SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 10.06.2026

Esityslistan kansilehti 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA 2

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA 3

3 Selostukset / TeA 4

4 Tiedoksi merkittävät asiat / TeA 5

5 Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA 7

6 Kaupunkitilalautakunnan päätösvallan delegointi kesätauon 2026 ajaksi / TeA 11

7 BVH Business Vantaa hub -toimitilan (ent.Kasvupalvelut) tarkistetun tarveselvityksen hyväksyminen / AK 13

- Tarveselvitys Tikkurilan osaamiskampus BVH Business Vantaa hub 15

8 Suunnitteluvaraus Tikkurilan osaamiskampuksen kortteliin 62003 / SSA Rakennus Oy / AK 53

- Kartta varausalueesta, Tikkurilan osaamiskampus kortteli 62003 56

- Suunnitteluvarauspyyntö Tikkurilan osaamiskampus kortteli 62003, SSA Rakennus Oy (henkilötiedot peitetty) 57

9 Suunnitteluvaraus Pakkalan kaupunginosan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) kortteliin 51501 / Noste Kiinteistökehitys Oy / AK 59

- Suunnitteluvaraus Pakkalan 51 kaupunginosan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) kortteliin 51501/ Noste Kiinteistökehitys Oy 61

10 Suunnitteluvarauksen antaminen Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiölle Aviapoliksen alueella / AK 62

- Karttaliite 1. Suunnitteluvarausalue 65

11 Koivuhaan AK-tontin 68160/13 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Toivo Projektinhallinta Oy:lle / AK 66

- Kartta tontista 92-68-160-13 71

12 Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen 92–41–269–4 Viinikkalasta / AK 72

- Karttaliite, Teollisuustontin 92-41-269-4 rakentamisvelvoitteen jatkaminen Viinikkalasta/Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11 74

13 Kivistön AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan varauksen jatkaminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK 75

- kartta tonteista 92-23-151-5 ja 92-23-152-2 83

14 Kivistön tontin 23056/14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoiteaikojen jatkaminen, LähiTapiola Tontit II Ky ja Aura Rakennus Uusimaa Oy / AK 84

- Kartta tontista 23056/14 91

15 Myyrmäestä tontin 15641/1 vuokraaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, tontin 15641/2 myyminen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 15641/3 vuokraaminen pysäköintiin / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK 92

- Kartta tonteista 15641/1, 15641/2 ja 15641/3 98

16 Veromiehestä tontin 52307/6 vuokraaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 52307/7 myyminen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon sekä tontin 52307/4 myyminen pysäköintiin / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK 99

- Kartta tonteista 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4 105

17 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen liikuntahallia varten Rajakylästä / Campo Sportcenter Oy / AK 106

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 10.06.2026

- Kohdekartta vuokra-alueesta ... 108
- Maanvuokrasopimusluonnos ... 109
18 Simonkylän tontin 92-65-19-1 määräalan ja Korson tontin 92-81-358-11 maanvuokrasopimusten muuttaminen, VAV Hoiva-asunnot Oy / AK ... 117
- Kartta tontin 92-65-19-1 määräalasta ... 120
- Kartta tontista 92-81-358-11 ... 121
19 Kuninkaanmäestä tontin 97008/10 myyminen ja tonttien 97008/11, 12 ja 13 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK ... 122
- Kartta tonteista 92-97-8-10, 11, 12 ja 13 ... 131
20 Tilojen vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2027 alkaen / AK ... 132
- Liite 1. Vuokrasopimusten pääehdot ... 135
- Liite 2. Pitkien vuokrasopimusten sopimusluonnokset ja vastuujakotaulukko ... 136
- Liite 3. Lyhyiden vuokrasopimusten sopimusmalli ja vastuunjakotaulukko ... 221
- Liite 4. Yhtiömuotoisten vuokrasopimusmalli ja vastuunjakotaulukko ... 235
- Liite 5. Kaupungin tilojen yhteydessä olevien tilojen yleiset ehdot ja vastuunjakotaulukko ... 255
21 Hankinta: Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026-2027 / JK ... 271
- Vertailutaulukko, Hankinta/Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027 ... 274
22 Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista / Teleoperaattorit / JK ... 306
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, DNA ... 308
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, Elisa ... 310
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, GC ... 312
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, Telia ... 314
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, DNA ... 316
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, Elisa ... 329
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, GC ... 342
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, Telia ... 356
23 Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista / Vantaan Energia Sähköverkot Oy / JK ... 370
- Vantaan ratikka, Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista liite 1, VES ... 372
- Vantaan ratikka, Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista, VES ... 374
24 Pelto-ojan tie välillä Kyytitie-Isokappale, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala / JK ... 388
- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Pelto-ojan tie KS 58644 ... 390
- 58644-2 Pelto-ojan tie välillä Kyytitie-Isokappale katusuunnitelma ... 395
- 58644-2 Pelto-ojan tie välillä Kyytitie-Isokappale katusuunnitelmaselostus ... 396
25 Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja, katusuunnitelman hyväksyminen; 94 Hakunila / JK ... 400
- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja KS 58628 ... 402
- 58628 Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja katusuunnitelmaselostus ... 407
- 58628-1 Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja katusuunnitelma ... 412
26 Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III, katusuunnitelman hyväksyminen; 94 Hakunila / JK ... 413

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 10.06.2026

- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III KS 59121 ... 415
- 59121 Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III katusuunnitelmaselostus ... 420
- 59121 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 9 havainnekuva ... 427
- 59121 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 9 julkisivut ... 428
- 59121-1 Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Hiirakkokuja katusuunnitelma ... 429
- 59121-2 Hakunilantie välillä Hiirakkokuja-Hepokuja katusuunnitelma ... 430
- 59121-3 Hakunilantie välillä Hepokuja-Oritie katusuunnitelma ... 431
- 59121-4 Hakunilantie välillä Oritie-Kehä III katusuunnitelma ... 432

27 Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie, katusuunnitelman hyväksyminen; 93 Vaarala / JK ... 433

- Muistutus (1), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 448
- Muistutus (10), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 450
- Muistutus (11), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 452
- Muistutus (12), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 457
- Muistutus (13), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 458
- Muistutus (14), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 459
- Muistutus (2), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 475
- Muistutus (3), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 479
- Muistutus (4), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 483
- Muistutus (5), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 486
- Muistutus (6), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 488
- Muistutus (7), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 491
- Muistutus (8), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 494
- Muistutus (9), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629 ... 497
- 58629 Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie katusuunnitelmaselostus ... 500
- 58629-1 Hakunilantie välillä Kehä III-Vaaralan talkootie katusuunnitelma ... 507
- 58629-2A Hakunilantie välillä Vaaralan talkootie-Kirkkokuja katusuunnitelma ... 508
- 58629-3 Hakunilantie välillä Kirkkokuja-Kuussillantie katusuunnitelma ... 509
- 58629-8608 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 10 julkisisvut ... 510

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 10.06.2026

- 58629-8610 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 10 havainnekuva 511

28 Tilustie, katusuunnitelman hyväksyminen; 93 Vaarala / JK 512

- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Tilustie välillä Kuussillantie-Rivieranraitio KS 58627 514

- 58627 Tilustie katusuunnitelmaselostus 519

- 58627-1 Tilustie katusuunnitelma 523

29 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380–880, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala; 66 Hakkila / JK 524

- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie KS 58640 526

- 58640 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie katusuunnitelmaselostus 531

- 58640-4 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380-880 katusuunnitelma 536

- 58640-5 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380-880 tyyppipoikkileikkaus 537

30 Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala; 94 Hakunila / JK 538

- Muistutus (1), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä KS 58639 541

- 58639 Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä katusuunnitelmaselostus 546

- 58639-5 Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä katusuunnitelma 552

- 58639-6 Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä katusuunnitelma, tyyppipoikkileikkaus 553

- Muistutus (2), muistutus saapunut 1.2.2026, henkilötiedot poistettu / Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä KS 58639 554

- Muistutus (3), muistutus saapunut 30.1.2026, henkilötiedot poistettu / Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä KS 58639 556

31 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 19/2026 / JK 558

32 Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin viranhaltijapäätökseen § 26/2026 / Ahdetiellä olevan kiinteistön hulevesihaitta / JK 560

33 Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin viranhaltijapäätökseen § 33/2026 / Liinarinteellä olevan kiinteistön hulevesihaitta / JK 562

Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 10.6.2026 klo 17.00
Paikka Lauri Korpisen katu 9 C, kokoushuone Joki, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	**paikalla**	**Varajäsenet**	
Hynninen Mari, puheenjohtaja		Oja Mika	
Liutu Topi, varapuheenjohtaja		Hämäläinen Laura	
Haapalainen Roosa		Mantere Tuomas	
Haapalainen Tuija		Helvola Simo	
Hakala Pasi		Vasarainen Merja-Liisa	
Ingervo Sirkku		Hirvonen Mineka	
Karhu Suvi		Virkamäki Pekka	
Luukkanen Jouni		Saariniemi Inka	
Pajunen Emmi		Lätti Johanna	
Piitulainen Mika		Heikkonen Raija	
Puikkonen Tomi		Nordman Sina	
Toivonen Teija		Kokkonen Teemu	
Uistola Marja		Vierimaa Eemeli	
Viilo Mikko		Nieminen Sami	
Vähäkangas Jussi		Lehto Anne	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Hakala Heli		Lahti Timo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Saini Tanvir		Huynh Johnny	

Muut osallistujat

Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	
Köykkä Jarno, kaupungininsinööri	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	

1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Haapalainen Roosa ja Haapalainen Tuija (varalla Hakala Pasi ja Ingervo Sirkku), ja
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 12.6.2025 klo 12.00 mennessä.

3 **Selostukset / TeA**

Kokouksessa kuullaan selostus seuraavista asioista:

Asia 20 / Tilojen vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2027 alkaen / kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson ja kiinteistötalousasiantuntija Heini Nyman

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset.

4 **Tiedoksi merkittävät asiat / TeA**

Toimialalle 6.5.2026 jälkeen saapuneet valtuustoaloitteet:

VD/4027/00.02.00.03/2026 Heidi Blombergin ja 13 muun valtuutetun aloite fossiilisten polttoaineiden mainonnan rajoittamiseksi (KV 25.5.2026 § 32)

VD/4021/00.02.00.03/2026 Elina Nykyrin ja 15 muun valtuutetun aloite esteettömyyden, saavutettavuuden ja soveltavan liikunnan kehittäminen Vantaalla (KV 25.5.2026 § 28)

VD/4024/00.02.00.03/2026 Jenni Alasuutarin, Marja Ahavan, Patrik Karlssonin ja Paula Lehmuskallion sekä 32 muun valtuutetun aloite julkisten WC-tilojen lisäämiseksi kaupungin leikki- ja urheilupuistojen sekä ulkoilualueiden yhteyteen (KV 25.5.2026 § 30)

Valtuustoaloitteet, joihin toimiala on valmistellut vastauksen 6.5.2026 jälkeen:

VD/6992/00.02.00.03/2025 Juha Järän ja Nina Nummelan sekä 29 muun valtuutetun aloite yritysten toimintaedellytysten turvaaminen raitiovaunuhankkeen rakentamisen aikana (KH 11.5.2026 § 18)

VD/8353/00.02.00.03/2025 Kokoomuksen valtuustoryhmän ja RKP:n valtuustoryhmän sekä 26 muun valtuutetun aloite lisää kaupunkipientaloja Vantaalle (KH 1.6.2026 § 25)

VD/3389/00.02.00.03/2025 Anu Hallin ja 38 muun valtuutetun aloite tehdään Kivistön Topaasiaukiosta aito kaupunkiaukio (KH 1.6.2026 § 26)

VD/618/00.02.00.03/2026 Tarja Eklundin ja Kati Tyysjärven sekä 14 muun valtuutetun aloite hulevesimaksu pois yleishyödyllisiltä yhteisöiltä (KH 8.6.2026)

VD/1464/00.02.00.03/2026 Jenni Alasuutarin ja Patrik Karlssonin sekä 19 muun valtuutetun aloite ”Pihkalan talosta kylätalo - ei asuntoja” (KH 8.6.2026)

Toimialalle 6.5.2026 jälkeen saapuneet kuntalaisaloitteet:

VD/3488/00.01.02.02/2026 Kuntalaisaloite: Länsi-Vantaa tarvitsee hyvinvointi-investointeja – Kivistön sauna- ja ulkoallasalue on välttämättömyys (saapunut 11.5.2026)

Kuntalaisaloitteet, joihin toimiala on valmistellut vastauksen 6.5.2026 jälkeen:

VD/3488/00.01.02.02/2026 Kuntalaisaloite: Länsi-Vantaa tarvitsee hyvinvointi-investointeja – Kivistön sauna- ja ulkoallasalue on välttämättömyys (vastattu 21.5.2026)

Muut apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat:
Ei tiedotettavia asioita.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialalle saapuneet ja toimialan vastaamat valtuusto- ja kuntalaisaloitteet sekä muut apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat.

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

Kaupunkitilalautakunnalle 19.5.2026 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 35/2026 Vantaan kaupungin avustustoimitus Ukrainaan

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 15/2026 Vuokrahyvitys 1.12.2025-25.5.2026 ja vahingonkorvausvaatimuksen käsittely
§ 16/2026 Hylkäävä päätös vuokran alentamishakemukseen / Tikkurilan kirjastotalon kahvila
§ 17/2026 Vuokrahyvitys taloyhtiön putkiremontin vuoksi / 25211
§ 18/2026 Vuokranhyvitys / 25368
§ 19/2026 Vapautus vuokranmaksusta / Tikkurilan uimahallin kahvila
§ 20/2026 Vuokrahyvityshakemus ajalle 1.10.2025-19.12.2025 / 25192
§ 22/2026 Vapautus vuokranmaksusta / Myyrmäen jäähallin kahvila

Kaupungininsinööri Jarno Köykkä

§ 38/2026 Hankinta / Päätös toimittajavalinnasta Raitioteiden ja metron sähkönsyöttöasemien päivystys- ja kunnossapitotyöt -puitejärjestelyyn
§ 39/2026 Hankinta/ Havukosken liikuntapuiston ja Mikkolan kentän aidat
§ 40/2026 Hankinta / Ratikan taide, Fazerilan pysäkkialueen julkinen taideteos ja rinnakkainen luonnostilaus
§ 42/2026 Ojahaka, länsiosa, 15 Myyrmäki, puistosuunnitelman hyväksyminen
§ 45/2026 Hankinta / Ratikan taide, Hakunilan Ravurinpolun maamerkkitaideteoksen rinnakkainen luonnostilaus

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 58/2026 Martinlaakson yhtenäiskoulun liikuntasalin parketin uusiminen
§ 59/2026 Koivukylän koulun sisäilmakorjaus 2026, rakennusurakoitsijan valinta
§ 60/2026 Mikkolan koulu Vega julkisivukorjaus, urakoitsijan valinta
§ 61/2026 Hämevaaran päiväkodin pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
§ 62/2026 Pähkinärinteen koulun sisäilmakorjaus 2026, rakennusurakoitsijan valinta
§ 65/2026 Rajatorpan koulun ja Martinlaakson päiväkodin lisärakennukset, tavoitehintojen tarkistaminen ja rakennusurakoitsijan valinta

Asumisen erityisasiantuntija Jasmin Bayar

§ 8/2026 Asukasvalinnan hyväksyminen / Kiinteistö Oy M2-Kodit

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 11/2026 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Hakunilan kaupunginosassa / MehJuh Oy ja Ravintola Askiston Taverna Oy

§ 12/2026 Maa-alueen (erillispientalojen korttelialueen osa) vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Petikossa / Digita Towers Oy
§ 13/2026 Maa-alueen (lähivirkistysalueen osa) vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hämeenkylässä / Elisa Oyj

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

§ 47/2026 Taukotilan vuokraaminen osoitteesta Aviakuja 4 HSL:lle
§ 48/2026 Väliaikaisen taukotilan vuokraaminen osoitteesta Jönsaksentie 4 HSL:lle
§ 49/2026 Maankäyttöluvan myöntäminen / Soveltavan liikunnan ulkoilutapahtuma Kuusijärvellä lokakuussa 2026
§ 50/2026 Maankäyttölupa Kuusijärven pysäköintialueelle 26.9.2026 ja 7.11.2026
§ 51/2026 Asunto Oy Eeron-Salpa asuinhuoneisto F 43 myyminen
§ 52/2026 Tilojen vuokraaminen Pilvitoimistolle osoitteessa Asematie 10, katutaso, 714m2
§ 53/2026 Maankäyttölupa Linnosun Oy:lle 25.7.2026 toritapahtumaa varten
§ 54/2026 Laukkarinne 6 liikehuoneiston vuokrasopimuksen siirto Raikas Palvelu Oy:lle

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 19/2026 Maanomistajan lupa pääsytien rakentamista varten Koivuhaassa kiinteistölle 92-68-176 2 (Meiramitie 1)

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 17/2026 Perusparannusavustuksen myöntäminen Nurmitien tiekunnalle 2026
§ 18/2026 Päällystysavustuksen myöntäminen Majalantien tiekunnalle 2026
§ 19/2026 Perusparannusavustuksen myöntäminen Purorinteen tiekunnalle 2026
§ 20/2026 Perusparannusavustuksen myöntäminen Ruhantien tiekunnalle 2026
§ 21/2026 Perusparannusavustuksen myöntäminen Saraksentien-Viinamäentien tiekunnalle 2026
§ 22/2026 Perusparannusavustuksen myöntäminen Tammirinteentien tiekunnalle 2026
§ 23/2026 Perusparannusavustuksen myöntäminen Vestrantien II tiekunnalle 2026
§ 24/2026 Perusparannusavustuksen myöntäminen Vilhonkalliontien tiekunnalle 2026

Suunnittelupäällikkö Markus Holm

§ 11/2026 Osallistuminen Uudenmaan elinvoimakeskuksen yhteishankintaan maantien 120 Vihdintien parantaminen Askiston kohdalla – työhön
§ 13/2026 Yhteishankinta Mt 152 välillä vt 3 Hämeenlinnanväylä – kt 45 Tuusulanväylä (Kehä 4), TS kilpailuttamisen konsultointipalvelut

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 15/2026 Maanomistajan lupa maakaasuputkelle Hakunilan kaupunginosassa / Vantaan kaupunki / Ratikka
§ 16/2026 Maanvuokrasopimuksen päättäminen / Jeta Burger Ay sekä maa-alueen uudelleen vuokraaminen ruokakioskia varten Tikkurilan urheilupuistossa / One Way Company
§ 17/2026 Maankäyttölupa tilapäiselle kaukolämpöputkien varastoinnille Kiilassa / Maarakennusliike Pusku Oy

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 54/2026 Ankkalammen päiväkodin pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 10/2026 Maa-alueen vuokraaminen Aviapoliksen lukion toimintoja varten Kajavanpuistosta / VTK Kiinteistöt Oy

Toimitilapäällikkö vs. Heini Nyman

§ 44/2026 Maankäyttöluvan myöntäminen / Suomalaisen luonnon päivän tapahtuma Vantaan Kuusijärvellä 29.8.2026

Toimitilapäällikkö vs. Ulla Hännikäinen

§ 45/2026 Maankäyttöluvan myöntäminen / Eläinten jäljillä -seikkailuretket Kuusijärvellä

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

§ 46/2026 Asunto Oy Laurantie 10 asuinhuoneiston B 58 myyminen

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

§ 19/2026 Kimaran päiväkodin, Kivimäen koulun ja Nikinmäen koulupaviljongin videovalvonta- ja murtosuojausjärjestelmien hankinta

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 14/2026 Vantaan kaupungin maatilojen viljelysuunnitelma vuodelle 2026

Suunnittelupäällikkö Markus Holm

§ 9/2026 Osallistuminen Mt 152 välillä Hämeenlinnanväylä (vt3) – Tuusulanväylä (kt45), tiesuunnitelman lähtökohtien määrittämiseen. Lisätehtävä 1 Turvallisuuskoordinaattorin tehtävät, Kehä IV maastotiedon laadunhallintapalvelu, maastotiedot ja pohjatutkimukset

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 7/2026 Maankäyttölupa tilapäiselle pysäköinnille Vaaralassa kiinteistöllä 92-93-34-7 / Johan i Hallen & Bergfalk Oy

§ 8/2026 Maankäyttölupa Vantaan ratikan rakentamista palvelevien toimintojen sijoittamiseen Pakkalassa tontilla 92-51-204-4 / Destia Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

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

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

6 Kaupunkitilalautakunnan päätösvallan delegointi kesätauon 2026 ajaksi / TeA

VD/3605/00.01.01.02/2026

TeA/JK/AK/JV/SL/JR

Hallintosäännössä määrättyä kaupunkitilalautakunnan toimivaltaa esitetään osittain delegoitavaksi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle kaupunkitilalautakunnan kesätauon ajaksi. Delegoitavaksi esitettävät kohdat koskevat puhevallan käyttämistä ja lausuntojen antamista, palveluhankintojen tekemistä ja urakalla teettämistä sekä toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamista ja antamista tai muutoin käytettäväksi luovuttamista.

Toimielinten tavanomaisen kesätauon takia Vantaan kaupunkitilalautakunta ei kokoonnu kesällä 2026 ajalla 11.6.2026–11.8.2026. Kaupunkitilalautakunnan alaisten, kaupungin toiminnan kannalta välttämättömien tehtävien (mm. kaupungin tilojen hallinnointi ja katujen kunnossapito) hoitaminen on kuitenkin tarpeellista turvata myös aikana, jolloin kaupunkitilalautakunta ei kokoonnu. Esimerkiksi vuoden 2026 rakentamis- ja työohjelmien, suunnitteluohjelmien sekä vuokrausten toteutuminen edellyttää päätöksentekoprosessin toimimista kiireellisissä asioissa myös lautakunnan kesätauon aikana.

Edellä mainitun takia kaupunkitilalautakunnan toimivaltaa esitetään määräaikaisesti delegoitavaksi hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan sekä hallintosäännön 13 luvun 4 §:n osalta kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle lautakunnan kesätauon ajaksi. Lisäksi muilta viranomaisilta tai tuomioistuimilta voi kesäkuukausien aikana saapua lausuntopyyntöjä, joihin vastaamisen määräaika päättyy lautakunnan kesätauon aikana. Jotta lausuntopyyntöihin vastaaminen ei aiheettomasti viivästy, esitetään myös lausuntojen antamista ja puhevallan käyttämistä koskevaa toimivaltaa delegoitavaksi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle lautakunnan kesätauon ajaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 9 §:n mukaan lautakunta ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto voivat siirtää sille 9 luvussa määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Edelleen hallintosäännön 13 luvun 19 §:n mukaan kaikilla, joilla on 13 luvun nojalla oikeus tehdä päätöksiä, on oikeus myös delegoida päätösvalta eteenpäin.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) delegoida hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 1 kohdan, 9 luvun 1 §:n 2 kohdan, 9 luvun 4 §:n 10 kohdan ja hallintosäännön 13 luvun 4 §:n mukainen toimivalta kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle ajalla 11.6.2026–31.7.2026,

b) todeta, että delegoitavat kohdat ovat:
- 9 luvun 1 §:n 1 kohta: kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille,
- 9 luvun 1 §:n 2 kohta: kaupungin puhevallan käyttämisestä tärkeimmissä hallintoa koskevissa muutoksenhakuasioissa, mikäli lautakunta yhtyy muutoksenhaun kohteena olevaan kaupungin viranomaisen päätökseen,
- 9 luvun 4 §:n 10 kohta: toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0

%) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai, määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.
- 13 luvun 4 §: kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalvelut, kiinteistöt ja tilat palvelualue sekä kadut ja puistot palvelualue panemaan kohdassa a mainitun delegoinnin perusteella tehdyt päätökset täytäntöön ja velvoittaa, että tehdyt päätökset tuodaan lautakunnalle tiedoksi.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Jarno Köykkä, puh. 0400 442 753,
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

7 BVH Business Vantaa hub -toimitilan (ent.Kasvupalvelut) tarkistetun tarveselvityksen hyväksyminen / AK

VD/4298/10.03.02.01/2026

AK/MB

Esitetään Tikkurilan osaamiskampukselle, Jokiniemeen, kortteliin 62003, valmistellun BVH Business Vantaa hub -toimitilan tarkistetun Tarveselvityksen hyväksymistä. BVH Business Vantaa hub -toimitila (ent. Kasvupalvelut) on Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden uusi toimitila, johon keskitetään Elinvoimapalveluiden nykyisin Leijassa sijaitsevat toimitilat, sekä Työllisyyden palveluiden yritys-, koulutus- ja maahanmuuttajapalvelut. Kortteliin toteutetaan Vantaan kaupungin elinvoiman ja työllisyyden palveluiden yhteinen katutason BVH-palvelutori, sekä toimialojen yhteiset toimistotyötilat. Tämä tarveselvitys vähentää merkittävästi Vantaan kaupungin tilatarvetta, koska tarkistetussa Tarveselvityksessä on tutkittu tehokkaampaa tilankäyttöä yhdistämällä toimialat kokonaan yhteisiin tiloihin. Tilakokonaisuus pieneni seuraavasti: ennen 7640 htm2 /29 850 000 euroa, nyt 2999 htm2 /15 400 000 euroa. Tämä toimitilahanke toteutetaan vuokratilahankkeena yksityisen kiinteistösijoittajan kohteeseen korttelissa 62003.

Kortteliin 62003 toteutetaan uudenlainen Elinvoimapalveluiden jaettujen ja yhteiskäyttöisten tilojen kokonaisuus, jossa saman keskusaulan ympärille sijoittuvat kaupungin palvelut, uusyritysten start up -keskus ja yksityisten yritysten toimitilat. Keskeistä tämän hankkeen kehittämisessä on yhteensovittaa Elinvoimapalveluiden Business Vantaa hub -konsepti rakennuksen muiden toimijoiden kanssa saumattomaksi kokonaisuudeksi ja mahdollistaa yhteiskäyttöisyys mahdollisimman laajasti.

BVH Business Vantaa hub -toimitilat (aiemmin Kasvupalveluiden uudisrakennus, VD/432/10.03.02.01/2023) on hyväksytty investointiohjelmaan jo 2024. Hanke liittyy Elinvoimapalveluiden lisätilojen (start up -keskus) tarveselvitykseen VD/7632/10.03.02.01/2024, joka on viety erillisenä hyväksytysti Investointiohjelmaan 2025. Tällä tarveselvityksen päivityksellä BVH-toimitilahanke (ent. Kasvupalvelut) hankeinvestointi pienenee seuraavasti: ennen 29 850 000 euroa, nyt 15 400 000 euroa.

Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden toiminta on muuttunut merkittävästi kuluneiden kahden vuoden aikana. Ensin tapahtui TE2024-uudistus ja yhdistyminen yritysneuvonnan kanssa, joka johti organisaatiomuutoksiin. Tämän jälkeen Vantaan kaupungilla toteutettiin vuonna 2025 organisaatiomuutoksia, jotka koskivat erityisesti Elinvoimapalveluiden toimialaa. Toisaalta valtakunnallinen muutos palveluiden tuottamisessa ja etäpalveluiden lisääntyminen on vähentänyt tilatarvetta. Tästä saatiin kokemuksia vasta vuonna 2025, kun työllisyyspalvelut siirtyivät kaupunkien vastuulle TE2024-uudistuksen myötä.

Tarkistettu tarveselvitys on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan, Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden ja WSP Oy:n Arkkitehtien kanssa. Hanke tulee sijoittumaan Tikkurilan Jokiniemeen, kortteliin 62003. Alueella on vahvistettu asemakaava, mutta kortteliin on valmisteilla kaavamuutos, jonka lähtökohtana toimii tarkistettu tarveselvitys. Rakennuksen tavoitteiksi on asetettu arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkea laatu, resurssiviisas ja vähähiilinen rakentaminen sekä tilojen yhteiskäyttöisyys ja jaettujen tilojen suosiminen.

Hankkeessa noudatetaan kaupunginhallituksen 19.12.2022 § 12 tekemän periaatepäätöksen mukaisia linjauksia, joista tärkeimpiä ovat; kestävyys, yhteistyö ja osallisuus.

Vantaan kaupungin Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden BVH Business Vantaa hub -toimitilahankkeen toteuttaa yksityinen kiinteistösijoittaja ja Vantaan kaupunki tulee vuokraamaan tilat BVH-toimitilan tarpeisiin. Hankkeen alustava aikataulu on toteutuksen osalta Q12030-Q42031. Tarveselvityksessä määritelty kokonaislaajuus on 2999 htm2. Tarveselvityksen perusteella laskettu 20.5.2026 päivätty kustannusennuste investointikustannusten osalta hankkeelle on 15 400 000 euroa (alv 0 %)

Talous- ja strategiajohtaja on todennut Kasvupalveluiden tarveselvityksen käsittelyn yhteydessä (KH 27.2.2023 § 11), että Kasvupalveluiden (Elinvoiman, työllisyyden, kohtaannon, sekä kuntapalveluiden palvelukokonaisuus) uudisrakennus Tikkurilan Jokiniemen kaupunginosassa on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukainen hanke. Kaupunginvaltuuston hyväksymänä talous-suunnitelmassa 2023–2026 uudisrakennus on esitetty yksityisen investorin hankkeena valmistuvaksi 2026.

Hankkeen toteutus on siirtynyt vuosille 2030–2031 vallinneen rakentamisen matalasuhdanteen takia.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta teknisten perusparannushankkeiden tarveselvityksiä tai yhdistettyjä teknisten perusparannushankkeiden tarveselvitys-hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi 3.6.2026 päivätty BVH Business Vantaa hub -toimitilan tarkistettu tarveselvitys ja sen kustannusennuste 15 400 000 euroa (alv 0 %).

Liitteet:
- BVH Business Vantaa hub Elinvoimapalveluiden ja työllisyyspalveluiden toimitilat, uudisrakennus, tarveselvitys 3.6.2026

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Mia Bungers 040 559 0350
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

BUSINESS VANTAA HUB

ELINVOIMAPALVELUIDEN JA TYÖLLISYYSPALVELUIDEN TOIMITILAT, UUDISRAKENNUS, TARVESELVITYS

3.6.2026



Vantaa
Vanda

SISÄLTÖ

1 TARVETIETOKORTTI 5

2 YHTEENVETO 6

3 PERUSTELUT TARPEELLE 7

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan..... 7

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen..... 9

4 TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET..... 10

4.1 Toiminnalliset tavoitteet..... 10

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet..... 13

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet..... 13

4.4 Väestönsuoja..... 15

4.5 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, monikäyttöisyys- ja laatutasotavoitteet 15

4.6 Tilamitoitus- ja laajuustavoitteet 16

4.7 Tavoitetunnusluvut tilatehokkuudelle..... 16

4.8 Tekniset tavoitteet (RAK, LVIA ja SÄH) 18

4.9 Elinkaaritavoitteet, energiatehokkuustavoitteet (sis. energia-, tiiveyslukutavoitteet) 22

4.10 Sisäilmatavoitteet 24

4.11 Toteutukseen liittyvät tavoitteet 25

5 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA 25

5.1 Sijainti ja hallinta..... 25

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet 25

5.3 Kaavalliset, kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet..... 26

5.4 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys 29

5.5 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys 32

5.6 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely 33

6 VÄISTÖTILATARVE 33

7 KUSTANNUKSET 33

7.1 Investointikustannusennuste 33

7.2 € / tilapaikka 34

7.3 Väistötilakustannukset 34

7.4 Purkukustannukset 34

8 RAHOITUS JA AIKATAULU 34

9 HANKKEEN KÄYTTÖTALOUS-VAIKUTUKSET JA TOIMINTA-KUSTANNUKSET 35

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto) 35

9.2 Toimintakustannukset 35

10 TYÖTURVALLISUUSASIAT 35

11 RISKIT 35

11.1 Yleisriskit 35

11.2 Kaavamuutosriski 36

11.3 Kustannusriski 36

11.4 Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuvat riskit 36

12 TYÖRYHMÄN JÄSENET 37

Liitteet

- Liite 1 Sijaintikartta
- Liite 2 Ilmakuva
- Liite 3 Yleiskaava 2020, ote
- Liite 4 Tonttikartta
- Liite 5 Tilaohjelma ja tilakortit, 26.5.2026
- Liite 6 Hankesuunnitelma, 28.5.2026
- Liite 7 Kustannusennuste, 19.5.2026

Oheismateriaalit

- Vantaan kaupungin LVIA- suunnitteluohjeet
- Vantaan kaupungin uudisrakentamisen suunnitteluohje 2.0
- Havat-riskikartta
- Geotekniset lähtötiedot
- Melukartat

1 TARVETIETOKORTTI

Kohteen nimi:
Business Vantaa Hub (uudisrakennus) (ent. Kasvupalvelut)

Tarpeen kuvaus:
Business Vantaa Hub (ent. Kasvupalveluiden tilat) on kehitetty osana elinkeino- ja työllisyyspalveluiden palveluverkon kehitystä sekä Tikkurilan Jokiniemen kaavamuutosalueen kehitystä. Kasvupalveluiden tarveselvitys on tarvetta tarkistaa ja hyväksyttää uudelleen, koska Elinvoima- ja työllisyyspalvelut päättivät vuoden vaihteessa 2025/2026 yhdistää toimistotilansa ja muuttaa hankkeen nimeksi Kasvupalveluiden sijasta Business Vantaa Hub.

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Pohjautuu: Kasvupalveluiden tarveselvitys 2023 VD/432/10.03.02.01/2023 ja Elinvoimapalveluiden lisätilat tarveselvitys VD/7632/10.03.02.01/2024

Tarpeen perustelut:
Business Vantaa Hub edistää elinvoimaisen Vantaan kasvua. Elinvoiman ja työllisyyden palvelualue vastaa elinkeino-, työllisyys-, ja maahanmuuttopalveluista sekä tulevaisuudessa kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluista sekä monikanavaisen asiakaspalvelun kehittämisestä. Hallituksen esitys julkisten työvoima- ja yrityspalveluiden järjestämisvastuun siirrosta alueille ja kunnille 1.1.2025 alkaen oli eduskunnan käsiteltävänä keväällä 2023. Hallituksen esityksen mukaan vastuu työnhakijoille ja yrityksille ja muille työnantajille tarjottavista työvoimapalveluista siirrettiin pääosin kuntien vastuulle. Järjestämisvastuun siirtäminen laajensi Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden tehtäviä nykyisestä ja loi tarpeen uusille palveluekosysteemimallia tukeville tilaratkaisuille. Tulevaisuudessa elinkeino-, työllisyys- ja oppimisen palvelut muodostavat entistä tiiviimmän palvelukokonaisuuden yritys- ja henkilöasiakkailleen.

Vantaan kaupunki on päättänyt tehostaa toimitilojensa käyttöä vuodesta 2025 alkaen siirtymällä yhteiskäyttöisiin toimistotiloihin. Aikaisemmissa tarveselvityksissä elinvoima- ja työllisyyspalveluilla oli erilliset toimistotilansa. Lisäksi Työllisyyspalveluiden toimiala on päättänyt jättää perustyönvälityspalvelut pois tästä tilahankkeesta ja toteuttaa ne nykyisten Vernissakadun tilojen yhteyteen, koska kokemus ensimmäisen vuoden toiminnasta on osoittanut, että on luontevaa pitää tämä peruspalvelu erityistarpeistaan johtuen omissa erillisissä tiloissaan.

Käyttäjätoimiala:
Elinvoimapalvelut, Työllisyyspalvelut

Kaupunginosa:	**Kiinteistötunnus:**	**Tontin pinta-ala:**
62 Jokiniemi	92-62-4-1	7203 m^2
Osoite ja tontti:	**Kaavatiedot:**	**Rakennusoikeus:**
Kortteli 62003	Jokiniemen kampus 002517	13300 k-m^2

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (alv 0 %)	**brm^2**	**htm^2**	**hym^2**	**Investointikustannus**		
				€ (alv 0 %)	**€ / brm^2**	**€ / htm^2**
Uudisrakennus	3318	2999	2974	15 400 000	4 641	5 135
Hankkeen tilapaikkamäärä				110 henkilöä		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				140 000 € / henkilö		

Väistötilan tarve:
Ei tarvetta.

Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
29 850 000 €

Hankkeen toteutusaikataulu:
Tavoite: 2030–2031

Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %):
200 000 € / vuosi (ei sisällä siivousta)

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %):
Ei tiedossa.

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %):
Ei tiedossa.

Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %):

Tuleva vuokra 972 756 € / v		27,03 € / htm^2 / kk (alv 0 %)
Vuokravaikutus	81 062 € / kk	972 756 € / v
Vuokravaikutus / tilapaikka	853 € / kk	

Laatijat:	**Päivämäärä:**
Toimitilajohtaminen, Elinvoimapalvelut, Työllisyyspalvelut sekä WSP Finland Oy	3.6.2026

2 YHTEENVETO

Business Vantaa Hubin tarveselvitys on laadittu Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen palveluyksikön, Tikkurilan osaamiskampuksen projektinjohdon, Elinvoimapalveluiden, Työllisyyspalveluiden ja konsulttitoimisto WSP Finland Oy:n yhteistyönä. Selvitys pohjautuu aiempaan Kasvupalveluiden tilojen tarveselvitykseen (VD/432/10.03.02.01/2023), joka on laadittu Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen palveluyksikön, Kasvupalveluiden toimialan, Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan sekä konsulttitoimisto JKMM Arkkitehdit Oy:n yhteistyönä.

Alkuperäinen Kasvupalveluiden tilojen tarveselvitys koski elinvoimapalveluiden, työllisyyspalveluiden, kuntalaispalveluiden, kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialojen toimitilarakennusta (uudisrakennus). Alkuperäisen hankkeen koko oli 9340 brm^2 / 7640 htm^2 / 6925 hym^2 ja hankkeen tilapaikkamäärä 350 hlöä, investointikustannus 30 600 000 euroa.

Tämän tarveselvityksen lisäksi, samaan kiinteistösijoittajakohteeseen, sijoittuu vuokratilahankkeena Elinvoimapalveluiden lisätilat: start up –keskus, josta on hyväksytty erillinen Tarveselvitys 13.11.2024 (VD/7632/10.03.02.01/2024).

Organisaatiouudistusten, henkilömäärämuutosten ja uuden toimintamallin vuoksi syntyi tarve päivittää tarveselvitystä. Tärkeitä uusia tavoitteita ovat tilojen yhteiskäyttöisyys sekä kohtaamisten tukeminen. Tilojen yhteiskäyttöisyys tehostaa työskentelytilojen käyttöä. Business Vantaa Hubille haluttiin rakennustyyppi, joka perustuu korkeaan keskeisaulaan ja tukee kohtaamisia. Sen vuoksi aula- liikenne- ja oleskelutilat vaativat enemmän tilaa kuin perinteisessä toimistotalossa. Toisaalta toimistotyöskentelyn tiloja vähennettiin ja lisättiin yhteiskäyttöä. Nykyisen tarkistetun hankkeen koko on 3 318 brm^2 / 2999 htm^2 / 2974 hym^2 ja hankkeen tilapaikkamäärä on 80 hlöä, investointikustannus 15 400 000 euroa. Hanke on tavoitteena toteuttaa vuokratilahankkeena, korttelin 62003 kiinteistösijoittajan, liike/toimitilarakennukseen, Tikkurilan osaamiskampukselle.

Elinvoima- ja työllisyyspalvelut vastaavat kaupungin työllisyyden hoitoon liittyvistä palveluista, elinkeinopalveluista, kaupunkitasoisesti maahanmuuttoon liittyvien palveluiden koordinaatiosta, sekä vuoden 2023 alusta lähtien kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluista sekä monikanavaisen asiakaspalvelun kehittämisestä. Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden tilakokonaisuus on osa työllisyys- ja kuntalaispalveluiden palveluverkon kehitystä, kasvupalveluiden toimitilaverkon kehitystä sekä Tikkurilan Jokiniemen kaavamuutosalueen kehitystä.

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden toimitilarakennukseen (Business Vantaa Hub -rakennus) tulee sijoittumaan tilapaikat yhteensä 110 henkilölle, joista 60 ovat työllisyyspalveluille ja 50 elinkeinopalveluille. Työllisyyden ja elinvoimapalveluiden rakennukseen tulee tiloja läheisten sidosryhmien kanssa yhdessä tuotettaville palvelukonsepteille maantasokerroksen Business Vantaa Hub -palvelutorille.

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden rakennus sijoitetaan Tikkurilan Jokiniemen alueelle, lähelle Tikkurilan rautatieasemaa. Tontti sijaitsee Tikkurilan osaamiskampuksen keskiosassa, radan puoleisella sivulla korttelissa 62003. Kortteliin valmistellaan parhaillaan kaavamuutosta, tavoitteena yhteiskehittämisprosessi tontin varaajan, Vantaan kaupungin kaavoituksen ja rakennukseen sijoittuvien käyttäjäyksiköiden kanssa. Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden vuokratilahanke käsittää n.15 % koko rakennuksen 1.vaiheen laajuudesta.

Alueelliset kehittämisteemat ovat kestävyys, yhteistyö ja osallisuus, jotka toteutuvat osaltaan rakennusteknisissä ja tilaratkaisuissa sekä suunnittelussa ja toiminnallisuudessa. Tarkastelualueen ja siten myös suunnittelukohteen tavoitteena on arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealaatuinen kokonaisuus. Lisäksi kohteella on hiilineutraaliuteen ja kestävyyteen liittyviä tavoitteita. Alueen rakennuksiin tavoitellaan jaettujen/yhteiskäyttöisten tilojen ratkaisuja.

Tavoitteena on toteuttaa Tikkurilan osaamiskampuksen innovaatioalueelle toteutettavaan monitoimijaiseen koulutus-, liiketila-, palvelu-, toimisto- ja asuinympäristökokonaisuuteen aivan uudenlainen yhteisöllisyyttä luova kokonaisuus. Tavoitteena on jaettuihin/yhteiskäyttöisiin tiloihin perustuva muuntojoustava rakennus.

3 PERUSTELUT TARPEELLE

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Elinvoima- ja työllisyyspalvelut tukevat elinvoimaisen Vantaan kasvua ja vantaalaisten työllistymistä. Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden palvelualue vastaa kaupungin elinvoimaisuutta vahvistavista elinkeino-, työllisyys-, ja maahanmuuttopalveluista, sekä tulevaisuudessa kaupungin neuvonta- ja asiointipalveluista.

Hallituksen esitys julkisten työvoima- ja yrityspalveluiden järjestämisvastuun siirrosta alueille ja kunnille 1.1.2025 alkaen on hyväksytty keväällä 2023. Hallituksen esityksen mukaan vastuu työnhakijoille ja yrityksille ja muille työnantajille tarjottavista työvoimapalveluista siirtyi kuntien vastuulle. Järjestämisvastuun siirtäminen laajentaa työllisyyspalveluiden tehtäviä nykyisestä ja luo tarpeen uusille palveluekosysteemimallia tukeville tilaratkaisuille. Tulevaisuudessa elinkeino-, työllisyys- ja oppimisen palvelut muodostavat entistä tiiviimmän palvelukokonaisuuden yritys- ja henkilöasiakkailleen.

ELINKEINOPALVELUT

Elinkeinopalveluilla on keskeinen rooli kaupungin elinvoiman rakentamisessa osana Elinkeino- ja työllisyyspalveluita. Toiminnan vaikuttavuus perustuu pitkälti verkostomaisuuteen, jolloin tilojen yhteiskäyttöisyys ja erilaisten kohtaamisten mahdollistaminen ovat keskeisessä roolissa. Varsinkin satunnaisilla kohtaamisilla on tärkeä rooli. Tikkurilan osaamiskampusalueen kohtaamisissa keskeinen rooli on yrityksillä, oppilaitoksilla (opettajat ja oppilaat), sekä yritys- ja kehittämispalveluita tarjoavilla tahoilla (kauppakamari, yrittäjäyhdistykset).

Elinkeinopalvelut ei ole tällä hetkellä henkilöstömäärältään iso yksikkö, mutta sen koordinoiva ja fasilitoiva verkostorakentajan rooli on äärimmäisen tärkeä. Siksi myös tilojen näkyvyydellä ja dynamiikalla on merkityksensä: Business Vantaa Hubin ja sen elinvoimasta huolehtivien ydintoimintojen tulee olla näkyvästi esillä. Business Vantaa Hubin on välitettävä vahvasti viestiä, että Vantaa haluaa kehittää aktiivisesti elinvoimaansa.

TYÖLLISYYSPALVELUT

Työllisyyden kuntakokeilussa 2021 rakennettiin työllistämisen uutta mallia yhdistäen työllisyyspalvelut, oppilaitokset sekä tukipalvelut.

Uudistus julkisten työvoima- ja yrityspalveluiden järjestämisvastuun siirrosta alueille ja kunnille toteuttaa palveluiden ekosysteemimallia, johon Business Vantaa Hub tarjoaa tärkeän alustan. Kampusalue yhdistää työnantajat ja työntekijät tarjoamalla henkilö- ja yrityskohtaisia työelämän kohtaannon palveluita. Suurista kaupungeista Vantaalla on matalin koulutustaso. Vantaan kaupungin strategian 2022–2025 tavoitteena oli vahvistaa osaamista ja työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi. Vantaan kaupungin strategian 2026–2029 tavoitteena on parantaa työllisyyttä tuntemalla alueen työmarkkinat sekä tukemalla työnhakijoiden ja työnantajien tarpeita. Tavoitteena on myös vahvistaa osaamista ja helpottaa työhön pääsyä kaikille vantaalaisille. Vantaa panostaa jatkuvaan oppimiseen, koulutukseen ja uudelleenkoulutukseen yhteistyössä oppilaitosten, yritysten ja työvoimapalvelujen kanssa. Vantaa myös edistää yrittäjyyttä ja tarjoaa tukea yritystoiminnan aloittamiseen.

Vantaan työllisyyden ja elinvoiman kehittymistä pyritään tukemaan uusilla ratkaisuilla, kuten osaamiskeskittymien ja innovaatioalueiden muodostamisella.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan väestöennusteen 2025–2050 mukaan väkiluvun ennustetaan kasvavan keskimäärin 1,5 prosenttia vuodessa seuraavan vuosikymmenen aikana, eli keskimäärin noin 4000 asukkaalla vuodessa. Vuoden 2024 lopussa Vantaalla oli noin 251 000 asukasta. Vuonna 2034 Vantaalla arvioidaan asuvan noin 291 000 henkilöä.

Vuonna 2024 työikäisiä (18–64-vuotiaita) oli noin 162 000 henkilöä. Väestönkasvun arvioidaan olevan voimakkainta 30–64-vuotiaiden ikäryhmissä, joiden määrän arvioidaan kasvavan yhteensä noin 23 500 henkilöllä. 2020-luvulla kotimaan nettomuutto on ollut negatiivista ja suurin osa väestönkasvusta on perustunut ulkomaan nettomuuttoon. Väestöennusteessa kotimaan nettomuuton ennustetaan kääntyvän positiiviseksi ja ulkomaan nettomuuton laskevan huippuvuosista, mutta ulkomaan nettomuutto on edelleen kotimaan nettomuuttoa suurempaa seuraavalla vuosikymmenellä.

Väestö myös ikääntyy tulevina vuosina. Väestön ikääntyminen näkyy Vantaalla erityisesti yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä, jonka ennustetaan kasvavan lähes 5 000 henkilöllä vuoteen 2034 mennessä. Kyseisten ryhmien kasvu voi heijastua esimerkiksi lisääntyneinä järjestöjen kokoontumistilojen tarpeena.

4 TOIMINNALLISET, TILALLISET JA TEKNISET TAVOITTEET SEKÄ MITOITUSPERUSTEET

4.1 Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet mitoituksen taustalla

Hankkeen laajuus- ja sisältömitoitus perustuu seuraaviin toiminnallisiin tavoitteisiin:

- Business Vantaa Hubin toimistotiloihin (2. Kerros) sijoittuvat Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden toiminta: henkilöstömäärä sekä etä- ja läsnätyöskentelyn jakautuminen eri tilaympäristöihin.
- Business Vantaa Hub –palvelutoriin (1. Kerros + parvi) sijoittuva neuvonta- ja asiointipalveluiden toiminta: henkilöstömäärä, asiakasmäärät ja asiakaspalvelun toiminta-ajat. Business Vantaa Hub –palvelutorin tulee olla helposti saavutettava tila katutasolla. Tilaan tulee olla näköyhteys kadulta.
- Eri palveluyksiköiden välinen synergia toiminnassa ja tilankäytössä
    - Toiminnan osalta esim. eri palveluyksiköiden välinen vuorovaikutus arjessa.
    - Tilankäytön osalta tilojen yhteiskäyttöisyys.
- Strateginen reagointi- ja sopeutumiskyky sekä tulevaisuuden ennakoitavissa oleviin muutoksiin että sellaisiin muutoksiin, jotka eivät vielä ole tiedossa. Tässä hankkeessa erityistä painoarvoa annetaan valmiuteen reagoida oikea-aikaisesti työelämän tarpeiden muutoksiin.
- Tilatarpeet on kuvattu tarkemmin tilaohjelmassa (Liite).

Työllisyyspalveluiden toiminnalliset tavoitteet

- Yhteistyökumppaneiden neuvonta eri erityisosaamisalueista
- Tarjoaa alustan työntekijöiden ja työnantajien kohtauttamisen palveluille. Rekrytointitapahtumissa myös tarve haastattelutiloille.
- Soveltuvat tilat myös yritysasiakkaiden tapaamisiin ja kontaktointiin.
- Laaja verkostoyhteistyö edellyttää moderneja tiloja hybridikokousten järjestämiseksi.
- Sisäisen yhteistyön ja kohtaamisen mahdollistavat tilaratkaisut.

Elinvoimapalveluiden toiminnalliset tavoitteet

- Yhteiskäyttöisyys mahdollisimman pitkälle ja jaettujen tilojen periaate tilojen käytössä.
- Kohtaamisten mahdollistaminen.
- Business Vantaa Hubin toimiminen yritysten, oppilaitosten ja kaupungin yhteistoiminnan kokeilujen alustana.
- Vantaan elinvoiman ja innovaatioiden näyteikkuna, kaupungin osaamisen vahvuuksien esittely, kehittämisprofiili mm. valittujen klusterien kehittämistyön dynaaminen esittely, ulkomaisten ja kotimaisten vierailujen kotipesä.
- Kokoustiloja tulee olla joustavasti varattavissa ja niiden tulee olla yhteiskäyttöiset. EPAlla on tarve n. 10:lle samanaikaisesti käytössä olevalle neuvotteluhuoneelle.
- Yrityspalveluiden tarjoaminen palvelutorilla, läheisessä yhteistyössä sidosryhmien (Kauppakamari ja Vantaan yrittäjät, Varian yrityspalvelut, Uusyrityskeskus) kanssa Business Vantaa Hub-palvelutorikonseptin mukaisesti.

Tilojen yhteiskäyttötavoitteet

- Tavoitteena ovat yhteiskäyttöiset ja muuntojoustavat tilat.
- Tilankäytön tehostamista tukee älykäs tilahallintajärjestelmä.
- Tilojen yhteiskäyttöisyys edellyttää mm. tilankäytön ja varausten pelisääntöjen sopimista ja noudattamista sekä palvelualojen välistä yhteistyötä.
- Elinkeinopalveluiden tavoitteena on, että tiloja voivat joustavasti käyttää myös elinvoimapalveluiden verkoston muut toimijat co-working periaatteella. Verkoston toimijoiden mahdolliset pysyvämmät omat tilat on mahdollista osoittaa kiinteistön muista vuokratiloista. Tavoitteena ovat tilat, joissa on panostettu tilojen viihtyisyyteen, houkuttelevuuteen ja mahdollisuuksiin kohdata muita talon toimijoita.
- Tavoitteena on, että rakennuksessa hyödynnetään älykkäitä mobiilisovelluksia. Käyttäjät voivat esimerkiksi nähdä mobiilisovelluksesta, keitä on paikalla, tai jopa mitä kiinnostuksen kohteita heillä on tai minkä projektin puitteissa he toimivat.
- Business Vantaa Hub -palvelutori tarjoaa keskeisille kumppaneille ja sidosryhmille, esim. YritysVantaalle, Vantaan yrittäjille ja Kauppakamarille, mahdollisuuden tuoda toimintaansa palvelutorin yhteyteen.
    - Palveluista esimerkkinä maksuton yritysneuvonta yrityksen perustajille ja yrityksille Vantaalla (yli 2000 yritysneuvontatapaamista vuodessa).

Rakennuksen tiloja voidaan hyödyntää lisäksi vapaa-ajan käytössä, yrityskäytössä tai yhteistyössä esim. ammatillisten oppilaitosten kanssa. Palvelutoria voidaan

hyödyntää myös tapahtumakäytössä. Tilojen lukitusratkaisussa on syytä huomioida ulkopuolinen vapaa-ajan käyttö.

Henkilökunnan tilojen tavoitteet

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden henkilöstön tilat on mitoitettu monitilatoimistoperiaatteen mukaisesti. Tilojen sijainti-, suunnittelu- ja tilanjakoratkaisuja voidaan täsmentää hankesuunnitelma- sekä ehdotussuunnitteluvaiheessa.

Lähtökohtaisesti työtilat toteutetaan avotoimistotiloina, hiljaisen työn huoneina (työpiste 1-2 hengelle), neuvotteluhuoneina ja vetäytymistiloina. Avotoimistotilojen yhteydessä on tavaransäilytyskaapit. Yhdessä avotoimistotilassa työskentelee tiimikoosta riippuen max. 8–16 henkilöä. Tätä suuremmat avotyötilat jäsennetään kalustuksen ym. avulla pienemmiksi kokonaisuuksiksi. Hiljaisen työskentelyn tarpeisiin voidaan hyödyntää neuvotteluhuoneita. Lisäksi taukotilaa voidaan tarvittaessa käyttää työskentelyyn. Neuvottelutarpeisiin voidaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntää myös 1.kerroksen parven Business Vantaa Hub -palvelutorin yhteiskäyttöisiä neuvottelutiloja.

Business Vantaa Hubin taukotilat ovat koko Vantaan kaupungin henkilöstön yhteisessä käytössä. On mahdollista, että osa taukotiloista on luonteeltaan rauhallisia taukotiloja, osa työkahvila-tyyppisiä keskusteluun tarkoitettuja tiloja.

Henkilökunnan käytössä on lepotilojen lisäksi hiljentymistila, jossa on lepo- ja käsienpesumahdollisuus sekä riittävästi tilaa esimerkiksi rukousmatolle.

Puku-, pesu- ja wc-tilojen tavoitteet

Henkilökunnan wc-tilat hajautetaan työ- ja taukotilojen yhteyteen. Asiakastapaamiset järjestetään 1. kerroksen parven neuvottelutiloissa, joiden yhteydessä on oltava asiakkaille tarkoitettuja wc-tiloja. Myös parvikerros varustetaan LE-wc:llä.

Henkilökunnan sosiaalitilat sijoitetaan keskitetysti polkupyöräpysäköinnin läheisyyteen, lähtökohtaisesti maantasokerrokseen. Kulku pyöräpysäköinniltä sosiaalitiloihin järjestetään sivuoven kautta. Sosiaalitilojen viihtyisyyteen ja käytettävyyteen panostetaan.

Käyttäjien osallistaminen

Prosessin aikana on järjestetty käyttäjätyöpajoja seuraavasti:

- Alkuperäisen Kasvupalveluiden tarveselvityksen työpajat

- Business Vantaa Hub –palvelukonseptin kehittämisen työpajat
- Business Vantaa Hub –tarveselvityksen työpajat

Hankkeen käyttäjiä osallistetaan myös jatkosuunnitteluun. Tarkempi osallistamisen toimintatapa sovitaan suunnitteluvaiheen alussa.

4.2 Ateriapalvelun tavoitteet

Rakennuksen aulan yhteyteen sijoitetaan ulkopuolisen palveluntuottajan kahvilatila. Lounaskahvila palvelee rakennuksen ja lähialueen käyttäjiä. Keittiön tulee sijaita hyvän huoltoyhteyden päässä. Keittiöön valittavien materiaalien tulee olla helposti puhtaana pidettäviä ja hygieenisiä. Asiakastilan tulee sijaita keittiön välittömässä läheisyydessä. Kahvilan lopullinen ratkaisu toteutetaan kahvilayrityksen tarpeiden mukaan.

4.3 Puhtauspalvelutavoitteet

Puhtauspalvelun tavoitteet rakennuksen hyvälle siivottavuudelle

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle työympäristölle. Yläpölyjen kertymistä suunnitteluratkaisuissa tulee välttää, turhia ulokkeita ja korkealla olevia puhdistettavia pintoja, joihin pöly pääsee kerääntymään. Huomioitava, ettei puhtaanapidollisesti ole mahdollisuutta poistaa korkealta yläpölyjä päivittäisessä siivouksessa, mikä vaikuttaa sisäilman laatuun heikentävästi.

Esteettömyydellä mahdollistetaan rakennuksen hyvä siivottavuus. Korkeat kynnykset hankaloittava koneiden ja laitteiden siirtoja ja itse siivousta. Puhdistettavien pintojen ja kalusteiden tulee olla julkisentilan ja kulutusta kestäviä, sekä helposti puhdistettavat. Lattioiden vahaukselle ei tule olla tarvetta.

Kiinteistön sisäänkäyntien tulee olla katettuja, asvaltoituja / päällystettyjä ja tuulikaapeilla varustettuja, mikä vähentää lian kulkeutumisen sisätiloihin.

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1
Materiaalien päästöluokka M1

Siivouskeskus

Siivoustilojen suunnittelussa käytetään RT-kortteja, joissa annetaan suosituksia siivoustilojen sijoituksista, mitoituksesta. Tilojen varustelussa käytetään Vantaan kaupungin määriteltyjä varusteita.

Siivouskeskus sijoitetaan 1. kerrokseen. Näin mahdollistetaan tavarantoimitusten ja jätehuollon joustavuus. Siivouskeskus toimii myös puhtauspalvelun tukkutavaroiden ja koneiden varastotilana. Jos erillistä varastoa ei saada, niin se tulee ottaa huomioon siivouskeskuksen tilaohjelmassa. Tilat tulee varustaa 8 kg teollisuus pyykinkäsittelykoneilla ja omilla jalustoillaan. Pyykinkäsittelykoneille valetaan betonista 10 cm koroke, johon koneiden jalustat pultataan kiinni. Koneiden huolto- ja puhdistustila varustettuna hiekanerottelukaivolla 400 x 400 cm ja käsisuihkulla. Tilassa pestään päivittäin siivouspyykkiä, sekä tehdään koneiden huolto- ja puhdistustehtäviä. Tilan hyvästä ilmanvaihdosta tulee huolehtia. Siivouksessa käytettäville koneille varataan riittävästi latauspistokkeita. Hyllytilaa siivousliinoille ja mopeille, sekä käytössä oleville puhdistusaineille jne. RST-altaat varustetaan laskutasoilla ja käsisuihkuilla.

Erilliset siivoustilat

Siivoustilat tulee jakaa tasaisesti siivottaville alueille/kerroksille, niin ettei etäisyys siivoustiloihin tule liian pitkäksi. Siivoustilat varustetaan ja kalustetaan päivittäisessä siivouksessa tarvittaville siivousvälineille ja mahdollisesti piensiivouskoneille. Rakennuksen eri kerroksille sijoitetaan siivoustilat, kuitenkin niin että tilat ovat hissin läheisyydessä.

Jätehuolto

Turvallisuussyistä risteävää liikennettä ei saa olla jätepisteen läheisyydessä. Jätteenkuljetuksille ei voi määritellä tarkkaa tyhjennysaikaa, minkä takia jäteauton liikkuminen alueella tulee taata turvalliseksi.

Jätepiste tulee sijoittaa huoltopihan yhteyteen ja kulku jätepisteelle sisätilojen kautta, kaikille kiinteistön käyttäjille. Kulkureitin tulee olla mahdollisimman lyhyt. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon talvilumenpoistoon vaadittava tila. Tarkempi säiliöiden määrä ja tilavuus määritellään hankkeen suunnittelun yhteydessä.

Lajittelu vähintään seuraaville jätejakeille:

- Sekajäte
- Kartonki
- Biojäte
- Muovi
- Pienmetalli
- Paperi
- Lasi

Säiliöiden kansien tulee olla riittävän suuret, esim. 150 l jätesäkki tulee sopia suuaukosta. Kansiosiin aukipitolaitteet ja lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojenpäälle kumiläpät, jäätymisen estämiseksi. Säiliöihin kyltit eri jätejakeille. Jäteastioiden määrä ja tyyppi sekä jätepuristimien tarve tarkentuu jatkosuunnittelussa.

4.4 Väestönsuoja

Väestönsuoja mitoitetaan pinta-alaperusteisesti. Mitoitusperiaate varmistetaan viranomaisneuvotteluissa jatkosuunnittelun yhteydessä.

Toimitilat yleensä; noudatetaan pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen ohjetta ARK01A.

Väestönsuojiin sijoitetaan tilaohjelman mukaisia tiloja, esimerkiksi:

- kiinteistönhoidon tilat
- henkilökunnan työ-, tauko ja sosiaalitiloja joiltakin osin

Business Vantaa Hubin vuokratilojen (maantaso- ja 2. kerros) vaatima osuus väestönsuojista on 60 m2.

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

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti sekä RT-korttien määräykset ja ohjeistukset huomioiden. Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveellisiä ja turvallisia.

Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset ja laajentamisen. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Rakennus on suunniteltava muuntojoustavaksi myös talotekniikan osalta. Muun muassa ilmanvaihto, poistumistiet ja kokoontumistilojen henkilömäärä on syytä mitoittaa tilan muuntojoustavuuden mahdollistaman maksimikäyttäjämäärän mukaan. Muuntojoustavuus otetaan huomioon myös kuilu- ja ilmanvaihtokonemitoituksessa. Tarveselvityksessä kuvatuilla rakentamisen muuntojoustotavoitteilla pyritään luomaan tilat, joissa toiminta voidaan järjestää

laadukkaasti nyt ja tulevina vuosikymmeninä. Muuntojoustavuusaste tulee määritellä hankekohtaisesti.

Rakennus yhteensovitetaan huolellisesti ympäröivään julkiseen kaupunkitilaan. Parvekkeille sijoitetaan oleskelualueita henkilöstölle. Pääsisäänkäynti- ja aulatilojen suunnittelussa on tavoitteena tilojen avautuminen ympäröivään katutilaan. Sisätilojen arkkitehtuurin tavoitteena on toimivat, viihtyisät ja toimintakulttuuria tukevat ratkaisut.

4.6 Tilamitoitus- ja laajuustavoitteet

Business Vantaa Hub -toimitilarakennuksen laajuus tiloille on:

- Henkilöstömäärä: 110 henkilöä
- Ohjelma-ala: 2319 ohm^2
- Huoneala: 2974 hum^2, sisältäen seuraavat
    - Hyötyala: 2974 hym^2 (sisältää vuokratilojen sisäiset käytävät 533 m^2)
    - Kiinteistön yleiset aulat, käytävät, porrashuoneet ja tekniset tilat eivät sisälly tähän tilaohjelmaan.
- Bruttoala: 3318 brm^2*
- Huoneistoala: 2999 htm^2
- Siivousala: n. 2974 hum^2

Pinta-alat on laskettu hankesuunnitelman pohjakaavioista (Liite 6: Hankesuunnitelma, 28.5.2026).

*Vantaan kaupungin vuokratilojen bruttoala on laskettu seuraavaa kaavaa noudattaen: *koko Vantaan kaupungin vuokratilojen htm^2 / rakennuksen htm^2 * Koko rakennuksen brm^2*

4.7 Tavoitetunnusluvut tilatehokkuudelle

Tilaratkaisultaan rakennus on monitilatoimisto, jossa on paljon yksittäisiä toimisto- ja asiakashuoneita, sekä neuvottelutiloja myös ulkopuolisille. Tyypillisesti huonetoimisto, johon sisältyy myös ulkopuolisille tarkoitettuja neuvottelutiloja, vaatii vähintään 25 htm2/ henkilö (RT 95 11151). Tarveselvityksen tilaohjelman 2. kerroksen vuokratilojen tilapaikkatehokkuusluku on n. **15,4 htm^2/ henkilö.** Vantaan kaupungin toisen kerroksen vuokratilojen tehokkuus on työpistettä kohden n.19,2 htm$^{2.}$

Tilapaikkatehokkuuden henkilöpaikkamäärän jakajana on käytetty tarveselvityksen henkilöstön kokonaismäärää, joka sisältää myös etänä olevat työntekijät.

Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden tilapaikkatehokkuuslukujen pinta-aloihin on hyötyöalan lisäksi jyvitetty sosiaalitilojen pinta-alaa siten, että toimijan omien tilojen pinta-ala on suhteutettu koko rakennuksen ulos vuokrattavan pinta-alan määrään.

Tilaohjelman tunnusluvut:

- Bruttoalan ja hyötyalan suhde: 1,12 brm2/hym2 ja 0,90 hym2/brm2
- Bruttoalan ja huonealan suhde: 1,12 brm2/hum2 ja 0,90 hum2/brm2

4.8 Tekniset tavoitteet (RAK, LVIA ja SÄH)

Rakennus suunnitellaan Vantaan kaupungin voimassa olevien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Vantaan kaupungin Uudisrakentamisen suunnitteluohjeessa (05/2026) on lueteltu teknisiä tavoitteita sekä suunnittelussa noudatettavia asetuksia, ohjeistuksia ja käytäntöjä tätä tarveselvitystä yksityiskohtaisemmin.

Rakennetekniset tavoitteet

Vantaan kaupungin toimitilahanke sijaitsee yksityisen kiinteistön omistajan rakennuksessa, Tikkurilan osaamiskampuksella korttelissa 62003, vuokratiloina, josta syystä koko rakennuksen ARK RAK LVISA -ratkaisut vaativat yksityisen rakennushankkeen ja Vantaan kaupungin välistä tiivistä yhteistyötä.

Vantaan kaupungin rakennustekniset tavoitteet:

Rakennus suunnitellaan rakennusteknisesti siten, että rakenneratkaisut ovat turvallisia, luotettavia ja hyvän rakentamistavan mukaisia. Kaikessa suunnittelussa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin voimassa olevia suunnitteluohjeita. Rakennuksen kaikessa suunnittelussa on lähtökohtana Vantaan kaupungin ja Tikkurilan osaamiskampuksen kestävän rakentamisen tavoitteet.

Rakennus perustetaan suunnitteluvaihetta varten laaditun perustamistapalausunnon mukaisesti. Perustukset routasuojataan ja rakennus salaojitetaan. Maata vasten rakennettavat rakenteet vesieristetään ja rakenteet otetaan salaojituksessa huomioon. Valittavan kantavan rakenteen mukaan valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat.

Pohjavedenpinnan alapuolelle rakennettavat tilat edellyttävät vesitiiviitä seinä- ja alapohjarakenteita tai pysyviä patoseiniä.

Raideliikenteen runkomelu- ja tärinäselvitys tulee laatia ja huolehtia mahdollisesta perustusrakenteiden melu- ja tärinäsuojauksesta. Rakennuksen alapohja toteutetaan ensisijaisesti kantavana ryömintätilaisena, koneellisella ilmanvaihdolla ja radoninpoistolla varustettuna. Ryömintätilan perusmaan päälle asennetaan 150 mm kevytsorakerros alustatilan kosteudenhallintaa varten. Perusmaa kallistetaan salaojiin päin.

Runkojärjestelmä valitaan siten, että se sallii tilojen muuntojoustavan käytön ja mahdolliset tilamuutokset. Muuntojoustavuusaste tulee päättää rakennuksen suunnitteluvaiheessa, jotta muuntojoustavuustaso on rakennuksessa tarpeen

mukainen, eikä aiheuta kohtuuttoman suuria kustannuksia myöhemmin muutoksia toteuttaessa. Runkojärjestelmänä suositellaan käytettäväksi pilari-palkki-laattajärjestelmää. Kerroskorkeudessa tulee ottaa huomioon talotekniikan muuntojouston vaatima tilavaraus.

Aurinkosähköjärjestelmän kuormitus yläpohjan kantaville rakenteille tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Rakennuksen rakennusfysikaaliseen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, ulkovaipan pintojen ja liitosdetaljien tulee kestää kasvavia säärasituksia (rankkasateet, poikkeuksellisen pitkät kuivat jaksot, äkilliset säävaihtelut). Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakenteiden ja rakennusmateriaalien kuivana pysymiseen, niin työmaa-aikana, kuin valmiissa rakennuksessa. Rakennuksen tiiveyden varmistamiseksi, kaikista liitoskohtatyypeistä laaditaan liitosdetaljisuunnitelmat. Rakennuksen sisätiloissa, näkyviin jäävien rakenteiden pinnoitteissa/pinnoissa huomioidaan hyvän sisäilman laatutaso.

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa Kuivaketju 10 -järjestelmää. Rakentamisessa tulee käyttää sääsuojausta kosteusrasituksen minimoimiseksi.

Talotekniikan nousukuilut keskitetään ja optimoidaan rakennuksen todelliseen tarpeeseen, mutta laajennusvara huomioiden. Taloteknisiä asennuksia ei pääsääntöisesti tehdä ulkoseinärakenteiden rakennekerroksiin.

Rakennuksen paloluokka on P0 tai P1, paloluokka tarkentuu suunnitteluvaiheessa. Rakennustöiden puhtausluokka on P1.

LVIA-tekniset tavoitteet

LVIA-järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan noudattaen voimassa olevia asetuksia ja ohjeita. Lisäksi suunnittelussa noudatetaan pelastuslaitoksen vaatimuksia ja rakennusvalvontaviranomaisen käytänteitä, sekä tilaajan ohjeistuksia sekä malleja. Järjestelmän tulee olla energiatehokas, toimiva ja turvallinen, sekä tuottaa terveellinen tilaolosuhde käyttäjilleen. Järjestelmät ovat etäohjattavia ja -seurattavia, mikä mahdollistaa mittaroidun kiinteistön energian-kulutuksen seurannan (toiminnan ja kiinteistön kulutukset erotettuina). Kiinteistö-automaatioon suunnitellaan painesuhteiden hallinnan mahdollistava koko rakennuk-sen kattava paine-eromittausjärjestelmä. Järjestelmien suunnittelussa otetaan huomioon muuntojoustavuus, muuntojoustavuusaste päätetään suunnitteluvaiheessa.

Kiinteistö liitetään Vantaan energian kaukolämpö- ja HSY:n vesi- ja viemäri-verkostoihin.

Rakennuksen tilojen peruslämpötila on 21 °C, josta sallitaan enintään. 1 °C alitus.

Kiinteistö varustetaan tarpeenmukaisin vesi- ja viemärilaitteistoin putkistoineen ja varusteineen tarvittavin erottimin.

Hulevedet viivytetään kiinteistön alueella ennen poisjohtamista. Järjestelmät rakennetaan ja varustetaan siten, ettei kiinteistöstä johdu maastoon haitallisia aineita.

Rakennus varustetaan koneellisella lämmön talteenottolaittein varustetulla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä puhaltimet ovat pääsääntöisesti EC-moottorein varustettuja kammiopuhaltimia. Puhaltimen kierroslukua säädetään taajuusmuut-tajalla, jota ohjaa kanavapaine. Rakennuksen tilojen jäähdytystarve simuloidaan suunnitteluvaiheessa. Ilmanvaihtokanavistot mitoitetaan muuntojouston vaatimin edellytyksin suurimman mitoituskriteerin mukaisesti. Ilmanvaihtokoneet mitoitetaan SFP-lukuperusteisesti ensikäytön mukaisesti.

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti. Rakennuksen jaettujen ja yhteiskäyttöisten tilojen periaate ja tehokas tilojen käyttö tarkoittaa sitä, että tiloja käytetään myös kesäkaudella, tämä tulee ottaa huomioon suunnittelussa, tämä lisää mahdollisen jäähdytyksen tarvetta. Kuitenkin vain tarpeenmukaiset tilat varustetaan jäähdytyksellä. IV-järjestelmään tehdään varaukset tuloilmajäähdytykselle: tilavaraus IV-koneisiin ja paineenkorotusvarat puhaltimille. Rakennus varustetaan jo toteutusvaiheessa erillisellä jäähdytysjärjestelmällä, mikäli simulointitulos sitä edellyttää käytön luonteesta johtuen.

Kanavistot varustetaan vyöhykekohtaisin tulo- ja poistoilmakanavistoon asennettavin ilmamääräsäätimin, mikä mahdollistaa vyöhykekohtaisen, olosuhteisiin ja ilman laatuun perustuvan muuttuvan ilmanvaihdon. Vyöhykkeet varustetaan mittaelimin, jotka ohjaavat säätimiä.

Ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähkötehon (SFP-luvun) tulee olla < 1.7. Lämmön talteenoton vuosihyötysuhteen tulee olla vähintään 70 %.

Sähkötekniset tavoitteet

Sähköjärjestelmien tulee olla energiatehokkaita, kestäviä, helppokäyttöisiä sekä laadukkaita, käyttäjälähtöisyys ja muuntojoustavuus huomioiden. Energian kulu-

tuksen seurantaa varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia.

Rakennus liitetään sähkölaitoksen keskijännitejakelu- ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon. Kiinteistöautomaatio liitetään kaupungin kaukovalvontajärjestelmään.

Piha- ja saattopysäköintialueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä valonheittimillä. Valaistusta täydennetään rakennuksiin asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Kiinteistö varustetaan kiinteistömuuntamolla. Rakennukseen asennetaan sähkökeskuksia (pääkeskus, nousukeskukset, ryhmäkeskukset, pistorasiakeskukset, yms.), jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita, sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Kiinteistö varustetaan yliaaltokompensoinnilla. Kompensoinnin rakenne (keskitetty vai hajautettu) selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Rakennus varustetaan yleiskaapelointi-, info-TV-, ajannäyttö– sekä merkinanto- ja kutsujärjestelmillä.

Rakennus varustetaan kattavalla AV-järjestelmällä, näytöt pääsääntöisesti kiinteästi asennettuja, osa tarvittaessa siirrettäviä. Vähäisessä määrin projektoreita valkokankaineen. AV-järjestelmät kuuluvat ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannuksiin.

Kaikissa yhteiskäyttöisissä tiloissa (myös asiakaspalvelu- ja toimistohuoneet) on sisäänkäynnin yhteydessä tilavarausnäyttö.

Kiinteistö varustetaan Virve-, murtoilmaisu-, videovalvonta-, sähkölukitus/kulunvalvonta-, paloilmoitin-, merkki- ja turvavalaistusjärjestelmillä. Sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmät toteutetaan vain siinä tapauksessa, jos rakennusluvan ehdot sitä/niitä edellyttävät.

Aulan infopiste ja kokoontumistilat varustetaan induktiosilmukalla.

Sosiaalitilojen pesutilat varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä, huomioiden kuivatustarve lämmityskauden ulkopuolella.

Kiinteistö varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

Ovipuhelinjärjestelmät.

Rakennuksen pääsisäänkäynti ja huoltosisäänkäynti varustetaan ovipuhelimella. Pääsisäänkäynneille asennetaan ovipuhelinjärjestelmä, josta saadaan yhteys vahtimestarille, huoltopihayhteys tulee sopia erikseen. Rasioiden paikat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Lukitusratkaisuissa huomioidaan myös tilojen vapaa-ajan käytön tarpeet ja ratkaisun soveltuminen rakennuksessa käytössä olevaan tilavarausjärjestelmään.

Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä:

Rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet sekä vapaa-ajan käytön kulkua rajaavat ovet varustetaan kulunvalvonnalla. Lukitusratkaisuissa huomioidaan myös tilojen vapaa-ajan käytön tarpeet ja ratkaisun soveltuminen käytössä olevaan tilavaraus-järjestelmään. Vantaan kaupungin käytössä on Timmi-varausjärjestelmä, järjestelmä ollaan kilpailuttamassa uudelleen, uusi järjestelmä tarkentuu myöhemmin. Ulkokuori sekä vapaa-ajan käytön kulkua rajaavat ovet varustetaan sähköisillä lukituksilla.

Tieto- ja viestintätekniset tavoitteet

Vantaan kaupungin tietoverkkoon liitettävillä järjestelmillä tulee olla Mac-osoite ja pääsynhallinta. Tilaaja toimittaa tarkemman ohjeistuksen suunnitteluvaiheessa. Tietoverkkoon liitettäviä järjestelmiä ovat mm. rakennusautomaatio, aurinkosähkö, automaattinen paloilmoitin ja sähköinen lukitus iLoq.
Matkapuhelinverkon sisäkuuluvuuden parantamiseen tulee varautua, erityisesti jos kohteessa on raportoitu huonosta sisäkuuluvuudesta. Sisäkuuluvuuden parantamiseksi kohteeseen tulee asentaa vähintään kaapelointi sisäantenniverkkoa varten.”

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

Tavoitteena on noudattaa Vantaan kaupungin Rakennuksen hiilijalanjäljen ohjaus Vantaalla –ohjetta (RAVA) ja Tikkurilan osaamiskampuksen Resurssiviisas ja kestävä rakentaminen –ohjetta.

Elinkaaritavoitteet

Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen uudisrakennushankkeissa noudatetaan kaupunginvaltuustossa hyväksyttyä resurssiviisauden tiekarttaa.

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

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

Uusia materiaaleja valittaessa huomioidaan vähähiilisyys, materiaalitehokkuus, kestävyys, huollettavuus ja tuotteiden ympäristösertifikaatit. Rakennuksen materiaaleista tulee olla vähintään 10 % uusiutuvia tai kierrätettyjä. Suunnitteluratkaisujen tulee tukea/edistää rakennusosien uudelleen käyttöä ja kierrätettävyyttä myöhemmissä rakennuksen elinkaaren vaiheissa.

Vantaan kaupungin Uudisrakentamisen suunnitteluohjeessa (05/2026) mukaisesti tiiveysvaatimuksesta on todettu: ” Ilmanvuotoluvun q50 saa olla korkeintaan 1 (m^3/hm^2), joka varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.”

Energiatehokkuustavoitteet

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017); Toimistorakennus (luokka 3) mukaan toimistorakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku saa olla enintään 100 kWhE / m2, a.

Business Vantaa Hub -rakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on alle 70 kWhE / m2, a. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jonka suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus. Aurinkosähköjärjestelmän koko alustavasti on luokkaa 300…750 kWp, mikäli koko mahdollista kattopinta-alaa hyödynnetään. Rakennuksen massoittelussa huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle. Lisäksi huomioidaan mahdolliset kasvikatto-osuudet voimalan suunnittelussa.

Kiinteän varavoimakoneen tarve rakennuksessa tulee tarkistaa viranomaiselta jatkosuunnittelun yhteydessä. Kiinteästi asennetulla varavoimakoneella voitaisiin osallistua myös säätösähkömarkkinoille ja tällä tavoin edistää valtakunnallisen tason sähkön kysyntäjoustotavoitteita. Varavoimakoneen tahdistukselle kantaverkon taajuuteen nähden on asetettu tarkat vaatimukset, joten kiinteän varavoimakoneen toteuttamisesta on päätettävä ajoissa, jotta säätösähkömarkkinoille osallistuminen olisi mahdollista.

Kompensointilaitteiston asennusta suunniteltaessa voidaan huomioida hybridisuodattimien asennusmahdollisuus. Laitteistolla voidaan saavuttaa 3...5 % sähköenergiansäästö vuodessa, mikä suurikokoisessa rakennuksessa muodostaa huomattavan kustannussäästön.

Rakennuksessa hyödynnetään älykkäitä rakennusautomaatiosovelluksia ja ratkaisuja. Hyödynnetään IV-koneiden tarkoituksenmukaista käyttöä automaatiojärjestelmän aikaohjelmien avulla.

Jatkosuunnittelussa tutkitaan myös sähkön- ja lämmön kysyntäjoustomahdollisuudet sekä energian varastointimahdollisuudet rakennuksessa.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaa varten, rakennus varustetaan sähkön- lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019) mukaisesti.

Rakennuksen hiilijalanjälki lasketaan vähintään kolme kertaa: luonnosvaiheessa, lupavaiheessa ja valmiista rakennuksesta.
Energiaratkaisujen valinnassa hyödynnetään elinkaarilaskentaa.
Hiilijalanjälkilaskennassa tavoitellaan käyttötarkoitusluokittain vuoden 2029 hiilijalanjäljen raja-arvoja Valtioneuvoston asetuksen (8.1.2026) 4 § mukaisesti.

Rakennukseen toteutetaan viherkatto, rakennuspaikalla tulee noudattaa viherkerroinvaatimusta 0,8.

Hulevedet viivytetään tontilla ennen johtamista sadevesiviemärijärjestelmään.

4.10 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti. Suunnittelutyön tulee edetä Terve talo -

tavoitteiden mukaisesti. Lisää ilmanvaihtoon liittyvistä tavoitteista aikaisemmin kappaleessa 4.9.

4.11 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Tämän uudisrakennuksen tulee toteuttamaan yksityinen kiinteistösijoittaja ja Vantaan kaupunki vuoraa rakennuksesta tilat Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden tilatarpeisiin.

Suunnittelussa ja rakennustöissä on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta VNa 205/2009.

5 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

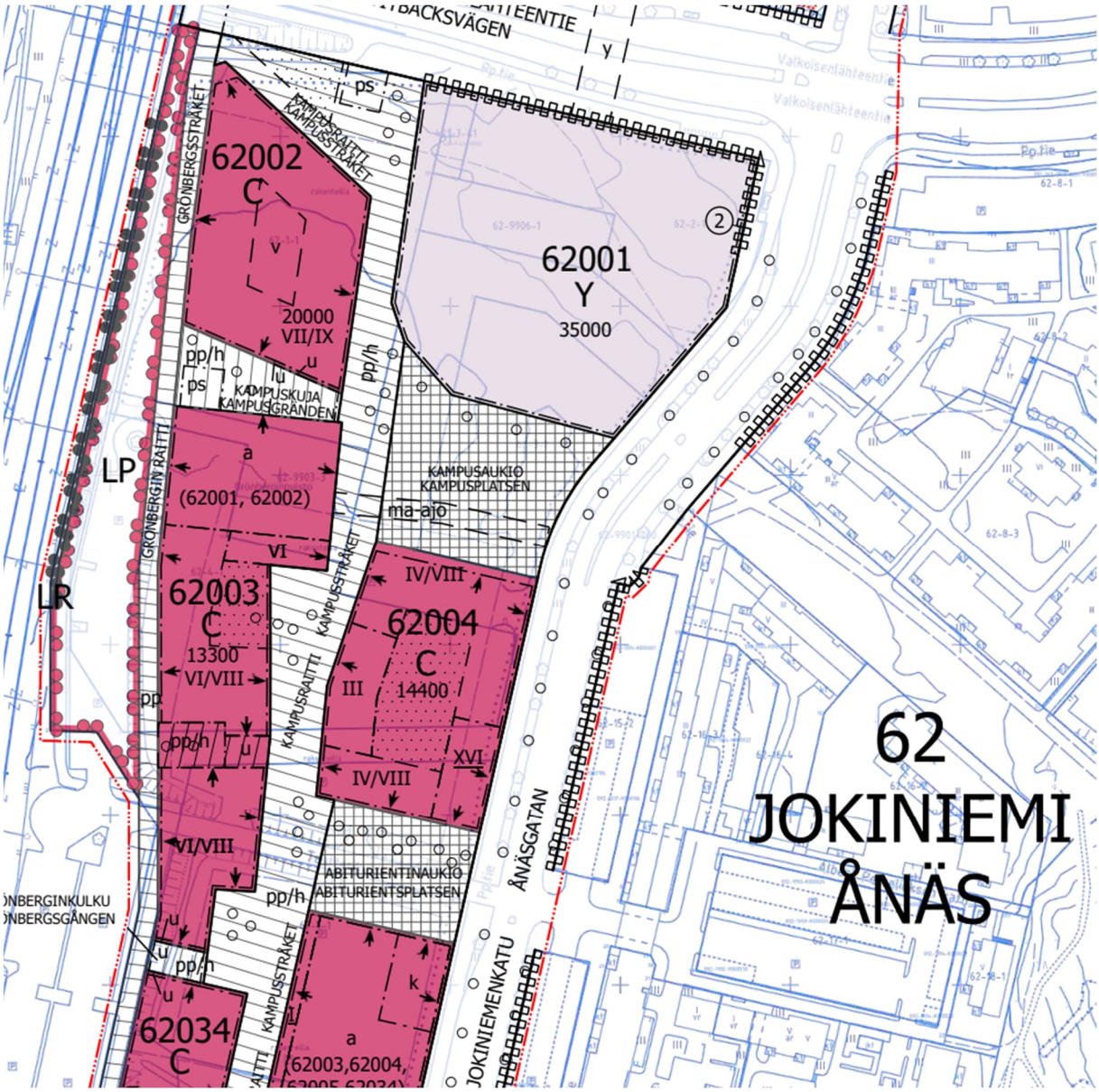
5.1 Sijainti ja hallinta

Rakennusalue sijaitsee Tikkurilan Jokiniemessä, lähellä Tikkurilan rautatieasemaa. Kortteli sijoittuu alueen keskiosaan, junaradan ja Kampusraitin väliselle alueelle. Alue on kaupungin omistuksessa. Rakennuspaikka on tasaista aluetta ja se koostuu pääosin tilapäisistä pysäköintialueista.

5.2 Kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan aluetta, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle kohdistuu strateginen kehittämismerkintä "kestävän kasvun vyöhyke".

Alueella on voimassa asemakaava, jossa kortteli 62003 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja. Kortteliin valmistellaan käynnistettäväksi korttelikohtaista kaavamuutosta, tulevan tontinvaraajan toimesta. Kaavamuutoksella varmistetaan kortteliin suurempi rakennusoikeus, enemmän muuntojoustavuutta rakennukselle, toimivat lastaus/huoltoliikenteen yhteydet.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

5.3 Kaavalliset, kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet

Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa 2025 on esitetty kahdeksan kaupunkikorttia, jotka muodostavat arkkitehtuuriohjelman ytimen ja esittävät arkkitehtuuritavoitteen eli näkemyksen siitä, millainen tulevaisuuden kaupunki on ja millaisiin haasteisiin arkkitehtuurin tulee vastata. Korttien teemat ovat seuraavat:

- **Kollektiivisia tarinoita** - alueellisten erityispiirteiden vahvistamista
- **Kävelijän vauhdilla koettavaa** - liikenteeltään hidastettuja paikkoja
- **Silmiä kadulle** - turvallista rakennettua ympäristöä
- **Ihmisen mittakaavaista** - visuaalista ja toiminnallista vaihtelua

- **Joustavia taloja ja tiloja** - jatkuvaa käyttöä ja muuttuvia tarpeita
- **Käytön jälkiä** - kerroksellisuutta ja vähähiilisyyttä
- **Ilmastonmuutokseen sopeutuvaa** luontoa ja kaupunkirakennetta
- **Villiintyvää kaupunkiluontoa** - hyvinvoivia lajeja ja ihmisiä

Vantaan kaupungin suunnitteluohjeessa arkkitehtuurin tavoitteet on tiivistetty seuraavasti:

- rakennamme kestävää, laadukasta ja ilmaisuvoimaista arkkitehtuuria, joka ilmentää aikaansa ja muodostaa vantaalaista identiteettiä
- edistämme rakentamisessa kiertotaloutta ja hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamista
- tuotamme arkkitehtuuria teknisesti varmoin ja laadukkain ratkaisuin asetetun kustannustavoitteen mukaisissa reunaehdoissa
- rakennus pihoineen suunnitellaan kokonaisuudeksi, jossa toteutuvat toiminnalliset, kaupunkikuvalliset sekä ympäristövaatimukset
- investointikustannuksia ohjataan tietomallisuunnittelulla
- Arkkitehtuurin päämääränä on klassisen määritelmän mukaisesti kauneus, kestävyys ja käyttökelpoisuus.

Rakennus pyrkii edistämään Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa ja Vantaan kaupungin Uudisrakentamisen suunnitteluohjeessa esitettyjä tavoitteita. Lisäksi rakennus toteuttaa Tikkurilan osaamiskampusalueelle asemakaavassa, taidekonseptissa ja vähähiilisen rakentamisen ohjeissa asetettuja tavoitteita myös arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan osalta.

Kaupunkikeskustan arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja monikäyttöistä. Tavoitteeksi arkkitehtuuriohjelmassa on nostettu muun muassa luonnon monimuotoisuuden tukeminen kaupunkikeskustoissa sekä valon, värin ja taiteen tuomisen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria. Tavoitteena on vahvistaa kaupungin identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.

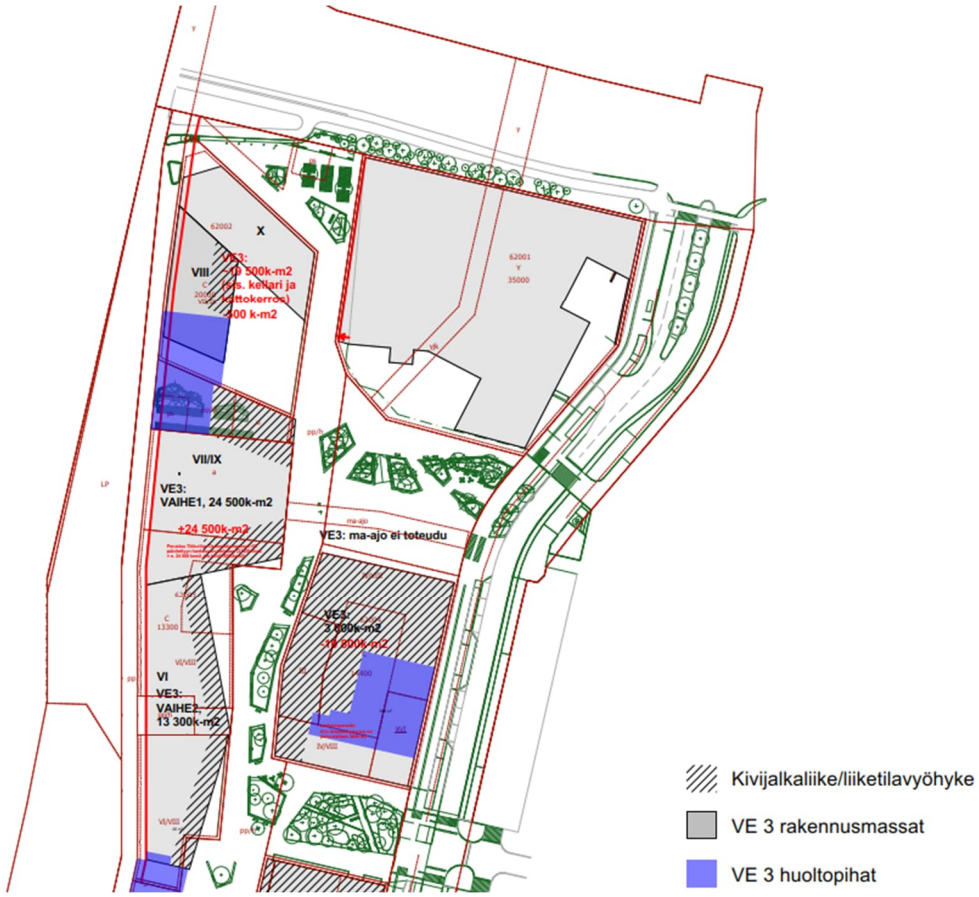
Business Vantaa Hub -uudisrakennuksen kaupunkikuvalliset tavoitteet liittyvät keskeiseen sijaintiin. Sijainti Tikkurilan uutta keskustaa muodostavalla alueella Jokiniemessä, Tikkurilan aseman tuntumassa on poikkeuksellinen, tämän vuoksi hankkeen arkkitehtonisen laadun tulee olla kunnianhimoinen ja vastata keskustarakentamisen laatutasoa. Business Vantaa Hub -rakennus tulee olemaan elimellinen osa Tikkurilan osaamiskampuksen Kampusaukion ympärille muodostuvaa innovaatioaluetta, jonka muodostavat yhdessä oppilaitoskortteli, kampusasumisen kortteli ja Business Vantaa hub -kortteli. Tavoitteena on, että alueen rakennukset sekä julkiset ulko- ja sisätilat yhdessä muodostavat viihtyisää, mielenkiintoista ja monipuolista oppimisen, työnteon, vapaa-ajan ja palveluiden sekä asumisen ympäristöä, jossa lähtökohtana on laajamittainen yhteiskäyttöisyys.

Julkisen tilan osalta edellytetään korkealaatuista ja innovatiivista arkkitehtonista otetta.

Rakennuksella on tärkeä rooli kampusalueen keskiosassa, keskeisellä paikalla merkittävänä vetovoimatekijänä. Rakennus muodostaa osaltaan toiminnallisen päätteen kampusalueen pohjois-eteläsuuntaiselle kävelyakselille. Jokiniemen kampusalueen halki kulkee vehreä katureitti, Kampusraitti. Liikkumisen sujuvuus tulee ottaa huomioon reittiä reunustavien korttelien suunnittelussa. Rakennusten maantasokerrosten tilojen ja julkisivujen osalta tavoitellaan avointa ja aktiivista suhdetta kampusalueen jalankulkuympäristöön. Kivijalkaliiketilojen ja elävän katutilan toteutumista tulee edistää koko alueella. Erityisesti keskeisimpien julkisten kävely- ja oleskelualueiden äärelle on sijoitettava liiketilamaisia, ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimintoja. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu Business Vantaa hub -palvelutori. Palvelutorin tilojen kautta rakennus avautuu ympäristöönsä muodostaen elävää kaupunkiympäristöä ja yhteyden ympäröivään katutilaan.

Rakennus tulee muodostamaan osan pääradan suuntaista aluejulkisivua, jonka kaavan tavoitteiden mukaan tulee olla ”korkeatasoinen ja omaleimainen Jokiniemen aluejulkisivu”. Rakennukseen tulee olemaan useita merkittäviä lähestymissuuntia: lähestyminen aseman suunnasta, Valkoisenlähteen suunnasta ja Jokiniemenkadun suunnasta. Rakennus tulee sijoittumaan Kampusaukion yhteyteen, aluetta halkovien kevyen liikenteen reittien varrelle, muodostaen kaupunkikuvallisesti merkittävän aukiota rajaavan päänäkymän Jokiniemenkadulta lähestyttäessä.

Muita kaavaan liittyviä tavoitteita tullaan asettamaan mm. energiatehokkuuteen ja viherkertoimeen, kasvikattoihin ja hulevesiin sekä esimerkiksi pyöräpaikkojen määrään ja sijoittumiseen liittyen. Tavoitteet täsmentyvät kaavatyön edetessä.



Kuva: Ehdotus kaavamuutoksen pohjalle, WSP Finland Oy

5.4 Tontin rakennettavuus, alustava rakennettavuusselvitys

Rakennusalue sijoittuu päärautatiereitin viereen, josta aiheutuu melu/tärinäriski. Kellarien rakentamista ei suositella, pohjavesiolosuhteista ja maaperästä johtuen.

Mahdollinen tärinän vaikutus tulee huomioida perustus- ja rakennesuunnittelussa, melun osalta ääneneristys- ja akustisessa suunnittelussa.

Viereinen Grönberginraitti on pilaristabiloitu kadunrakentamisen yhteydessä. Ratapihan ja tontin väliselle alueelle sijoittuva pilaristabilointi muodostaa muurin radan suuntaan ja suojaa rakennuspaikkaa jonkin verran myös tärinän vaikutuksilta.

Tutkimukset

Tontilla on suoritettu Vantaan kaupungin toimesta laajasti painokairauksia. Lisäksi alueelta on otettu häiriintyneitä maanäytteitä, kalliovarmistuksia porakonekairauksilla, sekä asennettuja pohjavedenmittausputkia. Alueelle

suositellaan lisäpohjatutkimuksia suunnittelun edetessä rakennuspaikkakohtaisesti maaperän nykytilanteen selvittämiseksi.

Maaperä ja topografia

Maaperäkuvaus perustuu maaperäkarttaan ja tulkittuihin vanhoihin pohjatutkimuksiin. Vanhojen pohjatutkimustietojen perusteella maanpinta vaihtelee alueella välillä noin +23,1…+17,8. Maanpinta viettää loivasti pohjoisesta etelään.

Vantaan karttapalvelun maaperäkartan mukaan tontin maaperä on pääosin sekalaista täyttömaata ja hiekkaa sekä silttiä. Vanhojen pohjatutkimusten perusteella päällimmäisenä kerroksena esiintyy alueen pohjoisissa osissa hiekkaa ja etelämpänä kuivakuorisavi. Päällimmäisen alueen alla esiintyy kauttaaltaan savikerros, jonka alla on pohjakerros soraa/moreenia. Hiekka/kuivakuorikerroksen paksuus vaihtelee alueella keskimääräisesti noin 0,5…2 metriin. Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella noin 1…7 metriin. Savikerros on ohuimmillaan alueen pohjoisosissa ja paksunee etelään ja itään päin. Alueen siipikairausten perusteella saven redusoimaton leikkauslujuus vaihtelee välillä noin 7…15 kPa ja vesipitoisuus välillä noin 40…100 %. Alueella on vain vähän kalliovarmistuksia, mutta kairaukset ovat päättyneet alueella kiveen/kallioon keskimäärin välillä +15,5…+7,0. Keskimäärin maakerrokset ovat paksuimmillaan alueen keskiosalla.

Pohjavesi

Pohjavedenpinnantaso vaihtelee alueella noin +17...+24. Pohjavedenpinnan mittaustulokset tarkkailuputkista 14.5.2026:

62192P +19.71
62195P +20.97
62198O + 19.16
622194P +20.86
622200P +20.51
62240P +23.58
62241P +21.66
62242P +20.20
62208P +20.52
62252P +20.86
62253P +20.45

Tikkurilan osaamiskampusalueella on käynnissä Vantaan kaupungin toimesta, jatkuva pohjavedenpinnan korkeuden seuranta, raportointi 1krt/kk. Pohjavedenpinnan tasoja tulee tarkkailla, koska merkittävä pohjavedenpinnan lasku on riski Väylän ratapiha-alueen näkökulmasta.

Olemassa olevat rakenteet

Alue on pääosin tilapäistä pysäköintialuetta, toteutettuna tasatun murskepatjan päälle. Kadut on rakennettu tontinluovutuskuntoon, pinnoitteena pohja-asfaltti, kantavuus raskaalle ajoneuvokuormalle.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee rautatie. Ramboll Finland Oy:n vuonna 2005 laatiman selvityksen (”Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksesta Tikkurilan keskustan ja Jokiniemen alueella”) perusteella rautatie on perustettu maanvaraisina ilman pohjanvahvistusta.

Tärinä

Alue sijaitsee junaradan vieressä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida junaradan tärinän vaikutukset perustus- ja rakenteellisessa suunnittelussa. Alueen ensimmäisen rakennushankkeen yhteydessä on laadittu erillinen junaradan tärinäselvitys, jonka mukaan merkittävää tärinäriskiä ei muodostu. Tärinäselvitys tulee laatia rakennushankekohtaisesti.

Pilaantuneet maat

Alueelle on tehty pilaantuneiden maiden kunnostus 2003–2004, sekä myöhemmin Katujen ja puistojen rakentamisen yhteydessä 2024 niiden maiden osalta, jotka jäävät olevien katualueiden alle. Alueelle on laadittu kunnostusten jälkeen jälkitarkastus, josta on saatavilla kartta, tonttien alueilla on yhä vähäisiä pistemäisiä epäpuhtauksia, mutta ei enää laajoja esiintymiä.

Perustaminen

Pääosin alue kuuluu rakennettavuusluokkaan 3a vaikeasti rakennettava pehmeikkö ja osittain 2 normaalisti rakennettava sekä 4 vaikeasti rakennettavasti syvä pehmeikkö.

Esitetyt perustamistavat perustuu maaperäkuvaukseen. Tarkemmat perustamistavat tarkentuvat suunnittelun edetessä, kun rakennusten lattiatasot ja niistä aiheutuvat kuormat tarkentuvat.

Suunnittelualueella rakennukset suositellaan perustettavan paalujen varaan. Alapohja tulee tehdä paaluperusteisilla rakenteilla aina kantavaksi. Piha-alueille, eikä putkijohdoille sallita haitallisia painumia. Piha-alueet ja putkijohdot tarvitsee ainakin osittain pohjanvahvistusta. Pohjanvahvistuksen laajuus ja tarve tarkentuu suunnittelun edetessä.

Maanvaraisten ratojen ja katujen sekä Villa Grönbergin puupaalujen vuoksi maanalaiset tilat tulee toteuttaa niin, että pohjavedenpintaa ei alueella pysyvästi alenneta. Eri korttelien alueella tämä merkitsee alustavasti seuraavia alempia kuivatustasoja: K 62001/ +18.5, K 62002/ +19.0, K 62003/ +18.0, K 62004/ +17.5. Näiden tasojen alapuolelle ulotettavat tilat edellyttävät vesitiiviitä seinä- ja alapohjarakenteita tai pysyviä patoseiniä.

Alueelle suositellaan lisäpohjatutkimuksia paalujen tunkeutumissyvyyden, sekä savikerroksen paksuuden ja laadun määrittämiseksi. Savikerroksen laadusta on saatavilla lisätietoa myös Katujen ja puistojen rakentamisen ajalta vuodelta 2024.

Alueen rakennuksilta vaaditaan pohjavedenhallintasuunnitelman laatimista.

Alueen InfraRYLin mukainen pohjamaaluokka savialueilla on F ja hiekka / sekalainen täyttöalueilla E. Tarkempi pohjamaaluokka tarkentuu suunnittelun edetessä.

Radon

Radonin torjunnassa tulee huomioida ohje RT 103123.

Kaivannot

Kitkamaa-alueilla alle 2 m syvät kaivannot voidaan tehdä 1:1 luiskattuina pohjavedenpinnan yläpuolella. Savialueilla alle 1,7 m syvät kaivannot voidaan tehdä luiskattuna 1:1 tai käyttäen tuentaelementtiä. Yli 1,7 m syvät kaivannot savialueilla tulee suunnitella ja tarkastella erikseen jatkosuunnitteluvaiheessa.

Syvälle ulottuvat pumppaamot tulevat tehtäväksi tuettuna rakenteena.

5.5 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka, meluselvitys

Kaavoitettava Jokiniemen kampusalue tukeutuu voimakkaasti joukkoliikenneyhteyksiin, etenkin junarataan ja tulevaan Vantaan ratikkaan. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen on erinomainen. Pohjois-eteläsuuntaan suunnitellaan uusi vehreä ja monikäyttöinen virkistysreitti Hiekkaharjusta kampusalueen läpi jokirantaan. Alueen pysäköinti järjestetään keskitettynä rakentaallisena pysäköintinä viereiselle tontille. Tarveselvityksen mukaisen hankkeen käyttöön varataan pysäköintilaitoksesta 20 autopaikkaa. Tarve tarkentuu suunnittelun edetessä. Sähköajoneuvojen latauspaikkojen määrät ja varaukset määritetään lain mukaisesti pysäköintiratkaisun tarkentuessa. Tontille

mahdollistetaan saattoliikenne, saattopysäköinti ja liikkumis- ja toimimisesteisten pysäköinti, sekä keittiöiden huoltoliikenne. Tontille tai sen välittömään läheisyyteen sijoitettavia pyöräpysäköintipaikkoja arvioidaan tarvittavan 60 kappaletta (tarkistettava jatkosuunnittelun yhteydessä). Osa polkupyörien pysäköinnistä toteutetaan lukittaviin katoksiin tai pyöräpysäköintilaitosratkaisuina.

Nyt valmisteilla olevan, korttelin 62003 kaavakehittämistyön yhteydessä suunnittelualueelle teetetään tärinä- ja runkomeluselvitys sekä meluselvitys. Selvitysten tulokset ovat suunnittelun lähtötietoina.

5.6 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Pohjaveden korkeus saattaa rajoittaa käytettävissä olevia viivytystapoja.

Alueen savinen maaperä on huono vedenjohtavuudeltaan ja sen vuoksi hulevesien imeytystä ei suositella savialueilla. Alueella vaaditaan sadevesien viivytystä ennen johtamista sadevesiviemäriin.

Hulevesien maanalaiset viivytyssäiliöt tai altaat tulisi sijoittaa riittävän etäälle suunniteltavista ja olevista rakenteista, jotta vaurion sattuessa ei tule kosteusvaurioriskiä rakenteille. Mahdollisuuksien mukaan viivytysputkien ylivuototason tulisi olla alimman salaojatason alapuolella.

6 VÄISTÖTILATARVE

Ei ole väistötilatarpeita.

7 KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Tarveselvityksen perusteella laskettu kustannusennuste (päivätty 20.5.2026) hankkeelle on 15 400 000 € (alv 0 %) (Taku Haahtela indeksi 105.0/5.2026 Vantaa).

Investointikustannusennusteeseen mm. sisältyy:

- paalutus 13m syvyyteen
- rakennusaikaiset sääsuojaukset
- aurinkosähköpaneelit
- hulevesien viivytys
- Velvoitepaikkamaksut, 26 autopaikkaa, yht. noin 965 000 €

Investointikustannusennusteeseen ei sisälly:

- käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen
- Elinvoima- ja työllisyyspalveluiden osuus varavoimakoneesta
    - erillishinta; 50 000 € (alv 0%)
- tontin mahdollisten rasitteiden kustannukset
- epävarmasta maailmantilanteesta johtuva kustannusvaikutus
- mahdollisten vanhojen rakenteiden purku
- mahdolliset tärinävaimennukset (tärinävaimennuksen ei arvioida tässä vaiheessa aiheuttavan hankkeelle merkittäviä kustannuksia, mutta asiaa on syytä tarkastella tarkemmin suunnittelun edetessä)
- olemassa olevien putki-, kaapeli-, ym. järjestelmien purku tai siirto

Investointikustannukseen kuulumaton ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannus ei ole tiedossa.

7.2 € / tilapaikka

Investointikustannus tilapaikkaa kohden on 140 000 € / tilatyöpaikka (alv 0 %).

7.3 Väistötilakustannukset

Hankkeeseen ei ole tiedossa suoraan liittyviä väistötilakustannuksia.

7.4 Purkukustannukset

Hankkeeseen ei ole suoraan liittyviä purkukustannuksia.

8 RAHOITUS JA AIKATAULU

Hanke on Vantaan kaupungin investointiohjelmassa (29 850 000 €). Hankkeelle on asetettu tavoiteaikataulu, jonka mukaan hankkeen toteutus on vuosina 2030 – 2031.

9 HANKKEEN KÄYTTÖTALOUS-VAIKUTUKSET JA TOIMINTA-KUSTANNUKSET

9.1 Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat tarveselvityksen kustannusennusteen mukaan 200 000 € / vuosi (alv 0 %). Ylläpitokustannus ei sisällä siivouskustannuksia tai muita puhtauspalvelukustannuksia eikä vahtimestaripalveluita tai muita mahdollisia käyttäjäpalvelukustannuksia.

Vuosivuokraennuste 1. kokonaiselle käyttövuodelle on 972 756 € / vuosi (alv 0 %), josta ylläpitokustannuksen (ei sisällä siivouskustannuksia) osuus on edellä mainittu 200 000 € / vuosi (alv 0 %). Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

9.2 Toimintakustannukset

Hankkeen toimintakustannukset ei ole tiedossa.

10 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankkeeseen tulee laatia työturvallisuustehtävien tarkistuslista ja Havat-riskikartta.

11 RISKIT

11.1 Yleisriskit

Rakentamisen matalasuhdanteen jatkuminen on merkittävin riskin hankkeen käynnistämisen näkökulmasta.

11.2 Kaavamuutosriski

Alueella on vahva asemakaava. Kortteliin 62003 valmistellaan kaavamuutosta, johon mahdollisesti liitetään mukaan naapurikorttelit 62002 ja 62004. Se on huomioitu hankkeen aikataulussa. Mahdolliset kaavavalitukset ovat riski hankkeen aikataululle.

11.3 Kustannusriski

Suhdannetilanne voi vaikuttaa merkittävästi saatavien tarjousten määrään ja hintoihin.

Epävarma globaali tilanne lisää riskiä rakentamisen ja rakennusmateriaalin kustannustason nousulle.

Alueella on tavoitteena keskustarakentamisen laatutaso, mikä vaikuttaa kustannuksiin.

11.4 Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuu riskejä, jotka täytyy huomioida hanke-suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Näitä ovat pistemäiset pilaantuneet maa-alueet (luku 5.4) ja savikko (painumat, vakavuus, sulfaattipitoisuus, kaivannot).

12 TYÖRYHMÄN JÄSENET

Tikkurilan osaamiskampus

- Ulla Boer hankejohtaja
- Mia Bungers projektijohtaja
- Veera Lahti hankepäällikkö

Työllisyyspalvelut

- Susanna Taipale-Vuorinen työllisyyspalvelujohtaja
- Ulla Virtanen kuntalaispalveluiden päällikkö

Elinvoimapalvelut

- Tommo Koivusalo elinvoimajohtaja
- Miikka Neuvonen erityisasiantuntija

Vantaan kaupungin sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

WSP Finland Oy

- Matti Tapaninen pääsuunnittelija
- Krista Pihlava arkkitehti
- Veera Annala arkkitehti

HTJ rakennuttaminen oy

- Hannele Nykänen kustannuslaskenta

8 Suunnitteluvaraus Tikkurilan osaamiskampuksen kortteliin 62003 / SSA Rakennus Oy / AK

VD/4296/10.00.02.00/2026

AK/MB

Esitetään Tikkurilan osaamiskampukselta, Jokiniemestä, korttelin 62003 varaamista SSA Rakennus Oy:lle BVH Business Vantaa hub -hankkeen kehittämistä varten. Kortteliin toteutetaan Vantaan kaupungin elinvoiman ja työllisyyden palveluiden BVH-palvelutori toimistotyötiloineen, start up -keskus, yksityisten yritysten toimitiloja sekä ylimpään kerrokseen tapahtumakeskus. Vantaan kaupungin BVH-toimitila on n. 15 % rakennuksen ensimmäisen rakennusvaiheen tiloista. Tontti varataan suoravarauksella, jonka perusteluna on varaajan sitoutuminen kehittämään Business Vantaa hub -korttelista Tikkurilan osaamiskampuksen vision ja Business Vantaa hub -palvelukonseptin mukainen kokonaisuus yhteensovittaen kokonaisuutta viereisen korttelin Kampusasumisen konseptiin.

Kaupunki on neuvotellut SSA Rakennus Oy:n kanssa korttelin 62003 toteutuksesta uudenlaisena Elinvoimapalveluiden jaettujen ja yhteiskäyttöisten tilojen kokonaisuutena, jossa saman keskusaulan ympärille sijoittuvat kaupungin palvelut, start up -keskus ja yksityisten yritysten toimitilat. Keskeistä tämän hankkeen kehittämisessä on yhteensovittaa viereisen Kampusasumisen korttelin palvelut ja toiminnot Business Vantaa hub -korttelin kanssa, jotta nämä kaksi korttelia muodostavat aktiivisen kaupunkielämän keskuksen Tikkurilan osaamiskampukselle.

SSA Rakennus Oy on sitoutunut kehittämään korttelin konseptia ja kortteliin toteutettavaa rakennushanketta tavoitteiden mukaiseen suuntaan ja hankkimaan rakennuksen yritystiloihin vuokralaiset. SSA Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa kortteliin energiatehokas ja vähähiilinen rakennushanke, jossa painotetaan tilojen yhteiskäyttöä ja tarjotaan Vantaalla täysin uudenlainen palvelukokonaisuus. SSA Rakennus Oy:n esitys tukee myös kaupungin uuden strategian tavoitteita: Vetovoimainen Vantaa ja hyvän elämän Vantaa. Rakennus työllistää valmistuessaan noin 500 henkilöä. SSA Rakennus Oy tulee hakemaan yhdessä kaupungin kanssa kaavamuutosta hankkeen kehittämiseksi syksyllä 2026. Tavoitteena on päästä toteutusvaiheeseen viimeistään vuonna 2030.

Korttelin 62003 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 13 300 k-m2 ja korttelin kaavamerkintä on C keskustatoimintojen korttelialue (korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja). Kortteliin 62003 valmistellaan kaavamuutosta edellä mainitun rakentamisen toteuttamiseksi koko korttelialueelle ilman pysäköintitalorakennusta. Valmisteilla olevassa kaavamuutoksessa tavoitellaan rakennusoikeuden kasvattamista seuraavasti: vaihe 1. vähintään 20 000 k-m2, vaihe 2. vähintään 10 000 k-m2. Rakennusoikeuden kasvattaminen on tarpeen, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintitalo ei toteudu tähän kortteliin. Pysäköintitalo korvataan pääkäyttötarkoituksen mukaisella rakentamisella, jota tutkitaan tämän varauksen mukaisessa hankkeessa. Korttelin kaavamerkintänä C keskustatoimintojen korttelialue säilytetään.

Kortteli tulee toteutumaan kahdessa vaiheessa: vaihe 1 vähintään 20 000 k-m2 ja vaihe 2 vähintään 10 000 k-m2. Vaiheen 1 rakentaminen alkaisi viimeistään vuonna 2030 ja vaiheen 2 rakentaminen alkaisi 31.12.2032 mennessä.

Tontti tai tontit, mikäli kyseessä on 3D -kiinteistö, tullaan vuokraamaan käypään hintaan. Hinnat tarkistetaan varaus- ja vuokrauspäätöstä tehdessä, vastaamaan käypää hintaa. Tontille tullaan sallimaan

omaksi lunastaminen. Omaksi lunastamisen ajankohdasta neuvotellaan tontinluovutuksen yhteydessä tarkemmin.

Suunnitteluvarauksen yhteydessä ei peritä varausmaksua, koska varaaja on osoittanut sitoutumisensa hankkeeseen. Varaaja on sitoutunut hankkimaan rakennukseen toimitilavuokralaiset ja tarjoutunut hankkimaan ylimmän kerroksen tapahtumakeskuksen vuokraajan ja tapahtumien manageeraajan. Tapahtumakerros on Vantaan kaupungin näkökulmasta tärkeä toiminto BVH-korttelissa, sillä kaupunki voi keskittää jatkossa kaikki tapahtumansa samaan rakennukseen omien tilojensa kanssa. Näin voidaan saavuttaa merkittäviä säästöjä kaupungin tapahtumajärjestämisessä. Varaaja vastaa korttelin 62003 osalta kaavoitukseen liittyvistä suunnittelukustannuksista.

Suunnitteluvarauksen ehdot ovat seuraavat:

<u>Koko korttelia koskeva ehto</u>

- Varaajan sitoutuminen hankkimaan rakennuksen toimitilavuokralaiset ja tapahtumatoiminnan harjoittajan ylimmän kerroksen tapahtumakeskukseen
- Korttelin kehittäminen yhteistyössä Vantaan kaupungin asemakaavoituksen, Tikkurilan osaamiskampuksen, sekä Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden kanssa.

<u>Vähähiilisyyteen ja ekologisuuteen tähtäävät toimenpiteet</u>

- noudatetaan asemakaavaa, Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita kaupungin omien tilojen osalta, sekä alueellisia Tikkurilan osaamiskampuksen rakentamisen tavoitteita

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n 10 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää Elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että,

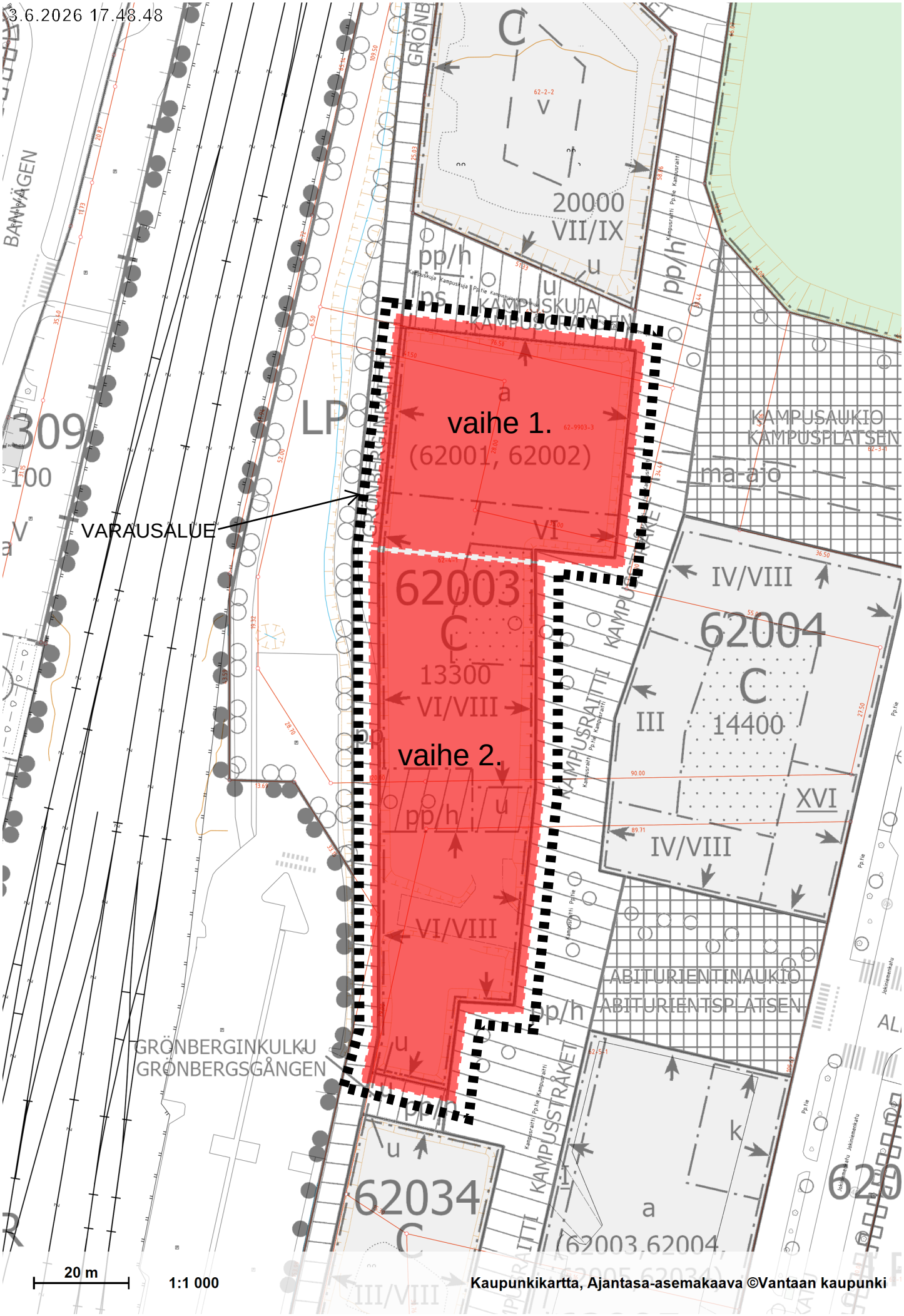
a) Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 62003 toteuttajaa ei kilpailuteta,
b) annetaan SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus korttelii 62003 siten, että tontille on toteutettava Vantaan kaupungin BVH Business Vantaa hub -palvelutilat, yksityisten yritysten toimitiloja, ylimmän kerroksen tapahtumatilat, sekä noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja,
c) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2032 saakka, ja
d) tontinvuokraus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden sisällä tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä ja päätös tontin vuokraamisesta tehdään erikseen.

Liitteet:
- Kartta varausalueesta, kortteli 62003
- Suunnitteluvarauspyyntö (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Mia Bungers, puh. 040 559 0350
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Liite, kartta varausalueesta, kortteli 62003

SUUNNITTELUVARAUSPYYNTÖ – SSA RAKENNUS OY (2551984-5)

HANKKEEN LISÄARVO VANTAAN KAUPUNGILLE

Hankkeen tavoitteena on kehittää korttelista 62003, Tikkurilan osaamiskampuksen vision ja käytön konseptin mukainen **Business Vantaa hub -kortteli**, joka vahvistaa Vantaan elinvoimaa ja luo alueelle merkittävän määrän uusia työpaikkoja. Hanke toimii Tikkurilan osaamiskampuksen innovaatioalueen keskeisenä toiminta-alustana seuraavasti

- **Elinvoiman keskittymä:** Kortteli tuo osaamisen ja elinvoiman palvelut helposti saavutettavaan paikkaan liikenteen solmukohtaan, mikä laajentaa Tikkurilan keskustaa radan Jokiniemen puolelle.
- **Kokonaisvaltainen kampusverkosto:** Hanke toimii tiiviissä synergiassa viereisen Oppilaitoskampuskorttelin (Varia, Tikkurilan lukio, Aikuisopisto) sekä Kampusasumisen korttelin kanssa.
- **Tutkimusperustaisuus:** Korttelin kehitystyö kytketään rinnan viereisen Kampusasumisen korttelin kanssa, johon on hyväksytty Tampereen yliopiston *Campunity-Kampusasuminen* -tutkimushanke. Hankkeessa tutkitaan asumista uudella tavalla osana innovaatioalueen alustaa.

1. VARAUKSEN KOHDE JA NYKYTILANNE

- **Sijainti:** Vantaan Jokiniemi, Tikkurilan osaamiskampuksen alue.
- **Kohde:** Vantaan kaupungin omistama **kortteli 62003**.
- **Kiinteistötunnukset:** 92-62-9901-0, 92-62-1-1, 92-62-9903-3, 92-62-4-1 ja 92-62-5-1.
- **Nykytila:** Alueella ei ole rakennuksia. Kiinteistöt ovat tällä hetkellä tilapäisessä käytössä pysäköinti- ja työmaa-alueina.
- **Mitoitus:** Vantaan kaupungin vaihtoehtotarkastelussa (2025) korttelin laajuudeksi on alustavasti kaavailtu **37 800 kem2**. Lopullista laajuutta ja kaupunkikuvallista asemaa suhteessa ympäröivään rakenteeseen arvioidaan massoitteluvaihtoehdoin ennen kaavamuutoshakemusta.

2. ALUSTAVAN KONSEPTIN KESKEISET OSA-ALUEET

Korttelista kehitetään yhteismanageroitu kiinteistö, jossa jaettujen tilojen käyttöperiaate on laajasti käytössä. Kokonaisuus muodostuu seuraavista osista:

- **Business Vantaa hub -palvelutori:** Kokoaa samalle torille Vantaan kaupungin elinvoimapalvelut, Kauppakamarin, Vantaan yrittäjäyhdistyksen sekä paikalliset koulutustoimijat. Tila muuntuu joustavasti myös tapahtumatoriksi.
- **Uusyrityshautomo ja kiihdyttämö:** Toimii Vantaan kaupungin start-up-toiminnan fyysisenä keskuksena.
- **Vantaan kaupungin Robokeskus:** Tarjoaa tekoäly- ja robotiikan koulutusta Vantaan kaupungin henkilöstölle ja kaikille kaupunkilaisille vauvasta vaariin.
- **Yliopistohub ja tiedeareenatila:** Tuo tieteen osaksi käytännön yritystoimintaa ja tarjoaa kaikille avoimia yleisöluentoja.
- **Immersiivinen tila:** Moderni ja elämyksellinen tila koulutus- ja kokouskäyttöön alueen toimijoille.
- **Tapahtumakerros:** Kattokerrokseen sijoittuva edustustila catering-palveluilla erillisille, enintään 300 henkilön elinkeinotapahtumille.
- **Toimitilat:** Yksityisten yritysten käyttöön suunniteltuja moderneja toimitiloja.

3. SUUNNITTELUVARAUS JA AIKATAULU

Suunnitteluvaraus on keskeinen edellytys sille, että hankkeen kumppanuuskaavoitus ja tarkempi suunnittelu saadaan käynnistettyä yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa syksyllä 2026.

- **Syyskuu 2026:** Kaavamuutoshakemuksen jättäminen.
- **Syksy 2026:** Asemakaavan muutoksen valmistelun käynnistäminen.
- **Kesä 2028:** Asemakaavan vahvistuminen

Kortteli tulee toteutumaan kahdessa vaiheessa,
Vaihe 1. vähintään 20 000 k-m2 ja rakentaminen alkaisi viimeistään vuonna 2030,
Vaihe 2. vähintään 10 000 k-m2 ja rakentaminen alkaisi 31.12.2032 mennessä.

Hakijan tai hakijan osoittaman tahon (investori) tavoitteena on vuokrata ja myöhemmin lunastaa kortteli 62003 omaksi, kun alueelle muodostettavalle tontille on vahvistunut asemakaava.

Ystävällisesti pyydämme korttelille 62003 suunnitteluvarausta 31.12.2032 saakka asemakaavamuutosta ja rakentamista varten.

Liitteet:

1. SSA Rakennus Oy:n yritysesittely
2. Referenssit hankkeista

Kunnioittaen,
SSA Rakennus Oy
[redacted]

9 Suunnitteluvaraus Pakkalan kaupunginosan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) kortteliin 51501 / Noste Kiinteistökehitys Oy / AK

VD/3450/10.00.02.00/2026

AK/AV-P/JSa

Esitetään annettavaksi Noste Kiinteistökehitys Oy:lle suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Pakkalan 51 kaupunginosaan toimitilarakennusten (KTY) korttelin 51501 n. 3863 m2 suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 92-422-1-9, n. 20683 m2 suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 92-423-5-30 sekä n. 2271 m2 suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 92-423-5-16. Määräalojen rakennusoikeus on yhteensä noin 13 414 k-m2 ja kauppahinta on 3 353 500 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Pakkalan 51 kaupunginosassa korttelissa 51501, 26 828 m2 suuruisen määräalan, joka asemakaavassa on merkitty toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeksi. Määräala muodostuu kolmesta kiinteistöstä 92-422-1-9, n. 20683 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-30 sekä n. 2271 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-16.

Noste Kiinteistökehitys Oy, Combi Cool Ab ja Tapwell Oy ovat yhdessä toimittaneet 24.4.2026 suunnitteluvaraushakemuksen Vantaan kaupungin Pakkalan kaupunginosan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten määräalaan, joka muodostetaan kiinteistöistä 92-422-1-9, 92-423-5-30 ja 92-423-5-16.

Combi Cool Oy Ab on kylmä-, ilmastointi- ja lämpöpumppualan maahantuoja sekä tukkuliike, joka toimittaa laitteita, varaosia ja huoltopalveluja ammattiasiakkaille Suomessa. Combi Cool tunnetaan erityisesti kaupallisten kiinteistöjen, teollisuuden ja talotekniikan jäähdytys- ja lämmitysratkaisuista. Yritys työllistää noin 60 henkilöä.

Tapwell on ruotsalainen design- ja sisustusalan yritys, joka valmistaa erityisesti hanoja, suihkuja ja muita keittiö- ja kylpyhuonetuotteita pohjoismaiseen tyyliin. Yhtiön profiili Suomessa perustuu laadukkaisiin, visuaalisesti viimeisteltyihin premium-tason keittiö- ja kylpyhuoneratkaisuihin. Yritys työllistää noin 15 henkilö. Suunnitteluvarauksen aikana kiinteistöön pyritään varmistamaan vielä kolmannen yrityksen sijoittuminen.

Suunnitteluvaiheen kestoksi on arvioitu kuusi kuukautta, joten tontin ostopäätös voitaisiin tehdä vuoden 2026 lopulla. Combi Cool ja Tabwell ovat sitoutunut hankkeeseen vahvasti.

Lopullisen tontin luovutuspäätöksen osalta kaupunki edellyttää, että suunniteltuun kiinteistöön tulevat 1 –3 vuokralaista on tiedossa ja rakennusoikeudesta käytetään vähintään 50 %.

Kiinteistöjohtaja esittää suunnitteluvarauksen antamista Noste Kiinteistökehitys Oy:lle kolmesta kiinteistöstä 92-422-1-9, n. 20683 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-30 sekä n. 2271 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-16.

Muodostettavien tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 250 €/k-m2, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutettuihin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Määräalojen yhteenlaskettu kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien ja asemaakaavan mukaan 3 353 500 euroa.

Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan, vaati-mikset ja kaupungin tulee hyväksyä tontin toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä/vuokrausta. Lopullisen päätöksen myynnistä tai vuokrauksesta tekee elinvoimajaosto.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2026 asti hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n kohdan 10 mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että

a) Vantaan kaupunki antaa Noste Kiinteistökehitys Oy:lle, Combi Cool Ab:lle ja Tapwell Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Pakkalan kaupunginosan 51 Pakkala 51 korttelin 51501 (KTY) n. 3863 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-422-1-9, n. 20683 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-423-5-30 sekä n. 2271 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä, ja
b) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2026 asti hankkeen jatkosuunnittelua, -kehittämistä ja neuvotteluja varten.

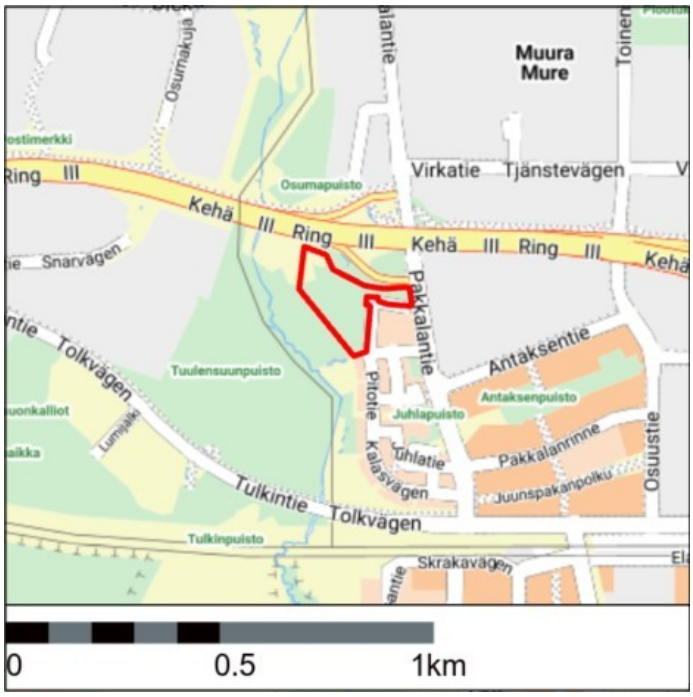
Liitteet:
- Kartta suunnitteluvaraus alueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle

Muutoksenhaku: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttiasiamies Jari Sainio, puh 0400 419676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



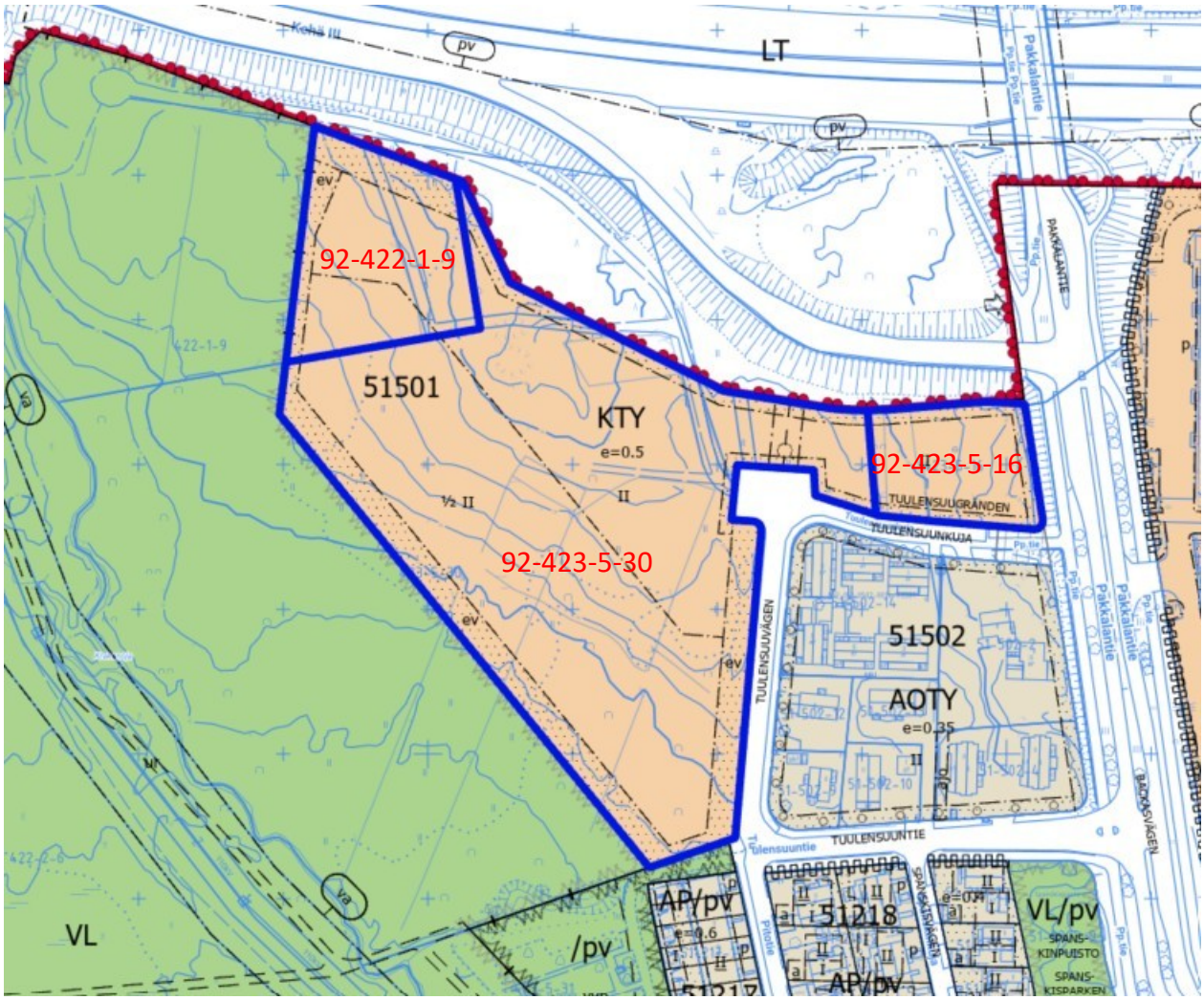
SUUNNITTELUVARAUS

Kaupunginosa: PAKKALA (51)
Kylät: TOLKINKYLÄ (422)
VEROMIEHENKYLÄ (423)

Kortteli: 51501

n. 3863 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-422-1-9
n. 20683 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-423-5-30
n. 2271 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-423-5-16

yhteensä n. 26817 m²



10 Suunnitteluvarauksen antaminen Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiölle Aviapoliksen alueella / AK

VD/3946/10.00.02.00/2026

AK/IA/AV-P

Esitetään annettavaksi Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiölle suunnitteluvaraus Aviapoliksen alueella sijaitsevan tonttikokonaisuuden suunnittelua, asemakaavan kehittämistä sekä hankkeen toteuttamisedellytysten valmistelua varten.

Taustaa
Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiö (myöh. *yhtiö*) on pyytänyt Vantaan kaupunkia varaamaan 25.5.2026 kirjatussa suunnitteluvarauspyynnössä Aviapoliksen alueella sijaitsevan kaupungin omistaman kiinteistön 92-423-13-9 osana laajempaa tonttikokonaisuutta hankkeen suunnittelua ja asemakaavamuutoksen käynnistämistä varten.

Tuleva kiinteistökokonaisuus muodostuu kahdesta tontista. Yhtiön omistama määräala on osa Vantaan Veromiehen kaupunginosan kortteliin 52104 suunniteltua toimitilarakennusten korttelialuetta (”Korttelialue”). Korttelialueen yhteispinta-ala on noin 20 743 m², ja hakijan omistamaa määräalaa lukuun ottamatta korttelialueen omistaa Vantaan kaupunki. Hakijan omistaman määräalan osuus korttelialueen pinta-alasta on noin 58,9 %.

Yhtiö on hankkinut määräalan omistukseensa 19.5.2026 vahvistetulla kiinteistökaupalla. Kiinteistöjohtaja on 25.5.2026 tehdyllä päätöksellään § 18/2026 päättänyt, ettei Vantaan kaupunki käytä etuostolain mukaista etuosto-oikeutta kyseiseen kiinteistökauppaan.

Yhtiön tavoitteena on hankkia myös kaupungin omistama osuus vastaavin ehdoin. Kaupungin omistaman alueen luovutuksesta sovitaan asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaupan tarkka arvo selviää hyväksytyn asemakaavan myötä. Suunnitteluvarausta haetaan hankkeen kokonaisvaltaisen suunnittelun käynnistämiseksi sekä hankkeen jatkuvuuden turvaamiseksi siirtymävaiheen aikana.

Suunnitteluvaraus on hankkeen etenemisen kannalta keskeinen erityisesti rahoituksen valmistelun, kumppanuusneuvottelujen sekä kaavoituksen käynnistämisen näkökulmasta.

Varattava alue
Varattava alue sijoittuu Aviapoliksen alueelle ja käsittää kaupungin omistamat kiinteistöt 92-52-9901-0, 92-895-2-10-M501, 92-423-13-9 ja 92-52-9903-2, yhteensä noin 10 415 m². Kokonaisuus perustuu Muuran kaupunkikylät nro 052600-asemakaavaluonnoksen korttelin 52104 alueeseen.

Tavoitteena on kehittää alueelle merkittävä, monikäyttöinen ja Aviapoliksen kaupunkirakennetta täydentävä hybridikokonaisuus, jonka alustava laajuus on noin 40 000–60 000 k-m².

Hankkeen alustavan konseptin keskeisiä osa-alueita ovat:

- sosiaalinen infrastruktuuri (liikunta-, hyvinvointi- ja kaupunkilaistilat)
- monikäyttöinen tapahtuma-areena
- hotelli

- ikääntyville suunnattu asumiskonsepti
- pysäköintilaitos

Hankkeen vaikutukset
Hankkeen arvioidaan tukevan merkittävästi Aviapoliksen kehitystä kansainvälisenä, ympärivuotisena ja elinvoimaisena keskuksena.

Kokonaisuus vahvistaisi alueen palvelutarjontaa, lisäisi toiminnallista aktiivisuutta eri vuorokaudenaikoina sekä loisi merkittäviä synergiaetuja eri toimintojen välille. Hanke tukisi alueen vetovoimaisuutta niin asukkaiden, yritysten kuin matkailijoiden näkökulmasta.

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota kestävään rakentamiseen, energiatehokkuuteen, käyttäjälähtöiseen suunnitteluun sekä korkeatasoiseen arkkitehtuuriin.

Kaavoitus
Yhtiön tavoitteena on jättää hanketta koskeva asemakaavan muutoshakemus kesäkuussa 2026. Suunnitteluvaraus mahdollistaisi hankkeen tarkemman suunnittelun ja kaavoituksen valmistelun hallitusti yhteistyössä kaupungin kanssa.

Toimivalta
Hallintosäännön 8 luvun 6 § kohdan 10 nojalla kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen luovuttamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että

a) kaupunki varaa Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiölle Aviapoliksen alueella sijaitsevat kaupungin omistamat kiinteistöt 92-52-9901-0, 92-895-2-10-M501, 92-423-13-9 ja 92-52-9903-2 sekä niihin liittyvän hankekokonaisuuden suunnittelualueen hankkeen jatkosuunnittelua, asemakaavallista valmistelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten,
b) todetaan, että mahdollinen alueen luovutus ratkaistaan myöhemmin kaupungin voimassa olevien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
c) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2027 saakka.

Liitteet:
- Karttaliite 1. Suunnitteluvarausalue

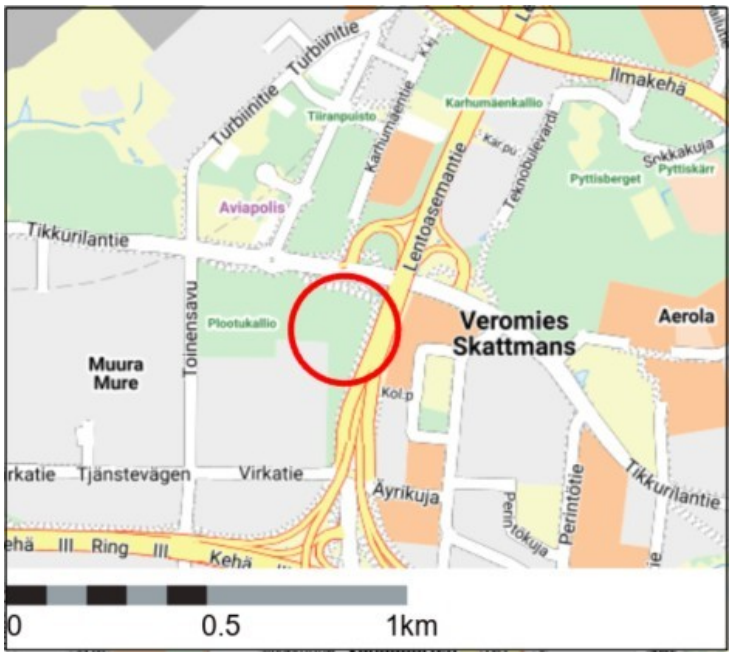
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Ilari Airikkala, puh. 040 194 5407
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



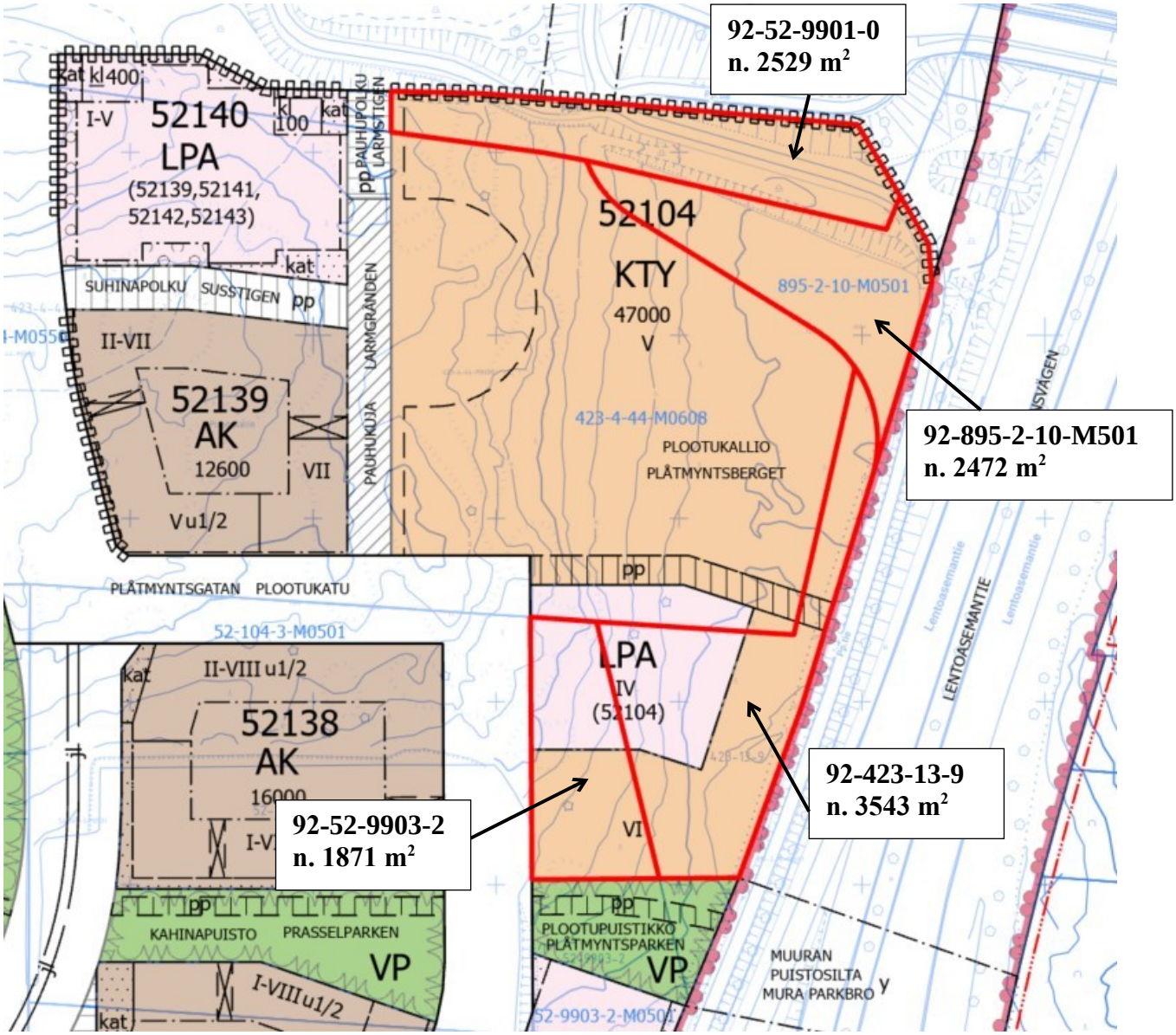
SUUNNITTELUVARAUS /

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 2529 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92–52-9901-0
n. 2472 m²:n suuruinen määräala määräalasta: 92-895-2-10-M501
n. 3543 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92–423-13-9
n. 1871 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92–52-9903-2

yhteensä n. 10415 m²



11 **Koivuhaan AK-tontin 68160/13 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Toivo Projektinhallinta Oy:lle / AK**

VD/865/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

Esitetään asuntotontin 92-68-160-13 varaamista Toivo Projektinhallinta Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.8.2027 saakka.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi asuntotontin 92-68-160-13, joka sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Peltolantie 31. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Tontin pinta-ala on 2 006 m^2, ja sillä on asuinrakennusoikeutta 1 900 k-m^2. Rakentaminen on osoitettu tontilla kahdelle rakennusalalle, ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailussa tontin pohjahinnaksi asetetaan 650 €/k-m^2. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu
Tontin varausmaksu on 30 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

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. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntely

Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m^2 tai suurempia asuntoja.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksiköl-le, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn ehdoista poiketaan.

Autopaikat
Tontin autopaikat sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 92-68-160-14 maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa 1/100 asuntok-m2, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. LPA-tontista myydään määräosa asuntotontin ostavalle asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puo-lueettoman arvioijan arvioon.

Pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius ja latauspisteet lain rakennus-ten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja oh-jausjärjestelmillä 5 § mukaisesti. Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuu-della määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitus-ohjeen mukaan.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma
Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myyntipäätös-tä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Väliaikaispysäköinti
Mikäli kaupunki toteuttaa tonteilla väliaikaispysäköintiä, niin väliaikaispysäköinti tullaan lopettamaan tonttien myymisajankohtaan mennessä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tar-koitus järjestää vuoden 2025 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaes-sa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen **kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan** kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauk-sista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilakunta 12.3.2024 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on järjestänyt tontinluovutuskilpailun asuntotontista 92-68-160-13, joka sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Peltolantie 31. Tarjouskilpailu järjestettiin 1.4.-30.5.2025. Kilpailussa ei saatu yhtään tarjousta. Kilpailu järjestetään uudelleen päivitetyin luovutusehdoin. Kilpailu järjestetään ilman pohjahintaa, ja tarjoajille annetaan mahdollisuus ostamisen lisäksi vaihtoehtoisesti myös vuokrata tontti. Kilpailutuksessa asetetaan myös hankkeelle hiilijalanjäljen raja-arvo, jota ei saa ylittää.

Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK. Tontin pinta-ala on 2 006 m^2, ja sillä on asuinrakennusoikeutta 1 900 k-m^2. Rakentaminen on osoitettu tontilla kahdelle rakennusalalle, ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tarjouskilpailussa ei aseteta tontille pohjahintaa. Tontti luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Mikäli luovutusmuotona on vuokraus, on vuosivuokra 4,5 % sen tarjoushinnasta. Asunto-osakeyhtiölle annetaan vuokra-aikana mahdollisuus ostaa tontti myyntihetken mukaiseen käypään hintaan.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa tai vuosivuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu
Tontin varausmaksu on 30 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa tai vuosivuokrassa.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite
Tontin kauppakirjaan tai maanvuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntely

Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m^2 tai suurempia asuntoja.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksiköl-le, mikäli asuntojen pinta-alasääntelyn ehdoista poiketaan.

Autopaikat
Tontin autopaikat sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 92-68-160-14 maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa 1/100 asuntok-m2, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. LPA-tontista myydään tai vuokra-taan määräosa asuntotontin ostavalle asunto-osakeyhtiöille. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan puolueettoman arvioijan arvioon.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Hiilijalanjäljen raja-arvo
Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO2e/m2/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristö-ministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutu-minen tulee osoittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asumi-nen -yksikölle Vantaan kaupungin ohjeen mukaisesti. Tästä ehdosta riippumatta hankkeessa tulee huo-mioida lakisääteinen hiilijalanjäljen raja-arvo kullekin käyttötarkoitusluokalle.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma
Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehok-kuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Väliaikaispysäköinti
Mikäli kaupunki toteuttaa tonteilla väliaikaispysäköintiä, niin väliaikaispysäköinti tullaan lopettamaan tonttien luovutusajankohtaan mennessä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tar-koitus järjestää kevään 2026 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaes-sa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen **kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan** kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauk-sista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilakunta 11.2.2026 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on järjestänyt tontinluovutuskilpailun asuinkerrostalotontista 92-68-160-13, joka sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Peltolantie 31. Tarjouskilpailu pidettiin 25.2.-30.4.2026.

Määräaikaan mennessä saapui kolme tarjousta. Korkeimman tarjouksen (550 €/k-m2) jätti Toivo Projektinhallinta Oy. Tarjoaja on maksanut 30 000 euron suuruisen varausmaksun. Tarjous koski tontin vuokraamista. Varausmaksu hyvitetään tontin ensimmäisen vuoden vuokrassa. Mikäli kilpailun voittaja ei vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös maanvuokrasopimukseen, ja niiden rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

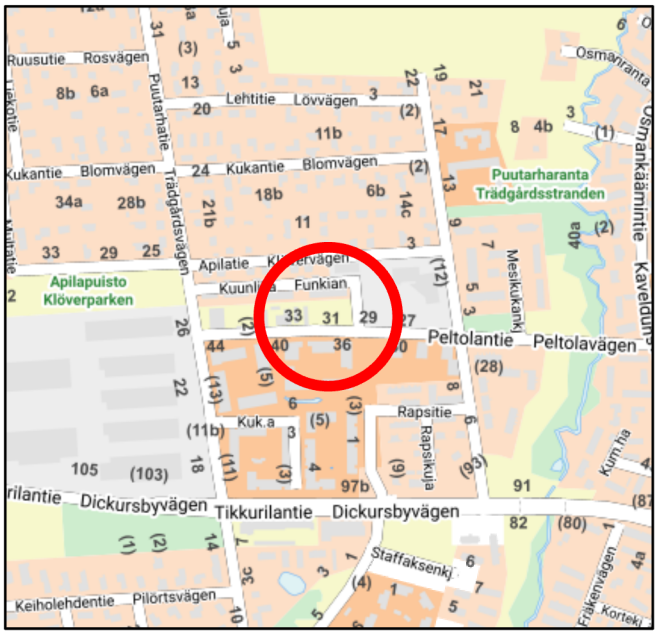
Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään varata Koivuhaan korttelin 68160 tontti 13 Toivo Projektinhallinta Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.8.2027 saakka.

Liite:
- kartta tontista 92-68-160-13

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)

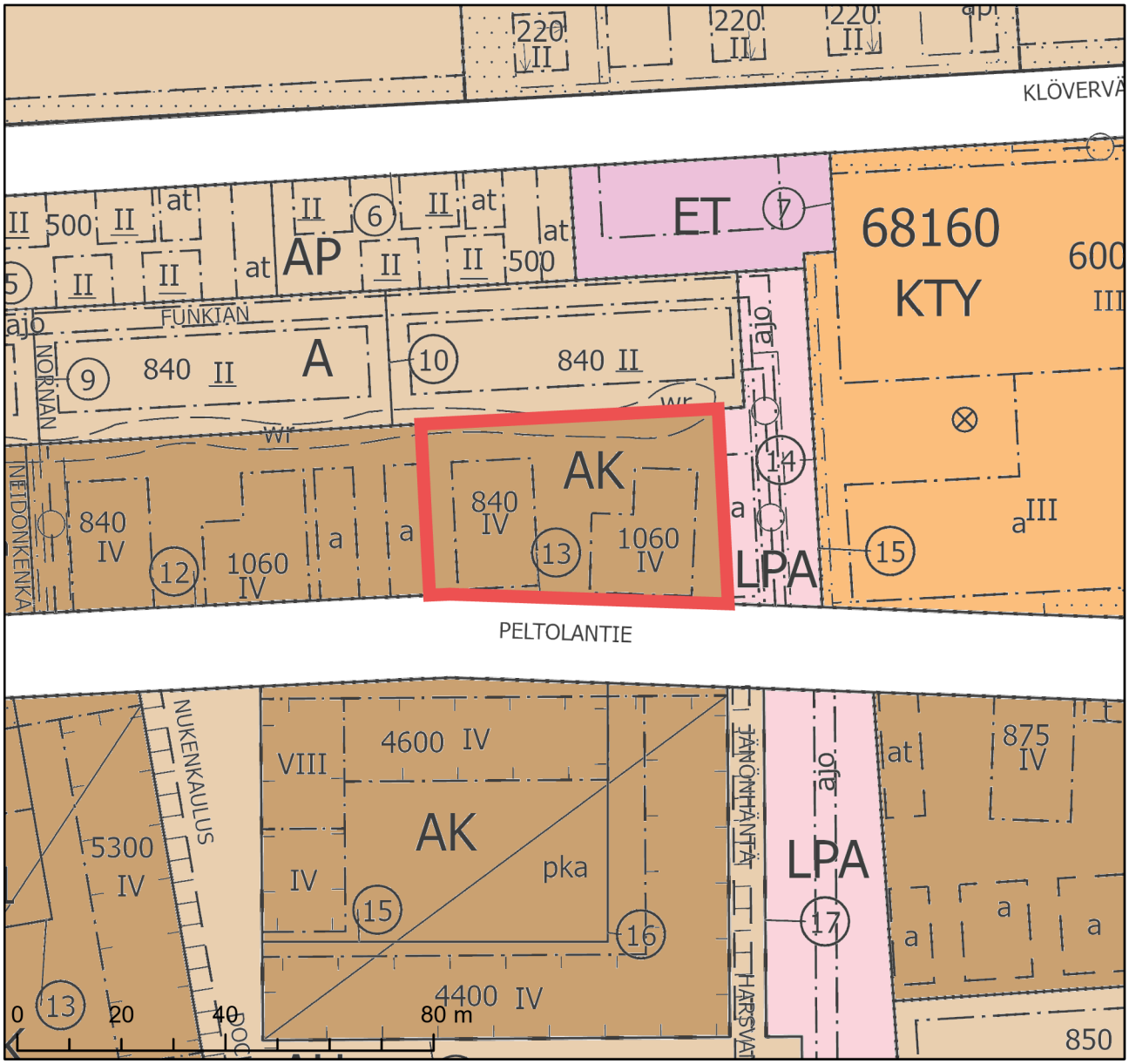


LIITEKARTTA
TONTTIKILPAILU

68 KOIVUHAKA

Tontti:

68160/13
Pinta-ala: 2 006 m2
Rakennusoikeus: 1 900 k-m2



12 Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen 92–41–269–4 Viinikkalasta / AK

VD/4370/10.00.02.00/2019

AK/AV-P/JSa

Esitetään Viinikkalan tontin 41269/4 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamista. Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen korttelialueeksi TKT.

Vantaan kaupunki on 5.11.2019 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11:sta Vantaan kaupungin 41. kaupunginosassa (Viinikkala) korttelissa 41269 sijaitsevan tontin nro 4. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Kiinteistöön sijoittuu Mijorak Oy:n toimitilat.

Kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostaja sitoutuu kahden vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, rakentamaan tontille hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 tontin kerrosalasta. Kaupunkitilalautakunta on 7.12.2021 myöntänyt rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.12. 2023 asti.

Tontilla on tällä hetkellä suoritettu tasauslouhinta ja vanhan kiinteistön purkutyöt. Poikkeusoloista johtuen rakentamissuunnitelmia ja hankkeen kustannuksia on jouduttu tarkentamaan ja muuttamaan. Hankkeen rakennustyöt on tarkoitus aloittaa loppukesästä 2027.

Kiinteistöt ja tilat katsoo tarkoituksenmukaiseksi jatkaa rakentamisvelvoitteen määräaikaa 31.12.2028 saakka ja edellyttää että rakentamisen tulee olla aloitettu em. päivämäärään mennessä.

Kauppakirjan ehto sopimussakosta, rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä koskee tätä lisäaikaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 29 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Kaupunki myöntää Kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Vasamakuja 11:sta 41. kaupunginosan korttelin 41269 tontin nro 4 kauppakirjan ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.12.2028 saakka, jolloin rakentamisen tulee olla aloitettu, ja
b) kauppakirjan mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä koskee tätä lisäaikaa.

Liite:

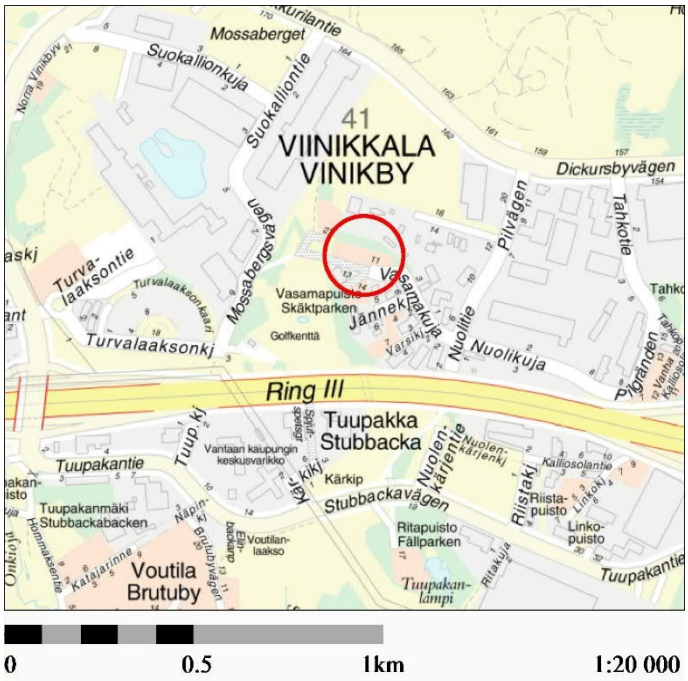
- Kartta myytävästä tontista 92–41-269-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

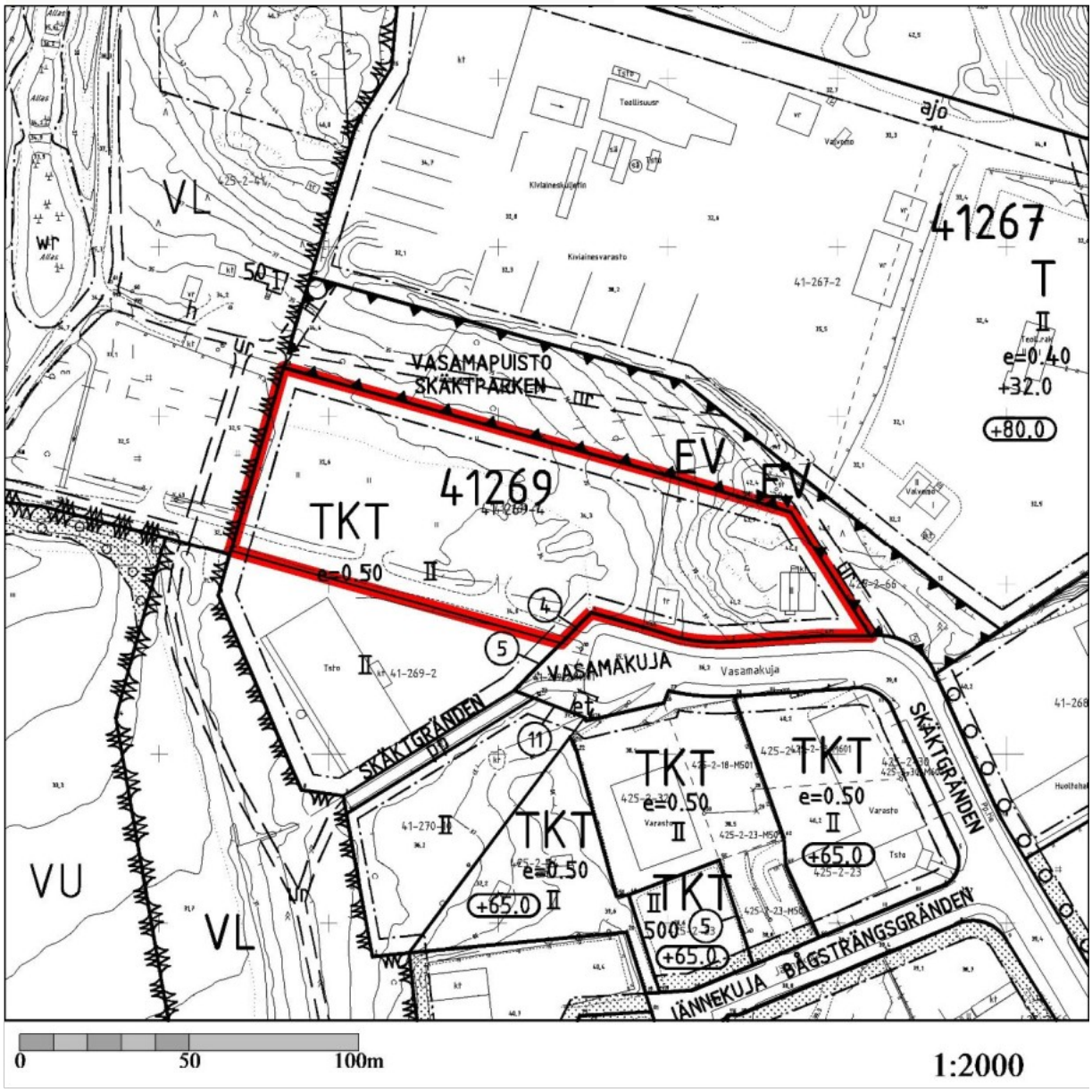


TEOLLISUUSTONTIN RAKENTAMISVELVOITEEN JATKAMINEN / Mijorak Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kortteli: 41269

Tontti: 4
Pinta-ala 8814 m²
Rakennusoikeus 4407 k-m²



13 **Kivistön AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan varauksen jatkaminen Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy / AK**

VD/7823/10.00.02.00/2025

AK/HR

Esitetään Kivistön AK tontin 23151/5 ja määräosan 4030/45515 LPA-tontista 23152/2 varauksen jatkamista 30.6.2026 saakka.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja.

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnitelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi varattiin YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5). Tontti 23151/4 on jo rakenteilla. Kilpailussa Asuntosäätiölle varattu tontti 23151/6 on jo rakennettu.

YIT Rakennus Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 23151/5.

YIT on suunnitellut tontille nro 5 seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 23151/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4030 k-m2. Rakennusluvassa tontille on myönnetty asemakaavanmukaista kerrosalaa 3778 k-m2. Eli (4030 k-m2-3778 k-m2) = 252 k-m2 vähemmän kuin asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Kiinteistöhallinta ja asuminen ja YIT ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 3 rakennusoikeuden mukaan yhteensä 6130 k-m2. Tontin 4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m2, vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m2. Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m2 jää jäljelle enää 3744 k-m2, poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudenmäärästä 4030 k-m2. Nyt kun tontti 5 myydään, jää tontin 5 käytettäväksi 3744 k-m2. Koska rakennusoikeus ylitetään (6130-2386=) 3744 k-m2:stä, peritään siitä lisähintaa seuraavasti: (3778 k-m2 - 3744 k-m2) x 550 €/k-m2 = 18 700 euroa.

Tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m2. Joten tontin 23151/5 kauppahinnaksi tulee (3778 k-m2 +34 k-m2) x 550 €/k-m2 = 2 096 600 €.

Tontin 23151/5 autopaikat 39 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta myydään määräosa 4030/45515. Määräosan kauppahinta muodostuu 39 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten määräosan 4030/45515 tontista 23152/2 kauppahinnaksi tulee (39 kpl x 23 637 euroa) 921 843 euroa.

YIT on pyytänyt, että Asunto Oy Vantaan Keidas saa seuraavat autopaikat (39 kpl):
72, 73, 74, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344 ja 384

Kaupunki on rahoittanut etupainotteisesti tonttien 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl rakentamisen. Kaupunki on maksanut 23151/4 ja 5 autopaikkojen 64 kpl vastikkeet 30.8.2021 saakka. Tontin 23151/4 (25 autopaikan) osalta vastikkeet ovat menneet YIT:lle 1.9.2021 alkaen. YIT ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa kaupungille Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2019 § 28 päätöksen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes YIT ostaa kaikki autopaikat. YIT:ltä ei ole vielä peritty pysäköintilaitoksen vastikkeita. Kaupunki laskuttaa kaupungille tulleet autopaikkojen vastikkeet YIT:ltä AK-tontin 23151/5 ja LPA-tontin 23152/2 määräosan kaupan jälkeen.

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy, jonka 39 osaketta myydään Asunto Oy Vantaan Keidakselle. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen.

YIT Rakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23151/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

YIT Rakennus Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.12.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,

b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,

c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,

d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5, ja

e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2022 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

YIT Suomi Oy rakentaa parhaillaan Kivistön alueella saman korttelin 23151 tontille 4 Asunto Oy Vantaan Kangastusta, jonka arvioitu valmistumisajankohta on joulukuu 2022, sekä korttelin 23131 tontille 8 Asunto Oy Vantaan Aventuriinia, jonka arvioitu valmistumisajankohta on elokuun 2022 loppu.

YIT Suomi Oy on hakenut 30.3.2022 vuoden jatkoaikaa Kivistössä sijaitsevan kerrostalotontin 23151/5 ja pysäköintitontin 23152/2 määräosan kauppakirjojen allekirjoittamiselle, koska Kivistössä rakenteilla olevien kohteiden asunnot tulisi saada myytyä ennen kuin YIT voi aloittaa seuraavan kohteen ennakkomarkkinointia. YIT uskoo asuntojen kysynnän parantuvan, kun alueelle tulee palveluita.

Kivistön alueen palveluiden puute sekä Ukrainaan sotaan liittyvät epävarmuudet aiheuttavat asunnonostajille epävarmuutta. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista antaa tontin ja määräosan ostamiselle jatkoaikaa 31.12.2023 saakka.

Safiiriparkin Huolto Oy:n 39 osakkeen myynnistä ei ole vielä tehty päätöstä. Osakekannan myynti kuuluu kiinteistöjohtajan toimivaltaan, joten osakekannan myynti tehdään kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen lähempänä tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan kauppaa.

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

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) Kivistön korttelin 23151 tontti 5 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 096 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
b) myydä Asunto Oy Vantaan Keidas -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 2742881-6) 921 843 euron kauppahinnalla määräosa 4030/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2,
c) periä YIT Rakennus Oy:ltä 64:n autopaikan yhtiövastikkeet, jotka kaupunki on maksanut, ja mikäli laskuja tulee vielä kaupanteon jälkeen, kaupunki laskuttaa YIT:tä,
d) periä 157 300 euroa rakennusoikeuden ylityksestä tontin 23151/4 osalta, mikäli YIT Rakennus Oy ei osta tonttia 23151/5,
e) että tämä päätös raukeaa, mikäli päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

YIT Suomi Oy on rakentanut valmiiksi Kivistön alueella saman korttelin 23151 tontille 4 Asunto Oy Vantaan Kangastuksen, joka valmistui joulukuussa 2022, sekä korttelin 23131 tontille 8 Asunto Oy Vantaan Aventuriinin, joka valmistui elokuussa 2022. Molempien kohteiden myynti on edelleen käynnissä, mutta asuntoja ei ole saatu myytyä odotusten mukaisesti. Johtuen alueen asuntojen heikosta myyntitilanteesta, Asunto Oy Vantaan Keitaan hankkeen rakentamisen käynnistäminen ei ole toistaiseksi mahdollista, eikä kauppoja ole mahdollista tehdä edellisen myyntipäätöksen eräpäivään 31.12.2023 mennessä. Edellä mainittuun viitaten YIT Suomi Oy on pyytänyt tontin 92-23-151-5 ja tontin 92-23-152-2 määräosan varauksen jatkamista 30.6.2025 saakka.

YIT Suomi Oy on maksanut kaupungille tonttien 92-23-151-4 ja 92-23-151-5 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (64 kpl) tähän asti kertyneet yhtiövastikkeet. Tontin 92-23-151-4 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (25 kpl) yhtiövastikkeiden laskutus on siirtynyt Asunto Oy Vantaan Kangastukselle tontin 92-23-151-4 myynnin yhteydessä. YIT Suomi Oy ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa jatkossa kaupungin kerran kuussa maksamat tontin 92-23-151-5 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (39 kpl) yhtiövastikkeet kaupungin lähettämää laskua vastaan siihen asti kunnes tontti myydään YIT:lle.

YIT Suomi Oy ja kaupunki ovat sopineet, että tonttien 92-23-151-4 ja 92-23-151-5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 92-23-151-3 rakennusoikeuden mukaan, joka on yhteensä 6130 k-m2. Tontin 92-23-151-4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m2, vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m2. Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m2 jää tontille 92-23-151-5 jäljelle enää 3744 k-m2, poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä 4030 k-m2. Tontin 92-23-151-5 kauppahinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan: 4030 k-m2 * 550 €/k-m2 = 2 216 500 €. Lisäksi, jos tontin 92-23-151-5 jäljellä oleva rakennusoikeus (6130-2386=) 3744 k-m2 ylitetään, peritään siitä lisäkauppahintaa seuraavasti: 550 €/k-m2 kertaa ylitetty rakennusoikeuden määrä.

Mikäli YIT Suomi Oy ei osta tonttia 92-23-151-5 kaupungilta, maksaa YIT Suomi Oy kaupungille rakennusoikeuden ylityksen 286 k-m2 * 550 €/k-m2 = 157 300 €. Lisäkauppahinta 157 300 € peritään myös siinä tapauksessa, ettei tontin 92-23-151-5 varausta myöhemmin jatketa YIT Suomi Oy:lle.

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 13.12.2023 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tontin 92-23-151-5 ja tontin 92-23-152-2 määräosan varausaikaa YIT Suomi Oy:lle 30.6.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kivistön korttelin 23151 tontit 4, 5 ja 6 on kilpailutettu vuonna 2017 yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja. Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy (nykyään YIT Housing Oy) ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

YIT Housing Oy vastaa kilpailun tonteista 23151/4 ja 5, joista tontti 4, As Oy Vantaan Kangastus, on rakennettu vuonna 2022. As Oy Vantaan Kangastuksessa on vielä useita myymättömiä asuntoja. Asuntosäätiö vastaa tontista 23151/6, joka on rakennettu vuonna 2020.

YIT Housing Oy on pyytänyt kaupungilta jatkoaikaa tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan varaukselle 30.6.2026 saakka. Alueen asuntojen myyntitilanteesta sekä asuinhuoneistojen tämänhetkisen markkinatilanteen takia tontille 23151/5 sijoittuvan hankkeen rakentamisen käynnistäminen ei ole YIT:n mukaan ollut, eikä toistaiseksi ole mahdollista. YIT:n näkemys alueesta on positiivinen ja YIT:n tavoite on päästä käynnistämään tontille 23151/5 suunniteltu hanke, kun uudisasuntoihin sidoksissa oleva markkinatilanne paranee.

YIT Housing Oy on myös esittänyt kaupungille, että tontin 23151/5 alkuperäisiin suunnitelmiin tehtäisiin muutoksia hankkeen toteuttamisedellytysten parantamiseksi. Muutoksia on esitetty muun muassa julkisivuun, korttelin yhteissaunan sijaintiin sekä muiden yhteistilojen uudelleenjärjestelyyn. Esitetyt muutosehdotukset käydään läpi kaupungin toimesta ja tarkistetaan, että suunnitelmat ovat edelleen kilpailuehtojen mukaiset. Muutosesitykset viedään kiinteistöt ja tilat palvelualueen johtoryhmän käsiteltäväksi, minkä pohjalta kaupunki neuvottelee YIT:n kanssa yhteisen näkemyksen saavuttamiseksi. Hyväksyntä mahdollisiin muutoksiin tarvitaan myös Asuntosäätiöltä.

Korttelin 23151 saattaminen valmiiksi on kaupungin edun mukaista, joten tonttivarausta esitetään jatkettavaksi alkuperäisillä ehdoilla 30.6.2026 saakka. Varausaikana kaupunki ja YIT Housing Oy pyrkivät löytämään esitetyistä muutoksista yhteisen näkemyksen, jonka pohjalta YIT hakee tarvittavat muutokset rakentamislupaan. Esitys tontin myyntipäätöksestä voidaan tehdä, kun rakentamislupa on myönnetty suunnitelmille, joista on yhdessä sovittu.

YIT Housing Oy ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa tontin 92-23-151-5 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (39 kpl) yhtiövastikkeet kaupungin lähettämää laskua vastaan siihen asti, kunnes tontti myydään YIT:lle.

YIT Housing Oy ja kaupunki ovat sopineet, että tonttien 23151/4 ja 23151/5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin nro 23151/3 rakennusoikeuden mukaan, joka on yhteensä 6130 k-m2. Tontin 23151/4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m2, vaikka tontti käyttää rakennusoikeutta 2386 k-m2. Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m2 jää tontille 23151/5 jäljelle enää 3744 k-m2, poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä 4030 k-m2. Tontin 23151/5 kauppahinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan: 4030 k-m2 * 550 €/k-m2 = 2 216 500 €. Jos tontin 23151/5 jäljellä oleva rakennusoikeus (6130-2386=) 3744 k-m2 ylitetään, peritään siitä lisäkauppahintaa seuraavasti: 550 €/k-m2 kertaa ylitetty rakennusoikeuden määrä.

Mikäli YIT Housing Oy ei osta tonttia 23151/5 kaupungilta, maksaa YIT Housing Oy kaupungille rakennusoikeuden ylityksen 286 k-m2 * 550 €/k-m2 = 157 300 €. Lisäkauppahinta 157 300 € peritään myös siinä tapauksessa, ettei tontin 23151/5 varausta myöhemmin jatketa YIT Housing Oy:lle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33** kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 4.6.2025 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan varausaikaa YIT Housing Oy:lle 30.6.2026 saakka alkuperäisten suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ehtojen mukaisesti.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kivistön korttelin 23151 tontit 4, 5 ja 6 on kilpailutettu vuonna 2017 yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja. Kilpailun voitti kilpailuehdotus ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Housing Oy (myöhemmin YIT) ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

YIT vastaa kilpailun tonteista 23151/4 ja 5, joista tontti 4 (As Oy Vantaan Kangastus) on rakennettu vuonna 2022. Asuntosäätiö vastaa tontista 23151/6, joka on rakennettu vuonna 2020. Korttelin yhteinen pysäköintilaitos on rakennettu LPA-tontille 23152/2, josta on varattu YIT:lle määräosa.

Alueen runsaan myymättömien asuntojen määrän ja heikon markkinatilanteen vuoksi tontille 23151/5 suunnitellun hankkeen rakentamista ei ole voitu käynnistää, eikä se ole toistaiseksi mahdollista. YIT:n näkemys alueesta on kuitenkin positiivinen ja YIT:n tavoite on päästä käynnistämään hanke, kun uudisasuntojen markkinatilanne paranee.

YIT ja Vantaan kaupunki ovat käyneet 16.3.2026 keskustelun kohteen jatkokehittämisestä ja siihen liittyvistä toimista. Kohteen toteuttaminen alkuperäisillä suunnitelmilla ei ole nykyisessä markkinatilanteessa mahdollista. Hankkeen päivittäminen nykyiseen markkinaan sopivaksi vaatii ratkaisuja, jotka vaativat poikkeamispäätöstä. Toimilla pyritään saamaan hankkeesta toteutuskelpoinen.

YIT:n ja kaupungin kesken käydyissä keskustelussa on päästy yhteisymmärrykseen alkuperäiseen kilpailuehdotukseen nähden poikkeavista muutoksista, joihin YIT sitoutuu jatkosuunnittelussaan.

Keskustelujen pohjalla on ollut YIT:n toimittama suunnitelmaluonnos, johon kaupunki on antanut vastauksen kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikön, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken käytyjen keskustelujen pohjalta. Muutokset koskevat muun muassa yhteiskäyttösaunan toteutustapaa, julkisivuratkaisuja ja liiketilan korkeutta. Osa muutoksista vaatii poikkeamisluvan hakemista. Muutosehdotukset on YIT:n toimesta esitelty myös Asuntosäätiölle.

Edellä esitettyjen perustelujen ja kaupungin kanssa saavutetun yhteisymmärryksen perusteella YIT on pyytänyt kaupungilta jatkoaikaa tontin 23151/5 ja tontin 23152/2 määräosan varaukselle 31.12.2027 saakka.

Kaupunkitilalautakunnan 4.6.2025 § 11 päätöksen selostusosassa tontin 23151/5 kauppahinnan perustana käytettävä kerrosneliömetrimäärä on esitetty virheellisesti. Kauppahinnan määräytyminen on tarkastettu tontin 23151/4 kauppakirjasta, ja oikea tulkinta on seuraava. Tontin 23151/4 kauppakirjassa on sovittu, että tonttien 23151/4 ja 5 rakennusoikeus katsotaan yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäisen tontin 23151/3 rakennusoikeuden mukaan yhteensä 6130 k-m2. Tontin 23151/4 kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2100 k-m2, vaikka tontilla on käytetty rakennusoikeutta 2386 k-m2. Kokonaisrakennusoikeudesta 6130 k-m2 jää tontille 20151/5 jäljelle 3744 k-m2 poiketen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä 4030 k-m2. Kun 23151/5 tontti myydään, jää sen käytettäväksi 3744 k-m2. Jos kerrosala ylitetään 3744 k-m2:stä, peritään siitä lisäkauppahintaa.

Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään markkinahintaan, joka tontilla 23151/5 on 550 €/k-m2. Markkinahinta perustuu riippumattomien, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan asuntotonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan. Tontin 23151/5 kauppahinta muodostuu siis seuraavasti: (6130 k-m2 – 2386 k-m2 =) 3 744 k-m2 * 550 €/k-m2 = 2 059 200 € + lisäkauppahinta 550 €/k-m2, jos 3744 k-m2 ylitetään.

Mikäli YIT ei osta tonttia 23151/5 kaupungilta, maksaa YIT kaupungille tontin 23151/4 rakennusoikeuden ylityksen (2386 k-m2 – 2100 k-m2 =) 286 k-m2 * 550 €/k-m2 = 157 300 €. Lisäkauppahinta 157 300 € peritään myös siinä tapauksessa, ellei tontin 23151/5 varausta jatketa YIT:lle.

YIT ja kaupunki ovat sopineet, että YIT maksaa tontin 92-23-151-5 Safiiriparkissa olevien autopaikkojen (39 kpl) yhtiövastikkeet kaupungin lähettämää laskua vastaan siihen asti, kunnes tontti myydään YIT:lle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33** kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) hyväksyä esittelyosassa kuvatut muutokset alkuperäisen kilpailuehdotuksen mukaisiin ratkaisuihin, ja

b) jatkaa tontin 23151/5 ja 4030/45515 suuruisen määräosan tontista 23152/2 varausaikaa YIT Housing Oy:lle 31.12.2027 saakka.

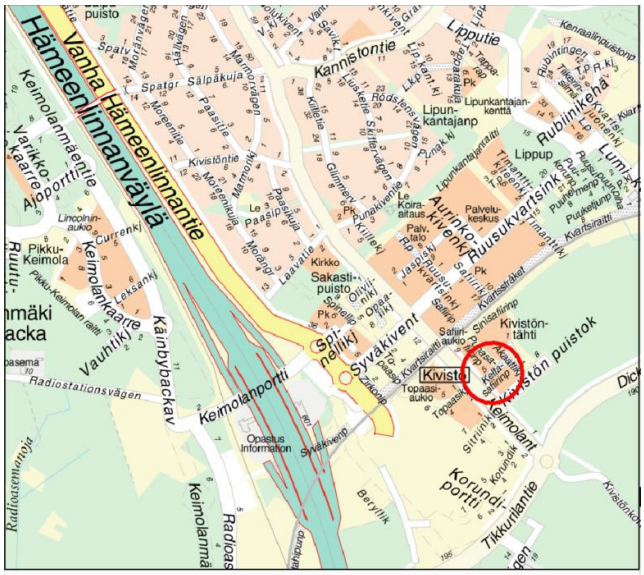
Liitteet:
- kartta tonteista 23151/5 ja 23152/2

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

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

KOHTEEN SIJAINTI

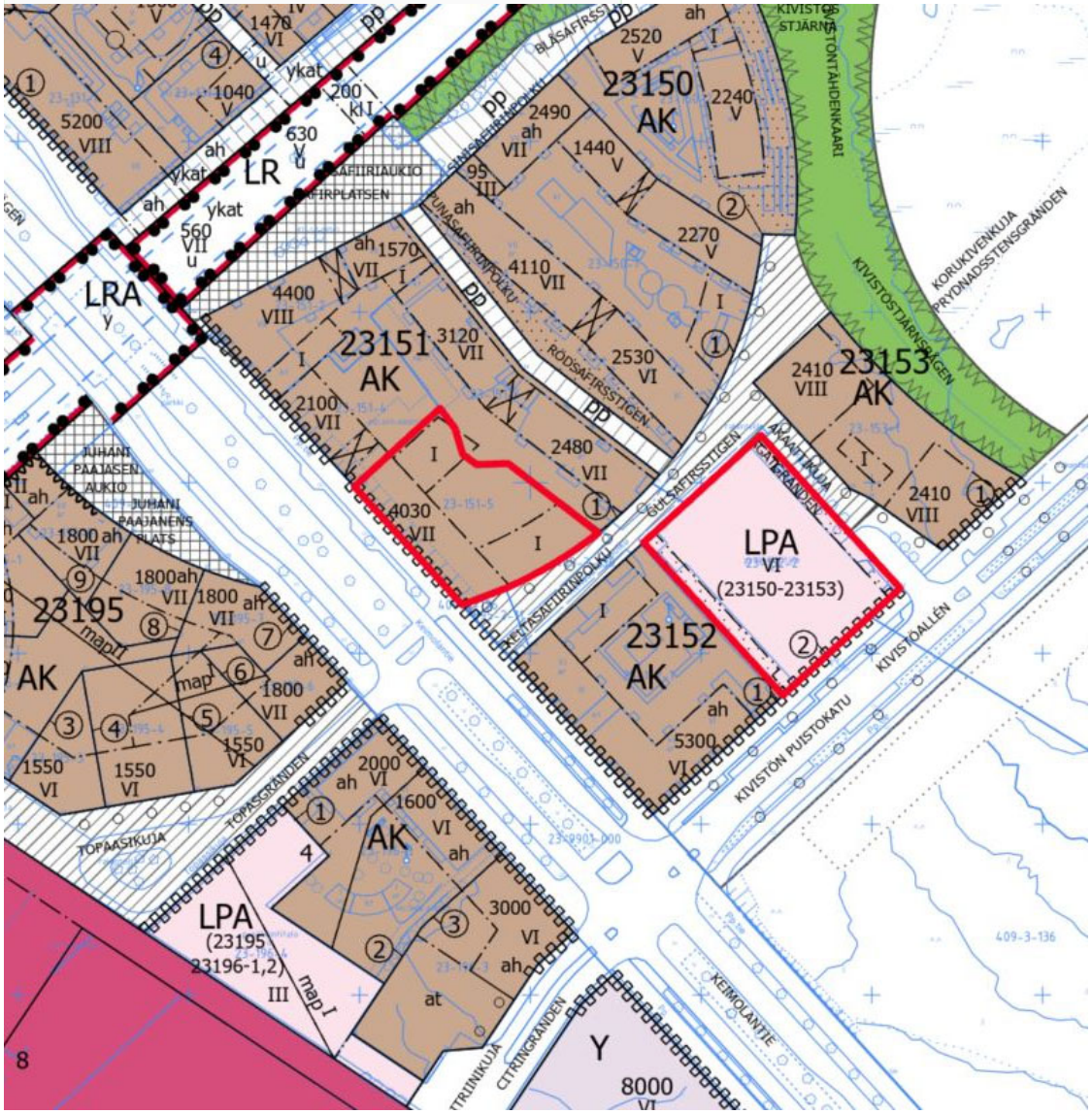


TONTIN JA MÄÄRÄOSAN VARAAMINEN
Asunto Oy Vantaan Keidakselle / YIT Rakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli 23151
Tontti 5
Pinta-ala 1976 m²
Rakennusoikeus 4030 k-m²

Kortteli 23152
Tontti 2
Määräosan myyminen (LPA)



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

VD/3402/10.00.02.00/2023

AK/HR

Esitetään, että kaupunki myöntää Kivistössä sijaitsevan tontin 92-23-56-14 rakentamatta jääneen tontinosan rakentamisvelvoiteaikoihin jatkoaikaa. Esitetään myös, että tontille saa rakentaa vapaarahoitteisen asuntotuotannon sijaan kehitysvammaisten palveluasumista.

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

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m^2, 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 täyttämiselle jatkoaikaa 31.3.2019 saakka. Lisäajasta 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 k-m2 * (510 – 318) €/k-m2 = 229 248 €. Lisäkauppahinnan perimisen jälkeen tämä vastasi lopulta sellaista tilannetta, että rakennettu osa tontista olisi myyty yhtiölle ARA-hinnalla ja lopputontti käyvällä hinnalla. Näin ollen Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on maksanut rakentamattomasta tontinosasta kokonaisuudessaan 1194 k-m2 * 510 €/k-m2 = 608 940 euroa.

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

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

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

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

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 määräaikaa 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 täyttämiselle 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 täyttämiselle. 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 täyttämiselle 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 täyttämiselle 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.

_____

Aura Rakennus Uusimaa Oy on hakenut kiinteistön 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteen täyttämiselle jatkoaikaa yhden vuoden niin, että rakentamisvelvoitteen jatkoajasta ei peritä toteuttajalta sopimussakkoa. Aura Rakennus Uusimaa Oy on myös pyytänyt, että saisi luvan edistää hanketta vapaarahoitteisen asuinrakennushankkeen sijaan yhdyskuntahankkeena kehitysvammaisten palveluasuntotuotannon rakentamiseksi. Tontti on asemakaavamerkinnältään YSA, sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue. Hanketta ei ole saatu yrityksistä huolimatta liikkeelle asuinrakennushankkeena johtuen heikosta asuntomarkkinatilanteesta ja kuluttajien epävarmuudesta omaan talouteensa.

Aura Rakennus Uusimaa Oy on sitoutunut jatkamaan työskentelyä sen eteen, että kohde saataisiin käynnistettyä, ja on esittänyt hankkeen etenemisestä seuraavan aikataulun. Hoivatoimijoiden kanssa on tarkoitus neuvotella ja tehdä sopimus elokuuhun 2025 mennessä. Rakentamisluvan suunnitelmat on tarkoitus laatia vuoden 2025 loppuun mennessä ja jättää lupahakemus sisään tammikuuhun 2026 mennessä. Näin ollen rakentamislupa voisi olla lainvoimainen ja rakentamisen voisi aloittaa kesäkuuhun 2026 mennessä.

Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2142 k-m2, josta rakentamisvelvoite on 80 %, eli 1713 k-m2. Tontille on rakennettu 922 k-m2 suuruinen kehitysvammaisten hoivakoti, joten rakentamisvelvoitetta on jäljellä vielä 791 k-m2.

Tontin 92-23-56-14 asemakaavamerkintä YSA, sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue, mahdollistaa kehitysvammaisten palveluasuntotuotannon rakentamisen tontille. Lisäksi kehitysvammaisten palveluasunnot sopivat toiminnoltaan yhteen ja voivat tuottaa synergiaetuja tontille jo rakennetun kehitysvammaisten palvelukodin kanssa. On kaupungin edun mukaista, että hanke saataisiin valmiiksi ja kaupungin palveluverkkoa laajennettua yhdyskuntahankkeen myötä. On myös nähtävissä, että kehitysvammaisten palveluasunnoille on kysyntää, ja siten hankkeella on hyvät menestymisedellytykset. Näin ollen esitetään tonttia 92-23-56-14 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoajan myöntämistä siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2026 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2027. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta. Esitetään myös, että tontin 92-23-56-14 rakentamattoman rakennusvelvoitteen voi toteuttaa kehitysvammaisten palveluasuntotuotantona.

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 4.6.2025 § 12

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 täyttämiselle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2026 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2027,
b) että rakentamisvelvoitteen jatkoajalta ei peritä sopimussakkoa, ja
c) että tontin 92-23-56-14 rakentamattoman rakennusvelvoitteen voi toteuttaa kehitysvammaisten palveluasuntotuotantona.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunkitilalautakunta on päätöksellään 4.6.2025 § 12 myöntänyt LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja Aura Rakennus Uusimaa Oy:lle tontin 92-23-56-14 rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteen

täyttämiselle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 8.6.2026 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 8.12.2027. Haastavasta markkinatilanteesta johtuen hanketta ei kuitenkaan ole onnistuttu käynnistämään suunnitellussa aikataulussa. Tämän johdosta hanke on siirretty Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:lle, jolla on laaja kokemus yhdyskuntahankkeiden sekä erilaisten hoiva- ja palvelukohteiden toteuttamisesta. Alkuperäinen, tontin 92-23-56-14 rakentamatonta määräosaa koskeva rakentamisvelvollisuus on siirtynyt Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:n vastattavaksi.

Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy on edistänyt hanketta aktiivisesti, ja tällä hetkellä hoivakotihankkeelle on löytynyt tilaaja, jolla on myös hankkeen toteuttamiseen tarvittava rahoitus valmiina. Loppukäyttäjää hankkeelle ei kuitenkaan ole vielä saatu lopullisesti sitoutettua. Tällä hetkellä neuvottelut ovat käynnissä useamman mahdollisen operaattorin kanssa, ja neuvottelujen arvioidaan etenevän ratkaisevasti kesän 2026 aikana. Tämän johdosta hankkeen suunnittelu voitaisiin käynnistää loppukesällä tai alkusyksystä 2026.

Alustavan aikataulu Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:n mukaan:
Käyttäjäneuvottelujen viimeistely ja urakkasopimuksen solmiminen 08/2026
Suunnittelun jatkaminen ja lupasuunnittelu 09-11/2026
Rakentamislupahakemuksen sisäänjättö 12/2026
Rakenne- ja erikoissuunnittelu 12/2026–05/2027
Rakentamislupa lainvoimainen ja rakennustöiden aloittaminen viimeistään 8.6.2027

Edellä mainittujen syiden perusteella Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy hakee kaupunkitilalautakunnalta kiinteistön 92-23-56-14 rakentamisvelvoitteen määräajoille yhden (1) vuoden jatkoaikaa, ja että rakentamisvelvoitteen jatkoajasta ei peritä toteuttajalta sopimussakkoja. Hankkeen toteuttamisedellytykset ovat olennaisesti parantuneet tilaajan ja rahoituksen varmistuttua.

Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2142 k-m2, josta rakentamisvelvoite on 80 %, eli 1713 k-m2. Tontille on rakennettu 922 k-m2 suuruinen kehitysvammaisten hoivakoti, joten rakentamisvelvoitetta on jäljellä vielä 791 k-m2.

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 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein LähiTapiola Tontit II Ky:lle ja Aura Rakennus Länsi-Suomi Oy:lle tontin 92-23-56-14 rakentamisvelvoitteen täyttämiselle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.6.2027 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 31.12.2028,
b) että rakentamisvelvoitteen jatkoajalta ei peritä sopimussakkoa, ja
c) että tontin 92-23-56-14 rakentamattoman rakennusvelvoitteen voi toteuttaa kehitysvammaisten palveluasuntotuotantona.

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)

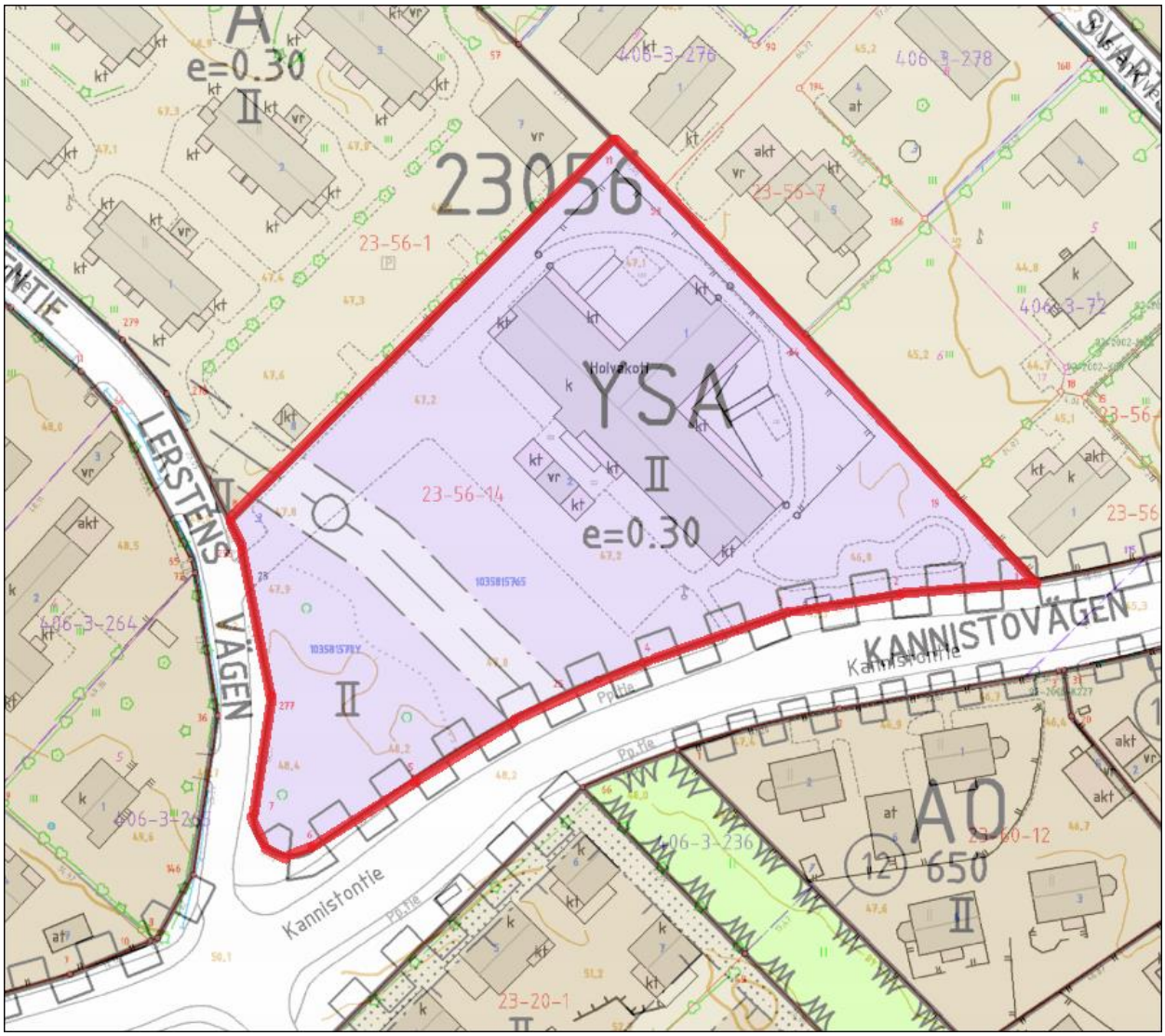
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23056

Tontti: 14
Pinta-ala 7139 m^2
Rakennusoikeus 2142 k-m^2



15 **Myyrmäestä tontin 15641/1 vuokraaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, tontin 15641/2 myyminen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 15641/3 vuokraaminen pysäköintiin / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK**

VD/4053/10.00.02.02/2024

AK/HR/LT

Esitetään Myyrmäestä tontin 15641/1 vuokraamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle, tontin 15641/2 myymistä vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle sekä tontin 15641/3 vuokraamista korttelin 15641 pysäköinnin järjestämistä varten VAV Yhtymä Oy:lle, VAV Asunnot Oy:lle ja Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinnille.

Kelokuusenmäki-niminen asemakaavan muutos (nro 002156) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Asuinrakennusten sallitut ja/tai pakotetut korkeudet ovat 4–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty kortteleiden kesken yhteiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaisesti korttelin 15641 alueelle on laadittava erillinen tonttijako. Asemakaavassa kortteli 15641 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja sillä on rakennusoikeutta 9 000 k-m^2.

Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7 hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin mm. kuuluu *varmistaa, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään korttelin 15641 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.5.2025 saakka.

Samalla esitetään korttelin 15641 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

Korttelin 15641 pysäköinti on asemakaavassa määrätty järjestettäväksi LPA-tontilla 92-15-685-4. Varmistaakseen hankkeiden taloudelliset toimivuudet, tutkivat VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy varausaikana mahdollisuutta toteuttaa korttelin pysäköinti niille varattavan korttelin alueella. Tämä edellyttää asemakaavasta poikkeamista.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.9.2023 § 18 kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteista. Tulevissa korttelin 15641 luovutuksissa tullaan soveltamaan voimassa olevaa päätöstä kerrostaloasuntojen välisistä pinta-alojen jakautumisista.

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 5.6.2024 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Myyrmäestä korttelin 15641 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka, ja

b) varata korttelin 15641 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Myyrmäessä sijaitsevan korttelin 15641 rakennusoikeudesta on varattu VAV Asunnot Oy:lle vähintään 55 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi ja VAV Yhtymä Oy:lle korkeintaan 45 % vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi. Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet tonttivarauksen jatkamista. VAV on aloittanut hankesuunnittelun korttelissa 15641, ja rakennusurakka on tarkoitus kilpailuttaa vuoden 2025 aikana. Suunnittelu ja urakkakilpailutus eivät kuitenkaan ehdi valmistua siten, että urakka voitaisiin aloittaa ja kortteli 15641 vuokrata ennen varauksen nykyistä päättymispäivää 31.5.2025. Tästä syystä VAV hakee tonttivaraukselle jatkoaikaa 31.12.2025 asti. Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, sillä on kaupungin edun mukaista saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaikaa 31.12.2025 saakka.

Kortteliin 15641 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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

Kaupunkitilalautakunta 12.3.2025 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Myyrmäestä korttelin 15641 osa (vähintään 55 % rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2025 saakka, ja

b) varata korttelin 15641 osa (korkeintaan 45 % rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.12.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Myyrmäessä sijaitsevan korttelin 15641 rakennusoikeudesta on varattu VAV Asunnot Oy:lle vähintään 55 % valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi ja VAV Yhtymä Oy:lle korkeintaan 45 % vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi. Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Kortteliin 15641 on tehty tonttijako ja tontit on lohkottu. Korttelin tonteille on myönnetty poikkeamislupa kahden asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakentamiselle. Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntokohde rakennetaan tontille 15641/1, ja kohteen rakennusoikeus on yhteensä 5555 k-m2. Vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde rakennetaan tontille 15641/2, ja kohteen rakennusoikeus on yhteensä 3445 k-m2. Koko korttelin yhteinen pysäköintilaitos rakennetaan tontille 15641/3 poikkeamisluvalla.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet tonttivarauksen jatkamista 30.6.2026 asti. Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamis-urakka (KVR) on kilpailutettu syyskuussa 2025. Urakan hankintapäätös tehtäneen marras-joulukuussa 2025 ja suunnittelutyöt alkavat tämän jälkeen. Alustavan aikataulun mukaan rakennusurakka tontilla alkaisi keväällä 2026. Kaupungin kannalta pyyntö on perusteltu, sillä on kaupungin edun mukaista saada kortteli toteutumaan. Esitetään tonttivarauksen jatkoajan myöntämistä 30.6.2026 saakka.

Kortteliin 15641 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Myyrmäestä tontti 15641/1 (vähintään 55 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 30.6.2026 saakka,

b) varata tontti 15641/2 (korkeintaan 45 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 30.6.2026 saakka, ja

c) varata tontti 15641/3 VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista varten 30.6.2026 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Tontti 15641/1 on varattu VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 5555 k-m2 (62 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). Tontti 15641/2 on varattu VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 3445 k-m2 (38 % tonttien 15641/1 ja 15641/2 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). Tontti 15641/3 on varattu VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle koko korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten, ja tontilla ei ole yhtään asuinrakennusoikeutta. Tonttien varaus on voimassa 30.6.2026 saakka.

Tonteille 15641/1, 2 ja 3 on myönnetty poikkeamislupa, jonka mukaan korttelin 15641 autopaikat sijoitetaan LPA-alueen sijaan tontille 15641/3 asuinrakennusten rakennusalalle.

Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamisurakka (KVR) on kilpailutettu ja urakan hankintapäätös tehty. Rakentamislupaa tonteille on haettu keväällä 2026 ja rakennusurakka alkaa vuoden 2026 loppuun mennessä, mikäli lainvoimainen rakentamislupa on siihen mennessä saatu.

Tontti 15641/1 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka vuonna 2026 on 477 €/k-m2 tontille 15641/1. Tontin vuokra-aika on 45 vuotta ja vuosivuokra 4 % tontin myyntihinnasta. Tontin 15641/1 vuosivuokra on (477 €/k-m2 x 5555 k-m2 x 4 %) 105 989 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.

Tontti 15641/2 tullaan myymään. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan asuntotonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan, jonka mukaan tontin 15641/2 markkinahinta on 630 €/k-m2. Tontin 15641/2 kauppahinta on siis (630 €/k-m2 * 3445 k-m2) 2 170 350 euroa.

Korttelin 15641 autopaikat tullaan sijoittamaan tontille 15641/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen hallinnointia varten on perustettu pysäköintiyhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinti (Y-tunnus: 3589446-2). Tontista 15641/3 vuokrataan VAV Asunnot Oy:lle 145/1000 suuruinen määräosa, VAV Yhtymä Oy:lle 88/1000 suuruinen määräosa ja Kiinteistö Oy Vantaan

Kelokuusenrinteen Pysäköinnille 767/1000 suuruinen määräosa. Vuokra-aika on 45 vuotta. Pysäköintitontti vuokrataan markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, AKA-arvioijien laatimaan pysäköintitonttien arviokirjaan, jonka mukaan tontin 15641/3 markkina-arvo on 30 €/m2. Tontin 15641/3 pinta-ala on 2184 m² ja arviokirjan mukainen vuosivuokra markkinahinnasta on 5 %, joten vuosivuokra on 3 276 €/vuosi.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet, että tonteista tehtäisiin ehdollinen luovutuspäätös, jotta luovutuskirjat voitaisiin allekirjoittaa heti, kun hankkeiden rakentamisluvat ovat lainvoimaiset ja rakentaminen voisi alkaa välittömästi tämän jälkeen. Luovutuksen ehtona on hankkeiden lainvoimaiset rakentamisluvat.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän.

Kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely
Tonttien 15641/1, 2 ja 3 rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma
Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin ostaja toimittaa ennen tonttien luovuttamista kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

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 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) vuokrata tontti 15641/1 VAV Asunnot Oy:lle 45 vuoden vuokrasopimuksella valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi vuosivuokralla 105 989 euroa/vuosi,

b) myydä tontti 15641/2 VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 2 170 350 euron kauppahintaan,

c) vuokrata tontista 15641/3 pysäköintilaitoksen rakentamista varten VAV Asunnot Oy:lle määräosan 145/1000, VAV Yhtymä Oy:lle määräosan 88/1000 ja Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinnille määräosan 767/1000, niin että vuosivuokra 3 276 €/vuosi jakautuu määräosien suhteessa,

d) oikeuttaa talous- ja hallintopalveluiden lakimiehet allekirjoittamaan kauppakirjat ja maanvuokrasopimuksen, ja

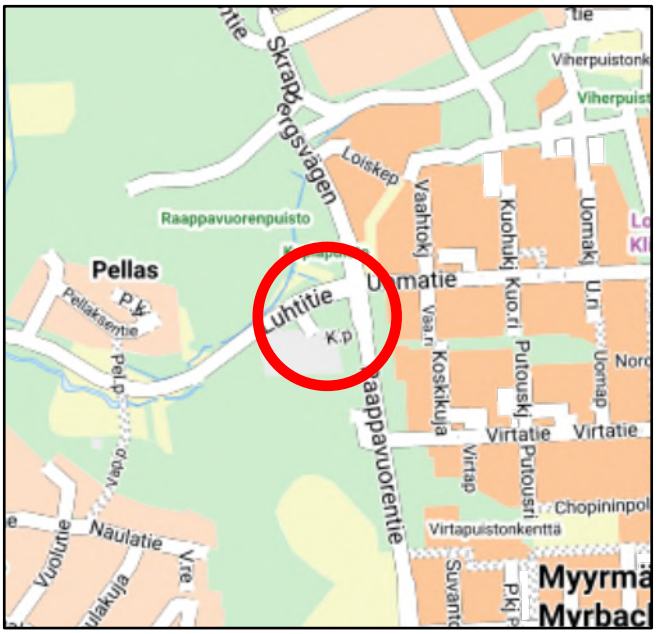
e) että tämän päätöksen perusteella tehtävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat allekirjoitetaan aikaisintaan, kun kyseessä olevaa luovutuskirjaa koskevan tontin rakentamislupa on saanut lainvoiman, kuitenkinkin viimeistään 31.12.2026.

Liitteet:
- Kartta tonteista 15641/1, 15641/2 ja 15641/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

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

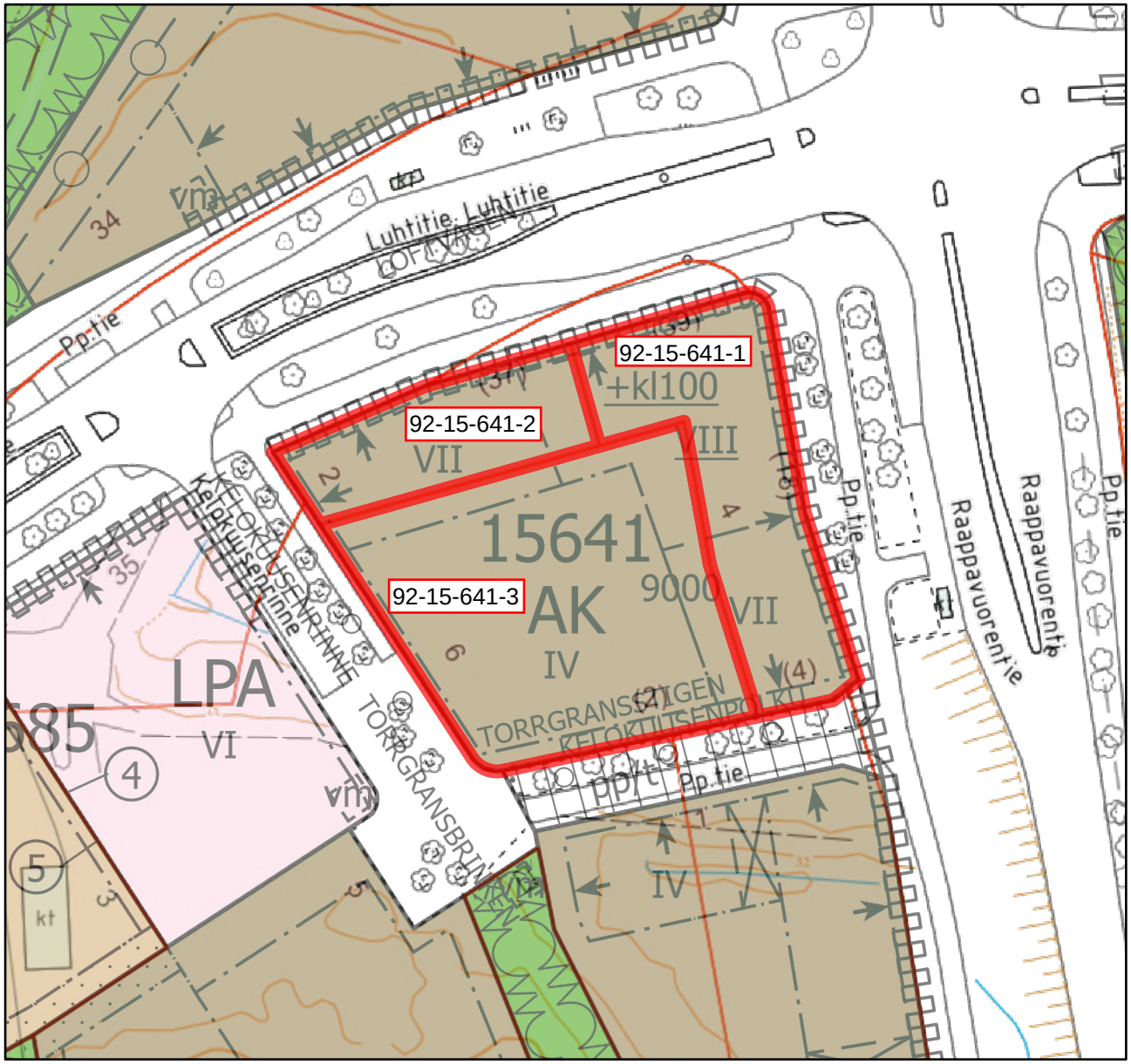


LIITEKARTTA
TONTTIEN VARAAMINEN
VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy

15 MYYRMÄKI

Tontit:
92-15-641-1, rakennusoikeus 5555 k-m²
92-15-641-2, rakennusoikeus 3445 k-m²
92-15-641-1, pysäköintilaitoksen tontti

Vantaan kaupunki



16 **Veromiehestä tontin 52307/6 vuokraaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 52307/7 myyminen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon sekä tontin 52307/4 myyminen pysäköintiin / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK**

VD/679/10.00.02.00/2024

AK/HR

Esitetään Veromiehestä tontin 52307/6 vuokraamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle ja tontin 52307/7 myymistä vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle sekä tontin 52307/4 myymistä korttelin 52307 pysäköinnin järjestämistä varten VAV Yhtymä Oy:lle, VAV Asunnot Oy:lle ja Kiinteistö Oy Vantaan Kelokuusenrinteen Pysäköinnille.

Tikkurilantie 129 asemakaavan muutos (nro 002519) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2023. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden asuinkorttelin, päiväkodin ja liikuntakentän rakentaminen. Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan 5–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty korttelikohtaisiin laitoksiin. Kaava-alueen uuden päiväkodin pihan tie- ja raideliikennemelun ohjearvon alittuminen edellyttää, että vähintään pohjoinen asuinkortteli 52307 on rakentunut. Päiväkodin tavoitteenmukaisen toteuttamisaikataulun mahdollistamiseksi on tärkeää, että asuinkortteli 52307 rakentuu ajoissa. Asemakaavan mukaisen sitovan tonttijaon mukainen tontti 92-52-307-5 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, ja on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 500 k-m2.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2020–2023 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 528 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Neuvottelut uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2024–2027 ovat käynnissä. Tavoitteena on saada uusi sopimus neuvoteltua vuoden 2024 aikana. **Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7** hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin kuuluu:

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

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 92-52-307-5 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2024 saakka.

Lisäksi kaupunki on neuvotellut VAV Yhtymä Oy:n kanssa siitä, että se toteuttaisi saman tontin 92-52-307-5 loppuosalle vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Näin tontin 92-52-307-5 rakentuminen kokonaisuudessaan, ja tätä kautta tulevan päiväkodin pihan melusuoja, saataisiin varmistettua tavoitellussa aikataulussa. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-5 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.1.2025 saakka.

Tontin 92-52-307-5 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu järjestettäväksi LPA-tontilla 92-52-307-4. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-4 varaamista VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella.
LPA-tontti vuokrataan määräosin ja sen hinta perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

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 7.2.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Veromiehestä tontin 92-52-307-5 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka,
b) varata tontin 92-52-307-5 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka, ja
c) varata LPA-tontti 92-52-307-4 VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle varatun kerrostalotontin 92-52-307-5 ja paikoitustontin 92-52-307-4 varausaika päättyy 31.1.2025. VAV-konserni on ottanut kaupunkiin yhteyttä ja pyytänyt tonttien varausajan jatkamista. VAV on käynnistänyt rakennushankkeen suunnittelijan valinnan, ja kokonaisvastuurakentamisen (KVR) urakoitsija on tarkoitus kilpailutta keväällä 2025. Tämän jälkeen VAV hakee kohteelle rakennuslupaa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituspäätökset. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 31.12.2025 saakka.

Kerrostalotontin rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m^2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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 20.11.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Veromiehen tonttien 92-52-307-5 ja 92-52-307-4 varausaikaa 31.12.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kerrostalotontti 92-52-307-5 on varattu VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle niin, että tontin asuinrakennusoikeudesta 7500 k-m2 vähintään 55 % toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja korkeintaan 45 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Myös paikoitustontti 92-52-307-4 on varattu yhtiöille pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Tonttien varausaika päättyy 31.12.2025.

Tontti 92-52-307-5 on lohkottu tonteiksi 92-52-307-6 ja 92-52-307-7. Tontilla 92-52-307-6 on asuinrakennusoikeutta 4631 k-m2, ja sille toteutetaan valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontilla 92-52-307-7 on asuinrakennusoikeutta 2869 k-m2, ja sille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

VAV-konserni on ottanut kaupunkiin yhteyttä ja pyytänyt tonttien varausajan jatkamista 30.6.2026 asti. Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamis-urakka (KVR) on kilpailutettu syyskuussa 2025. Urakan hankintapäätös tehtäneen marras-joulukuussa 2025 ja suunnittelutyöt alkavat tämän jälkeen. Alustavan aikataulun mukaan rakennusurakka tontilla alkaisi keväällä 2026. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 30.6.2026 saakka.

Kerrostalotontin rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m^2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. **Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 19.11.2025 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Veromiehen tonttien 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4 varausaikaa 30.6.2026 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

_____

Tontti 52307/6 on varattu VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla käytetään asuinrakennusoikeutta 4634 k-m2 (62 % tonttien 52307/6 ja 52307/7 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). Tontti 52307/7 on varattu VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi, ja tontilla on asuinrakennusoikeutta 2869 k-m2 (38 % tonttien 52307/6 ja 52307/7 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta). LPA-tontti 52307/4 on varattu VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle koko korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten. Tonttien varaus on voimassa 30.6.2026 saakka.

Rakennushankkeen kokonaisvastuurakentamisurakka (KVR) on kilpailutettu ja urakan hankintapäätös tehty. Rakentamislupaa tonteille on haettu keväällä 2026 ja rakennusurakka alkaa vuoden 2026 loppuun mennessä, mikäli lainvoimainen rakentamislupa on siihen mennessä saatu.

Tontti 52307/6 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka vuonna 2026 on 429 €/k-m2 tontille 52307/6. Tontin vuokra-aika on 45 vuotta ja vuosivuokra 4 % tontin myyntihinnasta. Tontin 52307/6 vuosivuokra on (429 €/k-m2 x 4634 k-m2 x 4 %) 79 519 euroa/vuosi. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.

Tontti 52307/7 tullaan myymään. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan asuntotonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan, jonka mukaan tontin 52307/7 markkinahinta on 530 €/k-m2. Tontin 52307/7 kauppahinta on siis (530 €/k-m2 * 2869 k-m2) 1 520 570 euroa.

Korttelin 52307 autopaikat tullaan sijoittamaan tontille 52307/4 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen hallinnointia varten on perustettu pysäköintiyhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Pytinkallion Pysäköinti (Y-tunnus: 3597992-5). Pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tontista 52307/4 myydään VAV Asunnot Oy:lle 181/1000 suuruinen määräosa, VAV Yhtymä Oy:lle 116/1000 suuruinen määräosa ja Koy Vantaan Pytinkallion Pysäköinnille 703/1000 suuruinen määräosa. Viereisellä YL-tontilla 15641/3 sijaitsevan kaupungin päiväkodin autopaikat on asemakaavassa myös osoitettu LPA-tontille 52307/4, joten pysäköintilaitoksen valmistuttua kaupunki ostaa omakustannushintaan osakkeet, jotka oikeuttavat päiväkodin työntekijöiden pysäköintipaikkojen käyttöön.

LPA-tontti 52307/4 myydään markkinahintaan. Markkinahinta perustuu riippumattomaan, AKA-arvioijien laatimaan pysäköintitonttien arviokirjaan, jonka mukaan tontin 52307/4 markkina-arvo on 30 €/m2. Tontin 52307/4 pinta-ala on 1607 m², joten markkinahinta on 48 210 €. VAV Asunnot Oy:lle myytävän 181/1000 suuruisen määräosan myyntihinta on 8 726 euroa, VAV Yhtymä Oy:lle myytävän 116/1000 suuruisen määräosan myyntihinta on 5 592 euroa, ja Koy Vantaan Pytinkallion Pysäköinnille myytävän 703/1000 suuruisen määräosan myyntihinta on 33 892 euroa.

VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy ovat pyytäneet, että tonteista tehtäisiin ehdollinen luovutuspäätös, jotta luovutuskirjat voitaisiin allekirjoittaa heti, kun hankkeiden rakentamisluvat ovat lainvoimaiset ja rakentaminen voisi alkaa välittömästi tämän jälkeen. Luovutuksen ehtona on hankkeiden lainvoimaiset rakentamisluvat.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tonteista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän.

Kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely
Kerrostalotontin rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m^2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa. Tämä ehto tullaan kirjaamaan tonttien kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

Vihertehokkuus ja pihasuunnitelma
Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin ostaja toimittaa ennen tonttien luovuttamista kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

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 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) vuokrata tontti 52307/6 VAV Asunnot Oy:lle 45 vuoden vuokrasopimuksella valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi vuosivuokralla 79 519 euroa/vuosi,
b) myydä tontti 52307/7 VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 1 520 570 euron kauppahintaan,
c) myydä tontista 52307/4 pysäköintilaitoksen rakentamista varten VAV Asunnot Oy:lle määräosan 181/1000, VAV Yhtymä Oy:lle määräosan 116/1000 ja Kiinteistö Oy Vantaan Pytinkallion Pysäköinnille määräosan 703/1000, niin että myyntihinta 48 210 euroa jakautuu määräosien suhteessa,
d) oikeuttaa talous- ja hallintopalveluiden lakimiehet allekirjoittamaan kauppakirjat ja maanvuokrasopimuksen, ja
e) että tämän päätöksen perusteella tehtävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat allekirjoitetaan aikaisintaan, kun kyseessä olevaa luovutuskirjaa koskevan tontin rakentamislupa on saanut lainvoiman, kuitenkinkin viimeistään 31.12.2026.

Liitteet:
- Kartta tonteista 92-52-307-6, 92-52-307-7 ja 92-52-307-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

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

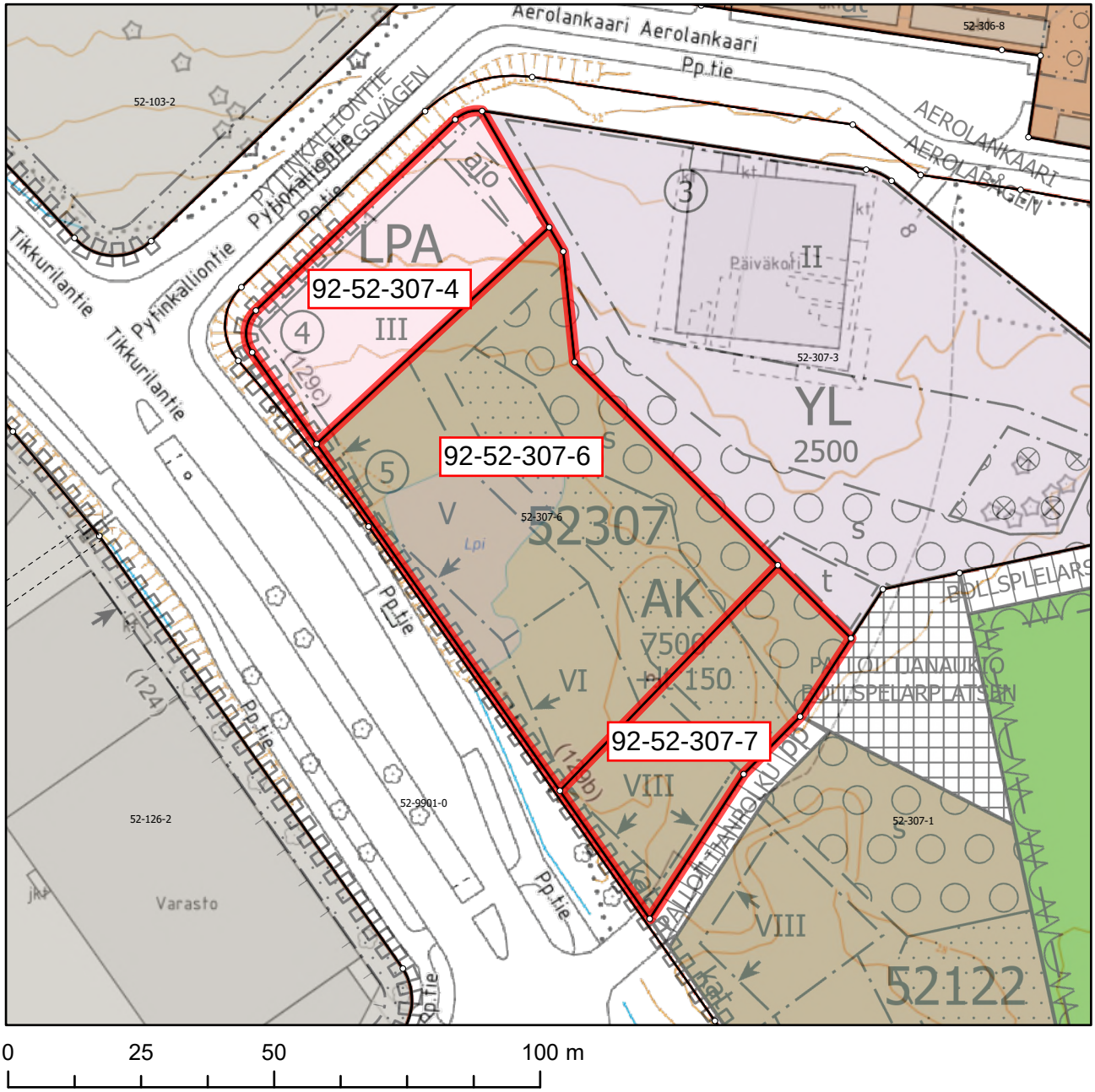


LIITEKARTTA
TONTTIEN VARAAMINEN
VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy

52 VEROMIES

Tontit:
92-52-307-6, rakennusoikeus 4631 k-m² (käytetty 4634 k-m²)
92-52-307-7, rakennusoikeus 2869 k-m²
92-52-307-4, pysäköintilaitoksen tontti

Vantaan kaupunki



17 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen liikuntahallia varten Rajakylästä / Campo Sportcenter Oy / AK

VD/3886/10.00.02.02/2026

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään Rajakylästä noin 10 200 m²:n suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamista Campo Sportcenter Oy:lle liikuntahallia varten 31.12.2050 asti. Vuosivuokra on 29 554 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Taustaa
Vantaan kaupungin ja Campo Sportcenter Oy:n välillä on maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle liikuntahallin rakentamista ja käyttämistä varten noin 10 200 m²:n suuruisen maa-alueen Rajakylän kaupunginosasta tontista RN:o 92-95-119-1 ajalle 19.12.1997-31.12.2028 elinkustannusindeksiin sidotulla 107 100 markan vuosivuokralla. Nykyisin maa-alue sijaitsee tontilla 92-95-119-2.

Voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2028. Yhtiö on pyytänyt maanvuokrasopimuksen jatkamista liittyen liikuntahallin kunnostussuunnitelmiin. Liikuntapalvelut katsoo, että maanvuokrasopimuksen jatkamiselle on tarvittavat edellytykset, joiden perusteella Liikuntapalvelut suosittaa sopimuksen jatkamista, edellyttäen mm lajikirjon monipuolistamisen huomioimista hallin sekä yhteisen alueen jatkokehittämisessä.

Kiinteistöt ja tilat palvelualue on neuvotellut yhdessä Campo Sportcenter Oy:n kanssa, että yhtiölle uusitaan kyseisen maa-alueen vuokraaminen liikuntahallia varten 31.12.2050 asti. Vuosivuokra on 29 554 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Vuokran perusteena on noin 120 euroa/k-m², joka vastaa käypää pääoma-arvoa.

Voimassa olevassa asemakaavassa maa-alue on osoitettu osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Vuokratulle alueelle on rakennettu noin 5 000 k-m²:n suuruinen liikuntahalli vuonna 1991. Hallissa on neljä salibandykenttää, yksi sählykenttä, kahvio ja kokoustiloja.

Neuvotteluissa sovittiin maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika alkaa 1.11.2026 ja päättyy 31.12.2050.
- Uusi sopimus korvaa 19.12.1997 allekirjoitetun voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, jonka voimassaolo päättyy näin ollen 31.10.2026.
- Vuosivuokra on vuoden 2026 mukaan 29 554 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.
- Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana.
- Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.
- Vuokrasopimus laaditaan kaupungin yleisen vuokrasopimusmallin mukaisesti.
- Kaupunki saa yleispanttausehdoin vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan 54 038 euroa.

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

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa Campo Sportcenter Oy:lle oheisen karttaliitteen osoittaman noin 10 200 m^2:n suuruisen maa-alueen tontista 92-95-119-2 liikuntahallia varten 1.11.2026 alkaen 31.12.2050 asti. Vuosivuokra on 29 554 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.
b) Tähän päätökseen perustuva uusi maanvuokrasopimus korvaa voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, jonka voimassaolo päättyy 31.10.2026,
c) vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia, ja
e) mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi=

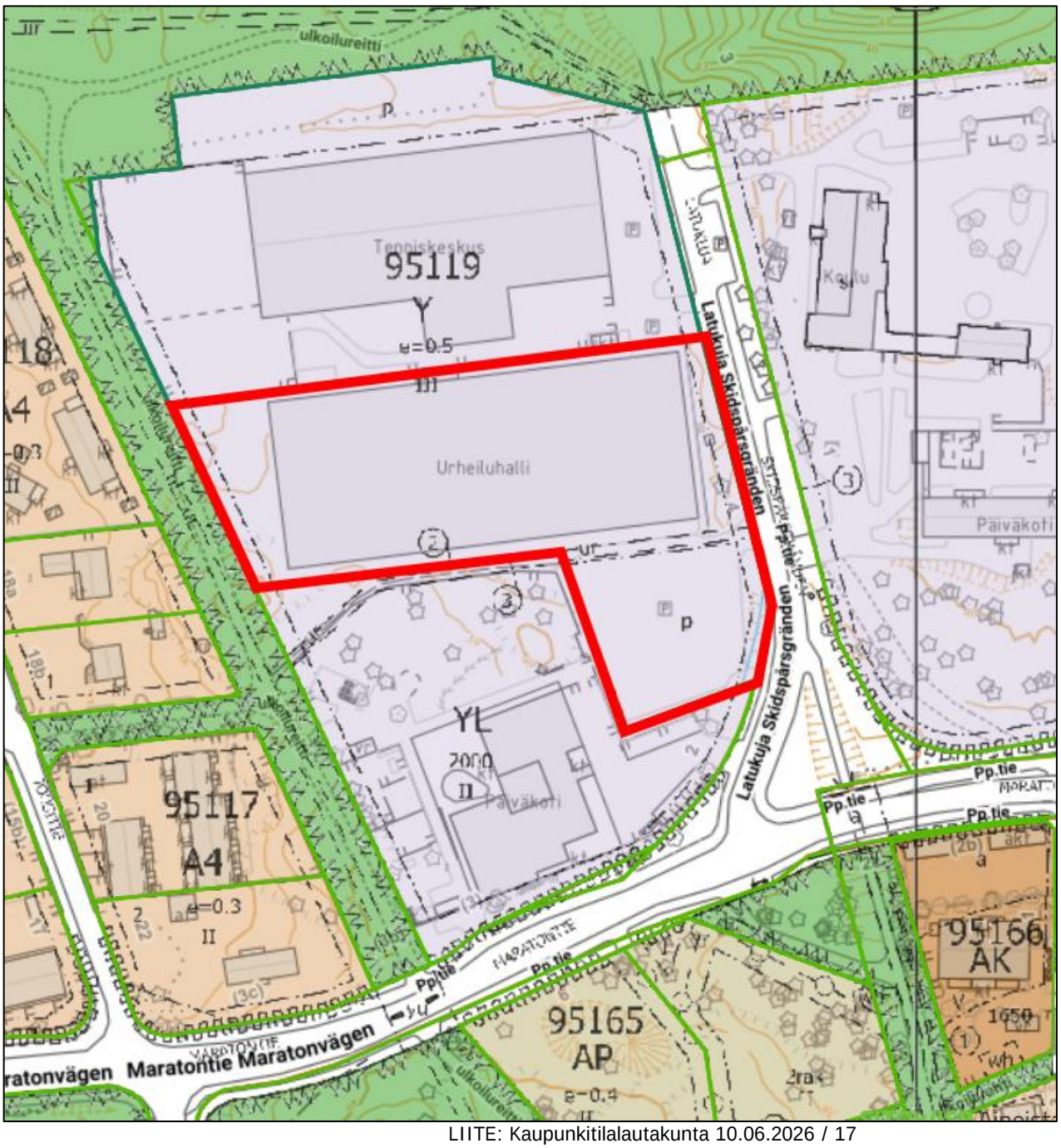
KOHTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN VUOKRAUS / CAMPO SPORTCENTER OY

Kaupunginosa: RAJAKYLÄ (95)

n. 10200 m²:n suuruinen maa-alue tontista 92-95-119-2



MAANVUOKRASOPIMUS **LUONNOS 26.5.2026**

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan 10.6.2026 § xx tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Tämä maanvuokrasopimus korvaa voimassa olevan kaupunginhallituksen 15.12.1997 § 57 päätöksen perusteella 19.12.1997 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen, joka lakkaa olemasta voimassa 31.10.2026 tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Vuokranantaja

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

Yhteyshenkilöt

neuvottelut: Taina Andersson, puh. 040 708 5329
laskutus: Anne Nikola, puh. 050 302 7552
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokralainen

Campo Sportcenter Oy (Y-tunnus 0877685-8)
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Yhteyshenkilö

Helena Kuhlefelt, toimitusjohtaja
puh. 050 324 7409
helena@campocenter.fi

Vuokrauksen kohde

Karttaliitteen osoittama noin 10 200 m^2:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta tontista 92-95-119-2.

Voimassa olevassa asemakaavassa maa-alue on osoitettu osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti.

Vuokra-alueella sijaitsee Vuokralaisen omistama vuonna 1991 rakennettu noin 5 000 k-m2:n suuruinen liikuntahalli.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 1.11.2026 – 31.12.2050.

1.2 Mikäli Kaupunki tarvitsee alueen tai sen osan jo aiemmin perustellusta syystä esim. rakentamisen vuoksi, voi Kaupunki irtisanoa sopimuksen kolmen (6) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisoikeus on molemmin puolin kolme (6) kuukautta. Kaupungin irtisanoessa sopimuksen ei vuokralaisella ole oikeutta vahingonkorvaukseen, mutta jäljellä olevasta vuokra-ajasta hakijan kaupungille maksama korvaus palautetaan.

2. Vuokra

2.1 Vuosivuokra on 29 554 €.

2.2 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuoden 2025 joulukuun indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2027 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Perusvuokrana pidetään 29 554 €. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin edellinen indeksiluku, vuokraa korotetaan, ja jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin edellinen indeksiluku, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

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

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

4. Rakentaminen

4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen

4.2 Vuokralainen saa rakentaa alueelle maankäyttöä sekä rakentamista koskevien

säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka

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

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

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

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

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

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

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

6.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

6.3 Uuden Vuokralaisen on haettava maanmittauslaitokselta vuokraoikeutensa kirjaamista maakaaren mukaisesti

6.4 Uuden Vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille

jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltä ajalta, kunnes maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden Vuokralaisen nimiin.

7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

7.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

7.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 54 038 euroa.

7.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

7.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

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

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen (6) kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen

alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

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

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle kuin kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.

9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

10.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset,

rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

10.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

10.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

10.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

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

10.10 Vuokralaisen tulee kustannuksellaan huolehtia asiallisesta jätteiden käsittelystä ja säännöllisestä poistosta vuokra-alueelta.

10.11 Vuokralainen huolehtii järjestyksen valvomisesta vuokra-alueella.

11. Maanvuokrasopimuksen purkaminen

11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa ehdon 6.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan toiselle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella ehdon 10.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Allekirjoitukset

Vantaalla ____. päivänä _____kuuta 2026

VANTAAN KAUPUNKI

_____

Kasperi Hirvonen, lakimies

Vuokramiehenä hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla ____. päivänä _____kuuta 2026

Campo Sportcenter Oy

_____

Helena Kuhlefelt, toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1 Kohdekartta vuokra-alueesta

18 Simonkylän tontin 92-65-19-1 määräalan ja Korson tontin 92-81-358-11 maanvuokrasopimusten muuttaminen, VAV Hoiva-asunnot Oy / AK

VD/3830/10.00.02.02/2026

AK/LT/HR

Esitetään VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokrattujen Simonkylän tontin 92-65-19-1 määräalaa ja Korson tonttia 92-81-358-11 koskevien maanvuokrasopimusten ehtojen muuttamista.

Kaupunginhallitus on käsitellyt 11.5.2026 § 11 kaupunkikonsernin tilojen vuokraamista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Päätös käsittelee muun ohella myös kaupungin VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuonna 2021 myytyjä osoitteissa Simontie 5 B ja Metsotie 23 sijaitsevia palvelurakennuksia, joissa hyvinvointialue on vuokralaisena. VAV Hoiva-asunnot Oy on näissä kohteissa tonttien maanvuokralaisena. Hyvinvointialue on irtisanonut kohteiden rakennuksia koskevat vuokrasopimukset päättymään vuoden 2026 lopulla.

Vuokrasopimusten päättymisen takia hyvinvointialueen kanssa on käyty neuvottelut VAV Hoiva-asuntojen kohteiden vuokrausten jatkamisesta. Neuvotteluissa on saavutettu kohteiden ja tilojen osalta kokonaisratkaisu. Neuvotteluratkaisun pohjana on suunnitelma siitä, että vuokrasopimusten tekemisen jälkeen VAV Hoiva-asunnot myy Simontie 5 ja Metsotie 23 -kohteet ja siirtää hallitsemansa maanvuokraoikeudet ostajille. Ennen kohteiden myyntiä niitä koskevien maanvuokrasopimusten kestoa tulee pidentää nykyisestä. Kaupunginhallitus on tehnyt periaatepäätöksen, jonka mukaisesti kaupunki hyväksyy kokonaisratkaisun ja suunnitellut jatkotoimet. Kaupunginhallitus on 11.5.2026 § 11 päättänyt muun ohella kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan VAV Hoiva-asuntojen myytävien kohteiden osalta yhtiön kanssa pidemmistä maanvuokrasopimuksista.

Simontie 5

Kaupunki on vuokrannut Simonkylästä VAV Hoiva-asunnot Oy:lle noin 4 400 m^2 suuruisen määräalan tontista 92-65-19-1. Tontti on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y. Vuokra-alueella sijaitsee kerrosalaltaan 4562 m² suuruinen vuokralaisen omistama hoivakoti- ja palvelurakennus.

Kohteen vuosivuokra on 4,5 % kohteen käyvästä arvosta, joka on maanvuokrasopimuksen tekohetkellä ollut 4562 k-m2 * 395 e/k-m2 * 4,5 %, joka on pyöristetty perusvuokraan 81 000 euroa vuodessa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuonna 2026 vuosivuokra on 94 311,75 euroa. Sopimus on voimassa 22.6.2046 saakka.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta. Muutoksessa tarkistetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti vuokra-aikaa. Sopimuksen kesto päivitetään 50 vuodeksi. Vuokran suuruus pysyy voimassa olevan sopimuksen mukaisena.

Vuokralaisella on kulkuoikeus sekä käyttöoikeus 36 autopaikalle vuokra-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Aluetta käyttää vuokralaisen lisäksi vuokra-alueen länsipuolisen, samalle tontille sijoittuvan määräalan vuokralainen VAV Palvelukodit Oy. Maanvuokrasopimuksen muutoksessa sovitaan muutoksista pysäköintialueen käyttöoikeuksiin siten, että VAV Palvelukodit Oy saa käyttöoikeuden 31 autopaikalle ja VAV Hoiva-asunnot Oy saa käyttöoikeuden 5 autopaikalle. Käyttöoikeus on määräaikai-

nen, ja voimassa siihen asti, kunnes alueella vireillä oleva asemakaavamuutos saa lainvoiman. Tämän jälkeen osapuolet neuvottelevat pysäköinnin uudelleen järjestämisestä vuokra-alueen eteläpuolella.

Muut maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Metsotie 23

Kaupunki on vuokrannut Korsosta VAV Hoiva-asunnot Oy:lle tontin 92-81-358-11. Tontti on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä YSA-1. Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistamat kokonaisalaltaan noin 5352 m² suuruinen hoivakoti- ja palvelurakennus sekä noin 39 m^2 suuruinen talousrakennus. Tontilla on rakennusoikeutta 6 000 k-m^2.

Kohteen vuosivuokra on 4,5 % kohteen käyvästä arvosta, joka on maanvuokrasopimuksen tekohetkellä ollut 6000 k-m^2 * 350 e/k-m^2 * 4,5 % = 94 500 euroa vuodessa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Sopimus on voimassa 22.6.2046 saakka.

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta. Muutoksessa tarkistetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti vuokra-aikaa. Sopimuksen kesto päivitetään 50 vuodeksi. Sopimusmuutoksessa tarkistetaan samalla kohteen vuosivuokraa. Vuokran määrä perustuu ulkopuolisen AKA-arvioijan tekemään kaupallisen palveluasumisen hintavyöhykearvioon. Tontin käyväksi arvoksi on arvioitu 300 e/k-m^2, ja vuosivuokra on siten 6000 k-m^2 * 300 e/k-m^2 * 4,5 % = 81 000 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralaiselle annetaan mahdollisuus lunastaa tontti itselleen kaupallisen palveluasumisen mukaiseen käypään hintaan. Mikäli tontin ostaja käyttää tonttia muuhun kuin palveluasumiseen, peritään tontista lisäkauppahintaa.

Muut maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

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 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) pidentää VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 92-65-19-1 määräalan maanvuokrasopimusta siten, että se on voimassa 50 vuotta sopimusmuutoksen allekirjoitushetkestä alkaen,
b) tehdä muut esittelykohdassa mainitut tekniset pysäköintijärjestelyjä koskevat muutokset VAV Hoiva-asunnot Oy:n sekä VAV Palvelukodit Oy:n maanvuokrasopimuksiin
c) muuttaa VAV Hoiva-asunnot Oy:lle vuokratun tontin 92-81-358-11 maanvuokrasopimusta siten, että se on voimassa 50 vuotta sopimusmuutoksen allekirjoitushetkestä alkaen, ja sen vuosivuokraksi asetetaan 81 000 euroa
d) antaa tontin 92-81-358-11 vuokralaiselle mahdollisuus lunastaa tontti myyntihetken mukaiseen käypään hintaan, ja

e) oikeuttaa talous- ja hallintopalveluiden lakimies allekirjoittamaan kohteiden maanvuokrasopimusten muutokset.

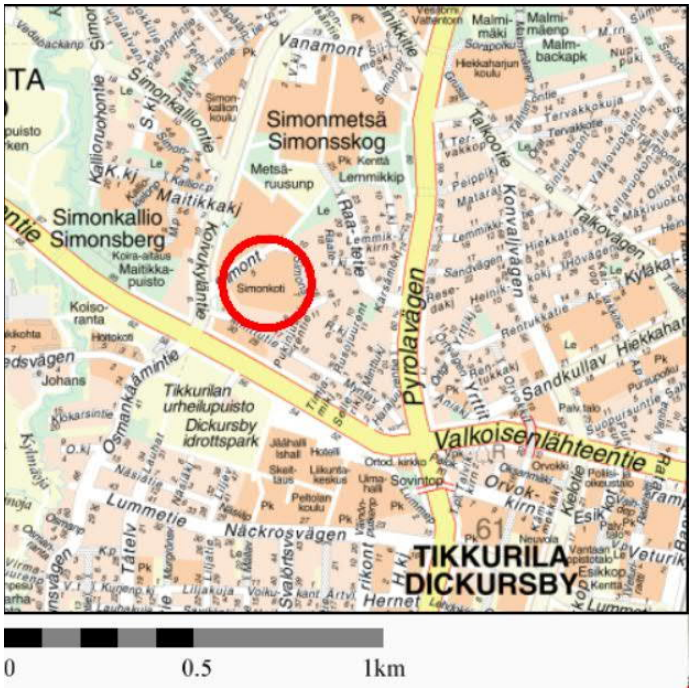
Liitteet:
- kartta tontin 92-65-19-1 määräalasta
- kartta tontista 92-81-358-11

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)

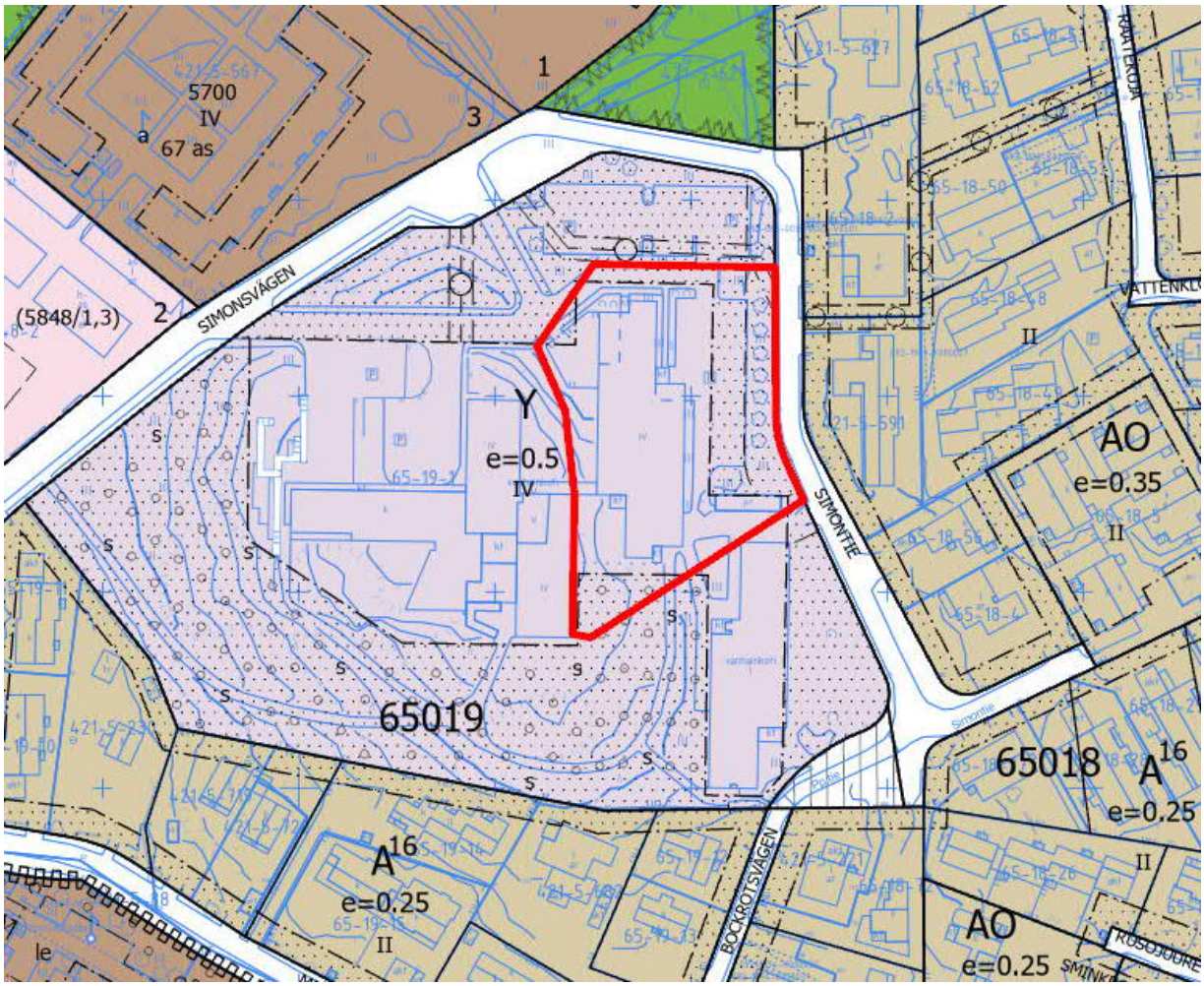
KOHTEEN SIJAINTI



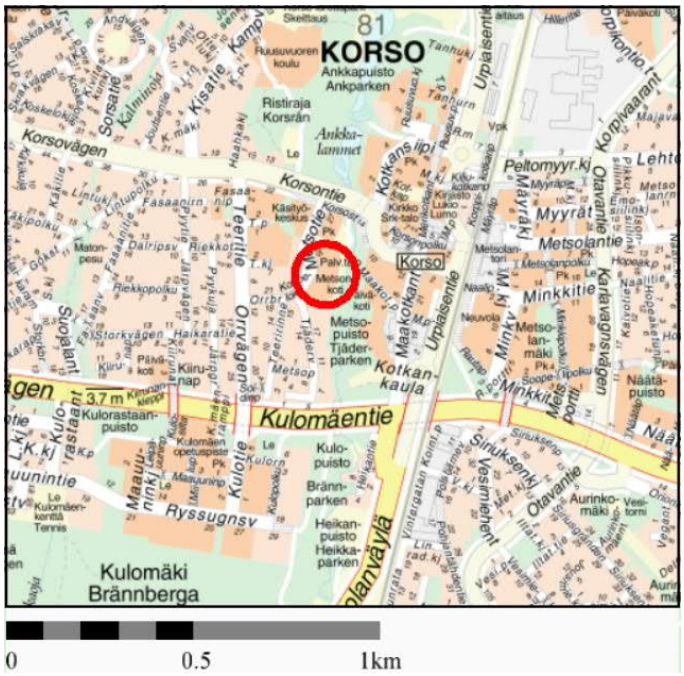
MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN / VAV Hoiva-asunnot Oy

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

n. 4400 m^2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä: 92–65–19–1



KOHTEEN SIJAINTI

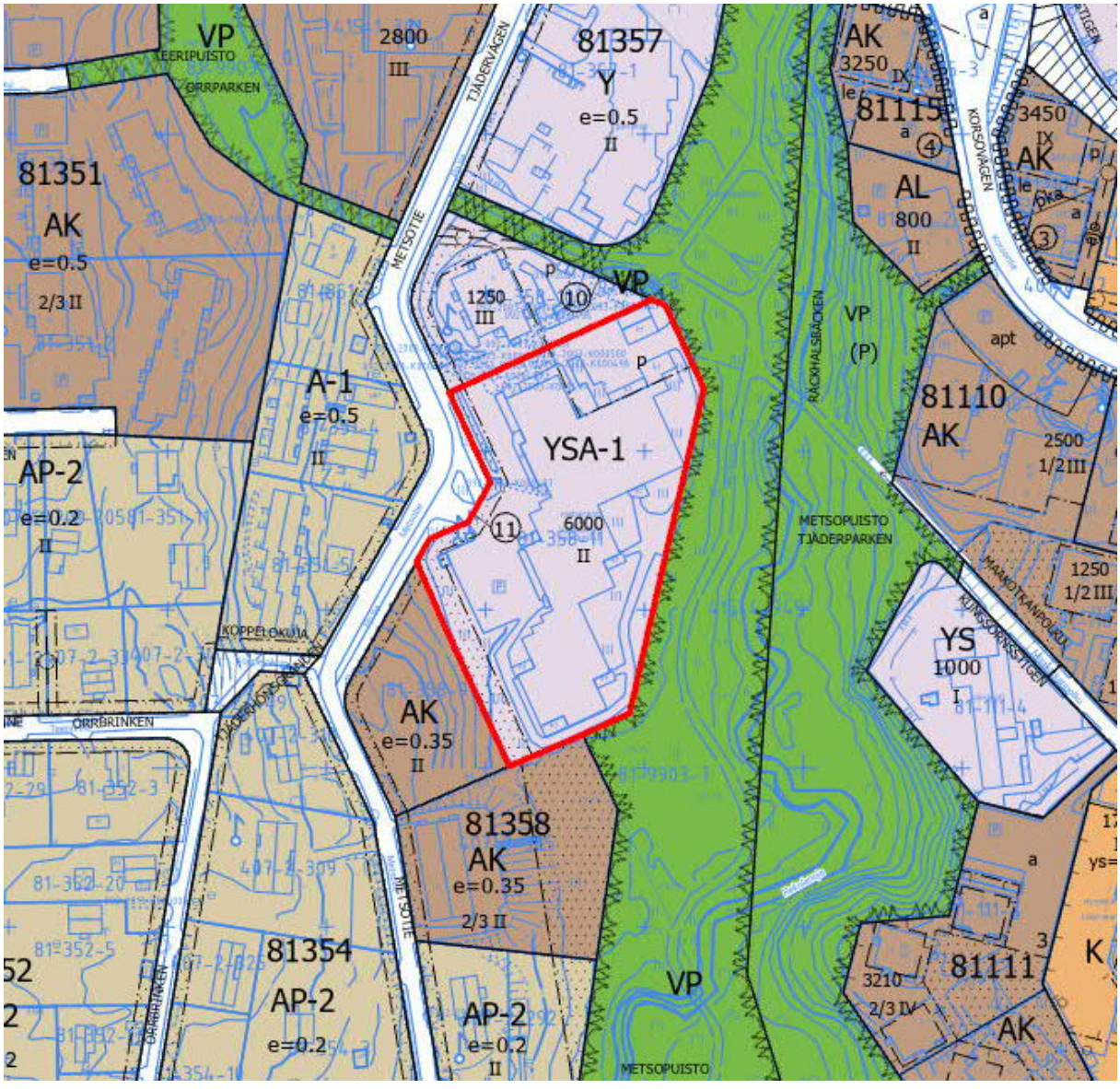


TONTIN VUOKRAAMINEN /
VAV Hoiva-asunnot Oy

Kaupunginosa: KORSO (81)

Kortteli: 81358

Tontti: 11



19 Kuninkaanmäestä tontin 97008/10 myyminen ja tonttien 97008/11, 12 ja 13 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/7825/10.00.02.00/2025

AK/HR/LT

Esitetään Kuninkaanmäestä tontin 97008/10 myymistä Suomen Osatontti IV Ky tonttirahastolle ja tonttien 97008/11, 12 ja 13 varaamista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle. Tontit varataan suoravarauksella, jonka perusteluna on vähähiilinen ja ekologinen rakentaminen sekä aikaisempi suoravaraus, jonka pohjalta tonteille on myönnetty poikkeamislupa.

Kaupunki on neuvotellut T2H Rakennus Oy:n kanssa tonttien 97008 tontit 6, 7 ja 8 toteutuksesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kaupunki on myös neuvotellut kyseisten tonttien toteuttamisesta useiden muiden toimijoiden kanssa tuloksetta. Useat toimijat kokivat voimassa olevan asemakaavan haasteelliseksi.

T2H Rakennus Oy on esittänyt kaupungille alustavan suunnitelman, jossa korttelin 97008 tontit 6, 7 ja 8 toteutettaisiin vähähiilisenä pientaloalueena. T2H:n tavoitteena on toteuttaa tonteille energiatehokas pientalokorttelialue, jossa painotetaan kohtuuhintaisia perheasuntoja. T2H:n esitys tukee myös kaupungin tavoitteita, koska Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. T2H:n suunnitelma vaatii todennäköisesti asemakaavamuutoksen, jonka vuoksi T2H:lle annetaan ensiksi tontteihin suunnitteluvaraus ja mahdollisen asemakaavoituksen edetessä tehdään tonttivarauspäätökset. T2H:n suunnitelmissa on toteuttaa alue viitenä eri hankkeena. Tämän takia on tarkoituksenmukaista porrastaa tulevien tonttien varausaikoja tonttivarauspäätöksessä.

Tällä hetkellä tonttien 97008/6, 7 ja 8 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 5850 k-m2 ja tonttien kaavamerkintä voimassa olevassa asemakaavassa on A (asuinrakennusten korttelialue).

Tontit tullaan myymään käypään hintaan. Tonttien hinnat tarkistetaan varaus- ja myyntipäätöstä tehdessä vastaamaan käypää hintaa.

Tulevien tonttivarauksien yhteydessä peritään varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Nyt annettavalta suunnitteluvarauksen ajalta ei peritä tonttivarausmaksua.

Suunnitteluvarauksen ehdot ovat seuraavat:

<u>Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto sekä huoneistotyyppijakauma</u>

- tonteille rakennetaan omistusasuntoja kuluttaja-asiakkaille (osto-oikeus 1 asunto/kuluttaja-asiakas)
- perheasuntojen osuus (3 h+kk tai suuremmat) vähintään 70%
- 4h+kk tai suurempien asuntojen osuus vähintään 30%
- ei yksiöitä

<u>Vähähiilisyyteen ja ekologisuuteen tähtäävät toimenpiteet</u>

- rakennusten energiatehokkuusluokka vähintään B
- elinkaaren aikaisen hiililaskennan toteuttaminen erikseen sovitulla laskentatavalla

- viherkertoimen huomioiminen ja viherkattojen toteuttaminen vähintään varastoihin ja autokatoksiin
- pienviljelyn mahdollistaminen tontilla
- autopaikkojen toteuttaminen sähköautovalmiuteen ja sähköautopaikkojen toteuttaminen
- mahdollisuus yhteiskäyttöautoon selvitetään
- energiatehokas lämmitysmuoto (esim. maalämpö tai kaukolämpö)
- aurinkokeräimien hyödyntäminen rakennusten katoilla
- jätteiden helppo kierrättäminen kiinteistöllä (sis. biojätteen kompostointimahdollisuus kiinteistöllä)

Muut
- asukkaiden yhteiskäyttötila (sauna ja asukastila)
- vähähiilisyyden ja ekologisuuden seuranta kohteen toteuttamisen jälkeen erikseen sovittavin ehdoin

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) ei kilpailuteta Kuninkaanmäen tonttien 97008/6, 7 ja 8 toteuttajaa
b) annetaan T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus tontteihin 97008/6, 7 ja 8 30.9.2021 asti
c) tonteille on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja
d) tehdään erilliset tonttivaraus- ja myyntipäätökset poikkeamispäätösten tai asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunki on antanut vuonna 2019 suunnitteluvarauksen T2H Rakennus Oy:lle Kuninkaanmäen tonteille 97008/6, 7 ja 8. Suunnitteluvaraus on annettu suoravarauksena vähähiilisen ja ekologisen rakentamisen edistämiseksi. Vuonna 2019 annetun suunnitteluvarauksen ajatuksena on ollut, että tonttien toteuttamiskelpoisuus varmistetaan mahdollisella asemakaavamuutoksella.

T2H Rakennus Oy on aloittanut tonttien suunnittelun vuonna 2019 ja suunnittelua on viety aktiivisesti eteenpäin. Suunnitelmaa on kaavoituksen vaatimuksien mukaisesti päivitetty useasti, ja asian edistämiseksi ripeämmin on keväällä 2023 sovittu edettävän poikkeamislupahakemuksella. Hakemus on jätetty elokuussa 2023, ja poikkeamislupa on saatu lokakuussa 2025. Prosessi on viivästynyt T2H Rakennus Oy:stä johtumattomista syistä, ja on vienyt tavanomaista enemmän aikaa ja resursseja. Suunnittelu on tarkentavien pyyntöjen vuoksi jouduttu viemään tavanomaista pidemmälle, käytännössä lähes lupakuvatasoiseksi koko alueelta jo vuonna 2023.

Kaavoituksen toiveesta rakennuksia on poistettu suunnitelmista, ja niitä on sijoitettu väljemmin. Tästä syystä, sekä alueen merkittävät korkeuserot huomioiden, kaikkea asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, 5850 k-m2, ei pystytä luontevasti käyttämään, vaan sitä käytetään korkeintaan 4000–4400 k-m2. Kokonaisuudesta muodostuu täten hyvin harkittu, ympäristön huomioon ottava ja riittävän väljä sekä erityisesti korkeusasemaltaan haastavaan ympäristöön hyvin sopiva ja viihtyisä asuinalue.

Ehdollinen poikkeamislupa on saanut lainvoiman 20.11.2025. Poikkeaminen koskee rakennusalojen ylitystä, talousrakennusten, autopaikkojen ja jätehuollon sijoittelua, luiskien jyrkkyyttä, puujulkisivua sekä rakennusten värimaailmaa. Poikkeamisluvan ehtona on mm. se, että rakentaminen toteutetaan päivätyn poikkeamislistauksen, tontinkäyttösuunnitelman ja asemapiirroksen periaatteiden mukaisesti. Poikkeamisilla mahdollistetaan hakijan konseptin mukainen ratkaisu, jossa maastonmuodot ja ympäristö on huomioitu. Asemakaavoitus on ohjannut suunnittelua. Poikkeamisen erityisenä syynä on asuntotuotannon edistäminen.

Poikkeamisluvan mukaan nykyiset tontit 6, 7 ja 8 muutetaan tonttijaon muutoksella neljäksi tontiksi. Tonteille rakennetaan suunnitelmien mukaan 63 asuntoa (4 400 k-m²) erillis-, pari- ja rivitaloihin. Lisäksi rakennetaan 3 talousrakennusta sekä autokatoksia.

Tonttien alkuperäinen suunnitteluvaraus on mennyt umpeen 30.9.2021. Koska poikkeamisen käsittely on kestänyt poikkeuksellisen pitkään, esitetään tonttien 97008/6, 7 ja 8 suunnitteluvarauksen myöntämistä uudelleen T2H Rakennus Oy:lle suoravarauksena. Ensimmäisenä luovutettavan tontin varausajan esitetään umputuvan 31.12.2026 ja seuraavana luovutettavien vuoden välein. Koska alkuperäisen suoravarauksen perustelut ovat osittain vanhentuneet kaupungin ympäristövaatimusten tiukentuessa, esitetään suoravaraukselle seuraavat päivitetyt perustelut, jotka toimivat samalla tontinluovutuksen ehtoina:

- Kohde toteutetaan A-energialuokassa ja maalämmöllä, puurakenteisena ja korkealaatuisena.
- Asuinrakennusten hiilijalanjälki on korkeintaan 14 kg CO2e/m2/a, kun 1.1.2026 voimaa tulevan asetuksen uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista mukainen raja-arvo on 16 kg CO2e/m2/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle.
- Vihertehokkuus hankkeella on 1,4, ja siten huomattavasti asemakaavan vaatimusta 1,0 parempi.
- Tontille toteutetaan valmiita sähköauton latauspisteitä vähintään 25 % autopaikoista.
- Tontilla louhittavaa kiviainesta tullaan käyttämään tontin maanrakennuksessa ja kivikoreissa.
- Tontilla tullaan säilyttämään alueelle ominaisia luonnonmukaisia ja avo-kallioisia alueita.
- Tontilla mahdollistetaan pienviljely.
- Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja.
- Alueelle toteutetaan asukkaiden yhteiskäyttötila jossa on mm. sauna.

Suoravarauksen perusteluiden lisäksi tonttien varaukselle asetetaan seuraavia ehtoja.

Tonttien myyntihinta ja luovutusaikataulu
Tontit myydään käypään hintaan. Kaupunki pidättää oikeuden tarkistaa tonttien myyntihinnan vastaamaan käyvän hinnan tasoa kunkin tontin myyntipäätöksen ajankohtana. Tonttien myyntihinnan laskemisessa käytetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 5850 k-m2 sijaan poikkeuksellisesti toteutettavan rakennusoikeuden määrää, arviolta 4400 k-m2. Perusteluna tälle on se, että rakennusten

poistaminen suunnitelmista ja sijoittelun väljentäminen on tehty kaupungin toiveesta, minkä vuoksi alueen merkittävät korkeuserot huomioiden kaikkea rakennusoikeutta ei voida hyödyntää luontevasti.

Ensimmäisen tontin yksikköhinta on 606 €/k-m2 ja kaupat ensimmäisen tontin osalta on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä sen suunnitteluvarauksen päätyttyä 31.12.2026. Myyntipäätös tehdään erikseen, kun tontin rakentamislupa on myönnetty.

Seuraavien tonttien varausaika päättyy vuoden välein ensimmäisen tontin varauksen päättymisestä, eli 31.12.2027, 31.12.2028 ja 31.12.2029. Seuraavien tonttien kaupat on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä kyseisen tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä ja myyntipäätös tehdään erikseen.

Tontin saaja
Tontti myydään joko perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy valitun tonttirahaston sekä tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen.

Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan tontti luovutetaan suoraan tontin loppukäyttäjälle. Tontinluovutusehtojen poikkeaminen maa- ja asuntopoliittisista linjauksista on perusteltua tonttien toteutumisedellytysten edistämiseksi. Tällä järjestelyllä pyritään vastaamaan vallitsevaan markkinatilanteeseen ja heikkoon kysyntään.

Varausmaksu
Tonttien varausmaksu on yhteensä 60 000 euroa, 15 000 euroa/tontti, tontteja ollessa yhteensä 4 kpl. Koko varausmaksu 60 000 euroa maksetaan heti ja se hyvitetään 15 000 euron osissa kunkin tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

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. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma
Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja. Vaadittu huoneistotyyppijakauma tulee toteuttaa yhtiöittäin. Mikäli ensimmäisiin yhtiöihin on toteutettu vaadittua enemmän perheasuntoja ja vähemmän kaksioita, voi viimeisenä toteutettavien yhtiöiden huoneistotyyppijakauma mahdollisesti poiketa vaaditusta, kuitenkin niin että vaadittu huoneistotyyppijakauma toteutuu kaikkien yhtiöiden osalta kokonaisuutena.

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontinsaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

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

Kaupunkitilalautakunta 10.12.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) ei kilpailuteta Kuninkaanmäen tonttien 97008/6, 7 ja 8 toteuttajaa,
b) annetaan T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus tontteihin 97008/6, 7 ja 8 siten, että uuden tonttijaon mukaisen ensimmäisenä luovutettavan tontin varaus on voimassa 31.12.2026 asti, seuraavana luovutettavan tontin varaus 31.12.2027, kolmantena 31.12.2028 ja neljäntenä 31.12.2029 asti,
c) tonttien kaupat tulee tehdä kolmen kuukauden sisällä kunkin tontin varauksen päätyttyä ja myyntipäätökset tonteista tehän erikseen,
d) mikäli ensimmäistä tonttia ei ole ostettu 31.3.2027 mennessä, kaikkien tonttien suunnitteluvaraus raukeaa, ja
e) tonteille on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

T2H Rakennus Oy:llä on suunnitteluvaraus Kuninkaanmäen korttelin 97008 A-tontteihin. Tontit on 11.5.2026 hyväksytyllä tonttijaon muutoksella jaettu neljäksi tontiksi 97008/10, 11, 12 ja 13. T2H Rakennus Oy on hakenut 20.11.2025 lainvoimaiseksi tulleeseen poikkeamislupaan perustuen rakentamislupaa korttelin 97008 ensimmäisenä toteutettavalle tontille 97008/10. Rakentamislupa on myönnetty 27.5.2026, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Tontille 97008/10 on suunniteltu rakennettavan kaksi rivitaloa ja neljä paritaloa, joiden rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä 960 k-m2. Talot sisältävät yhteensä 15 asuntoa, joista 4 kpl (27 %) on kaksioita, 6 kpl (40 %) kolmioita ja 5 kpl (33 %) neliöitä.

Kaiken kaikkiaan korttelin 97008 neljälle tontille rakennetaan poikkeamisluvan mukaisten suunnitelmien mukaan 63 asuntoa (noin 4 400 k-m²) erillis-, pari- ja rivitaloihin. Lisäksi rakennetaan 3 talousrakennusta sekä autokatoksia.

T2H Rakennus Oy pyrkii aloittamaan ensimmäisen tontin 97008/10 rakentamisen viimeistään loppuvuodesta 2026, ja on siksi pyytänyt tontin myyntipäätöksen viemistä kaupunkitilalautakunnan päätettäväksi.

Suoravarauksen ehdot

Tonttien suoravaraus perustuu vähähiilisen ja ekologisen rakentamisen edistämiselle, minkä johdosta tontinluovutukselle on määritetty seuraavat ehdot. Toteuttajan ja tontin saajan tulee sitoutua näihin ehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehtojen rikkomisesta seuraa sopimussakko.

- Kohde toteutetaan A-energialuokassa ja maalämmöllä, puurakenteisena ja korkealaatuisena.
- Asuinrakennusten hiilijalanjälki on korkeintaan 14 kg CO2e/m2/a, kun 1.1.2026 voimaa tulevan asetuksen uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista mukainen raja-arvo on 16 kg CO2e/m2/a. Hiilijalanjälki lasketaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa ennen tontin myyntipäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle.
- Vihertehokkuus hankkeella on 1,4, ja siten huomattavasti asemakaavan vaatimusta 1,0 parempi.
- Tontille toteutetaan valmiita sähköauton latauspisteitä vähintään 25 % autopaikoista.
- Tontilla louhittavaa kiviaineista tullaan käyttämään tontin maanrakennuksessa ja kivikoreissa.
- Tontilla tullaan säilyttämään alueelle ominaisia luonnonmukaisia ja avo-kallioisia alueita.
- Tontilla mahdollistetaan pienviljely.
- Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja.
- Alueelle toteutetaan asukkaiden yhteiskäyttötila jossa on mm. sauna.

Rakentamisluvan ja rakennuttajalta saatujen tietojen perusteella suoravarauksen ehdot täyttyvät. Tontille 97008/10 suunniteltujen asuinrakennusten hiilijalanjälki on rakentamislupasuunnittelu-vaiheessa 5,5 – 10,6 kg CO2e/m2/a. Latauspiste toteutetaan jokaiselle autopaikalle. Myös A-energialuokka-, vihertehokkuus- ja huoneistotyyppijakaumavaatimukset täyttyvät. Osa vaatimuksista tullaan toteuttamaan korttelin muiden tonttien rakentamisen yhteydessä voimassa olevan poikkeamispäätöksen suunnitelmien mukaisesti.

Tontinluovutuksen muut ehdot

Tonttien myyntihinta ja luovutusaikataulu
Tontit myydään käypään hintaan. Kaupunki pidättää oikeuden tarkistaa tonttien myyntihinnan vastaamaan käyvän hinnan tasoa kunkin tontin myyntipäätöksen ajankohtana. Tonttien myyntihinnan laskemisessa käytetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 5850 k-m2 sijaan poikkeuksellisesti toteutettavan rakennusoikeuden määrää, arviolta 4400 k-m2. Perusteluna tälle on se, että rakennusten poistaminen suunnitelmista ja sijoittelun väljentäminen on tehty kaupungin toiveesta, minkä vuoksi alueen merkittävät korkeuserot huomioiden kaikkea rakennusoikeutta ei voida hyödyntää luontevasti.

Ensimmäisenä myytävän tontin 97008/10 käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 606 €/k-m2. Markkinahinta perustuu riippumattomien, auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) laatimaan asuntotonttien hintavyöhykkeiden arviokirjaan. Tontille 97008/10 toteutettava rakennusoikeus on 960 k-m2, joten tontin myyntihinta on 581 760 euroa. Kun kauppahinnasta vähennetään tontin varausmaksu, 15 000 euroa, jää loppukauppahinnaksi 566 760 euroa.

Tonttien 97008/11, 12 ja 13 varausaika päättyy vuoden välein ensimmäisen tontin 97008/10 alkuperäisen varausajan päättymispäivästä, joka oli 31.12.2026. Tonttien 97008/11, 12 ja 13 varausaika päättyy siis 31.12.2027, 31.12.2028 ja 31.12.2029. Seuraavien tonttien kaupat on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden sisällä kyseisen tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä. Tonttien kauppoja koskevat myyntipäätökset tehdään erikseen.

Lisäkauppahinta
Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn toteutettavan rakennusoikeuden määrän. Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Tontin saaja
Tontit myydään joko perustettavalle asunto-osakeyhtiölle tai tonttirahastolle. Mikäli tontti myydään tonttirahastolle, tulee asukkaalla olla mahdollisuus lunastaa tonttiosuutensa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaupunki hyväksyy valitun tonttirahaston sekä tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välisen maanvuokrasopimuksen ja tonttiosuuksien lunastusta varten tehtävän kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunginvaltuuston 10.10.2022 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan tontti luovutetaan suoraan tontin loppukäyttäjälle. Tontinluovutusehtojen poikkeaminen maa- ja asuntopoliittisista linjauksista on perusteltua tonttien toteutumisedellytysten edistämiseksi. Tällä järjestelyllä pyritään vastaamaan vallitsevaan markkinatilanteeseen ja heikkoon kysyntään.

Tontti 97008/10 myydään tonttirahastolle Suomen Osatontti IV Ky, joka vuokraa tontin perustetulle Asunto Oy Vantaan Elegialle 50 vuoden pituisella maanvuokrasopimuksella. Talous- ja hallintopalveluiden lakimies valtuutetaan tarkastamaan, että tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön välinen maanvuokrasopimus ja tonttiosuuksien lunastusta varten tehtävä kiinteistökaupan esisopimus ovat vuokralaisen näkökulmasta kohtuulliset sekä ehtojen että hinnan puolesta. Esisopimuksen mukainen koko tontin myyntihinta on 581 760 euroa lisättynä kaupasta menevän varainsiirtoveron määrällä sekä elinkustannusindeksin mukaisella korotuksella. Maanvuokrasopimuksen tulee sisältää ehto, että asukkaalla on oikeus lunastaa tonttiosuutensa vuokra-aikana. Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa kaupungin ja tonttirahaston välisen tonttikaupan yhteydessä.

Varausmaksu
Tonttien varausmaksu on yhteensä 60 000 euroa, 15 000 euroa/tontti. Varauksen alaisia tontteja on yhteensä 4 kpl. Koko varausmaksu 60 000 euroa on maksettu ja se hyvitetään 15 000 euron osissa kunkin tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

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. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma
Korkeintaan 30 % kaikista asunnoista saa olla kaksioita ja vähintään 30 % kaikista asunnoista tulee olla neliöitä tai suurempia perheasuntoja. Vaadittu huoneistotyyppijakauma tulee toteuttaa yhtiöittäin. Mikäli ensimmäisiin yhtiöihin on toteutettu vaadittua enemmän perheasuntoja ja vähemmän kaksioita, voi

viimeisenä toteutettavien yhtiöiden huoneistotyyppijakauma mahdollisesti poiketa vaaditusta, kuitenkin niin että vaadittu huoneistotyyppijakauma toteutuu kaikkien yhtiöiden osalta kokonaisuutena. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontin ostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Muilta osin tontinluovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

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

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

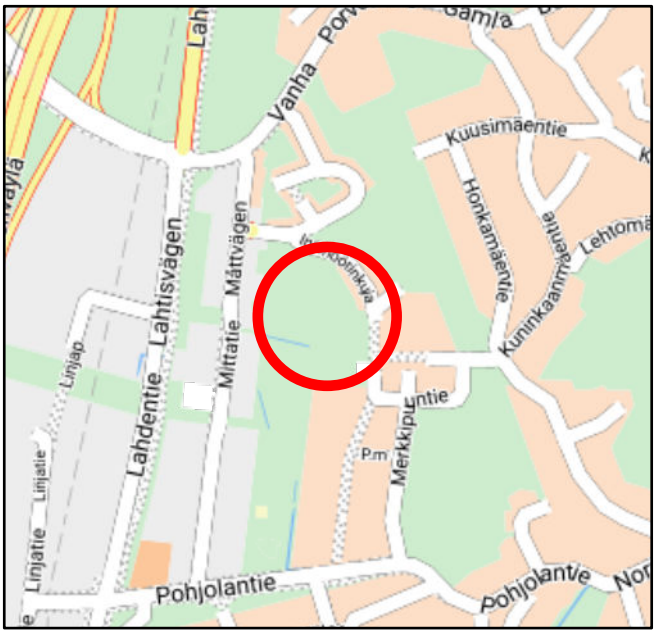
a) myydä tontti 97008/10 tonttirahastolle Suomen Osatontti IV Ky, niin että toteuttaja T2H Rakennus Oy on kauppakirjassa osapuolena vastaamassa kauppakirjan ehdoista,
b) että tontin kauppahinta 97008/10 on 581 760 euroa niin, että loppukauppahinnassa hyvitetään tontista maksettu varausmaksu 15 000 euroa,
c) valtuuttaa talous- ja hallintopalveluiden lakimies tarkastamaan, että Suomen Osatontti IV Ky:n ja Asunto Oy Vantaan Elegian välinen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ovat vuokralaisen näkökulmasta kohtuulliset sekä ehtojen että hinnan puolesta,
d) että tontin 97008/10 omistusoikeuden siirtymisen ehtona on, että Suomen Osatontti IV Ky ja Asunto Oy Vantaan Elegia ovat allekirjoittaneet talous- ja hallintopalveluiden lakimiehen tarkastaman maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen,
e) että tontin 97008/10 kauppakirjan saa allekirjoittaa aikaisintaan, kun tontin rakentamislupa on saanut lainvoiman, kuitenkinkin viimeistään 30.9.2026,
f) antaa T2H Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus korttelin 97008 loppuihin tontteihin 97008/11, 12 ja 13 siten, että tonttien varausaika on voimassa luovutusjärjestyksessä 31.12.2027, 31.12.2028 ja 31.12.2029 asti,
g) että tonttien 97008/11, 12 ja 13 kaupat tulee tehdä kolmen kuukauden sisällä kunkin tontin varauksen päätyttyä ja myyntipäätökset tonteista tehän erikseen, ja
h) että tonteille 97008/10, 11, 12 ja 13 on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja niiden rakentamisessa on noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja.

Liitteet:
- Kartta tonteista 97008/10, 11, 12 ja 13

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

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

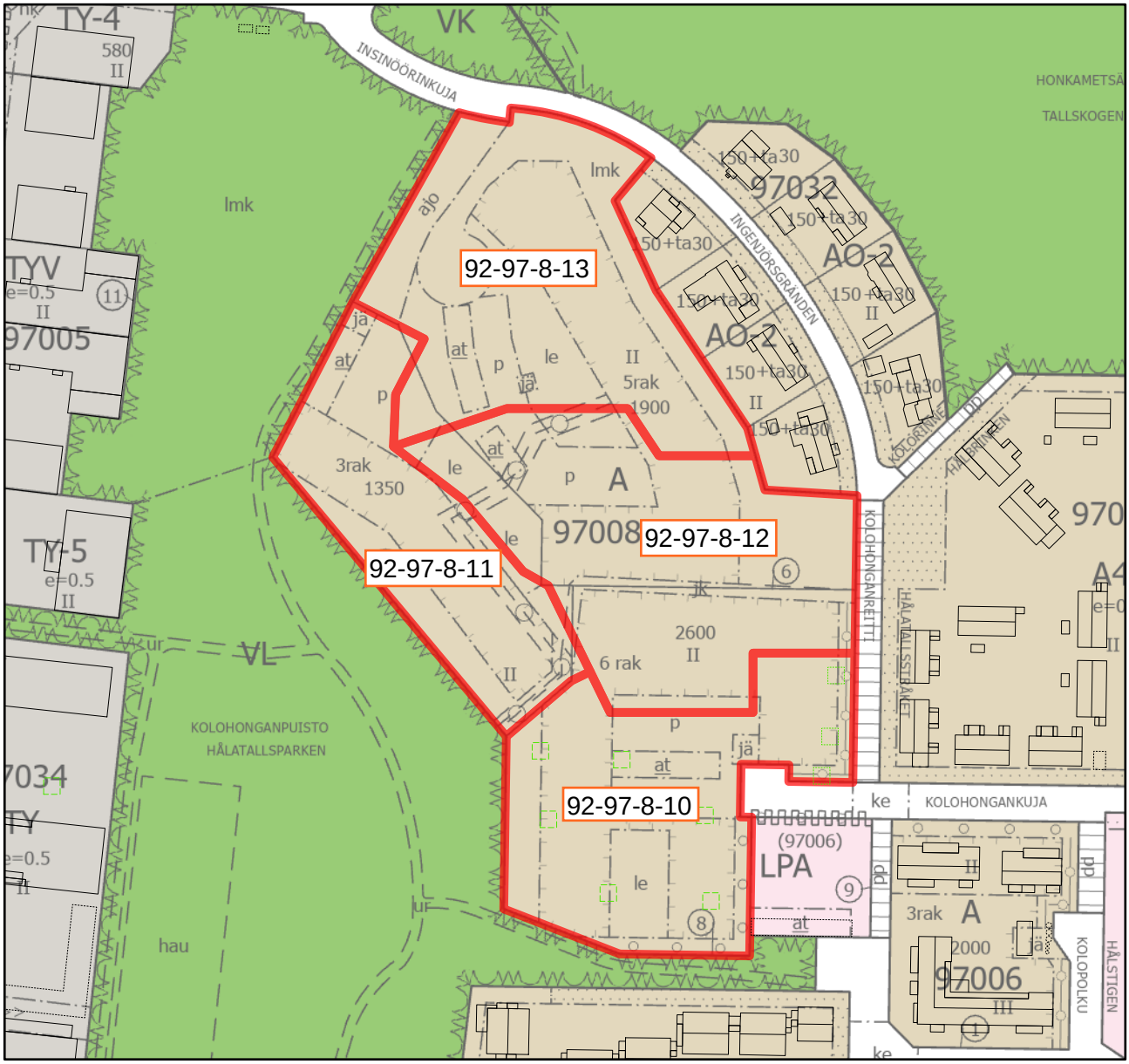


LIITEKARTTA
MAANVUOKRASOPIMUS

97 KUNINKAANMÄKI

Tontti:
92-97-8-10, 6454 m², 1300 k-m²
92-97-8-11, 4630 m², 1350 k-m²
92-97-8-12, 7744 m², 1600 k-m²
92-97-8-13, 7459 m², 1600 k-m²

Vantaan kaupunki



0 25 50 100 m

20 Tilojen vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2027 alkaen / AK

VD/4103/10.04.02.00/2026

AK/TH/SL/EN/MH/HN

Esitetään Kaupunginhallituksen 11.5.2026 § 11 kehotuksen mukaisesti emokaupungin omistamien tilojen vuokraamista Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle esittelytekstissä ja liitteissä kuvatuin pääehdoin.

Tausta

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) mukaisesti Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle (jäljempänä Vake) vuokrattujen tilojen vuokrasopimusten optiokaudet päättyvät vuoden 2026 lopussa.

Vuokrasopimusten päättymisen takia Vaken kanssa on käyty vuokrasopimusneuvottelut kohteiden vuokrausten jatkamisesta. Neuvottelujen kohteena on ollut 17 emokaupungin omistamaa pääosin Vaken käytössä olevaa kohdetta sekä n. 70 Vaken käytössä olevaa tilaa, jotka ovat kaupungin tilojen kuten koulujen ja päiväkotien yhteydessä. Kaupungin Peijaksen sairaalasta omistamat Vakelle vuokratut tilat on jätetty neuvottelujen ulkopuolelle, koska käynnissä ovat neuvottelut kaupungin Peijaksen sairaalassa omistamien tilojen myymisestä HUS-yhtymälle. Neuvottelun kohteena on ollut lisäksi 3 VAV Hoiva-asuntojen omistamaa kohdetta, joiden vuokrasopimuksen Vake on irtisanonut 12/2025 päättymään vuoden 2026 loppuun.

Kaikkien kohteiden ja tilojen vuokrasopimusneuvottelut on käyty yhdessä ja neuvotteluissa on saavutettu kaikkien kohteiden ja tilojen osalta kokonaisratkaisu.

Kaupunginhallitus on 11.5.2026 § 11 päättänyt hyväksyä vuokrasopimusneuvottelun kokonaisratkaisun kaupunkikonsernin omistuksessa olevien tilojen vuokraamisesta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja kehottanut toimivaltaisia kaupungin toimielimiä ja viranhaltijoita päättämään ja tekemään kokonaisratkaisun mukaiset vuokrasopimukset.

Kaupungin omistamien kohteiden neuvoteltujen vuokrasopimusten pääehdot

Pitkien vuokrasopimusten kohteet

Havukosken paloaseman, Vantaankosken paloaseman, Tammirinteen vastaanottokodin ja Kuuselan perhekuntoutuskeskuksen vuokrasopimuksista on käyty neuvottelut ja saatu neuvottelutulos jo syksyllä 2024, mutta näitä vuokrasopimuksia ei voitu heti neuvottelujen jälkeen tuoda päätöksentekoon, koska vuokraukset ovat vaatineet Vaken puolelta valtion hyväksynnän investointisuunnitelmalle. Vake on nyt saanut investointisuunnitelmalle hyväksynnän näiden kohteiden osalta.

Näiden kohteiden osalta neuvotteluissa päädyttiin pitkiin 20 vuoden vuokrasopimuksiin, joissa hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja peruskorjausvastuu on vuokranantajalla. Yhteenveto kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteenä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimuspohjat sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 2.

Kaupungin suoraan omistamat lyhyempien vuokrasopimusten kohteet

Kaupungin suoraan omistamien kohteiden Katriinan sairaalan, Länsimäen terveysaseman, Tikkurilan neuvolan, Harjulan nuorisokodin, Viertolan vastaanottokodin, Viertolan vastaanottokodin Asolan yksikön, Myyrmäen toimintakeskuksen sekä yhtiömuotoisen Ruskeasannan paloaseman (paloaseman omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta) osalta on päädytty vaihtelevan pituisiin lyhyempiin määräaikaisiin tai toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin, joiden kaikkien osalta hoito- ylläpito ja peruskorjausvastuu on vuokralaisella. Vuokralaisella on peruskorjausvastuun vastapainona oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa, mikäli vuokrakohteessa havaitaan vuokrakauden aikana sellainen vika tai puute, joka estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan tai merkittäviltä osin Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön, ja vian tai puutteen korjaamiskustannukset ylittäisivät määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä, mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden vuokran määrä.

Yhteenveto näiden kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 3.

Yhtiömuotoiset kohteet

Kaupunki omistaa keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakeomistusten perusteella seuraavat kohteet: Tikkurilan terveysasema (Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysasema), Korson terveysasema (Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus), Kielotie 20:n Vakelle vuokratut tilat (Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalo) ja Hakunilan neuvola (Kiinteistö Oy Hakucenter). Näiden kohteiden osalta on päädytty toistaiseksi voimassa oleviin tai lyhyisiin vuokrasopimuksiin. Vuokralainen maksaa näiden kohteiden hoito- ja ylläpitokustannukset ylläpitovuokralla, joka määritetään todellisten ylläpitokustannusten suuruisiksi ja peruskorjaukset perusparannusvuokralla, jolla laskutetaan vuokrattujen tilojen osuus peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista kerralla tai erikseen sovittavissa osissa. Vastapainona perusparannusvuokralle vuokralaisella on oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa, mikäli perusparannusvuokran määrä ylittää määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä, mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden pääomavuokran määrä.

Yhteenveto näiden kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 4.

Tilat kaupungin tilojen yhteydessä

Kaupungin omassa käytössä olevien tilojen kuten koulujen ja päiväkotien yhteydessä olevien Vakelle vuokrattujen tilojen osalta on päädytty ratkaisuun, jossa vuokraukset jatkuvat olennaisilta osin entisillä ehdoilla. Vuokraukset jatkuvat nykyisillä vuokrilla (lisättynä indeksitarkistuksilla) ja vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi voimassa oleviksi. Yhteenveto näiden kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusten yleiset ehdot sekä vastuunjakotaulukko liitteenä 5.

Päätösvalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin

käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä esittelytekstissä ja liitteissä kuvattujen kohteiden vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle esittelytekstissä ja liitteissä kuvatuin pääehdoin,
b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan kohdekohtaisesti vuokrasopimusten tarkemmista ehdoista ja allekirjoittamaan vuokrasopimukset, ja
c) todeta, että lopulliset vuokrasopimukset syntyvät vasta, kun vuokrasopimukset on allekirjoitettu.

Liitteet:
- Liite 1. Vuokrasopimusten pääehdot
- Liite 2. Pitkien vuokrasopimusten sopimusluonnokset ja vastuunjakotaulukko
- Liite 3. Lyhyiden vuokrasopimusten sopimusmalli ja vastuunjakotaulukko
- Liite 4. Yhtiömuotoisten vuokrasopimusmalli ja vastuunjakotaulukko
- Liite 5. Kaupungin tilojen yhteydessä olevien tilojen yleiset ehdot ja vastuujakotaulukko

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Liite 1. Vuokrasopimusten pääehdot

Pitkät vuokrasopimukset

Kohde	Vuokrattava ala m2	Vuokra HUOM! ajanhetken 8/2023 vuokrataso ja tarkistetaan vuokrasopimuksen allekirjoitushetken tasoon elinkustannusindeksin mukaisesti €/vuosi	€/kk	Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus-vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus-vastuu	Perus-korjausten kustannus-vastuu	Perus-korjausten toteutusvastuu
Havukosken paloasema	1 880	338 400 €	28 200 €	20 v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja
Vantaankosken paloasema	2 547	336 204 €	28 017 €	20 v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja
Kuuselan perhekuntoutuskeskus	2 224	453 696 €	37 808 €	20 v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja
Tammirinteen vastaanottokoti	1 769	318 420 €	26 535 €	20 v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja

Suoraan omistetut lyhyemmät vuokrasopimukset

Kohde	Vuokrattava ala m2	Vuokra €/vuosi	€/kk	Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus-vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus-vastuu	Perus-korjausten kustannus-vastuu	Perus-korjausten toteutusvastuu	HUOM!
Länsimäen terveysasema	2 176	299 337 €	24 945 €	Määräaikainen 31.12.2031 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
ValkeHyvalle vuokratut tilat	1 172								
Tukiasemille vuokratut laitetilat	4								
Katriinan sairaala	14 403	2 167 774 €	180 648 €	Vuokrasopimus on määräaikainen 31.12.2033 asti. Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 24 kuukautta ennen sen päättymistä. 31.12.2033 jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Irtisanomisaika ajalla 1.1.2032-31.12.2034 on 24 kk ja 1.1.2035 lukien 12 kk molemmilla osapuolilla.	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	Lämmitysjärjestelmä jää kaupungin vastulle ja sen kustannukset laskutetaan toteuman mukaan. Vesijohtoverkoston vastuut vielä sovittava.
ValkeHyvalle vuokratut tilat	14 174								
Tukiasemille vuokratut laitetilat	5								
Muille vuokkaisille vuokratut tilat	225								
Tikkurilan neuvola	1 011	145 584 €	12 132 €	Määräaikainen 30.6.2030 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	Lämmitysjärjestelmä jää kaupungin vastulle ja sen kustannukset laskutetaan toteuman mukaan
Harjulan nuorisokoti	430	90 282 €	7 524 €	Määräaikainen 30.6.2036 saakka	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
Viertolan vastaanottokoti	1221	178 266 €	14 856 €	Määräaikainen 30.6.2036 saakka	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
Ruskeasannan paloasema	956	160 608 €	13 384 €	Määräaikainen 30.6.2032 saakka	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
Viertolan vastaanottokoti/ Asolan yksikkö	319	38 280 €	3 190 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
Myyrmäen toimintakeskus	1131	120 720 €	10 060 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	

Yhtiömuotoisten kohteiden vuokrasopimukset

Kohde	Vuokrattava ala m2	Vuokra €/vuosi	€/kk	Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus-vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus-vastuu	Perus-korjausten kustannus-vastuu	Perus-korjausten toteutusvastuu	HUOM!
Tikkurilan terveysasema	5594	816 404 €	68 034 €	Määräaikainen 30.6.2030 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema	vuokralainen	Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema	
ValkeHyvalle vuokratut tilat	5249								
HUSille vuokratut tilat	345								
Kiint Oy Vantaan Säästötalo	622	74 640 €	6 220 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalo	vuokralainen	Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalo	
Korson terveysasema	2553	367 632 €	30 636 €	Määräaikainen 31.12.2030 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus	vuokralainen	Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus	
Hakunilan neuvola	622	82 104 €	6 842 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Koy Hakucenter	vuokralainen	Koy Hakucenter	
YHTEENSÄ	31 037	4 541 631 €	378 469 €						

Kaupungin tilojen yhteydessä olevat

Kohde	Vuokrattava ala m2	Vuokra HUOM! Tämän hetken vuokrataso ja tarkistetaan 1.1.2027 tasoon elinkustannusindeksin mukaisesti €/vuosi	€/kk	Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus-vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus-vastuu	Perus-korjausten kustannus-vastuu	Perus-korjausten toteutusvastuu	HUOM!
0351004 KARTANOKOSKEN NEUVOLA	512	113 184 €	9 432 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Siivous laskutetaan erikseen ellei
0483004 LEPPÄKORVEN KOULU	192	46 796 €	3 900 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	vuokralainen järjstä sitä itse
0491023 LÄNSIMÄEN KOULU	84	18 779 €	1 565 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0463010 PELTOLAN KOULU	116	26 411 €	2 201 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0465020 SIMONKYLÄN KOULU	174	43 665 €	3 639 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0462001 DICKURSBY PÄÄKOULU (UUSI OSA 19	63	21 108 €	1 759 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0460040 HIEKKAHARJUN KOULU	86	21 516 €	1 793 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0499038 SEUTULAN KOULUN TILAPÄISET OPET	21	2 700 €	225 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0413040 RAJATORPAN KOULU (UUSI)+LAAJ. (vä	83	28 802 €	2 400 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0414035 HÄMEENKYLÄN KOULU (UUSI)+LIIKUN	107	30 468 €	2 539 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0420001 ASKISTON KOULU	23	6 253 €	521 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0486009 NIKINMÄEN KOULU+PÄIVÄKOTI	47	14 100 €	1 175 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0463015 JOKIRANNAN KOULU ASUNTOLA(14 K	56	9 185 €	765 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9660010 SOSTER/ LASTENSUOJELU 1.5.2018 L	138	26 960 €	2 247 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0415013 UOMARINTEEN KOULU (B)+LAAJENNU	98	23 791 €	1 983 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0494101 LEHTIKUUSEN KOULU/ HAVU (ENT.HA	417	108 834 €	9 070 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0423014 KANNISTON KOULU + KANNISTON PÄ	344	98 772 €	8 231 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9415045 KILTERIN/SILVOLAN KOULU+KILTERIN	77	15 389 €	1 282 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0490002 VÄSTERSUNDOMS SKOLA ASUNTO + I	51	16 793 €	1 399 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0494061 LEHTIKUUSEN KOULU/ KAARNA (ENT.I	113	28 645 €	2 387 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0417025 MARTINLAAKSON YHTENÄISKOULU	150	32 285 €	2 690 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0482016 MIKKOLAN YHTENÄISKOULU (LYYRA)	348	80 597 €	6 716 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0481013 RUUSUVUOREN/HANALAN KOULU	76	22 285 €	1 857 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0415031 VASKIVUOREN LUKIO+LAAJENNUS (SA	225	50 082 €	4 173 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0462020 TIKKURILAN LUKIO	265	56 668 €	4 722 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0463151 TIKKURILAN PAVILJONKIKOULU (TIKKA	31	8 232 €	686 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0471010 ILOLAN KOULUN LISÄRAK. (KOULU+ES	33	8 802 €	734 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0495009 RAJAKYLÄN KOULU LISÄRAKENNUS 2	22	5 381 €	448 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0473015 REKOLAN KOULUN LISÄRAKENNUS	66	15 254 €	1 271 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0463017 VIERTOLAN KOULU/ LILIATIEN YKSIKK	59	13 802 €	1 150 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0461001 VANTAAN OPISTOTALO	17	3 165 €	264 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9461366 METROPOLIAN ENT. TILAT	960	267 277 €	22 273 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0440016 YLÄSTÖN YHTENÄISKOULU+LAAJENNI	210	54 510 €	4 543 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9417005 KAUPPIAITTEN KAUPPAOPPILAITOS OY	0	8 738 €	728 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0368016 BERGKULLA/ TAMMIRINNE/VUORIKUM	273	70 003 €	5 834 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0212030 PÄHKINÄRINTEEN TERV. HUOLTORAK	319	68 358 €	5 697 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0464001 KUUSIKON KOULU (+LAAJ. 1986)	40	11 073 €	923 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0469016 HELSINGE SKOLA	67	16 202 €	1 350 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0472011 REKOLANMÄEN KOULU+PÄIVÄKOTI	173	39 308 €	3 276 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0471007 ILOLAN KOULU+LAAJENNUS	41	10 282 €	857 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0473021 KOIVUKYLÄN KOULU + KUSTAANTIEN (	146	32 831 €	2 736 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0474063 HAVUKOSKEN KOULU	89	24 549 €	2 046 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0475001 PÄIVÄKUMMUN KOULU	78	17 878 €	1 490 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0481001 VIERUMÄEN KOULU/ RIEKKO	70	21 086 €	1 757 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0451012 POINT-PAKKALAN OPETUS- JA INFORM	66	19 114 €	1 593 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0494009 SOTUNGIN KOULU + LAAJENNUS	134	27 228 €	2 269 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0452006 VARIA/ AVIAPOLIKSEN (ENT. RÄLSSITIE	95	20 220 €	1 685 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0417122 SANOMALAN KOULUTILAT	90	28 242 €	2 354 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0499030 TILAPÄINEN PAVILJONKI/ LUKION KÄY	63	11 994 €	999 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9495001 RAJAKYLÄN KOULU+ASUNTOLA	75	17 545 €	1 462 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0412015 PÄHKINÄRINTEEN KOULU	49	11 421 €	952 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0451014 KARTANONKOSKEN KOULU+PÄIVÄKO	350	73 676 €	6 140 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0481041 VTK/ KORSON KESKUSTAKIINTEISTÖT	133	29 739 €	2 478 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0423045 AURINKOKIVEN KOULU+PÄIVÄKOTI+N	676	178 773 €	14 898 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0451003 VEROMÄEN KOULU (ent. Veromies-Pal	102	26 462 €	2 205 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0416003 KAIVOKSELAN KOULU	60	11 294 €	941 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0417004 MÅRTENSDALS SKOLA+LAAJ. (PÄIVÄKO	28	7 929 €	661 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0425015 VARIA/ VEHKALA (VTK)	250	75 591 €	6 299 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0462004 JOKINIEMEN KOULU (ENT. TIKKURILAN	103	31 267 €	2 606 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0474217 KYTÖPUISTON VÄISTÖTILAPAVILJONKI	89	53 362 €	4 447 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0485001 JOKIVARREN KOULU	64	17 564 €	1 464 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9462015 VARIA / HIEKKAHARJUN (ENT. TENNIST	97	18 387 €	1 532 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0470005 Varia Koivukylä ent. Talvikkitien toimip	80	13 242 €	1 103 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0474062 Kytöpuiston koulu	166	34 283 €	2 857 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0494012 Lehtikuusen koulu / Havu (ent. Hakuni	19	4 538 €	378 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0581030 Tukikohta Korson pienteollisuustalo C	535	51 992 €	4 333 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9422020 Keimolanmäen väliaik. Koulu+päiväko	19	5 647 €	471 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
9495001 RAJAKYLÄN KOULU+HAKUNILAN LISÄ	105,7	11 980 €	998,32	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla		Vuokranantaja/emo	Sisältyy vuokraan	Vuokranantaja/em	

LIITE 2 PITKIEN VUOKRASOPIMUSTEN VUOKRASOPIMUKSET JA VASTUUNJAKOTAULUKKO

PITKIEN VUOKRASOPIMUSTEN VUOKRASOPIMUSLUONNOKSET

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Havukosken paloasemaa

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1 VUOKRAUS ... 3

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS ... 3

3 VUOKRA-AIKA ... 4

4 VUOKRA ... 4

4.1 Pääomavuokra ... 4

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot ... 5

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE ... 5

6 VAKUUTUKSET ... 6

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT ... 7

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET ... 7

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt ... 7

8.2 Ylläpidon käytännöt ... 8

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset ... 9

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun ... 12

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET ... 12

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS ... 13

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS ... 13

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO ... 14

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS ... 14

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta ... 14

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta ... 15

14 MUUT EHDOT ... 15

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU ... 19

16 VOIMAANTULO ... 19

LIITTEET ... 20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("**Vuokrasopimus**") on allekirjoitettu [**PVM**] seuraavien osapuolten välillä:

(1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"), yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

(2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1), ("**Vuokralainen**") yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen: [*täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti*].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-74-504-3 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan paloaseman, jonka osoite on Hosantie 3, 01360 Vantaa.

(B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Havukosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan paloasemaksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnon vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa **(liite 3)** sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra (”Vuokra”) muodostuu pääomavuokrasta (”Pääomavuokra”). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen ”Lisävastike”

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●][1] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

[1] Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 3 281,25 euroa per kuukausi.

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

6 VAKUUTUKSET

6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”

6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

(a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai

(b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.

7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:

(a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriöitä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;

(b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatusti estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyyden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista.

8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös

Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.

8.2.6 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

8.2.7 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.

8.2.8 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut

elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohde säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheetonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohdetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittyjä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista

Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenlaisella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

8.3.5 Vuokranantaja teetättää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.

8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.

8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohdetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päättyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).

10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.

10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvat voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokrakohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehitysmahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

12.2 Vuokrakohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokrakohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokrakohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokrakohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokrakohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuoja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila

tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.

15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännöstön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.[2]

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

[2] Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

_____

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

_____

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

Liite 1	Vuokrakohteen pohjapiirros
Liite 2	Vastuunjakotaulukko
Liite 3	PTS-suunnitelma
Liite 4	Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Vantaankosken paloasemaa

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1 VUOKRAUS ... 3

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS ... 3

3 VUOKRA-AIKA ... 4

4 VUOKRA ... 4

4.1 Pääomavuokra ... 4

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot ... 5

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE ... 5

6 VAKUUTUKSET ... 6

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT ... 7

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET ... 7

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt ... 7

8.2 Ylläpidon käytännöt ... 8

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset ... 9

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun ... 12

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET ... 12

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS ... 13

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS ... 13

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO ... 14

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS ... 14

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta ... 14

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta ... 15

14 MUUT EHDOT ... 15

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU ... 19

16 VOIMAANTULO ... 19

LIITTEET ... 20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("**Vuokrasopimus**") on allekirjoitettu [**PVM**] seuraavien osapuolten välillä:

(1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"), yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

(2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1), ("**Vuokralainen**") yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen: [*täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti*].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-18-107-3 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan paloaseman, jonka osoite on Martinkyläntie 3, 01670 Vantaa.

(B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1.**

Vuokrakohde vuokrataan paloasemaksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnon vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa **(liite 3)** sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra (”Vuokra”) muodostuu pääomavuokrasta (”Pääomavuokra”). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen ”Lisävastike”

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●][1] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

[1] Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 2 343,75 euroa per kuukausi.

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

6 VAKUUTUKSET

6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”

6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

(a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai

(b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.

7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:

(a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriöitä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;

(b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatusti estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyyden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista.

8.2.3 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

8.2.4 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös

Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

8.2.5 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.

8.2.6 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

8.2.7 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.

8.2.8 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut

elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohde säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheetonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohdetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittyjä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista

Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenlaisella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

8.3.5 Vuokranantaja teetättää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.

8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.

8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohdetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päättyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).

10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.

10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvat voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokrakohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehitysmahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

12.2 Vuokrakohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokrakohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokrakohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokrakohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokrakohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuoja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila

tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.

15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännöstön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.[2]

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

[2] Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

_____

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

_____

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

Liite 1	Vuokrakohteen pohjapiirros
Liite 2	Vastuunjakotaulukko
Liite 3	PTS-suunnitelma
Liite 4	Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Tammirinteen vastaanottokotia

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1 VUOKRAUS ... 3

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS ... 3

3 VUOKRA-AIKA ... 4

4 VUOKRA ... 4

4.1 Pääomavuokra ... 4

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot ... 5

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE ... 5

6 VAKUUTUKSET ... 6

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT ... 7

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET ... 7

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt ... 7

8.2 Ylläpidon käytännöt ... 8

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset ... 10

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun ... 12

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET ... 12

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS ... 13

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS ... 13

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO ... 14

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS ... 14

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta ... 14

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta ... 15

14 MUUT EHDOT ... 15

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU ... 19

16 VOIMAANTULO ... 19

LIITTEET ... 20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("**Vuokrasopimus**") on allekirjoitettu [**PVM**] seuraavien osapuolten välillä:

(1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"), yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

(2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1), ("**Vuokralainen**") yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen: [*täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti*].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-33-9-1 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan vastaanottokodin, jonka osoite on Tammirinteentie 2, 01760 Vantaa.

(B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava Kiinteistöstä noin 7 277 m² suuruinen maa-alue, jonka ulottuvuus selviää liitteestä 4 (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan vastaanottokodiksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnon vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa **(liite 3)** sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra (”Vuokra”) muodostuu pääomavuokrasta (”Pääomavuokra”). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen ”Lisävastike”

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●][1] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

[1] Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 2 165,67 euroa per kuukausi.

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

6 VAKUUTUKSET

6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”

6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

(a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai

(b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.

7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:

(a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriöitä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;

(b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatusti estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyyden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista. Vuokalainen ja vuokranantaja vastaavat siitä, että Vuokrakohteen on noudatettava kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja, vastuujakotaulukon mukaisesti.

8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

8.2.6 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on, asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.

8.2.7 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

8.2.8 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.

8.2.9 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohde säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheetonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohdetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittyjä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on

objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenlaisella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

8.3.5 Vuokranantaja teetättää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.

8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.

8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen

maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohdetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päättyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).

10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.

10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvat voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokrakohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehitysmahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

12.2 Vuokrakohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokrakohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokrakohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokrakohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokrakohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuoja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila

tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.

15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännöstön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.[2]

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

[2] Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

_____

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

_____

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

Liite 1	Vuokrakohteen pohjapiirros
Liite 2	Vastuunjakotaulukko
Liite 3	PTS-suunnitelma
Liite 4	Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Kuuselan perhekuntoutuskeskusta

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1 VUOKRAUS ... 3

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS ... 3

3 VUOKRA-AIKA ... 4

4 VUOKRA ... 4

4.1 Pääomavuokra ... 4

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot ... 5

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE ... 5

6 VAKUUTUKSET ... 6

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT ... 7

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET ... 7

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt ... 7

8.2 Ylläpidon käytännöt ... 8

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset ... 10

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun ... 12

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET ... 12

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS ... 13

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS ... 13

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO ... 14

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS ... 14

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta ... 14

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta ... 15

14 MUUT EHDOT ... 15

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU ... 19

16 VOIMAANTULO ... 19

LIITTEET ... 20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("**Vuokrasopimus**") on allekirjoitettu [**PVM**] seuraavien osapuolten välillä:

(1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"), yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

(2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1), ("**Vuokralainen**") yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen: [*täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti*].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

(A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-61-302-2 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan perhekuntoutuskeskuksen, jonka osoite on Talvikkirinne 6, 01300 Vantaa.

(B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava Kiinteistöstä noin 3 547 m² suuruinen maa-alue, jonka ulottuvuus selviää liitteestä 4 (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan perhekuntoutuskeskukseksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen

edellyttää Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on [ollut, kun Vuokralainen on tarkastanut Vuokrakohteen], huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnon vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa **(liite 3)** sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra (”Vuokra”) muodostuu pääomavuokrasta (”Pääomavuokra”). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen ”Lisävastike”

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●][1] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

[1] Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 3 267 euroa per kuukausi.

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

6 VAKUUTUKSET

6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”

6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

(a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai

(b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.

7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:

(a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriöitä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;

(b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatusti estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyyden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista. Vuokalainen ja vuokranantaja vastaavat siitä, että Vuokrakohteen on noudatettava kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja, vastuujakotaulukon mukaisesti.

8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

8.2.6 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.

8.2.7 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

8.2.8 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.

8.2.9 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohde säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheetonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohdetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittyjä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on

objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenlaisella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

8.3.5 Vuokranantaja teetättää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.

8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.

8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen

maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohdetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päättyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).

10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.

10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvat voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokrakohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehitysmahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

12.2 Vuokrakohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokrakohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokrakohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokrakohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokrakohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuoja

14.2.1 Kumpikin Osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä, kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin Osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

14.2.2 Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä Vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän Vuokrasopimuksen perusteella Osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet vastaavat siitä, että niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

14.2.3 Mikäli tässä Vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi Osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, Osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähdettä ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila

tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.

15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännöstön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.[2]

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

[2] Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

_____

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

_____

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

Liite 1	Vuokrakohteen pohjapiirros
Liite 2	Vastuunjakotaulukko
Liite 3	PTS-suunnitelma
Liite 4	Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta

LIITE 2. VASTUUJAKOTAULUKKO

VUOKRAKOHTEEN YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

(kohde)

KIINTEISTÖN YLLÄPITO	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Kommentit
Kiinteistön kokonaisvaltainen ylläpito kuuluu vuokralaiselle. Perusperiaattena on, että vain peruskorjaukset ovat vuokranantajan kustannuksella.				
VUOKRAKOHTEEN HALLINNOINTI				
Huoltokirjan hankkiminen		x		
Huoltokirjan ylläpito		x		
Kiinteistökustannukset				
Tontin vuokra	x			
Kiinteistövero	x			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x			
Mahdolliset ympäristösertifioinnin maksut			x	Mikäli sertifiointi käynnistyy vuokralaisen aloitteesta, maksaa vuokralaisen siitä syntyvät kustannukset
KÄYTTÖ JA HUOLTO				
Tekninen huolto ja tekninen isännöinti		x		
Kiinteistön sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset		x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät: vuosihuollot ja ylläpito		x		
Toimintaa palvelevien välineiden ja laitteiden (irtaimisto) ylläpito.		x		Irtaimisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeittimet, liedet, pesukoneet ja muut vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston.
Valaisinten polttimot ja vaihtotyö		x		
Viranomaistarkastukset kiinteistölle		X		
Viranomaistarkastukset toiminnalle		x		
Kiinteistön piha-alueiden ylläpito ja vuosikorjaukset.		x		Piha-alueisiin luetaan myös kiinteistön vastuulla olevat katu- ja muut ulkoalueet.
Lämmitys		x		
Sähkönkulutus		x		
Veden ja jäteveden kustannukset		x		
Jätehuolto. (Sis. mahdolliset ongelmajätteet)		x		
TOIMINNAN TURVALLISUUS				
Vartiointi		x		
Kiinteistön avainhallinta, kulunvalvonta ja mekaaniset avaimet		x		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivittäminen		x		
Rikosilmoitin järjestelmän ylläpito (jos on)		x		
Vuokralaisen oman toiminnan vaatimat vakuutukset		x		
KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO				
Peruskorjaukset			x	Peruskorjauksilla viitataan ennalta suunniteltuihin korjaustoimenpiteisiin, jossa uusitaan laaja-alaisesti rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä. Peruskorjaus toteutetaan, kun rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä on tullut teknisen elinkaarensa loppuun eikä sitä ole enää teknis-taloudellisesti järkevää huoltokorjauksin saattaa käyttökuntoon.
Vuokralaisen vuokrakauden aikana toteuttamien muutostöiden ja hankkiman välineistön uusiminen.		x		
Irtaimiston ja laitteiston uusiminen		x		Laitteisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeittimet, liedet ja pesukoneet. Vuokralainen vastaa myös muusta vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston uusimisesta.
Ylläpitokorjaukset ja kunnossapito.		x		Ylläpito pitää sisällään vuokrakohteen normaalin ylläpidon ja vuokrakohteen teknisten järjestelmien ja kaikkien rakenneosien ylläpidon ja huoltokorjaukset. Ylläpidolla viitataan myös muihin vähäisin muutostöihin, kuten seinien pintakäsittelyyn, maalaukseen, tapetointiin ja muihin tavanomaisiin korjaustöihin, jotka ovat edellytyksenä vuokrakohteen kunnon säilymiselle. Ilkivallan tai vuokralaisen toiminnasta johtuvat korjaukset ovat vuokralaisen vastuulla.

LIITE 3. PTS-TAULUKOT

KUUSELAN PERHEKUNTOUTUSKESKUS

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Vuokranantajan vastuulla	Vuokralaisen vastuulla	
		2027	2028	2029	2030	2031	2032		Peruskorjaus	Ylläpito/ vuosikorjaus	Huoltotyö
RAKENNETEKNIIKKA	Piha-alueen asfalttipäällysteen uusiminen						x	60 000 €	x		
	Ulkovaraston oven maalaus ja yleishuolto	x								x	
	Salaojien huuhtelu ja kuvaus	x			x			18 000 €		x	
	Sokkelin pintakäsittely / huoltomaalaus	x						5 000 €		x	
	Rakennuksen B ikkunoiden kunnostus ja tiivistys	x						10 000 €		x	
	Rakennuksen A märkätilojen uusiminen vesikalusteineen		x					200 000 €	x		
	Rakennuksen B toimistotilojen sisäpintojen halkeamien korjaus huoltotyönä	x								x	
LVIA-TEKNIIKKA	Rakennuksen A kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta oheislaitteineen		x					30 000 €	x		
	Rakennuksen A patteriventtiileiden uusinta ja verkoston perussäätö		x					10 000 €	x		
	Rakennuksen A tuulikaappikojeen perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta	x								x	
	Rakennuksen B kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta oheislaitteineen						x	25 000 €	x		
	Rakennuksen B patteriventtiileiden uusinta ja verkoston perussäätö	x						6 000 €	x		
	Rakennuksen B tuulikaappikojeen perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta			x						x	
	Rakennuksen C lämpöverkoston perussäädön tarkastus ja tarpeen mukainen säätö		x								x
	Rakennuksen A viemäriverkoston kuntotutkimus (valurautaviemärit)						x		x		
	Rakennuksen A LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.	x									x
	Rakennuksen A LVK-pattereiden tarkastus ja vuotojäljen omaavien tiivisteiden tarpeen mukainen uusinta.	x									x
	Rakennuksen A vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta	x									x
	Rakennuksen B viemäriverkoston kuntotutkimus (valurautaviemärit)						x		x		
	Rakennuksen B LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.	x									x
	Rakennuksen B LVK-pattereiden tarkastus ja vuotojäljen omaavien tiivisteiden tarpeen mukainen uusinta.	x									x
	Rakennuksen B vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta	x									x
	Rakennuksen C LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.		x								x
	Rakennuksen C vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta		x								x
	Rakennuksen A ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeenmukaiset uusinnat	x								x	
	Rakennuksen A ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeenmukaiset uusinnat						x	5 000 €		x	

TAMMIRINTEEN VASTAANOTTOKOTI

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Vuokranantajan vastuulla	Vuokralaisen vastuulla		Rakennus ei käytettävissä peruskorjauksen aikana
		2027	2028	2029	2030	2031	2032		Peruskorjaus	Ylläpito/ vuosikorjaus	Huoltotyö	
RAKENNE-TEKNIIKKA	Salaojien huuhtelu ja kuvaus				x			12 000 €		x		
	Vanhan rakennuksen sokkelirakenteen kunnostus	x						5 000 €		x		
	Vanhan rakennuksen julkisivujen kunnostus	x						60 000 €		x		
	Vanhan rakennuksen puuikkunoiden uusiminen	x						60 000 €		x		
	Vanhan rakennuksen puisten ulko-ovien uusiminen	x						20 000 €		x		
LVIA-TEKNIIKKA	Uuden rakennuksen lämmöntuotantolaitteiden (sis. LV) ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat											
	`-laitteiden laajamittainen uusiminen								x			
	`-yksittäisten laitteiden uusiminen		x							x		
	Vanhan rakennuksen lämmöntuotantolaitteiden (sis. LV) ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat											
	`-laitteiden laajamittainen uusiminen								x			
	`-yksittäisten laitteiden uusiminen		x							x		
	Tuulikaappikojeiden perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x								x		
	Patteriventtiileiden uusinta ja verkostojen perussäätö (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)			x				17 000 €	x			
	Paineenalennusventtiilin uusinta alatalossa	x								x		
	Perusvesipumppaamon tarpeen mukaiset laiteuusinnat											
	`-perusvesipumppaamon kokonaisvaltainen uusiminen								x			
	`-yksittäisten laitteiden uusiminen	x								x		
	Vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeen mukainen kunnostus/uusinta (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x								x	x	
	Ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeen mukaiset uusinnat (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x					x	5 000 €		x		
	Kanavien tarpeen mukainen puhdistus ja ilmamäärien säätö (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)			x				11 000 €			x	
	Sammuttimien vuosihuollot	vuosittain									x	
	Sprinklerijärjestelmän vuosihuollot ja tarpeen mukaiset laiteuusinnat	vuosittain									x	
	VSS-laitteiden huollot säännöllisesti	säännöllisesti									x	
SÄHKÖ-TEKNIIKKA	Sähkökeskusten lämpökuvaus	x						6 000 €		x		
	Koneiden ja laitteiden uusiminen tarpeen mukaan	x						15 000 €		x		
	Pistorasioiden uusiminen ja lisääminen tarpeen mukaan	x						5 000 €		x		

HAVUKOSKEN PALOASEMA

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

	Toimenpide-ehdotus	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Perus-korjaus	Ylläpito/v uosi-korjaus	Huolto-työ
RAKENNE-TEKNIIKKA	Asfalttipinnan paikoittaiset korjaukset sisäpihalla	x						40 000 €		x	
	Aluevarusteiden huoltomaalaus ja kunnostus	x								x	
	Salaojien huuhtelu ja videokuvaus 5 vuoden välein		x							x	
	Ikkunoiden huolto ja maalaus, sekä tiivisteiden uusiminen	x						25 000 €		x	
	Mekaanisten ulko-ovien huoltotyöt, kuten tiivisteiden uusiminen, sekä hallin automaattisten ulko-ovien kunnostustyöt	x						25 000 €		x	x*
LVIA-TEKNIIKKA	Kaukolämmön alajakokeskuksen oheislaitteiden tarpeen mukainen uusinta										
	`-laitteiden laajamittainen uusiminen								x		
	`-yksittäisten laitteiden uusiminen	tarpeen mukaan								x	
	Patteriventtiileiden uusinta ja verkoston säätö		x					10 000 €	x		
	Kiertoilmapuhallinpattereiden huolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta	x								x	
	Valurautaviemäreiden kuntotutkimus (2.kerroksen) ja pihaviemäreiden sisäpuolinen TV-kuvaus - tehty						x		x		
	Vesi- ja viemärikalusteiden huolto	tarpeen mukaan									x
	Vesi- ja viemärikalusteiden tarpeen mukainen uusinta		x					5 000 €		x	
	IV-koneiden ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat										
	´- IV-koneiden uusiminen								x		
	´- kunnossapitokorjaukset			x				7 000 €		x	
	Keskitetyn jäähdytyksen tarpeen mukaiset laiteuusinnat							5 000 €			
	`-laitteiden laajamittainen uusiminen								x		
	`-yksittäisten laitteiden uusiminen			x						x	
	Jäähdytysjärjestelmän normaali ylläpito, mm. split-mallisten koneiden vuosihuolto ja suodattimien puhdistus									x	x*
	Split-tyyppisten kojeiden tarpeen mukainen uusinta	x						5 000 €	x		
	Pikapalopostien tarkastus ja huolto tarpeen mukaan vuosittain	vuosittain									x
	VSS-laitteiden koestus ja huolto säännöllisesti	säännöllisesti									x
	Paineilmalaitteiden koestus ja huolto säännöllisesti sekä tarpeen mukainen laiteuusinta	säännöllisesti									x
SÄHKÖ-TEKNIIKKA	Sähkökeskusten lämpökuvaus 5 vuoden välein	x			x			20 000 €		x	
TIETO-TEKNIIKKA	Rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen tarpeen mukaan	x						20 000 €	x		

VANTAANKOSKEN PALOASEMA

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

	Toimenpide-ehdotus	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Perus-korjaus	Ylläpito/vuosi-korjaus	Huolto-työ	Rakennus ei käytettävissä peruskorjauksen aikana
RAKENNE-TEKNIIKKA	Aluevarusteiden huoltomaalaus ja kunnostus	x								x		
	Salaojien huuhtelu ja videokuvaus	x				x				x		
	Vesikattorakenteen uusiminen alusrakenteineen perustuen tekniseen käyttöikään						x	80 000 €	x			
	Savunpoistoluukkujen tiivistys ja toiminnan varmistus	x						5 000 €			x	
	Vaurioituneiden alakattolevyjen paikoittainen uusiminen?									x		
LVIA-TEKNIIKKA	Patteriverkoston säätö ja venttiileiden tarpeen mukainen uusinta											
	´- patteriverkoston peruskorjaus								x			
	´- patteriverkoston säätö ja venttiileiden tarpeen mukainen uusinta	x						6 000 €		x		
	Kiertoilmapuhallinpattereiden perushuolto ja uusitaan samalla säätölaitteita tarpeen mukaan	x						5 000 €		x	x	
	Käyttövesi- ja viemäriputkien kuntotutkimus (sis. pihaviemärit)						x	8 000 €	x			
	Vesi- ja viemärikalusteiden tarpeen mukaiset uusinnat	x						5 000 €		x		
	Uusitaan ilmanvaihtokoneiden oheislaitteita ja vanhoja huippuimureita tarpeen mukaan											
	´- IV-koneiden uusiminen								x			
	´- kunnossapitokorjaukset		x					5 000 €		x		
	Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö. Tarpeen mukaan käsitellään suojaamattomat mineraalivillapinnat	x						10 000 €		x		
	Jäähdytyskojeen huolto vuosittain	Vuosittain									x	
	Pikapalopostien vuosittainen tarkastus ja huolto tarpeen mukaan	Vuosittain									x	
	VSS-laitteiden koestus ja huolto säännöllisesti	Säännöllisesti									x	
	Paineilmalaitteiden koestus ja huolto sekä tarpeen mukainen laiteuusinta säännöllisesti	Säännöllisesti									x	
SÄHKÖ-TEKNIIKKA	Keskusten lämpökuvaus n. 5 vuoden välein				x			10 000 €		x		
	Koneiden uusiminen tarpeen mukaan											
	`-laajamittainen uusiminen kuten esim. sähköpääkeskuksen uusiminen								x			
	`-yksittäisten koneiden ja laitteiden uusiminen	x						15 000 €		x		
	Pistorasioiden uusiminen tarpeen mukaan	x						5 000 €		x		
TIETO-TEKNIIKKA	Antennirasioiden lisääminen tarpeen mukaan	Tarpeen mukaan						5 000 €		x		
	Tietoliikennerasioiden lisääminen kellarikerrokseen	Tarpeen mukaan						5 000 €		x		

LIITE 3 - KAUPUNGIN SUORAAN OMISTAMIEN LYHYEMPIEN VUOKRASOPIMUSTEN SOPIMUSMALLI SEKÄ VASTUUNJAKOTAULUKKO

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien [xxxxxx]

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki y-tunnus 0124610-9 (jäljempänä ”**Vuokranantaja**”).
Vuokralainen	Vantaan ja Keravan hvinvointialue y-tunnus 3221356-1 (jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

2. Vuokrakohde

Osoitteessa [*osoite*] sijaitseva [*tilojen yksilöinti*].

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on [*xx*] m2 ja ne käsittävät [*tilojen tarkempi yksilöinti*]

[*Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liike- ja xxxtilat:]*

[*Liitteenä xx on kartta vuokrattavista tiloista.*]

[*Vuokrakohteeseen kuuluu seuraava maa-alue:]*

3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Kiinteistöllä sijaitsevia tiloja Vuokralaiselle.

Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on. Vuokralainen toimii jo tiloissa vuokralaisena ja tuntee tilat.

4. Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi *[sosiaali- ja terveyspalveluiden*] tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa [sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja].

[*Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.]*

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

5. Vuokrakausi

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2027 ja päättyy 31.12.20xx ("**Vuokrakausi**"). Vuokrakauden jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

Tämän sopimuksen mukainen Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on jo sopimuksen alkamishetkellä Vuokralaisen käytössä.

6. Vuokra

Vuokra (”**Vuokra**”) muodostuu pääomavuokrasta (”**Pääomavuokra**”) ja lisävuokrasta (”Lisävuokra”).

Pääomavuokra

Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

Lisävuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Lisävuokraa, jolla katetaan Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen/alueen maanvuokra, kiinteistövero sekä kiinteistön ja rakennuksen vakuutukset. Lisävuokrana veloitettavien kulujen määrä vastaa kulloinkin Vuokranantajan maksamaa maanvuokraa, kiinteistöveroa ja vakuutusmaksua. Mikäli vuokalaiselle vuokrattu alue ja/tai tila ei käsitä kokonaisuudessaan Vuokranantajalle vuokrattua maa-aluetta, on Lisävuokra määrältään Vuokralaiselle vuokrattujen

tilojen ja/tai alueen osuus Vuokranantajalle vuokratun maa-alueen vuokrasta, kiinteistöverosta ja vakuutuksesta.

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki Lisävuokran määrä vastaa maanvuokran osalta määrää, jota Vantaan kaupunki perisi Vuokrakohteen maa-alueesta tai Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen ja/tai alueen osuutta maa-alueen vuokrasta.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitetun Lisävuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin kustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu Lisävuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta.

7. Vuokran tarkistus

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 6 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 6 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain marraskuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle marraskuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

8. Vuokran maksaminen ja muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden

mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella tai muutoin osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai kiinteistön/rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot, jollaisiksi katsotaan mm. verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistön tai rakennuksen omistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Mikäli Vuokralainen tekee vuokra-aikana sellaisia kiinteistöinvestointeja, joiden osalta Vuokralaiselle syntyy oikeus/velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennystä, luovuttaa Vuokralainen vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointeja koskevan selvityksen edellyttäen, että tarkistusoikeuden/-velvollisuuden siirron edellytykset täyttyvät.

9. Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

10. Ylläpito, hoito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Vuokrakohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen

vuokrakohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrakohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Vuokrakohteen kunnossapito- ja peruskorjausvastuu on kokonaisuudessaan Vuokralaisella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen ylläpidosta, käyttökustannuksista, peruskorjauksista, perusparannuksista ja kaikesta muustakin vuokrattujen tilojen ja alueiden edellyttämistä kunnossapitotoimista.

Vuokra ei sisällä vettä, sähköä tai jätehuoltoa, lämmitystä tai muutakaan vastaavaa palvelua, vaan Vuokralainen järjestää nämä itse.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta Vuokrakohteessa tekemästään ylläpidosta, kunnossapidosta, peruskorjauksista tai muistakaan tämän kohdan mukaisista töistä ja toimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu tämän kohdan mukaisten töiden tai toimenpiteiden takia.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu vuokrakohteen puutteellisen kunnon takia.

Vuokralainen saa kunnossapitovastuunsa toteuttamiseksi tehdä vuokrakohteessa tarvittavat kunnossapito, peruskorjaus ja perusparannustyöt ilman Vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen tulee kuitenkin ilmoittaa peruskorjaus ja perusparannustöistä ennen niiden aloittamista Vuokranantajalle, jolla on oikeus perustellusta kiinteistön ja rakennuksen hoitoon liittyvästä syystä antaa määräyksiä korjauksen toteuttamisesta tai kieltää korjaus.

Vuokralaisen tulee myös ilmoittaa Vuokranantajalle merkittävästi rakennusten kuntoon vaikuttavista puutteista tai vahingoista kuten isommista vesivahingoista (katto-/putkivuoto) ja näiden osalta tekemistään korjauksista.

Ellei erikseen toisin sovita, lisä- ja muutostyöt jäävät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta, poikkeuksena mahdolliset Vuokrakohteen pääkäyttötarkoituksesta

poikkeavat erikoistyöt, jotka Vuokralaisen tulee aina poistaa Vuokrakohteesta Vuokra-ajan päättyessä.

Tämän kohdan mukainen vuokralaisen vastuu on huomioitu vuokran määrässä.

[Poikkeuksena edellä tässä kohdassa mainittuun Vuokranantaja vastaa]

11. Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti lisävuokrassa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vakuuttamisesta sekä vuokrauksen kohteessa olevan omaisuutensa ja kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai

b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

12. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

13. Edelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tiloja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen edelleenvuokrasuhde ja edelleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai edelleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

14. Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamasta vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

15. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä

sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

16. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat ja rakennukset vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu. [Kaupunki ei esitä tätä ehtoa Tikkurilan terveysasemassa ja Länsimäen terveysasemassa]

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

17. Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohde ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauksen kohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrauksen kohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän

sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

Mikäli Vuokranantaja hallitsee vuokrakohdetta myöhemmin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa Vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa soveltuvin osin Vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja (eli esimerkiksi, mikäli asia edellyttää kiinteistön omistavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön myötävaikutusta, Vuokranantaja vastaa myös sellaisen myötävaikutuksen toteutumisesta). Vastaavasti myös Vuokralainen sitoutuu tällöin täyttämään soveltuvin osin vuokrasopimuksen velvoitteet Vuokranantajan sijasta tällaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan (esimerkiksi korvaamaan aiheuttamansa vahingon keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön omistajana, jonka korvaamisesta Vuokralainen olisi vuokrasopimuksen nojalla vastuussa Vuokranantajalle, mutta ei kuitenkaan siten, että Vuokralainen tämän johdosta olisi velvollinen suorittamaan useampikertaisia korvauksia). Mitä edellä ja jäljempänä tässä sopimuksessa on sovittu koskien Vuokranantajan omistamaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, sovelletaan vastaavasti asunto-osakeyhtiöön, jonka osakkeiden perusteella Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohdetta.

18. Ympäristövastuut

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

19. Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa

sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

20. Vuokrasopimuksen päättäminen vuokrakohteen käytön estyessä vuokrakohteen kunnon takia

Mikäli vuokrakohteessa havaitaan vuokrakauden aikana sellainen vika tai puute, joka estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan tai merkittäviltä osin Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön, ja vian tai puutteen korjaamiskustannukset ylittäisivät määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä (korjauskustannus > 0,5 x pääomavuokra x jäljellä olevat määräaikaisen vuokrakauden kuukaudet), mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden vuokran määrä, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kirjallisesti.

Mikäli vuokrasopimus päätetään tämän kohdan perusteella, ei kummallakaan Osapuolella ole oikeutta saada toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta tai mitään muutakaan korvausta tai hyvitystä sopimuksen päättämisen johdosta.

Tämän kohdan mukaista oikeutta sopimuksen päättämiseen ei ole, mikäli vika tai puute on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta tai tuottamuksesta.

21. Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

22. Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

23. Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

24. Allekirjoittaminen

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRAKOHTEEN YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

(kohde)

KIINTEISTÖN YLLÄPITO	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Kommentit
Kiinteistön kokonaisvaltainen ylläpito kuuluu vuokralaiselle mukaan lukien peruskorjaukset ja perusparanukset				
VUOKRAKOHTEEN HALLINNOINTI				
Huoltokirjan hankkiminen		x		
Huoltokirjan ylläpito		x		
Kiinteistökustannukset				
Tontin vuokra	x			
Kiinteistövero	x			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x			
Mahdolliset ympäristösertifioinnin maksut			x	Mikäli sertifiointi käynnistyy vuokralaisen aloitteesta, maksaa vuokralaisen siitä syntyvät kustannukset
KÄYTTÖ JA HUOLTO				
Tekninen huolto ja tekninen isännöinti		x		
Kiinteistön sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset		x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät: vuosihuollot ja ylläpito		x		
Toimintaa palvelevien välineiden ja laitteiden (irtaimisto) ylläpito.		x		Irtaimisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeittimet, liedet, pesukoneet ja muut vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston.
Valaisinten polttimot ja vaihtotyö		x		
Viranomaistarkastukset kiinteistölle		X		
Viranomaistarkastukset toiminnalle		x		
Kiinteistön piha-alueiden ylläpito ja vuosikorjaukset.		x		Piha-alueisiin luetaan myös kiinteistön vastuulla olevat katu- ja muut ulkoalueet.
Lämmitys		x		
Sähkönkulutus		x		
Veden ja jäteveden kustannukset		x		
Jätehuolto. (Sis. mahdolliset ongelmajätteet)		x		
TOIMINNAN TURVALLISUUS				

Vartiointi		x		
Kiinteistön avainhallinta, kulunvalvonta ja mekaaniset avaimet		x		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivittäminen sekä pelastuskalusto (lisätty 5.9.2024)		x		
Rikosilmoitin järjestelmän ylläpito (jos on)		x		
Vuokralaisen oman toiminnan vaatimat vakuutukset		x		
KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO				
Peruskorjaukset		x		Peruskorjauksilla viitataan ennalta suunniteltuihin korjaustoimenpiteisiin, jossa uusitaan laaja-alaisesti rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä. Peruskorjaus toteutetaan, kun rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä on tullut teknisen elinkaarensa loppuun eikä sitä ole enää teknis-taloudellisesti järkevää huoltokorjauksin saattaa käyttökuntoon.
Vuokralaisen vuokrakauden aikana toteuttamien muutostöiden ja hankkiman välineistön uusiminen.		x		
Irtaimiston ja laitteiston uusiminen		x		Laitteisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeittimet, liedet ja pesukoneet. Vuokralainen vastaa myös muusta vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston uusimisesta.
Ylläpitokorjaukset ja kunnossapito.		x		Ylläpito pitää sisällään vuokrakohteen normaalin ylläpidon ja vuokrakohteen teknisten järjestelmien ja kaikkien rakenneosien ylläpidon ja huoltokorjaukset. Ylläpidolla viitataan myös muihin vähäisin muutostöihin, kuten seinien pintakäsittelyyn, maalaukseen, tapetointiin ja muihin tavanomaisiin korjaustöihin, jotka ovat edellytyksenä vuokrakohteen kunnon säilymiselle. Ilkivallan tai vuokralaisen toiminnasta johtuvat korjaukset ovat vuokralaisen vastuulla.

LIITE 4 – YHTIÖMUOTOISTEN KOHTEIDEN VUOKRASOPIMUSTEN SOPIMUSMALLI SEKÄ VASTUUNJAKOTAULUKKO

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien [xxxxxx]

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki y-tunnus 0124610-9 (jäljempänä ”**Vuokranantaja**”).
Vuokralainen	Vantaan ja Keravan hvinvointialue y-tunnus 3221356-1 (jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

2. Vuokrakohde

Osoitteessa [*osoite*] sijaitseva [*tilojen yksilöinti*].

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on [*xx*] m2 ja ne käsittävät [*tilojen tarkempi yksilöinti*]

[*Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liike- ja xxtilat:]*

[*Liitteenä xx on kartta vuokrattavista tiloista.*]

3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Vuokranantaja omistaa xx Oy:n osakkeet, jotka oikeuttavat Vuokranantajaa hallitsemaan vuokrauksen kohteena olevia tiloja xx Oy:n omistamassa rakennuksessa.

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa tiloja Vuokralaiselle.

Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on. Vuokralainen toimii jo tiloissa vuokralaisena ja tuntee tilat.

4. Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi *[sosiaali- ja terveyspalveluiden*] tuottamiseen. Vuokralainen

tuottaa tiloissa [sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja].

[*Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.]*

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

5. Vuokrakausi

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2027 ja päättyy 31.12.20xx ("**Vuokrakausi**"). Vuokrakauden jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

Tämän sopimuksen mukainen Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on jo sopimuksen alkamishetkellä Vuokralaisen käytössä.

6. Vuokra

Vuokra (”**Vuokra**”) muodostuu pääomavuokrasta (”**Pääomavuokra**”), ylläpitovuokrasta (”**Ylläpitovuokra**”) sekä perusparannusvuokra (**”Perusparannusvuokra”**).

Pääomavuokra

Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

Pääomavuokran määrässä on huomioitu Perusparannusvuokralla katettavat menot.

Ylläpitovuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen osalta Ylläpitovuokraa, jonka tarkoituksena on kattaa Vuokrakohteen suhteellinen osuus (suhteutettuna kaikkiin kiinteistöyhtiön huoneistotiloihin) kiinteistöyhtiön, kiinteistön, ja rakennuksen todellisista hoito-, ylläpito-, vuosikorjaus-, ja kunnossapitokustannuksista, jotka kuuluvat vuokranantajan vastuulle. Ylläpitovuokrassa veloitetaan kirjanpitoasetuksen 4 §:n 1 momentin kiinteistökaavan hoitokuluissa luetellut menoerät. Ylläpitovuokra sisältää myös vuokrattujen tilojen osuuden kiinteistön maanvuokrasta ja kiinteistöverosta.

Ylläpitovuokrana velotettavien kulujen määrä perustuu Vuokrakohteen kuluista tarkastelujaksolle laadittuun talousarvioon, jota Osapuolten laatima vastuunjakotaulukko tarkentaa. Vuokralaisella on oikeus tutustua Vuokranantajan ylläpitokustannuksien toteumaan ja budjettiin sekä muuhun kirjanpitoon ja/tai saada muu luotettava selvitys ylläpitovuokraan sisällytetyistä hoitokustannuksista, niiden määrästä ja perusteista.

Kalenterivuoden ylläpitovuokra määritellään vuosittain kuuden kuukauden kuluessa Vuokranantajan tilinpäätöksen hyväksymisestä ja se perustuu edeltävän tilikauden toteutuneille hoitokustannuksille.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitetun ylläpitovuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin hoitokustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu ylläpitovuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta.

Arvioitu kuukausittainen Ylläpitovuokra on [●] euroa/m2/kk + alv perustuen [päiväys] kustannustasoon. Vuokranantaja voi ennen Vuokra-ajan alkamista päivittää arviota Ylläpitovuokran määrästä.

Perusparannusvuokra

Perusparannusvuokralla katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Perusparannusvuokra on suuruudeltaan vuokrattavien tilojen osuus Perusparannusvuokralla katettavan peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista. Perusparannusvuokraa peritään ainoastaan tilanteessa, jossa

Vuokranantaja tai rakennuksen omistava kiinteistöyhtiö tekee Vuokrakohteeseen tai rakennukseen/kiinteistöön, jossa Vuokrakohde sijaitsee, peruskorjauksen tai uudistuksen. Tällöin Vuokranantaja perii koko vuokrattavien tilojen osuuden peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista Vuokralaiselta Perusparannusvuokrana kerralla. Perusparannusvuokran periminen ei riipu siitä, miten rakennuksen omistava yhtiö peruskorjauksen tai uudistuksen rahoittaa.

7. Vuokran tarkistus

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 6 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 6 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain marraskuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle marraskuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

8. Vuokran maksaminen ja muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko. Edellä mainitusta poiketen Vuokranantaja laskuttaa

Perusparannusvuokran 30 päivän maksuajalla. Osapuolet voivat myös sopia siitä, että Perusparannusvuokra maksetaan erissä.

Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella tai muutoin osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot jollaisiksi katsotaan mm. Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

9. Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

10. Ylläpito, hoito ja perusparannukset

Vuokrakohteena olevat tilat vuokrataan siinä kunnossa, jossa ne sopimusta tehtäessä ovat. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen tilojen iästä ja kunnosta.

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista sekä hoidosta ja ylläpidosta liitteenä 3 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja toimii mahdollisuuksiensa mukaan siten, että Perusparannusvuokralla katettavia peruskorjauksia ja uudistuksia tehdään ainoastaan, mikäli Vuokralainen katsoo korjauksen tai uudistuksen tarpeelliseksi, ellei tilojen tai rakennuksen hoitamiseksi ole välttämätöntä tehdä korjausta tai uudistusta. Vuokranantaja tiedustelee Vuokralaisen kantaa ennen tällaisesta peruskorjauksesta tai uudistuksesta päättämistä. Vuokralainen

tiedostaa, että rakennuksen, jossa vuokrauksen kohde sijaitsee, omistaa kiinteistöosakeyhtiö, jossa on Vuokranantajan lisäksi muitakin osakkaita. Vuokralainen hyväksyy, että lainsäädännöstä ja/tai kiinteistöosakeyhtiön äänivallasta voi johtua, että Perusparannusvuokralla katettava uudistus tai peruskorjaus toteutetaan vastoin Vuokralaisen kantaa. Vuokrasopimuksen päättämisestä tällaisessa tilanteessa on sovittu kohdassa 18.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa muutostöitä tai vuokranantajan vastuulla olevia korjauksia. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta.

Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

11. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

12. Edelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tiloja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen edelleenvuokrasuhde ja edelleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai edelleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

13. Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamasta vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

14. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

15. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat

vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

16. Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohde ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

17. Ympäristövastuut

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

18. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta. Vuokrattujen tilojen osuus kiinteistövakuutuksen kustannuksista peritään vuokralaiselta Ylläpitovuokrassa.

19. Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

20. Vuokrasopimuksen päättäminen peruskorjauksen tai uudistuksen takia

Mikäli Vuokranantaja tai rakennuksen omistava kiinteistöosakeyhtiö, toteuttaa peruskorjauksen tai uudistuksen, jonka Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kohdan 6 mukaisena Perusparannusvuokrana, jota Vuokralainen ei ole kohdan 9 mukaisesti hyväksynyt, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kirjallisesti. Tämän kohdan mukaisen oikeuden käyttäminen edellyttää lisäksi, että peruskorjauksen tai uudistuksen aiheuttama Perusparannusvuokran määrä ylittää määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä (korjauskustannus > 0,5 x pääomavuokra x jäljellä olevat määräaikaisen vuokrakauden kuukaudet), mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden Pääomavuokran määrä.

Mikäli vuokrasopimus päätetään tämän kohdan perusteella, ei kummallakaan Osapuolella ole oikeutta saada toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta tai mitään muutakaan korvausta tai hyvitystä sopimuksen päättämisen johdosta.

Tämän kohdan mukaista oikeutta sopimuksen päättämiseen ei ole, mikäli peruskorjaustarve on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta tai tuottamuksesta.

21. Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta

vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakkoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

22. Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

23. Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

24. Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

25. Allekirjoittaminen

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

24.3.2026

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SAIRAALA

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu vuokranantajan ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi.
Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli Vuokranantaja

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myohemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue eli Vuokralainen

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake kasittelee uudisrakentamisen ja merkittavan peruskorjauksen
yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan ja hyvinvointialueen kesken.

"Hoito ja kunnossapito"-sarakkeessa kuvataan laitteistojen, jarjestelmien seka koneiden kayton,
huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi
työkaluksi, kun joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O	Omistaja (vuokranantaja)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokraan, ylläpitovuokraan ja perusparannusvuokraan
Sov = Sovitaan erikseen		Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu
HVA = Hyvinvointialue (vuokralainen)		Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	**Yleistehtävät**				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	**Yleishoito ja valvonta**				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/help desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				Katsotaan kohdekohtaisesti

	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
3	**Kiinteistön lämmitys**				
	- lämmitys				
4	**Sähkö**				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				Selvitetään kohdekohtaisesti esim. Tikkurilan TA
5	**Vesi**				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	**Erityislaitehuolto**				
	- ks. 5. Erikoislaiteet				
7	**Siivous**				
	- tilojen siivous				
8	**Jätehuolto**				
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- paperinkeräys				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätepuristimet				
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	**Ulkoalueiden hoito**				
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet				
10	**Kunnossapito**				
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
11	**Irtaimiston huolto**				
	- vahtimestaripalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	**Varustehuolto**				
	- varusteiden pesu/huolto				
	- pesulapalvelut				
	- sairaalalaitteiden/instrumenttien huolto				
13	**Tekstiilihuolto**				
	- pyykin keräily/lajittelijat				
	- mahdolliset pesulatoiminnat ja siihen liittyvä laitteistot				
14	**Erityiset valvontatehtävät**				
	- säteilyvalvonta				
	- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
	- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit				
15	**Vaaratilanteisiin varautuminen**				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	palotarkastus				Yhteistyössä. Käyttäjien omien laitteiden osalta käyttäjä
16	**Ilkivaltakorjaukset**				
	Ulkona				
	Sisällä				

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapi			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Lämmitysjärjestelmät**										
	- kaukolämmön liittymismaksut										
	- lämmitysjärjestelmät										
	- erityislaitteistot										
	Ilmalämpöpumput										
2	**Vesi- ja viemärijärjestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- vesi- ja viemärijärjestelmät										

	- puhtaan veden järjestelmät										
	- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										Raakaveden puhtaus selvitettävä yhteistyössä vesilaitoksen kanssa ja mahdollisista suodatuksista sovittava erikseen.
	- kiintokalusteet										
	- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										Synnytys yms. Hoidolliset ammeet ja altaat sekä erikoishanat
	- hiekan- öljynerotuskaivot										
	- rasvanerotuskaivot										
	- labotorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt										
3	**Ilmastointijärjestelmät**										
	- ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat										
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
	paineenpitojärjestelmä										
	- jäähdytysjärjestelmät										
	- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
	- kiinteistöön kuuluva osuus										
	- muut osuudet										
	- Päätelaitteiden ja konvektorien puhdistus										
	- Kohdepoistot										
4	**Kylmätekniset järjestelmät**										
	- tavanomaiset kylmäsäilytys-										
	ja pakastetilat laitteineen										
	- vaativammat tilat ja laitteet										
5	**Paine- ja kaasuver kostot**										
	- painelaitteen käytönvalvoja										
	- liittymismaksut										
	- tuottolaitteet										
	- säiliöt ja verkostot										
	- prosessilaitteet										
6	**Höyr yjär jestelmät**										Kohteilla ei ole höyryjärjestelmiä
	- painelaitteen käytönvalvoja										
	- höyrykattilat										
	- verkostot lauhdejärjestelmineen										
	- prosessilaitteet										
7	**Palontor juntajär jestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät										
	- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaise										
	- automaattiset sammutusjärjestelmät										
	- käsisammuttimet										
	- pikapalopostit										
	- sammutuspeitot										
	- pelastushuput										
	- paloilmaisinjärjestelmä										
	- palovaroitin										
8	**Muut LVI-järjestelmät**										
	- keskuspölynpoistolaitteet										Kohteilla ei ole pölynpoistolaitteita
	- perustarvikkeineen										
	- lisävarusteet										
	- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen										
9	**Rakennusautom aatio**										
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.										
	- Käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.										

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Valvojat**										
	Sähkönkäytön valvoja (STL 1135/2016)										
	Sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)										

2	**Liittymisjaksut**										
	- sähköliittymä										
	- kaapeli-TV-liittymä										
	- puhelin-ja tietoliikenneliittymä										
	- kiinteistövalvontajärj. liittymä										
	tuotantolaitteiden valvontajärj. liittymä										
3	**Aluesähköistys / -järjestelmät**										
	- sähköliittymisjohto										
	- autonlämmityspistorasiat										
	- sähköautojen latausverkosto ja laitteet										Lakisäätäisessä laajuudessaan. Yliittävältä osuudelta sovittava erikseen.
	- puhelintalokaapelit										
	- kaapeli-TV-järj. liitymäjohto										ei antennia
	- tietoverkon liittymäjohto										
4	**Kytkinlaitokset ja keskukset**										
	- suurjännitelaitteet yli 1000 V										
	- jakokeskukset ≤ 1000 V										
	- kompensointilaitteet										
5	**UPS - laitteet ja suodattimet**										
	- keskuskohtainen UPS										Kohteilla ei ole keskuskohtaisia UPSeja
	- erilliset UPS-laitteet										
	- katkoton sähkö, DRUPS										
	Varavoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot										
	- koko rakennusta koskeva										Kohteilla ei ole rakennustasoisia varavoimajärjestelmiä
	- siirrettävä varavoimakone										
6	**Johtotiet**										
	- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot										
	- johtokanavat ja sähköliistat										
	- kaapeliläpiviennit										
7	**Johdot ja niiden varusteet**										
	Pistorasioiden vikavirtatestaus										
	- maadoitukset ja potent. tas.										
	- nousujohdot										
	- voimaryhmäjohdot										
	- valaistusryhmäjohdot										
8	**Valaisimet**										
	- tilojen yleis- ja turvavalaistus										
	- lampunvaihto huoneistossa										
	- lampunvaihto kiinteistön tilois.										kiinteät
	- tutkimuslamppujen vaihtaminen										
	- irtovalaisimet										
	- opaste /tunnus/mainoskilvet										
9	**Lämmittimet**										
	- huonelämmittimet										kiinteät
	- irtaimet lämmittimet										
	- kiukaat										
10	**Kiinteistöjen varusteet**										
	- suurkeittiölaitteet										
	- kahvioiden liedet										
	- potilaiden ja vierailijoiden käytössä olevien tauko-/päiväsalien pienkoneet										
	- henkilökunnan taukotilojen pienkoneet										
	- pesulan liitäntävarusteet										
	- pesulan koneet										koneet + vaatekuivain.
	- laitoshuollon koneet										
	- muut sähköiset varusteet										
11	**Puhelinjärjestelmät**										
	- puhelin sisäjohtoverkko										
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.										
	- muut puhelinjärjestelmät										
	- viranomaisverkko - Virve, Tuve tms.										
	- monioperaattoriverkko										
	- matkapuhelinverkko										
12	**Antennijärjestelmät ja niihin liitettävät laitteet**										
	- antenniverkko										
	- yleisradiolähetysten antenni										

	- kaapeli-TV - laitteet ja maksut										
	- satelliittitelevisiojärj. laitteet										
	- erilaiset radioviestilaitteistot										
	- muut antennit ja laitteet										
	- televisiot										
13	**Äänentoisto- ja m er kinantojärjest.**										
	- ajannäyttöjärjestelmä										
	- AV-järjestelmien kaapelointi										
	- videoprojektorit										
	- infonäytöt										
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet										
14	**Kiinteistön ICT-järjestelmät**										
	- ICT-verkon kaapelit										
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet										Jälkiasennettu
15	**Tur va- ja valvontajär jestelm ät**										
	- rikosilmoitusjärjestelmät										
	- kaapelointi										
	- tilasuojauslaitteet										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä										Turvallisuus- ja hoidolliset valvontajärjestelmät
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Työajanseuranta										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Kulunvalvonta										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät										
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- yleis/evakuontikuulutusjärjestelmä										
	- keskusradiojärjestelmä										
	- ovipuhelin										

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SAIRAALA ERIKOISLAITTEISTOT

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	Ei ole kattava luettelo laitteista.
	Merkinantojärjestelmät										
	- kaapelointi										Kaapeloinnista sovitaan kiinteistön kanssa
	- laitteet										
	Hoitajakutsujärjestelmä (monipalvelukutsujärjestelmä)										
	Hätähälytys/vartijakutsujärjestelmä										
	Huuhtelulaitteet (desinfioiva)										
	Kaatoaltaat										
	Vesi- ja paineilmapistoolit										
	Tutkimusvalaisimet										
	Näytejääkaapit										
	Vainajien säilytyskylmiöt / pakastimet										
	Vainajien nosto- ja siirtovaunut										
	Syväjääpakastimet										
	Anestesiakaasunpoistojärjestelmät										
	Anestesiakattokeskus										
	Apuvälineiden pesukoneet										
	Hydrauliset tasonostimet										
	Kuivauskaapit										

	Hammashoitolaitteet										
	Kuvantamislaitteet										
	Laboratoriolaitteet										
	Sairaala- ja pienlaitteet										
	Dialyysijärjestelmät, konsentraattijärjestelmät										
	Tuotannon puhdasvesijärjestelmät										
	Autoklaavit										
	Patologian laboratorion toimintaan liittyvät järjestelmät										
	Robotit										
	Puhdastilat ja niiden paineenpitojärjestelmät										
	STH Imurjärjestelmät										
	STH lääkinnällinen paineilma										
	Putkipostijärjestelmät										

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Lukot**										
	- ulko-ovi										
	- huoneiston ovi										
	- huoneen ovi										
	- avain ja sarjoitus										
	- sähk. lukitus- ja oviautomat.										
	- ulko-ovet										
	- huoneisto- ja väliovet										
2	**Nostimet**										
	- henkilö- ja tavarahissit										
	- nosto-ovet/pikarullaovet										
	- siltanosturit										
	- liukuportaat										
	- potilasnosturit										kiinteistöön kuuluvat
	- potilasnosturit										jälkiasennettuna

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Yleistehtävät**										
	- puhtaanapito										pihan kaikki pinnat
	- kevät & syyssiivous										haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										pihan kaikki pinnat
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2	**Pihan pinnoitteet**										
	- pihalaatoitukset/kiveykset										
	- pihan pinnat (asfalttti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
	- sokkelisepelykset										
	- piha-alueen maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3	**Pihan rakenteet**										
	- piharakenteet										portaat, kaiteet, katokset, pergolat ja patiot
	- kiinteistön eri toimintoihin kuten osastoille ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.										
	- opasteet, liikennemerkit ja nimikyltit (ulkona										tontille sijoitettavat, pylväiden oikaisut
	- reunakiveykset ja tukimuurit										
	- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)										mm. kansien korkeudensäätö
	- pintavesikourut										
	- avo-ojat										avo-ojien aukaisut, kunnostus
4	**Kasvillisuus**										
	- puut, pensaat ja perennat										sis. puiden kaadot
	- rikkaruohontorjunta										kaikki pihan pinnat
	- nurmikot										leikkaus, puhtaanapito, lannoitukset ja paikkaukset
	- karheikot										niittäminen 1-2 krt/v, leikkuujätteen poisto

	- kukat										pihasuunnitelman mukaiset
	- kesäkukat										
5	**Aidat ja portit**										
	- portit ja kaiteet										
	- kiinteistöä rajaavat aidat										
	- kasvillisuuden suoja-aita										
	- ajopuomit ja pollarit										
6	**Varusteet**										
	- pyöratelineet, kiinteät										
	- pyöratelineet, siirrettävät										vuokralaisen investoimat
	- postilaatikot										
	- piharoskakorit										
	- kiinteistön jäteastiat										kiinteistön
	yhdyskuntajätteen jäteastiat										
	- prosessitilojen jäteastiat										prosessin jätteille
	- penkit ja pöydät; kiinteät										penkkipöydät
	- lipputangot										
	- tamppaus- ja kuivaustelineet										kiinteät
	- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7	**Sähkö**										
	- valaisinpylvään oikaisu										
	- pihavalaisimien lampun vaihto										
	- heijastimien ja kupujen puhdistus										
	- lämpötolpat										
	- kaapelit										
8	**Muut**										
	- hiekoitushiekan toimittaminen										
	- liputus										
	- henkilöpelastuskeskuksen kpaikat										

7. TILOJEN YLEINEN VARUSTUS JA KALUSTUS (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit										
2	- kiinteät pöydät										
3	- irtokalusteet										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naulakot										
5	- sälekaihtimet										
6	- verholaudat, -kiskot ja liu'ut										
7	- potilasverhot										
8	- ikkunaverhot										
9	- pimennysverhot										
10	- ovikilvet- ja numerot										
11	- nimikilvet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
12	- ilmoitus-ja kiinnitystaulut										
13	- liitutaulut										
14	- valkokankaat										kiinteät
15	- pyyheautomaatit										
16	- paperipyyhehteline										
17	- saippua-annostelijat										
18	- lauteet										
19	- kiukaat										
20	- kiuaskivet/vaihto										
21	- vaatekuivain										kuivaushuone
22	- siivouksen pyykinpesukone										pyykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pyykinpesu ratkaistava siivousjärjestelyn yhteydessä.
23	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone										miehistötilat
24	- lääkekaapit										
25	- kukkalaatikot sisällä										
26	- roskakorit sisällä										
27	- urheiluvälinekaapit										
28	- hyppytelineet										
29	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										

30	- puolapuut, koripallotelineet									
31	- kuntosalilaitteet									
32	- tukikaiteet									
33	- kaukalot									

LIITE 5 – KAUPUNGIN TILOJEN YHTEYDESSÄ OLEVIEN TILOJEN VUOKRASOPIMUSTEN YLEISET EHDOT JA VASTUUNJAKOTAULUKKO

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

1. Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa, kuin vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta edellyttää, olettaen että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta on kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnon tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökokemusta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen alkamista.

Vuokranantaja on velvollinen kuittaamaan vuokralaisen toimittamat tiedot vastaanotetuksi ja mahdollisista vuokralaisen tekemistä olennaisista havainnoista, vaatimuksista ja niiden edellyttämistä toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.2 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohde ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutussopimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden siirrosta huolimatta.

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2. Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpitovastuun jakautuminen on määritelty tämän sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei vuokrasopimuksessa tai vastuunjakotaulukossa ole muuta sovittu.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on vuokrauskohteen säilyttäminen vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Vuokranantajan ylläpitovastuita ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra-aikaan. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

Vuokraukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen

järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

2.3 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

Vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -korjauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskorjauksesta, mikäli toimenpide on välttämätön vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnon ylläpitämiseksi, taikka vuokranantajaa velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuokranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioitaessa otetaan huomioon vuokrasopimuksen kesto.

Lainsäädännön muuttuessa suoritettavista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan osapuolten välillä erikseen ennen mahdollisiin korjaus- tai muutostoimenpiteisiin ryhtymistä.

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilmenevistä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa, viimeistään neljä viikkoa etukäteen.

Vuokranantaja on oikeutettu tekemään ja teettämään vuokrauskohteessa olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavia kunnossapito- ja korjaustöitä sopimalla kyseisten töiden

suorittamisajankohdasta vuokralaisen kanssa viimeistään kaksi kuukautta etukäteen.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi kunnossapitotoimenpide, hoito- ja huolto- tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutos- eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saattamisesta vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaiseksi kohtien 2.1 ja 2.3 perusteella.

Vuokralainen vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten muuttumisen johdosta toteuttavista muutos- ja korjaustöistä.

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutostyöt maksaa vuokralainen ja maksu tapahtuu kertaluontoisesti tai esimerkiksi investoinnin suuruisena lisävuokrana tietylle ajalle.

Ennen vuokralaisen pyynnöstä tehtävien muutostöiden aloittamista vuokralainen ja vuokranantaja sopivat kirjallisesti, mitä muutostöille tapahtuu vuokra-ajan päättyessä (tuleeko vuokralaisen poistaa muutostyöt kustannuksellaan vai jäävätkö muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi). Mikäli tästä ei sovita, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

3. Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on osapuolten vuokrasopimuksessa sopima vuokra-aika.

3.2 Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa. Kuntoa verrataan vuokralaisen vuokra-ajan alussa suorittaman kohdan 1.1 tarkastuksen mukaiseen kuntoon. Mikäli vuokralainen on jättänyt 1.1 kohdan mukaisen tarkastuksen suorittamatta, on vuokralainen vuokrasuhteen päättyessä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sellaiset vuokrauskohteessa havaitut vahingot, viat ja puuteet, jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asentamansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat Vuokralaisen

kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttamaan vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle, ellei osapuolten välillä kirjallisesti toisin sovita.

4. Vuokra

4.1 Vuokra

Kuukausittain perittävän vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämisestä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen Vuokranantajalta tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista.

4.2 Vuokranmaksujakso

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kuukausivuokraa. Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan sen kuukauden 5. päivänä, elleivät osapuolet ole vuokrasopimuksessa erikseen sopineet poikkeavasta maksupäivästä.

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan kirjallisesti vuokralaiselle ilmoittamien ajantasaisten laskutustietojensa, taikka vuokranantajan sähköisesti tai postitse lähettämän laskun mukaisesti. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle laskutustiedoissaan ja mahdollisissa muissa vuokran maksamiseksi tarvittavissa tiedoissaan tapahtuvista muutoksista ilman aiheetonta viivästystä.

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään syyskuun 2026 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden syyskuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2028. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron palautukseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin

seurauksin, ettei vuokranantaja ole arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä sopimuksen kohdassa 1.2 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle,

joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen ja palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen. Tämä koskee myös kaikkia tilanteita, joissa vuokralainen muutoin ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti.

Jos osapuolet erillisesti sopivat, että vuokranantaja vuokraa koko vuokrauskohteen tai osan vuokrauskohteesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5. Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjät pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan yhdessä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnon edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olennaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja ratkaistaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

6. Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

6.1 Tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto sekä reklamaatioihin reagoiminen

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto on toimitettava kirjallisesti osapuolen viralliseen sähköpostiosoitteeseen, tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Osapuoli kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin reklamaatiossa mainitun virheen tai puutteen selvittämiseksi ja korjaamiseksi.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä.

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle välittömästi sellaisten yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokraussuhteen sopimuksenmukaiseen hoitoon, kuten 24/7 huollon ja ylläpidon yhteyshenkilöiden muutoksista.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille tai vuokrakohteelle, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

Osapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen osapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raporteista.

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttömahdollisuuksiin liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokralaisen liikaa maksama vuokra tai vuokralaisen menettämä vuokratulo.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

Mikäli vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokralaisen toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokranantajan liian vähäisenä perimä vuokra tai vuokranantajan menettämä muu vuokratulo.

7. Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjyys

Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän vuokrasopimuksen perusteella osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi.

Osapuolet vastaavat siitä, että osapuolella on oikeus luovuttaa vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille.

Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä henkilötietojen käsittelysopimuksessa.

8. Muut ehdot

8.1 Vuokralaisen ympäristövastuut

Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan omasta ja mahdollisten edelleen- ja alivuokraajien ja muiden vuokrauskohteen käyttäjien ja vuokralaisen toimintaan liittyen vuokrauskohteella kulkevien puolesta siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristön (maaperä, merenpohja, vesistö ja pohjavesi) eikä vuokrauskohteen pilaantumista tai sen vaaraa eikä muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä myöskään vahinkoja kolmansille taikka edellä mainittuihin perustuvaa vuokrauskohteen arvon alenemista.

Mikäli tällaisia ilmenisi vuokralaisen tai muiden edellä tässä kohdassa lueteltujen tai niihin rinnastettavien tahojen toiminnasta johtuen, vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan mahdollisista lain tai viranomaisten edellyttämistä tutkimuksista sekä ennalta ehkäisevistä toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsittelytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen

käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen johdosta.

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien johdosta.

8.3 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrauskohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa riittävän kattavalla irtaimistovakuutuksella, joka sisältää vuokralaisen tarpeelliseksi katsomat palo-, myrsky-, vuoto-, tulva-, varkaus- ja ilkivaltavakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuu-, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa vuokrakohdetta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamissa tiloissa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle tai vuokrauskohteessa sijaitsevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalle omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

8.4 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.5 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Osapuolten tulee pyrkiä sovinnollisesti neuvotellen löytämään ratkaisu vuokrauskohteessa havaittujen virheiden ja poikkeamien tai tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyöntien sekä osapuolten välillä ilmenevien muiden erimielisyyksien korjaamiseksi. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi vuokrauskohteen sijaintipaikan mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset) ja erityisesti liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen).

****

10.4.2026

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu vuokranantajan ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi.
Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli Vuokranantaja

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue eli Vuokralainen

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti;

"**Perustaminen**"-sarake käsittelee uudisrakentamisen ja merkittävän peruskorjauksen
yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan ja hyvinvointialueen kesken.

"**Hoito ja kunnossapito**"-sarakkeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käyton,
huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"**Uusiminen**"-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi
työkaluksi, kun joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O = Omistaja (Vuokranantaja)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
Sov = Sovitaan erikseen	Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu
HVA = Hyvinvointialue (Vuokralainen)	Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	**Yleistehtävät**				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	**Yleishoito ja valvonta**				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/help desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				

	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
3	**Kiinteistön lämmitys**				
	- lämmitys				
4	**Sähkö**				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	**Vesi**				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	**Erityislaitehuolto**				
	- ks. 5. Erikoislaiteet				
7	**Siivous**				
	- tilojen siivous				
8	**Jätehuolto**				
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- paperinkeräys				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				Vuokratilojen jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jätepisteelle
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätepuristimet				
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	**Ulkoalueiden hoito**				
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet				
10	**Kunnossapito**				
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
11	**Irtaimiston huolto**				
	- vahtimestaripalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	**Varustehuolto**				
	- varusteiden pesu/huolto				
	- pesulapalvelut				
	- sairaalalaitteiden/instrumenttien huolto				
13	**Tekstiilihuolto**				
	- pyykin keräily/lajittelijat				
	- mahdolliset pesulatoiminnat ja siihen liittyvät laitteistot				
14	**Erityiset valvontatehtävät**				
	- säteilyvalvonta				
	- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
	- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit				
15	**Vaaratilanteisiin varautuminen**				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				toimintaan liittyvä
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	- pelastussuunnitelmien koostaminen				
16	**Ilkivaltakorjaukset**				
	Ulkona				
	Sisällä				

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Lämmitysjärjestelmät**										
	- kaukolämmön liittymismaksut										
	- lämmitysjärjestelmät										
	- erityislaitteistot										
2	**Vesi- ja viemärijärjestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- puhtaan veden järjestelmät										
	- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										Raakaveden puhtaus selvitettävä yhteistyössä vesilaitoksen kanssa ja mahdollisista suodatuksista sovittava erikseen.

	- kiintokalusteet										
	- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										Erikoishanat
	- hiekan- öljynerotuskaivot										
	- rasvanerotuskaivot										
	- labotorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt										
3	**Ilmastointijärjestelmät**										
	- ilmastointijärjestelmät										
	- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat										
	- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
	paineenpitojärjestelmä										
	- jäähdytysjärjestelmät										
	- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
	- kiinteistöön kuuluva osuus										
	- muut osuudet										
	- Päätelaitteiden ja konvektorien puhdistus										
	- Kohdepoistot										
4	**Kylmätekniset järjestelmät**										
	- tavanomaiset kylmäsäilytys-										
	ja pakastetilat laitteineen										
	- vaativammat tilat ja laitteet										
5	**Paine- ja kaasuverkostot**										
	- painelaitteen käytönvalvoja										
	- liittymismaksut										
	- tuottolaitteet										
	- säiliöt ja verkostot										
	- prosessilaitteet										
6	**Höyryjärjestelmät**										
	- painelaitteen käytönvalvoja										Kohteilla ei ole höyryjärjestelmiä
	- höyrykattilat										
	- verkostot lauhdejärjestelmineen										
	- prosessilaitteet										
7	**Palontorjuntajärjestelmät**										
	- liittymismaksut										
	- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät										
	- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaise										
	- automaattiset sammutusjärjestelmät										
	- käsisammuttimet										
	- pikapalopostit										
	- sammutuspeitot										
	- pelastushuput										
	- paloilmaisinjärjestelmä										
	- sähköverkkoon kytketty palovaroitin										
	- palovaroitin patterikäyttöinen										
8	**Muut LVI-järjestelmät**										
	- keskuspölynpoistolaitteet										Kohteilla ei ole pölynpoistolaitteita
	- perustarvikkeineen										
	- lisävarusteet										
	- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen										
	Ilmalämpöpumput										
9	**Rakennusautomaatio**										
	- Rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.										
	- Käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi sekä niiden läpiviennit (ml palokatkotyöt),										

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Valvojat**										
	Sähkönkäytön valvoja (STL 1135/2016)										
	Sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)										
2	**Liittymismaksut**										

	- sähköliittymä										
	- kaapeli-TV -liittymä										
	- puhelin-ja tietoliikenneliittymä										
	- kiinteistövalvontajärj. liittymä										
	tuotantolaitteiden valvontajärj, liittymä										
3	**Aluesähköistys / -järjestelmät**										
	- sähköliittymisjohto										
	- autonlämmityspistorasiat										
	- sähköautojen latausverkosto ja laitteet										Lakisäätäisessä laajuudessaan. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.
	- puhelintalokaapelit										
	- kaapeli-TV -järj. liitymäjohto										ei antennia
	- tietoverkon liittymäjohto										
4	**Kytkinlaitokset ja keskukset**										
	- suurjännitelaitteet yli 1000 V										
	- jakokeskukset ≤ 1000 V										
	- kompensointilaitteet										
5	**UPS - laitteet ja suodattimet**										
	- keskuskohtainen UPS										
	- erilliset UPS -laitteet										
	- katkoton sähkö, DRUPS										
	Varavoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot										
	- koko rakennusta koskeva										
	- siirrettävä varavoimakone										
6	**Johtotiet**										
	- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot										
	- johtokanavat ja sähkölistat										
	- kaapeliläpiviennit										
7	**Johdot ja niiden varusteet**										
	- maadoitukset ja potent. tas.										
	- nousujohdot										
	- voimaryhmäjohdot										
	- valaistusryhmäjohdot										
8	**Valaisimet**										
	- tilojen yleis- ja turvavalaistus										
	- lampunvaihto huoneistossa										
	- lampunvaihto kiinteistön tilois.										kiinteät
	- tutkimuslamppujen vaihtaminen										
	- irtovalaisimet										
	- opaste /tunnus/mainoskilvet										
9	**Lämmittimet**										
	- huonelämmittimet										kiinteät
	- irtaimet lämmittimet										
	- kiukaat										
10	**Kiinteistöjen varusteet**										
	- suurkeittiölaitteet										kiinteät
	- kahvioiden liedet										
	- potilaiden ja vierailijoiden käytössä olevien tauko-/päiväsalien pienkoneet										
	- henkilökunnan taukotilojen pienkoneet										
	- pesulan liitäntävarusteet										
	- pesulan koneet										koneet + vaatekuivain.
	- laitoshuollon koneet										Esimerkiksi laitospalvelun pesukoneet ja niiden huolto ja omistaminen riippuu sovittavasta toimintatavasta
	- muut sähköiset varusteet										
11	**Puhelinjärjestelmät**										
	- puhelin sisäjohtoverkko										
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.										
	- muut puhelinjärjestelmät										
	- viranomaisverkko - Virve, Tuve tms.										
	- monioperaattoriverkko										
	- matkapuhelinverkko										
12	**Antennijärjestelmät ja niihin liitettävät laitteet**										
	- antenniverkko										
	- yleisradiolähetysten antenni										
	- kaapeli-TV - laitteet ja maksut										
	- satelliittitelevisiojärj. laitteet										

	- erilaiset radioviestilaitteistot										
	- muut antennit ja laitteet										
	- televisiot										
13	**Äänentoisto- ja m er kinantojärjest.**										
	- ajannäyttöjärjestelmä										
	- AV-järjestelmien kaapelointi kiinteät										
	- AV-järjestelmien laitekaapelointi										
	- videoprojektorit										
	- infonäytöt										
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet										
14	**Kiinteistön ICT-järjestelm ät**										
	- ICT-verkon kaapelit										
	- yleiskaapelointi/kultukaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet, kaapeloinnit ja läpiviennit sekä palokatkotyöt										Jälkiasennettu
15	**Turva- ja valvontajärjestelm ät**										
	- rikosilmoitusjärjestelmät										
	- kaapelointi										
	- tilasuojauslaitteet										
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona										
	- kaapelointi										
	- laitteet										Ulkokamerat osin vuokralaisen, kohteet nimetään erikseen
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä										Turvallisuus- ja hoidolliset valvontajärjestelmät
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Työajanseuranta										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Kulunvalvonta										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät										
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.										
	- kaapelointi										Mikäli HVA:n järjestelmä
	- laitteet										
	- yleis/evakuontikuulutusjärjestelmä										
	- keskusradiojärjestelmä										
	- ovipuhelin										

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SAIRAALA ERIKOISLAITTEISTOT

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	Ei ole kattava luettelo laitteista. Läpikäyntiä ja tarkempaa luokittelua varten voi käyttää esimerkiksi Sailabin listausta taikka Swecon suunnittelutietokantaa tms. vastaavaa tietokantaa.
	Merkinantojärjestelmät										
	- kaapelointi										
	- laitteet										
	Hoitajakutsujärjestelmä (monipalvelukutsujärjestelmä)										
	Hätähälytys/vartijakutsujärjestelmä										
	Huuhtelulaitteet (desinfioiva)										
	Kaatoaltaat										
	Vesi- ja paineilmapistoolit										
	Tutkimusvalaisimet										
	Näytejääkaapit										
	Vainajien säilytyskylmiöt / pakastimet										
	Vainajien nosto- ja siirtovaunut										
	Syväjääpakastimet										
	Anestesiakaasunpoistojärjestelmät										
	Anestesiakattokeskus										
	Apuvälineiden pesukoneet										
	Hydrauliset tasonostimet										
	Kuivauskaapit										

	Hammashoitolaitteet										
	Kuvantamislaitteet										
	Laboratoriolaitteet										
	Sairaala- ja pienlaitteet										
	Dialyysijärjestelmät, konsentraattijärjestelmät										
	Tuotannon puhdasvesijärjestelmät										
	Autoklaavit										
	Patologian laboratorion toimintaan liittyvät järjestelmät										
	Robotit										
	Puhdastilat ja niiden paineenpitojärjestelmät										
	STH Imurijärjestelmät										
	STH lääkinnällinen paineilma										
	Putkiposti järjestelmät										

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Lukot**										
	- ulko-ovi										Uusiminen HVA, mikäli käytöstä johtuva. Sarjoitus HVA, mikäli käyttäjän tahtotila
	- huoneiston ovi										Uusiminen HVA, mikäli käytöstä johtuva. Sarjoitus HVA, mikäli käyttäjän tahtotila
	- huoneen ovi										Uusiminen HVA, mikäli käytöstä johtuva. Sarjoitus HVA, mikäli käyttäjän tahtotila
	- avain ja sarjoitus										Uusiminen HVA, mikäli käytöstä johtuva. Sarjoitus HVA, mikäli käyttäjän tahtotila
	- sähk. lukitus- ja oviautomat.										
	- ulko-ovet										
	- huoneisto- ja väliovet										
2	**Nostimet**										
	- henkilö- ja tavarahissit										
	- nosto-ovet/pikaraullaovet										
	- siltanosturit										
	- liukuportaat										
	- potilasnosturit										kiinteistöön kuuluvat
	- potilasnosturit										jälkiasennettuna

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	**Yleistehtävät**										
	- puhtaanapito										pihan kaikki pinnat
	- kevät & syyssiivous										haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										pihan kaikki pinnat
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2	**Pihan pinnoitteet**										
	- pihalaatoitukset/kiveykset										
	- pihan pinnat (asfalttti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
	- sokkelisepellykset										
	- piha-alueen maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3	**Pihan rakenteet**										
	- piharakenteet										portaat, kaiteet, katokset, pergolat ja patiot
	- kiinteistön eri toimintoihin kuten osastoille ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit										
	- opasteet, liikennemerkit ja nimikyltit (ulkona)										tontille sijoitettavat, pylväiden oikaisut
	- reunakiveykset ja tukimuurit										
	- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)										mm. kansien korkeudensäätö
	- pintavesikourut										
	- avo-ojat										avo-ojien aukaisut, kunnostus
4	**Kasvillisuus**										
	- puut, pensaat ja perennat										sis. puiden kaadot
	- rikkaruohontorjunta										kaikki pihan pinnat
	- nurmikot										leikkaus, puhtaanapito, lannoitukset ja paikkaukset
	- kanheikot										niittäminen 1-2 krt/v, leikkuujätteen poisto
	- kukat										pihasuunnitelman mukaiset
	- kesäkukat										käyttäjän erikseen sovitut tilaukset

5	**Aidat ja portit**										
	- portit ja kaiteet										
	- kiinteistöä rajaavat aidat										
	- käsvillisuuden suoja-aita										
	- ajopuomit ja pollarit										
6	**Varusteet**										
	- pyöratelineet, kiinteät										
	- pyöratelineet, siirrettävät										vuokralaisen investoimat
	- postilaatikot										
	- piharoskakont										
	- kiinteistön jäteastiat										kiinteistön
	yhdyskuntajätteen jäteastiat										
	- prosessitilojen jäteastiat										esim. sairaalan omat jätteet
	- penkit ja pöydät; kiinteät										penkkipöydät
	- lipputangot										
	- tamppaus- ja kuivaustelineet										kiinteät
	- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7	**Sähkö**										
	- valaisinpyivään oikaisu										
	- pihavalaisimien lampun vaihto										
	- heijastimien ja kupujen puhdistus										
	- lämpötolpat										
	- sähköautojen lataus, sähköistys										
	- sähköautojen lataus, laitteet										
	- kaapelit										
8	**Muut**										
	- hiekoitushiekan toimittaminen										
	- liputus										
	[illegible]										

7. TILOJEN YLEINEN VARUSTUS JA KALUSTUS (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit										
2	- kiinteät pöydät										
3	- irtokalusteet										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naulakot										
5	- sälekaihtimet										ensiasennus. Jälkiasennetut käyttäjän
6	- verholaudat, -kiskot ja liu'ut										
7	- potilasverhot										
8	- ikkunaverhot										
9	- pimennysverhot										
10	- ovikilvet- ja numerot										ulkona
11	- nimikilvet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
12	- ilmoitus-ja kiinnitystaulut										
13	- liitutaulut										
14	- valkokankaat										kiinteät
15	- pyyheautomaatit										
16	- paperipyyheteline										
17	- saippua-annostelijat										
18	- lauteet										
19	- kiukaat										
20	- kiuaskivet/vaihto										
21	- vaatekuivain										kuivaushuone
22	- siivouksen pyykinpesukone										pyykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä pyykinpesu ratkaistava siivousjärjestelyn yhteydessä.
23	- pukuhuonetilojen pyykinpesukone										miehistötilat
24	- lääkekaapit										
25	- kukkalaatikot sisällä										
26	- roskakorit sisällä										
27	- urheiluvälinekaapit										
28	- hyppytelineet										
29	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
30	- puolapuut, koripallotelineet										

31	- kuntosalilaitteet										
32	- tukikaiteet										
33	- käsijohteet										

21 Hankinta: Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026-2027 / JK

VD/7998/02.08.00.00/2025

JK//JKo/TP/VH

Vantaan kaupunki on kilpailuttanut puitejärjestelynä ulkovalaistustyöt vuosille 2026–2027. Hankintaan sisältyy optio, jolla sopimusta voidaan jatkaa kahdella vuodella. Esitetään, että puitesopimuskumppaneiksi valitaan kokoustaloudellisesti edullisimmat tarjoukset antaneet Suomen Energia Urakointi Oy ja Eltel Networks Oy.

Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt 11.03.2026 päivätyn tarjouspyynnön ”Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026–2027” mukaiset puitesopimustarjoukset sähkö- ja ulkovalaistusurakoinnista ajalle 01.09.2026 – 30.08.2028. Sopimusta voidaan jatkaa tarjoajan suostumuksella sopimuskauden jälkeen enintään yhdellä (1) kahden (2) vuoden jaksolla. Päätös sopimusajan mahdollisesta jatkamisesta tehdään viimeistään 26.2.2028.

Puitesopimuksen toimeksiannot sisältävät katujen, aukioiden, puistojen, liikunta- ja ulkoilualueiden sähkö- ja ulkovalaistusurakointia. Kohteet ovat uusien asemakaava-alueiden katuja ja viheralueita sekä vanhojen alueiden perusparantamista. Tilausmäärät voivat vaihdella vuosittain riippuen perusparannus- ja investointitarpeista sekä niihin varatuista vuotuisista määrärahoista. Arvioitu vuotuinen tilausmäärä on 2 000 000 euroa ja koko sopimuskaudella 8 000 000 euroa.

Tämän kilpailutuksen perusteella hankintoja voivat tehdä myös muut Vantaan kaupungin toimialat.

Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva EU-hankintailmoitus on jätetty Tarjouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 11.03.2026. Tarjousten jättöaika päättyi 24.04.2026 klo 16.00. Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Tarjoajien esittämien kysymysten määräaikaan 13.04.2026 klo 16.00 mennessä tulleisiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu tarjouspalvelu.fi - portaalissa. Määräaikaan mennessä tuli 2 kpl lisäselvityspyyntöjä.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkastaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- tarjoajien kelpoisuuden arviointi
- tarjousten vertailu

Määräaikaan mennessä saapui 7 tarjousta, jotka avattiin Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista hyväksytyistä tarjouksista on laadittu vertailutaulukko.

Määräaikaan 24.4.2026 klo 16.00 mennessä hyväksytyn tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- Destia Oy, Energiapalvelut
- Eltel Networks Oy
- Exsane Oy

- Suomen Energia-Urakointi Oy
- Sähköpalvelu Finland Oy
- Tampereen Vera Oy
- Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nåtbyggnad Ab

Kaikki tarjoukset ovat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä.

Hyväksyttävien tarjousten antaneiden yritysten tilaajavastuulain mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset on tarkastettu ja niiden on todettu olevan hyväksyttäviä.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden perustana on halvin hinta. Tarjouksista valitaan kaksi (2) halvinta vertailuhintaa.

Saadut hyväksyttävät tarjoukset ovat hintajärjestyksessä (alv 0 %):
1) 1 347 525,00 €
2) 1 398 345,00 €
3) 1 474 525,00 €
4) 1 484 830,00 €
5) 1 660 065,00 €
6) 1 721 650,00 €
7) 1 929 206,20 €

Puitesopimukset tehdään vertailuhinnaltaan kahden halvimman tarjoajan kanssa.

Edullisimman tarjouksen antoi Suomen Energia-Urakointi Oy (Y-tunnus 1108971-7).

Toiseksi edullisemman tarjouksen antoi Eltel Networks Oy (Y-tunnus 1548234-8)

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) valita puitesopimustoimittajiksi ajalle 01.09.2026–30.08.2028 etusijaisuusjärjestyksessä seuraavat tarjoajat:
   1) Suomen Energia Urakointi Oy
   2) Eltel Networks Oy

b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueen ja valittujen tarjoajien kanssa,
c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiokauden käyttämisestä, ja
d) todeta että sopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla puitesopimuksella.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa hankintasopimus voidaan tehdä ja panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokkaat tai tarjoajat ovat saaneet tai heidän katsotaan saaneen päätöksen ja muutoksenhakuosoituksen tiedoksi.

Liitteet:
- Vertailutaulukko, Hankinta/Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026–2027

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Jarno Köykkä, puh, 040 044 2753
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Tarjousten vertailutaulukko - VD/7998/02.08.00.00/2025 / Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027

100 Työmaan perusyksikkö

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 1 Perusyksikkö **Hankittava määrä 100 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

101 Varmennustarkastus

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 1 Yksikköhinta **Hankittava määrä 10 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

102 Tuntiveloitukset

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 1 Sähköasentaja **Hankittava määrä 500 Tunti**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 Työnjohtaja **Hankittava määrä 100 Tunti**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 3 Pakettiauto + sähköasentaja **Hankittava määrä 100 Tunti**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 4 Kuorma-auto nosturilla + kuljettaja **Hankittava määrä 100 Tunti**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 5 Kuorma-auto + kuljettaja **Hankittava määrä 100 Tunti**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 6 Nostokorilava-auto + sähköasentaja **Hankittava määrä 100 Tunti**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

103 Kartoitus

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 1 Tuntiveloitushinta **Hankittava määrä 200 Tunti**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33601 Poistettavat valaistusrakenteet

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33601.a Ulkovalaistuskeskuksen purkaminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Keskuksen purkaminen **Hankittava määrä 5 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33601.b Ilmajohdon purkaminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 AMKA 3x16-35 **Hankittava määrä 10000 Metri**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33601.c Puupylvään poistaminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Puupylvään poistaminen **Hankittava määrä 200 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 Lisähinta tukipuun poistosta **Hankittava määrä 30 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 3 Lisähinta haruksen poistosta **Hankittava määrä 40 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 4 Lisähinta kalliopylväälle **Hankittava määrä 5 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 5 Lisähinta jos maa on roudassa **Hankittava määrä 5 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33601.d Valaistuslaitteiden poistaminen puupylväästä **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Valaistuslaitteiden poistaminen **Hankittava määrä 400 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33601.e Valaistuslaitteiden poistaminen metallipylväästä **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Valaistuslaitteiden poistaminen **Hankittava määrä 400 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33601.f Metallipylvään poistaminen valaistuslaitteinen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Metallipylvään 4-6m poistaminen **Hankittava määrä 50 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 Metallipylvään 8-12m poistaminen **Hankittava määrä 50 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33601.g Pylväsjalustan poistaminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Betonijalustan poistaminen **Hankittava määrä 100 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

33602 Siirrettävät valaistusrakenteet

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33602.a Ilmajohdon siirtäminen (puupylväät) **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 AMKA 3x16-35 siirtäminen uusiin pylväisiin **Hankittava määrä 2000 Metri**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Lisähinta ilmajohdon jatkamisesta **Hankittava määrä 10 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
33602.b Valopisteen siirtäminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Valaistuslaitteiden siirtäminen uuteen puupylvääseen **Hankittava määrä 50 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Valaistuslaitteiden siirtäminen uuteen metallipylvääseen **Hankittava määrä 100 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33611 Ulkovalaistuksen kaapelikaivannot

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
200 Tuntiveloitustyöt **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Henkilötyötunti **Hankittava määrä 50 Tunti**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Kaivinkone ja kuljettaja **Hankittava määrä 50 Tunti**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 3 Kuorma-auto ja kuljettaja **Hankittava määrä 50 Tunti**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
33611.a Kaapelikaivannot 1-2:lle putkelle **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Sula maa **Hankittava määrä 5000 Metriä**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Sula maa, massanvaihdolla **Hankittava määrä 2000 Metriä**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 3 20...40 cm routaa, massanvaihdolla **Hankittava määrä 100 Kuutiometriä**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 4 Yli 40 cm routaa, massanvaihdolla **Hankittava määrä 10 Kuutiometriä**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 5 Kallio, massanvaihdolla **Hankittava määrä 50 Kuutiometriä**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 6 Alitusputken asennus **Hankittava määrä 100 Metriä**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 7 Alitusputken asennus, routa **Hankittava määrä 10 Metriä**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

920 Asfaltin leikkaus tai piikkaus

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 1 Asfaltin poisto Hankittava määrä 200 Neliömetriä		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Asfaltin poisto ajorata-alituksissa Hankittava määrä 100 Neliömetriä		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 3 Asfaltin poisto. Lisähinta kun päällysteen vahvuus on yli 30cm Hankittava määrä 50 Neliömetriä		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

930 Kiviainekset

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 1 Täytehiekka **Hankittava määrä 100 Tonnia**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Kivituhka **Hankittava määrä 30 Tonnia**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 3 Murske 0-18mm tai 0-30mm **Hankittava määrä 200 Tonnia**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

940 Päällystystyöt

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 1 Nurmetus **Hankittava määrä 1000 Neliömetriä**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 AB11 **Hankittava määrä 500 Neliömetriä**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 3 AB16 **Hankittava määrä 200 Neliömetriä**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 4 SMA **Hankittava määrä 100 Neliömetriä**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

33612 Ulkovalaistuksen kaapelinsuojaputket

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33612.a Suojaputken hankinta- ja kuljetus työmaalle **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
pos 1 Suojaputki 110 SN16/A tripla **Hankittava määrä 2000 Metri**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 2 Putkenkaaren hankinta 110mm **Hankittava määrä 50 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
33612.b Suojaputken hankinta ja asennus **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
pos 1 Suojaputki 110 SN16/A tripla **Hankittava määrä 5000 Metri**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 2 Putkenkaari 110mm **Hankittava määrä 100 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 3 Peittolevy **Hankittava määrä 50 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 4 Antennikiekko / -pallo **Hankittava määrä 15 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33613 Ulkovalaistuksen maakaapelit

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33613.a Maakaapelit hankinta- ja kuljetus työmaalle Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 AXMK 4x25S Hankittava määrä 1000 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 2 AXMK 4x35S Hankittava määrä 100 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 3 MCMK 2x2,5+2,5 Hankittava määrä 200 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 4 MCMK 3x10+10 Hankittava määrä 50 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33613.b Maakaapelin hankinta ja asennus, kaapelin veto, kiinnitys ja merkintä Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 AXMK 4x25S Hankittava määrä 5000 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 2 AXMK 4x35S Hankittava määrä 500 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 3 MCMK 2x2,5+2,5 Hankittava määrä 200 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 4 MCMK 3x10+10 Hankittava määrä 100 Metriä		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33613.c Valaisinpylväskaapin hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
pos 1 Valaisinpylväskaappi SK 160.2 **Hankittava määrä 50 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 2 Valaisinpylväskaappi SK 160.2/M (maalattu) **Hankittava määrä 50 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33613.d Jatkoksen hankinta ja asentaminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
pos 1 AXMK - AXMK tai MCMK - MCMK **Hankittava määrä 50 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 2 Maadoitusjohdin Cu16 **Hankittava määrä 10 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 3 Maadoitusjohdin Cu 25 **Hankittava määrä 10 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33613.e Sekajatkoksen asentaminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
pos 1 Jatkos asennus **Hankittava määrä 10 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33613.f Jakorajan tekeminen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
pos 1 Jakorajan tekeminen **Hankittava määrä 100 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33613.g Pylväsnousun teko puupylvääseen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
pos 1 pylväsnousun teko puupylvääseen **Hankittava määrä 50 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

33614 Ulkovalaistuksen maadoitukset

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33614.a Maadoituksen hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 Maadoitusjohdin metallipylväisiin ja keskuksiin Cu25 Hankittava määrä 300 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 2 Maadoitusjohdin tai -tanko puupylväisiin Hankittava määrä 50 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33620 Valaisin pylväiden jalustat

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33620.a 2-aukkoisen jalustan hankinta ja toimitus työmaalle Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 Jalusta SJ-1.3, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 2 Jalusta SJ-2, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 3 Jalusta SJ-4/1500, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 4 Jalusta SJ-1.3 TER, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 5 Jalusta SJ-2 TER, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 6 Jalusta SJ-4/1500 TER, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33620.b 2-aukkoisen jalustan hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 Jalusta SJ-1.3, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 200 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 2 Jalusta SJ-2, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 200 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
pos 3 Jalusta SJ-4/1500, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
pos 4 Jalusta SJ-1.3 TER, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 5 Jalusta SJ-2 TER, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 6 Jalusta SJ-4/1500 TER, 2-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
33620.c 4-aukkoisen jalustan hankinta ja toimitus työmaalle Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 Jalusta SJ-1.3, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 2 Jalusta SJ-2, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 3 Jalusta SJ-4/1500, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 4 Jalusta SJ-1.3 TER, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 10 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 5 Jalusta SJ-2 TER, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 10 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 6 Jalusta SJ-4/1500 TER, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 10 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
33620.d 4-aukkoisen jalustan hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 Jalusta SJ-1.3, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 100 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
pos 2 Jalusta SJ-2, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 100 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 3 Jalusta SJ-4/1500, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 50 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 4 Jalusta SJ-1.3 TER, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 5 Jalusta SJ-2 TER, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 25 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 6 Jalusta SJ-4/1500 TER, 4-aukkoinen tai vastaava Hankittava määrä 20 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33630 Valaisinpylväät

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33630.a Metallipylväät ja varret **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Kuumasinkitty metallipylväs hankinta ja asennus **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 1 Pylväs A205S **Hankittava määrä 200 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 Pylväs A106S **Hankittava määrä 200 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 3 Pylväs B108 **Hankittava määrä 200 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 4 Pylväs B110 **Hankittava määrä 200 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 5 Pylväs B210 **Hankittava määrä 100 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Kuumasinkitty pylvään varsi malli "Vantaa" hankinta ja asennus **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos 6 Varsi P105E malli "Vantaa" **Hankittava määrä 150 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 7 Varsi P110E malli "Vantaa" **Hankittava määrä 100 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 8 Varsi P115E malli "Vantaa" **Hankittava määrä 50 Kappale**		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 9 Varsi T105E malli "Vantaa" Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 10 Varsi T110E malli "Vantaa" Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 11 Varsi T115E malli "Vantaa" Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 12 Varsi P210E malli "Vantaa" Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 13 Varsi P220E malli "Vantaa" Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		203 EUR / Kappale 10161 EUR		Liikesalaisuus	
Pos 14 Varsi T210E malli "Vantaa" Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 15 Varsi T220E malli "Vantaa" Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 16 Varsi S100 Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33630.b Plascoat pinnoitus tai vastaava Ei vaikuta vertailuhintaan															
Pos 1 Pylväs 5m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 Pylväs 6m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 3 Pylväs 8m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 4 Pylväs 10m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 5 Lisähinta varsi 0,5 - 2,5m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33630.c Pulverimaalaus (RAL-värisävyt) Ei vaikuta vertailuhintaan															
Pos 1 Pylväs 5m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 Pylväs 6m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 3 Pylväs 8m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 4 Pylväs 10m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 5 Lisähinta varsi 0,5 - 2,5m Hankittava määrä 100 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
33630.d Puupylväät Ei vaikuta vertailuhintaan															
Jäykät puupylväät, maahankaivettavat Ik2 hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															
Pos 1 Puupylväs 10m Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 2 Puupylväs 12m Hankittava määrä 50 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	
Pos 3 Puupylväs 15m Hankittava määrä 10 Kappale		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus		Liikesalaisuus	

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Pos 4 Lisähinta, kalliopylväs Hankittava määrä 10 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
33630.e Puupylvään varret hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															
Pos 1 Puupylvään varsi 5TV30 Hankittava määrä 50 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Puupylvään varsi 10TV30 Hankittava määrä 50 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 3 Puupylvään varsi 15TV30 Hankittava määrä 50 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
33633 Puupylvään tuenta hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															
Pos 1 Haruksen rakentaminen Hankittava määrä 20 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
Pos 2 Tukipylvään rakentaminen Hankittava määrä 10 Kappale		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33640 Ilmajohdon rakentaminen

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33640.a Ilmajohdon hankinta ja asennus Ei vaikuta vertailuhintaan															
pos 1 AMKA 25 Hankittava määrä 2500 Metriä		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 2 Lisähinta karsintatyöstä Hankittava määrä 200 Metriä		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33656 Kalusteet ja liitäntälaitteet

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33656.a Kytkentäkalusteet hankinta ja asennus **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
pos 1 Pylväskaluste **Hankittava määrä 400 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	
pos 2 Varokepesä **Hankittava määrä 100 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

33662 Ulkovalaisimet

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
33662.a Valaisimen asentaminen pylvääseen **Ei vaikuta vertailuhintaan**															
Pos. 1 Valaisimen ja liitosjohdon asentaminen **Hankittava määrä 1000 Kappale**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**		**Liikesalaisuus**	

Vertailun yhteenveto

		Destia Oy, Energiapalvelut		Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Exsane Oy		Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy		Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027		Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet
Kokonaishinta yhteensä		**1474525,00 EUR**		**1398345,00 EUR**		**1660065,00 EUR**		**1347525,00 EUR**		**1721650,00 EUR**		**1929206,20 EUR**		**1484830,00 EUR**	
Sijoitus		**3.**		**2.**		**5.**		**1.**		**6.**		**7.**		**4.**	
Valittu		**Ei**		**Ei**		**Ei**		**Ei**		**Ei**		**Ei**		**Ei**	

Muut ehdot

	Destia Oy, Energiapalvelut	Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Exsane Oy	Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy	Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
SOPIMUKSEN YHTEYSHENKILÖ/T JA ALLEKIRJOITTAJA/T							
Tarjoajan tulee ilmoittaa tähän tarjoajan kanssa mahdollisesti solmittavan hankintasopimuksen allekirjoittajan /allekirjoittajien yhteystiedot. Tarjoajan kanssa mahdollisesti solmittavalle sopimukselle osoitettu allekirjoittaja(t) osalta on selvittävä ainakin: allekirjoittajan/allekirjoittajien nimi, titteli, sähköpostiosoite sekä puhelinnumero.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
TILAAJAVASTUUTIEDOT JA TYÖNANTAJAVELVOITTEET							
Vantaan kaupungilla on käytössään Vastuugroup.fi- Valvoja palvelu, josta tilaaja voi halutessaan tarkastaa soveltuvuusvaatimusten täyttymisen työnantajavelvoitteiden ja tilaajavastuutietojen osalta, kilpailutuksen yhteydessä sekä sopimuskauden aikana. Valitse valikosta tarjoajaa koskeva vastausvaihtoehto.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
"Ei" -valintaan liittyvät kriteerit							
Mikäli rekisteröityminen Vastuugroup.fi-palveluun ei ole mahdollista, tarjoaja sitoutuu toimittamaan kahdentoista (12) kuukauden välein koko sopimuskauden ajan seuraavat selvitykset: (I) todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty ja (II) todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen maksamisesta tai selvitys siitä, että eräänty neitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. Vaatimus koskee myös sopimuksessa mahdollisesti käyttöön otettavia optiovuosia.							

	Destia Oy, Energiapalvelut	Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Exsane Oy	Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy	Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Tarjoajan (ja hänen alihankkijansa) on noudatettava työehtosopimusta tai muita keskeisiä työehtoja, tarjoajalla on voimassa oleva tapaturmavakuutus sekä työntekijöille järjestetty työterveyshuolto. Asia on tarkistettavissa joko Vastuugroup.fi - palvelusta TAI tarjoaja sitoutuu toimittamaan tilaajalle pyynnöstä itsestään ja ilmoittamistaan alihankkijoista selvityksen käytettävästä työehtosopimuksesta ja keskeisistä työehdoista, tapaturmavakuutuksesta sekä työterveyshuollon järjestämisestä työntekijöilleen. Selvitystä ei tarvitse liittää tarjoukseen.							
ALIHANKKIJAT							
Tarjoaja sitoutuu siihen, että tässä sopimuksessa käytettävät alihankkijat on merkitty ammatti- ja elinkeinorekisteriin, on maksanut verot ja sosiaaliturva- ja eläkemaksut ja alihankkijaa ei koske hankintalain 80 §:n mukainen pakollinen ja 81 §:n mukainen harkinnanvarainen poissulkuperuste. Tarjoaja sitoutuu tarkastamaan käyttämänsä alihankkijan hankintalain 88 §:n mukaiset rikosrekisteriotteet	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
REFERENSSIT							
Tarjoajalla löytyy 10 referenssikohdetta katuvalaistuksen uudisrakentamisesta tiiviissä kaupunkiympäristössä, joiden laajuus on vähintään 10 valopistettä per kohde. Referenssityöt eivät saa olla yhtä (1) vuotta vanhempia. Tievalaistus- tai aluevalaistusreferenssejä ei hyväksytä referenssikohteeksi.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
PÄTEVYYSVAATIMUKSET							

	Destia Oy, Energiapalvelut	Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Exsane Oy	Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy	Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
Tarjoajalla on oltava tarjoajaan työsuhteessa oleva sähkötöiden johtaja jolla on vähintään Kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen 516/1996 mukainen Sähköpätevyys 2 (S2). Sähkötöiden johtajalla tulee olla vähintään 5 vuoden kokemus ulkovalaistuksen rakentamiskohteista.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Tarjoajalla on tässä sopimuksessa oltava vähintään yksi nimetty tarjoajaan työsuhteessa oleva vastuunalainen työnjohtaja.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Nimetyllä työnjohtajalla on oltava sähköalan ammattitutkinto, vähintään sähkötekniikan insinöörin tutkinto. Työnjohtajalla on oltava vähintään 3 vuoden kokemus esimiestehtävistä katuvalaistuksen rakentamisesta tiivissä kaupunkiympäristössä. Työnjohtajalla on hyvä suomen kielen suullinen ja kirjallinen taito. Vastaavalle työnjohtajalle tulee nimetä sijainen poissaoloajoille. Edellä mainitut vaatimukset koskevat myös hänen poissaolonsijaistaan sijaisuusaikana (esim. lomasijaisuus). Tievalaistuksen referenssejä ei hyväksytä referenssikohteeksi.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
TEKNISET VAATIMUKSET							
Tarjoaja vakuuttaa, että tarjoajalla on koko sopimuksen keston ajan käytössään laitteisto ja kalusto, joilla tarjouspyynnön asiakirjoissa kuvatut valaistustyöt saadaan suoritettua tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Tarjoaja vakuuttaa, että tarjoajalla on koko sopimuksen keston ajan käytössä kalusto joka täyttää urakkaohjelman luvun 6.1 Green Deal vaatimukset	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus

	Destia Oy, Energiapalvelut	Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Exsane Oy	Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy	Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Tarjoajalla on käytössä koko sopimuksen keston ajan vaatimukset täyttävät varastotilat: Riittävä varastotila käsittää tilat, jossa mahtuu säilyttämään tilaajan materiaalia seuraavasti; 40 kpl 10 m pylväitä, kahta kaapelikelaa AXMK 4x35S kaapelia,10 kieppiä kuparia sekä 40 kpl valaisimia. Valaisimien osalta varastotilan on oltava katettu. Varastotilan on oltava aidattu ja vartioitu sekä sen tulee sijaita Vantaan kaupungin alueella tai ympäristökuntien alueella.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
TARJOUSPYYNNÖN MUUT EHDOT							
Tarjoajalla on ulkopuolisen auditoima laadunvarmistus järjestelmä (RALA-sertifikaatti tai ISO-9001 tai vastaava)	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
"Ei" -valintaan liittyvät kriteerit							
Jos tarjoajalla on jokin muu esim. oma ei-sertifioitu laadunhallintajärjestelmä /-suunnitelma, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) organisaation hallintotapa 2) organisaation laatupolitiikka 3) organisaation johdon tehtävät ja vastuut 4) laadunvarmistuksen toteuttaminen 5) laadunvarmistuksen ylläpito 6) laadunvarmistuksen valvonta							
Palveluntuottajan on laatusuunnitelmassaan nimettävä laatupäällikkö, joka vastaa sopimuksen aikaisesta laatusuunnitelman toimivuudesta ja sen päivittämisestä.							
Tarjoaja sitoutuu toimittamaan tarjouspyynnön urakkaohjelman mukaisen laatusuunnitelman tilaajalle vähintään yhtä (1) viikkoa ennen sopimuskatselmusta							
Tarjoaja hyväksyy tarjouspyynnön liitteenä olevan sopimusluonnoksen keskeiset sopimusehdot. Tarjoaja ei saa esittää omia sopimusehtoja.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus

	Destia Oy, Energiapalvelut	Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Exsane Oy	Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy	Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Kaikki yhteydenpito tilaajan ja toimittajan välillä on voitava suorittaa suomen kielellä.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Tarjoaja vakuuttaa, ettei Tarjoaja, sen omistajat, vastuuhenkilöt ja/tai lähipiiri, taikka tarjoajan käyttämät alihankkijat kuulu Euroopan Unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) tai Suomen viranomaisten asettamille pakotelistoille. Kyllä-vastauksella tarjoaja vakuuttaa, ettei se kuulu ko. pakotelistoille.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Tarjoaja vakuuttaa, että tarjouksen hintatasoon on päädytty ilman kilpailua rajoittavaa tarkoitusta, tai ilman mitään kommunikointia, konsultointia tai sopimusta muiden tarjoajien kanssa, tarjoaja ei ole ilmaissut tarjoushintaansa muille mahdollisille tarjoajille tai kilpailijoille, eikä tarjoaja ole pyrkinyt estämään kilpailijoita antamasta tarjousta.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Tarjoaja vakuuttaa, että on tutustunut kaikkiin tarjouspyyntöasiakirjoihin ja sisäistänyt niissä olevat vaatimukset	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Tarjoaja ilmoitti ESPD lomakkeella (ESPD Osa II, A: Tarjoajaa koskevat tiedot) tarjoajan olevan mikroyritys taikka pieni tai keskisuuri yritys. Tätä tietoa pyydetään vain tilastoja ja sisäistä raportointia varten.							
JOS KYLLÄ							
Mikäli tarjoaja on mikroyritys taikka pieni tai keskisuuri yritys, tulee tarjoajan valita valikosta itseään kuvaava vaihtoehto.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus

	Destia Oy, Energiapalvelut	Eltel Networks Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Exsane Oy	Suomen Energia-Urakointi Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistystyöt 2026 - 2027	Sähköverkkopalvelu Finland Oy Sähköverkkopalvelu Finland Oy	Tampereen Vera Oy Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027	Uudenmaan Verkonrakennus Oy - Nylands Nätbyggnad Ab UVR / Vantaan kaupungin ulkovalaistustyöt 2026 - 2027
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
Tarjouspyynnön ESPD-lomakkeella on esitetty tarjoajien soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. Tarjoaja vakuuttaa vaatimusten täyttymisen valitsemalla vaihtoehdon "kyllä" ja sitoutuu hankintayksikön pyynnöstä toimittamaan viivytyksettä vaatimuksen todentavat selvitykset hankintayksikölle. Selvitykset pyydetään lähtökohtaisesti vain tarjousvertailussa valituksi tulleilta tarjoajalta, pois lukien ne vaatimukset, joissa on erikseen mainittu, että selvitys on ladattava tarjoukseen. Mikäli tarjoaja vastaa "kyllä" sekä tähän että ESPD lomakkeeseen, eikä kaikkien vaatimusten täyttymistä pystytä myöhemmin tarvittaessa todentamaan, tarjoaja hylätään.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus
Hankintayksiköllä on velvollisuus selvittää pakollisten poissulkuperusteiden olemassaolo ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista. Asian selvittämiseksi hankintayksikkö tulee pyytämään tarjousvertailun voittajalta nähtäväksi yrityksen tai muun yhteisön sekä niiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenen tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävän henkilön rikosrekisteriotteet. Rikosrekisteriote ei saa olla kahtatoista (12) kuukautta vanhempi. Tarjoaja suostuu tähän. RIKOSREKISTERIOTTEITA EI TULE LIITTÄÄ TARJOUKSEN LIITTEEKSI vaan ne tullaan erikseen esittämään hankintayksikölle myöhemmin sovittuna ajankohtana. Tarjoaja suostuu tulemaan tilaajan tiloihin näyttämään rikosrekisteriotteet pyydettäessä.	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus	Liikesalaisuus

22 Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista / Teleoperaattorit / JK

VD/4138/02.08.00.00/2026

JK/HLe

Vantaan kaupunki ja teleoperaattorit DNA Oyj, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj sekä Global Connect Oy ja ovat neuvotelleet Vantaan Ratikassa käytettävästä sopimuksesta koskien televerkkojen uudisrakentamista ja johtosiirtoja. Ratikan rakentamisen vuoksi televerkkoja joudutaan siirtämään monin paikoin, ja rakentamisen yhteydessä on myös tarkoituksenmukaista, että ratikkahankkeessa rakennetaan uusia sähköverkkoja teleoperaattoreiden tarpeisiin. Kaupunki tilaa suorahankintana teleoperaattoreilta näiden omia johtojaan koskevat siirtotyöt suorahankintana, koska johtojen omistajat edellyttävät rakennuttavansa kohteen sähkö- ja teletekniset työt itse. Alustava arvio siirtotöiden arvosta on 6,5 miljoonaa euroa. Siirtotyöt sisältyvät kaupunginvaltuuston hyväksymään hankesuunnitelmaan.

Televerkkoja varten tehtävät maarakennustyöt ja suojaputkitukset tekee Ratikka-allianssi, kun taas kaapeloinnit ja sähkö- ja teletekniset työt hoitaa kyseinen teleoperaattori. Työmaiden päätoteuttajana toimii allianssin päätoteuttaja.

Teleoperaattorit korvaavat Kaupungille uusien televerkkojen rakentamiskustannukset sopimuksessa esitettyjen yksikköhintojen mukaisesti. Johtosiirtojen kustannusjaossa Kaupungin ja teleoperaattorin kesken noudatetaan pääosin aikaisempien yhteistoimintasopimusten periaatteita, joiden mukaan kustannusvastuu määräytyy johtojen sijoituslupien määräaikaisuuden ja asemakaavamuutosten mukaisesti.

Kaupunki tilaa teleoperaattoreilta Kaupungin kustannusvastuulla olevia johtosiirtotöitä arviolta yhteensä noin 6,5 miljoonan euron arvosta (alv 0 %). Näistä töistä tehdään ratikkahankkeen edetessä erillisiä kohdekohtaisia tilauksia, jolloin töiden lopullinen arvo voi muuttua olennaisesti arvioon nähden, kun lopullinen arvo perustuu toteutuneisiin määriin ja kuluihin.

Arvioidut hankinnat jakautuvat seuraavasti:

- DNA Oyj: 1,7 milj. euroa
- Elisa Oyj: 2,3 milj. euroa
- Telia Finland Oyj: 2,5 milj. euroa

Vastaavasti Kaupunki veloittaa teleoperaattoreilta niiden kustannusvastuuseen kuuluvia töitä kohdekohtaisesti toteutuneiden kohteiden ja määrien mukaisesti tässä sopimuksessa määritetyillä hinnoilla.

Teleyhtiöiden Kaupungilta veloittamat kustannukset on huomioitu Ratikan hankekustannusarvion tilaajakustannuksissa. Teleyhtiöiltä laskutettavia kustannuksia on puolestaan arvioitu ja sisällytetty allianssien tavoitekustannushintaan.

Hankintalain 40 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta. Kaupunki ei voi teettää työtä omilla urakoitsijoillaan, koska johtojen omistajat DNA Oyj, Elisa Oyj, Global Connect Oy ja Telia Finland Oyj edel-

lyttävät rakennuttavansa kohteen sähkö- ja teletekniset työt itse. Kaupunki julkaisee hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintalain 131 §:n mukaisesti suorahankintaa koskevan ilmoituksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään

a) hyväksyä DNA Oy:n, Elisa Oy:n, Global Connect Oy:n ja Telia Oy:n kanssa tehtävät sopimukset televerkon rakentamisesta siihen liittyvien kustannusten korvaamisesta,
b) että kaupungille aiheutuvat kustannukset maksetaan Kadut ja puistot palvelualueen kustannuspaikalta 145093800,
c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan sopimusasiakirjat sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia,
d) todeta, että sopimus ei synny vielä tällä päätöksellä, vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla sopimuksella ja
e) todeta, että hankintapäätöksen jälkeen julkaistaan hankintalain 131 §:n mukaisesti suorahankintaa koskeva ilmoitus ennen hankintasopimuksen tekemistä.

Liitteet:
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, Telia
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, Telia
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, Elisa
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, Elisa
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, DNA
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, DNA
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, GC
- Vantaan ratikka, Kaapeliputkien rakentamisen sopimus liite 1, GC

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
Vantaan ratikan hankejohtaja Hannu Lehtikankare, puh. 040 518 2992
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN RATIKKA

21.5.2026

Teleoperaattori

Tämä tilaus koskee Vantaan ratikkahanketta.

1.1 Uudisrakenteet

Taulukossa 1 on esitetty alustavat määrät kaapelisuojaputkien lisärakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Laskutus tapahtuu toteuman mukaan sopimuksessa määritetyllä hinnastolla.

Osaprojekti	DNA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	2 455	-	9,73	0,25
OP2	1 623	-	8,75	3,58
OP3	2 610	-	2,08	4,41
OP4	1 798	-	4,07	-
OP6	3 348	-	6,15	0,66
OP7A	208	-	1,97	-

Taulukko 1. Uusien kaapelisuojaputkien sekä kaivojen alustavat määrät

1.2 Johtosiirrot

1.2.1 Vantaan ratikkahankkeen toteuttamat työt

Taulukossa 2 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien kaapeliputkireittien alustavat määrät, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa johtosiirtojen rakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Vantaan kaupunki ei laskuta teleoperaattorilta johtosiirtoja varten tehtävien putkireittien rakentamisesta, ellei sijoitussopimuksissa toisin osoiteta.

Osaprojekti	DNA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	4 640	1	1,08	-
OP2	12 313	-	-	4
OP3	643	-	-	0,33
OP4	3 792	-	5,97	-
OP6	3 466	-	4,5	2,66
OP7A	5 632	-	4,8	-

Taulukko 2. Allianssin toteuttamien johtosiirtojen kaapeliputkireittien sekä kaivojen alustavat määrät

VANTAAN RATIKKA

21.5.2026

1.2.2 Teleoperaattorin toteuttamat työt

Taulukossa 3 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien töiden arvioidut kustannukset, jotka teleoperaattori veloittaa hankkeelta johtosiirtojen osalta erillisten tarjousten ja toteutuneiden kustannusten mukaan (kaapelinvedot sekä kytkentätyöt materiaaleineen)

Osaprojekti	DNA
OP1	283 500
OP2	381 300
OP3	279 000
OP4	200 500
OP6	346 500
OP7A	186 000

Taulukko 3. Teleoperaattorin tekemien johtosiirtojen alustavat kustannusarviot osaprojektikohtaisesti.

VANTAAN RATIKKA

21.5.2026

Teleoperaattori

Tämä tilaus koskee Vantaan ratikkahanketta.

1.1 Uudisrakenteet

Taulukossa 1 on esitetty alustavat määrät kaapelisuojaputkien lisärakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Laskutus tapahtuu toteuman mukaan sopimuksessa määritetyllä hinnastolla.

Osaprojekti	ELISA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	1 510	-	9,81	0,25
OP2	1 156	-	8,75	4,58
OP3	2 476	-	2,58	4,41
OP4	511	-	0,5	-
OP6	3 458	-	4,65	1,49
OP7A	972	-	2,56	-

Taulukko 1. Uusien kaapelisuojaputkien sekä kaivojen alustavat määrät

1.2 Johtosiirrot

1.2.1 Vantaan ratikkahankkeen toteuttamat työt

Taulukossa 2 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien kaapeliputkireittien alustavat määrät, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa johtosiirtojen rakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Vantaan kaupunki ei laskuta teleoperaattorilta johtosiirtoja varten tehtävien putkireittien rakentamisesta, ellei sijoitussopimuksissa toisin osoiteta.

Osaprojekti	ELISA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	7 310	7	2,08	-
OP2	11 843	-	-	-
OP3	3 718	-	1	0,33
OP4	16 356	3	9,3	0
OP6	5 528	4	6,25	1,83
OP7A	2 406	1	1	-

Taulukko 2. Allianssin toteuttamien johtosiirtojen kaapeliputkireittien sekä kaivojen alustavat määrät

VANTAAN RATIKKA

21.5.2026

1.2.2 Teleoperaattorin toteuttamat työt

Taulukossa 3 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien töiden arvioidut kustannukset, jotka teleoperaattori veloittaa hankkeelta johtosiirtojen osalta erillisten tarjousten ja toteutuneiden kustannusten mukaan (kaapelinvedot sekä kytkentätyöt materiaaleineen)

Osaprojekti	ELISA
OP1	317 300
OP2	498 500
OP3	359 250
OP4	735 000
OP6	291 500
OP7A	105 000

Taulukko 3. Teleoperaattorin tekemien johtosiirtojen alustavat kustannusarviot osaprojektikohtaisesti.

21.5.2026

Teleoperaattori

Tämä tilaus koskee Vantaan ratikkahanketta.

1.1 Uudisrakenteet

Taulukossa 1 on esitetty alustavat määrät kaapelisuojaputkien lisärakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Laskutus tapahtuu toteuman mukaan sopimuksessa määritetyllä hinnastolla.

Osaprojekti	TELIA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	3 690	-	3,83	0,25
OP2	5 460	-	1	3,58
OP3	1 985	-	2,25	3,75
OP4	3 268	-	7,3	-
OP6	4 001	-	1	1
OP7A	2 193	-	2,25	1

Taulukko 1. Uusien kaapelisuojaputkien sekä kaivojen alustavat määrät

1.2 Johtosiirrot

1.2.1 Vantaan ratikkahankkeen toteuttamat työt

Taulukossa 2 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien kaapeliputkireittien alustavat määrät, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa johtosiirtojen rakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Vantaan kaupunki ei laskuta teleoperaattorilta johtosiirtoja varten tehtävien putkireittien rakentamisesta, ellei sijoitussopimuksissa toisin osoiteta.

Osaprojekti	TELIA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	-	-	-	-
OP2	-	-	-	-
OP3	-	-	-	-
OP4	-	-	-	-
OP6	-	-	-	-
OP7A	-	-	-	-

Taulukko 2. Allianssin toteuttamien johtosiirtojen kaapeliputkireittien sekä kaivojen alustavat määrät

1.2.2 Teleoperaattorin toteuttamat työt

Taulukossa 3 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien töiden arvioidut kustannukset, jotka teleoperaattori veloittaa hankkeelta johtosiirtojen osalta erillisten tarjousten ja toteutuneiden kustannusten mukaan (kaapelinvedot sekä kytkentätyöt materiaaleineen)

Osaprojekti	TELIA
OP1	-
OP2	-
OP3	-
OP4	-
OP6	-
OP7A	-

Taulukko 3. Teleoperaattorin tekemien johtosiirtojen alustavat kustannusarviot osaprojektikohtaisesti.

VANTAAN RATIKKA

21.5.2026

Teleoperaattori

Tämä tilaus koskee Vantaan ratikkahanketta.

1.1 Uudisrakenteet

Taulukossa 1 on esitetty alustavat määrät kaapelisuojaputkien lisärakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Laskutus tapahtuu toteuman mukaan sopimuksessa määritetyllä hinnastolla.

Osaprojekti	TELIA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	100	-	5,99	0,25
OP2	1 138	-	8,75	5,25
OP3	1 713	2,66	1,75	4,41
OP4	524	-	0,25	-
OP6	516	-	2	-
OP7A	96	-	0,8	-

Taulukko 1. Uusien kaapelisuojaputkien sekä kaivojen alustavat määrät

1.2 Johtosiirrot

1.2.1 Vantaan ratikkahankkeen toteuttamat työt

Taulukossa 2 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien kaapeliputkireittien alustavat määrät, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa johtosiirtojen rakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Vantaan kaupunki ei laskuta teleoperaattorilta johtosiirtoja varten tehtävien putkireittien rakentamisesta, ellei sijoitussopimuksissa toisin osoiteta.

Osaprojekti	TELIA			
	m	oma kaivo kpl	kaivo-osuudet 2000mm	kaivo-osuudet 1500mm
OP1	9 370	1	2,58	-
OP2	16 995	-	-	2
OP3	2 185	-	-	0,33
OP4	4 826	2	6,74	-
OP6	6 351	-	7,33	1,33
OP7A	4 363	-	3,75	-

Taulukko 2. Allianssin toteuttamien johtosiirtojen kaapeliputkireittien sekä kaivojen alustavat määrät

VANTAAN RATIKKA

21.5.2026

1.2.2 Teleoperaattorin toteuttamat työt

Taulukossa 3 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien töiden arvioidut kustannukset, jotka teleoperaattori veloittaa hankkeelta johtosiirtojen osalta erillisten tarjousten ja toteutuneiden kustannusten mukaan (kaapelinvedot sekä kytkentätyöt materiaaleineen)

Osaprojekti	TELIA
OP1	498 100
OP2	1 017 000
OP3	336 500
OP4	276 000
OP6	291 500
OP7A	115 000

Taulukko 3. Teleoperaattorin tekemien johtosiirtojen alustavat kustannusarviot osaprojektikohtaisesti.

Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, DNA

25.5.2026

Tämä sopimus koskee teleoperaattorin tarvitsemien uusien kaapeliputkireittien sekä Vantaan kaupungin ratikkahankkeen tarvitsemien johtosiirtojen toteuttamista Vantaan ratikan hankealueella. Vantaan kaupunki tarjoaa uusien kaapelireittien rakentamista Vantaan ratikkahankkeen rakentamisen yhteydessä.

Vantaan Ratikan toteutuksen hankemuoto on allianssimalli, jossa tilaajat, suunnittelijat ja urakoitsijat muodostavat yhteisen organisaation jakamaan riskit, vastuut ja hyödyt yhteisten, etukäteen asetettujen tavoitteiden pohjalta. Vantaan kaupunki vastaa teleoperaattorin suuntaan kaikista tämän sopimuksen kaupungille ja alliansseille asetetuista velvoitteista. Vantaan kaupunki siirtää tässä sopimuksessa olevat suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteensa alliansseille. Allianssin osapuolet eivät ole tämän sopimuksen varsinaisia sopimusosapuolia, vaan Vantaan kaupunki vastaa allianssin toiminnasta suhteessa teleoperaattoriin.

Tilauksiin, laskutukseen ja maksuihin liittyvät menettelyt Vantaan kaupunki hoitaa itse. Allianssit kuitenkin valmistelevat niihin liittyvän aineiston kuten mittapöytäkirjat.

Tämän sopimuksen tilaaja eli teleoperaattori on allianssin ulkopuolella.

Sopimuksen osapuolet

Tarjoaja:

Vantaan kaupunki

Tilaaja (teleoperaattori):

DNA Oyj

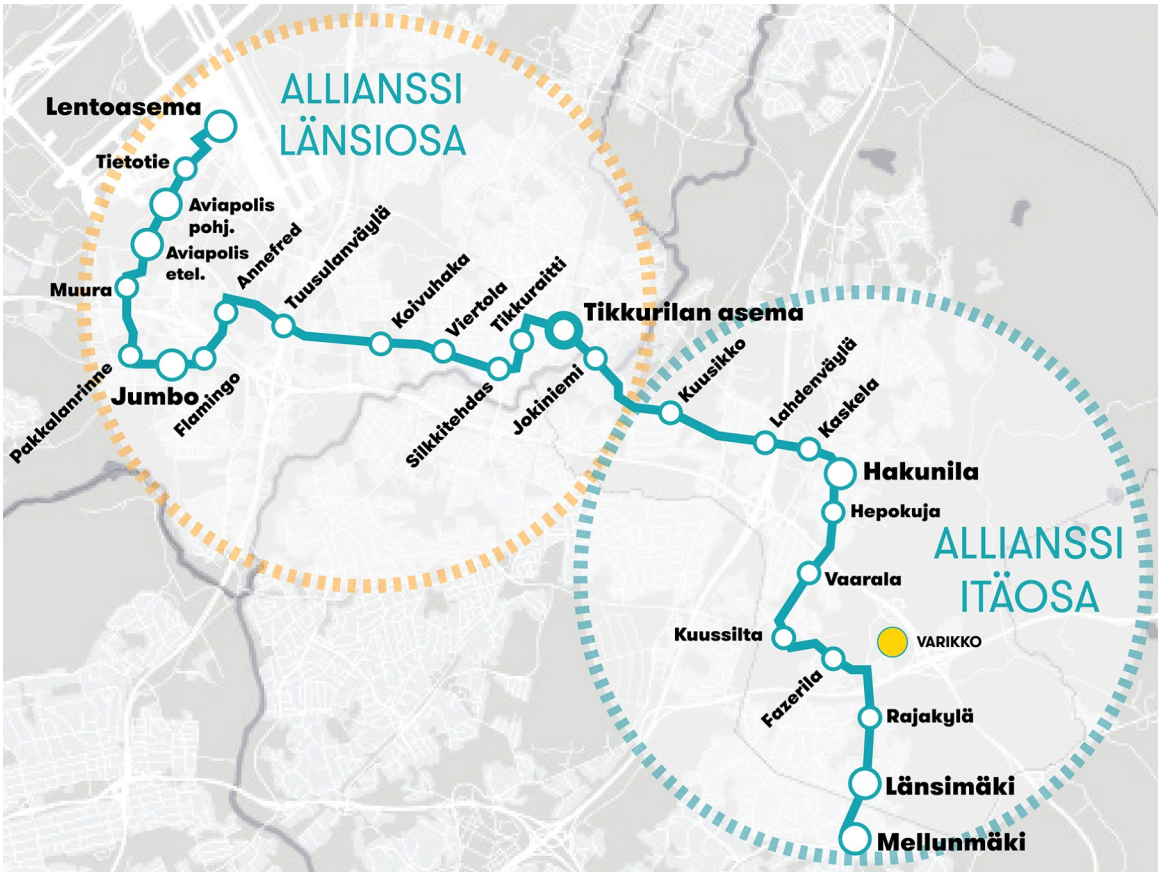
Tilaajan edustajana **DNA Oyj:n** osalta sopimusasioissa toimii
Marko Vuorinen, p. 044 044 1077, marko.vuorinen@dna.fi
Rakentamiseen liittyvissä asioissa DNA:ta edustaa
Eltel Networks Oy:n Tanja Manninen p. 040 311 3922, tanja.manninen@eltelnetworks.com

Allianssin muut osapuolet

Allianssihankkeen rakentajaosapuolet:
GRK Suomi Oy
Kreate Oyj
Destia Oyj
Allianssin suunnittelijaosapuolet:
AFRY Oy
Sweco Oy
WSP Oy
Ramboll Oy
Sitowise Oy

1.1 Hankkeen kuvaus

Vantaan ensimmäinen pikaraitiotie välille Mellunmäki – Lentoasema, reitin yhteispituus n.19 km.
Vantaan ratikka -hankkeen toteutuksesta vastaavat kaksi allianssia, ITÄ ja LÄNSI. Allianssien välinen rajapiste sijaitsee Kyytitien ja Jokiniemenkadun kiertoliittymässä.



Allianssin hankealueella osaprojekteja on yhteensä 7 kpl:

OP1:
välillä Tietotie – Osuustie – Rälssitie

OP2:
välillä Rälssitie – Tikkurilantie – Kielotie

OP3:
välillä Kielotie – Lummekuja – Ratakuja
välillä Väritehtaankatu – Jokiniemenkatu

OP4:
Kyytitie välillä Jokiniemenkatu – Hakunilantie

OP6:
Hakunilantie välillä Kyytitie – Kuussillantie
Tilustie välillä Kuussillantie - Rivieranraitio
Rivieranraitio välillä Tilustie – Fazerintie
Fazerintie välillä Rivieranraitio – Länsimäentie
Varikon rataliittymä Länsimäentien varressa

OP7A:
Länsimäentie välillä Helsingin raja - Fazerintie

OP7B (HKI):
Länsimäentie välillä Vantaan raja – Mellunmäen metroasema

1.1.1 Osatilausmenettely

Hankkeen toteutus perustuu vaiheittaiseen etenemiseen. Hankealueella osaprojektien sisällä tullaan käyttämään vaiheittaista tilausmenettelyä. Tämä sopimus kattaa kaikki osatilaukset, joiden sisältö kuvataan tarkemmin tilauskohtaisissa liitteissä.

Ensimmäiset osatilaukset kohdistuvat osaprojektien aloituskohteisiin (esim. yksittäinen kadunosa tai liittymä). Seuraavat osatilaukset voivat käsittää laajempia kokonaisuuksia, kuten useampia katujaksoja tai yhtenäisiä rakennuslohkoja.

Vantaan kaupunki huolehtii rakennustyön vaiheistuksen, aikataulutuksen, resurssien saatavuuteen ja työvaiheiden yhteensovitukseen liittyvät asiat.

Tämä sopimus kattaa myös ennen sopimuksen allekirjoittamista aloitetut Vantaan ratikka -hankkeeseen kuuluvat johtosiirtoihin ja uusien kaapelireitteihin liittyvät rakennustyöt.

Osatilausten sisällöt ja määrät perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa käytettävissä olleisiin tietoihin ja voivat tarkentua ennen toteutusta.

1.

1.3 Tarjoajan vastuut

Vantaan kaupunki (tarjoaja):

- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien toteutuksesta suunnitelmien tai mahdollisesti toteutusvaiheen aikana tehtävien suunnitelmarevisioiden mukaisesti (liite 2). Suunnitelmat on rakennettavien uusien kaapelisuojaputkien osalta tarkastettu teleoperaattoreiden ja päätoteuttajien kesken osaprojekteittain.
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta tämän tarjouksen kohdan 1.7 sekä liitteen 1 osatilauspakettikohtaisten määräluetteloiden mukaisesti
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien työnaikaisesta mittauksesta ja tarkemittauksista. Tarkkeet toimitetaan operaattoreille heidän antamiensa ohjeiden mukaisesti, pyydetyissä tiedostomuodoissa. Tarkkeet pyritään toimittamaan tilaajille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, tavoite 1-3kk sisällä asennuksesta.
- Vastaa työnaikaisista uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta johtuvista muista toimenpiteistä, kuten tarvittavista luvista ja liikennejärjestelyistä päätoteuttajan suunnitelmien mukaisella katualueella.
- Vastaa omalta osaltaan operaattorin kaapelisiirtojen yhteensovittamisesta uusiin kaapelisuojaputkireitteihin
- Vastaa olevien kaapelisuojaputkireittien sivuttaissiirroista, suojauksesta sekä romuksi jäävien kaapeleiden poistamisesta siltä osin, kun hankkeen rakentaminen sitä edellyttää
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa tarjoajan vastuulle kuuluvista oikea-aikaisista hankinnoista
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat

1.4 Tilaajan vastuut

Teleoperaattori:

- Osallistuu uusien kaapelisuojaputkireittien toteutussuunnitelmien läpikäyntiin yhdessä päätoteuttajan kanssa
- Sitoutuu osapuolten kesken läpikäytyjen suunnitelmien mukaiseen toteutuslaajuuteen
- Suorittaa omat kaapelisiirtonsa uusille kaapelisuojaputkireiteille tarvittavilta osin, siirtojen aikataulu tarkennetaan osaprojektikohtaisesti erikseen ja yhteensovitetaan rakentamisen kokonaisaikatauluun
- Sitoutuu ilmoittamaan etukäteen kaapelisiirtojen yhteydessä tehtävästä kapasiteetin lisäyksestä, kuten tilanteissa, joissa vanhan kaapelin tilalle asennetaan esim. valokuitu
- Vastaa omalta osaltaan hankkeen toteutumisesta ja onnistumisesta
- Vastaa oman urakkansa sopimusvelvoitteiden toteutumisesta päätoteuttajalle
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisista hankinnoista
- Vastaa katkoihin ja kytkentöihin liittyvistä luvista sekä niiden aiheuttamista toimenpiteistä
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat
- Vastaa olemassa olevien järjestelmiensä sijoituslupiin liittyvistä asioista sekä yhteydenpidosta sijoitusluvan myöntäjän ja tilaajan kanssa. Tähän sisältyvät esim. määräaikaiset ja väliaikaiset sijoitusluvat sekä niihin mahdollisesti liittyvät laskutusasiat

1.5. Aikataulu

Allianssin rakennusvaihe alkaa 12/2025 ja rakentaminen jatkuu aina vuoden 2028 loppuun saakka.

1.6. Rakentaminen

1.6.1. Valvonta

Allianssin osapuolet vastaavat yhdessä suunnittelun ja rakentamisen valvonnasta allianssiorganisaation tehtävien mukaisesti. Allianssi nimeää yhteisen kunnallisteknisen työmaan päävalvojan, jonka tehtävänä on:

- huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta
- järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja
- vastata valvonnan yhteensovittamisesta
- toimia yhteistyössä muiden tilaajaosapuolten kanssa

- varmistaa, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ja muut vaadittavat asiakirjat on asianmukaisesti hankittu

Kukin osapuoli nimeää osaltaan tarvittavat tekniset valvojat oman vastuualueensa osalta.

Valvojan tehtävänä on huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta mm. järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja. Lisäksi valvoja vastaa ensisijaisesti valvonnan yhteensovittamisesta sekä yhteistyöstä muiden tilaajaosapuolten kanssa. Allianssi huolehtii, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ym. on asianmukaisesti hankittu.

1.6.2 Turvallisuuskoordinaattori

Allianssihankkeen tilaajan nimeämänä yhteisen kunnallisteknisen työmaan turvallisuuskoordinaattorina toimii Joona Malmivaara, p. 040 8621893, joona.malmivaara@sweco.fi.

Turvallisuuskoordinaattorilla tarkoitetaan VNA 205/2009:ssa rakennuttajan rakennushankkeeseen nimeämää tehtävistään vastuullista edustajaa, joka huolehtii asetuksessa rakennuttajalle säädetyistä velvoitteista työmaalla ja työmaan vaikutuspiirissä.

Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava hänelle laissa tarkoitetuista turvallisuutta ja terveyttä koskevista toimenpiteistä.

1.6.3. Turvallisuus

Allianssin päätoteuttaja:

- Vastaa hankkeessa VNA205/2009 mukaisista turvallisuusvelvoitteista.
- Huolehtii VNA 2009/205 § 13:n mukaisesti muun muassa työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien tehtäväjaosta ja yhteistoiminnasta työmaalla työskentelevien ja muiden työn vaikutuspiirissä olevien turvallisuutta ja terveyttä uhkaavien vaarojen estämisessä ja mahdollisista vaaroista tiedottamisessa yhteisellä rakennustyömaalla.
- Tarkkailee työpaikalla toimivien työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien toimintoja ja niiden yhteensovittamista, velvoitteiden täytäntöönpanoa, työturvallisuuden tilaa ja työtapojen turvallisuutta sekä puuttuu havaitsemiinsa virheellisiin työtapoihin tai laiminlyönteihin.
- Ylläpitää ajantasaluetteloa kaikista rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista.
- Toimittaa kuukausittain verohallintoon työntekijöitä ja itsenäisiä työnsuorittajia koskevat tiedot (Verohallinnon päätös rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta 14.2.2014).

- Kokoaa ja ylläpitää luetteloa kaikkien urakoitsijoiden jokaisesta (myös ketjutetuista) työmaalla toimivasta aliurakoitsijasta, alihankkijasta ja työvoimaa vuokraavasta yrityksestä
- Tarkkailee toteutettujen toimenpiteiden vaikutusta työn turvallisuuteen ja terveellisyyteen, sekä toteuttaa tarvittavat tuloksellisemmat turvallisuustoimenpiteet

1.6.4. Töiden yhteensovitus

Vantaan kaupunki:

- Huolehtii töiden yhteensovittamisesta, eli aikatauluttaa työt siten, että eri urakoitsijoiden tehtävät työt etenevät saumattomasti ja oikeassa järjestyksessä, ja valmistuvat sovitussa aikataulussa.
- Kaapelisuojaputkireittien rakentamisen ja kaapelisiirtojen tarkempi yhteensovitus tehdään osaprojekteittain, kunkin osaprojektin työnjohdon toimesta.
- Kaapelisiirroille tarvitsee varata riittävästi aikaa toteutukseen. Teleoperaattori tarvitsee vähintään 3 viikkoa, aikaa normaaleille kaapelinvedoille (työn osuudelle) siitä kun korvaava putkireitti on valmistunut. Tätä ennen on aikataulu oltava tiedossa 3-4 viikkoa etukäteen, jotta materiaalit keritään tilaamaan ja toimittamaan. Muutos- ja katkosluvat voidaan hakea edellisten rinnalla, joten etukäteen suunniteltu ja aikataulutettu kaapelien yliheitto saadaan menemään läpi 4-6 viikossa kaapelivetojen aloituksesta. Kaapelisiirroille on varattava pääsääntöisesti 10 viikkoa siirron toteuttamista varten.
- Kaapelivedot ja yliheitot tulee ensisijaisesti ajoittaa sulan maan aikaan. Talvikaudella tehtävistä töistä aiheutuvat lisäkustannukset sovitaan erikseen ja veloitetaan tarjoajalta.

OP1:

Linda Pitkänen, p. 040 645 2790, linda.pitkanen@destia.fi

OP2:

Jussi Tiainen, p. 040 661 5903, jussi.tiainen@destia.fi

OP3:

Jonne Nurmela, p. 050 440 2800, jonne.nurmela@destia.fi

OP4:

Jani Jortama, p. 050 467 3133, jani.jortama@grk.fi

OP6:

Sakari Leino, p. 050 379 5262, sakari.leino@kreate.fi

OP7A ja 7B:

Riikka Aunola, p. 040 715 8061, riikka.aunola@grk.fi

1.6.5. Viestintä

Uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamista koskeva viestintä toteutetaan osapuolten kesken tarvittavassa laajuudessa.

1.6.6. Vastaanotto

Rakennettujen kaapeliputkireittien vastaanottotarkastus suoritetaan yhteistoimin mukana olleiden sopijaosapuolten kesken. Allianssi noudattaa valmiiden fyysisten hankeosien, rakenteiden ja laitteiden luovutuksessa lopulliselle omistajille/tilaajille seuraavia periaatteita:

- Luovutus voidaan toteuttaa osaprojekteittain, kaduittain tai rakenteittain - joko kokonaisuudessaan tai vaiheittain, esimerkiksi katuväleittäin tai muina sovittavina kokonaisuuksina, tapauskohtaisesti erikseen sopien.
    - Luovutusaineisto on edellytys hyväksytylle vastaanotolle

1.6.7. Takuuaika

Tämän tarjouksen piiriin kuuluvilla uusien kaapeliputkireittien rakennustöillä on kahden (2) vuoden takuuaika, ellei hankekohtaisesti toisin sovita. Takuuaika alkaa putkireittien vastaanottopäivästä.

1.7. Kustannukset

Vantaan kaupunki laskuttaa toteuman mukaisesti teleoperaattorille kohdistuvat kustannukset, tämän sopimuksen hinnaston mukaisesti.

Laajuusmuutokset käsitellään osapuolten välillä tapauskohtaisesti.

Selvyyden vuoksi putket, kaivot ja allianssin toimesta rakennettava tekniikka jaotellaan ”uusiin lisätarpeisiin” eli uudisrakentamiseen sekä ”hankkeesta johtuviin siirtoihin” eli johtosiirtoihin, joka määrittää kenelle kustannukset kuuluvat. Tekniikalla tarkoitetaan vain passiivisia rakenteita, kuten suojaputkia ja kaivoja. Laiteasennukset tai verkon aktivointi eivät sisälly toteutuslaajuuteen

1.7.1. Uudisrakentaminen

Kustannuksiin sisältyvät kaikki työt, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa tämän tarjouksen mukaisessa toteutuslaajuudessa.

Työt sisältävät:

- kaapelisuojaputkien ja kaapelikaivojen asennuksen maadoituksineen
- tarvittavat materiaalit mukaan lukien suojaputket
- tarkemittaukset,
- sekä maatyöt suunnitelmien mukaisesti

Osatilauskohtaiset alustavat määräluettelot teleoperaattorikohtaisesti ovat tämän sopimuksen liitteinä.

Maakaapeleiden suojaputkien asentaminen katuleikkauksen yhteydessä, teleoperaattorikohtaisesti

Uusien kaapelisuojaputkien 110 mm rakentaminen	110-putki: 11,80 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- suojaputkimateriaali
- suojaputken asentaminen katuleikkauksen yhteydessä
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin

Erillisten kaapeliojien kaivutyöt ja suojaputkien asentaminen, ei katuleikkauksen yhteydessä

Kaapelioja, maan kaivu ja suojaputken 110 mm rakentaminen	85,00 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- erillisen kaapeliojan kaivaminen 1…2 kaapelinsuojaputkelle (110 mm)
- 1…2 kaapelinsuojaputken asentaminen ojaan
- suojaputkimateriaali
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin

- tarvittavat täytöt töineen ja materiaaleineen

Erillisten kaapeliojien rakentaminen louhimalla käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Raitiotiekiskojen alitus jälkikäteen käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Kaapelikaivot

Kaapelikaivon asentaminen	Kaivo 1500 mm: 2675,00 €/kpl Kaivo 2000 mm: 3852,00 €/kpl Läpiviennit: 39,60 €/kpl

Rakentamisyksikön sisältö:
- kaapelikaivon d≤2000 asennukseen liittyvät kaivu- ja täyttötyöt
- kaapelikaivon hankinta ja asennus
- kaapelikaivon maadoituskuparin hankinta ja asennus
- putkien läpivientien tekeminen kaapelikaivoihin annetun läpivientihinnan mukaisesti

Jakokaappien jalustojen asennus

Jakokaappien jalusta-asennus sisältää maadoituskuparin kaapille (Cu16 25m) 610 €/kpl

Annetut hinnat sisältävät myös tarkemittausten kustannukset.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä paljastuu suojaputkittamattomia nykyisiä kaapeleita, joille ei ole hankkeen puolesta tarve tehdä toimenpiteitä, sovitaan niiden toimenpiteistä kaapelin omistajan kanssa erikseen. Mahdolliset kaapelille tehtävät toimenpiteet laskutetaan teleoperaattorilta erikseen sovitun mukaisesti.

1.7.2. Johtosiirrot

Allianssi rakentaa teleoperaattorille johtosiirtoihin liittyvät korvaavat reitit (suojaputket ja kaivot) osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaan.

- Työt sisältävät samat asiat kuin edellä listattu uudisrakentaminen hintoineen.

- Kaikki johtosiirtoihin liittyvät kustannukset perustuvat Vantaan kaupungin ja teleoperaattorin kanssa sovittuun kustannusjakoon. Kustannusjaon perusta määräytyy mm. siirrettävän kaapelireitin sijoitusluvan tyypin (pysyvä, määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva) sekä mahdollisten kapasiteettilisäysten mukaan (esim. kupari → valokuitu)

Siirtokustannusten kustannusjaon pääperiaatteet perustuvat teleoperaattorin ja Vantaan kaupungin välisiin voimassa oleviin sopimuksiin.

- Tilaaja (teleoperaattori) voi esittää kohdekohtaiset siirtotarjoukset kustannusjaon periaatteiden mukaisesti. Kaikki siirtotyöt ja niihin liittyvät kustannukset edellyttävät Vantaan kaupungin hyväksyntää ennen toteutusta. Siirrot toteutetaan osapuolten sopimalla aikataululla ja teknisellä sisällöllä. Vantaan kaupunki tekee tarjouksen perusteella tilauksen teleoperaattorilta.

- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan Vantaan kaupungilta. Mikäli toteutuneet kustannukset ylittävät aiemmin tehdyn tilauksen mukaisen summan, teleoperaattori antaa tarkistetun tarjouksen, jonka perusteella Vantaan kaupunki tekee uuden tilauksen.

- Teleoperaattori toteuttaa omistamansa verkon kaapelisiirrot sovitussa aikataulussa.

- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan tarjoajalta (Vantaan kaupungilta).

1.7.3. Juridiset ehdot

- Riitaisuuksien ratkaisu Itä-Uudenmaan KäO.

- Vastuurajoitus: Johto-omistajan kokonaisvastuu koko hankkeen osalta on rajattu välittömiin vahinkoihin ja enimmillään 500.000 euroon. Teleoperaattori ei vastaa välillisistä vahingoista

- Sopimuksen voimassaolo: tulee voimaan allekirjoituksin ja on määräaikaisena voimassa 12/2028. Osapuolet voivat sopia sopimuksen jatkosta määräaikaisena 6 kk:n jaksoissa, mikäli projektin jatkuminen tätä edellyttää

- Maksuehto 21 pv ja laskutetaan maksuun oikeuttavan osaprojektin valmistumisesta. Lasku on toimitettava 6 kk:n kuluessa osaprojektin valmistumisesta.

- Teleoperaattoreilla ei ole yhteisvastuuta toisten teleoperaattoreiden toiminnasta vaan kullakin on oma sopimussuhteensa Vantaan kaupunkiin

Liitteet

Liite 1 – Alustava määräluettelo teleoperaattorikohtaisesti

Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on sähköisesti allekirjoitettu.

DNA Oyj

_____

Vesa Vuoti SVP, CCAO

_____

Sari Seppänen CTO

Vantaan kaupunki

25.5.2026

_____

Tero Anttila apulaiskaupunginjohtaja

Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, ELISA

25.5.2026

Tämä sopimus koskee teleoperaattorin tarvitsemien uusien kaapeliputkireittien sekä Vantaan kaupungin ratikkahankkeen tarvitsemien johtosiirtojen toteuttamista Vantaan ratikan hankealueella. Vantaan kaupunki tarjoaa uusien kaapelireittien rakentamista Vantaan ratikkahankkeen rakentamisen yhteydessä.

Vantaan Ratikan toteutuksen hankemuoto on allianssimalli, jossa tilaajat, suunnittelijat ja urakoitsijat muodostavat yhteisen organisaation jakamaan riskit, vastuut ja hyödyt yhteisten, etukäteen asetettujen tavoitteiden pohjalta.

Vantaan kaupunki vastaa teleoperaattorin suuntaan kaikista tämän sopimuksen kaupungille ja alliansseille asetetuista velvoitteista. Vantaan kaupunki siirtää tässä sopimuksessa olevat suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteensa alliansseille. Allianssin osapuolet eivät ole tämän sopimuksen varsinaisia sopimusosapuolia, vaan Vantaan kaupunki vastaa allianssin toiminnasta suhteessa teleoperaattoriin.

Tilauksiin, laskutukseen ja maksuihin liittyvät menettelyt Vantaan kaupunki hoitaa itse. Allianssit kuitenkin valmistelevat niihin liittyvän aineiston kuten mittapöytäkirjat.

Tämän sopimuksen tilaaja eli teleoperaattori on allianssin ulkopuolella

Tarjoaja:
Vantaan kaupunki

Tilaaja (teleoperaattori):
Elisa Oyj

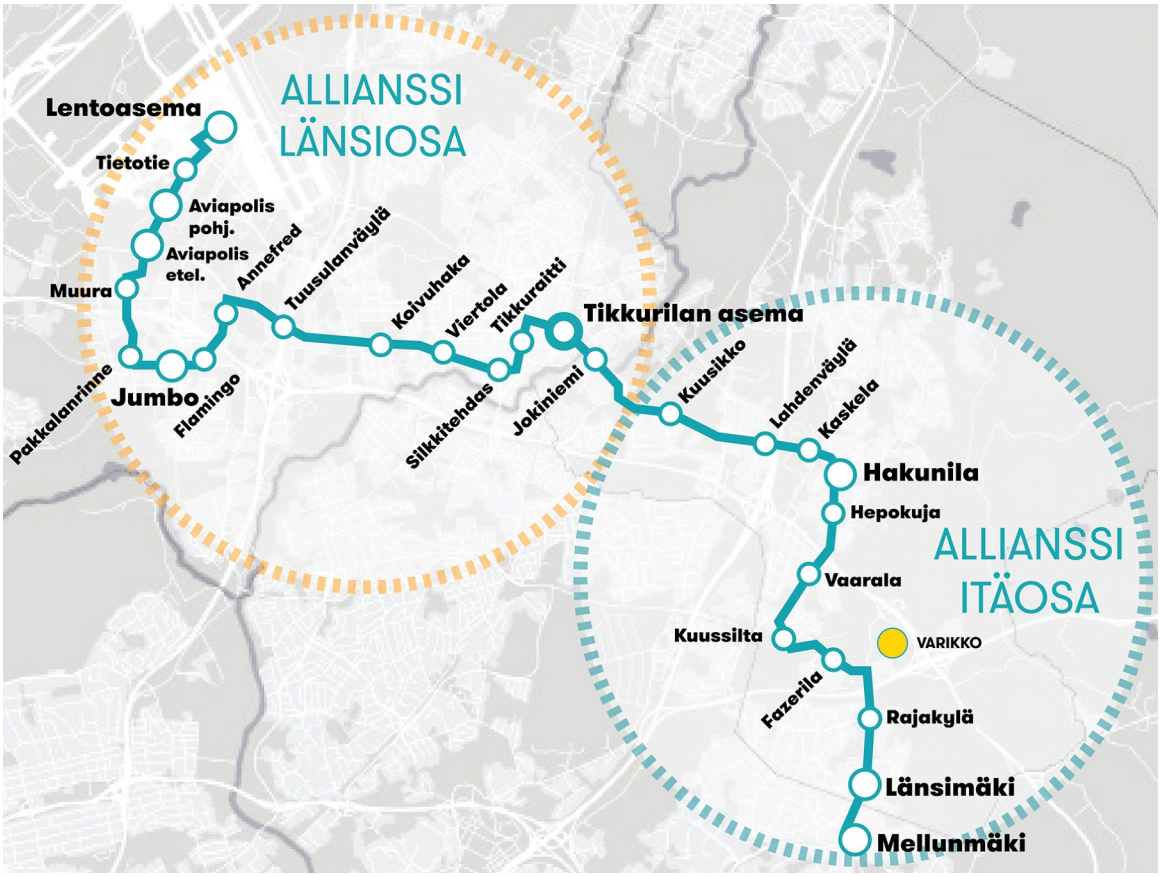
Tilaajan edustajana **Elisa Oyj:n** osalta toimii sopimusasioissa
Petri Holopainen p. 050 598 2717 petri.holopainen@elisa.fi
Rakentamisen osalta Toni Martiskainen, p. 050 506 2025, toni.martiskainen@elisa.fi

1.2.3 Allianssin muut osapuolet

Allianssihankkeen rakentajaosapuolet:
GRK Suomi Oy
Kreate Oyj
Destia Oyj
Allianssin suunnittelijaosapuolet:
AFRY Oy
Sweco Oy
WSP Oy
Ramboll Oy
Sitowise Oy

1.1 Hankkeen kuvaus

Vantaan ensimmäinen pikaraitiotie välille Mellunmäki – Lentoasema, reitin yhteispituus n.19 km.
Vantaan ratikka -hankkeen toteutuksesta vastaavat kaksi allianssia, ITÄ ja LÄNSI. Allianssien välinen rajapiste sijaitsee Kyytitien ja Jokiniemenkadun kiertoliittymässä.



Allianssin hankealueella osaprojekteja on yhteensä 7 kpl:

OP1:
välillä Tietotie – Osuustie – Rälssitie

OP2:
välillä Rälssitie – Tikkurilantie – Kielotie

OP3:
välillä Kielotie – Lummekuja – Ratakuja
välillä Väritehtaankatu – Jokiniemenkatu

OP4:
Kyytitie välillä Jokiniemenkatu – Hakunilantie

OP6:
Hakunilantie välillä Kyytitie – Kuussillantie
Tilustie välillä Kuussillantie - Rivieranraitio
Rivieranraitio välillä Tilustie – Fazerintie
Fazerintie välillä Rivieranraitio – Länsimäentie
Varikon rataliittymä Länsimäentien varressa

OP7A:
Länsimäentie välillä Helsingin raja - Fazerintie

OP7B (HKI):
Länsimäentie välillä Vantaan raja – Mellunmäen metroasema

1.1.1 Osatilausmenettely

Hankkeen toteutus perustuu vaiheittaiseen etenemiseen. Hankealueella osaprojektien sisällä tullaan käyttämään vaiheittaista tilausmenettelyä. Tämä sopimus kattaa kaikki osatilaukset, joiden sisältö kuvataan tarkemmin tilauskohtaisissa liitteissä.

Ensimmäiset osatilaukset kohdistuvat osaprojektien aloituskohteisiin (esim. yksittäinen kadunosa tai liittymä). Seuraavat osatilaukset voivat käsittää laajempia kokonaisuuksia, kuten useampia katujaksoja tai yhtenäisiä rakennuslohkoja.

Vantaan kaupunki huolehtii rakennustyön vaiheistuksen, aikataulutuksen, resurssien saatavuuteen ja työvaiheiden yhteensovitukseen liittyvät asiat.

Tämä sopimus kattaa myös ennen sopimuksen allekirjoittamista aloitetut Vantaan ratikka -hankkeeseen kuuluvat johtosiirtoihin ja uusien kaapelireitteihin liittyvät rakennustyöt.

Osatilausten sisällöt ja määrät perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa käytettävissä olleisiin tietoihin ja voivat tarkentua ennen toteutusta.

1.3 Tarjoajan vastuut

Vantaan kaupunki (tarjoaja):

- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien toteutuksesta suunnitelmien tai mahdollisesti toteutusvaiheen aikana tehtävien suunnitelmarevisioiden mukaisesti (liite 2). Suunnitelmat on rakennettavien uusien kaapelisuojaputkien osalta tarkastettu teleoperaattoreiden ja päätoteuttajien kesken osaprojekteittain.
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta tämän tarjouksen kohdan 1.7 sekä liitteen 1 osatilauspakettikohtaisten määräluetteloiden mukaisesti
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien työnaikaisesta mittauksesta ja tarkemittauksista. Tarkkeet toimitetaan operaattoreille heidän antamiensa ohjeiden mukaisesti, pyydetyissä tiedostomuodoissa. Tarkkeet pyritään toimittamaan tilaajille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, tavoite 1-3kk sisällä asennuksesta.
- Vastaa työnaikaisista uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta johtuvista muista toimenpiteistä, kuten tarvittavista luvista ja liikennejärjestelyistä päätoteuttajan suunnitelmien mukaisella katualueella.
- Vastaa omalta osaltaan operaattorin kaapelisiirtojen yhteensovittamisesta uusiin kaapelisuojaputkireitteihin
- Vastaa olevien kaapelisuojaputkireittien sivuttaissiirroista, suojauksesta sekä romuksi jäävien

  kaapeleiden poistamisesta siltä osin, kun hankkeen rakentaminen sitä edellyttää
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa tarjoajan vastuulle kuuluvista oikea-aikaisista hankinnoista
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat

1.4 Tilaajan vastuut

Teleoperaattori:

- Osallistuu uusien kaapelisuojaputkireittien toteutussuunnitelmien läpikäyntiin yhdessä päätoteuttajan kanssa
- Sitoutuu osapuolten kesken läpikäytyjen suunnitelmien mukaiseen toteutuslaajuuteen
- Suorittaa omat kaapelisiirtonsa uusille kaapelisuojaputkireiteille tarvittavilta osin, siirtojen aikataulu tarkennetaan osaprojektikohtaisesti erikseen ja yhteensovitetaan rakentamisen kokonaisaikatauluun
- Sitoutuu ilmoittamaan etukäteen kaapelisiirtojen yhteydessä tehtävästä kapasiteetin lisäyksestä, kuten tilanteissa, joissa vanhan kaapelin tilalle asennetaan esim. valokuitu
- Vastaa omalta osaltaan hankkeen toteutumisesta ja onnistumisesta
- Vastaa oman urakkansa sopimusvelvoitteiden toteutumisesta päätoteuttajalle
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisista hankinnoista
- Vastaa katkoihin ja kytkentöihin liittyvistä luvista sekä niiden aiheuttamista toimenpiteistä
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat
- Vastaa olemassa olevien järjestelmiensä sijoituslupiin liittyvistä asioista sekä yhteydenpidosta sijoitusluvan myöntäjän ja tilaajan kanssa. Tähän sisältyvät esim. määräaikaiset ja väliaikaiset sijoitusluvat sekä niihin mahdollisesti liittyvät laskutusasiat

1.5. Aikataulu

Allianssin rakennusvaihe alkaa 12/2025 ja rakentaminen jatkuu aina vuoden 2028 loppuun saakka.

1.6. Rakentaminen

1.6.1. Valvonta

Allianssin osapuolet vastaavat yhdessä suunnittelun ja rakentamisen valvonnasta allianssiorganisaation tehtävien mukaisesti. Allianssi nimeää yhteisen kunnallisteknisen työmaan päävalvojan, jonka tehtävänä on:

- huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta
- järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja

- vastata valvonnan yhteensovittamisesta
- toimia yhteistyössä muiden tilaajaosapuolten kanssa
- varmistaa, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ja muut vaadittavat asiakirjat on asianmukaisesti hankittu

Kukin osapuoli nimeää osaltaan tarvittavat tekniset valvojat oman vastuualueensa osalta.

Valvojan tehtävänä on huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta mm. järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja. Lisäksi valvoja vastaa ensisijaisesti valvonnan yhteensovittamisesta sekä yhteistyöstä muiden tilaajaosapuolten kanssa. Allianssi huolehtii, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ym. on asianmukaisesti hankittu.

1.6.2 Turvallisuuskoordinaattori

Allianssihankkeen tilaajan nimeämänä yhteisen kunnallisteknisen työmaan turvallisuuskoordinaattorina toimii Joona Malmivaara, p. 040 8621893, joona.malmivaara@sweco.fi.

Turvallisuuskoordinaattorilla tarkoitetaan VNA 205/2009:ssa rakennuttajan rakennushankkeeseen nimeämää tehtävistään vastuullista edustajaa, joka huolehtii asetuksessa rakennuttajalle säädetyistä velvoitteista työmaalla ja työmaan vaikutuspiirissä.

Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava hänelle laissa tarkoitetuista turvallisuutta ja terveyttä koskevista toimenpiteistä.

1.6.3. Turvallisuus

Allianssin päätoteuttaja:

- Vastaa hankkeessa VNA205/2009 mukaisista turvallisuusvelvoitteista.
- Huolehtii VNA 2009/205 § 13:n mukaisesti muun muassa työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien tehtäväjaosta ja yhteistoiminnasta työmaalla työskentelevien ja muiden työn vaikutuspiirissä olevien turvallisuutta ja terveyttä uhkaavien vaarojen estämisessä ja mahdollisista vaaroista tiedottamisessa yhteisellä rakennustyömaalla.
- Tarkkailee työpaikalla toimivien työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien toimintoja ja niiden yhteensovittamista, velvoitteiden täytäntöönpanoa, työturvallisuuden tilaa ja työtapojen turvallisuutta sekä puuttuu havaitsemiinsa virheellisiin työtapoihin tai laiminlyönteihin.
- Ylläpitää ajantasaluetteloa kaikista rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista.

- Toimittaa kuukausittain verohallintoon työntekijöitä ja itsenäisiä työnsuorittajia koskevat tiedot (Verohallinnon päätös rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta 14.2.2014).
- Kokoaa ja ylläpitää luetteloa kaikkien urakoitsijoiden jokaisesta (myös ketjutetuista) työmaalla toimivasta aliurakoitsijasta, alihankkijasta ja työvoimaa vuokraavasta yrityksestä
- Tarkkailee toteutettujen toimenpiteiden vaikutusta työn turvallisuuteen ja terveellisyyteen, sekä toteuttaa tarvittavat tuloksellisemmat turvallisuustoimenpiteet

1.6.4. Töiden yhteensovitus

Vantaan kaupunki:

- Huolehtii töiden yhteensovittamisesta, eli aikatauluttaa työt siten, että eri urakoitsijoiden tehtävät työt etenevät saumattomasti ja oikeassa järjestyksessä, ja valmistuvat sovitussa aikataulussa.
- Kaapelisuojaputkireittien rakentamisen ja kaapelisiirtojen tarkempi yhteensovitus tehdään osaprojekteittain, kunkin osaprojektin työnjohdon toimesta.
- Kaapelisiirroille tarvitsee varata riittävästi aikaa toteutukseen. Teleoperaattori tarvitsee vähintään 3 viikkoa, aikaa normaaleille kaapelinvedoille (työn osuudelle) siitä kun korvaava putkireitti on valmistunut. Tätä ennen on aikataulu oltava tiedossa 3-4 viikkoa etukäteen, jotta materiaalit keritään tilaamaan ja toimittamaan. Muutos- ja katkosluvat voidaan hakea edellisten rinnalla, joten etukäteen suunniteltu ja aikataulutettu kaapelien yliheitto saadaan menemään läpi 4-6 viikossa kaapelivetojen aloituksesta. Kaapelisiirroille on varattava pääsääntöisesti 10 viikkoa siirron toteuttamista varten.
- Kaapelivedot ja yliheitot tulee ensisijaisesti ajoittaa sulan maan aikaan. Talvikaudella tehtävistä töistä aiheutuvat lisäkustannukset sovitaan erikseen ja veloitetaan tarjoajalta.

OP1:

Linda Pitkänen, p. 040 645 2790, linda.pitkanen@destia.fi

OP2:

Jussi Tiainen, p. 040 661 5903, jussi.tiainen@destia.fi

OP3:

Jonne Nurmela, p. 050 440 2800, jonne.nurmela@destia.fi

Atte Heiskanen p. 044 070 8754 atte.heiskanen@destia.fi

OP4:

Jani Jortama, p. 050 467 3133, jani.jortama@grk.fi

OP6:

Sakari Leino, p. 050 379 5262, sakari.leino@kreate.fi

OP7A ja 7B:

Riikka Aunola, p. 040 715 8061, riikka.aunola@grk.fi

1.6.5. Viestintä

Uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamista koskeva viestintä toteutetaan osapuolten kesken tarvittavassa laajuudessa.

1.6.6. Vastaanotto

Rakennettujen kaapeliputkireittien vastaanottotarkastus suoritetaan yhteistoimin mukana olleiden sopijaosapuolten kesken. Allianssi noudattaa valmiiden fyysisten hankeosien, rakenteiden ja laitteiden luovutuksessa lopulliselle omistajille/tilaajille seuraavia periaatteita:

- Luovutus voidaan toteuttaa osaprojekteittain, kaduittain tai rakenteittain - joko kokonaisuudessaan tai vaiheittain, esimerkiksi katuväleittäin tai muina sovittavina kokonaisuuksina, tapauskohtaisesti erikseen sopien.
    - Luovutusaineisto on edellytys hyväksytylle vastaanotolle

1.6.7. Takuuaika

Tämän tarjouksen piiriin kuuluvilla uusien kaapeliputkireittien rakennustöillä on kahden (2) vuoden takuuaika, ellei hankekohtaisesti toisin sovita. Takuuaika alkaa putkireittien vastaanottopäivästä.

1.7. Kustannukset

Vantaan kaupunki laskuttaa toteuman mukaisesti teleoperaattorille kohdistuvat kustannukset, tämän sopimuksen hinnaston mukaisesti.

Laajuusmuutokset käsitellään osapuolten välillä tapauskohtaisesti.

Selvyyden vuoksi putket, kaivot ja allianssin toimesta rakennettava tekniikka jaotellaan ”uusiin lisätarpeisiin” eli uudisrakentamiseen sekä ”hankkeesta johtuviin siirtoihin” eli johtosiirtoihin, joka määrittää kenelle kustannukset kuuluvat. Tekniikalla tarkoitetaan vain passiivisia rakenteita, kuten suojaputkia ja kaivoja. Laiteasennukset tai verkon aktivointi eivät sisälly toteutuslaajuuteen

1.7.1. Uudisrakentaminen

Kustannuksiin sisältyvät kaikki työt, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa tämän tarjouksen mukaisessa toteutuslaajuudessa.

Työt sisältävät:

- kaapelisuojaputkien ja kaapelikaivojen asennuksen maadoituksineen
- tarvittavat materiaalit mukaan lukien suojaputket
- tarkemittaukset,
- sekä maatyöt suunnitelmien mukaisesti

Osatilauskohtaiset alustavat määräluettelot teleoperaattorikohtaisesti ovat tämän sopimuksen liitteinä.

Maakaapeleiden suojaputkien asentaminen katuleikkauksen yhteydessä, teleoperaattorikohtaisesti

Uusien kaapelisuojaputkien 110 mm rakentaminen	110-putki: 11,80 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- suojaputkimateriaali
- suojaputken asentaminen katuleikkauksen yhteydessä
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin

Erillisten kaapeliojien kaivutyöt ja suojaputkien asentaminen, ei katuleikkauksen yhteydessä

Kaapelioja, maan kaivu ja suojaputken 110 mm rakentaminen	85,00 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- erillisen kaapeliojan kaivaminen 1…2 kaapelinsuojaputkelle (110 mm)
- 1…2 kaapelinsuojaputken asentaminen ojaan
- suojaputkimateriaali
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin
- tarvittavat täytöt töineen ja materiaaleineen

Erillisten kaapeliojien rakentaminen louhimalla käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Raitiotiekiskojen alitus jälkikäteen käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Kaapelikaivot

Kaapelikaivon asentaminen	Kaivo 1500 mm: 2675,00 €/kpl Kaivo 2000 mm: 3852,00 €/kpl Läpiviennit: 39,60 €/kpl

Rakentamisyksikön sisältö:
- kaapelikaivon d≤2000 asennukseen liittyvät kaivu- ja täyttötyöt
- kaapelikaivon hankinta ja asennus
- kaapelikaivon maadoituskuparin hankinta ja asennus
- putkien läpivientien tekeminen kaapelikaivoihin annetun läpivientihinnan mukaisesti

Jakokaappien jalustojen asennus

Jakokaappien jalusta-asennus sisältää maadoituskuparin kaapille (Cu16 25m) 610 €/kpl

Annetut hinnat sisältävät myös tarkemittausten kustannukset.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä paljastuu suojaputkittamattomia nykyisiä kaapeleita, joille ei ole hankkeen puolesta tarve tehdä toimenpiteitä, sovitaan niiden toimenpiteistä kaapelin omistajan kanssa erikseen. Mahdolliset kaapelille tehtävät toimenpiteet laskutetaan teleoperaattorilta erikseen sovitun mukaisesti.

1.7.2. Johtosiirrot

Allianssi rakentaa teleoperaattorille johtosiirtoihin liittyvät korvaavat reitit (suojaputket ja kaivot) osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaan.

- Työt sisältävät samat asiat kuin edellä listattu uudisrakentaminen hintoineen.
- Kaikki johtosiirtoihin liittyvät kustannukset perustuvat Vantaan kaupungin ja teleoperaattorin kanssa sovittuun kustannusjakoon. Kustannusjaon perusta määräytyy mm. siirrettävän kaapelireitin sijoitusluvan tyypin (pysyvä, määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva) sekä mahdollisten kapasiteettilisäysten mukaan (esim. kupari → valokuitu)

Siirtokustannusten kustannusjaon pääperiaatteet perustuvat teleoperaattorin ja Vantaan kaupungin välisiin voimassa oleviin sopimuksiin.

- Tilaaja (teleoperaattori) voi esittää kohdekohtaiset siirtotarjoukset kustannusjaon periaatteiden mukaisesti. Kaikki siirtotyöt ja niihin liittyvät kustannukset edellyttävät Vantaan kaupungin hyväksyntää ennen toteutusta. Siirrot toteutetaan osapuolten sopimalla aikataululla ja teknisellä sisällöllä. Vantaan kaupunki tekee tarjouksen perusteella tilauksen teleoperaattorilta.
- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan Vantaan kaupungilta. Mikäli toteutuneet kustannukset ylittävät aiemmin tehdyn tilauksen mukaisen summan, teleoperaattori antaa tarkistetun tarjouksen, jonka perusteella Vantaan kaupunki tekee uuden tilauksen.
- Teleoperaattori toteuttaa omistamansa verkon kaapelisiirrot sovitussa aikataulussa.
- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan tarjoajalta (Vantaan kaupungilta).

1.7.3. Juridiset ehdot

- Riitaisuuksien ratkaisu Itä-Uudenmaan KäO.
- Vastuurajoitus: Johto-omistajan kokonaisvastuu koko hankkeen osalta on rajattu välittömiin vahinkoihin ja enimmillään 500.000 euroon. Teleoperaattori ei vastaa välillisistä vahingoista
- Sopimuksen voimassaolo: tulee voimaan allekirjoituksin ja määräaikaisena voimassa 12/2028. Osapuolet voivat sopia sopimuksen jatkosta määräaikaisena 6 kk:n jaksoissa, mikäli projektin jatkuminen tätä edellyttää

- Maksuehto 21 pv ja laskutetaan maksuun oikeuttavan osaprojektin valmistumisesta. Lasku on toimitettava 6 kk:n kuluessa osaprojektin valmistumisesta.
- Teleoperaattoreilla ei ole yhteisvastuuta toisten teleoperaattoreiden toiminnasta vaan kullakin on oma sopimussuhteensa Vantaan kaupunkiin

Liitteet

Liite 1 – Alustava määräluettelo teleoperaattorikohtaisesti

Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on sähköisesti allekirjoitettu.

Elisa Oyj

_____

Niklas Granholm, Vice President

Vantaan kaupunki

25.5.2026

_____

Tero Anttila, Apulaiskaupunginjohtaja

Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, GC, LUONNOS

25.5.2026

Tämä sopimus koskee teleoperaattorin tarvitsemien uusien kaapeliputkireittien sekä Vantaan kaupungin ratikkahankkeen tarvitsemien johtosiirtojen toteuttamista Vantaan ratikan hankealueella. Vantaan kaupunki tarjoaa uusien kaapelireittien rakentamista Vantaan ratikkahankkeen rakentamisen yhteydessä.

Vantaan Ratikan toteutuksen hankemuoto on allianssimalli, jossa tilaajat, suunnittelijat ja urakoitsijat muodostavat yhteisen organisaation jakamaan riskit, vastuut ja hyödyt yhteisten, etukäteen asetettujen tavoitteiden pohjalta. Vantaan kaupunki vastaa teleoperaattorin suuntaan kaikista tämän sopimuksen kaupungille ja alliansseille asetetuista velvoitteista. Vantaan kaupunki siirtää tässä sopimuksessa olevat suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteensa alliansseille. Allianssin osapuolet eivät ole tämän sopimuksen varsinaisia sopimusosapuolia, vaan Vantaan kaupunki vastaa allianssin toiminnasta suhteessa teleoperaattoriin.

Tilauksiin, laskutukseen ja maksuihin liittyvät menettelyt Vantaan kaupunki hoitaa itse. Allianssit kuitenkin valmistelevat niihin liittyvän aineiston kuten mittapöytäkirjat.

Tämän sopimuksen tilaaja eli teleoperaattori on allianssin ulkopuolella.

Sopimuksen osapuolet

Tarjoaja:
Vantaan kaupunki

Tilaaja (teleoperaattori):
Global Connect Oy / IP Only

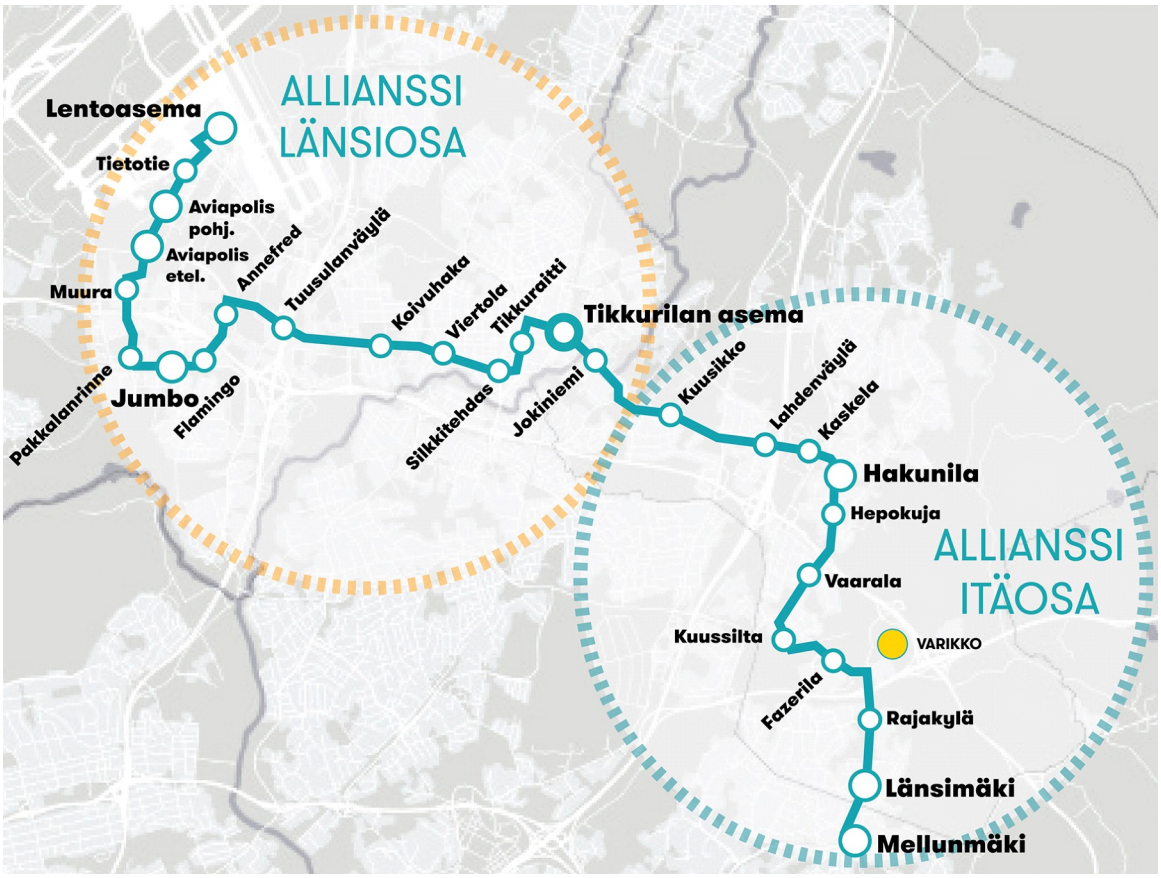
Tilaajan edustajana **Global Connect Oy:n** osalta sopimusasioissa toimii
Seppo Tuominen, p. 044 906 2308, seppo.tuominen@globalconnect.fi
Rakentamiseen liittyvissä asioissa Global Connect Oy:ä edustaa Eltel Networks Oy:n Tanja Manninen,
p. 040 311 3922, tanja.manninen@eltelnetworks.com

1.2.3 Allianssin muut osapuolet

Allianssihankkeen rakentajaosapuolet:
GRK Suomi Oy
Kreate Oyj
Destia Oyj
Allianssin suunnittelijaosapuolet:
AFRY Oy
Sweco Oy
WSP Oy
Ramboll Oy
Sitowise Oy

1.1 Hankkeen kuvaus

Vantaan ensimmäinen pikaraitiotie välille Mellunmäki – Lentoasema, reitin yhteispituus n.19 km.
Vantaan ratikka -hankkeen toteutuksesta vastaavat kaksi allianssia, ITÄ ja LÄNSI. Allianssien välinen rajapiste sijaitsee Kyytitien ja Jokiniemenkadun kiertoliittymässä.



Allianssin hankealueella osaprojekteja on yhteensä 7 kpl:

OP1:
välillä Tietotie – Osuustie – Rälssitie

OP2:
välillä Rälssitie – Tikkurilantie – Kielotie

OP3:
välillä Kielotie – Lummekuja – Ratakuja
välillä Väritehtaankatu – Jokiniemenkatu

OP4:
Kyytitie välillä Jokiniemenkatu – Hakunilantie

OP6:
Hakunilantie välillä Kyytitie – Kuussillantie
Tilustie välillä Kuussillantie - Rivieranraitio
Rivieranraitio välillä Tilustie – Fazerintie
Fazerintie välillä Rivieranraitio – Länsimäentie

Varikon rataliittymä Länsimäentien varressa

OP7A:
Länsimäentie välillä Helsingin raja - Fazerintie

OP7B (HKI):
Länsimäentie välillä Vantaan raja – Mellunmäen metroasema

1.1.1 Osatilausmenettely

Hankkeen toteutus perustuu vaiheittaiseen etenemiseen. Hankealueella osaprojektien sisällä tullaan käyttämään vaiheittaista tilausmenettelyä. Tämä sopimus kattaa kaikki osatilaukset, joiden sisältö kuvataan tarkemmin tilauskohtaisissa liitteissä.

Ensimmäiset osatilaukset kohdistuvat osaprojektien aloituskohteisiin (esim. yksittäinen kadunosa tai liittymä). Seuraavat osatilaukset voivat käsittää laajempia kokonaisuuksia, kuten useampia katujaksoja tai yhtenäisiä rakennuslohkoja.

Vantaan kaupunki huolehtii rakennustyön vaiheistuksen, aikataulutuksen, resurssien saatavuuteen ja työvaiheiden yhteensovitukseen liittyvät asiat.

Tämä sopimus kattaa myös ennen sopimuksen allekirjoittamista aloitetut Vantaan ratikka -hankkeeseen kuuluvat johtosiirtoihin ja uusien kaapelireitteihin liittyvät rakennustyöt.

Osatilausten sisällöt ja määrät perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa käytettävissä olleisiin tietoihin ja voivat tarkentua ennen toteutusta.

1.3 Tarjoajan vastuut

Vantaan kaupunki (tarjoaja):

- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien toteutuksesta suunnitelmien tai mahdollisesti toteutusvaiheen aikana tehtävien suunnitelmarevisioiden mukaisesti (liite 2). Suunnitelmat on rakennettavien uusien kaapelisuojaputkien osalta tarkastettu teleoperaattoreiden ja päätoteuttajien kesken osaprojekteittain.
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta tämän tarjouksen kohdan 1.7 sekä liitteen 1 osatilauspakettikohtaisten määräluetteloiden mukaisesti

- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien työnaikaisesta mittauksesta ja tarkemittauksista. Tarkkeet toimitetaan operaattoreille heidän antamiensa ohjeiden mukaisesti, pyydetyissä tiedostomuodoissa. Tarkkeet pyritään toimittamaan tilaajille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, tavoite 1-3kk sisällä asennuksesta.
- Vastaa työnaikaisista uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta johtuvista muista toimenpiteistä, kuten tarvittavista luvista ja liikennejärjestelyistä päätoteuttajan suunnitelmien mukaisella katualueella.
- Vastaa omalta osaltaan operaattorin kaapelisiirtojen yhteensovittamisesta uusiin kaapelisuojaputkireitteihin
- Vastaa olevien kaapelisuojaputkireittien sivuttaissiirroista, suojauksesta sekä romuksi jäävien kaapeleiden poistamisesta siltä osin, kun hankkeen rakentaminen sitä edellyttää
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa tarjoajan vastuulle kuuluvista oikea-aikaisista hankinnoista
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat

1.4 Tilaajan vastuut

Teleoperaattori:

- Osallistuu uusien kaapelisuojaputkireittien toteutussuunnitelmien läpikäyntiin yhdessä päätoteuttajan kanssa
- Sitoutuu osapuolten kesken läpikäytyjen suunnitelmien mukaiseen toteutuslaajuuteen
- Suorittaa omat kaapelisiirtonsa uusille kaapelisuojaputkireiteille tarvittavilta osin, siirtojen aikataulu tarkennetaan osaprojektikohtaisesti erikseen ja yhteensovitetaan rakentamisen kokonaisaikatauluun
- Sitoutuu ilmoittamaan etukäteen kaapelisiirtojen yhteydessä tehtävästä kapasiteetin lisäyksestä, kuten tilanteissa, joissa vanhan kaapelin tilalle asennetaan esim. valokuitu
- Vastaa omalta osaltaan hankkeen toteutumisesta ja onnistumisesta
- Vastaa oman urakkansa sopimusvelvoitteiden toteutumisesta päätoteuttajalle
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisista hankinnoista
- Vastaa katkoihin ja kytkentöihin liittyvistä luvista sekä niiden aiheuttamista toimenpiteistä
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat

- Vastaa olemassa olevien järjestelmiensä sijoituslupiin liittyvistä asioista sekä yhteydenpidosta sijoitusluvan myöntäjän ja tilaajan kanssa. Tähän sisältyvät esim. määräaikaiset ja väliaikaiset sijoitusluvat sekä niihin mahdollisesti liittyvät laskutusasiat

1.5. Aikataulu

Allianssin rakennusvaihe alkaa 12/2025 ja rakentaminen jatkuu aina vuoden 2028 loppuun saakka.

1.6. Rakentaminen

1.6.1. Valvonta

Allianssin osapuolet vastaavat yhdessä suunnittelun ja rakentamisen valvonnasta allianssiorganisaation tehtävien mukaisesti. Allianssi nimeää yhteisen kunnallisteknisen työmaan päävalvojan, jonka tehtävänä on:

- huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta
- järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja
- vastata valvonnan yhteensovittamisesta
- toimia yhteistyössä muiden tilaajaosapuolten kanssa
- varmistaa, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ja muut vaadittavat asiakirjat on asianmukaisesti hankittu

Kukin osapuoli nimeää osaltaan tarvittavat tekniset valvojat oman vastuualueensa osalta.

Valvojan tehtävänä on huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta mm. järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja. Lisäksi valvoja vastaa ensisijaisesti valvonnan yhteensovittamisesta sekä yhteistyöstä muiden tilaajaosapuolten kanssa. Allianssi huolehtii, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ym. on asianmukaisesti hankittu.

1.6.2 Turvallisuuskoordinaattori

Allianssihankkeen tilaajan nimeämänä yhteisen kunnallisteknisen työmaan turvallisuuskoordinaattorina toimii Joona Malmivaara, p. 040 8621893, joona.malmivaara@sweco.fi.

Turvallisuuskoordinaattorilla tarkoitetaan VNA 205/2009:ssa rakennuttajan rakennushankkeeseen nimeämää tehtävistään vastuullista edustajaa, joka huolehtii asetuksessa rakennuttajalle säädetyistä velvoitteista työmaalla ja työmaan vaikutuspiirissä.

Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava hänelle laissa tarkoitetuista turvallisuutta ja terveyttä koskevista toimenpiteistä.

1.6.3. Turvallisuus

Allianssin päätoteuttaja:

- Vastaa hankkeessa VNA205/2009 mukaisista turvallisuusvelvoitteista.
- Huolehtii VNA 2009/205 § 13:n mukaisesti muun muassa työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien tehtäväjaosta ja yhteistoiminnasta työmaalla työskentelevien ja muiden työn vaikutuspiirissä olevien turvallisuutta ja terveyttä uhkaavien vaarojen estämisessä ja mahdollisista vaaroista tiedottamisessa yhteisellä rakennustyömaalla.
- Tarkkailee työpaikalla toimivien työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien toimintoja ja niiden yhteensovittamista, velvoitteiden täytäntöönpanoa, työturvallisuuden tilaa ja työtapojen turvallisuutta sekä puuttuu havaitsemiinsa virheellisiin työtapoihin tai laiminlyönteihin.
- Ylläpitää ajantasaluetteloa kaikista rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista.
- Toimittaa kuukausittain verohallintoon työntekijöitä ja itsenäisiä työnsuorittajia koskevat tiedot (Verohallinnon päätös rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta 14.2.2014).
- Kokoaa ja ylläpitää luetteloa kaikkien urakoitsijoiden jokaisesta (myös ketjutetuista) työmaalla toimivasta aliurakoitsijasta, alihankkijasta ja työvoimaa vuokraavasta yrityksestä
- Tarkkailee toteutettujen toimenpiteiden vaikutusta työn turvallisuuteen ja terveellisyyteen, sekä toteuttaa tarvittavat tuloksellisemmat turvallisuustoimenpiteet

1.6.4. Töiden yhteensovitus

Vantaan kaupunki:

- Huolehtii töiden yhteensovittamisesta, eli aikatauluttaa työt siten, että eri urakoitsijoiden tehtävät työt etenevät saumattomasti ja oikeassa järjestyksessä, ja valmistuvat sovitussa aikataulussa.

- Kaapelisuojaputkireittien rakentamisen ja kaapelisiirtojen tarkempi yhteensovitus tehdään osaprojekteittain, kunkin osaprojektin työnjohdon toimesta.
- Kaapelisiirroille tarvitsee varata riittävästi aikaa toteutukseen. Teleoperaattori tarvitsee vähintään 3 viikkoa, aikaa normaaleille kaapelinvedoille (työn osuudelle) siitä kun korvaava putkireitti on valmistunut. Tätä ennen on aikataulu oltava tiedossa 3-4 viikkoa etukäteen, jotta materiaalit keritään tilaamaan ja toimittamaan. Muutos- ja katkosluvat voidaan hakea edellisten rinnalla, joten etukäteen suunniteltu ja aikataulutettu kaapelien yliheitto saadaan menemään läpi 4-6 viikossa kaapelivetojen aloituksesta. Kaapelisiirroille on varattava pääsääntöisesti 10 viikkoa siirron toteuttamista varten.
- Kaapelivedot ja yliheitot tulee ensisijaisesti ajoittaa sulan maan aikaan. Talvikaudella tehtävistä töistä aiheutuvat lisäkustannukset sovitaan erikseen ja veloitetaan tarjoajalta.

OP1:

Linda Pitkänen, p. 040 645 2790, linda.pitkanen@destia.fi

OP2:

Jussi Tiainen, p. 040 661 5903, jussi.tiainen@destia.fi

OP3:

Jonne Nurmela, p. 050 440 2800, jonne.nurmela@destia.fi

Atte Heiskanen p. 044 070 8754 atte.heiskanen@destia.fi

OP4:

Jani Jortama, p. 050 467 3133, jani.jortama@grk.fi

OP6:

Sakari Leino, p. 050 379 5262, sakari.leino@kreate.fi

OP7A ja 7B:

Riikka Aunola, p. 040 715 8061, riikka.aunola@grk.fi

1.6.5. Viestintä

Uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamista koskeva viestintä toteutetaan osapuolten kesken tarvittavassa laajuudessa.

1.6.6. Vastaanotto

Rakennettujen kaapeliputkireittien vastaanottotarkastus suoritetaan yhteistoimin mukana olleiden sopijaosapuolten kesken. Allianssi noudattaa valmiiden fyysisten hankeosien, rakenteiden ja laitteiden luovutuksessa lopulliselle omistajille/tilaajille seuraavia periaatteita:

- Luovutus voidaan toteuttaa osaprojekteittain, kaduittain tai rakenteittain - joko kokonaisuudessaan tai vaiheittain, esimerkiksi katuväleittäin tai muina sovittavina kokonaisuuksina, tapauskohtaisesti erikseen sopien.
    - Luovutusaineisto on edellytys hyväksytylle vastaanotolle

1.6.7. Takuuaika

Tämän tarjouksen piiriin kuuluvilla uusien kaapeliputkireittien rakennustöillä on kahden (2) vuoden takuuaika, ellei hankekohtaisesti toisin sovita. Takuuaika alkaa putkireittien vastaanottopäivästä.

1.7. Kustannukset

Vantaan kaupunki laskuttaa toteuman mukaisesti teleoperaattorille kohdistuvat kustannukset, tämän sopimuksen hinnaston mukaisesti.

Laajuusmuutokset käsitellään osapuolten välillä tapauskohtaisesti.

Selvyyden vuoksi putket, kaivot ja allianssin toimesta rakennettava tekniikka jaotellaan ”uusiin lisätarpeisiin” eli uudisrakentamiseen sekä ”hankkeesta johtuviin siirtoihin” eli johtosiirtoihin, joka määrittää kenelle kustannukset kuuluvat. Tekniikalla tarkoitetaan vain passiivisia rakenteita, kuten suojaputkia ja kaivoja. Laiteasennukset tai verkon aktivointi eivät sisälly toteutuslaajuuteen

1.7.1. Uudisrakentaminen

Kustannuksiin sisältyvät kaikki työt, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa tämän tarjouksen mukaisessa toteutuslaajuudessa.

Työt sisältävät:

- kaapelisuojaputkien ja kaapelikaivojen asennuksen maadoituksineen
- tarvittavat materiaalit mukaan lukien suojaputket
- tarkemittaukset,
- sekä maatyöt suunnitelmien mukaisesti

Osatilauskohtaiset alustavat määräluettelot teleoperaattorikohtaisesti ovat tämän sopimuksen liitteinä.

Maakaapeleiden suojaputkien asentaminen katuleikkauksen yhteydessä, teleoperaattorikohtaisesti

Uusien kaapelisuojaputkien 110 mm rakentaminen 110-putki: 11,80 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- suojaputkimateriaali
- suojaputken asentaminen katuleikkauksen yhteydessä
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin

Erillisten kaapeliojien kaivutyöt ja suojaputkien asentaminen, ei katuleikkauksen yhteydessä

Kaapelioja, maan kaivu ja suojaputken 110 mm rakentaminen 85,00 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- erillisen kaapeliojan kaivaminen 1…2 kaapelinsuojaputkelle (110 mm)
- 1…2 kaapelinsuojaputken asentaminen ojaan
- suojaputkimateriaali
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin
- tarvittavat täytöt töineen ja materiaaleineen

Erillisten kaapeliojien rakentaminen louhimalla käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Raitiotiekiskojen alitus jälkikäteen käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Kaapelikaivot

Kaapelikaivon asentaminen	Kaivo 1500 mm: 2675,00 €/kpl Kaivo 2000 mm: 3852,00 €/kpl Läpiviennit: 39,60 €/kpl

Rakentamisyksikön sisältö:

- kaapelikaivon d≤2000 asennukseen liittyvät kaivu- ja täyttötyöt
- kaapelikaivon hankinta ja asennus
- kaapelikaivon maadoituskuparin hankinta ja asennus
- putkien läpivientien tekeminen kaapelikaivoihin annetun läpivientihinnan mukaisesti

Jakokaappien jalustojen asennus

Jakokaappien jalusta-asennus sisältää maadoituskuparin kaapille (Cu16 25m) 610 €/kpl

Annetut hinnat sisältävät myös tarkemittausten kustannukset.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä paljastuu suojaputkittamattomia nykyisiä kaapeleita, joille ei ole hankkeen puolesta tarve tehdä toimenpiteitä, sovitaan niiden toimenpiteistä kaapelin omistajan kanssa erikseen. Mahdolliset kaapelille tehtävät toimenpiteet laskutetaan teleoperaattorilta erikseen sovitun mukaisesti.

1.7.2. Johtosiirrot

Allianssi rakentaa teleoperaattorille johtosiirtoihin liittyvät korvaavat reitit (suojaputket ja kaivot) osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaan.

- Työt sisältävät samat asiat kuin edellä listattu uudisrakentaminen hintoineen.
- Kaikki johtosiirtoihin liittyvät kustannukset perustuvat Vantaan kaupungin ja teleoperaattorin kanssa sovittuun kustannusjakoon. Kustannusjaon perusta määräytyy mm. siirrettävän kaapelireitin sijoitusluvan tyypin (pysyvä, määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva) sekä mahdollisten kapasiteettilisäysten mukaan (esim. kupari → valokuitu)

Siirtokustannusten kustannusjaon periaatteet perustuvat Vantaan kaupungin yleisesti käyttämiin periaatteisiin, joiden mukaan:

1. Jos määräaikainen tekninen sijoituslupa on vielä voimassa ja asemakaavamuutos aiheuttaa siirtotarpeen, siirtokustannuksista vastaa **kaupunki** (tai muu siirron tilaaja).
2. Jos määräaikainen tekninen sijoituslupa on vielä voimassa ja siirtotarve johtuu kaupungin muusta siirtoaloitteesta, **kaupunki** vastaa siirtokustannuksista siltä osin kuin ne vastaavat jäljellä olevaa määräaikaa.
3. Jos määräaikainen tekninen sijoituslupa on kulunut umpeen ennen siirtotarvetta ja kaupungin asemakaavamuutos tai muu päätös aiheuttaa siirtotarpeen, **yhtiö** vastaa siirtokustannuksista.
4. Jos kyseessä on pysyvä tekninen sijoituslupa ja kaupungin asemakaavamuutos aiheuttaa siirtotarpeen, **kaupunki** (tai muu siirron tilaaja) vastaa siirtokustannuksista.
5. Jos kyseessä on pysyvä tekninen sijoituslupa ja kaupungin muu päätös aiheuttaa siirtotarpeen, **yhtiö** vastaa siirtokustannuksista.

- Tilaaja (teleoperaattori) voi esittää kohdekohtaiset siirtotarjoukset kustannusjaon periaatteiden mukaisesti. Kaikki siirtotyöt ja niihin liittyvät kustannukset edellyttävät Vantaan kaupungin hyväksyntää ennen toteutusta. Siirrot toteutetaan osapuolten sopimalla aikataululla ja teknisellä sisällöllä. Vantaan kaupunki tekee tarjouksen perusteella tilauksen teleoperaattorilta.
- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan Vantaan kaupungilta. Mikäli toteutuneet kustannukset ylittävät aiemmin tehdyn tilauksen mukaisen summan, teleoperaattori antaa tarkistetun tarjouksen, jonka perusteella Vantaan kaupunki tekee uuden tilauksen.

- Teleoperaattori toteuttaa omistamansa verkon kaapelisiirrot sovitussa aikataulussa.
- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan tarjoajalta (Vantaan kaupungilta).

1.7.3. Juridiset ehdot

- Riitaisuuksien ratkaisu Itä-Uudenmaan KäO.
- Vastuurajoitus: Johto-omistajan kokonaisvastuu koko hankkeen osalta on rajattu välittömiin vahinkoihin ja enimmillään 500.000 euroon. Teleoperaattori ei vastaa välillisistä vahingoista

- Sopimuksen voimassaolo: tulee voimaan allekirjoituksin ja määräaikaisena voimassa 12/2028. Osapuolet voivat sopia sopimuksen jatkosta määräaikaisena 6 kk:n jaksoissa, mikäli projektin jatkuminen tätä edellyttää
- Maksuehto 21 pv ja laskutetaan maksuun oikeuttavan osaprojektin valmistumisesta. Lasku on toimitettava 6 kk:n kuluessa osaprojektin valmistumisesta..
- Teleoperaattoreilla ei ole yhteisvastuuta toisten teleoperaattoreiden toiminnasta vaan kullakin on oma sopimussuhteensa Vantaan kaupunkiin

Liitteet

Liite 1 – Alustava määräluettelo teleoperaattorikohtaisesti

Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on sähköisesti allekirjoitettu.

Global Connect Oy

_____

Tom Andersson, Director, Network

25.5.2026

Vantaan kaupunki

_____

Tero Anttila, Apulaiskaupunginjohtaja

Kaapeliputkien rakentamisen sopimus, TELIA

25.5.2026

Tämä sopimus koskee teleoperaattorin tarvitsemien uusien kaapeliputkireittien sekä Vantaan kaupungin ratikkahankkeen tarvitsemien johtosiirtojen toteuttamista Vantaan ratikan hankealueella. Vantaan kaupunki tarjoaa kaapelireittien rakentamista Vantaan ratikkahankkeen rakentamisen yhteydessä.

Vantaan Ratikan toteutuksen hankemuoto on allianssimalli , jossa tilaajat, suunnittelijat ja urakoitsijat muodostavat yhteisen organisaation jakamaan riskit, vastuut ja hyödyt yhteisten, etukäteen asetettujen tavoitteiden pohjalta.

Vantaan kaupunki vastaa teleoperaattorin suuntaan kaikista tämän sopimuksen kaupungille ja alliansseille asetetuista velvoitteista. Vantaan kaupunki siirtää tässä sopimuksessa olevat suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteensa alliansseille. Allianssin osapuolet eivät ole tämän sopimuksen varsinaisia sopimusosapuolia, vaan Vantaan kaupunki vastaa allianssin toiminnasta suhteessa teleoperaattoriin.

Tilauksiin, laskutukseen ja maksuihin liittyvät menettelyt Vantaan kaupunki hoitaa itse. Allianssit kuitenkin valmistelevat niihin liittyvän aineiston kuten mittapöytäkirjat.

Tämän sopimuksen tilaaja eli teleoperaattori on allianssin ulkopuolella.

Sopimuksen osapuolet

Tarjoaja:
Vantaan kaupunki

Tilaaja (teleoperaattori):
Telia Finland Oyj

Tilaajan edustajana **Telia Finland Oyj:n** osalta sopimusasioissa toimii
Kim Jansson, p. 040 8011842 production-desk@teliacompany.com
Rakentamiseen liittyvissä asioissa Teliaa edustaa Antti Sipilä, p.+358 40 8657066,
antti.a.sipila@teliacompany.com , Työmaa-asioissa toimii Eltel Networks Oy:n Tanja Manninen,

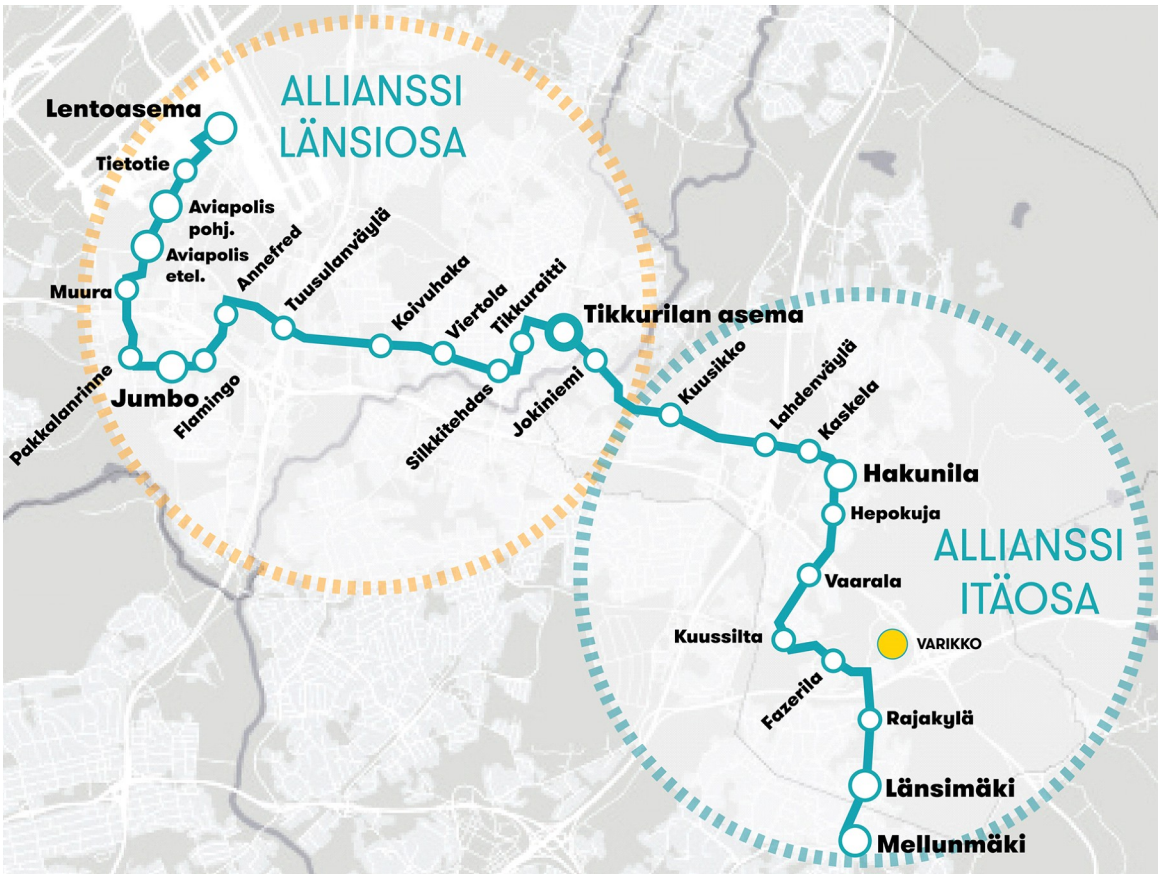
p. 040 311 3922, tanja.manninen@eltelnetworks.com

Allianssin muut osapuolet

Allianssihankkeen rakentajaosapuolet:
GRK Suomi Oy
Kreate Oyj
Destia Oyj
Allianssin suunnittelijaosapuolet:
AFRY Oy
Sweco Oy
WSP Oy
Ramboll Oy
Sitowise Oy

1.1 Hankkeen kuvaus

Vantaan ensimmäinen pikaraitiotie välille Mellunmäki – Lentoasema, reitin yhteispituus n.19 km.
Vantaan ratikka -hankkeen toteutuksesta vastaavat kaksi allianssia, ITÄ ja LÄNSI. Allianssien välinen rajapiste sijaitsee Kyytitien ja Jokiniemenkadun kiertoliittymässä.



Allianssin hankealueella osaprojekteja on yhteensä 7 kpl:

OP1:
välillä Tietotie – Osuustie – Rälssitie

OP2:
välillä Rälssitie – Tikkurilantie – Kielotie

OP3:
välillä Kielotie – Lummekuja – Ratakuja
välillä Väritehtaankatu – Jokiniemenkatu

OP4:
Kyytitie välillä Jokiniemenkatu – Hakunilantie

OP6:
Hakunilantie välillä Kyytitie – Kuussillantie
Tilustie välillä Kuussillantie - Rivieranraitio
Rivieranraitio välillä Tilustie – Fazerintie
Fazerintie välillä Rivieranraitio – Länsimäentie

Varikon rataliittymä Länsimäentien varressa

OP7A:
Länsimäentie välillä Helsingin raja - Fazerintie

OP7B (HKI):
Länsimäentie välillä Vantaan raja – Mellunmäen metroasema

1.1.1 Osatilausmenettely

Hankkeen toteutus perustuu vaiheittaiseen etenemiseen. Hankealueella osaprojektien sisällä tullaan käyttämään vaiheittaista tilausmenettelyä. Tämä sopimus kattaa kaikki osatilaukset, joiden sisältö kuvataan tarkemmin tilauskohtaisissa liitteissä.

Ensimmäiset osatilaukset kohdistuvat osaprojektien aloituskohteisiin (esim. yksittäinen kadunosa tai liittymä). Seuraavat osatilaukset voivat käsittää laajempia kokonaisuuksia, kuten useampia katujaksoja tai yhtenäisiä rakennuslohkoja.

Vantaan kaupunki huolehtii rakennustyön vaiheistuksen, aikataulutuksen, resurssien saatavuuteen ja työvaiheiden yhteensovitukseen liittyvät asiat.

Tämä sopimus kattaa myös ennen sopimuksen allekirjoittamista aloitetut Vantaan ratikka -hankkeeseen kuuluvat johtosiirtoihin ja uusien kaapelireitteihin liittyvät rakennustyöt.

Osatilausten sisällöt ja määrät perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa käytettävissä olleisiin tietoihin ja voivat tarkentua ennen toteutusta.

Toteutukseen etenevien osatilausten osalta varmistetaan ajantasainen määrätiedot ja suunnitelmat ennen sitovan sopimuksen syntymistä.

1.2.

1.3 Tarjoajan vastuut

Vantaan kaupunki (tarjoaja):

- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien toteutuksesta suunnitelmien tai mahdollisesti toteutusvaiheen aikana tehtävien suunnitelmarevisioiden mukaisesti (liite 2). Suunnitelmat on rakennettavien uusien kaapelisuojaputkien osalta tarkastettu teleoperaattoreiden ja päätoteuttajien kesken osaprojekteittain.
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta tämän tarjouksen kohdan 1.7 sekä liitteen 1 osatilauspakettikohtaisten määräluetteloiden mukaisesti
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien työnaikaisesta mittauksesta ja tarkemittauksista ja ilmoittaa puretut kaapelireitit. Tarkkeet toimitetaan operaattoreille heidän antamiensa ohjeiden mukaisesti, pyydetyissä tiedostomuodoissa. Tarkkeet pyritään toimittamaan tilaajille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, tavoite 1-3kk sisällä asennuksesta.
- Vastaa työnaikaisista uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta johtuvista muista toimenpiteistä, kuten tarvittavista luvista ja liikennejärjestelyistä päätoteuttajan suunnitelmien mukaisella katualueella.
- Vastaa omalta osaltaan operaattorin kaapelisiirtojen yhteensovittamisesta uusiin kaapelisuojaputkireitteihin
- Vastaa olevien kaapelisuojaputkireittien sivuttaissiirroista, suojauksesta sekä romuksi jäävien kaapeleiden poistamisesta siltä osin, kun hankkeen rakentaminen sitä edellyttää
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa tarjoajan vastuulle kuuluvista oikea-aikaisista hankinnoista
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat

1.4 Tilaajan vastuut

Teleoperaattori:

- Osallistuu uusien kaapelisuojaputkireittien toteutussuunnitelmien läpikäyntiin yhdessä päätoteuttajan kanssa
- Sitoutuu osapuolten kesken läpikäytyjen suunnitelmien mukaiseen toteutuslaajuuteen
- Suorittaa omat kaapelisiirtonsa uusille kaapelisuojaputkireiteille tarvittavilta osin, siirtojen aikataulu tarkennetaan osaprojektikohtaisesti erikseen ja yhteensovitetaan rakentamisen kokonaisaikatauluun
- Sitoutuu ilmoittamaan etukäteen kaapelisiirtojen yhteydessä tehtävästä kapasiteetin lisäyksestä, kuten tilanteissa, joissa vanhan kaapelin tilalle asennetaan esim. valokuitu
- Vastaa omalta osaltaan hankkeen toteutumisesta ja onnistumisesta

- Vastaa oman urakkansa sopimusvelvoitteiden toteutumisesta päätoteuttajalle
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisista hankinnoista
- Vastaa katkoihin ja kytkentöihin liittyvistä luvista sekä niiden aiheuttamista toimenpiteistä
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat
- Vastaa olemassa olevien järjestelmiensä sijoituslupiin liittyvistä asioista sekä yhteydenpidosta sijoitusluvan myöntäjän ja tilaajan kanssa. Tähän sisältyvät esim. määräaikaiset ja väliaikaiset sijoitusluvat sekä niihin mahdollisesti liittyvät laskutusasiat

1.5. Aikataulu

Allianssin rakennusvaihe alkaa 12/2025 ja rakentaminen jatkuu aina vuoden 2028 loppuun saakka.

1.6. Rakentaminen

1.6.1. Valvonta

Allianssin osapuolet vastaavat yhdessä suunnittelun ja rakentamisen valvonnasta allianssiorganisaation tehtävien mukaisesti. Allianssi nimeää yhteisen kunnallisteknisen työmaan päävalvojan, jonka tehtävänä on:

- huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta
- järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja
- vastata valvonnan yhteensovittamisesta
- toimia yhteistyössä muiden tilaajaosapuolten kanssa
- varmistaa, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ja muut vaadittavat asiakirjat on asianmukaisesti hankittu

Kukin osapuoli nimeää osaltaan tarvittavat tekniset valvojat oman vastuualueensa osalta.

Valvojan tehtävänä on huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta mm. järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja. Lisäksi valvoja vastaa ensisijaisesti valvonnan yhteensovittamisesta sekä yhteistyöstä muiden tilaajaosapuolten kanssa. Allianssi huolehtii, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ym. on asianmukaisesti hankittu.

1.6.2 Turvallisuuskoordinaattori

Allianssihankkeen tilaajan nimeämänä yhteisen kunnallisteknisen työmaan turvallisuuskoordinaattorina toimii Joona Malmivaara, p. 040 8621893, joona.malmivaara@sweco.fi.

Turvallisuuskoordinaattorilla tarkoitetaan VNA 205/2009:ssa rakennuttajan rakennushankkeeseen nimeämää tehtävistään vastuullista edustajaa, joka huolehtii asetuksessa rakennuttajalle säädetyistä velvoitteista työmaalla ja työmaan vaikutuspiirissä.

Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava hänelle laissa tarkoitetuista turvallisuutta ja terveyttä koskevista toimenpiteistä.

1.6.3. Turvallisuus

Allianssin päätoteuttaja:

- Vastaa hankkeessa VNA205/2009 mukaisista turvallisuusvelvoitteista.
- Huolehtii VNA 2009/205 § 13:n mukaisesti muun muassa työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien tehtäväjaosta ja yhteistoiminnasta työmaalla työskentelevien ja muiden työn vaikutuspiirissä olevien turvallisuutta ja terveyttä uhkaavien vaarojen estämisessä ja mahdollisista vaaroista tiedottamisessa yhteisellä rakennustyömaalla.
- Tarkkailee työpaikalla toimivien työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien toimintoja ja niiden yhteensovittamista, velvoitteiden täytäntöönpanoa, työturvallisuuden tilaa ja työtapojen turvallisuutta sekä puuttuu havaitsemiinsa virheellisiin työtapoihin tai laiminlyönteihin.
- Ylläpitää ajantasaluetteloa kaikista rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista.
- Toimittaa kuukausittain verohallintoon työntekijöitä ja itsenäisiä työnsuorittajia koskevat tiedot (Verohallinnon päätös rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta 14.2.2014).
- Kokoaa ja ylläpitää luetteloa kaikkien urakoitsijoiden jokaisesta (myös ketjutetuista) työmaalla toimivasta aliurakoitsijasta, alihankkijasta ja työvoimaa vuokraavasta yrityksestä
- Tarkkailee toteutettujen toimenpiteiden vaikutusta työn turvallisuuteen ja terveellisyyteen, sekä toteuttaa tarvittavat tuloksellisemmat turvallisuustoimenpiteet

1.6.4. Töiden yhteensovitus

Vantaan kaupunki:

- Huolehtii töiden yhteensovittamisesta, eli aikatauluttaa työt siten, että eri urakoitsijoiden tehtävät työt etenevät saumattomasti ja oikeassa järjestyksessä, ja valmistuvat sovitussa aikataulussa.
- Kaapelisuojaputkireittien rakentamisen ja kaapelisiirtojen tarkempi yhteensovitus tehdään osaprojekteittain, kunkin osaprojektin työnjohdon toimesta.
- Kaapelisiirroille tarvitsee varata riittävästi aikaa toteutukseen. Teleoperaattori tarvitsee vähintään 3 viikkoa, aikaa normaaleille kaapelinvedoille (työn osuudelle) siitä kun korvaava putkireitti on valmistunut. Tätä ennen on aikataulu oltava tiedossa 3-4 viikkoa etukäteen, jotta materiaalit keritään tilaamaan ja toimittamaan. Muutos- ja katkosluvat voidaan hakea edellisten rinnalla, joten etukäteen suunniteltu ja aikataulutettu kaapelien yliheitto saadaan menemään läpi 4-6 viikossa kaapelivetojen aloituksesta. Kaapelisiirroille on varattava pääsääntöisesti 10 viikkoa siirron toteuttamista varten.
- Kaapelivedot ja yliheitot tulee ensisijaisesti ajoittaa sulan maan aikaan. Talvikauden rajoituksista ja talvella tehtävistä töistä sovitaan erikseen ja niistä aiheutuvat lisäkustannukset sovitaan erikseen ja veloitetaan tarjoajalta.

OP1:

Linda Pitkänen, p. 040 645 2790, linda.pitkanen@destia.fi

OP2:

Jussi Tiainen, p. 040 661 5903, jussi.tiainen@destia.fi

OP3:

Jonne Nurmela, p. 050 440 2800, jonne.nurmela@destia.fi

OP4:

Jani Jortama, p. 050 467 3133, jani.jortama@grk.fi

OP6:

Sakari Leino, p. 050 379 5262, sakari.leino@kreate.fi

OP7A ja 7B:

Riikka Aunola, p. 040 715 8061, riikka.aunola@grk.fi

1.6.5. Viestintä

Uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamista koskeva viestintä toteutetaan osapuolten kesken tarvittavassa laajuudessa.

1.6.6. Vastaanotto

Rakennettujen kaapeliputkireittien vastaanottotarkastus suoritetaan yhteistoimin mukana olleiden sopijaosapuolten kesken. Allianssi noudattaa valmiiden fyysisten hankeosien, rakenteiden ja laitteiden luovutuksessa lopulliselle omistajille/tilaajille seuraavia periaatteita:

- Luovutus voidaan toteuttaa osaprojekteittain, kaduittain tai rakenteittain - joko kokonaisuudessaan tai vaiheittain, esimerkiksi katuväleittäin tai muina sovittavina kokonaisuuksina, tapauskohtaisesti erikseen sopien.
    - Luovutusaineisto on edellytys hyväksytylle vastaanotolle

1.6.7. Takuuaika

Tämän tarjouksen piiriin kuuluvilla uusien kaapeliputkireittien rakennustöillä on kahden (2) vuoden takuuaika, ellei hankekohtaisesti toisin sovita. Takuuaika alkaa putkireittien vastaanottopäivästä.

1.7. Kustannukset

Vantaan kaupunki laskuttaa toteuman mukaisesti teleoperaattorille kohdistuvat kustannukset, tämän sopimuksen hinnaston mukaisesti.

Laajuusmuutokset käsitellään osapuolten välillä tapauskohtaisesti.

Selvyyden vuoksi putket, kaivot ja allianssin toimesta rakennettava tekniikka jaotellaan ”uusiin lisätarpeisiin” eli uudisrakentamiseen sekä ”hankkeesta johtuviin siirtoihin” eli johtosiirtoihin, joka määrittää kenelle kustannukset kuuluvat. Tekniikalla tarkoitetaan vain passiivisia rakenteita, kuten suojaputkia ja kaivoja. Laiteasennukset tai verkon aktivointi eivät sisälly toteutuslaajuuteen

1.7.1. Uudisrakentaminen

Allianssi rakentaa teleoperaattorille uusia kaapeliputkireittejä siirrettävien kaapeliputkireittien lisäksi (suojaputket ja kaivot) osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaan.

Kustannuksiin sisältyvät kaikki työt, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa tämän tarjouksen mukaisessa toteutuslaajuudessa.

Työt sisältävät:

- kaapelisuojaputkien ja kaapelikaivojen asennuksen maadoituksineen
- tarvittavat materiaalit mukaan lukien suojaputket
- tarkemittaukset,
- sekä maatyöt suunnitelmien mukaisesti

Osatilauskohtaiset alustavat määräluettelot teleoperaattorikohtaisesti ovat tämän sopimuksen liitteinä.

Maakaapeleiden suojaputkien asentaminen katuleikkauksen yhteydessä, teleoperaattorikohtaisesti

Uusien kaapelisuojaputkien 110 mm rakentaminen 110-putki: 11,80 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- suojaputkimateriaali
- suojaputken asentaminen katuleikkauksen yhteydessä
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin

Erillisten kaapeliojien kaivutyöt ja suojaputkien asentaminen, ei katuleikkauksen yhteydessä

Kaapelioja, maan kaivu ja suojaputken 110 mm rakentaminen 85,00 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- erillisen kaapeliojan kaivaminen 1…2 kaapelinsuojaputkelle (110 mm)
- 1…2 kaapelinsuojaputken asentaminen ojaan
- suojaputkimateriaali
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin
- tarvittavat täytöt töineen ja materiaaleineen

Erillisten kaapeliojien rakentaminen louhimalla käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Raitiotiekiskojen alitus jälkikäteen käsitellään tapauskohtaisesti erikseen.

Kaapelikaivot

Kaapelikaivon asentaminen	Kaivo 1500 mm: 2675,00 €/kpl Kaivo 2000 mm: 3852,00 €/kpl Läpiviennit: 39,60 €/kpl

Rakentamisyksikön sisältö:

- kaapelikaivon d≤2000 asennukseen liittyvät kaivu- ja täyttötyöt
- kaapelikaivon hankinta ja asennus
- kaapelikaivon maadoituskuparin hankinta ja asennus
- putkien läpivientien tekeminen kaapelikaivoihin annetun läpivientihinnan mukaisesti

Jakokaappien jalustojen asennus

Jakokaappien jalusta-asennus sisältää maadoituskuparin kaapille (Cu16 25m) 610 €/kpl

Annetut hinnat sisältävät myös tarkemittausten kustannukset.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä paljastuu suojaputkittamattomia nykyisiä kaapeleita, joille ei ole hankkeen puolesta tarve tehdä toimenpiteitä, sovitaan niiden toimenpiteistä kaapelin omistajan kanssa erikseen. Mahdolliset kaapelille tehtävät toimenpiteet laskutetaan teleoperaattorilta erikseen sovitun mukaisesti.

1.7.2. Johtosiirrot

Allianssi rakentaa teleoperaattorille johtosiirtoihin liittyvät korvaavat reitit (suojaputket ja kaivot) osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaan.

- Työt sisältävät samat asiat kuin edellä listattu uudisrakentaminen hintoineen.

- Vantaan kaupunki ei laskuta teleoperaattorilta johtosiirtoja varten tehtävien putkireittien rakentamisesta, ellei sijoitussopimuksissa toisin osoiteta.

Kustannusjaon pääperiaatteet perustuvat teleoperaattorin ja Vantaan kaupungin välisiin voimassa oleviin sopimuksiin.

- Asemakaavamuutosalueilla Vantaa vastaa kaikista Telialle syntyvistä laitteiden siirtokustannuksista eli johto- ja laitesiirtotöistä, jotka on myönnetty pysyvällä sijoitusluvalla.
- Alueilla, joilla ei ole asemakaavamuutoksia, YTS kohdan 10.3 mukaan Telia vastaa omien laitteidensa osalta siirtokustannuksista pysyvissä sijoitusluvissa.
- Jos Telian laitteita tarvitsee siirtää muun laiteomistajan eli muun kuin Vantaan tarpeesta, kustannuksista vastaa siirrättäjä eli kyseinen muu laiteomistaja YTS kohdan 10.5 mukaan.
- Määräaikaisissa luvissa Telia vastaa omien laitteidensa siirtokustannuksista riippumatta siitä, sijaitsevatko ne asemakaavamuutosalueella vai eivät — erityisesti luvissa, joiden määräaikaisuuden syynä on ollut ratikan kadunrakennus. Jos kuitenkin sijoitusluvan määräaikaisuuden syy on poistunut tai vanhentunut, lupaa käsitellään kuten pysyvää sijoituslupaa.
- Tilaaja (teleoperaattori) voi esittää kohdekohtaiset siirtotarjoukset kustannusjaon periaatteiden mukaisesti. Kaikki siirtotyöt ja niihin liittyvät kustannukset edellyttävät Vantaan kaupungin hyväksyntää ennen toteutusta. Siirrot toteutetaan osapuolten sopimalla aikataululla ja teknisellä sisällöllä. Vantaan kaupunki tekee tarjouksen perusteella tilauksen teleoperaattorilta.
- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan Vantaan kaupungilta. Mikäli toteutuneet kustannukset ylittävät aiemmin tehdyn tilauksen mukaisen summan, teleoperaattori antaa tarkistetun tarjouksen, jonka perusteella Vantaan kaupunki tekee uuden tilauksen.
- Teleoperaattori toteuttaa omistamansa verkon kaapelisiirrot sovitussa aikataulussa.
- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan tarjoajalta (Vantaan kaupungilta).

1.7.3. Juridiset ehdot

- Riitaisuuksien ratkaisu Itä-Uudenmaan KäO.

- Vastuurajoitus: Teleoperaattorin kokonaisvastuu koko hankkeen osalta on rajattu välittömiin vahinkoihin ja enimmillään 500.000 euroon. Teleoperaattori ei vastaa välillisistä vahingoista
- Sopimuksen voimassaolo: tulee voimaan allekirjoituksin ja määräaikaisena voimassa 12/2028. Osapuolet voivat sopia sopimuksen jatkosta määräaikaisena 6 kk:n jaksoissa, mikäli projektin jatkuminen tätä edellyttää
- Maksuehto 21 pv ja laskutetaan maksuun oikeuttavan osaprojektin valmistumisesta. Lasku on toimitettava 6 kk:n kuluessa osaprojektin valmistumisesta.
- Teleoperaattoreilla ei ole yhteisvastuuta toisten teleoperaattoreiden toiminnasta vaan kullakin on oma sopimussuhteensa Vantaan kaupunkiin

Liitteet

Liite 1 – Alustava määräluettelo teleoperaattorikohtaisesti

Allekirjoitukset

Tämä Sopimus on sähköisesti allekirjoitettu.

Telia Oyj

_____

Juha Tontti, Country CTO and Director

Vantaan kaupunki

25.5.2026

_____

Tero Anttila, Apulaiskaupunginjohtaja

23 Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista / Vantaan Energia Sähköverkot Oy / JK

VD/4149/02.08.00.00/2026

JK/HLe

Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy ovat neuvotelleet Vantaan Ratikassa käytettävästä sopimuksesta koskien sähköverkkojen uudisrakentamista ja johtosiirtoja. Ratikan rakentamisen vuoksi sähköverkkoja joudutaan siirtämään monin paikoin, ja rakentamisen yhteydessä on myös tarkoituksenmukaista, että ratikkahankkeessa rakennetaan uusia sähköverkkoja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeisiin. Kaupunki tilaa suorahankintana Vantaan Sähköverkot Oy:ltä tämän omia johtojaan koskevat siirtotyöt suorahankintana, koska johtojen omistajana se edellyttää rakennuttavansa kohteen sähkötekniset työt itse. Alustava arvio siirtotöiden arvosta on 2,8 miljoonaa euroa. Siirtotyöt sisältyvät kaupunginvaltuuston hyväksymään hankesuunnitelmaan.

Sähköverkkoja varten tehtävät maarakennustyöt ja suojaputkitukset tekee Ratikka-allianssi, kun taas kaapeloinnit ja sähkötekniset työt hoitaa Vantaan Energia Sähköverkot Oy. Työmaiden päätoteuttajana toimii allianssin päätoteuttaja.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy korvaa Kaupungille uusien sähköverkkojen rakentamiskustannukset sopimuksessa esitettyjen yksikköhintojen mukaisesti. Johtosiirtojen kustannusjaon periaatteena on, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy vastaa kustannuksista, jos johdoille on määräaikainen sijoituslupa, kun taas Kaupunki vastaa kustannuksista, jos johdoille on pysyvä sijoituslupa.

Kaupunki tilaa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä Kaupungin kustannusvastuulla olevia johtosiirtotöitä arviolta noin 2,8 miljoona euroa arvosta (alv 0 %). Näistä töistä tehdään ratikkahankkeen edetessä erillisiä kohdekohtaisia tilauksia, jolloin töiden lopullinen arvo voi muuttua olennaisesti arvioon nähden, kun lopullinen arvo perustuu toteutuneisiin määriin ja kuluihin. Vastaavasti Kaupunki veloittaa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä sen kustannusvastuuseen kuuluvia töitä kohdekohtaisesti toteutuneiden kohteiden ja määrien mukaisesti tässä sopimuksessa määritetyillä hinnoilla.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n Kaupungilta veloittamat kustannukset on huomioitu Ratikan hankekustannusarvion tilaajakustannuksissa. Yhtiöltä laskutettavia kustannuksia on puolestaan arvioitu ja sisällytetty allianssien tavoitekustannushintaan.

Hankintalain 40 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta. Kaupunki ei voi teettää työtä omilla urakoitsijoillaan, koska johtojen omistaja Vantaan Energia Sähköverkot Oy edellyttää rakennuttavansa kohteen sähkötekniset työt itse. Kaupunki julkaisee hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintalain 131 §:n mukaisesti suorahankintaa koskevan ilmoituksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) hyväksyä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa tehtävä sopimus sähköverkon rakentamisesta siihen liittyvien kustannusten korvaamisesta,
b) että kaupungille aiheutuvat kustannukset maksetaan Kadut ja puistot palvelualueen kustannuspaikalta 145093800,
c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan sopimusasiakirjat sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia,
d) todeta, että sopimus ei synny vielä tällä päätöksellä, vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla sopimuksella, ja
e) todeta, että hankintapäätöksen jälkeen julkaistaan hankintalain 131 §:n mukaisesti suorahankintaa koskeva ilmoitus ennen hankintasopimuksen tekemistä.

Liitteet:
- Vantaan ratikka, Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista, VES
- Vantaan ratikka, Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista liite 1, VES

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
Vantaan ratikan hankejohtaja Hannu Lehtikankare, puh. 040 518 2992
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

27.4.2026

Vantaan energia sähköverkot

Tämä tilaus koskee Vantaan ratikkahankkeen tilauspakettia 1 ja 2.

1.1 Uudisrakenteet

Taulukossa 1 on esitetty niiden alustavat määrät kaapelisuojaputkien lisärakentamisen osalta. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Laskutus tapahtuu toteuman mukaan sopimuksessa määritetyllä hinnastolla.

Osaprojekti	Putki m	Muuntamot	Jakokaapit kpl
OP1	31 900	2	16
OP2	25 100	2	20
OP3	11 900	0	10
OP4	22 200	1	11
OP6	27 100	1	23
OP7A	12 900	1	9
OP8	5000	0	0

Taulukko 1. Uusien kaapelisuojaputkien, muuntamoiden sekä jakokaappien alustavat määrät

1.2 Johtosiirrot

Taulukossa 2 on esitetty niiden alustavat määrät kaapelisuojaputkien siirtoputkien rakentamisen osalta, jotka allianssi toteuttaa hankkeessa. Määrät tarkentuvat toteutusvaiheessa. Vantaan kaupunki ei laskuta Vantaan Energian Sähköverkot Oy:ltä johtosiirtoja varten tehtävien putkireittien rakentamisesta, ellei sijoitussopimuksissa toisin osoiteta.

Osaprojekti	Putki m	Muuntamot	Jakokaapit kpl
OP1	17 900	0	4
OP2	15 400	1	7
OP3	6 200	0	6
OP4	7 400	0	0
OP4	7 500	0	5
OP7A	1 400	1	0
OP8	2500	0	0

Taulukko 2. Johtosiirtoreittien kaapelisuojaputkien, muuntamoiden sekä jakokaappien alustavat määrät

1.2.1 Vantaan Energia Sähköverkot toteuttamat siirtotyöt

Taulukossa 3 on esitetty niiden johtosiirtoihin liittyvien töiden arvioidut kustannukset, jotka Vantaan Energia Sähköverkot Oy veloittaa Vantaan Kaupungilta johtosiirtojen osalta (kaapelinvedot sekä kytkentätyöt materiaaleineen)

Osaprojekti	Siirtokustannus €
OP1	780 000
OP2	706 000
OP3	395 000
OP4	189 000
OP6	512 000
OP7A	88 000
OP8	114 000

Taulukko 3. Alustavat johtosiirtojen kustannukset, jotka aiheutuvat VES johtosiirtotöistä

Sopimus kaapeliputkien rakentamisesta ja johtosiirroista, SÄHKÖ VES

22.5.2026

Tämä sopimus koskee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarvitsemien uusien kaapeliputkireittien sekä Vantaan kaupungin ratikkahankkeen tarvitsemien johtosiirtojen toteuttamista Vantaan ratikan hankealueella. Vantaan kaupunki tarjoaa uusien kaapeliputkireittien rakentamista Vantaan ratikkahankkeen rakentamisen yhteydessä.

Vantaan Ratikan toteutuksen hankemuoto on allianssimalli, jossa tilaajat, suunnittelijat ja urakoitsijat muodostavat yhteisen organisaation jakamaan riskit, vastuut ja hyödyt yhteisten, etukäteen asetettujen tavoitteiden pohjalta. Vantaan kaupunki vastaa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suuntaan kaikista tämän sopimuksen kaupungille ja alliansseille asetetuista velvoitteista. Vantaan kaupunki siirtää tässä sopimuksessa olevat suunnittelua ja toteutusta koskevat velvoitteensa alliansseille. Allianssin osapuolet eivät ole tämän sopimuksen varsinaisia sopimusosapuolia, vaan Vantaan kaupunki vastaa allianssin toiminnasta suhteessa Vantaan Energia Sähköverkot Oy:hyn.

Tilauksiin, laskutukseen ja maksuihin liittyvät menettelyt Vantaan kaupunki hoitaa itse. Allianssit kuitenkin valmistelevat niihin liittyvän aineiston kuten mittapöytäkirjat.

Tämän sopimuksen tilaaja eli Vantaan Energia Sähköverkot Oy on allianssin ulkopuolella.

Osapuolet hankkeen osalta

Tarjoaja:

Vantaan kaupunki

Tilaaja:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy (myöhempänä VES)
Tilaajan edustajana **Vantaan Energia Sähköverkot Oy** osalta toimii sopimusasioissa ja rakentamisasioissa Ari-Pekka Karvinen, puh. 050 529 4103, ari-pekka.karvinen@vantaanenergia.fi

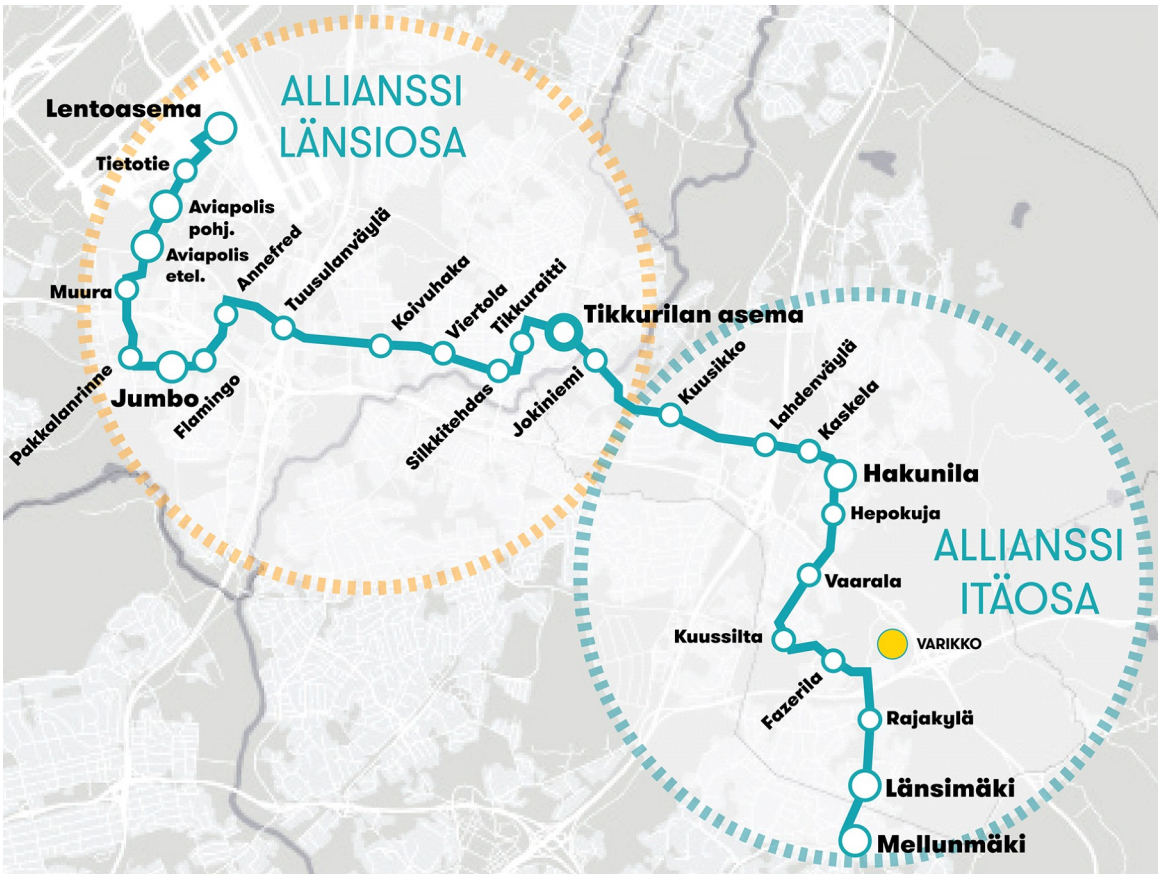
Allianssin muut osapuolet

Allianssihankkeen rakentajaosapuolet:

GRK Suomi Oy
Kreate Oyj
Destia Oyj
Allianssin suunnittelijaosapuolet:
AFRY
Sweco
WSP
Ramboll
Sitowise

1.1 Hankkeen kuvaus

Vantaan ensimmäinen pikaraitiotie välille Mellunmäki – Lentoasema, reitin yhteispituus n.19 km.
Vantaan ratikka -hankkeen toteutuksesta vastaavat kaksi allianssia, ITÄ ja LÄNSI. Allianssien välinen rajapiste sijaitsee Kyytitien ja Jokiniemenkadun kiertoliittymässä.



Allianssin hankealueella osaprojekteja on yhteensä 7 kpl:

OP1:
välillä Tietotie – Osuustie – Rälssitie

OP2:
välillä Rälssitie – Tikkurilantie – Kielotie

OP3:
välillä Kielotie – Lummekuja – Ratakuja
välillä Väritehtaankatu – Jokiniemenkatu

OP4:
Kyytitie välillä Jokiniemenkatu – Hakunilantie

OP6:
Hakunilantie välillä Kyytitie – Kuussillantie
Tilustie välillä Kuussillantie - Rivieranraitio
Rivieranraitio välillä Tilustie – Fazerintie
Fazerintie välillä Rivieranraitio – Länsimäentie
Varikon rataliittymä Länsimäentien varressa

OP7A:
Länsimäentie välillä Helsingin raja - Fazerintie

OP7B (HKI):
Länsimäentie välillä Vantaan raja – Mellunmäen metroasema

OP8 Koko hankealue:
Aviapolis pohjoinen – Mellunmäen metroasema

1.2 Osatilausmenettely

Hankkeen toteutus perustuu vaiheittaiseen etenemiseen. Hankealueella osaprojektien sisällä tullaan käyttämään vaiheittaista tilausmenettelyä. Tämä sopimus kattaa kaikki osatilaukset, joiden sisältö kuvataan tarkemmin tilauskohtaisissa liitteissä (liite 1 jne.)

Ensimmäiset osatilaukset kohdistuvat osaprojektien aloituskohteisiin (esim. yksittäinen kadunosa tai liittymä). Seuraavat osatilaukset voivat käsittää laajempia kokonaisuuksia, kuten useampia katujaksoja tai yhtenäisiä rakennuslohkoja.

Vantaan kaupunki huolehtii rakennustyön vaiheistuksen, aikataulutuksen, resurssien saatavuuteen ja työvaiheiden yhteensovitukseen liittyvät asiat.

Osatilausten sisällöt, toimitusrajat ja mahdolliset tilaajatoimitukset edellyttävät kirjallista yhteisymmärrystä ennen työmaan toteutusvaiheen aloittamista.

Osatilausten sisällöt ja määrät perustuvat hankesuunnitteluvaiheessa käytettävissä olleisiin tietoihin ja voivat tarkentua ennen toteutusta. Toteutukseen etenevien osatilausten osalta varmistetaan ajantasainen määrätieto ja suunnitelma ennen sitovan sopimuksen syntymistä.

1.3 Tarjoajan vastuut

Vantaan kaupunki (tarjoaja):

- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta tämän tarjouksen kohdan 1.7 sekä liitteen 1 osatilauspakettikohtaisten määräluetteloiden mukaisesti
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien toteutuksesta suunnitelmien tai mahdollisesti toteutusvaiheen aikana tehtävien suunnitelmarevisioiden mukaisesti. Suunnitelmat on rakennettavien uusien kaapelisuojaputkien osalta tarkastettu tilaajien ja päätoteuttajien kesken osaprojekteittain.
- Vastaa uusien kaapelisuojaputkireittien työnaikaisesta mittauksesta ja tarkemittauksista. Tarkkeet toimitetaan annettujen ohjeiden mukaisesti, pyydetyissä tiedostomuodoissa. Tarkkeet tulee toimittaa 2 viikon sisällä reitin valmistumisesta, jotta Vantaan Energia Sähköverkkojen urakoitsijan kaapelivetotyöt eivät viivästy halutusta aikataulusta. Reitti voi käsittää esim. siirtoputkireitin katuväleittäin tai muuten sovittuina laajuuksina kaapelinsiirtojen osalta.
- Vastaa työnaikaisista uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamisesta johtuvista muista toimenpiteistä, kuten tarvittavista luvista ja liikennejärjestelyistä päätoteuttajan suunnitelmien mukaisella katualueella.
- Vastaa omalta osaltaan maastosta ylöskaivettujen kaapeli- ja suojaputkireittiosuuksien tietojen välittämisestä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle, jotta ne voidaan poistaa kootusti johtokartoilta
- Vastaa omalta osaltaan sähköverkon kaapelisiirtojen yhteensovittamisesta uusiin kaapelisuojaputkireitteihin
- Vastaa olevien kaapelisuojaputkireittien sivuttaissiirroista, suojauksesta sekä romuksi jäävien kaapeleiden poistamisesta siltä osin, kun hankkeen rakentaminen sitä edellyttää
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa tarjoajan vastuulle kuuluvista oikea-aikaisista hankinnoista
- Huolehtii osaltaan siitä, että hankkeen yhteiset edut toteutuvat
- Vastaa omalta osaltaan siirtojen oikea-aikaisesta tilauksesta tilaajan suuntaan

- Järjestää osaprojektikohtaisen työmaan aloituspalaverin tilaajan (Vantaan Energia Sähköverkot Oy) kanssa riittävän ajoissa ennen maarakennustöiden aloitusta, jossa käydään läpi työn aikataulutus, vaiheistus ja mahdolliset ongelmakohdat
- Vastaa omalta osaltaan kaapeliselvitysten- ja näyttöjen oikea-aikaisista tilaamisesta

1.4 Tilaajan vastuut

VES (tilaaja):

- Osallistuu uusien kaapelisuojaputkireittien toteutussuunnitelmien läpikäyntiin yhdessä päätoteuttajan kanssa
- Sitoutuu osapuolten kesken läpikäytyjen suunnitelmien mukaiseen toteutuslaajuuteen (liite 1)
- Suorittaa omat kaapelisiirtonsa uusille kaapelisuojaputkireiteille tarvittavilta osin, siirtojen aikataulu tarkennetaan osaprojektikohtaisesti erikseen ja yhteensovitetaan rakentamisen kokonaisaikatauluun
- Sitoutuu ilmoittamaan etukäteen kaapelisiirtojen yhteydessä tehtävästä kapasiteetin lisäyksestä, kuten tilanteissa, joissa vanhan kaapelin tilalle asennetaan esim. suuremman kapasiteetin kaapeli
- Vastaa katkoihin ja kytkentöihin liittyvistä luvista sekä niiden aiheuttamista toimenpiteistä
- Vastaa omalta osaltaan hankkeen toteutumisesta ja onnistumisesta, ottaen huomioon verkon suunnitteluun, rakentamiseen ja materiaalihankintoihin tarvittavan ajan
- Vastaa oman urakkansa sopimusvelvoitteiden toteutumisesta päätilaajalle sekä ja muille tilaajatahoille
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisesta päätöksenteosta
- Vastaa omalta osaltaan oikea-aikaisista hankinnoista
- Vastaa olemassa olevien järjestelmiensä sijoituslupiin liittyvistä asioista sekä yhteydenpidosta sijoitusluvan myöntäjän ja tilaajan kanssa. Tähän sisältyvät esim. määräaikaiset ja väliaikaiset sijoitusluvat sekä niihin mahdollisesti liittyvät laskutusasiat.

1.5. Aikataulu

Allianssin rakennusvaihe alkaa 12/2025 ja rakentaminen jatkuu aina vuoden 2028 loppuun saakka.

1.6. Rakentaminen

1.6.1. Valvonta

Allianssin osapuolet vastaavat yhdessä suunnittelun ja rakentamisen valvonnasta allianssiorganisaation tehtävien mukaisesti. Allianssi nimeää yhteisen kunnallisteknisen työmaan päävalvojan, jonka tehtävänä on:

- huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta
- järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja
- vastata valvonnan yhteensovittamisesta
- toimia yhteistyössä muiden tilaajaosapuolten kanssa
- varmistaa, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ja muut vaadittavat asiakirjat on asianmukaisesti hankittu

Kukin osapuoli nimeää osaltaan tarvittavat tekniset valvojat oman vastuualueensa osalta.

Valvojan tehtävänä on huolehtia hankkeen kokonaisuuden valvonnasta mm. järjestää ja valvoa työjärjestelyjä ja aikatauluja. Lisäksi valvoja vastaa ensisijaisesti valvonnan yhteensovittamisesta sekä yhteistyöstä muiden tilaajaosapuolten kanssa. Allianssi huolehtii, että koko hanketta koskevat luvat, selvitykset ym. on asianmukaisesti hankittu.

1.6.2 Turvallisuuskoordinaattori

Allianssihankkeen tilaajan nimeämänä yhteisen kunnallisteknisen työmaan turvallisuuskoordinaattorina toimii Joona Malmivaara, p. 040 8621893, joona.malmivaara@sweco.fi.

Turvallisuuskoordinaattorilla tarkoitetaan VNA 205/2009:ssa rakennuttajan rakennushankkeeseen nimeämää tehtävistään vastuullista edustajaa, joka huolehtii asetuksessa rakennuttajalle säädetyistä velvoitteista työmaalla ja työmaan vaikutuspiirissä.

Turvallisuuskoordinaattorin on huolehdittava hänelle laissa tarkoitetuista turvallisuutta ja terveyttä koskevista toimenpiteistä.

1.6.3. Turvallisuus

Allianssin päätoteuttaja:

- Vastaa hankkeessa VNA205/2009 mukaisista turvallisuusvelvoitteista.

- Huolehtii VNA 2009/205 § 13:n mukaisesti muun muassa työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien tehtäväjaosta ja yhteistoiminnasta työmaalla työskentelevien ja muiden työn vaikutuspiirissä olevien turvallisuutta ja terveyttä uhkaavien vaarojen estämisessä ja mahdollisista vaaroista tiedottamisessa yhteisellä rakennustyömaalla.
- Tarkkailee työpaikalla toimivien työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien toimintoja ja niiden yhteensovittamista, velvoitteiden täytäntöönpanoa, työturvallisuuden tilaa ja työtapojen turvallisuutta sekä puuttuu havaitsemiinsa virheellisiin työtapoihin tai laiminlyönteihin.
- Ylläpitää ajantasaluetteloa kaikista rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä ja itsenäisistä työnsuorittajista.
- Toimittaa kuukausittain verohallintoon työntekijöitä ja itsenäisiä työnsuorittajia koskevat tiedot (Verohallinnon päätös rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta 14.2.2014).
- Kokoaa ja ylläpitää luetteloa kaikkien urakoitsijoiden jokaisesta (myös ketjutetuista) työmaalla toimivasta aliurakoitsijasta, alihankkijasta ja työvoimaa vuokraavasta yrityksestä
- Tarkkailee toteutettujen toimenpiteiden vaikutusta työn turvallisuuteen ja terveellisyyteen, sekä toteuttaa tarvittavat tuloksellisemmat turvallisuustoimenpiteet

1.6.4. Töiden yhteensovitus

Allianssin päätoteuttaja:

- Huolehtii töiden yhteensovittamisesta, eli aikatauluttaa työt siten, että eri urakoitsijoiden tehtävät työt etenevät saumattomasti ja oikeassa järjestyksessä, ja valmistuvat sovitussa aikataulussa.
- Kaapelisuojaputkireittien rakentamisen ja kaapelisiirtojen tarkempi yhteensovitus tehdään osaprojekteittain, kunkin osaprojektin työnjohdon toimesta.
- Kaapelisiirroille tarvitsee varata riittävästi aikaa toteutukseen. Sähköverkon rakentaja tarvitsee 5 viikkoa aikaa normaaleille kaapelinvedoille (työn osuudelle) siitä kun korvaava putkireitti on valmistunut. Tätä ennen on aikataulu oltava tiedossa 2 viikkoa etukäteen, jotta materiaalit ehditään tilaamaan ja toimittamaan. Muutos- ja katkosluvat voidaan hakea edellisten rinnalla, joten etukäteen suunniteltu ja aikataulutettu kaapelien yliheitto saadaan menemään läpi 7 viikossa kaapelivetojen aloituksesta.
- Kaapelivedot ja yliheitot yritetään ensisijaisesti ajoittaa sulan maan aikaan. Talvikaudella tehtävistä töistä aiheutuvat lisäkustannukset sovitaan erikseen ja veloitetaan tarjoajalta.

OP1:

Linda Pitkänen, p. 040 645 2790, linda.pitkanen@destia.fi

OP2:

Jussi Tiainen, p. 040 661 5903, jussi.tiainen@destia.fi

OP3:

Jonne Nurmela, p. 050 440 2800, jonne.nurmela@destia.fi

OP4:

Jani Jortama, p. 050 467 3133, jani.jortama@grk.fi

OP6:

Sakari Leino, p. 050 379 5262, sakari.leino@kreate.fi

OP7A ja 7B:

Riikka Aunola, p. 040 715 8061, riikka.aunola@grk.fi

OP8:

Perttu Koivisto, p. 040 078 6546, perttu.koivisto@grk.fi

1.6.5. Viestintä

Uusien kaapelisuojaputkireittien rakentamista koskeva viestintä toteutetaan osapuolten kesken tarvittavassa laajuudessa. Allianssi vastaa siitä, että tilaajan allianssille toimittama suunnittelu- ja ohjeaineisto on allianssin urakoitsijoiden käytössä ajallaan.

1.6.6. Vastaanotto

Rakennettujen kaapeliputkireittien vastaanottotarkastus suoritetaan yhteistoimin mukana olleiden sopijaosapuolten kesken. Allianssi noudattaa valmiiden fyysisten hankeosien, rakenteiden ja laitteiden luovutuksessa lopulliselle omistajille/tilaajille seuraavia periaatteita:

- Luovutus voidaan toteuttaa osaprojekteittain, kaduittain tai rakenteittain - joko kokonaisuudessaan tai vaiheittain, esimerkiksi katuväleittäin tai muina sovittavina kokonaisuuksina, tapauskohtaisesti erikseen sopien.
    - Luovutusaineisto on edellytys hyväksytylle vastaanotolle

1.6.7. Takuuaika

Tämän tarjouksen piiriin kuuluvilla uusien kaapeliputkireittien rakennustöillä on kahden (2) vuoden takuuaika, ellei hankekohtaisesti toisin sovita. Takuuaika alkaa putkireittien vastaanottopäivästä.

1.7. Kustannukset

Vantaan kaupunki laskuttaa toteuman mukaisesti VES kohdistuvat kustannukset, tämän sopimuksen hinnaston mukaisesti.

VES laskuttaa Allianssia voimassa olevan tuntihinnastonsa mukaisesti sellaisista VES koituvista ylimääräisistä töistä, jotka johtuvat siitä, että Allianssiurakoitsijat eivät noudata viimeisimpiä suunnitelmadokumentteja tai jos Allianssista johtuvista syistä jo suunniteltuja töitä on toistuvasti suunniteltava uudelleen (esim. rakentamislaajuusmuutokset). VES laskuttaa kiireellisistä kaapeliselvityksistä- ja näytöistä, jos allianssi ei ole tilannut niitä oikea-aikaisesti.

Laajuusmuutokset käsitellään osapuolten välillä tapauskohtaisesti.

Selvyyden vuoksi putket ja allianssin toimesta rakennettava tekniikka jaotellaan ”uusiin lisätarpeisiin” eli uudisrakentamiseen sekä ”hankkeesta johtuviin siirtoihin” eli johtosiirtoihin, joka määrittää kenelle kustannukset kuuluvat. Tekniikalla tarkoitetaan vain passiivisia rakenteita, kuten suojaputkia ja sähkökaapin jalustoja. Laiteasennukset tai verkon aktivointi eivät sisälly toteutuslaajuuteen.

1.7.1. Uudisrakentaminen

Johtosiirtojen kustannuksiin sisältyvät kaikki työt, jotka Vantaan kaupunki toteuttaa tämän tarjouksen mukaisessa toteutuslaajuudessa.

Työt sisältävät:

- kaapelisuojaputkien asennuksen maadoituksineen
- tarvittavat materiaalit mukaan lukien suojaputket
- tarkemittaukset,
- sekä maatyöt suunnitelmien mukaisesti

Osatilauskohtainen alustava määräluettelo on tämän sopimuksen liitteenä, määräluetteloa täydennetään seuraavien tilauspakettien osalta erikseen.

Maakaapeleiden suojaputkien asentaminen katuleikkauksen yhteydessä

Uusien kaapelisuojaputkien 140 mm rakentaminen	140-putki: 14,90 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- suojaputkimateriaali
- suojaputken asentaminen katuleikkauksen yhteydessä
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin

Erillisten kaapeliojien kaivutyöt ja suojaputkien asentaminen, ei katuleikkauksen yhteydessä

Kaapelioja, maan kaivu ja suojaputken 140 mm rakentaminen	85,00 €/m

Rakentamisyksikön sisältö:
- erillisen kaapeliojan kaivaminen 1…2 kaapelinsuojaputkelle (140 mm)
- 1…2 kaapelinsuojaputken asentaminen ojaan
- suojaputkimateriaali
- vetonarujen ja suojatulppien hankinta ja asennus putkiin
- tarvittavat täytöt töineen ja materiaaleineen
- tarvittaessa maadoituskupari

Erillisten kaapeliojien rakentaminen louhimalla käsitellään tapauskohtaisesti erikseen

Raitiotiekiskojen alitus jälkikäteen käsitellään tapauskohtaisesti erikseen

Jakokaappien jalustojen asennus

Pienten jakokaappien jalusta-asennus sisältää maadoituskuparin kaapille (Cu16 25m) 610 €/kpl

Maadoituskupari erillinen

Erillisen maadoituskuparin (Cu 16/25) asennus	2,30€/m

Mikäli kaivutöiden yhteydessä paljastuu suojaputkittamattomia nykyisiä kaapeleita, joille ei ole hankkeen puolesta tarve tehdä toimenpiteitä, sovitaan niiden toimenpiteistä kaapelin omistajan kanssa erikseen. Mahdolliset kaapelille tehtävät toimenpiteet laskutetaan tilaajalta erikseen sovitun mukaisesti.

Annetut hinnat sisältävät myös tarkemittausten kustannukset.

1.7.2. Johtosiirrot

Allianssi rakentaa VES johtosiirtoihin liittyvät korvaavat reitit osapuolten yhteisesti hyväksymien suunnitelmien mukaan.

- Työt sisältävät samat asiat kuin edellä listattu uudisrakentaminen
- Kaikki johtosiirtoihin liittyvät kustannukset perustuvat Vantaan kaupungin hyväksymään määräluetteloon ja tilaajan kanssa sovittuun kustannusjakoon. Kustannusjaon pääperiaatteet perustuvat VES ja Vantaan kaupungin väliseen voimassa olevaan yhteistoimintasopimukseen.
- Kustannusjaon perusta määräytyy mm. siirrettävän kaapelireitin sijoitusluvan tyypin (pysyvä tai määräaikainen) sekä mahdollisten kapasiteettilisäysten mukaan. Kaupunki vastaa siirtokustannuksista, mikäli johdoille on pysyvä sijoituslupa. VES vastaa siirtokustannuksista, jos siirrettäville johdoille on myönnetty määräaikainen sijoituslupa.
- Tilaaja voi esittää kohdekohtaiset siirtotarjoukset kustannusjaon periaatteiden mukaisesti. Kaikki siirtotyöt ja niihin liittyvät kustannukset edellyttävät Vantaan kaupungin hyväksyntää ennen toteutusta. Siirrot toteutetaan osapuolten sopimalla aikataululla ja teknisellä sisällöllä. Vantaan kaupunki tekee tarjouksen perusteella tilauksen VESiltä.
- Tarjous kaapelisiirroista laskutetaan toteutuneiden kulujen mukaan Vantaan kaupungilta. Mikäli toteutuneet kustannukset ylittävät aiemmin tehdyn tilauksen mukaisen summan, VES antaa tarkistetun tarjouksen, jonka perusteella Vantaan kaupunki tekee uuden tilauksen.
- Vantaan kaupunki ei laskuta VES johtosiirtoreittien rakennustöistä, ellei sijoitussopimuksissa toisin osoiteta.

1.8. Sopimustarkennukset

Ylivoimainen este

Jos ylivoimainen este estää tai huomattavasti vaikeuttaa Osapuolen sopimusvelvoitteen täyttämistä, Osapuolella on oikeus pidättäytyä kyseisen sopimusvelvoitteen täyttämisestä siksi ajaksi, jonka este on voimassa ja estää sopimusvelvoitteen täyttämisen, taikka sellaiseksi ajaksi, joka on ollut tarpeen esteen seurausten eliminoimiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että VES:lla on oikeus kustannusten korvaukseen myös ylivoimaisen esteen tilanteessa.

Ylivoimaisena esteenä pidetään Osapuolista riippumattomia seikkoja, joita ei Sopimusta solmittaessa ole voitu ottaa kohtuudella, huomioon ja jotka voimassaoloaikanaan tai sen jälkeen estävät tai huomattavasti vaikeuttavat Sopimukseen perustuvien velvoitteiden täyttämistä ja joiden tuottamaa haittaa ei voida kohtuudella estää tai poistaa. Ylivoimaisia esteitä ovat esimerkiksi: tulipalo, räjähdys, tulva, maanjäristys, viranomaisten toimenpiteet ja määräykset (pois lukien Vantaan kaupunki ja sen vaikutuspiirissä olevat toimenpiteet) , sota tai liikekannallepano, odottamattomat laajat sotilaskutsunnat, takavarikko, tuontikielto, valuuttarajoitukset, käyttövoiman rajoitukset, yleinen raaka- tai tarveainepula, lakko, työselkkaus, pandemia, epidemia.

Ylivoimaisena esteenä pidetään myös Osapuolen käyttämien urakoitsijoiden, aliurakoitsijoiden, suunnittelijoiden ja muiden järjestelmävastaavan siirtoverkonhaltijan sopimusvelvoitteiden täyttämiseen osallistuvien sopimuskumppanien ylivoimaista estettä siltä osin kuin se katsottaisiin ylivoimaiseksi esteeksi näiden ehtojen tai aliurakkasopimuksen ehtojen mukaan.

Ylivoimainen este ei oikeuta Osapuolta pidättäytymään maksuvelvoitteista, ellei ylivoimainen este estä maksusuorituksen tekemistä esimerkiksi yleisen rahaliikenteen häiriintymisen johdosta.

Mikäli Osapuoli haluaa vedota ylivoimaiseen esteeseen, on sen ilmoitettava siitä kirjallisesti toiselle Osapuolelle ilman aiheetonta viivästystä sen jälkeen, kun se on saanut tiedon ylivoimaisesta esteestä.

Sopimuksen voimassaolo ja päättyminen

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen. Sopimus on voimassa, kunnes tämän Sopimuksen mukaiset suoritukset on suoritettu, kaikki Sopimukseen perustuvat kustannukset on korvattu VES:lle ja Hankkeen loppuselvityksestä laadittu pöytäkirja on allekirjoitettu Osapuolien välillä.

Kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa tämä Sopimus, mikäli toinen Osapuoli rikkoo olennaisesti tämän Sopimuksen ehtoja, eikä korjaa menettelyään 30 päivän sisällä toisen Osapuolen kirjallisesta huomautuksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vantaan kaupunki vastaa VES:lle tehdystä työstä ja VES:n Hankkeen toteuttamiseksi jo solmimien sopimusten

päättämisen vuoksi syntyneistä kustannuksista myös sopimuksen purkutilanteessa.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen
Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluin, ratkaistaan ensivaiheessa yleisessä alioikeudessa.

1.9. Sopimus

Tämä Sopimus on sähköisesti allekirjoitettu.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy

_____

Risto Lappi, Toimitusjohtaja

Vantaan kaupunki

_____

Tero Anttila, Apulaiskaupunginjohtaja

Liitteet

Liite 1 – Kustannusarvio

24 Pelto-ojan tie välillä Kyytitie-Isokappale, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala / JK

VD/8329/10.03.01.00/2025

JK/PLi/HVä

Pelto-ojan tie välillä Kyytitie-Isokappale muuttuu raitiotien suunnittelun takia. Kyytitien muutosten yhteydessä Pelto-ojan tien liittymähaara suljetaan ajoneuvoliikenteeltä. Ajoyhteys kaukolämmön pumppaamolle säilyy Pelto-ojantieltä Malmarintien kautta. Tonttiliittymän jälkeen ajoneuvoliikenne estetään, ja yhteys jatkuu 4,0 metriä leveänä yhdistettynä jalankulun ja pyöräilyn väylänä Kyytitien suuntaan. Nykyinen puistoraitti Pikkukappaleelta liitetään osaksi tätä yhteyttä. Pelto-ojan tien välillä Kyytitie-Isokappale arvioidut kustannukset ovat n. 230 000 euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 4.5. – 19.5.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Muistutuksen osalta Pelto-ojan tien hyväksymispäätöksen yhteydessä käsitellään vain Pelto-ojan tien katusuunnitelmaa koskevat asiat. Muihin suunnitelmiin liittyvät kommentit käsitellään niiden hyväksymispäätösten yhteydessä.

Suunnitelmaratkaisussa Pelto-ojan tieltä yhteys jatkuu 4 metriä leveänä yhdistettynä jalankulun ja pyöräilyn väylänä Kyytitien suuntaan. Lisäksi nykyinen puistoraitti Pikkukappaleelta liitetään osaksi yhteyttä. Liikenteenohjausta ja liikennemerkintöjä täsmennetään jatkosuunnittelussa siten, että väylälle liittyminen sekä jalankulun ja pyöräilyn kulkureitit ovat selkeitä ja turvallisia.

Kustannusarvio

katu:	223 300 €
vesihuolto:	6 700 €
Yhteensä:	230 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) hyväksyä Pelto-ojan tie välillä Kyytitie – Isokappale, katusuunnitelma, piirustusnumero 58644-2, ja
b) todeta, että suunnitelmien mukainen rakentaminen toteutetaan vaiheittain, joista ensimmäinen Vantaan ratikka hankkeessa ja loput kokonaisuudesta Katujen ja puistojen palvelualueen investointibudjetin puitteissa rakentamisohjelman mukaisesti.

Liitteet:
- 58644–2 Pelto-ojan tie välillä Kyytitie-Isokappale, katusuunnitelma
- 58644 Pelto-ojan tie välillä Kyytitie-Isokappale, katusuunnitelmaselostus
- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[redacted]

MUISTUTUS
2026-05-19

Kaupunkitilalautakunta
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Muistutus Vantaan ratikan katusuunnitelmista

[redacted] haluaa jättää muistutuksen Vantaan ratikan katusuunnitelmista.

Yleiset kommentit

Suunnitelmissa viihtyisyyteen oli selvästi kiinnitetty huomiota, mikä kannustaa aktiivisiin liikkumismuotoihin. Pyörä- ja kävelyteiden erottaminen monipuolisella kasvillisuudella ajoradasta vähentää autoilusta aiheutuvia haittavaikutuksia ja tukee kävelijöiden ja pyöräilijöiden mukavuutta. Lisäksi uudet kaupunkipyöräasemat ja pyöräparkit ratikan pysäkkien läheisyydessä kannustavat aktiivisten liikkumismuotojen valintaan. Lisäksi ajatus siitä, että ratikka on saavutettavissa myös pyöräillen ja matkustaja voi vaihtaa kulkumuodosta toiseen on hyvin huomioitu.

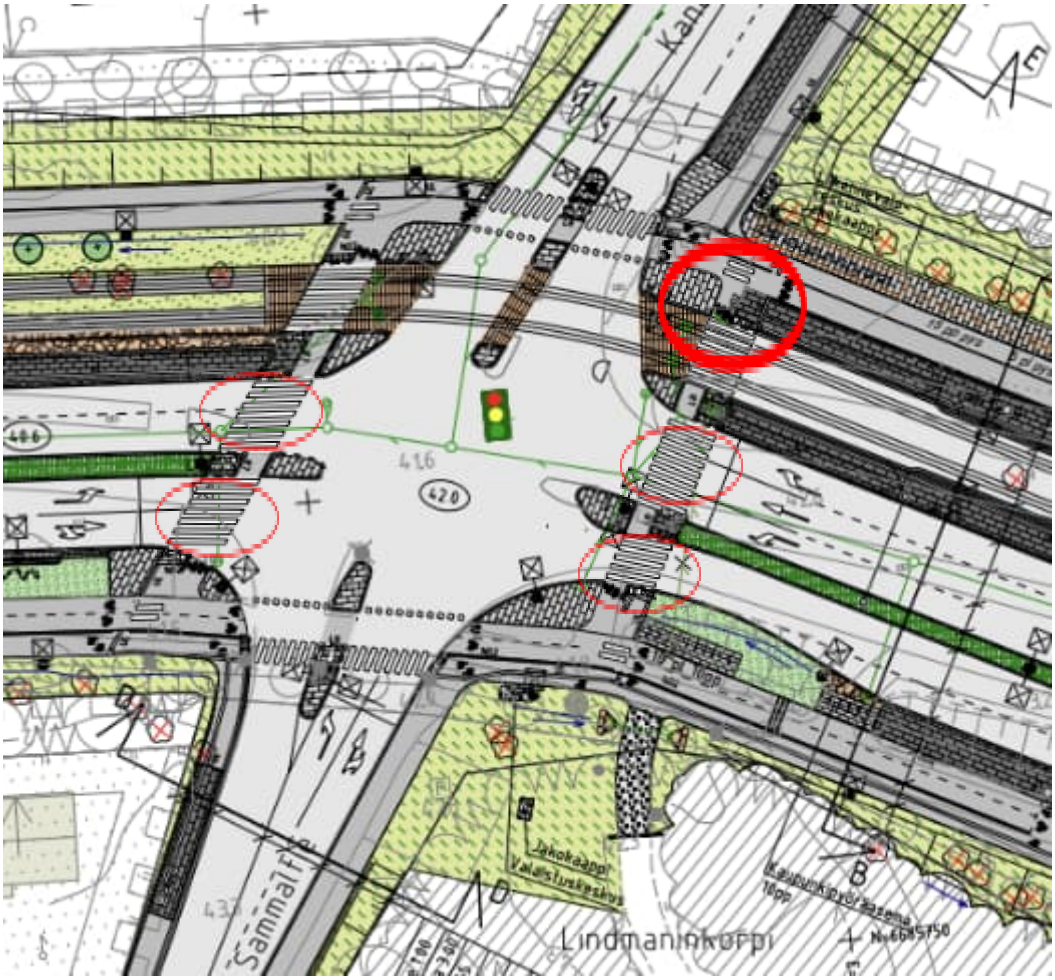
Vaikka moni asia suunnitelmissa olikin ansiokasta, oli niissä myös joitakin huolta herättäviä asioita liittyen turvallisuuteen ja pyöräilyn sujuvuuteen, joiden parantaminen turvaisi suunnitelmissa tavoiteltujen ratkaisuiden onnistumisen. Suurimpina riskitekijöinä ovat tilavaraukset sekä puutteelliset ja epäjohdonmukaiset merkinnät.

Kaupunki suunnittelee hienosti uutta asumista ja toimintaa radan varteen. On siksi oletettavaa, että uusi infrastruktuuri heijastaisi tätä kehityskulkua ja varmistaisi kasvavalle väestölle riittävät tilavaraukset. Suunnitelmissa tilavaraus joillekin pyöräteille oli vain 2.5m. Pyöräilyn edistämisen ja siihen kannustamisen näkökulmasta, liian vähäinen tilavaraus on huomattava riskitekijä. Vaikka kyseessä ei suunnitelmissa olisikaan “baana”, on kuitenkin huomioitava, että kaistaa saatettaisiin kuitenkin käyttää siten. Vaikka yhdellä puolella olisikin riittävä mitoitus, se ei riitä takaamaan turvallisuutta ja sujuvaa pyöräliikennettä toisella puolella, ja siksi ehdotamme, että yhteenlasketun 4.5 metrin pyörä- ja kävelyteitä levennettäisiin siellä, missä se on mahdollista.

Pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että suunnitelmia pystyisi tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti ja näkemään kuinka erilliset suunnitelma-alueet luovat kuitenkin yhtenäistä pyöräverkostoa, jossa merkinnät ovat johdonmukaisesti linjassa keskenään. Nyt suunnitelmat ovat useana eri palasena ilman, että ovat yhteydessä toisiinsa. Toivomme, että tässä muistutuksessa esitetyt kommentit otetaan soveltuvilta osin huomioon myös tulevien suunnitelmien yhteydessä jo ennen vuorovaikutusta.

Kuninkaala ja Hakkila

- Epäjohdonmukaisuutta ja paikoitellen mahdollisesti virheellisesti tai ainakin harhaanjohtavasti merkittyjä suojateitä. Pyöräilijöiden ylityskohtiin Kyytitiellä, samoin kuin kauttaaltaan muuallakin suunnitelma-alueella on merkitty suojatiemerkintä, jolloin on huomattavasti todennäköisempää, että jalankulkijat harhautuvat “omalta alueeltaan” pyöräilijöille tarkoitettuun tilaan. Merkintä on myös omiaan antamaan virheellisen käsityksen pyöräilijöille väistämisvelvollisuuksista. Massattujen suojatiemerkintöjen yli ajaminen täräyttää pyörää ja saattaa aiheuttaa liukastumisen märällä säällä sekä talvikeleillä. Olisi huomattavasti selkeämpää jättää pyörätien merkintä kokonaan pois pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista Pyörätien ylityspaikat jalankulkijoille olivat merkattuna virheellisesti yhdessä kohdassa. Lisäksi joistakin paikoista ne myös puuttuivat kokonaan.



Esimerkki Kyytitien, Kanervatien ja Sammaltien risteyksessä pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista ja niiden harhaanjohtavista suojatiemerkinnöistä. Lisäksi risteyksen oikeassa yläkulmassa on merkitty pyörätien yli suojatiemerkintä pyöräilijöiden ylityskohdalle, ei suojatien kohdalle.

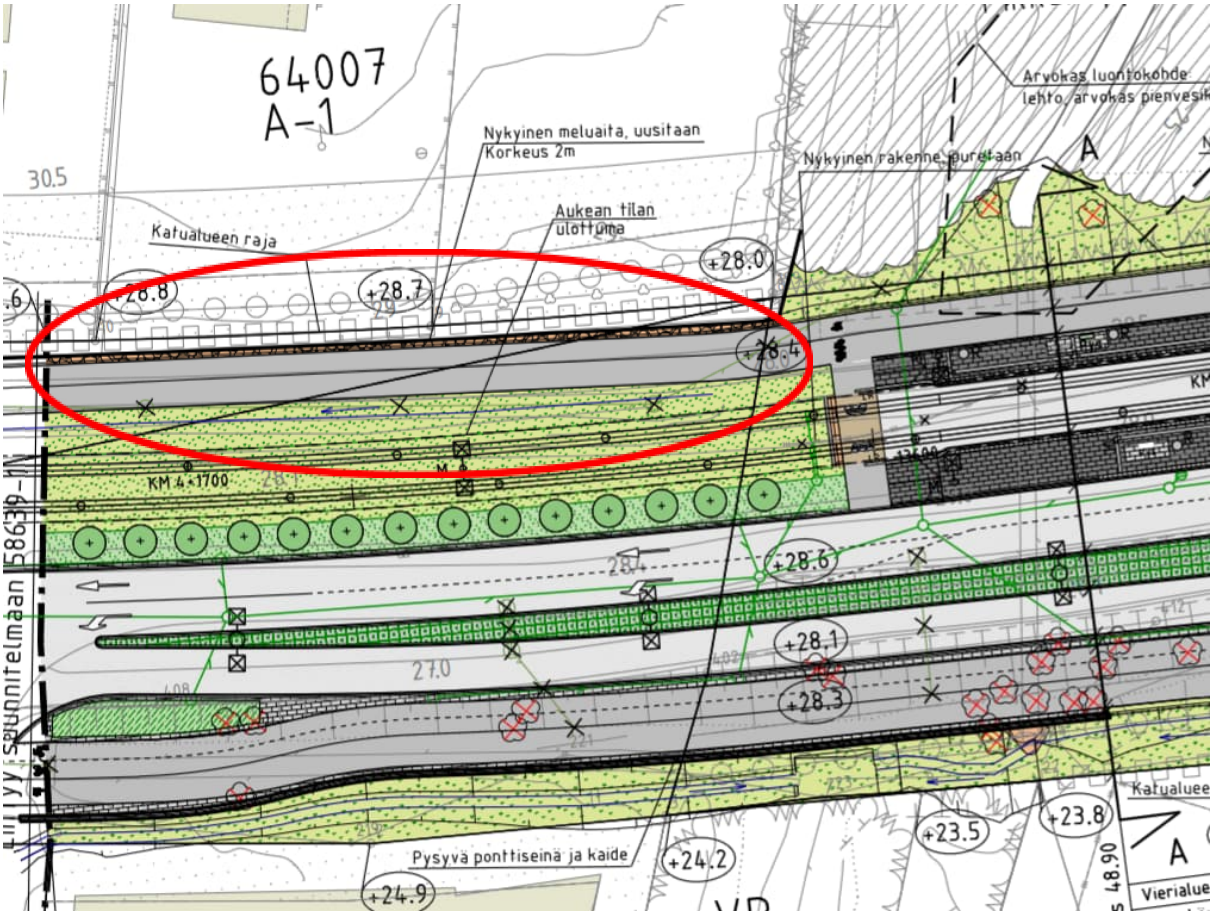
- Pyörätiet ovat eroteltu molemmin puolin katutilaa sekä kadun eteläpuolen tilavaraus on riittävä takaamaan turvallista ja sujuvaa liikkumista.
- Pohjoispuolen tilavaraus kuitenkin herättää huolta, sillä 4.5m on liian vähän turvalliselle ja miellyttävälle kävelylle ja pyöräilylle. Tarvitsee laajennusta.

Kuninkaala

- Pelto-ojantie tarvitsee lisämerkintöjä ja selkeytystä siihen kuinka baanalle tulisi liittyä ja mistä jalankulkijan on turvallista kävellä.

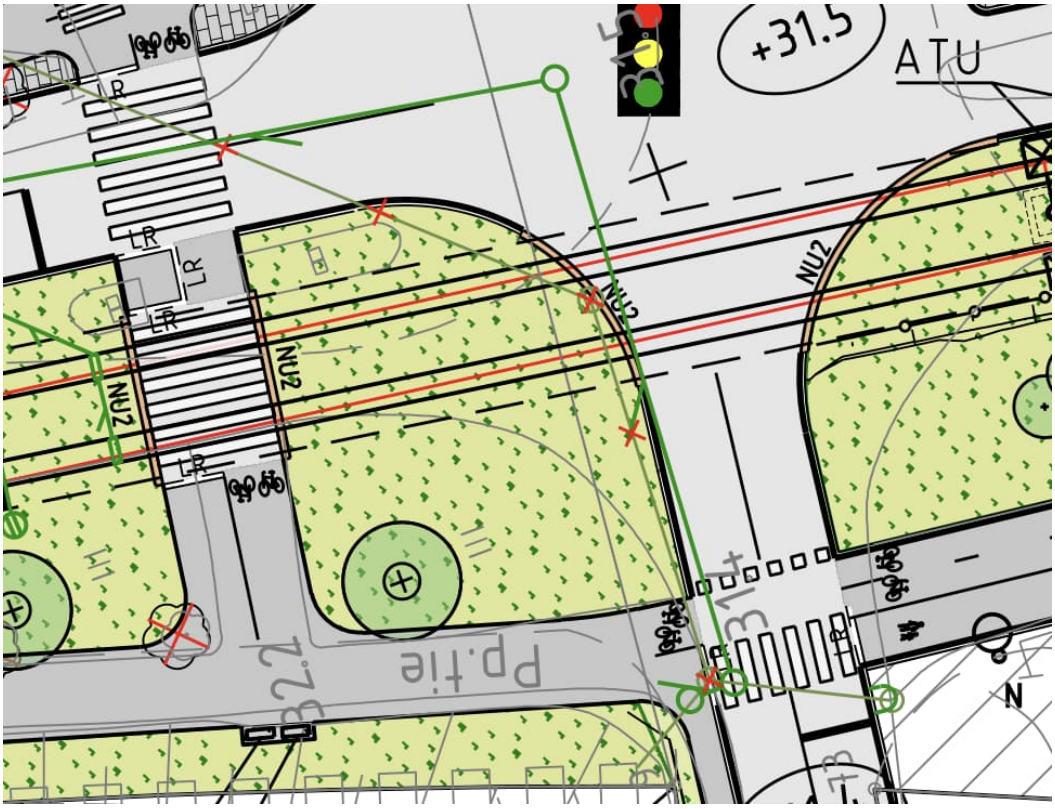
Kuninkaala ja Hakunila

- Meluaita vähentää jalankulun tilaa, ja siksi tilavaraus on syytä tarkistaa.
- Pyörä- ja kävelytien 4.5m tilavaraus tarvitsee laajennusta.



Hakunila

- Hakunilantien, Hevoshaantien ja Ruunikkokujan risteyksessä Ruunikkokujan pohjoispuolella pyörätietä tulee jatkaa ainakin pyörä- ja kävelytien risteykselle asti pyörätien jatkuvuuden varmistamiseksi. Suunnitelmakuvan mukaan tilaa olisi hyvin jatkaa erottelua myös kyseisestä kohdasta pohjoisen suuntaan.



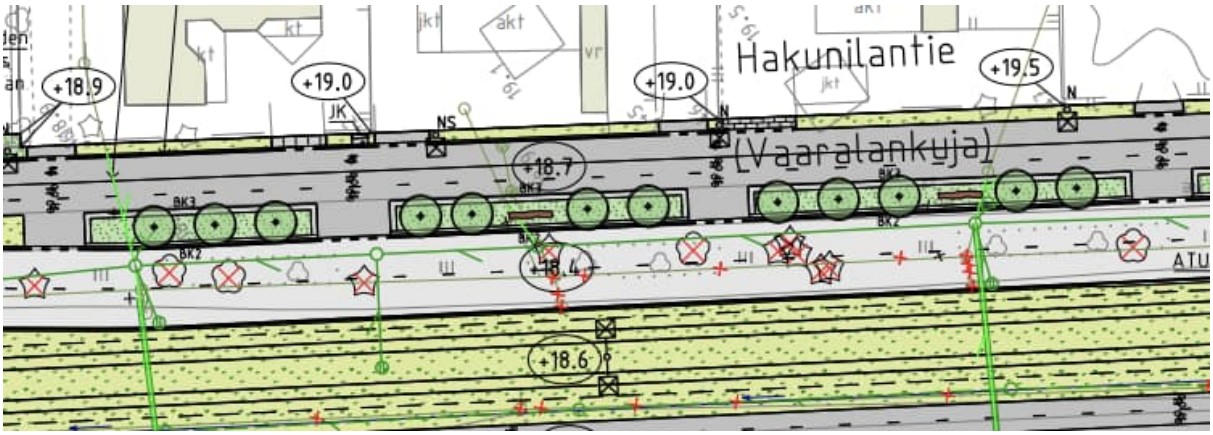
Kuva: Ruunikkokujan pohjoispuolella on ehkä metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Erottelu tulee ulottaa ainakin kuvassa näkyvän pyörätien ja jalkakäytävän risteykseen asti, mahdollisuuksien mukaan myös koko matkalle. Vastava metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä löytyy myös hieman pohjoisempana Oritien risteyksessä.

- Hakunilantien ja kehä III:ta länteen päin suuntaavan rampin risteyksen luoteispuolella olevaan erotellun pyörä- ja kävelytien sekä yhdistetyn pyörä- ja kävelytien (Porttipolku) risteykseen tulee merkitä selkeästi väistämisvelvollisuus Porttipolulle tai jollain muulla tapaa varmistaa risteyksen turvallisuus. Tärinäraidat eivät kuitenkaan tule kysymykseen, sillä ne itsessään aiheuttavat helposti vaaratilanteita pyöräilijöille. Risteyksestä tulee poistaa näköesteet ja kasvillisuuden tulee olla matalaa, jottei se peitä näkyvyyttä esimerkiksi lapsilta. Risteys on alamäessä sekä kehä III:n että Hakunilan suunnista, mikä lisää nopeuksia.

Vaarala

- Kävelytiestä eriytetyt pyörätiet eivät vaikuta jatkuvan Kuussillantien ja Hakunilantien yhdistävältä liikenneympyrältä itään tai länteen, vaikka molemmat on luokiteltu pyöräilyn pääväyliksi. Liikenneympyrän kaksisuuntainen pyörätie vähentää niin pyöräilijöiden kuin myös moottoriliikenteen turvallisuutta. Yksisuuntainen pyörätie ympyrän ympärillä yksinkertaistaisi risteystä lisäten turvallisuutta ja voisi jopa vähentää rakentamiskustannuksia.
- Nykyisen Vaaralankujan muuttuessa erotelluksi pyörä- ja kävelytieksi on varmistettava, että pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuus ja esteetön kulku eivät kärsi usean peräkkäisen tonttiliittymän takia. Suunnitelmaan merkityt puut ajoradan ja pyörätien välissä tuovat merkittävän näköesteen autoilijoille. Autoilijat todennäköisesti tulevat ajamaan pyörätien ja jalkakäytävän päälle odottamaan

vuoroaan liittyä ajoradalle, koska näköesteiden takia eivät näe kunnolla ajoradan liikennettä.

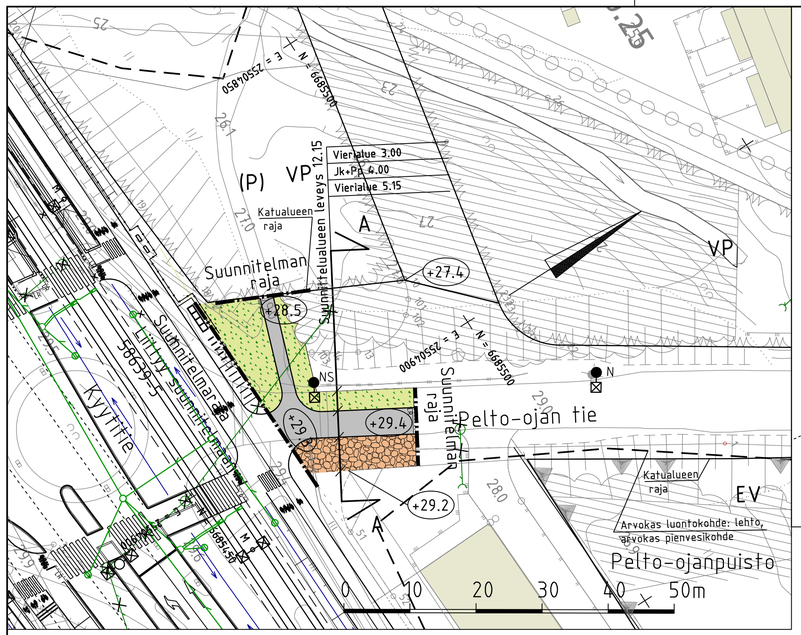


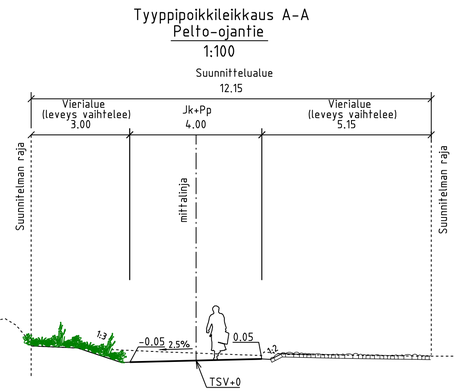
Kuva: Puut aiheuttavat merkittävän näköesteen tonttiliittymistä tuleville tai niihin kääntyville autoilijoille.

- Kävelijöiltä puuttuu turvalliset tienylityskohdat Tilustiellä, ellei kyseessä ole pihakatu. Pyörätie voisi myös jatkua Tilustielle tai sen jälkeen kohti Fazerilaa, sillä aluetta kehitetään tulevaisuudessa.

[redacted]

[redacted]







MERKINNÄT

- Jk+pp-tie/jk, asfaltti
- Kenttäkivi
- Niitty, korkea
- Säilytettävä kasvillisuusalue
- LR — Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- N — Nykyinen valaisin
- NS — Nykyinen siirrettävä valaisin
- +47.1 — Kadun likimääräinen korkeusasema

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

		Hyv.
	27.4.2026	Tark. Heikki Väänänen
		Suunn.

64 KUNINKAALA

002485 Vantaan ratikka: Pelto-oja

PELTO-OJANTIE
VÄLILLÄ KYYTITIE - ISOKAPPALE

KATUSUUNNITELMA

Mittakaava	1:500 1:100
Koord.järj.	ETRS-GK25
Korkeusjärj.	N2000
Liitt. piir.nro	58639-5

209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT

Piir.nro
58644-2

GEOTEK-NIIKKA	Hyv.			13.4.2026	Tark. Karoliina Kitinoja /WSP
	Tark.			13.4.2026	Suunn. Iiro Ristikankare /WSP

PELTO-OJANTIEN KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Pelto-ojantie välillä Kyytitie-Isokappale
PIIRUSTUSNUMERO	58644-2
SELOSTUKSEN LAATI	Karoliina Kitinoja, pääsuunnittelija, 23.4.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö, 30.4.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Pelto-ojan tie sijaitsee Kuninkaalan (64) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Pelto-ojan tietä välillä Kyytitie – Isokappale ja se on esitetty piirustuksessa nro 58644-2.

Katusuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan 002485 Vantaan ratikka: Pelto-oja mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Pelto-ojan tie on nykyinen katu, joka uusitaan Vantaan ratikka -hankkeen yhteydessä niiltä osin kuin hanke vaikuttaa siihen. Nykyinen kiertoliittymä poistuu Kyytitien ja Pelto-ojan tien liittymästä ja korvataan valo-ohjatulla liittymällä. Samalla ajoneuvoliikenteen yhteys Pelto-ojantieltä Kyytitielle katkaistaan. Tällä parannetaan ajoneuvoliittymän toimivuutta, sekä ratikan että kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Pelto-ojan tieltä on liittymä vuonna 2021 rakennetun kaukolämmön pumppaamon piha-alueelle.

Pelto-ojan tien rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen raitiotien rakentamisen alueella.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat.

Liikenteellinen ratkaisu

Pelto-ojan tie on asuinalueen kokoojakatu. Sen varrella ei kuitenkaan ole lainkaan asutusta ja asuinalueelta onkin kaksi muuta kokoojakatua, Kokkokalliontie ja Malmarintie, joilta on yhteys Vanhalle Porvoontielle.

Pelto-ojan tien katualueen leveys on noin 17,0 metriä. Ajoyhteys kaukolämmön pumppaamolle säilyy Pelto-ojantieltä Malmarintien kautta. Tonttiliittymän jälkeen ajorata suljetaan ja yhteys jatkuu 4,0 metriä leveänä yhdistettynä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä Kyytitien suuntaan. Nykyinen puistoraitti Pikkukappaleelta Kyytitielle yhdistetään tähän väylään.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie päällystetään asfaltilla. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Kaukolämmönpumppaamon puoleinen reuna-alue kivetään kenttäkivillä yhteneväisesti piha-alueen kanssa. Muut reuna-alueet ja luiskat kylvetään niityiksi. Luonnontilaisiin alueisiin liittyviin luiskiin kylvetään lisäksi puiden siemeniä. Puustoisten alueiden reunavyöhykkeet ennallistetaan tarpeen mukaan myös monilajisin puu- ja pensasistutuksin.

Laaditun melumallinnuksen perusteella melusuojaukselle ei ole kadulla todettu tarvetta. Nykyinen melukaide voidaan kuitenkin säilyttää paikoillaan sillä rakentaminen ei ulotu kaiteeseen asti.

Valaistus

Pelto-ojan tiellä on nykyinen valaistus. Nykyisiä pylväitä siirretään tarvittaessa rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Tasaus ja kuivatus

Pelto-ojan tien liikennealue kapenee. Kyytitien tasaus laskee, joten myös Pelto-ojan tien tasaus laskee alaspäin. Nykyistä pintaa leikataan uuden linjauksen kohdalla enimmillään 0,8 metriä. Kadun tasaus on sovitettu Pelto-ojan tien kaukolämmön pumppaamon liittymän tasaukseen. Eteläpäässä Pelto-ojan tie liittyy Kyytitien jalankulun ja pyöräilyreitin tasaukseen. Pohjoispäässä, ennen kaukolämmön pumppaamon liittymään tasaus liittyy Pelto-ojantien nykyiseen tasaukseen.

Pelto-ojan tien nykyinen kuivatus säilyy. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydeltä vedet valuvat suoraan Porttisuonojaan.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Pelto-ojan tien vedet valuvat tien yli länteen Porttisuonojaan.

Esteettömyys

Pelto-ojantien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetason.

Vuorovaikutus

Vuonna 2025 Pelto-ojan tien katusuunnitelmaan tehtiin muutoksia. Päivitettyjä katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 8.12.-22.12.2025 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin tammikuussa 2026.

Tämän jälkeen Pelto-ojan tiehen tehtiin vielä uusia muutoksia, jonka vuoksi päivitettyjä katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin uudelleen 23.3.-8.4.2026. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin huhtikuussa 2026.

Kustannusarvio

Pelto-ojan tien rakentamiskustannukset ovat osa Vantaan ratikan allianssin kustannuspakettia. Pelto-ojan tien osuus rakentamiskustannuksista on yhteensä noin 230 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 223 300 euroa ja vesihuollon 6700 euroa.

Muuta

Pelto-ojan tien rakentaminen on osa Vantaan ratikka -hanketta, jonka rakentaminen on aloitettu keväällä 2026.

25 Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja, katusuunnitelman hyväksyminen; 94 Hakunila / JK

VD/1843/10.03.01.00/2026

JK/PLi/HVä

Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja muuttuu raitiotien suunnittelun takia. Hakunilantiellä raidealue sijoittuu katualueen länsireunaan. Myös ajoneuvoliikenteen järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Raitiotiepysäkit rakennetaan Hakunilantielle Kyytitien ja Hakunilantien risteyksen läheisyyteen. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Hakunilantien välillä Kyytitie-Raudikkokuja arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan n. 2,1 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 4.5. – 19.5.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Muistutuksessa esitetyt huomiot eivät kohdistu Hakunilantien välillä Kyytitie-Raudikkokuja katusuunnitelmaan. Muihin suunnitelmiin liittyvät kommentit käsitellään niiden hyväksymispäätösten yhteydessä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Kustannusarvio

katu:	2 008 000 €
vesihuolto:	69 000 €
Yhteensä:	2 077 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta ettei muistutus anna aihetta muuttaa suunnitelmaa,
b) hyväksyä Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja, katusuunnitelma, piirustusnumerot 58628-1, ja
c) todeta, että suunnitelmien mukainen rakentaminen toteutetaan vaiheittain, joista ensimmäinen Vantaan ratikka hankkeessa ja loput kokonaisuudesta Katujen ja puistojen palvelualueen investointibudjetin puitteissa rakentamisohjelman mukaisesti.

Liitteet:
- 58628–1 Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja, katusuunnitelma
- 58628 Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja, katusuunnitelmaselostus
- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Hakunilantie välillä Kyytitie-Raudikkokuja KS 58628

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[redacted]

MUISTUTUS
2026-05-19

Kaupunkitilalautakunta
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Muistutus Vantaan ratikan katusuunnitelmista

[redacted] haluaa jättää muistutuksen Vantaan ratikan katusuunnitelmista.

Yleiset kommentit

Suunnitelmissa viihtyisyyteen oli selvästi kiinnitetty huomiota, mikä kannustaa aktiivisiin liikkumismuotoihin. Pyörä- ja kävelyteiden erottaminen monipuolisella kasvillisuudella ajoradasta vähentää autoilusta aiheutuvia haittavaikutuksia ja tukee kävelijöiden ja pyöräilijöiden mukavuutta. Lisäksi uudet kaupunkipyöräasemat ja pyöräparkit ratikan pysäkkien läheisyydessä kannustavat aktiivisten liikkumismuotojen valintaan. Lisäksi ajatus siitä, että ratikka on saavutettavissa myös pyöräillen ja matkustaja voi vaihtaa kulkumuodosta toiseen on hyvin huomioitu.

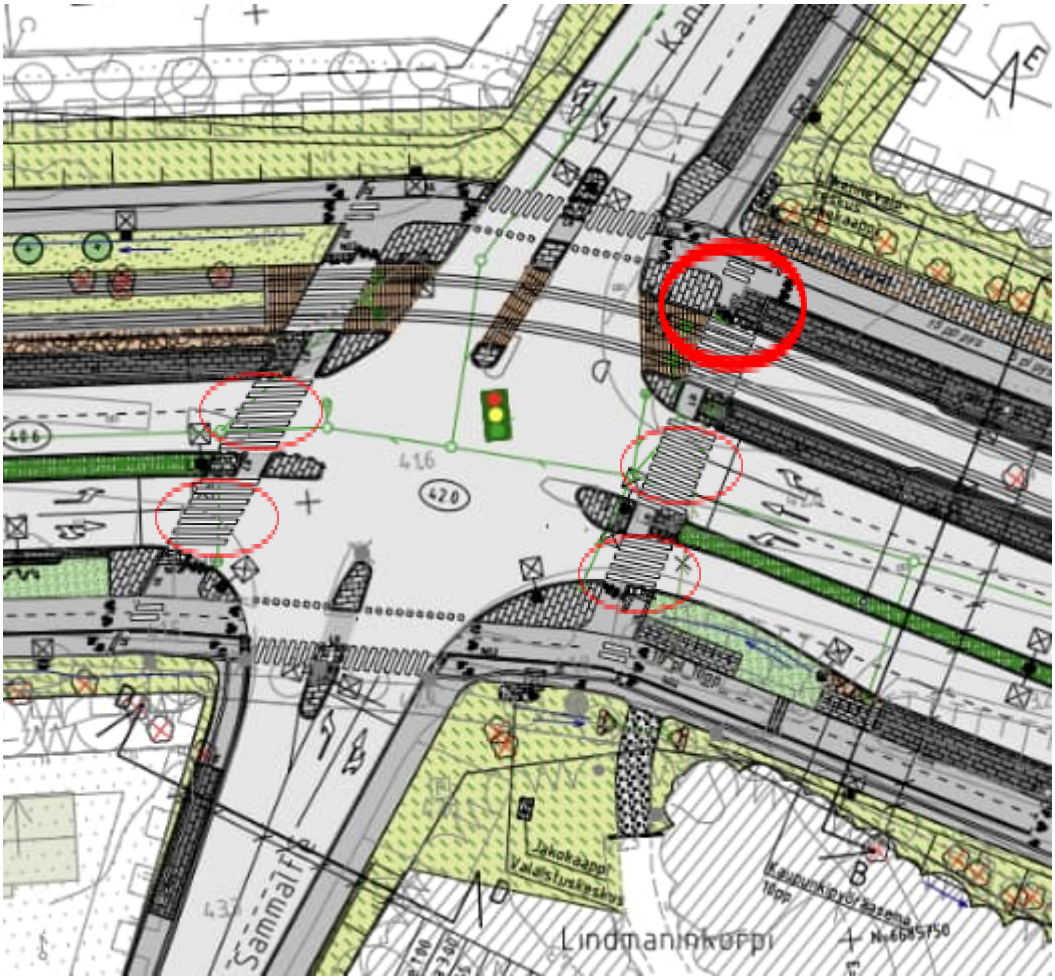
Vaikka moni asia suunnitelmissa olikin ansiokasta, oli niissä myös joitakin huolta herättäviä asioita liittyen turvallisuuteen ja pyöräilyn sujuvuuteen, joiden parantaminen turvaisi suunnitelmissa tavoiteltujen ratkaisuiden onnistumisen. Suurimpina riskitekijöinä ovat tilavaraukset sekä puutteelliset ja epäjohdonmukaiset merkinnät.

Kaupunki suunnittelee hienosti uutta asumista ja toimintaa radan varteen. On siksi oletettavaa, että uusi infrastruktuuri heijastaisi tätä kehityskulkua ja varmistaisi kasvavalle väestölle riittävät tilavaraukset. Suunnitelmissa tilavaraus joillekin pyöräteille oli vain 2.5m. Pyöräilyn edistämisen ja siihen kannustamisen näkökulmasta, liian vähäinen tilavaraus on huomattava riskitekijä. Vaikka kyseessä ei suunnitelmissa olisikaan “baana”, on kuitenkin huomioitava, että kaistaa saatettaisiin kuitenkin käyttää siten. Vaikka yhdellä puolella olisikin riittävä mitoitus, se ei riitä takaamaan turvallisuutta ja sujuvaa pyöräliikennettä toisella puolella, ja siksi ehdotamme, että yhteenlasketun 4.5 metrin pyörä- ja kävelyteitä levennettäisiin siellä, missä se on mahdollista.

Pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että suunnitelmia pystyisi tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti ja näkemään kuinka erilliset suunnitelma-alueet luovat kuitenkin yhtenäistä pyöräverkostoa, jossa merkinnät ovat johdonmukaisesti linjassa keskenään. Nyt suunnitelmat ovat useana eri palasena ilman, että ovat yhteydessä toisiinsa. Toivomme, että tässä muistutuksessa esitetyt kommentit otetaan soveltuvilta osin huomioon myös tulevien suunnitelmien yhteydessä jo ennen vuorovaikutusta.

Kuninkaala ja Hakkila

- Epäjohdonmukaisuutta ja paikoitellen mahdollisesti virheellisesti tai ainakin harhaanjohtavasti merkittyjä suojateitä. Pyöräilijöiden ylityskohtiin Kyytitiellä, samoin kuin kauttaaltaan muuallakin suunnitelma-alueella on merkitty suojatiemerkintä, jolloin on huomattavasti todennäköisempää, että jalankulkijat harhautuvat “omalta alueeltaan” pyöräilijöille tarkoitettuun tilaan. Merkintä on myös omiaan antamaan virheellisen käsityksen pyöräilijöille väistämisvelvollisuuksista. Massattujen suojatiemerkintöjen yli ajaminen täräyttää pyörää ja saattaa aiheuttaa liukastumisen märällä säällä sekä talvikeleillä. Olisi huomattavasti selkeämpää jättää pyörätien merkintä kokonaan pois pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista Pyörätien ylityspaikat jalankulkijoille olivat merkattuna virheellisesti yhdessä kohdassa. Lisäksi joistakin paikoista ne myös puuttuivat kokonaan.



Esimerkki Kyytitien, Kanervatien ja Sammaltien risteyksessä pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista ja niiden harhaanjohtavista suojatiemerkinnöistä. Lisäksi risteyksen oikeassa yläkulmassa on merkitty pyörätien yli suojatiemerkintä pyöräilijöiden ylityskohdalle, ei suojatien kohdalle.

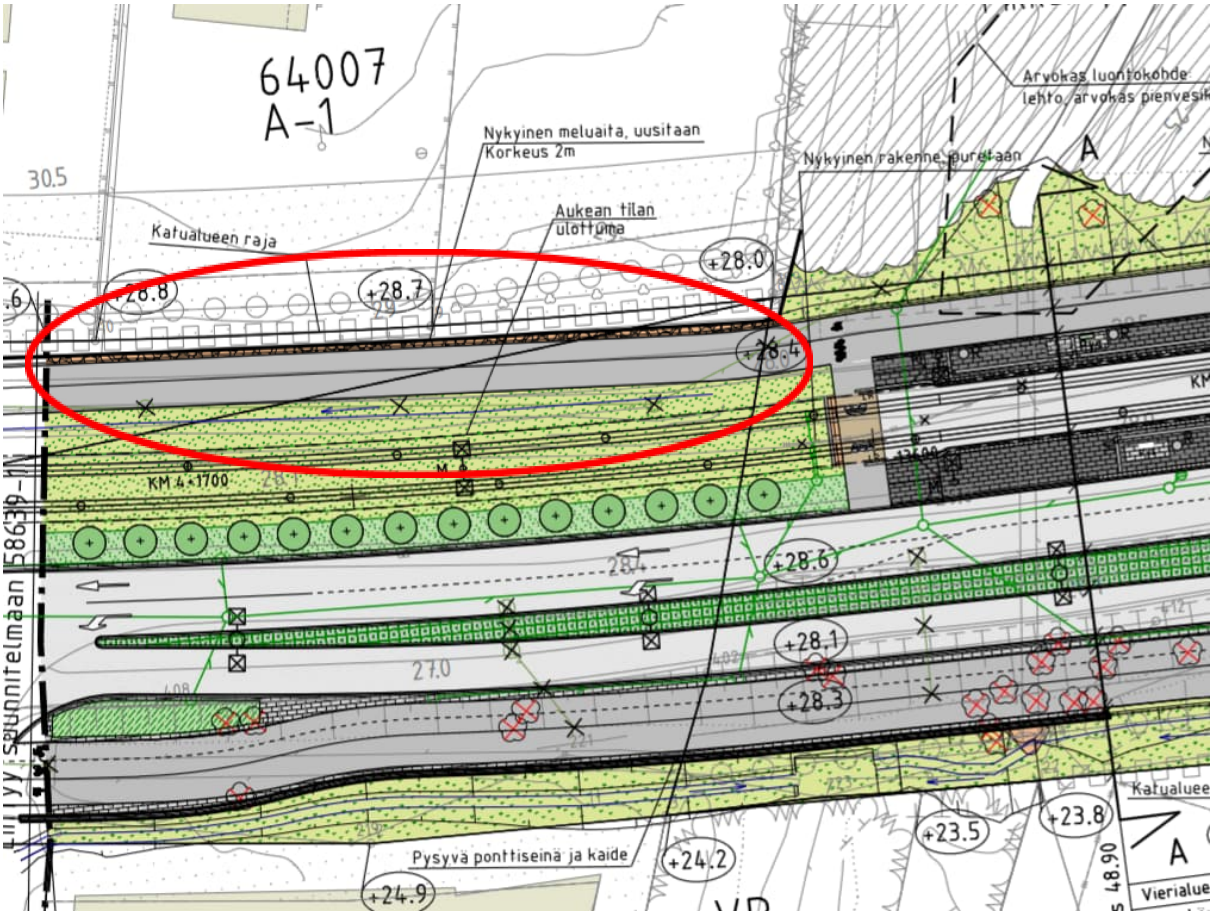
- Pyörätiet ovat eroteltu molemmin puolin katutilaa sekä kadun eteläpuolen tilavaraus on riittävä takaamaan turvallista ja sujuvaa liikkumista.
- Pohjoispuolen tilavaraus kuitenkin herättää huolta, sillä 4.5m on liian vähän turvalliselle ja miellyttävälle kävelylle ja pyöräilylle. Tarvitsee laajennusta.

Kuninkaala

- Pelto-ojantie tarvitsee lisämerkintöjä ja selkeytystä siihen kuinka baanalle tulisi liittyä ja mistä jalankulkijan on turvallista kävellä.

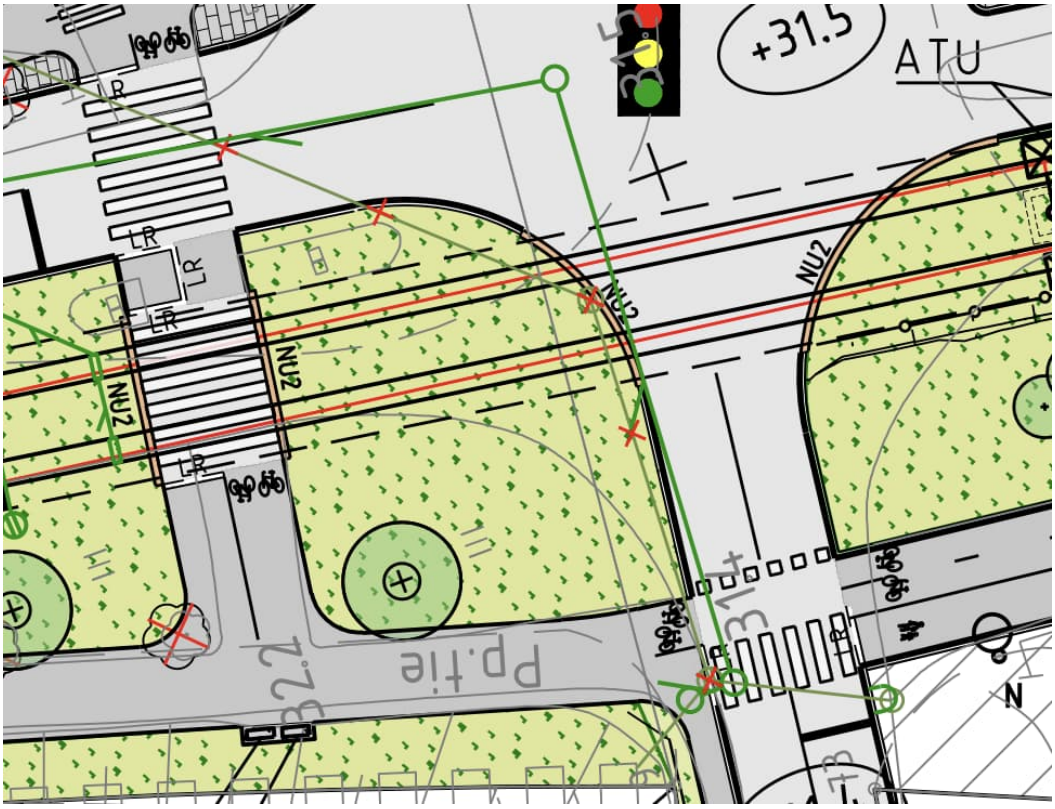
Kuninkaala ja Hakunila

- Meluaita vähentää jalankulun tilaa, ja siksi tilavaraus on syytä tarkistaa.
- Pyörä- ja kävelytien 4.5m tilavaraus tarvitsee laajennusta.



Hakunila

- Hakunilantien, Hevoshaantien ja Ruunikkokujan risteyksessä Ruunikkokujan pohjoispuolella pyörätietä tulee jatkaa ainakin pyörä- ja kävelytien risteykselle asti pyörätien jatkuvuuden varmistamiseksi. Suunnitelmakuvan mukaan tilaa olisi hyvin jatkaa erottelua myös kyseisestä kohdasta pohjoisen suuntaan.



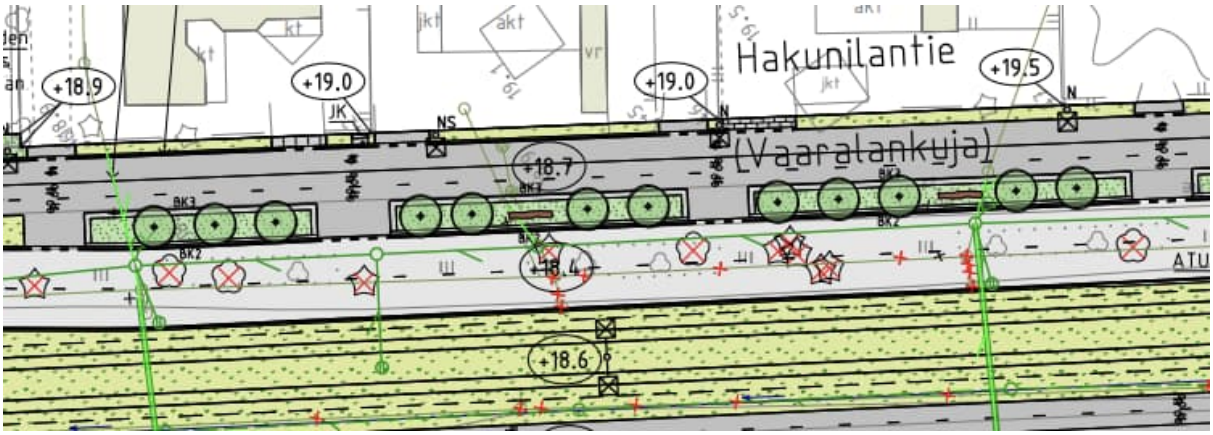
Kuva: Ruunikkokujan pohjoispuolella on ehkä metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Erottelu tulee ulottaa ainakin kuvassa näkyvän pyörätien ja jalkakäytävän risteykseen asti, mahdollisuuksien mukaan myös koko matkalle. Vastava metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä löytyy myös hieman pohjoisempana Oritien risteyksessä.

- Hakunilantien ja kehä III:ta länteen päin suuntaavan rampin risteyksen luoteispuolella olevaan erotellun pyörä- ja kävelytien sekä yhdistetyn pyörä- ja kävelytien (Porttipolku) risteykseen tulee merkitä selkeästi väistämisvelvollisuus Porttipolulle tai jollain muulla tapaa varmistaa risteyksen turvallisuus. Tärinäraidat eivät kuitenkaan tule kysymykseen, sillä ne itsessään aiheuttavat helposti vaaratilanteita pyöräilijöille. Risteyksestä tulee poistaa näköesteet ja kasvillisuuden tulee olla matalaa, jottei se peitä näkyvyyttä esimerkiksi lapsilta. Risteys on alamäessä sekä kehä III:n että Hakunilan suunnista, mikä lisää nopeuksia.

Vaarala

- Kävelytiestä eriytetyt pyörätiet eivät vaikuta jatkuvan Kuussillantien ja Hakunilantien yhdistävältä liikenneympyrältä itään tai länteen, vaikka molemmat on luokiteltu pyöräilyn pääväyliksi. Liikenneympyrän kaksisuuntainen pyörätie vähentää niin pyöräilijöiden kuin myös moottoriliikenteen turvallisuutta. Yksisuuntainen pyörätie ympyrän ympärillä yksinkertaistaisi risteystä lisäten turvallisuutta ja voisi jopa vähentää rakentamiskustannuksia.
- Nykyisen Vaaralankujan muuttuessa erotelluksi pyörä- ja kävelytieksi on varmistettava, että pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuus ja esteetön kulku eivät kärsi usean peräkkäisen tonttiliittymän takia. Suunnitelmaan merkityt puut ajoradan ja pyörätien välissä tuovat merkittävän näköesteen autoilijoille. Autoilijat todennäköisesti tulevat ajamaan pyörätien ja jalkakäytävän päälle odottamaan

vuoroaan liittyä ajoradalle, koska näköesteiden takia eivät näe kunnolla ajoradan liikennettä.



Kuva: Puut aiheuttavat merkittävän näköesteen tonttiliittymistä tuleville tai niihin kääntyville autoilijoille.

- Kävelijöiltä puuttuu turvalliset tienylityskohdat Tilustiellä, ellei kyseessä ole pihakatu. Pyörätie voisi myös jatkua Tilustielle tai sen jälkeen kohti Fazerilaa, sillä aluetta kehitetään tulevaisuudessa.

[redacted]

[redacted]

HAKUNILANTIE VÄLILLÄ KYYTITIE – RAUDIKKOKUJA KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Hakunilantie välillä Kyytitie – Raudikkokuja
PIIRUSTUSNUMERO	58628–1
SELOSTUKSEN LAATI	Cesilia Lundqvist, suunnittelija, 22.4.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö, 30.4.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Hakunilantie sijaitsee Hakunilan (94) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Hakunilantietä välillä Kyytitie–Raudikkokuja ja se on esitetty piirustuksessa nro 58628–1.

Katusuunnitelma on seuraavien voimassa olevien asemakaavojen mukainen:

- 002453 Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta
- 940300 Hakunila 3
- 000098 Hakunila 3, asemakaavan muutos

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kyytitien ja Hakunilantie sekä niiden välinen liittymä on nykyistä katua, jota ympäröi rakennettu keskusta-alue. Katu sijoittuu melko tiiviisti rakennettuun ympäristöön.

Hakunilantien rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen raitiotieyhteyden rakentamisen Hakunilassa.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat. Raitiotieyhteyden odotetaan kasvattavan käyttäjämääriä asuinalueilta Tikkurilaan ja aina lentoasemalle saakka.

Suunnittelun kaupunkikuvalliset ja ekologiset tavoitteet:

Vantaan raitiotien kaupunkikuvallisia teemoja ovat säilytettävät ja uudet vihreät elementit, mukava tunnelma ja paikallinen identiteetti. Raitiotie on jaettu osuuksiin, joilla raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta korostetaan myös katuvihreällä, joka on erilainen eri osuuksilla. Raidealue on kasvillisuuspintainen viherraide aina kun se on mahdollista. Nurmialueiden sijaan suositaan matalia niittyjä, joissa on nurmiheinien lisäksi kukkivia ruohovartisia lajeja. Istutukset ovat monimuotoisia, monilajisia ja kerroksellisia. Puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita, osuudesta riippuen. Paikalliset biotoopit otetaan huomioon. Kierrätysmaita käytetään aina kun mahdollista. Pintakierrätysmaita hyödynnetään mm. luonnontilaisiin alueisiin liittyvissä luiskissa.

Kyytitien ja Hakunilantien risteysalue kuuluu laatutasoltaan urbaani sydän alueeseen, joka ilmenee mm. osin luonnonkivisinä pintoina. Alueella on havaittu pieniä vieraslajiesiintymiä, jotka poistetaan.

Liikenteellinen ratkaisu

Hakunilantie on asuinalueen pääkatu, johon liittyy Kyytitie. Kyytitie liittyy itäpäästään rakennettavalla kanavoidulla valo-ohjatulla T-liittymällä Hakunilantiehen. Raitiotie kulkee Kyytiellä katualueen pohjoisreunalla ja kääntyessään Hakunilantielle se kulkee katualeen länsipuoliskolla. Raitiotien kiskoalue on n. 7,0 metriä. Raitiotien pysäkkilaiturit rakennetaan Hakunilantielle heti Kyytitieltä kääntymisen jälkeen. Laiturit sijaitsevat molemmilla puolilla raidetta. Raiteen ja ajoradan välinen laituri toimii yhteiskäyttölaiturina linja-autoliikenteelle.

Hakunilantien katualueen leveys vaihtelee välillä 41,0–44,0 metriä. Ajoradan leveys on 7,0 metriä. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät.

Leveydeltään 2,0–2,5 metriä jalankulkuväylä erotetaan 2,5 metriä leveästä pyörätiestä kiveysraidalla.

Hakunilantie toimivuus erikoiskuljetusreittinä (pohjois-eteläsuunta) on huomioitu suunnittelussa. Myös HCT-ajoneuvon kääntyminen Hakunilantieltä pohjoissuunnasta Kyytitielle on huomioitu liikenneratkaisussa.

Hakunilantien osuudella on nykyisellään yksi linja-autopysäkkipari. Pohjoisen suuntaan kulkevan liikenteen pysäkki sijaitsee Kyytitien mutkan jälkeen Kyytitie V9415. Pysäkki säilyy. Etelän suuntaan kulkevan liikenteen pysäkki on Hakunila V9414, joka toteutetaan yhteiskäyttöpysäkkinä raitiotien kanssa.

Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Reitti kulkee Hakunilantien itäreunalla Kyytitielle asti, jossa se jakautuu jatkaen Hakunilantietä pohjoiseen ja Kyytitielle länteen.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajoradat, jalkakäytävät, pyörätiet ja raitiotien pysäkkialueet sekä raitiotien suojatiet ja pyörätien jatkeet päällystetään asfaltilla. Raitiotien risteysosuuksilla raidealueella käytetään luonnonkiveä, joka on ensisijaisesti kierrätettyä kiveä. Ostoskeskuksen puoleinen erotettu jalkakäytävä ja ostoskeskukselle johtava kulkureitti päällystetään luonnonkivilaatoituksella. Kaupunkipyöräasema päällystetään betonikivilaatoituksella, sähköpotkulautojen ja polkupyörien pysäköintialue kivetään nupukivellä. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Reunakiven ja istutusalueen rajalla tehdään kiveys ensisijaisesti kierrätetystä noppakivestä, jolloin kiveys voi olla sekavärinen. Kapeilla erotuskaistoilla ja pienissä keskisaarekkeissa kiveyksenä käytetään myös ensisijaisesti kierrätettyjä noppakiviä. Katuosalle rakennetaan raitiotien ja bussiliikenteen yhteiskäyttöpysäkki, joka päällystetään betonikivellä tyyppipiirustusten mukaisesti.

Istutukset ovat kerroksellisia, monilajisia ja monipuolisia kasvikokonaisuuksia, jotka sisältävät sekä ruoho- että puuvartisia kasveja. Lehtipensasvaltaisilla alueilla voi olla havupensaita, perennoja ja koristeheiniä. Istutettaville alueille ja kiveyssaarekkeisiin voidaan sijoittaa maakiviä. Suunnitelmaan on merkitty säilytettävät, kaadettavat havu- ja lehtipuut sekä istutettavat puut. Hakunilantien ja ostoskeskuksen väliin jäävälle

istutusalueelle istutetaan kaksi lehtipuuta kantavaan kasvualustaan. Näkemäalueilla huomioidaan, etteivät kasvillisuus ja maakivet muodosta näkemäestettä. Purettava ylikulkusillan ramppi maisemoidaan niityksi, jonka kasvualustana pyritään käyttämään paikalta kerättyä pintamaata. Vierialueet ennallistetaan vastaamaan alkuperäistä tilannetta. Raitiotien pysäkkikatokset ovat kasvikattoisia.

Valaistus

Hakunilantien raidealue, ajorata sekä kevyen liikenteen väylät valaistaan uusilla 10 metriä korkeilla yhteiskäyttöpylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan raiteiden väliin.

Valaistusta täydennetään etäämmällä sijaitsevien kevyen liikenteen väylien osalta omilla 6,0 metriä korkeilla varrettomilla kartiopylväisillä valaisimilla.

Tasaus ja kuivatus

Hakunilantien tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Hakunilantie liittyy pohjoispäästä nykyisen Hakunilantien tasaukseen. Hakunilantie jatkuu suunniteltuna kokonaisuutena kohti etelää toisella Hakunilantien katusuunnitelmalla (59121).

Hakunilantie kuivatetaan hulevesiviemärillä, joka liittyy Kyytien suunniteltuun hulevesiviemäriin. Hakunilantien paalulta 570 etelään kuivatetaan hulevesiviemärillä, joka liitetään Hevoshaantien nykyiseen hulevesiviemäriin. Hevoshaantieltä Kehä III:n rampeille hulevesiviemärit puretaan luiskaan ja osin liitetään nykyiseen hulevesiviemäriin idän suuntaan. Kehä III:n läntisen rampin nykyinen hulevesiviemäri säilytetään ja kansistoja korotetaan.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Hakunilantien vedet virtaavat paalulta 570 pohjoisen suuntaan ja edelleen Kyytitielle, Ponikujalle ja viheralueen ojaston kautta Kormuniitynojaan. Hakunilantien paalulta 570 etelänsuuntaan itäpuolella Hepokujalle, Hevoshaantielle ja Kehä III:n rampille ja viheralueiden ojaston kautta Kormuniitynojaan ja länsipuolella Kehä III:n rampille ja raitiotien osalta myös luiskaan ja S6 alikulun kautta Kormuniitynojaan.

Esteettömyys

Hakunilantien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun erikoistavoitetason. Esteettömät reitit tulee liittää tulevaisuudessa suunnittelualueen ulkopuolella Hakunilantien V9492 linja-autopysäkille, Raudikkokujan varressa olevalle taksitolpalle ja Hakunilan ostoskeskukselle.

Vuorovaikutus

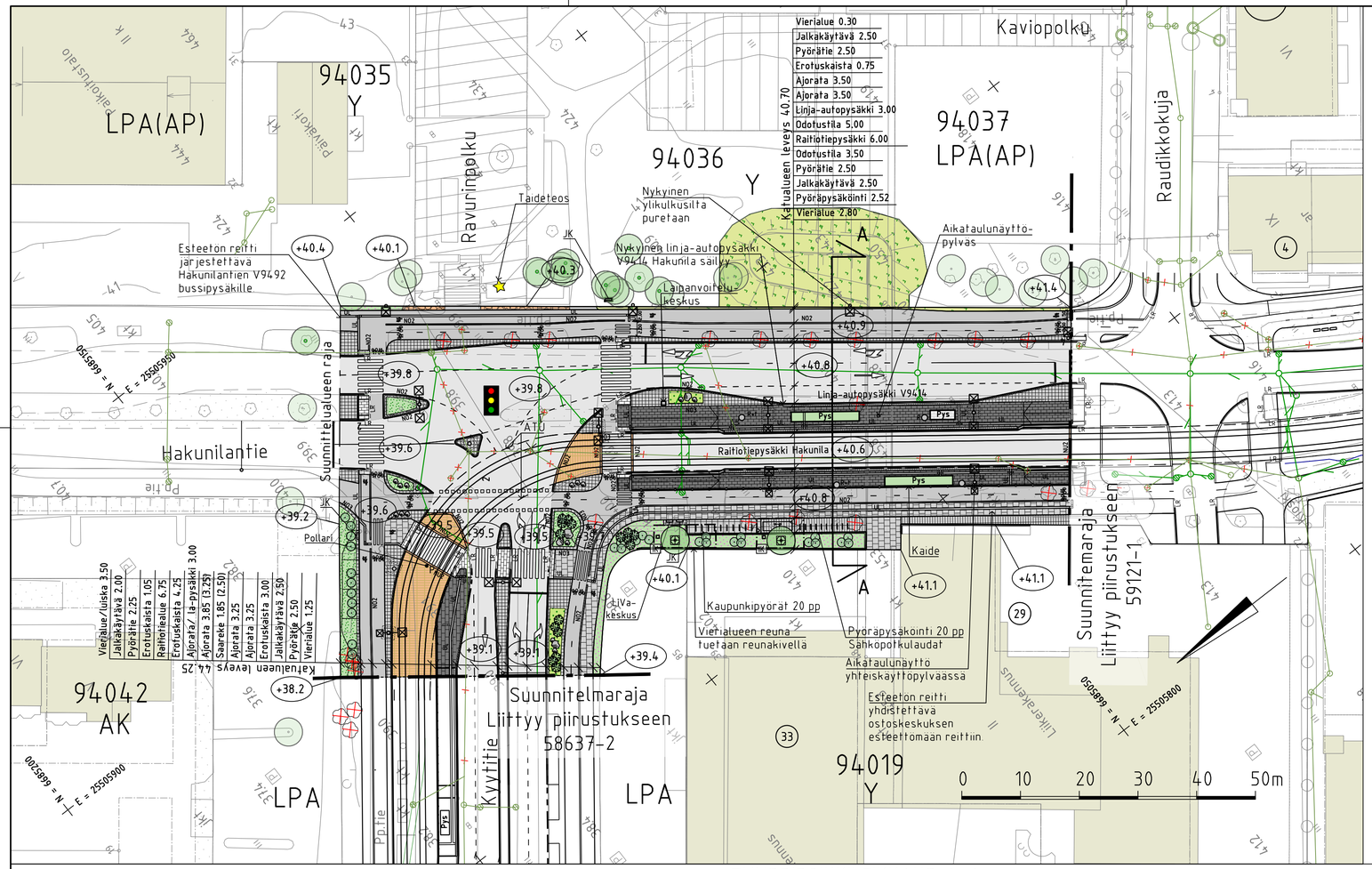
Vuonna 2026 Hakunilantien katusuunnitelmiin tehtiin muutoksia. Päivitettyjä Hakunilantien välillä Kyytitie-Raudikkokuja katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 23.3.-8.4.2026 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin huhtikuussa 2026.

Kustannusarvio

Hakunilantien välillä Kyytitie-Raudikkokuja rakentamiskustannukset ovat noin 2 077 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 2 008 000 euroa ja vesihuollon 69 000 euroa.

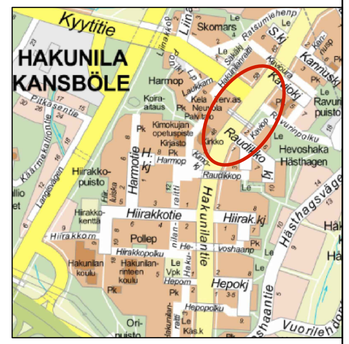
Muuta

Kyytitien ja Hakunilantien risteyksen rakentamisen aloittaminen on vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.



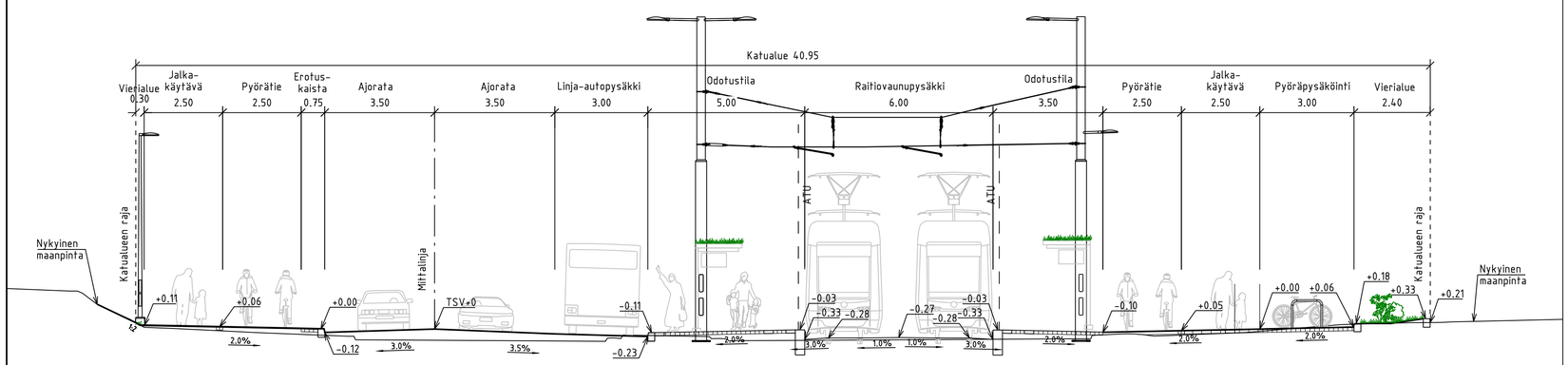
MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jk/jk+pp-tie, asfaltti
- Raitiotiealue kova pinta, asfaltti/betoni
- Betonikivi, valkoinen/musta 278x138x80 mm, sileä
- Luonnonkivilaatoitus, harmaa
- Noppakiveys, harmaa
- Betonilaatoitus, harmaa
- Nupukiveys, harmaa
- Nupukiveys, kierrätys
- Kenttäkivi
- Lehtipensasvaltainen, matala
- Perennavaltainen
- Kukkiva nurmi
- Niitty, korkea
- Nykyinen rakennus
- Istutettava lehtipuu, runkosuoja, juuristoritilä
- Istutettava yksittäinen havu- tai lehtipensas
- Maakivi, 500–700 mm hankealueelta talteenotettu
- Nykyinen lehtipuu
- Poistettava lehtipuu
- Kantava kasvualusta
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi, 278x138x80 mm, sileä
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- LR — Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- UL — Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- NO2 — Noppakivi, 2 kiven raita
- NO3 — Noppakivi, 3 kiven raita
- NU2 — Nupukivi, 2 kiven raita, kierrätys
- Suojatie ja pyörätien jatke
- Valaisin
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- R — Roska-astia
- R+t — Roska- ja tuhka-astia
- Pys — Pysäkkikatos
- Pys — Pysäkkikatos, viherkatto
- +47.1 — Kadun likimääräinen korkeusasema
- Taideteos
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Kiskokaivot
- Kitakaivo
- Poistoruksi
- 20pp — Polkupyöräpysäköinti
- Raitiotiekiskot
- Portaali
- LIVA-keskus — Liikennevalokeskus
- UV-keskus — Ulkovalaisinkeskus
- JK — Jakokaappi



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A

Hakunilantie välillä Kyytitie–Raudikkokuja



VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		28.4.2026	Hyv. Tark. Heikki Väänänen Suunn.
94 HAKUNILA HAKUNILANTIE VÄLILLÄ KYYTITIE – RAUDIKKOKUJA KATUSUUNNITELMA	002453 – VANTAAN RATIKKA: HAKUNILAN KASKUSTA 940300 – HAKUNILA 3 000098 – HAKUNILA, 94018, 94019	Mittakaava 1:500 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
		Liitt. piir.nro 59121-1 58637-2	
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Piir.nro 58628-1	
GEOTEKNIIKKA Hyv. Tark.			
VANTAAN RATIKKA		28.4.2026 28.4.2026	Hyv. Tark. Liina Lipre / Sweco Suunn. Cesilia Lundqvist / Sweco

26 Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III, katusuunnitelman hyväksyminen; 94 Hakunila / JK

VD/1844/10.03.01.00/2026

JK/PLi/HVä

Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III muuttuu raitiotien suunnittelun takia. Hakunilantiellä raidealue sijoittuu kadun länsireunaan. Myös ajoneuvoliikenteen järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Raitiotiepysäkit sijoittuvat Hepokujan ja Heporinteen liittymän pohjoispuolelle. Nykyiset Hakunilantien ylikulkusillat puretaan ja raitiotie ylittää Kehä III:n uusittavalla sillalla. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Hakunilantien välillä Raudikkokuja-Kehä III arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan n. 17,1 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 4.5. – 19.5.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Muistutuksen osalta Hakunilantien välillä Raudikkokuja-Kehä III hyväksymispäätöksen yhteydessä käsitellään vain kyseisen katuvälin suunnitelmaa koskevat asiat. Muihin suunnitelmiin liittyvät kommentit käsitellään niiden hyväksymispäätösten yhteydessä.

Suunnitelmassa Ruunikkokujan länsipuolella jalankulku ja pyöräilyväylä jatkuu 3,5 metrin levyisenä yhdistettynä jalankulun ja pyöräilyn väylänä, jonka vuoksi sitä ei olla eroteltu. Jalankulun ja pyöräilyn osalta kyseinen ratkaisu perustuu Vantaan kaupungin tyyppipiirustusohjeisiin, joissa vastaavanlainen pyörätien ja jalkakäytävän erottelu liittymäalueella on käytössä. Tarkoituksena on varmistaa jalankulun ja pyöräilyn turvallinen liittymäjärjestely käytettävissä olevassa tilassa.

Muistutuksessa esitetty huomio risteysalueen turvallisuudesta ja näkemäolosuhteista on huomioitu suunnittelussa. Väistämisvelvollisuuksia pyritään selkeyttämään liikennemerkkien -ja opasteiden avulla. Myös kasvillisuus tullaan sijoittamaan ja valitsemaan siten, ettei se heikennä risteysalueen näkemiä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Kustannusarvio

katu:	16 690 000 €
vesihuolto:	355 000 €
Yhteensä:	17 045 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään

a) antaa perustelutekstin mukainen vastine suunnitelmaan ja todeta ettei muistutus anna aihetta muuttaa suunnitelmaa,

b) hyväksyä Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III, katusuunnitelmat, piirustusnumerot 59121-1, 59121-2, 59121-3, 59121-4, 59121-8610 (SSA9 havainnekuva) sekä 59121-8608 (SSA9 julkisivut), ja

c) todeta, että suunnitelmien mukainen rakentaminen toteutetaan vaiheittain, joista ensimmäinen Vantaan ratikka hankkeessa ja loput kokonaisuudesta Katujen ja puistojen palvelualueen investointibudjetin puitteissa rakentamisohjelman mukaisesti.

Liitteet:
- 59121–1 Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Hiirakkokuja, katusuunnitelma
- 59121–2 Hakunilantie välillä Hiirakkokuja-Hepokuja, katusuunnitelma
- 59121–3 Hakunilantie välillä Hepokuja-Oritie, katusuunnitelma
- 59121–4 Hakunilantie välillä Oritie-Kehä III, katusuunnitelma
- 59121 Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III, katusuunnitelmaselostus
- 59121 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 9 julkisivut
- 59121 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 9 havainnekuva
- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Hakunilantie välillä Raudikkokuja-Kehä III KS 59121

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[redacted]

MUISTUTUS
2026-05-19

Kaupunkitilalautakunta
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Muistutus Vantaan ratikan katusuunnitelmista

[redacted] haluaa jättää muistutuksen Vantaan ratikan katusuunnitelmista.

Yleiset kommentit

Suunnitelmissa viihtyisyyteen oli selvästi kiinnitetty huomiota, mikä kannustaa aktiivisiin liikkumismuotoihin. Pyörä- ja kävelyteiden erottaminen monipuolisella kasvillisuudella ajoradasta vähentää autoilusta aiheutuvia haittavaikutuksia ja tukee kävelijöiden ja pyöräilijöiden mukavuutta. Lisäksi uudet kaupunkipyöräasemat ja pyöräparkit ratikan pysäkkien läheisyydessä kannustavat aktiivisten liikkumismuotojen valintaan. Lisäksi ajatus siitä, että ratikka on saavutettavissa myös pyöräillen ja matkustaja voi vaihtaa kulkumuodosta toiseen on hyvin huomioitu.

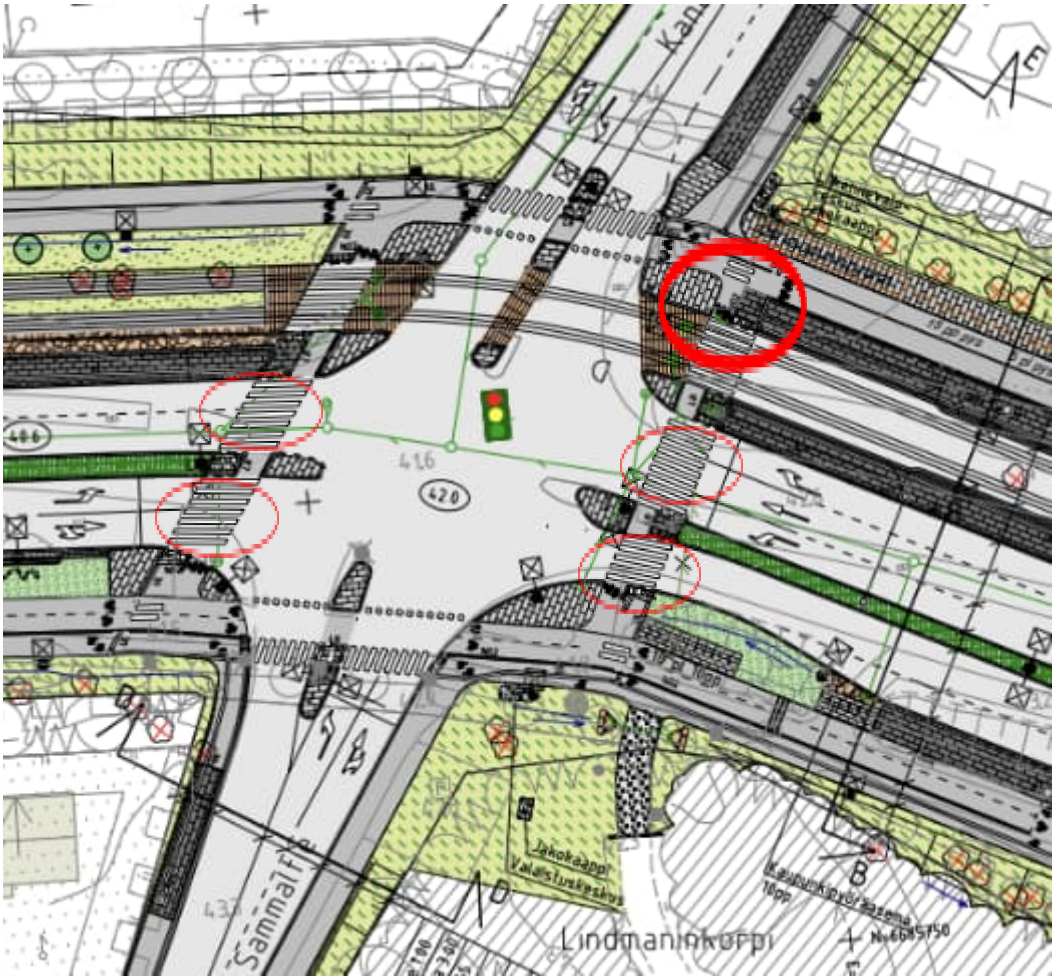
Vaikka moni asia suunnitelmissa olikin ansiokasta, oli niissä myös joitakin huolta herättäviä asioita liittyen turvallisuuteen ja pyöräilyn sujuvuuteen, joiden parantaminen turvaisi suunnitelmissa tavoiteltujen ratkaisuiden onnistumisen. Suurimpina riskitekijöinä ovat tilavaraukset sekä puutteelliset ja epäjohdonmukaiset merkinnät.

Kaupunki suunnittelee hienosti uutta asumista ja toimintaa radan varteen. On siksi oletettavaa, että uusi infrastruktuuri heijastaisi tätä kehityskulkua ja varmistaisi kasvavalle väestölle riittävät tilavaraukset. Suunnitelmissa tilavaraus joillekin pyöräteille oli vain 2.5m. Pyöräilyn edistämisen ja siihen kannustamisen näkökulmasta, liian vähäinen tilavaraus on huomattava riskitekijä. Vaikka kyseessä ei suunnitelmissa olisikaan “baana”, on kuitenkin huomioitava, että kaistaa saatettaisiin kuitenkin käyttää siten. Vaikka yhdellä puolella olisikin riittävä mitoitus, se ei riitä takaamaan turvallisuutta ja sujuvaa pyöräliikennettä toisella puolella, ja siksi ehdotamme, että yhteenlasketun 4.5 metrin pyörä- ja kävelyteitä levennettäisiin siellä, missä se on mahdollista.

Pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että suunnitelmia pystyisi tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti ja näkemään kuinka erilliset suunnitelma-alueet luovat kuitenkin yhtenäistä pyöräverkostoa, jossa merkinnät ovat johdonmukaisesti linjassa keskenään. Nyt suunnitelmat ovat useana eri palasena ilman, että ovat yhteydessä toisiinsa. Toivomme, että tässä muistutuksessa esitetyt kommentit otetaan soveltuvilta osin huomioon myös tulevien suunnitelmien yhteydessä jo ennen vuorovaikutusta.

Kuninkaala ja Hakkila

- Epäjohdonmukaisuutta ja paikoitellen mahdollisesti virheellisesti tai ainakin harhaanjohtavasti merkittyjä suojateitä. Pyöräilijöiden ylityskohtiin Kyytitiellä, samoin kuin kauttaaltaan muuallakin suunnitelma-alueella on merkitty suojatiemerkintä, jolloin on huomattavasti todennäköisempää, että jalankulkijat harhautuvat “omalta alueeltaan” pyöräilijöille tarkoitettuun tilaan. Merkintä on myös omiaan antamaan virheellisen käsityksen pyöräilijöille väistämisvelvollisuuksista. Massattujen suojatiemerkintöjen yli ajaminen täräyttää pyörää ja saattaa aiheuttaa liukastumisen märällä säällä sekä talvikeleillä. Olisi huomattavasti selkeämpää jättää pyörätien merkintä kokonaan pois pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista Pyörätien ylityspaikat jalankulkijoille olivat merkattuna virheellisesti yhdessä kohdassa. Lisäksi joistakin paikoista ne myös puuttuivat kokonaan.



Esimerkki Kyytitien, Kanervatien ja Sammaltien risteyksessä pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista ja niiden harhaanjohtavista suojatiemerkinnöistä. Lisäksi risteyksen oikeassa yläkulmassa on merkitty pyörätien yli suojatiemerkintä pyöräilijöiden ylityskohdalle, ei suojatien kohdalle.

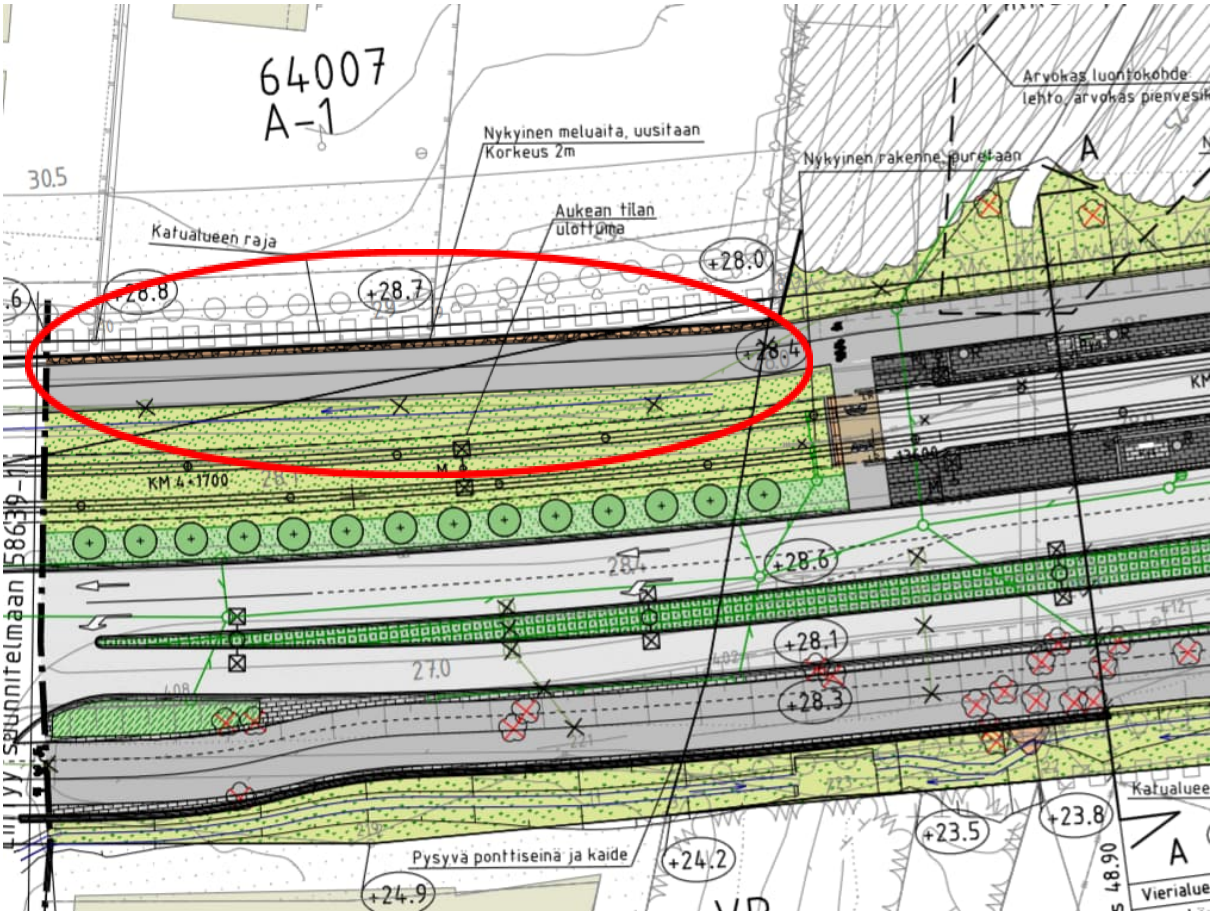
- Pyörätiet ovat eroteltu molemmin puolin katutilaa sekä kadun eteläpuolen tilavaraus on riittävä takaamaan turvallista ja sujuvaa liikkumista.
- Pohjoispuolen tilavaraus kuitenkin herättää huolta, sillä 4.5m on liian vähän turvalliselle ja miellyttävälle kävelylle ja pyöräilylle. Tarvitsee laajennusta.

Kuninkaala

- Pelto-ojantie tarvitsee lisämerkintöjä ja selkeytystä siihen kuinka baanalle tulisi liittyä ja mistä jalankulkijan on turvallista kävellä.

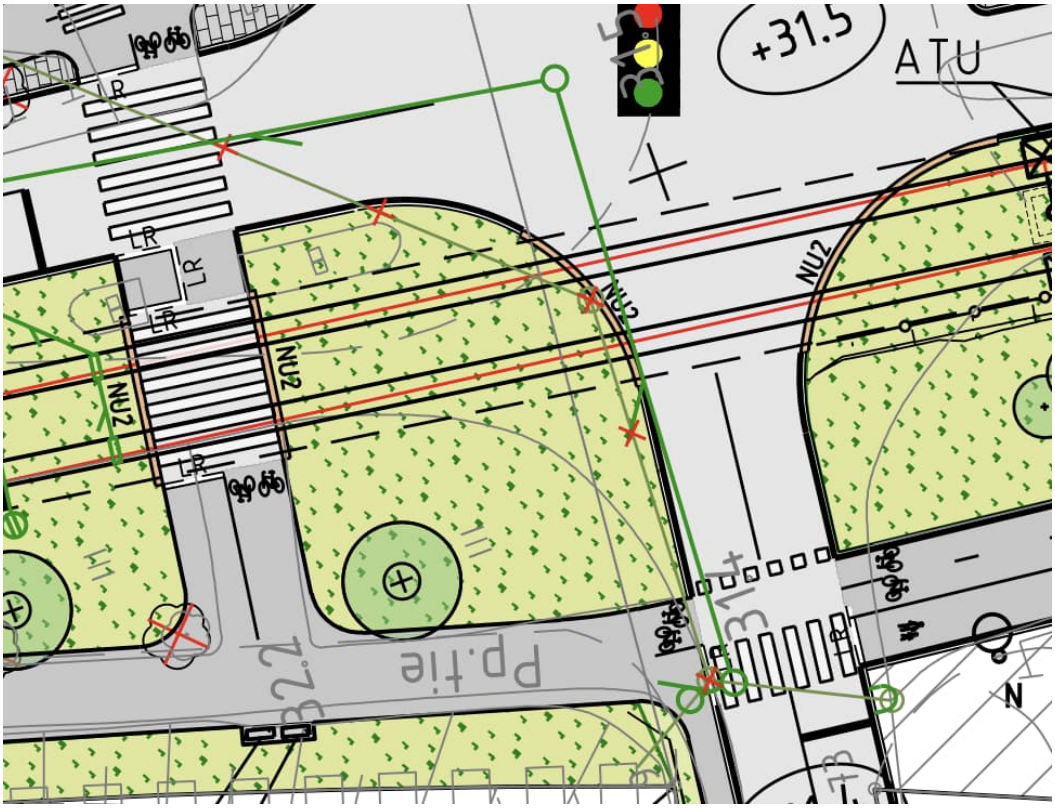
Kuninkaala ja Hakunila

- Meluaita vähentää jalankulun tilaa, ja siksi tilavaraus on syytä tarkistaa.
- Pyörä- ja kävelytien 4.5m tilavaraus tarvitsee laajennusta.



Hakunila

- Hakunilantien, Hevoshaantien ja Ruunikkokujan risteyksessä Ruunikkokujan pohjoispuolella pyörätietä tulee jatkaa ainakin pyörä- ja kävelytien risteykselle asti pyörätien jatkuvuuden varmistamiseksi. Suunnitelmakuvan mukaan tilaa olisi hyvin jatkaa erottelua myös kyseisestä kohdasta pohjoisen suuntaan.



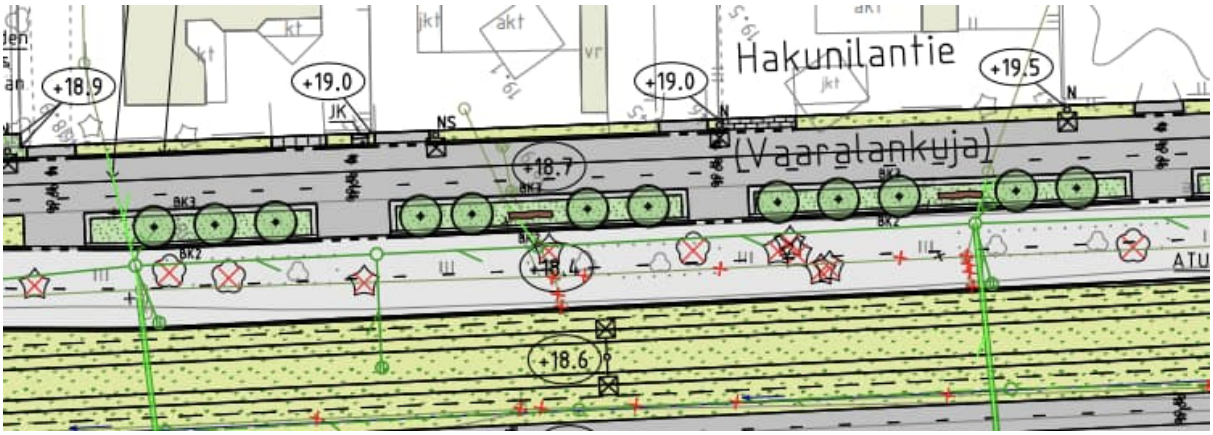
Kuva: Ruunikkokujan pohjoispuolella on ehkä metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Erottelu tulee ulottaa ainakin kuvassa näkyvän pyörätien ja jalkakäytävän risteykseen asti, mahdollisuuksien mukaan myös koko matkalle. Vastava metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä löytyy myös hieman pohjoisempana Oritien risteyksessä.

- Hakunilantien ja kehä III:ta länteen päin suuntaavan rampin risteyksen luoteispuolella olevaan erotellun pyörä- ja kävelytien sekä yhdistetyn pyörä- ja kävelytien (Porttipolku) risteykseen tulee merkitä selkeästi väistämisvelvollisuus Porttipolulle tai jollain muulla tapaa varmistaa risteyksen turvallisuus. Tärinäraidat eivät kuitenkaan tule kysymykseen, sillä ne itsessään aiheuttavat helposti vaaratilanteita pyöräilijöille. Risteyksestä tulee poistaa näköesteet ja kasvillisuuden tulee olla matalaa, jottei se peitä näkyvyyttä esimerkiksi lapsilta. Risteys on alamäessä sekä kehä III:n että Hakunilan suunnista, mikä lisää nopeuksia.

Vaarala

- Kävelytiestä eriytetyt pyörätiet eivät vaikuta jatkuvan Kuussillantien ja Hakunilantien yhdistävältä liikenneympyrältä itään tai länteen, vaikka molemmat on luokiteltu pyöräilyn pääväyliksi. Liikenneympyrän kaksisuuntainen pyörätie vähentää niin pyöräilijöiden kuin myös moottoriliikenteen turvallisuutta. Yksisuuntainen pyörätie ympyrän ympärillä yksinkertaistaisi risteystä lisäten turvallisuutta ja voisi jopa vähentää rakentamiskustannuksia.
- Nykyisen Vaaralankujan muuttuessa erotelluksi pyörä- ja kävelytieksi on varmistettava, että pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuus ja esteetön kulku eivät kärsi usean peräkkäisen tonttiliittymän takia. Suunnitelmaan merkityt puut ajoradan ja pyörätien välissä tuovat merkittävän näköesteen autoilijoille. Autoilijat todennäköisesti tulevat ajamaan pyörätien ja jalkakäytävän päälle odottamaan

vuoroaan liittyä ajoradalle, koska näköesteiden takia eivät näe kunnolla ajoradan liikennettä.



Kuva: Puut aiheuttavat merkittävän näköesteen tonttiliittymistä tuleville tai niihin kääntyville autoilijoille.

- Kävelijöiltä puuttuu turvalliset tienylityskohdat Tilustiellä, ellei kyseessä ole pihakatu. Pyörätie voisi myös jatkua Tilustielle tai sen jälkeen kohti Fazerilaa, sillä aluetta kehitetään tulevaisuudessa.

[redacted]

[redacted]

HAKUNILANTIE VÄLILLÄ RAUDIKKOKUJA – KEHÄ III KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Hakunilantie välillä Raudikkokuja – Kehä III
PIIRUSTUSNUMERO	59121–1, 59121–2, 59121–3, 59121–4
SELOSTUKSEN LAATI	Cesilia Lundqvist, suunnittelija, 22.4.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö, 30.4.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Hakunilantie sijaitsee Hakunilan (94) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Hakunilantietä välillä Raudikkokuja – Kehä III ja se on esitetty piirustuksissa nro 59121–1, 59121–2, 59121–3 ja 59121–4.

Katusuunnitelma-alueella on voimassa olevan asemakaavat:

- 930900 Vaarala 4
- 941000 Hakunila 1
- 002452 Vantaan ratikka: Hakunilanmäki
- 000088 Hakunila 1 ja 2, kaavamuutos
- 000098 Hakunila 3, asemakaavamuutos
- 002453 Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Hakunilantie on nykyinen Hakunilan kaupunginosaan sijoittuva katu, jota ympäröi kerrostalovaltaiset asuinalueet. Katu sijoittuu rakennettuun ympäristöön ja katualue rajautuu pääasiallisesti kiinteistöjen tontteihin.

Hakunilantien rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen raitiotieyhteyden rakentamisen Hakunilassa.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat. Raitiotieyhteyden odotetaan kasvattavan käyttäjämääriä asuinalueilta Tikkurilaan ja aina lentoasemalle saakka. Kevytliikenne suuntautuu Tikkurilaan ja Tikkurilan juna-asemalle.

Suunnittelun kaupunkikuvalliset ja ekologiset tavoitteet:

Vantaan raitiotien kaupunkikuvallisia teemoja ovat säilytettävät ja uudet vihreät elementit, mukava tunnelma ja paikallinen identiteetti. Raitiotie on jaettu osuuksiin, joilla raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta korostetaan myös katuvihreällä, joka on erilainen eri osuuksilla. Raidealue on kasvillisuuspintainen viherraide aina kun se on mahdollista. Nurmialueiden sijaan suositaan matalia niittyjä, joissa on nurmiheinien lisäksi kukkivia ruohovartisia lajeja. Istutukset ovat monimuotoisia, monilajisia ja kerroksellisia. Puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita, osuudesta riippuen. Paikalliset biotoopit otetaan huomioon. Kierrätysmaita käytetään aina kun mahdollista. Pintakierrätysmaita hyödynnetään mm. luonnontilaisiin alueisiin liittyvissä luiskissa.

Hakunilantien ja Raudikkokujan risteysalue kuuluu laatutasoltaan urbaani sydän alueeseen, joka ilmenee mm. osin luonnonkivisinä pintoina. Muutoin Hakunilantien on Kehä III risteysalueelle asti laatutasoltaan kaupunkikäytävä aluetta. Hakunilantien alueella on havaittu pieniä määriä vieraslajiesiintymiä, jotka poistetaan.

Liikenteellinen ratkaisu

Hakunilantie on asuinalueen pääkatu. Suunniteltava katuosuus alkaa Raudikkokujan pohjoispuolella liittyen Kyytitien katusuunnitelmaan 58628-1 ja päättyy eteläpäässä

heti Kehä III-tien ylittävän sillan jälkeen katusuunnitelmaan 58629-1. Hakunilantien katualueen leveys vaihtelee välillä 41,0 - 44,0 metriä. Ajoradan leveys on linjaosuuksilla pääosin 7,0 metriä. Heporinteen/Hepokujan liittymäalueen pohjoispuolella on ajorataa kavennettu noin 100 metrin pituiselta matkalta johtuen kapeasta katualueesta.

Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Itäpuolelle rakennetaan leveydeltään 2,5 m pyörätie sekä sen rinnalle jalankulkuväylä, joka on leveydeltään pääosin 2,0 - 2,5 metriä. Pyörätie erotetaan jalankulkuväylästä kiveys- tai massaraidalla. Nykyisiä sivuilta liittyviä kevyen liikenteen väyliä ovat Raudikkopolku, Hevoshaanpolku, Hepopolku, Tammapolku sekä Hevoshaantien JKPP-väylä. Myös Kehä III-tien suuntaisesti kulkeva Porttipolku liittyy alueen JKPP-väylästöön.

Hakunilantiehen liittyvät idän suunnasta Raudikkokuja, Hiirakkokuja, Hepokuja, Hevoshaantie sekä Kehä III-tieltä tuloramppi. Läntisestä suunnasta Hakunilantiehen liittyvät Kimokuja, Hiirakkotie, Heporinne, Oritie, Ruunikkokuja sekä Kehä III-tien menoramppi länteen. Tonttikadut ja rampit liittyvät Hakunilantiehen rakennettavilla valo-ohjatuilla T-liittymillä.

Raidealue sijoittuu ajoväylän länsipuolelle. Raitiotien kiskoalue on leveydeltään n. 7,0 metriä. Hepokuja/Heporinteen liittymän pohjoispuolelle rakennetaan raitiotien pysäkkilaiturit. Laiturit sijaitsevat molemmilla puolilla raidetta. Raiteen ja ajoradan välinen laituri toimii yhteiskäyttölaiturina linja-autoliikenteelle. Raitiotielaitureiden yhteyteen rakennetaan pysäköintialueet polkupyörille, kaupunkipyörille sekä sähköpotkulaudoille.

Raitiotielaiturit ympäristöineen ovat esteettömyyden erikoistasoa, jolloin laitureilta on katusuunnitelmassa esitetty esteettömät kulkureitit ohjaavine uralaattaraitoineen lähimmille linja-autopysäkeille.

Hakunilantien osuudella on nykyisellään neljä linja-autopysäkkiparia. Pohjoisen suuntaan kulkevan liikenteen pysäkit Raudikkopolku V9417 ja Hepopolku V9421 säilyvät. Etelän suuntaan kulkevan liikenteen pysäkeistä säilyy Hevoshaanpolku V9418, joka toteutetaan yhteiskäyttöpysäkkinä raitiotien kanssa. Pysäkit Raudikkopolku V9416, Hevoshaanpolku V9419 ja Hepopolku V9420 poistuvat käytöstä. Kehä III-tien rampilla sijaitseva linja-autopysäkki Kehä III V9303 säilyy ja sen

nykyisenä pysäkkiparina toiminut pysäkki Kehä III V9302 siirretään Kehä III-tien eteläpuolelle.

Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Reitti kulkee Hakunilantien koko pituudelta itäreunalla. Etelään päin reitti liittyy Kehä III:n pohjoispuoliseen, itä-länsisuuntaiseen pääpyöräreittiin (Pääpyöräreitti II) ja ylittää Kehä III-tien sillan ja jatkaa siitä edelleen Vaaralan kaupunginosan puolelle.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajoradat, jalkakäytävät, pyörätiet ja raitiotien pysäkkialueet sekä raitiotien ylittävät suojatiet ja pyörätien jatkeet päällystetään asfaltilla. Raitiotien risteysosuuksilla raidealueella käytetään luonnonkiveä, joka on ensisijaisesti kierrätettyä kiveä. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Keskisaarekkeet kivetään harmaalla betonikivellä lukuun ottamatta Raudikkokujan ja Hakunilantien risteysaluetta, jossa saarekkeissa käytetään noppakiveä. Betonikiveykset voivat olla nurmi- tai hulevesikiveyksiä (esimerkiksi Lumo-Kartanokiveä). Pysäkkien odotusalueet päällystetään tyyppipiirustusten mukaisesti betonikivillä. Talvikunnossapidettävien alueiden ja perenna- sekä pensasalueiden reunaan tehdään 500 mm levyinen lumitila betonikivistä, lukuun ottamatta Raudikkokujan ja Hakunilantien risteysaluetta, jossa käytetään ensisijaisesti kierrätettyä noppakiveä, jolloin kiveys voi olla sekavärinen. Jos reunassa on reunatuki, on lumitilan ja reunakiven yhteisleveys 500 mm. Kaupunkipyöräasemien alueet kivetään harmaalla betonilaatalla ja muut pyöräpysäköinti ja sähköpotkulautojen pysäköintialueet harmaalla betonikivellä. Korttelin 94030 edustalla olevat nostopaikat ja sähkönsiirtoasema kivetään nurmikivellä. Erotuskaistat toteutetaan istutettavina sekä kivettyinä alueina.

Istutukset ovat kerroksellisia, monilajisia ja monipuolisia kasvikokonaisuuksia, jotka sisältävät sekä ruoho- että puuvartisia kasveja. Lehtipensasvaltaisilla alueilla voi olla havupensaita, perennoja ja koristeheiniä. Istutettaville alueille voidaan sijoittaa maakiviä ja maalahopuita. Näkemäalueilla huomioidaan, etteivät kasvillisuus, maakivet ja maalahopuut muodosta näkemäestettä.

Suunnitelmaan on merkitty sekä säilytettävät että istutettavat havu- ja lehtipuut. Istutettavat puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita. Ahtaissa

tiloissa kujanteissa käytetään rungollisia suuria pensaita. Raudikkokujan ja Hakunilantien risteysalueen läheisyyteen istutetaan lehtipuu kantavaan kasvualustaan, muilta osin kantavaa kasvualustaa ei tarvita. Puut varustetaan suunnitelmassa esitetyillä varusteilla.

Raidealue on matalaa niittyä, pysäkkialueita ja risteyksiä lukuun ottamatta. Vierialueet, joissa puustoa joudutaan poistamaan, on lähtökohtaisesti pyritty maisemoimaan uusilla pensas- ja puuistutuksilla. Ahtaimmissa tiloissa vierialueet ovat niittyä tai kukkivaa nurmikkoa. Hevoshaan puistoalueeseen rajautuva katualueen vierialue ja vanha kevyenliikenteen väylä metsitetään lehtipuun taimilla. Joukkoon istutetaan muutamia suurempia puistopuita sekä suuria pensaita, jotta metsänreuna säilyisi mahdollisimman monimuotoisena.

Purettavat ylikulkusillat ja niiden vierialueet maisemoidaan niitty-, puu- ja pensasistutuksilla. Hevoshaanpolun eteläreunan kallioleikkaus maisemoidaan perenna-, pensas ja köynnösistutuksilla. Sähkönsyöttöasema maisemoidaan köynnöksillä. Raitiotien pysäkkikatokset ovat kasvikattoisia.

Valaistus

Hakunilantien raidealue, ajorata sekä kevyen liikenteen väylät valaistaan uusilla 10 metriä korkeilla yhteiskäyttöpylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan raiteiden väliin.

Valaistusta täydennetään etäämmällä sijaitsevien kevyen liikenteen väylien osalta 6,0 metriä korkeilla varrettomilla kartiopylväisillä valaisimilla.

Tasaus ja kuivatus

Hakunilantie liittyy pohjoispäästä suunnitelman 58628-1 Hakunilantie, välillä Kyytitie – Raudikkotie tasaukseen. Hakunilantie liittyy etelässä Kehä III ylittävän sillan eteläpäässä suunnitelmaan 58629-1 Hakunilantie, välillä Kehä III - Kuussillantie.

Hakunilantien tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Katualueen reunoilla joudutaan paikoin tekemään melko syviäkin maaleikkauksia. Kehä III ramppia nostetaan noin 0,7 m ja samalla nousee rampin yhteydessä oleva linja-autopysäkki sekä siihen johtava jalankulkuväylä (Porttipolku).

Hakunilantie välillä Raudikkotie – Hepokuja kuivatetaan hulevesiviemärillä, joka liittyy Kyytien suunniteltuun hulevesiviemäriin. Hakunilantien Hepokujalta etelään kuivatetaan hulevesiviemärillä, joka liitetään Hevoshaantien nykyiseen hulevesiviemäriin. Hevoshaantieltä Kehä III:n rampeille hulevesiviemärit puretaan luiskaan ja osin liitetään nykyiseen hulevesiviemäriin idän suuntaan. Kehä III:n läntisen rampin nykyinen hulevesiviemäri säilytetään ja kansistoja korotetaan.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Hakunilantien vedet virtaavat Hepokujalta pohjoisen suuntaan ja edelleen Kyytitielle, Ponikujalle ja viheralueen ojaston kautta Kormuniitynojaan. Hakunilantien paalulta 570 etelänsuuntaan itäpuolella Hepokujalle, Hevoshaantielle ja Kehä III:n rampille ja viheralueiden ojaston kautta Kormuniitynojaan ja länsipuolella Kehä III:n rampille ja raitiotien osalta myös luiskaan ja S6 alikulun kautta Kormuniitynojaan.

Esteettömyys

Raitiotielaiturit ympäristöineen ovat esteettömyyden erikoistasoa, jolloin laitureilta on katusuunnitelmassa esitetty esteettömät kulkureitit ohjaavine uralaattaraitoineen lähimmille linja-autopysäkeille.

Kehä III:n rampin yhteydessä oleva linja-autopysäkki V9303 on esteettömyyden perustasoa, kaikki muut raitiotie ja linja-autopysäkit ovat esteettömyyden erikoistavoitetasoa.

Vuorovaikutus

Vuonna 2026 Hakunilantien katusuunnitelmiin tehtiin muutoksia. Päivitettyjä Hakunilantien välillä Kyytitie-Raudikkokuja katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 23.3.-8.4.2026 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin huhtikuussa 2026.

Kustannusarvio

Hakunilantien välillä Raudikkokuja-Kehä III rakentamiskustannukset ovat noin 17 045 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 16 690 000 euroa ja vesihuollon 355 000 euroa.

Muuta

Hakunilantie rakentamisen aloittaminen on vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.



Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA09
Havainnekuva - Näkymä Hakunilantien suuntaan

HAKUNILANTIEN SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA09

Rakennus on betonirakenteinen. Punaiseksi maalattu (RR29) betoniseinä. Kaikki ovet, pellitykset sekä julkisivu- ja vesikattovarusteet ovat samaa oksidinpunaista sävyä.

Julkisivujen edessä mahdolliset köynnösistutukset (erillinen optio)

Rakennuksen huoltopiha katuympäristösuunnitelmien mukaan. Ympäristön puusto ja kasvillisuus havainnekuvassa nykytilanteen mukainen. Raitiotien rakennustöiden yhteydessä puustoa ja kasvillisuutta poistetaan ja istutetaan uudelleen.

Revisio	Sisältö	Päiväys	Nimi

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistomerkintöjä varten
94 / Hakunila			

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

31.03.2026 Hyv. Heikki Väänänen
Tark.
Ulkop.tark

94 Hakunila
VANTAAN RATIKKA, SSA 09
Hakunilantie, 01200 Vantaa
SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA 09
HAVAINNEKUVA

Tyyppimalli, neliömäinen
Itäosa, OP6

Mittakaava
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

UUDISRAKENNUS
LIITEPIIRUSTUS

Piir.nro
59121-8610

ARK- SUUNNITELMA

Hyv.			31.03.2026 Hyv. Perttu Koivisto
Tark.			31.03.2026 Tark. Niko Kangas
			31.03.2026 Suunn. Antonio La Rocca

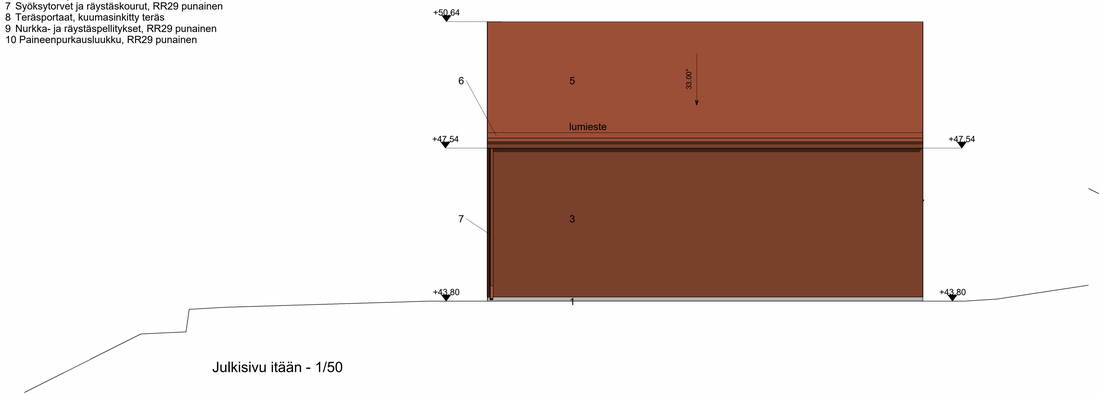
VANTAAN RATIKKA

KAUPUNKILIIKENNE STADSTRAFIK
Kaupunkiliikenne Oy
Hämeentie 86
PL 55250
00099 Helsingin kaupunki
p.+358 9 310 1071

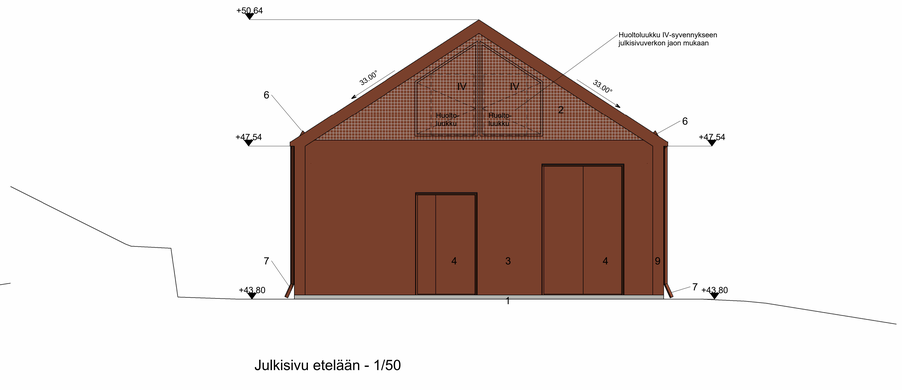
Nro			
	Hyv.		
	Tark.		
	Hyv.		
	Tark.	31.03.2026	Henri Paananen

Julkisivumateriaalit

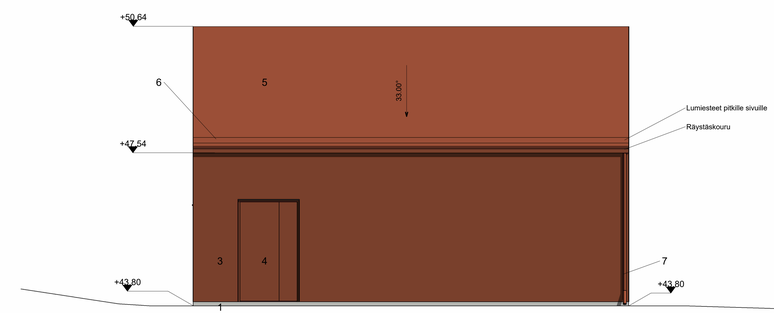
1 Vaalea betonipinta, sokkeli
2 Julkisivun teräsverkko, RR29 punainen
3 Ulkoseinä, betonipinta, maalattu RAL 3009 oksidipunainen
4 Ovet ja ovien smyygit, RR29 punainen
5 Vesikatto, peltikate matalalla profiililla, RR29 punainen
6 Lumiesteet ja vesikaton varusteet, RR29 punainen
7 Syöksytorvet ja räystäskourut, RR29 punainen
8 Teräsportaat, kuumasinkitty teräs
9 Nurkka- ja räystäspellitykset, RR29 punainen
10 Paineenpurkausluukku, RR29 punainen



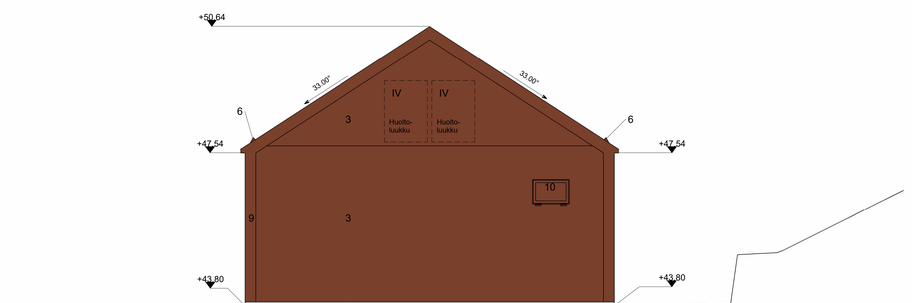
Julkisivu itään - 1/50



Julkisivu etelään - 1/50



Julkisivu länteen - 1/50



Julkisivu pohjoiseen - 1/50

Revisio	Sisältö	Piirtäjä	Nimi

Kaupunginosa/Kylä 94 Hakunila
Kortteli/Tila
Tontti/Rno 9L / Hakunila
Viranomaisen arkistomerkintöjä varten

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

31.03.2026 Hyv. Heikki Väänänen
Tark.
Ulkop tark

Tyyppimalli, neliömäinen
Irkka, OP6

Mittakaava 150
Koordijärj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000

Liitt piir.nro

Piir.nro 59121-8608

94 Hakunila
VANTAAN RATIKKA, SSA 09
Hakunilantie, 01200 Vantaa
SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA 09
JULKISIVUT VÄRILLISET

UUDISRAKENNUS
PÄÄPIIRUSTUS 7(7)

ARK- SUUNNITELMA

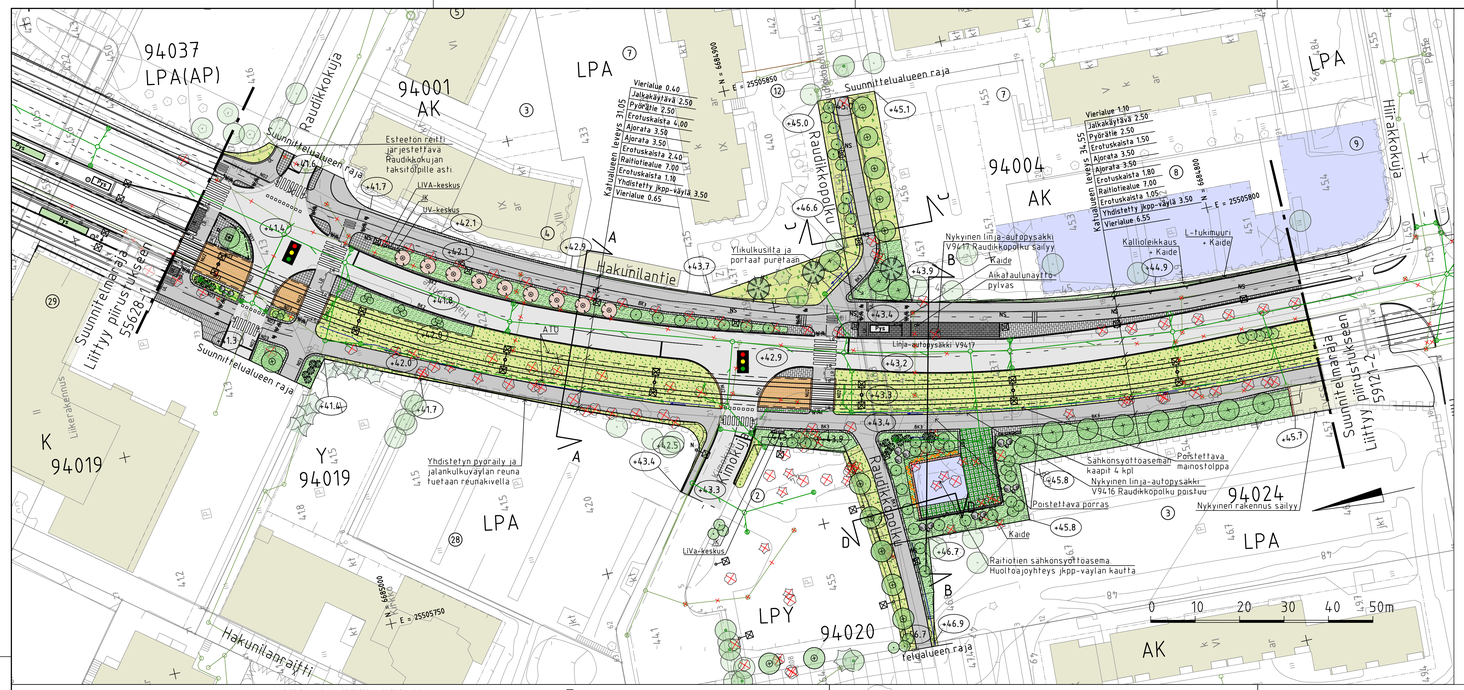
Hyv.			31.03.2026	Hyv. Perttu Koivisto
Tark.			31.03.2026	Tark. Niko Kangas
			31.03.2026	Suunn. Antonio La Rocca

VANTAAN RATIKKA

Kaupunkiliikenne Oy
Hämeentie 66
PL 58250
00099 Helsingin kaupunki
p.+358 9 310 1071

Nro

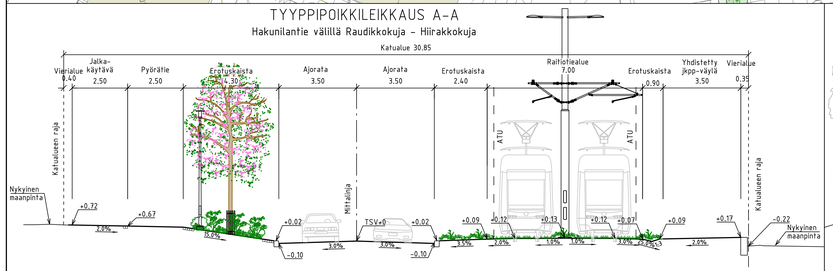
Hyv.		
Tark.		
Hyv.		
Tark.	31.03.2026	Henri Paananen



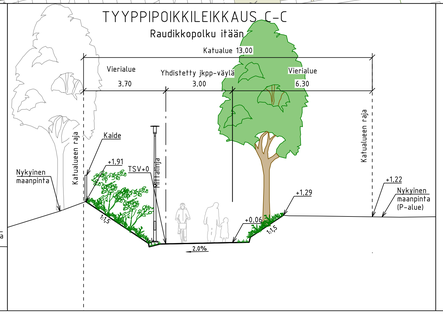
MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jk/jk+pp-tie, asfaltti
- Raitiotievalue kova pinta, asfaltti/betoni
- Raitiotievalue, viherraide suljettu rata
- Betonikivi, harmaa/musta 278x138x80 mm, sileä
- Noppakiveys, harmaa
- Luonnonkivilaatoitus, harmaa
- Nupukiveys, kierrätys
- Nurmikivi, harmaa
- Lehtipensasvaltainen, matala
- Erityiskasvi
- Nurmi, kukkiva
- Perennavaltainen
- Niitty, korkea/matala
- Soramurske
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Istutettava lehtipuu, runkosuoja, juuristoriitä
- Istutettava lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Istutettava kukkiva puu runkosuojalla
- Istutettava yksittäinen havu- ja lehtipensas
- Istutettava köynnös
- Säilytettävä havu- ja lehtipuu
- Poistettava havu- ja lehtipuu
- Maakivi, 500–700 mm, hankealueelta talteenotettu
- Kantava kasvualusta
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi, 278x138x80 mm, sileä
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- Reunatuki ja 2 betonikiven raita
- Reunatuki ja 3 betonikiven raita
- Noppakivi, 2 kiven raita
- Noppakivi, 3 kiven raita
- Nupukivi, 2 kiven raita, kierrätys
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Salaoja
- Kiskokaivot
- Kitakaivo
- Painanne
- Poistoruksi
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Raitiotiekiskot
- Tukimuuri
- Nykyinen/siirrettävä valaisin
- Valaisin
- Portaali
- Pysäkkikatos
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Kadun likimääräinen korkeusasema
- Liikennevalokeskus
- Ulkovalaisinkeskus
- Jakokaappi

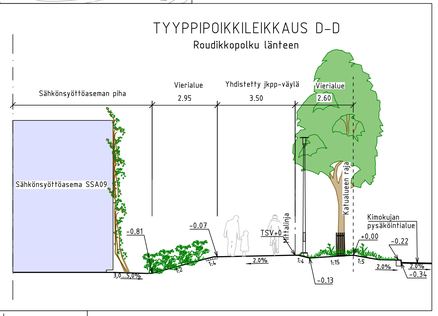
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A
Hakunilantie välillä Raudikkokuja – Hiirakkokuja



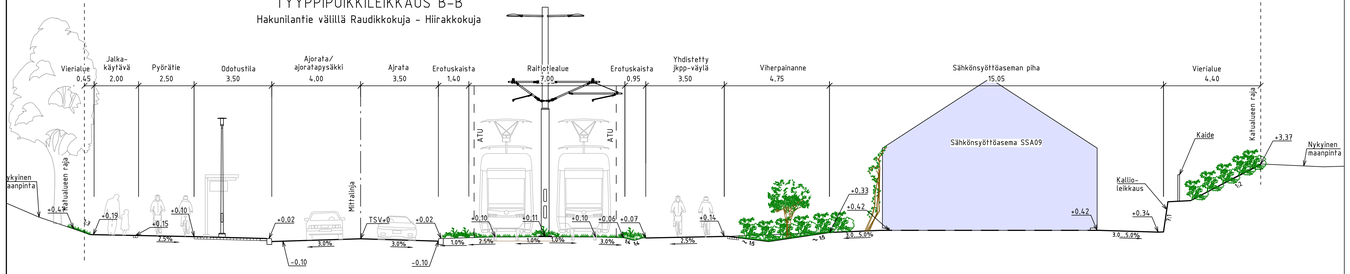
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C–C
Raudikkopolku itään



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS D–D
Roudikkopolku länteen

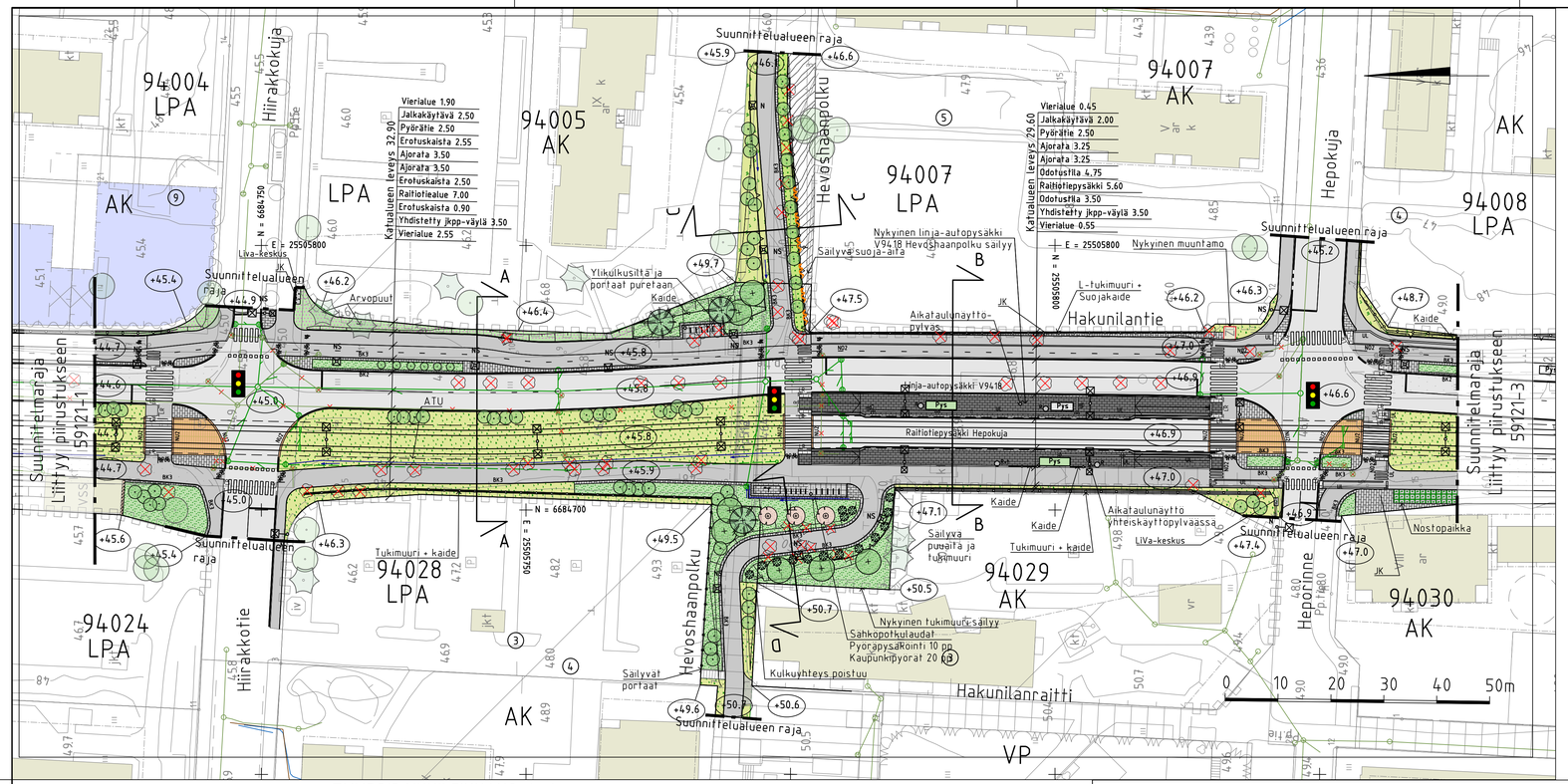


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B
Hakunilantie välillä Raudikkokuja – Hiirakkokuja





VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		28.4.2026	Hyv. Tark. Heikki Väänänen Suunn.
94 HAKUNILA HAKUNILANTIE VÄLILLÄ RAUDIKKOKUJA – HIIRAKKOKUJA	000098 – HAKUNILA, 94018, 94019 941000 – HAKUNILA 1 000088 – HAKUNILA, 94024, 94025 002452 HAKUNILANMÄKI	Mittakaava 1:500 1:100	Koordjärj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
KATUSUUNNITELMA		Liitt. piir.nro 58628-1 59121-2	
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Piir.nro 59121-1	
GEOTEKNIIKKA Hyv. Tark.	VANTAAN RATIKKA	28.4.2026 28.4.2026	Hyv. Tark. Liina Lipre / Sweco Suunn. Cesilia Lundqvist / Sweco

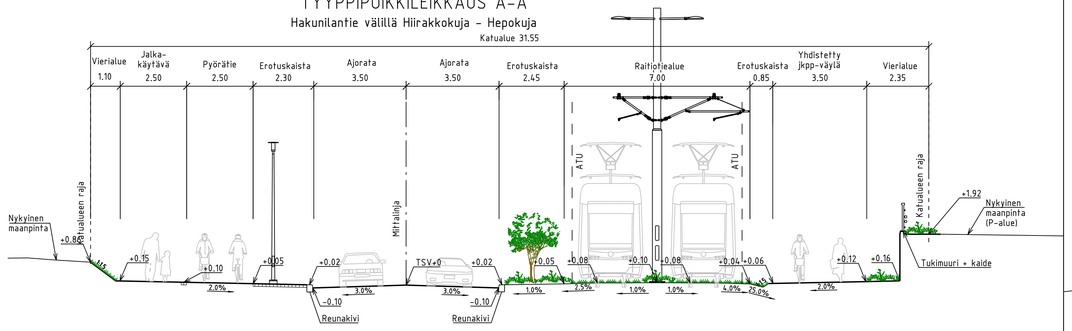


MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jk/jk+pp-tie, asfaltti
- Raitiotiealue kova pinta, asfaltti/betoni
- Raitiotiealue, viherraide suljettu rata
- Betonikivi, valkoinen, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, harmaa, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, musta, 278x138x80 mm, sileä
- Noppakivi, harmaa
- Nupukiveys, kierrätys
- Lehtipensasvaltainen, matala
- Nurmi, kukkiva
- Nurmikivi, harmaa
- Perennavaltainen
- Niitty, korkea/matala
- Kallioleikkaus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Istutettava havu- ja lehtipuu
- Istutettava kukkiva puu runkosuojalla
- Istutettava yksittäinen havu-ja lehtipensas
- Istutettava köynnös
- Säilytettävä havu- ja lehtipuu
- Poistettava havu- ja lehtipuu
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi, 278x138x80 mm, sileä
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- Reunatuki ja 2 betonikiven raita
- Reunatuki ja 3 betonikiven raita
- Noppakivi, 2 kiven raita
- Nupukivi, 2 kiven raita, kierrätys
- Liikennevalokeskus
- Jakokaappi
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Salaoja
- Kiskokaivot
- Kitakaivo
- Painanne/kouru
- Poistoruksi
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Raitiotiekiskot
- Nykyinen/siirrettävä valaisin
- Valaisin
- Portaali
- Pyöräteline
- Pysäkkikatos
- Pysäkkikatos, viherkatto
- Roska-astia
- Roska- ja tuhka-astia
- Kadun likimääräinen korkeusasema

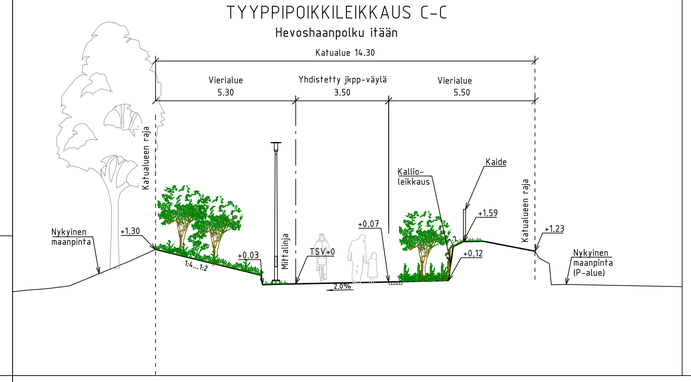
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A

Hakunilantie välillä Hiirakkokuja – Hepokuja



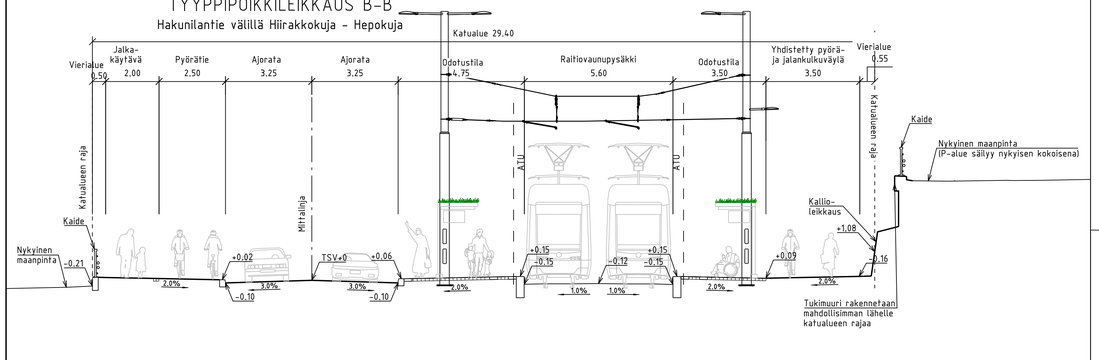
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C–C

Hevoshaanpolku itään



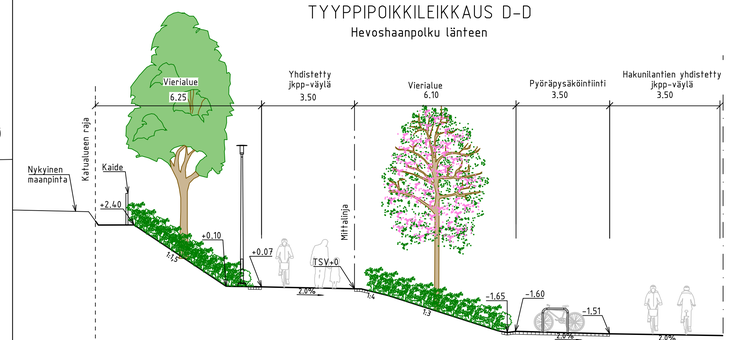
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B

Hakunilantie välillä Hiirakkokuja – Hepokuja



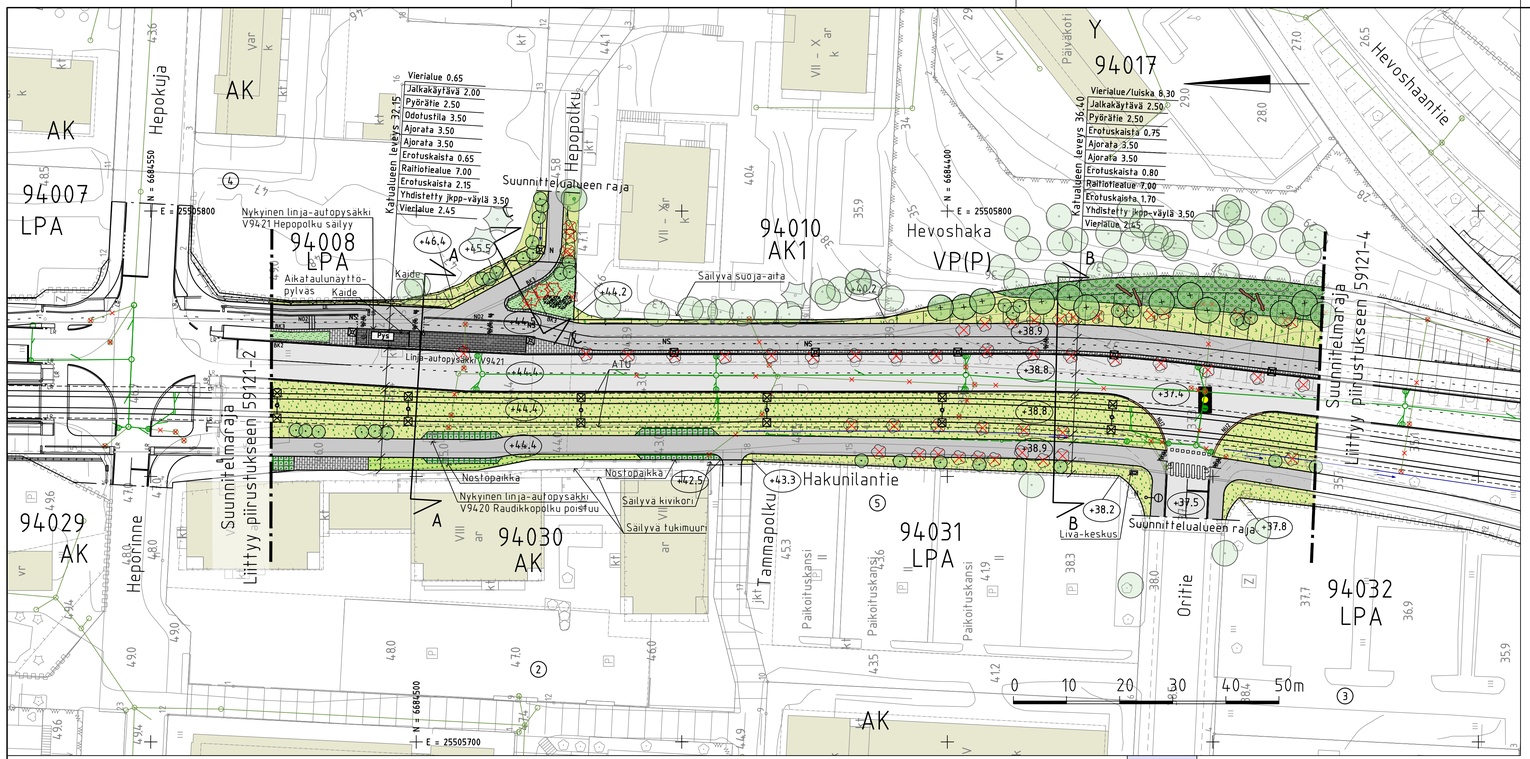
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS D–D

Hevoshaanpolku länteen



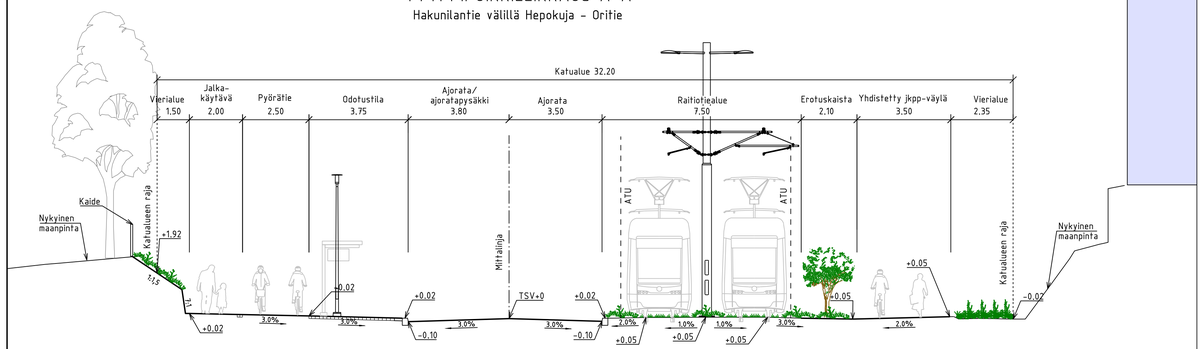


VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		28.4.2026	Hyv. Tark. Heikki Väänänen Suunn.
94 HAKUNILA HAKUNILANTIE VÄLILLÄ HIIRAKKOKUJA – HEPOKUJA KATUSUUNNITELMA	941000 – HAKUNILA 1 000088 – HAKUNILA, 94024, 94025 002452 – VANTAAN RATIKKA: HAKUNILANMÄKI 002412 – HEPORINNE		Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000 Liitt. piir.nro 59121-1 59121-3
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT			Piir.nro 59121-2
GEOTEKNIIKKA		28.4.2026 28.4.2026	Hyv. Tark. Liina Lipre / Sweco Suunn. Cesilia Lundqvist / Sweco



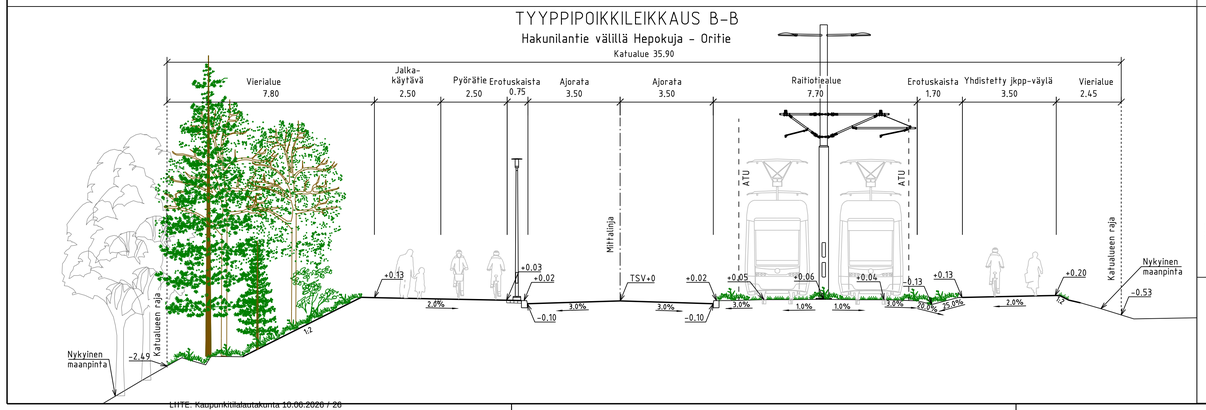
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A

Hakunilantie välillä Hepokuja – Oritie



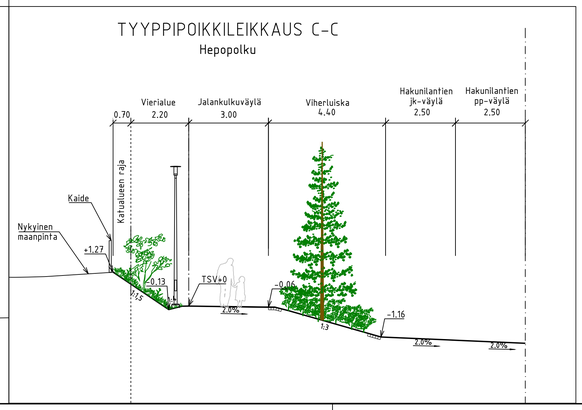
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B

Hakunilantie välillä Hepokuja – Oritie



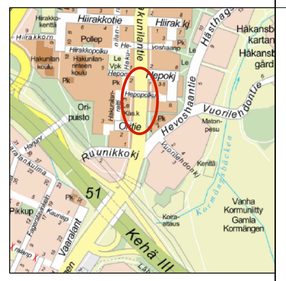
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C–C

Hepopolku



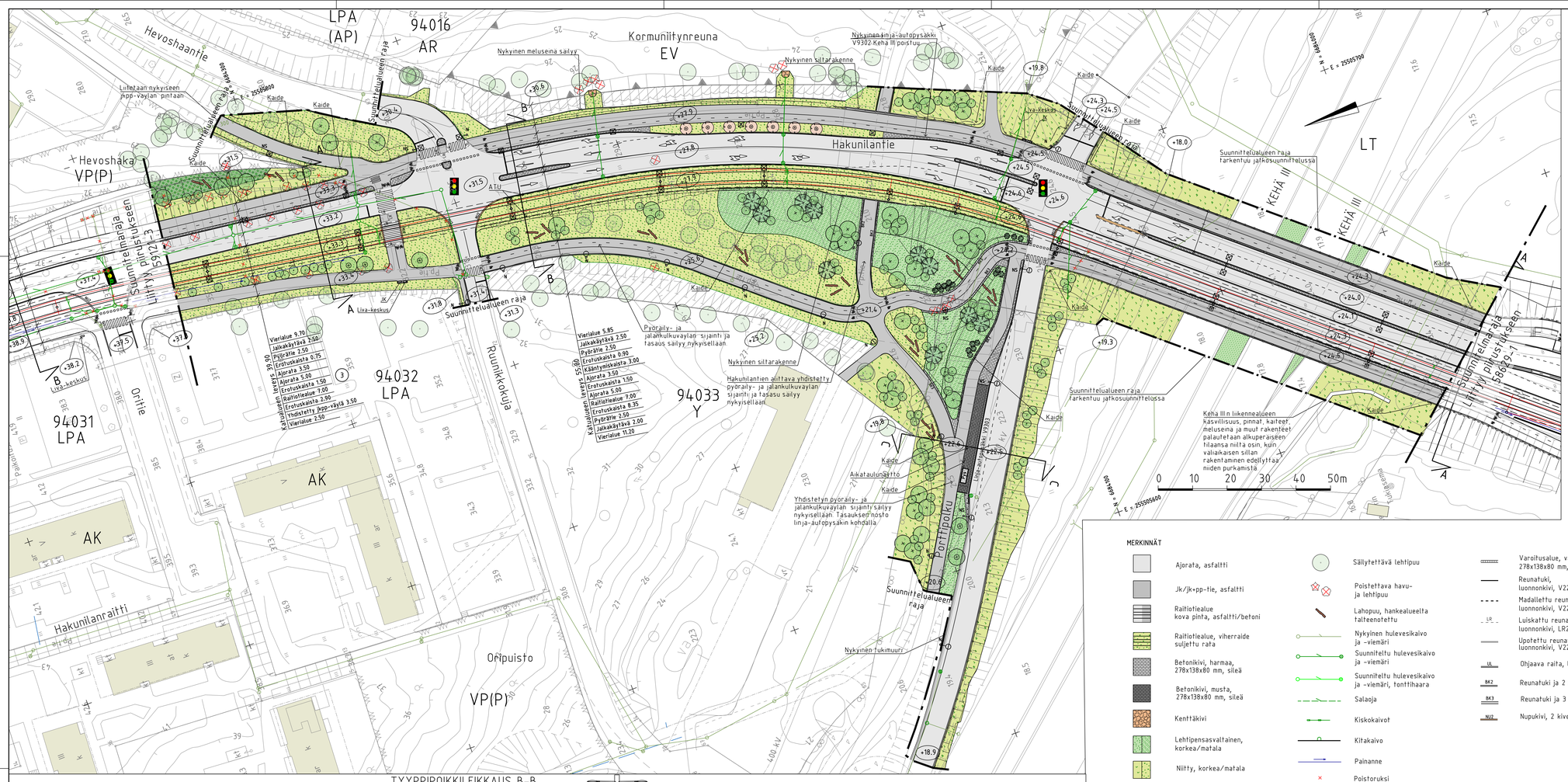
MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jk/jk+pp-tie, asfaltti
- Raitiotiealue kova pinta, asfaltti/betoni
- Raitiotiealue, viheraide suljettu rata
- Betonikivi, harmaa, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, musta, 278x138x80 mm, sileä
- Nurmikivi, harmaa
- Lehtipensasvaltainen, matala
- Perennavaltainen
- Niitty, korkea/matala
- Lehtipuumetsitys
- Nykyinen rakennus
- Istutettava lehtipuu
- Istutettava yksittäinen havu- ja lehtipensas
- Säilytettävä havu- ja lehtipuu
- Poistettava lehtipuu
- Lahopuu, hankealueelta talteenotettu
- Siirrettävä havupuu suunnitelmaan
- +47.1 Kadun likimääräinen korkeusasema
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Salaoja
- Kiskokaivot
- Kitakaivo
- Painanne
- Poistoruksi
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- LR Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi, 278x138x80 mm, sileä
- UL Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- BK3 Reunatuki ja 3 betonikiven raita
- NO2 Nupukivi, 2 kiven raita
- NU2 Nupukivi, 2 kiven raita, kierrätys
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Raitiotiekiskot
- N NS N Nykyinen/siirrettävä valaisin
- Valaisin
- Pys Pysäkkikatos
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- LIVA-keskus Liikennevalokeskus



VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		28.4.2026	Hyv. Tark. Heikki Väänänen Suunn.
94 HAKUNILA HAKUNILANTIE VÄLILLÄ HEPOKUJA – ORITIE KATUSUUNNITELMA		941000 – HAKUNILA 1 002412 – HEPORINNE 002452 – VANTAAN RATIKKA: HAKUNILANMÄKI	Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000 Liitt. piir.nro 59121-2 59121-4
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT			Piir.nro 59121-3
GEOTEKNIIKKA			Hyv.
Hyv. Tark.		28.4.2026 28.4.2026	Tark. Liina Lipre / Sweco Suunn. Cesilia Lundqvist / Sweco

VANTAAN RATIKKA

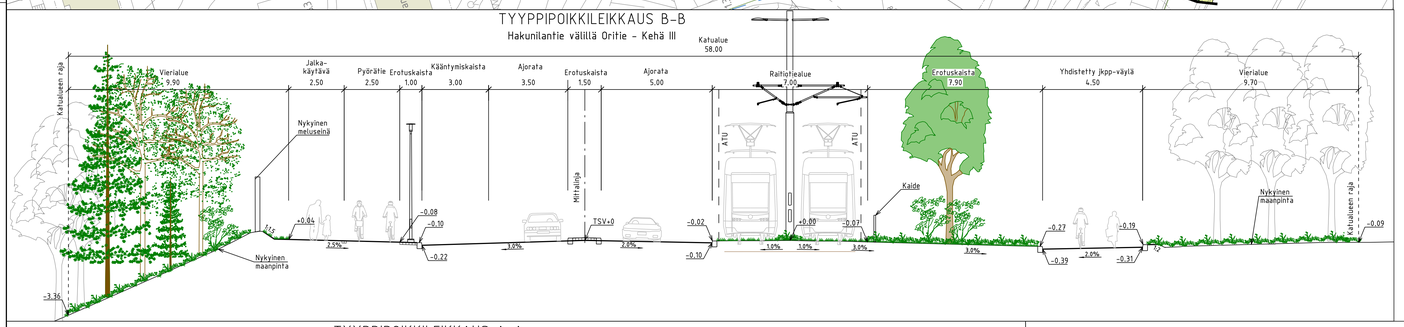


MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jk/jk+pp-tie, asfaltti
- Raitiotiealue kova pinta, asfaltti/betoni
- Raitiotiealue, vihrreraide suljettu rata
- Betonikivi, harmaa, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, musta, 278x138x80 mm, sileä
- Kenttäkivi
- Lehtipensasvaltainen, korkea/matala
- Niitty, korkea/matala
- Nurmi
- Lehtimetsälys
- Säilytettävä metsäalue
- Nykyinen rakennus
- Istutettava lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Istutettava kukkiva puu runkosuojalla
- Istutettava yksittäinen lehti- tai havypensas
- Säilytettävä lehtipuu
- Poistettava havu- ja lehtipuu
- Lahopuu, hankealueelta talteenotettu
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri, tonttihaara
- Salaoja
- Kiskokaivot
- Kitakaivo
- Painanne
- Poistoruksi
- NS N Nykyinen/siirrettävä valaisin
- Valaisin
- P+K Pysäkkikatos
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Raitiotiekiskot
- +47.1 Kadun likimääräinen korkeusasema
- LIVA-keskus Liikennevalokeskus
- JK Jakokaappi
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi, 278x138x80 mm, sileä
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- LR Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- UK Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- BK2 Reunatuki ja 2 betonikiven raita
- BK3 Reunatuki ja 3 betonikiven raita
- NU2 Nupukivi, 2 kiven raita

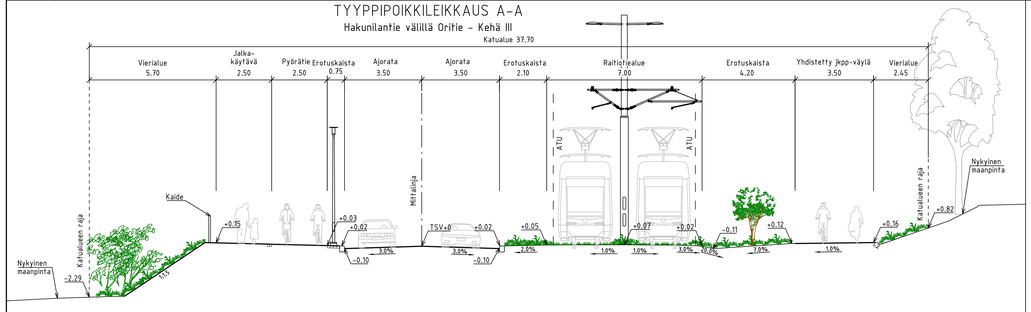
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B

Hakunilantie välillä Oritie – Kehä III



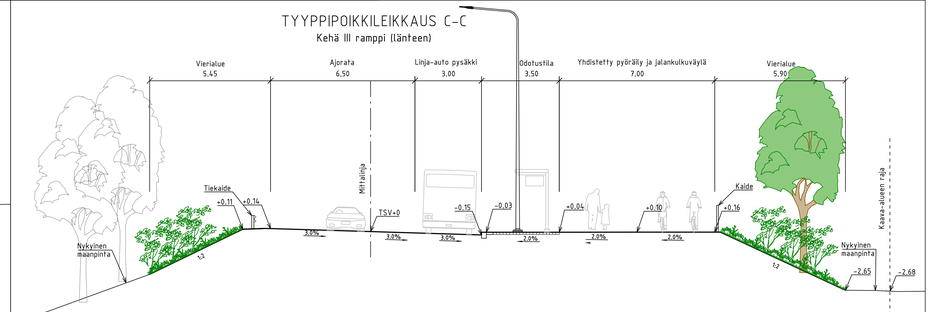
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A

Hakunilantie välillä Oritie – Kehä III



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C–C

Kehä III rampi (länteen)





VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		28.4.2026	Hyv. Tark. Heikki Väänänen Suunn.
94 HAKUNILA	941000 – HAKUNILA 1 002452 – VANTAAN RATIKKA: HAKUNILANMÄKI VAARALA 4		Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
HAKUNILANTIE VÄLILLÄ ORITIE – KEHÄ III			Lätt. piir.nro 59121-3 58629-1
KATUSUUNNITELMA			
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT			Piir.nro 59121-4
GEOTEKNIIKKA		28.4.2026	Hyv. Tark. Liina Lipre / Sweco
Hyv. Tark.		28.4.2026	Suunn. Cesilia Lundqvist / Sweco

27 Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie, katusuunnitelman hyväksyminen; 93 Vaarala / JK

VD/1845/10.03.01.00/2026

JK/PLi/HVä

Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie muuttuu raitiotien suunnittelun takia. Hakunilantiellä raidealue sijoittuu katualueen länsireunaan. Raitiotien pysäkkilaiturit rakennetaan Hakunilantielle Kehä III:n ramppien ja Lähdepuistontien väliin. Myös ajoneuvoliikenteen järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Lisäksi Hakunilantien muutosten yhteydessä Vaaralankuja muuttuu niin, että Vaaralankujan varrella oleville tonteille ajo tapahtuu jatkossa suoraan Hakunilantieltä. Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan n. 18 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 4.5. – 19.5.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin 14 muistutusta.

Katusuunnitelma 58629–2 on revisioitu (revisio A) nähtävilläolon jälkeen 27.5.2026. Suunnitelmassa itälaidan erotuskaistaa on muokattu ja yhtä tonttiliittymää on siirretty ja lisätty sitä varten ajoyhteys erotuskaistan poikki. Lisäksi suunnitelmaan on tarkennettu muutamia kadun ja kiinteistörajan korkolukemia.

Hakunilantie on Vantaan ratikkahankkeelle keskeinen katu. Katusuunnitelmaehdotuksen mukaiset ratkaisut perustuvat kaupunginvaltuuston hyväksymään päivitettyyn hankesuunnitelmaan ja katusuunnitelmaehdotuksen mukaisten ratkaisujen toteuttaminen ilman aiheetonta viivästystä olisi Kadut ja puistot palvelualueen näkemyksen mukaan olennaisen tärkeää, jotta ratikkahankkeelle ei aiheutuisi merkittäviä viivästyksiä tai kustannusvaikutuksia. Kadut ja puistot palvelualueen arvion mukaan koko ratikkahankkeen valmistumisaikataulu voisi viivästyä jopa useilla kuukausilla ja viivästyksestä aiheutua usean miljoonan euron kustannukset, mikäli katusuunnitelmaehdotuksen mukaisiin ratkaisuihin tehtäisiin merkittäviä muutoksia.

Muistutus 1

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Hakunilantie kuuluu Vantaan liikennepoliittisen ohjelman kestävän liikkumisen alueisiin, joissa painotetaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Hakunilantie on myös kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa pääpyöräreitti, mikä edellyttää jatkuvia, selkeitä ja turvallisia jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä.

Aiemmassa vuoden 2022 suunnitelmaratkaisussa Vaaralankujalle esitettiin 1-suuntaista järjestelyä, jossa autoliikenne, jalankulku ja pyöräliikenne olisivat kulkeneet osittain samassa tilassa eri suuntiin. Lisäksi

jalankulun ja pyöräilyn pääreitti olisi katkennut Vaaralankujan kohdalla ja liikennettä olisi ohjautunut ajoradalle. Ratkaisua ei pidetty liikenneturvallisuuden kannalta toimivana, koska eri liikennemuotojen sekoittuminen samassa tilassa tekee liikenneympäristöstä vaikeasti hahmotettavan erityisesti lapsille, koululaisille ja alueella satunnaisesti liikkuville. Myös jalankulun ja pyöräilyn jatkuvuus sekä pääpyöräreitille asetettu laatutaso olisivat olleet heikommat.

Nykyiset olemassa olevat yhdistetyt pyörätiet ovat tulevaisuuden tarpeisiin nähden riittämättömät. Uudessa suunnitelmassa jalankulku ja pyöräily voidaan toteuttaa jatkuvina ja eroteltuina väylinä ilman katkoksia. Jalankulun ja pyöräilyn erottelu parantaa liikenneturvallisuutta ja vastaa kaupungin suunnitteluperiaatteita pääpyöräreiteillä. Hakunilantie on katuluokaltaan pääkatu, joilla kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kadun molemmin puolin. Suunnitteluohjeiden mukaisesti pyörätie sijoitetaan ajoradan puolelle eikä jalankäytävän ja pyörätien keskinäistä järjestystä voida vaihtaa. Muuttuneen katusuunnitelman myötä raitiotie sijoittuu Hakunilantien keskiosan sijaan kadun länsireunaan, minkä vuoksi tonttiliittymien käyttö molempiin suuntiin on mahdollista suoraan Hakunilantielle toteutetuista tonttiliittymistä. Näin ratkaisusta on saatu kokonaisuudessaan turvallisempi ja selkeämpi.

Tonttiliittymien osalta mitoituksessa on huomioitu tavanomainen tonttiliikenne sekä liittymien turvallinen käyttö. Lisäksi Hakunilantien liikennettä on pyritty rauhoittamaan erilaisilla suunnitteluratkaisuilla, kuten liikennevalo-ohjauksella, mikä helpottaa tonteilta liittymistä. Muistutuksessa esitetty huoli lumen aurauksesta ja talvikunnossapidon toimivuudesta on huomioitu suunnittelussa. Talvikunnossapito toteutetaan vastaavien kaupunkialueiden järjestelyjen tapaan, niin että tonttiliittymien osalta talvikunnossapito kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistölle.

Vaaralan Talkootien bussipysäkki sijaitsee Hakunilantien itäreunassa Vaaralan Talkootien pohjoispuolella.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 2

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Muistutuksessa katusuunnitelmaselostukseen liittyvä kysymys koskee enemmän koko hankkeen liikennemalleja ja niiden perusteella tehtyjä arvioita kuin yksittäistä katusuunnitelmaa.

Ratikka- ja katujärjestelyjä suunnitellaan seudullisten liikennemallien ja maankäytön kehityksen pohjalta. Arviot perustuvat siihen, että maankäyttö tiivistyy ja liikkuminen muuttuu ratikan varrella. Toisin sanoen liikenne-ennusteet perustuvat tulevaan maankäyttöön, ei nykyiseen kysyntään.

Ratikka yhdistää Mellunmäen metron, Tikkurilan junaliikenteen ja Aviapoliksen/lentoaseman yhdeksi käytäväksi. Tikkurilassa toimii seudullinen matkakeskus, jossa vaihtoyhteydet ovat keskeinen suunnitteluperuste. Ratikan keskeinen tavoite on lisätä asukkaita ja työpaikkoja käytävän varrelle, mikä lisää matkustajia kaikissa suunnissa. Tikkurila on merkittävä aluekeskus, jossa on huomattava työpaikka- ja palvelukeskittymä. Tikkurila toimii myös merkittävänä vaihtoasemana muihin joukkoliikennevälineisiin. Tästä syystä myös pyöräily suuntautuu sinne luonnollisesti.

Aidat ja melusuojauksen tarpeet

Katusuunnitelman osalta Kalliokuja 8:n aita sijaitsee asemakaavan mukaisella katualueella. Katualueen rajat noudattavat vuoden 2022 hyväksyttyä, lainvoimaista katusuunnitelmaa, eikä uusi katusuunnitelma vaikuta hallinnollisiin omistussuhteisiin. Suunnitelmassa esitetty merkintä tontin reunassa on asemakaavan mukainen tontin ja katualueen välinen raja. Etäisyys talon kulmasta jkpp-tiehen on kaupunkialueella tavanomainen.

Melusuojauksen tarpeellisuus on arvioitu uudelleen Vantaan ratikkahankkeessa tarkentunein suunnittelutiedoin. Hankkeen alussa asetetut kriteerit melusuojaustarpeen arvioimiseksi eivät ole muuttuneet, tilanne on arvioitu samoin kriteerein. Hanke rakentaa melusuojaukset, mikäli raitiovaunuliikenteestä aiheutuva melu ylittää hankkeelle asetetut kriteerit. Päivitetyssä suunnitelmassa autotie siirtyy kauemmaksi Kalliokujasta, mikä laskee rakennukseen kohdistuvia melutasoja. Ensisijainen melun aiheuttaja alueella on autoliikenne. Kalliokuja 8 kohdalla hankkeen kriteerit eivät tarkennetun meluselvityksen perusteella ylity, joten perustetta melusuojaukselle ei ole.

Saattoliikenne ja bussipysäkit

Ensisijaisesti pysäkeille saavutaan jalan, pyörällä, skuutilla tai joukkoliikennevälineestä toiseen vaihtamalla. Raitiotiepysäkit tulevat olemaan laatutasoltaan esteettömyyden erikoistason mukaisia ja niiltä on järjestetty myös esteetön yhteys lähimmälle linja-autopysäkille. Tarvittaessa auton voi hetkellisesti pysäyttää matkustajan kyydistä jättämiseksi joko sivukaduille tai ajoratapysäkille varovaisuutta noudattaen. Pysäkkien paikat on suunniteltu yhdessä Vantaan kaupungin kanssa ja HSL:n kanssa. Etelään suuntautuva pysäkki sijaitsee Vaaralantien pohjoispuolella Vaaralan raitiotiepysäkki-laiturin kanssa yhdistettynä. Tällä tavalla vaihto ratikasta linja-autoon on mahdollisimman vaivatonta ja turvallista käyttäjille. Ratikalle ei järjestetä erillisiä saattoliikennealueita.

Kuussillantielle sijoittuva pysäkki ei ole Vantaan ratikkahankkeen laajuudessa ja se toteutetaan kaupungin erillisenä hankkeena.

Jalankulku- ja pyöräilyväylät

Jalankulku-ja pyöräteiden laatutaso vastaa Vantaan kaupungin tavoitetilaa. Yksi Vantaan keskeisistä tavoitteista raitiotien suunnittelussa on jalankulun ja pyöräliikenteen selkeä erottelu sekä reittien turvallisuuden parantaminen. Hakunilantie on kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa pääpyöräreitti, mikä edellyttää korkeaa laatutasoa ja johdonmukaista väyläjärjestelyä. Hakunilantien itäreunassa kulkee pyöräilyn runkoreitti koko Hakunilantien matkan, myös Kehä III:n pohjoispuolella. Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Länsireunan jalankulku- ja pyöräväylä tukee Vantaan pidemmän tähtäimen tavoitteiden mukaista maankäytön ja liikkumisen kehitystä. Tämä on Vantaan kaupungin tavoitteen mukainen ja vastaa aiemmin vahvistettua katusuunnitelmaa. Jalankulku- ja pyöräilyväyliä parantamalla parannetaan mm. koululaisten turvallista liikkumista Hakunilantiellä sekä kannustetaan kestävien liikennemuotojen käyttämiseen. Hakunilantie on katuluokassa pääkatu, joilla kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kadun molemmin puolin. Nykyiset yhdistetyt pyörätiet ovat tulevaisuuden tarpeisiin nähden riittämättömät. Eroteltu pyörätie on 2,5 m leveä jalkakäytävä 2 m leveä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 3

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Muistutuksessa katusuunnitelmaselostukseen liittyvä kysymys koskee enemmän koko hankkeen liikennemalleja ja niiden perusteella tehtyjä arvioita kuin yksittäistä katusuunnitelmaa.

Ratikka- ja katujärjestelyjä suunnitellaan seudullisten liikennemallien ja maankäytön kehityksen pohjalta. Arviot perustuvat siihen, että maankäyttö tiivistyy ja liikkuminen muuttuu ratikan varrella. Toisin sanoen liikenne-ennusteet perustuvat tulevaan maankäyttöön, ei nykyiseen kysyntään.

Ratikka yhdistää Mellunmäen metron, Tikkurilan junaliikenteen ja Aviapoliksen/lentoaseman yhdeksi käytäväksi. Tikkurilassa toimii seudullinen matkakeskus, jossa vaihtoyhteydet ovat keskeinen suunnitteluperuste. Ratikan keskeinen tavoite on lisätä asukkaita ja työpaikkoja käytävän varrelle, mikä lisää matkustajia kaikissa suunnissa. Tikkurila on merkittävä aluekeskus, jossa on huomattava työpaikka- ja palvelukeskittymä. Tikkurila toimii myös merkittävänä vaihtoasemana muihin joukkoliikennevälineisiin. Tästä syystä myös pyöräily suuntautuu sinne luonnollisesti.

<u>Hakunilantie välillä Vaaralan Talkootie – Kirkkokuja, katusuunnitelma 58629–2</u>

Hakunilantie kuuluu Vantaan liikennepoliittisen ohjelman kestävän liikkumisen alueisiin, jossa priori-soidaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Raitiotiehankkeen tavoitteena on edistää kestäviä liikkumismuotoja. Suunnitteluratkaisuilla pyritään rauhoittamaan Hakunilantien liikennettä ja liikennevaloohjaus tulee jatkossa todennäköisesti helpottamaan liittymistä Hakunilantielle.

Yksi Vantaan keskeisistä tavoitteista raitiotien suunnittelussa on jalankulun ja pyöräliikenteen selkeä erottelu sekä reittien turvallisuuden parantaminen. Hakunilantie on kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa pääpyöräreitti, mikä edellyttää korkeaa laatutasoa ja johdonmukaista väyläjärjestelyä. Hakunilantien itäreunassa kulkee pyöräilyn runkoreitti koko Hakunilantien matkan, myös Kehä III:n pohjoispuolella. Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Länsireunan jalankulku- ja pyöräväylä tukee Vantaan pidemmän tähtäimen tavoitteiden mukaista maankäytön ja liikkumisen kehitystä. Tämä on Vantaan kaupungin tavoitteen mukainen ja vastaa aiemmin vahvistettua katusuunnitelmaa. Jalankulku- ja pyöräilyväyliä parantamalla parannetaan mm. koululaisten turvallista liikkumista Hakunilantiellä sekä kannustetaan kestävien liikennemuotojen käyttämiseen. Hakunilantie on katuluokassa pääkatu, joilla kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kadun molemmin puolin. Nykyiset yhdistetyt pyörätiet ovat tulevaisuuden tarpeisiin nähden riittämättömät. Eroteltu pyörätie on 2,5 m leveä jalkakäytävä 2 m leveä.

Vaaralankujan kohdalla vuoden 2022 ratkaisu olisi katkaissut jkpp-väylien jatkuvuuden ja siirtänyt jalankulun ja pyöräilyn ajoradalle, mikä heikentäisi suojattomien tienkäyttäjien turvallisuutta.

Liikenneturvallisuusasiantuntijoiden mukaan suorat tonttiliittymät ovat selkein ja turvallisin ratkaisu. Erityisesti alueen koululaisille on vaikeaa hahmottaa yhdistettyä jalankulku-, pyörä- ja autoväylää, jossa liikennemuodot etenevät eri suuntiin. Aiemman katusuunnitelman ratkaisu on epätyypillinen, vaikeasti ymmärrettävä ja siksi turvaton erityisesti lapsille ja alueella satunnaisesti liikkuville. Tonttiliittymät, jotka ylittävät jalankulku- ja pyörätien, ovat kaupunkialueilla yleinen ratkaisu. Samankaltaisia järjestelyjä löytyy esimerkiksi Tikkurilasta Talvikkitieltä, jossa liikennemäärät ovat huomattavasti suuremmat kuin

Hakunilantiellä. Talvikunnossapito toteutetaan samalla periaatteella kuin muissakin vastaavissa kohteissa, eli tonttiliittymien osalta talvikunnossapito kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistölle.

Muuttuneen katusuunnitelman myötä hanke on pystynyt arvioimaan Vaaralankujan järjestelyt uudelleen. Aiemmassa vaiheessa oli edettävä vuoden 2022 katusuunnitelman ratkaisun mukaisesti, koska raitiotie sijoittui Hakunilantien keskelle ja suorat liittymät eivät olleet sen vuoksi mahdollisia. Uudessa suunnitelmassa, jossa rata sijoittuu kadun länsireunaan Vaaralankujalle on pystytty tarkastelemaan muuta toteutusvaihtoehtoa. Uuden suunnitelman myötä autoliikenne voi jatkossa kääntyä tonteille suoraan Hakunilantieltä molemmista suunnista.

Jatkosuunnittelussa on havaittu, että kadun ja tonttien väliset korkeuserot ja niiden tasaaminen ei toimi parhaalla tavalla edellisen vaiheen suunnitelmien mukaisesti. Tämän vuoksi on päädytty linjaamaan tonttiliittymät suoraan Hakunilantielle. Lisäksi Hakunilantien liikennettä on suunnitteluratkaisuilla pyritty rauhoittamaan, mikä helpottaa tonteilta liittymistä.

Kalliokuja 10

Melusuojauksen tarpeellisuus on arvioitu uudelleen Vantaan ratikkahankkeessa tarkentunein suunnittelutiedoin. Hankkeen alussa asetetut kriteerit melusuojaustarpeen arvioimiseksi eivät ole muuttuneet, tilanne on arvioitu samoin kriteerein.

Hanke on käynyt mittaamassa julkisivun ääneneristävyyttä kohteissa, joissa aiemman meluselvityksen mukaan on arvioitu olevan melutason ylityksiä. Mittausten mukaan suojattavan asuinrakennuksen julkisivun äänitasoero on oletustasoa parempi. Kun melusuojaustarpeen arvioinnissa huomioidaan mitattu julkisivujen todellinen äänitasoeron arvo, sisämelun ohjearvo ja ratikan ohiajosta aiheutuvat hetkelliset enimmäisäänitason suositus arvot eivät ylity.

Hanke rakentaa melusuojaukset, mikäli raitiovaunuliikenteestä aiheutuva melu ylittää hankkeelle asetetut kriteerit. Päivitetyssä suunnitelmassa autotie siirtyy kauemmaksi Kalliokujasta, mikä laskee rakennukseen kohdistuvia melutasoja. Ensisijainen melun aiheuttaja alueella on autoliikenne. Kallio-kuja 10 kohdalla hankkeen kriteerit eivät tarkennetun meluselvityksen perusteella ylity, joten perustetta melusuojaukselle ei ole.

Jalankulku- ja pyöräilyväylät

Hakunilantie kuuluu Vantaan liikennepoliittisen ohjelman kestävän liikkumisen alueisiin, jossa priorisoidaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Raitiotiehankkeen tavoitteena on edistää kestäviä liikkumismuotoja.

Hakunilantien itäreunassa kulkee pyöräilyn runkoreitti koko Hakunilantien matkan, myös Kehä III:n pohjoispuolella. Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Länsireunan jalankulku- ja pyöräväylä tukee Vantaan pidemmän tähtäimen tavoitteiden mukaista maankäytön ja liikkumisen kehitystä. Tämä on Vantaan kaupungin tavoitteen mukainen ja vastaa aiemmin vahvistettua katusuunnitelmaa. Jalankulku- ja pyöräilyväyliä parantamalla parannetaan mm. koululaisten turvallista liikkumista Hakunilantiellä sekä kannustetaan kestävien liikennemuotojen käyttämiseen. Nykyiset yhdistetyt pyörätiet ovat tulevaisuuden tarpeisiin nähden riittämättömät.

Hakunilantiellä kulkee eroteltu jkpp-tie. Eroteltu pyörätie on 2,5 m leveä ja jalkakäytävä 2 m leveä. Tavoitteiden mukaiset leveydet (yhteensä 4,5 m) täyttyvät Kalliokuja 10 kohdalla. Vaaralan talkootielle

kääntyvä haara on muistutuksessa mainitun 3,25 m leveä. Vaaralan talkootie on asuntokatu, jolla kapeampi yhdistetty jkpp-väylä on perusteltu.

Maaperäolosuhteet ja vaikutus Kalliokujan asuntoihin

Rata rakennetaan nykyisen kadun paikalle, ja katua levennetään jalankulku- ja pyörätien rakenteilla, joilla ei liiku raskasta liikennettä. Nykytilanteessa Hakunilantiellä kulkee raskaita erikoiskuljetuksia, joiden pistekuormat voivat olla raitiotietä suurempia. Pohjanvahvistuksessa otetaan huomioon liikennekuormat ja pohjaolosuhteet ja suunnitellaan tarvittavat vahvistustoimenpiteet sen mukaisesti.

Geoteknisesti Hakunilantien katualueella on olemassa olevia pohjanvahvistuksia. Olemassa oleva Hakunilantien katurakenne on perustettu Vantaan kaupungilta saatujen lähtötietojen perusteella 1990-luvulla tehdylle pilaristabiloinnille Lähdepuistontien ja Kolmiokirkonrinteen välisellä katualueella. Tutkimusten perusteella pilaristabilointi lujittuu ajansaatossa ja olemassa olevien pilarien leikkauslujuus voi olla jopa 700 kPa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että katualue on lähes painumaton, eikä vaikutusta ole katualueen ulkopuolelle. Raitiotie tulee sijoittumaan olemassa olevan pilaristabiloinnin päälle. Raitiotien ja pilarien väliin rakennetaan vielä raitiotielaatan lisäksi teräsbetoniarina, joka jakaa raitiotieltä tulevaa kuormaa pilareille. Lisäksi raitiotien tuleva rakennepaksuus vastaa Hakunilantien nykyistä kadun paksuutta, joka tarkoittaa käytännössä sitä, että tilanne ei nykyisestään juurikaan muutu. Uusille alueille, joissa ei ole pilaristabilointia, rakennetaan lisää vastaavanlaisia pilareita tai muita pohjanvahvistuksia, jotta rakenteet eivät tule haitallisesti painumaan. Kolmiokirkonrinteeltä Kuussillantielle Hakunilantien katualueen ja raitiotien maapohja on kallioleikkauksessa ja kantavaa hiekkamoreenia.

Hanke on päivittänyt runkomelu- ja tärinäselvityksen uuden suunnitelman mukaisesti. Radan alle rakennetaan tärinää vähentävää runkomelusuojausta selvityksessä esitettyihin paikkoihin. Hakunilantielle runkomelusuojausta tulee Vaaralantien ja Kuussillantien väliselle alueelle.

Kalliokuja 18 pensasaidat

Kalliokuja 18 kohdalla pensasaita sijoittuu pääasiassa katualueelle, erityisesti rakennuksen pohjoispuolella. Hanke tarkastelee nykyisen pensasaidan säilytysmahdollisuutta suunnittelussa, mutta ei voi taata sen säilyttämistä. Katusuunnitelmassa on esitetty uutta havupensasvaltaista kasvillisuutta nykyisen pensasaidan tilalle.

Kadun rakentaminen tullaan tekemään katusuunnitelman puitteissa. Katualueen rajat noudattavat vuoden 2022 hyväksyttyä, lainvoimaista katusuunnitelmaa. Uusi katusuunnitelma ei heikennä kiinteistön tilannetta vuoden 2022 katusuunnitelmaan verrattuna.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 4

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Muistutuksessa katusuunnitelmaselostukseen liittyvä kysymys koskee enemmän koko hankkeen liikennemalleja ja niiden perusteella tehtyjä arvioita kuin yksittäistä katusuunnitelmaa.

Ratikka- ja katujärjestelyjä suunnitellaan seudullisten liikennemallien ja maankäytön kehityksen pohjalta. Arviot perustuvat siihen, että maankäyttö tiivistyy ja liikkuminen muuttuu ratikan varrella. Toisin sanoen liikenne-ennusteet perustuvat tulevaan maankäyttöön, ei nykyiseen kysyntään.

Ratikka yhdistää Mellunmäen metron, Tikkurilan junaliikenteen ja Aviapoliksen/lentoaseman yhdeksi käytäväksi. Tikkurilassa toimii seudullinen matkakeskus, jossa vaihtoyhteydet ovat keskeinen suunnitteluperuste. Ratikan keskeinen tavoite on lisätä asukkaita ja työpaikkoja käytävän varrelle, mikä lisää matkustajia kaikissa suunnissa. Tikkurila on merkittävä aluekeskus, jossa on huomattava työpaikka- ja palvelukeskittymä. Tikkurila toimii myös merkittävänä vaihtoasemana muihin joukkoliikennevälineisiin. Tästä syystä myös pyöräily suuntautuu sinne luonnollisesti.

Vaaralan kallioon kohdistuvat toimenpiteet

Kallioleikkaus tulee jatkossakin olemaan osa Vaaralan maisemakuvaa. Kalliota joudutaan jonkin verran kaventamaan ja katualuetta leventämään lisääntyneen tilatarpeen vuoksi. Kallioleikkauksen edustalle istutetaan köynnöksiä. Kallion alaosasta on osa louhittu jo aiemmin Hakunilantien rakentamisen yhteydessä.

Kirkkokujan ja Kuussillantien väliselle osuudelle suoritetaan kallioleikkausta katualueen leventämistä ja sähkönsyöttöaseman rakentamista varten. Katusuunnitelman tai louhinnan laajuus ei uudessa päivitetyssä katusuunnitelmassa muutu vuoden 2022 hyväksytystä, lainvoimaisesta katusuunnitelmasta.

Katusuunnitelmassa on osoitettu jalankulku- ja pyöräväylät Hakunilantien molemmin puolin. Jalankulun- ja pyöräilyn väylä sekä läntinen ajorata sijoittuvat nykyisen Vaaralankallion kohdalle ja katusuunnitelmassa alueelle on määritetty kallioleikkausta. Louhintaa joudutaan suorittamaan myös raitiotielinjauksen ja ajoradan kohdalta.

Ratikkahankkeella on tutkittu mahdollisuutta jättää jkpp-tien toteutus myöhemmäksi päivitetyn han-kesuunnitelman yhteydessä. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin tultu siihen lopputulemaan, että koska raitiotielinja sijoittuu myös louhittavan kallion alueelle, on Vantaan kaupungille kustannustehokkainta, vastuullisinta ja turvallisinta suorittaa louhinta lainvoimaisessa katusuunnitelmassa osoitetulla laajuudella ratikkahankkeen yhteydessä. Jos louhinta jkpp-tien kohdalta toteutetaan myöhemmin irrallisena urakkana ratikan jo valmistuttua, tarkoittaa se raitiotieliikenteen keskeyttämistä työn ajaksi mahdollisesti useammaksi viikoksi. Louhinta tulisi toteuttaa käytännössä radan päälle, jolloin rakennettu rata tulee suojata sekä ajolangat pylväineen tulisi purkaa pois louhinnan ajaksi. Jkpp-tien vaatiman louhinnan suorittaminen myöhemmin tulisi Vantaan kaupungille merkittävän kalliiksi ja aiheuttaisi tarpeetonta häiriötä ja turvallisuusriskejä liikenteeseen ja lähiympäristöön.

Hankkeella on tutkittu katusuunnitelmien luonnoksista saatujen kommenttien perusteella myös vaihtoehtoja, mutta vaihtoehtoisilla tarkasteluilla ei saavuteta asetettuja laatutasotavoitteita. Tarkastelujen perusteella kaventaminen vaatii aina jonkin tavoitetason heikentämistä ja liikenneturvallisuudesta tinkimistä. Osin muutokset heikentävät myös ratikan linjausta ja aiheuttavat suuremman riskin kirskumiselle.

Pyöräverkkosuunnitelmassa huomioidaan tulevaisuuden maankäyttöä, ei nykytilaa.

Hanke välittää idean valaistuksesta ja kyltistä Vantaan taideryhmälle arvioitavaksi.

Bussipysäkit

Pysäkkien sijoittelusta on neuvoteltu HSL:n kanssa. Niiden sijoitteluun liittyy myös tiettyjä periaatteita, joita nykyinen sijoittelu noudattaa.

Pysäkit etelään: Vaaralan Talkootien pohjoispuolella yhdistettynä ratikkapysäkkiin, Kuussillantiellä Hakunilantien liittymän länsipuolella. Pysäkit pohjoiseen: Hakunilantiellä Pääskyläntien lähellä, Lähdepuistontien eteläpuolella sekä juuri ennen kehä III:n siltaa.

Kuussillantielle sijoittuva pysäkki ei ole Vantaan ratikkahankkeen laajuudessa ja se toteutetaan kaupungin erillisenä hankkeena.

Melusuojaus Vaaralan kallioita vasta päätä (Pääskyläntie 2)

Vantaan ratikkahankkeella on tehty melumallinnus muuttuneiden suunnitelmien mukaisesti. Melumallinnusta on täydennetty jatkosuunnittelun aikana kehitetyillä ratkaisuilla sekä edellisen vaiheen jälkeen tarkentuneilla tiedoilla. Meluselvityksen perusteella on esitetty tarvittavat melusuojaukset niihin kohteisiin, joissa melun kynnysarvot ylittyvät. Melusuojaustarpeen perusteena on riski Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten sisämelutason ohjearvojen ylittymisestä. Ensimmäisen katusuunnitelman meluarvioinnissa on käytetty oletuksena tavanomaisella julkisivurakenteella toteutuvaa äänitasoeroa liikennemelua vastaan 30 dB.

Melusuojauksen tarpeellisuus on arvioitu uudelleen Vantaan ratikkahankkeessa tarkentunein suunnittelutiedoin. Hankkeen alussa asetetut kriteerit melusuojaustarpeen arvioimiseksi eivät ole muuttuneet, tilanne on arvioitu samoin kriteerein. Hanke on käynyt mittaamassa julkisivun ääneneristävyyttä kohteissa, joissa aiemman meluselvityksen mukaan on arvioitu olevan melutason ylityksiä. Mittausten mukaan suojattavan asuinrakennuksen julkisivun äänitasoero on ollut oletustasoa parempi. Kun melusuojaustarpeen arvioinnissa huomioidaan mitattu äänitasoeron arvo, sisämelun ohjearvo ja ratikan ohiajos-ta aiheutuvat hetkelliset enimmäisäänitason suositus arvot eivät ylity.

Hanke rakentaa melusuojaukset, mikäli raitiovaunuliikenteestä aiheutuva melu ylittää hankkeelle asetetut kriteerit. Päivitetyssä suunnitelmassa autotie siirtyy nykyistä kauemmaksi Pääskyläntien asuinrakennuksista, mikä laskee rakennukseen kohdistuvia melutasoja. Ensisijainen melun aiheuttaja alueella on autoliikenne. Pääskyläntien 2 kohdalla hankkeen kriteerit eivät tarkennetun meluselvityksen perusteella ylity, joten perustetta melusuojaukselle ei ole.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 5

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Sähkönsyöttöasemalle (SSA10) on ajatuksena ollut lisätä köynnöskasvillisuutta ja ne on merkitty katusuunnitelmaan. Lisäksi Vantaan taideryhmä selvittää, voisiko kohde sopia taiteen sijoittamiseen.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 6

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Kallioleikkaus tulee jatkossakin olemaan osa Vaaralan maisemakuvaa. Kalliota joudutaan jonkin verran kaventamaan ja katualuetta leventämään lisääntyneen tilatarpeen vuoksi. Kallioleikkauksen edustalle istutetaan köynnöksiä. Kallion alaosasta on osa louhittu jo aiemmin Hakunilantien rakentamisen yhteydessä. Kirkkokujan ja Kuussillantien väliselle osuudelle suoritetaan kallioleikkausta katualueen leventämistä ja sähkönsyöttöaseman rakentamista varten. Katusuunnitelman tai louhinnan laajuus ei uudessa päivitetyssä katusuunnitelmassa muutu vuoden 2022 hyväksytystä, lainvoimaisesta katusuunnitelmasta.

Katusuunnitelmassa on osoitettu jalankulku- ja pyöräväylät Hakunilantien molemmin puolin. Jalankulun- ja pyöräilyn väylä sekä läntinen ajorata sijoittuvat nykyisen Vaaralankallion kohdalle ja katusuunnitelmassa alueelle on määritetty kallioleikkausta. Louhintaa joudutaan suorittamaan myös raitiotielinjauksen ja ajoradan kohdalta.

Ratikkahankkeella on tutkittu mahdollisuutta jättää jkpp-tien toteutus myöhemmäksi päivitetyn han-kesuunnitelman yhteydessä. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin tultu siihen lopputulemaan, että koska raitiotielinja sijoittuu myös louhittavan kallion alueelle, on Vantaan kaupungille kustannustehokkainta, vastuullisinta ja turvallisinta suorittaa louhinta lainvoimaisessa katusuunnitelmassa osoitetulla laajuudella ratikkahankkeen yhteydessä. Jos louhinta jkpp-tien kohdalta toteutetaan myöhemmin irrallisena urakkana ratikan jo valmistuttua, tarkoittaa se raitiotieliikenteen keskeyttämistä työn ajaksi mahdollisesti useammaksi viikoksi. Louhinta tulisi toteuttaa käytännössä radan päälle, jolloin rakennettu rata tulee suojata sekä ajolangat pylväineen tulisi purkaa pois louhinnan ajaksi. Jkpp-tien vaatiman louhinnan suorittaminen myöhemmin tulisi Vantaan kaupungille merkittävän kalliiksi ja aiheuttaisi tarpeetonta häiriötä ja turvallisuusriskejä liikenteeseen ja lähiympäristöön.

Hankkeella on tutkittu katusuunnitelmien luonnoksista saatujen kommenttien perusteella myös eri vaihtoehtoja, mutta vaihtoehtoisilla tarkasteluilla ei saavuteta asetettuja laatutasotavoitteita. Tarkastelujen perusteella kaventaminen vaatii aina jonkin tavoitetason heikentämistä ja liikenneturvallisuudesta tinkimistä. Näin ollen on päädytty pysymään nykyisessä katusuunnitelmaehdotusratkaisussa.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 7

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Kalliokuja 18 kohdalla pensasaita sijoittuu pääasiassa katualueelle, erityisesti rakennuksen pohjoispuolella. Hanke tarkastelee nykyisen pensasaidan säilytysmahdollisuutta suunnittelussa, mutta ei voi taata sen säilyttämistä. Katusuunnitelmassa on esitetty uutta havupensasvaltaista kasvillisuutta nykyisen pensasaidan tilalle.

Kadun rakentaminen tullaan tekemään katusuunnitelman puitteissa. Katualueen rajat noudattavat vuoden 2022 hyväksyttyä, lainvoimaista katusuunnitelmaa. Uusi katusuunnitelma ei heikennä kiinteistön tilannetta vuoden 2022 katusuunnitelmaan verrattuna.

Pensasaidoilla ei ole keskiäänitasoon mitattavissa olevaa vaikutusta. Hankkeessa tehdyn laskennallisen arvioinnin perusteella melusuojauksen kriteerit eli ohjearvot ja enimmäisäänitasoa koskeva suositus eivät tule ylittymään kohteessa.

Työnaikaiset liikennejärjestelyt vaativat yleensä kiertotiejärjestelyjä. Kaikkiin kiinteistöihin tullaan järjestämään kulkuyhteydet rakentamisen ajan.

Ratikka ei vaikuta Hakunilantiellä peurojen nykyisiin kulkureitteihin. Ratikan rakennustöiden aikana pyritään estämään peurojen liikkuminen vaaravyöhykkeillä ohjaamalla ne työmaan ulkopuolelle.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutukset 8 ja 9

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevat muistutukset.

Vastine

Kallioleikkaus tulee jatkossakin olemaan osa Vaaralan maisemakuvaa. Kalliota joudutaan jonkin verran kaventamaan ja katualuetta leventämään lisääntyneen tilatarpeen vuoksi. Kallioleikkauksen edustalle istutetaan köynnöksiä. Kallion alaosasta on osa louhittu jo aiemmin Hakunilantien rakentamisen yhteydessä. Kirkkokujan ja Kuussillantien väliselle osuudelle suoritetaan kallioleikkausta katualueen leventämistä ja sähkönsyöttöaseman rakentamista varten. Katusuunnitelman tai louhinnan laajuus ei uudessa päivitetyssä katusuunnitelmassa muutu vuoden 2022 hyväksytystä, lainvoimaisesta katusuunnitelmasta.

Katusuunnitelmassa on osoitettu jalankulku- ja pyöräväylät Hakunilantien molemmin puolin. Jalankulun- ja pyöräilyn väylä sekä läntinen ajorata sijoittuvat nykyisen Vaaralankallion kohdalle ja katusuunnitelmassa alueelle on määritetty kallioleikkausta. Louhintaa joudutaan suorittamaan myös raitiotielinjauksen ja ajoradan kohdalta.

Ratikkahankkeella on tutkittu mahdollisuutta jättää jkpp-tien toteutus myöhemmäksi päivitetyn han-kesuunnitelman yhteydessä. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin tultu siihen lopputulemaan, että koska raitiotielinja sijoittuu myös louhittavan kallion alueelle, on Vantaan kaupungille kustannustehokkainta, vastuullisinta ja turvallisinta suorittaa louhinta lainvoimaisessa katusuunnitelmassa osoitetulla laajuudella ratikkahankkeen yhteydessä. Jos louhinta jkpp-tien kohdalta toteutetaan myöhemmin irrallisena urakkana ratikan jo valmistuttua, tarkoittaa se raitiotieliikenteen keskeyttämistä työn ajaksi mahdollisesti useammaksi viikoksi. Louhinta tulisi toteuttaa käytännössä radan päälle, jolloin rakennettu rata tulee suojata sekä ajolangat pylväineen tulisi purkaa pois louhinnan ajaksi. Jkpp-tien vaatiman louhinnan suorittaminen myöhemmin tulisi Vantaan kaupungille merkittävän kalliiksi ja aiheuttaisi tarpeetonta häiriötä ja turvallisuusriskejä liikenteeseen ja lähiympäristöön.

Hankkeella on tutkittu katusuunnitelmien luonnoksista saatujen kommenttien perusteella myös eri vaihtoehtoja, mutta vaihtoehtoisilla tarkasteluilla ei saavuteta asetettuja laatutasotavoitteita. Tarkastelujen perusteella kaventaminen vaatii aina jonkin tavoitetason heikentämistä ja liikenneturvallisuudesta tinkimistä. Näin ollen on päädytty pysymään nykyisessä katusuunnitelmaehdotusratkaisussa.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 10

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Hakunilantie kuuluu Vantaan liikennepoliittisen ohjelman kestävän liikkumisen alueisiin, jossa priorisoidaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Raitiotiehankkeen tavoitteena on edistää kestäviä liikkumismuotoja. Suunnitteluratkaisuilla pyritään rauhoittamaan Hakunilantien liikennettä, ja liikennevaloohjaus tulee jatkossa todennäköisesti helpottamaan liittymistä Hakunilantielle.

Yksi Vantaan keskeisistä tavoitteista raitiotien suunnittelussa on jalankulun ja pyöräliikenteen selkeä erottelu sekä reittien turvallisuuden parantaminen. Hakunilantie on kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa pääpyöräreitti, mikä edellyttää korkeaa laatutasoa ja johdonmukaista väyläjärjestelyä. Hakunilantien itäreunassa kulkee pyöräilyn runkoreitti koko Hakunilantien matkan, myös Kehä III:n pohjoispuolella. Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Länsireunan jalankulku- ja pyöräväylä tukee Vantaan pidemmän tähtäimen tavoitteiden mukaista maankäytön ja liikkumisen kehitystä. Tämä on Vantaan kaupungin tavoitteen mukainen ja vastaa aiemmin vahvistettua katusuunnitelmaa. Jalankulku- ja pyöräilyväyliä parantamalla parannetaan mm. koululaisten turvallista liikkumista Hakunilantiellä sekä kannustetaan kestävien liikennemuotojen käyttämiseen. Hakunilantie on katuluokassa pääkatu, joilla kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kadun molemmin puolin. Nykyiset yhdistetyt pyörätiet ovat tulevaisuuden tarpeisiin nähden riittämättömät. Eroteltu pyörätie on 2,5 m leveä jalkakäytävä 2 m leveä.

Vaaralankujan kohdalla vuoden 2022 ratkaisu olisi katkaissut jkpp-väylien jatkuvuuden ja siirtänyt jalankulun ja pyöräilyn ajoradalle, mikä heikentäisi suojattomien tienkäyttäjien turvallisuutta.

Liikenneturvallisuusasiantuntijoiden mukaan suorat tonttiliittymät ovat selkein ja turvallisin ratkaisu. Erityisesti alueen koululaisille on vaikeaa hahmottaa yhdistettyä jalankulku-, pyörä- ja autoväylää, jossa liikennemuodot etenevät eri suuntiin. Aiemman katusuunnitelman ratkaisu on epätyypillinen, vaikeasti ymmärrettävä ja siksi turvaton erityisesti lapsille ja alueella satunnaisesti liikkuville. Tonttiliittymät, jotka ylittävät jalankulku- ja pyörätien, ovat kaupunkialueilla kuitenkin melko yleinen ratkaisu. Samankaltaisia järjestelyjä löytyy esimerkiksi Tikkurilasta Talvikkitieltä, jossa liikennemäärät ovat huomattavasti suuremmat kuin Hakunilantiellä. Talvikunnossapito toteutetaan samalla periaatteella kuin muissakin vastaavissa kohteissa. Tonttiliittymän osalta talvikunnossapito kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistölle.

Muuttuneen katusuunnitelman myötä hanke on pystynyt arvioimaan Vaaralankujan järjestelyt uudelleen. Aiemmassa vaiheessa oli edettävä vuoden 2022 katusuunnitelman ratkaisun mukaisesti, koska raitiotie sijoittui Hakunilantien keskelle ja suorat liittymät eivät olleet sen vuoksi mahdollisia. Uudessa suunnitelmassa, jossa rata sijoittuu kadun länsireunaan Vaaralankujalle on pystytty tarkastelemaan muuta toteutusvaihtoehtoa. Uuden suunnitelman myötä autoliikenne voi jatkossa kääntyä tonteille suoraan Hakunilantieltä molemmista suunnista.

Jatkosuunnittelussa on havaittu, että kadun ja tonttien väliset korkeuserot ja niiden tasaaminen ei toimi parhaalla tavalla edellisen vaiheen suunnitelmien mukaisesti. Tämän vuoksi on päädytty linjaamaan tonttiliittymät suoraan Hakunilantielle. Lisäksi Hakunilantien liikennettä on suunnitteluratkaisuilla pyritty rauhoittamaan, mikä helpottaa tonteilta liittymistä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 11

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Muistutuksen osalta Hakunilantien välillä Kehä III-Kuussillantie hyväksymispäätöksen yhteydessä käsitellään vain kyseisen katuvälin katusuunnitelmaa koskevat asiat. Muihin suunnitelmiin liittyvät kommentit käsitellään niiden hyväksymispäätösten yhteydessä.

Kuussillantien suunnittelu tai rakentaminen eivät kuulu Vantaan ratikkahankkeen laajuuteen. Nykyinen suunnitelmaratkaisu tukee myöhempiä muutoksia myös Hakunilantieltä idän ja lännen suuntaan. Liikenneympyrä toteutetaan kaksisuuntaisena pyöräilyjärjestelyiden osalta, koska liittyvien katujen pyörätiejärjestelyt ovat kaksisuuntaiset. Jalankululle on selkeämpää, että suojatiet ovat kohtisuorassa reunakiviin. Tämä hyödyttää myös esimerkiksi liikunta- ja näkörajoitteisia. Vaaralankujan kohdalla on niukasti tilaa toteuttaa erillistä katua ja jkpp-tietä. Yksittäisten puiden rungot eivät muodosta merkittävää näkemäestettä. Puiden valinnassa ja hoitotoimenpiteillä puut pidetään alhaalta oksattomina, niin etteivät ne muodosta näkemäestettä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 12

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Nykyisessä katusuunnitelmaehdotuksen ratkaisussa jkpp-tie siirtyy noin 3 m aiempaa lähemmäs tonttia, koska yleisen viihtyvyyden vuoksi raitiotien ja jkpp-tien väliin on haluttu mahduttaa puurivi. Jkpp-tie ei kuitenkaan tule olemaan kiinni aidassa, vaan väliin jää edelleen 2–6 m levyinen alue viheraluetta. Nykyiset lehtikuuset pyritään säilyttämään ja hanke selvittää mahdollisuutta lisätä kasvillisuutta tontin ja jkpp-tien väliselle viheralueelle.

Katusuunnitelmaluonnosten esittelyn osalta jätetyt mielipiteet koottiin vuorovaikutusraportiksi, jossa vastattiin saatuihin palautteisiin. Katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin sen vaikutusalueella olevia lähempiä kiinteistönomistajia kirjeitse, jossa mainittiin alustava tieto vurovaikutusraportin julkaisupäivämäärästä. Kaikki vuorovaikutusraportit löytyvät Vantaan ratikan nettisivuilta.

Katusuunnitelma ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 13

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Hakunilantie kuuluu Vantaan liikennepoliittisen ohjelman kestävän liikkumisen alueisiin, jossa priorisoidaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Raitiotiehankkeen tavoitteena on edistää kestäviä

liikkumismuotoja. Suunnitteluratkaisuilla pyritään rauhoittamaan Hakunilantien liikennettä, ja liikenne-valo-ohjaus tulee jatkossa todennäköisesti helpottamaan liittymistä Hakunilantielle.

Yksi Vantaan keskeisistä tavoitteista raitiotien suunnittelussa on jalankulun ja pyöräliikenteen selkeä erottelu sekä reittien turvallisuuden parantaminen. Hakunilantie on kaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa pääpyöräreitti, mikä edellyttää korkeaa laatutasoa ja johdonmukaista väyläjärjestelyä. Hakunilantien itäreunassa kulkee pyöräilyn runkoreitti koko Hakunilantien matkan, myös Kehä III:n pohjoispuolella. Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Länsireunan jalankulku- ja pyöräväylä tukee Vantaan pidemmän tähtäimen tavoitteiden mukaista maankäytön ja liikkumisen kehitystä. Tämä on Vantaan kaupungin tavoitteen mukainen ja vastaa aiemmin vahvistettua katusuunnitelmaa. Jalankulku- ja pyöräilyväyliä parantamalla parannetaan mm. koululaisten turvallista liikkumista Hakunilantiellä sekä kannustetaan kestävien liikennemuotojen käyttämiseen. Hakunilantie on katuluokassa pääkatu, joilla kaupungin suunnitteluohjeiden mukaan toteutetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kadun molemmin puolin. Nykyiset yhdistetyt pyörätiet ovat tulevaisuuden tarpeisiin nähden riittämättömät. Eroteltu pyörätie on 2,5 m leveä jalkakäytävä 2 m leveä.

Vaaralankujan kohdalla vuoden 2022 ratkaisu olisi katkaissut jkpp-väylien jatkuvuuden ja siirtänyt jalankulun ja pyöräilyn ajoradalle, mikä heikentäisi suojattomien tienkäyttäjien turvallisuutta.

Liikenneturvallisuusasiantuntijoiden mukaan suorat tonttiliittymät ovat selkein ja turvallisin ratkaisu. Erityisesti alueen koululaisille on vaikeaa hahmottaa yhdistettyä jalankulku-, pyörä- ja autoväylää, jossa liikennemuodot etenevät eri suuntiin. Aiemman katusuunnitelman ratkaisu on epätyypillinen, vaikeasti ymmärrettävä ja siksi turvaton erityisesti lapsille ja alueella satunnaisesti liikkuville. Tonttiliittymät, jotka ylittävät jalankulku- ja pyörätien, ovat kaupunkialueilla kuitenkin melko yleinen ratkaisu. Samankaltaisia järjestelyjä löytyy esimerkiksi Tikkurilasta Talvikkitieltä, jossa liikennemäärät ovat huomattavasti suuremmat kuin Hakunilantiellä.

Muuttuneen katusuunnitelman myötä hanke on pystynyt arvioimaan Vaaralankujan järjestelyt uudelleen. Aiemmassa vaiheessa oli edettävä vuoden 2022 katusuunnitelman ratkaisun mukaisesti, koska raitiotie sijoittui Hakunilantien keskelle ja suorat liittymät eivät olleet sen vuoksi mahdollisia. Uudessa suunnitelmassa, jossa rata sijoittuu kadun länsireunaan Vaaralankujalle on pystytty tarkastelemaan muuta toteutusvaihtoehtoa. Uuden suunnitelman myötä autoliikenne voi jatkossa kääntyä tonteille suoraan Hakunilantieltä molemmista suunnista.

Jatkosuunnittelussa on havaittu, että kadun ja tonttien väliset korkeuserot ja niiden tasaaminen ei toimi parhaalla tavalla edellisen vaiheen suunnitelmien mukaisesti. Tämän vuoksi on päädytty linjaamaan tonttiliittymät suoraan Hakunilantielle. Lisäksi Hakunilantien liikennettä on suunnitteluratkaisuilla pyritty rauhoittamaan, mikä helpottaa tonteilta liittymistä.

<u>Talvikunnossapito ja osoitteen muutos</u>

Talvikunnossapito toteutetaan samalla periaatteella kuin muissakin vastaavissa kohteissa. Tonttiliittymän osalta talvikunnossapito kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistölle.

Katusuunnitelmassa ei oteta kantaa mahdolliseen osoitteen muutokseen. Vantaan kaupunki on asukkaisiin myöhemmin yhteydessä mahdollisesta osoitteen muutoksesta.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 14

N.N on jättänyt 17.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Vaaralantie 15 kohdalla on tehty pientä muutosta suunnitelmaan, joka on esitetty suunnitelmassa 58629-2A. Tonttiliittymää on pyritty leventämään ja siirtämään. Näin vieraspaikat voisivat säilyä ja pelastusajoneuvo pääsisi kääntymään parkkipaikalle, josta maksimietäisyysvaatimus etupihalle täyttyy. Tonttiliittymä sijoitetaan ja mitoitetaan niin, että autot saadaan käännettyä pihalla ja ajettua sisään ja ulos.

Kustannusarvio

katu:	17 718 000 €
vesihuolto:	208 000 €
Yhteensä:	17 926 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään

a) antaa perustelutekstin mukainen vastine suunnitelmaan ja todeta että muistutukset eivät anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta. Muistutuksen nro 14 pohjalta on tehty muutoksia suunnitelmaan, ja ne on esitetty suunnitelmassa 58629-2A,

b) hyväksyä Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie, katusuunnitelmat, piirustusnumerot 58629-1, 58629-2A, 58629-3, 58629-8610 ja 58629-8608, ja

c) todeta, että suunnitelmien mukainen rakentaminen toteutetaan vaiheittain, joista ensimmäinen Vantaan ratikka hankkeessa ja loput kokonaisuudesta Katujen ja puistojen palvelualueen investointibudjetin puitteissa rakentamisohjelman mukaisesti.

Liitteet:
- 58629 Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie katusuunnitelmaselostus
- 58629-1 Hakunilantie välillä Kehä III-Vaaralan talkootie katusuunnitelma
- 58629-2A Hakunilantie välillä Vaaralan talkootie-Kirkkokuja katusuunnitelma
- 58629-3 Hakunilantie välillä Kirkkokuja-Kuussillantie katusuunnitelma
- 58629-8608 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 10 julkisivut
- 58629-8610 Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA 10 havainnekuva

- Muistutus (1), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (2), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (3), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (4), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (5), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (6), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (7), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (8), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (9), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (10), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (11), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (12), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (13), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629
- Muistutus (14), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie KS 58629

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Outlook

Muistutus suunnitelmakuvaan 58629-2 / [redacted]

Lähettäjä [redacted]
Päivämäärä ti 19.5.2026 14.54
Vastaanottaja YHT Kirjaamo <kirjaamo@vantaa.fi>

[redacted]

MUISTUTUS:
1-suuntainen autoliikenne (pohjoiseen päin) sallittava Vaaralankujalla edelleen. Muu ei toimi.

Suunnitelmassa (joka tuli julkisuuteen ekaa kertaa 23.3.26 luonnoksessa)
on yllättäen tuo aiemmin luvattu 1-suuntainen ajo poistettu ja Vaaralankuja jäisi pelkästään jkpp-väyläksi.
Tää ei vaan toimi.

Luonnosten kommentteihin vastattiin, että joka tontilta
(pääkokoojakatu !) Hakunilantielle
(ja Hakunilantieltä tonteille)
ajaminen olisi **turvallisempi** ratkaisu.
Tätä väitettä on vaikea ymmärtää.

Allaolevassa kuvassa havaintoesitys PIENEN peräkärryn kanssa.
Auton (5 m) perässä voi olla myös asuntovaunu (2+6 m = 8 m vetoaisan kanssa) = yht 13 m pitkä ´juna´.
Paketti- tai matkailuauton perässä kärry -> yhdistelmän pituus voi olla yli 15 m.
Ei sellainen taivu kovin kapeasta tonttiliittymästä (peräkärry oikaisee) -> kulkuaukon oltava leveä.
Eikä Hakunilantien tilannetta aina näe heti tontin reunasta tullessa, jolloin jäädään poikittain jkpp:n tukkeeksi, ennen kuin päästään Hakunilantielle
Se lienee suurempi vaara (ja haitta) pyöräilijöille kuin pp-kaistaa pitkin hiljaa ajaminen.



Lisäksi ehdotan, että jk tulee viherkaistan viereen ja pp tonttien puolelle (eli itälaitaan).
Satunnaista / pakollista autoliikennettä Vaaralankujaa varten tulee kuitenkin olemaan, ja on turvallisinta, että autot kulkevat silloin oikeassa reunassa pp-kaistaa.
Ja jalankulkijat + koirat kulkevat yleensä viherkaistan puolta muutenkin.

MUISTUTUS:
Olisi myös mahdollista säilyttää **Vaaralan Talkootien bussipysäkki**
Hakunilantien itälaidassa, jos pysäkkilevike saisi katkaista viherkaistan pysäkin mittaiselta matkalta. Kun jk olisi sillä puolella (ja pp toisessa reunassa) homma toimisi.

- -

NYKYTILANTEESSA
on talvisin joskus ongelma liittyä Vaaralankujalta Hakunilantielle, kun kaupunki on aurannut ison kinoksen näköesteeksi liittymän lähelle.
Tämän tilanteen piti parantua, kun 23.3.26 asti uskottiin, että Vaaralankujalta ajetaan tuohon risteykseen, ja siihen tulee valot.

TULEVAISUUS
nykysuunnitelman mukaisesti olisi, että melkein joka tontilla olisi oma liittymä, ja lumivallin aiheuttama näköeste olisi varmasti pykälää pahempi ongelma, kun viherkaistan puut estävät perusteellisen lumenaurauksen (vaikka kaupunki sitä haluaisi. Ei ehkä haluakaan.)

On jokseenkin käsittämätöntä, että katualuetta levitetään reilusti, mutta ajokaistoja vähennetään.
Valtaosa liikenteestä on kuitenkin autoja. Esim Vaaralan tehtaiden työvuorojen päättyessä on jopa jonoja. - Pyöräilijöitä on harvassa. Millä perusteella pitää olla 2 pyörätietä ?
Tilasta ei ole pulaa - sitä on paljon enemmän kuin esim Helsingissä.

3-8 kertaa tunnissa kulkeva ratikka saa omat kaistansa. Muun ajan nuo kaistat ovat tyhjinä. Ratikan palvonta vie hengitystilan ja rahat.

Suunnittelussa ambitiotason pitäisi olla sellainen, että ratikka-perusteella ei missään kohti aiheuteta kohtuutonta haittaa muille. Ratikka on vain pieni osaratkaisu kulkemistarpeisiin, esim omalta kohdaltani ehkä 2 matkaa vuodessa. Kalliita reissuja noin veronmaksajana.

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 15.11
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Re: Vaaralankuja säilytettävä

Luokat: [redacted]

[redacted]
Hei!
Vantaan ratikka / Hakunilantien osuus.
[redacted]
ti 19.5.2026 klo 15.02 YHT Kirjaamo <kirjaamo@vantaa.fi> kirjoitti:

> Hei,
>
> Kertoisitteko tarkemmin mille katusuunnitelmalle muistutuksenne kohdistuu, jotta saan sen rekisteröityä oikealle asialle.
>
> Ystävällisin terveisin
>
> [redacted]
>
> **Lähettäjä:** [redacted]
> **Lähetetty:** tiistai 19. toukokuuta 2026 11.22
> **Vastaanottaja:** YHT Kirjaamo <kirjaamo@vantaa.fi>
> **Aihe:** Vaaralankuja säilytettävä
>
> [redacted]
> Hei!
>
> Kommentoin uusinta suunnitelmaa Hakunilantien osuudella, jossa Vaaralankuja on käytännössä häivytetty pois kokonaan. Alkuperäinen suunnitelma oli kannatettava. Uusimmassa esityksessä taloihin tultaisiin päätieltä johtavien pienien aukkojen kautta. Tämä aiheuttaa isoja ongelmia sekä

pyöräilijöille, että autoille etenkin talvella. Pääväylä tukkeutuu ja pyöräilijät ja jalankulkijat ovat vaarassa poikittaisen liikenteen takia.

Ehdotukseni on, että Vaaralankuja säilytetään vähintäänkin yksisuuntaisena ”tonteille ajo sallittu” -periaatteella. On myös tärkeää, että Vaaralankuja osoitteena säilyy.

Ystävällisin terveisin!



[redacted]

MUISTUTUS
2026-05-19

Kaupunkitilalautakunta
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Muistutus Vantaan ratikan katusuunnitelmista

[redacted] haluaa jättää muistutuksen Vantaan ratikan katusuunnitelmista.

Yleiset kommentit

Suunnitelmissa viihtyisyyteen oli selvästi kiinnitetty huomiota, mikä kannustaa aktiivisiin liikkumismuotoihin. Pyörä- ja kävelyteiden erottaminen monipuolisella kasvillisuudella ajoradasta vähentää autoilusta aiheutuvia haittavaikutuksia ja tukee kävelijöiden ja pyöräilijöiden mukavuutta. Lisäksi uudet kaupunkipyöräasemat ja pyöräparkit ratikan pysäkkien läheisyydessä kannustavat aktiivisten liikkumismuotojen valintaan. Lisäksi ajatus siitä, että ratikka on saavutettavissa myös pyöräillen ja matkustaja voi vaihtaa kulkumuodosta toiseen on hyvin huomioitu.

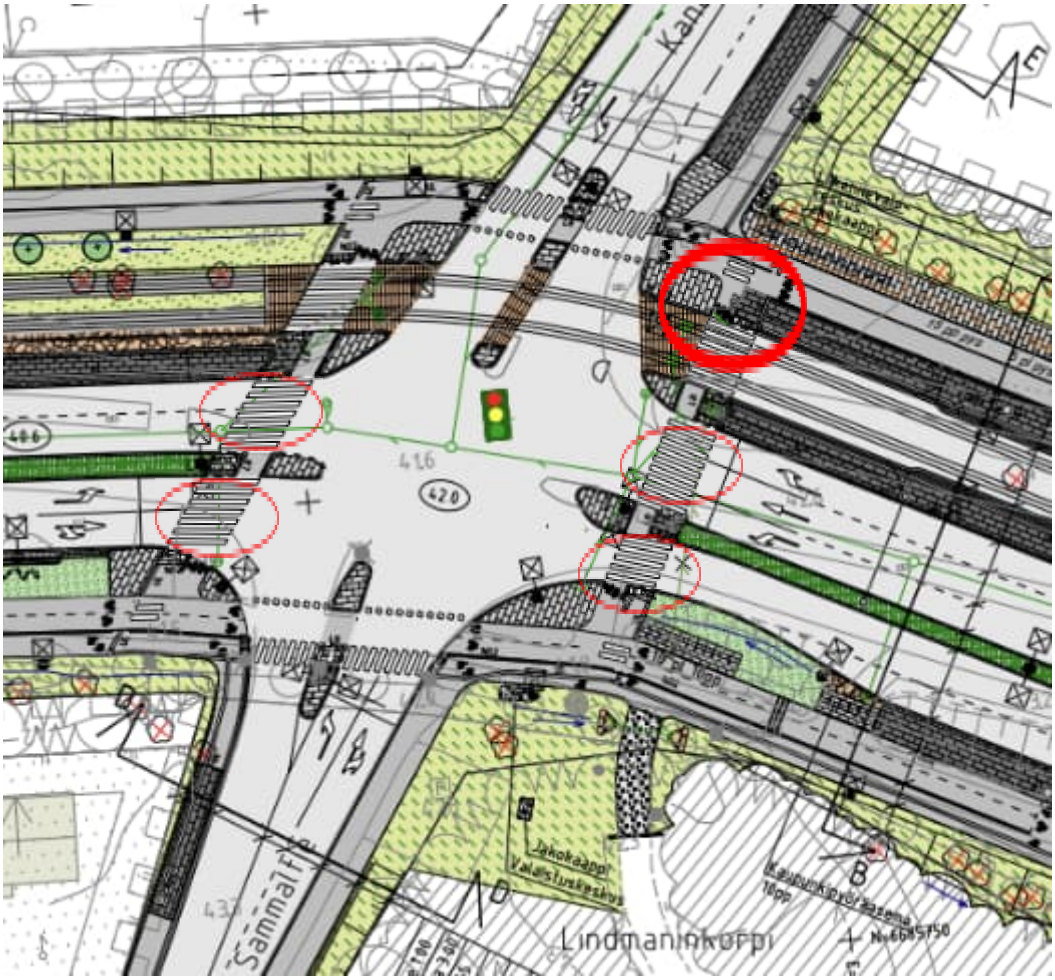
Vaikka moni asia suunnitelmissa olikin ansiokasta, oli niissä myös joitakin huolta herättäviä asioita liittyen turvallisuuteen ja pyöräilyn sujuvuuteen, joiden parantaminen turvaisi suunnitelmissa tavoiteltujen ratkaisuiden onnistumisen. Suurimpina riskitekijöinä ovat tilavaraukset sekä puutteelliset ja epäjohdonmukaiset merkinnät.

Kaupunki suunnittelee hienosti uutta asumista ja toimintaa radan varteen. On siksi oletettavaa, että uusi infrastruktuuri heijastaisi tätä kehityskulkua ja varmistaisi kasvavalle väestölle riittävät tilavaraukset. Suunnitelmissa tilavaraus joillekin pyöräteille oli vain 2.5m. Pyöräilyn edistämisen ja siihen kannustamisen näkökulmasta, liian vähäinen tilavaraus on huomattava riskitekijä. Vaikka kyseessä ei suunnitelmissa olisikaan “baana”, on kuitenkin huomioitava, että kaistaa saatettaisiin kuitenkin käyttää siten. Vaikka yhdellä puolella olisikin riittävä mitoitus, se ei riitä takaamaan turvallisuutta ja sujuvaa pyöräliikennettä toisella puolella, ja siksi ehdotamme, että yhteenlasketun 4.5 metrin pyörä- ja kävelyteitä levennettäisiin siellä, missä se on mahdollista.

Pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että suunnitelmia pystyisi tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti ja näkemään kuinka erilliset suunnitelma-alueet luovat kuitenkin yhtenäistä pyöräverkostoa, jossa merkinnät ovat johdonmukaisesti linjassa keskenään. Nyt suunnitelmat ovat useana eri palasena ilman, että ovat yhteydessä toisiinsa. Toivomme, että tässä muistutuksessa esitetyt kommentit otetaan soveltuvilta osin huomioon myös tulevien suunnitelmien yhteydessä jo ennen vuorovaikutusta.

Kuninkaala ja Hakkila

- Epäjohdonmukaisuutta ja paikoitellen mahdollisesti virheellisesti tai ainakin harhaanjohtavasti merkittyjä suojateitä. Pyöräilijöiden ylityskohtiin Kyytitiellä, samoin kuin kauttaaltaan muuallakin suunnitelma-alueella on merkitty suojatiemerkintä, jolloin on huomattavasti todennäköisempää, että jalankulkijat harhautuvat “omalta alueeltaan” pyöräilijöille tarkoitettuun tilaan. Merkintä on myös omiaan antamaan virheellisen käsityksen pyöräilijöille väistämisvelvollisuuksista. Massattujen suojatiemerkintöjen yli ajaminen täräyttää pyörää ja saattaa aiheuttaa liukastumisen märällä säällä sekä talvikeleillä. Olisi huomattavasti selkeämpää jättää pyörätien merkintä kokonaan pois pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista Pyörätien ylityspaikat jalankulkijoille olivat merkattuna virheellisesti yhdessä kohdassa. Lisäksi joistakin paikoista ne myös puuttuivat kokonaan.



Esimerkki Kyytitien, Kanervatien ja Sammaltien risteyksessä pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista ja niiden harhaanjohtavista suojatiemerkinnöistä. Lisäksi risteyksen oikeassa yläkulmassa on merkitty pyörätien yli suojatiemerkintä pyöräilijöiden ylityskohdalle, ei suojatien kohdalle.

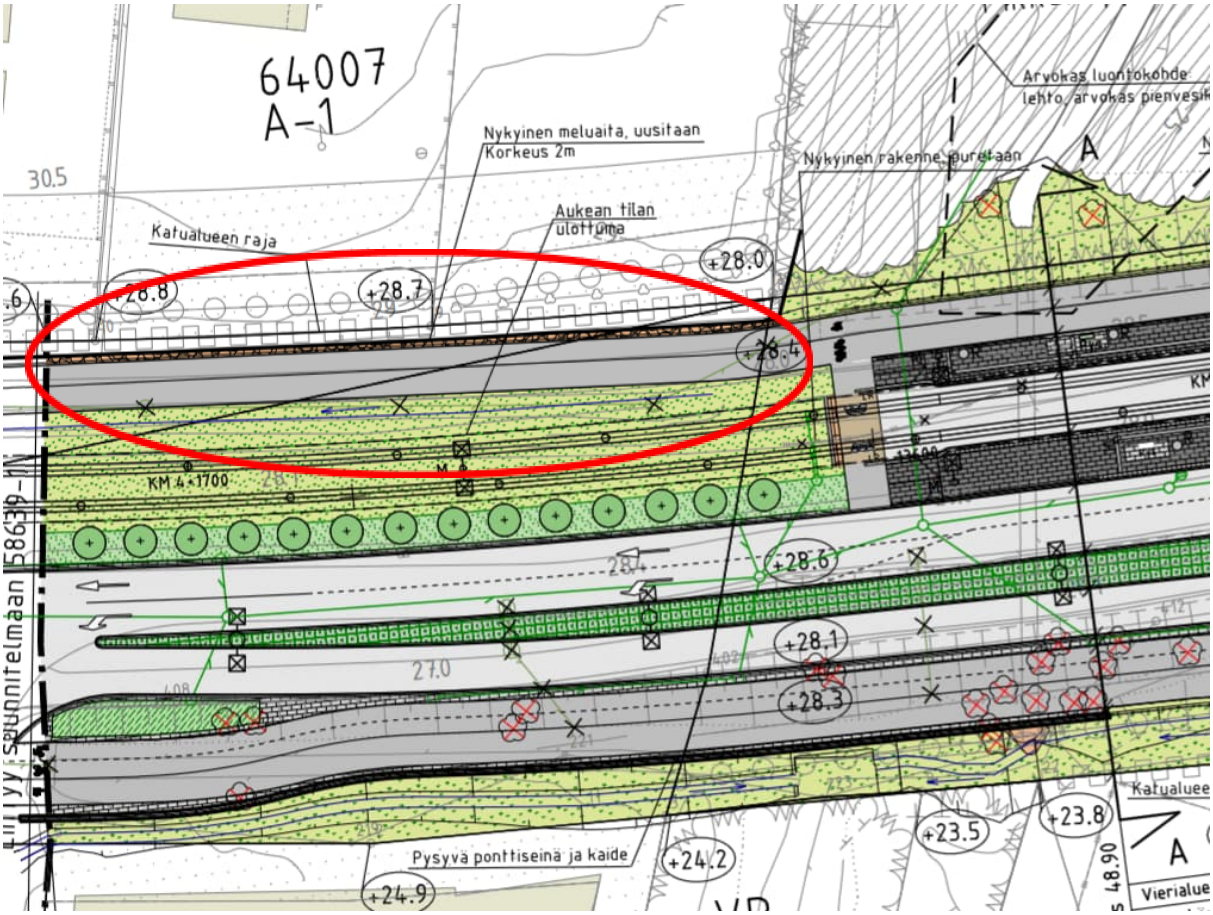
- Pyörätiet ovat eroteltu molemmin puolin katutilaa sekä kadun eteläpuolen tilavaraus on riittävä takaamaan turvallista ja sujuvaa liikkumista.
- Pohjoispuolen tilavaraus kuitenkin herättää huolta, sillä 4.5m on liian vähän turvalliselle ja miellyttävälle kävelylle ja pyöräilylle. Tarvitsee laajennusta.

Kuninkaala

- Pelto-ojantie tarvitsee lisämerkintöjä ja selkeytystä siihen kuinka baanalle tulisi liittyä ja mistä jalankulkijan on turvallista kävellä.

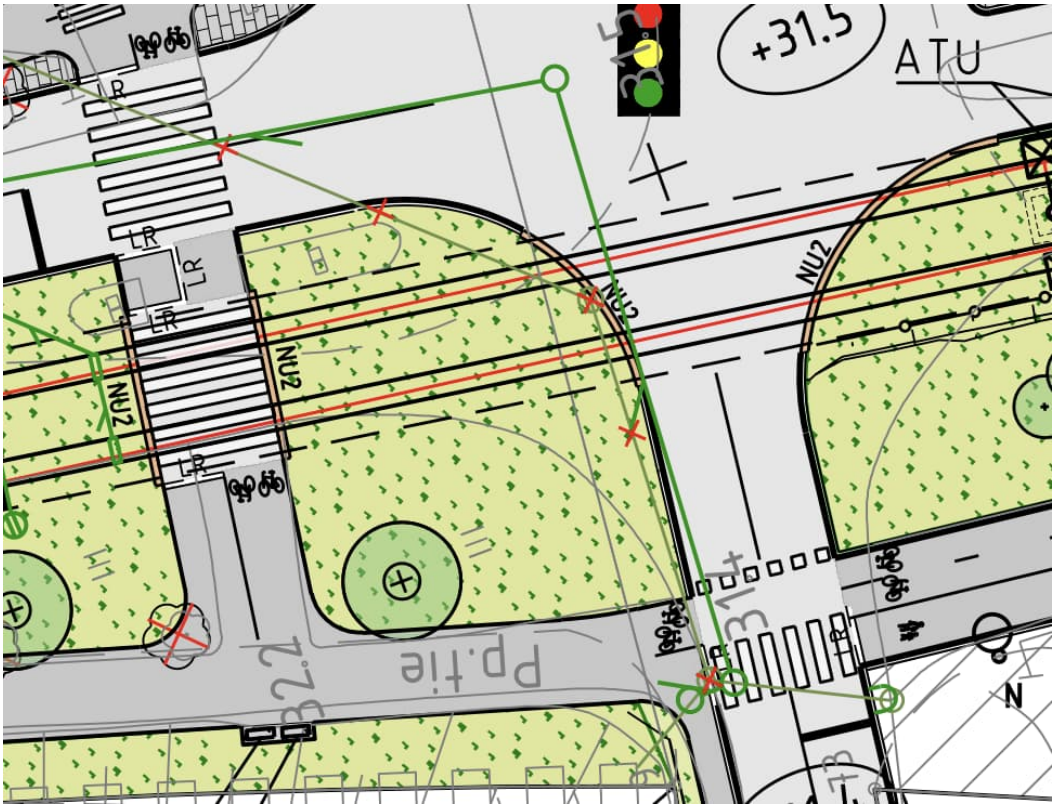
Kuninkaala ja Hakunila

- Meluaita vähentää jalankulun tilaa, ja siksi tilavaraus on syytä tarkistaa.
- Pyörä- ja kävelytien 4.5m tilavaraus tarvitsee laajennusta.



Hakunila

- Hakunilantien, Hevoshaantien ja Ruunikkokujan risteyksessä Ruunikkokujan pohjoispuolella pyörätietä tulee jatkaa ainakin pyörä- ja kävelytien risteykselle asti pyörätien jatkuvuuden varmistamiseksi. Suunnitelmakuvan mukaan tilaa olisi hyvin jatkaa erottelua myös kyseisestä kohdasta pohjoisen suuntaan.



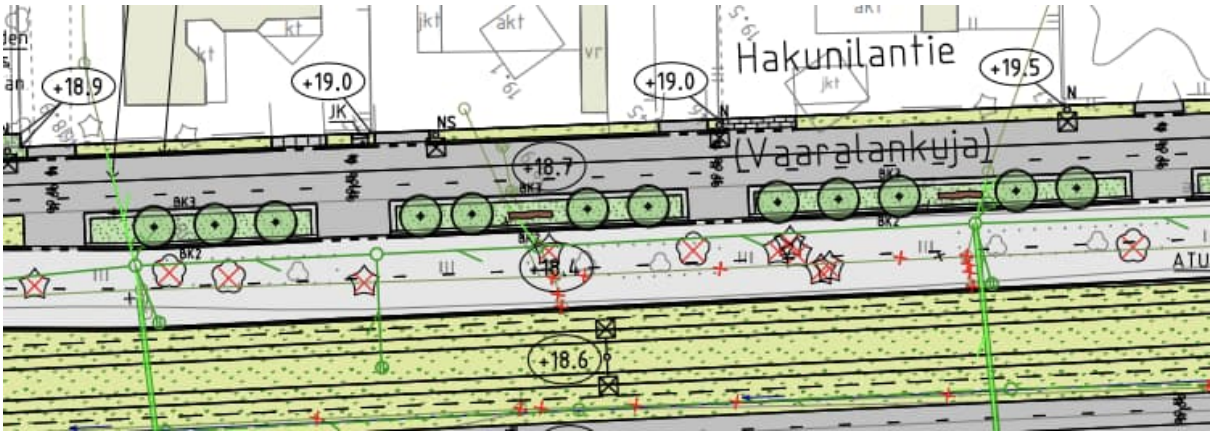
Kuva: Ruunikkokujan pohjoispuolella on ehkä metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Erottelu tulee ulottaa ainakin kuvassa näkyvän pyörätien ja jalkakäytävän risteykseen asti, mahdollisuuksien mukaan myös koko matkalle. Vastava metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä löytyy myös hieman pohjoisempana Oritien risteyksessä.

- Hakunilantien ja kehä III:ta länteen päin suuntaavan rampin risteyksen luoteispuolella olevaan erotellun pyörä- ja kävelytien sekä yhdistetyn pyörä- ja kävelytien (Porttipolku) risteykseen tulee merkitä selkeästi väistämisvelvollisuus Porttipolulle tai jollain muulla tapaa varmistaa risteyksen turvallisuus. Tärinäraidat eivät kuitenkaan tule kysymykseen, sillä ne itsessään aiheuttavat helposti vaaratilanteita pyöräilijöille. Risteyksestä tulee poistaa näköesteet ja kasvillisuuden tulee olla matalaa, jottei se peitä näkyvyyttä esimerkiksi lapsilta. Risteys on alamäessä sekä kehä III:n että Hakunilan suunnista, mikä lisää nopeuksia.

Vaarala

- Kävelytiestä eriytetyt pyörätiet eivät vaikuta jatkuvan Kuussillantien ja Hakunilantien yhdistävältä liikenneympyrältä itään tai länteen, vaikka molemmat on luokiteltu pyöräilyn pääväyliksi. Liikenneympyrän kaksisuuntainen pyörätie vähentää niin pyöräilijöiden kuin myös moottoriliikenteen turvallisuutta. Yksisuuntainen pyörätie ympyrän ympärillä yksinkertaistaisi risteystä lisäten turvallisuutta ja voisi jopa vähentää rakentamiskustannuksia.
- Nykyisen Vaaralankujan muuttuessa erotelluksi pyörä- ja kävelytieksi on varmistettava, että pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuus ja esteetön kulku eivät kärsi usean peräkkäisen tonttiliittymän takia. Suunnitelmaan merkityt puut ajoradan ja pyörätien välissä tuovat merkittävän näköesteen autoilijoille. Autoilijat todennäköisesti tulevat ajamaan pyörätien ja jalkakäytävän päälle odottamaan

vuoroaan liittyä ajoradalle, koska näköesteiden takia eivät näe kunnolla ajoradan liikennettä.



Kuva: Puut aiheuttavat merkittävän näköesteen tonttiliittymistä tuleville tai niihin kääntyville autoilijoille.

- Kävelijöiltä puuttuu turvalliset tienylityskohdat Tilustiellä, ellei kyseessä ole pihakatu. Pyörätie voisi myös jatkua Tilustielle tai sen jälkeen kohti Fazerilaa, sillä aluetta kehitetään tulevaisuudessa.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 14.54
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Hakunilantien katusuunnitelmaehdotus välillä Kehä III - Kuussillantie

Luokat: [redacted]

[redacted]

Kaupunkitilalautakunta

Muistutus ehdotuksesta Hakunilantien katusuunnitelmaksi välillä Kehä III – Kuussillantie

[redacted] (jälj. yhtiö) omistaa noin Hakunilantie 22:n kohdalla kiinteistön [redacted] osoitteessa Kalliokuja 4a, 01230 Vantaa.

Yhtiö on tyytymätön siihen, että jalankulku- ja polkupyörätie esitetään siirrettäväksi vuoden 2022 katusuunnitelmaan nähden lähemmäksi yhtiön kiinteistöä, jolloin istutettava puurivi välistä poistuu. Tämä lisää jalankulku- ja polkupyörätiestä aiheutuvaa häiriötä ja se on myös omiaan lisäämään luvatonta läpikulkua Kalliokujalle kiinteistön kautta. Muualla jalankulku- ja polkupyörätien linjaus kulkee raitiotiekiskojen vieressä ja väliin jää vain kapea erotusalue.

Yhtiö ei näe mitään välttämätöntä perustetta sille, että yhtiön kiinteistön rajan tuntumassa kiinteistön puolella tosiasiassa sijaitsevat kaksi lehtikuusta on merkitty poistettaviksi (kaadettaviksi). Riittävä peruste ei ole se, että lehtikuusten oksat ulottuvat osin kaupungin puolelle. Jos lehtikuuset kaupungin vaatimuksesta kuitenkin kaadetaan, kaupungin tulisi ainakin vastata uuden asianmukaisen aidan rakentamisesta tai rakentamisesta yhtiölle aiheutuvista kustannuksista, sillä lehtikuusia ei voi kaataa aitaa olennaisesti rikkomatta. Jalankulku- ja polkupyörätien siirrosta aiheutuva haitta huomioon ottaen aidan tulisi myös olla riittävän korkea (160 cm).

Yhtiö on jo 8.4.2026 katusuunnitelmaluonnoksesta sähköpostitse jättämässään mielipiteessä esittänyt tyytymättömyytensä em. seikkoihin saamatta mielipiteeseensä mitään palautetta, vaikka mielipide oli jätetty kaupungin ohjeistamalla tavalla.

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 9.52
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]
Aihe: Muistutus katusuunnitelma 58629-2

Luokat: [redacted]

[redacted]

Hei,

[redacted] muistutus katusuunnitelman 58629-2 osalta.

Kartan mukaan Vaaralankujan pihoihin ajetaan hakunilantieltä niin, että jokaiseen pihaan ajetaan omasta sisään menosta. Kun pihasta lähtee pakettiauto + peräkärry yhdistelmä liittymään Hakunilantielle tulee tämä tukkimaan pyörä- ja jalankulkuväylän. Tässä vaiheessa nousee jalankulkijoilta ja pyöräilijöiltä keskisormet pystyyn (maailman omistajia liikenteessä, kun ovat). Toiseksi kun yrität päästä pihaan Hakunilantieltä tällä yhdistelmällä, mitenkä turvallista oletatte tämän olevan, kun pyöräilijät tulee mäkeä alas yli 30 km/h !!!!

TALVIKUNNOSSAPITO: KENELLE KUULUU LIITTYMÄKOHDAT HAKUNILANTIELTÄ PIHOIHIN (VIHERALUEEN KOHTA/YLITYS)? Suunnittelijat eivät ole käynyt paikan päällä talvella, Vaaralankuja on aina aurattu viimeisten katuosuuksien joukossa.
Kun talvi koittaa ja pitäisi kääntyä omaan pihaan, niin ei ole pääsyä, kun aurauskalusto on työntänyt ”puolenmetrin vallin” tielle esteeksi. ”Liikenne seis” .

Vantaa näyttää suunnitelmissaan panostavan pyöräilijöihin ja autoilijat unohdetaan,
(eriarvoisuus) esimerkiksi moni käy töissä toisella paikkakunnalla, paikkakunta eikä kuulu HSL:n piiriin.

TURVALLISUUS SYISTÄ KÄYKÄÄ SUUNNITTELIJAT VAARALANKUJALLA PAIKAN PÄÄLLÄ JA SEURATKAA MILLAISILLA NOPEUKSILLA PYÖRILLÄ, SKUUTEILLA , SÄHKÖSKOOTTEREILLA YM. VEDETÄÄN MÄKEÄ ALASPÄIN! Kun korostatte sitä TURVALLISUUTTA!!!

Suunnittelijoiden olisi myös hyvä käydä läpi hanke, joka on toteutettu kauan sitten, kun Vaaralankujaa/Hakunilantietä kehitettiin, silloin oli valtavat ongelmat nimenomaan talvikaudella, näistä on käyty keskustelua asukkaiden kanssa, jotka kokivat tämän kyseisen hankkeen. Oli kuulemma ihan KAAOSTA. Paperilla saadaan asiat näyttämään hyvältä, mutta mitä se on käytännössä.

Mitkä ovat Vaaralankujalla olevien asuntojen osoitteet jatkossa ja mistä lähtien? Posti eikä Taksit löydä perille!

Näihin muistutuksessa ilmeneviin kysymyksiin pitäisi saada vastaukset myös henkilökohtaisesti.
Vuorovaikutusraportilla ei ole kaikkiin asioihin otettu kantaa.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: sunnuntai 17. toukokuuta 2026 11.07
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo; YHT Ratikka
Kopio: [redacted]

Aihe:
Liitteet:

Luokat: [redacted]

[redacted]

Toimitamme liitteenä [redacted] vastineen Vantaan kaupungin 28.4.2026 päivättyyn katusuunnitelmaan (Piir. nro 58629–2) siltä osin kuin se koskee tonttiliittymää, viheraluetta, pysäköintialuetta, vieraspaikkoja sekä pelastusteitä.

Vastineessa osoitetaan, että suunnitelma aiheuttaa kiinteistölle merkittäviä vaikutuksia, jotka kohdistuvat:

- rakennusluvan mukaiseen autopaikkajärjestelyyn
- pysäköinnin toimivuuteen
- sekä pelastusturvallisuuteen

Liitteissä esitetty kokonaisuus (vastine, päättäjäversio ja vaikutusmatriisi) osoittaa, että kyse ei ole yksittäisestä järjestelykysymyksestä, vaan rakenteellisesta kokonaisuudesta, jossa suunnitteluratkaisulla on suoria ja ennakoitavissa olevia vaikutuksia kiinteistön käyttöön ja turvallisuuteen.

Erityisesti todetaan, että:

- rakennusluvan mukaiset vieraspaikat poistuvat kokonaan
- tontin mitoitus ei mahdollista turvallista liittymistä esitetyllä tavalla
- pelastussuunnitelman mukaiset poistumis- ja kulkureitit vaarantuvat

Katsomme, että vaikutusarviointi ei ole tältä osin riittävä, eikä päätöstä voida tehdä ilman, että nämä vaikutukset arvioidaan ja ratkaistaan asianmukaisesti.

Pyydämme, että vastine ja liitteet otetaan huomioon suunnitelman jatkovalmistelussa ja päätöksenteossa.

Ystävällisin terveisin,

[redacted]

[redacted]astine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat

VASTINE / VAATIMUS

[redacted]tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat
Hakunilantie–Vaaralankuja (katusuunnitelma 28.4.2026, Piir. Nro 58629–2)

Päiväys: 16.5.2026
Paikka: Vantaa

Lausunnon antajat: [redacted]

[redacted]

Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 1 / 12

[redacted]vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat

Suunnitelma aiheuttaa merkittävän liikenneturvallisuus- ja pelastusturvallisuusriskin [redacted] Vaaralantie 15:n pihalla ja pysäköintialueella sekä heikentää olennaisesti yhtiön rakennuslupamukaisen autopaikkajärjestelyn toimivuutta.

Päätös voidaan katsoa liikenneturvallisuuden, pelastusturvallisuuden ja vaikutusarvioinnin näkökulmasta puutteellisesti valmistelluksi, ellei alla kuvattuja seikkoja arvioida ja ratkaista ennen hyväksymistä.

1. Vastineen kohde

Vastine kohdistuu Vantaan kaupungin 28.4.2026 päivättyyn katusuunnitelmakokonaisuuteen (Piir. Nro 58629–2) Hakunilantie–Vaaralankuja-alueella siltä osin kuin suunnitelmassa esitetään [redacted] Vaaralantie 15:n tonttiliittymän sijainti, viherkaistaleen/istutuksen sekä valaistuksen (valaisinpylväät) sijoittelu ja näiden vaikutukset pysäköintialueen toimivuuteen.

2. Kiinteistön lähtötilanne ja sitovat reunaehdot

- [redacted]Vaaralantie 15:n piha- ja pysäköintialue on ollut rakennuksen käyttöönotosta lähtien asfaltoitu ja vakiintuneessa käytössä, ja järjestely on hyväksytty rakennusvalvonnan mukaisissa pääpiirustuksissa.
- Rakennusluvan pääpiirustusten mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap/asunto. Yhtiössä on 4 huoneistoa, joten vähimmäismäärä on 6 autopaikkaa (4 katospaikkaa + 2 vieraspaikkaa toteutettuna).
- Kaksi vieraspaikkaa on hyväksytyissä piirustuksissa sijoitettu Vaaralankujan suuntaisesti jätekatoksen edustalle siten, että katospaikoille pääsy, kulkuväylät ja pelastustiet säilyvät vapaana.
- Yhtiön pelastussuunnitelmassa on tunnistettu, että pelastusajoneuvolla ei käytännössä päästä etupihan puolelle ja aitojen vuoksi pääsy rakennuksen viereen on rajoittunutta, joten yhtiön on huolehdittava siitä, että tontin sisäiset kulkureitit ja poistumistiet pysyvät esteettöminä.

3. Suunnitelman vaikutukset (pysäköinti, vieraspaikat ja pelastustiet)

3.1 Vieraspaikkojen poistuminen

Yhtiön mukaan suunnitelmassa esitetty uusi tonttiliittymä sijoittuu suoraan vieraspaikkojen kohdalle, jolloin rakennusluvan ja hyväksyttyjen pääpiirustusten mukaiset kaksi vieraspaikkaa poistuvat kokonaan. Tämä tarkoittaa, että kiinteistö ei enää täytä rakennusluvan mukaista autopaikkavaatimusta.

Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 2 / 12

[redacted] – vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat

3.2 Pysäköinnin sujuvuus ja kääntymistila

Kaupungin vastauksessa todetaan, että “ajoneuvot mahtuvat kääntymään tontilla ja kulkemaan merkityille autopaikoille” sekä tontille esitetään “selkeä liittymä” (vuorovaikutusraportti s.20–21).

Yhtiön todellinen toiminnallinen reunaehto on, että tontilla on rajallinen tila ja vieraspaikkojen käyttö on osa koko pihan mitoitusta; näin ollen erillistä “odotustilaa” tai ylimääräistä kääntö- ja peruutuskapasiteettia ei käytännössä ole. Mikäli järjestely perustuu siihen, että ajoneuvo voi odottaa tontin puolella ennen liittymistä, oletus ei vastaa tontin mitoitusta eikä vakiintunutta käytäntöä.

3.3 Pelastusturvallisuus ja poistumisreitit

Yhtiön pelastussuunnitelman perusteella poistumis- ja pelastautumisreitit etu- ja takapihoilta kulkevat määriteltyjä reittejä pitkin (mm. as 1:n ja as 2:n ohjaus as 1:n takapihan kautta varastojen takana olevalle alueelle). Näitä reittejä ei saa estää pihajärjestelyillä eikä katualueelle sijoitettavilla rakenteilla.

Yhtiön mukaan suunnitelmassa esitetty valaisinpylväiden sijoittelu sekä mahdollinen viherkaistale/istutus muodostavat fyysisen esteen, joka vaikeuttaa pelastushenkilöstön ja ambulanssin kulkua sekä heikentää pihan käytettävyyttä hätätilanteessa. Tämä on olennainen turvallisuusnäkökohta, jota kaupungin vastauksessa ei ole käsitelty. Pelastussuunnitelman mukaan kulkureittien tulee pysyä esteettöminä eikä niitä saa rajoittaa rakenteilla, istutuksilla tai kalusteilla. Suunnitelmassa esitetty ratkaisu on ristiriidassa tämän vaatimuksen kanssa.

3.4 Viherkaistale ja valaisinpylväs tonttiliittymässä

Vuorovaikutusraportissa kaupungin vastaus korostaa liittymän selkeyttä ja jkpp-tien suojelua (s.21), mutta se ei ratkaise tilannetta, jossa liittymän kohdalle jää viherkaistale/istutus ja valaisinpylväs, jotka estävät tosiasiallisesti ajon pysäköintialueelle ja vaikeuttavat pelastusreittien toimivuutta.

4. Menettelyllinen puute: vaikutusarvioinnin riittämättömyys

- Kaupungin vastaus käsittelee liittymän “selkeyttä” ja kääntymisen “mahtumista”, mutta ei arvioi rakennusluvan mukaisten vieraspaikkojen poistumista eikä autopaikkavelvoitteen täyttymistä.
- Kaupungin vastaus ei arvioi pelastusturvallisuutta (poistumistiet, ambulanssin/pelastushenkilöstön kulku) eikä sitä, muodostavatko valaisimet/istutukset esteitä kriittisille reiteille.
- Yhtiön vakiintuneen, rakennusvalvonnan hyväksymän pihajärjestelyn muuttamiselle ei ole esitetty tontin toiminnallisuutta turvaavia vaihtoehtoja (esim. valaisimen siirto, viherkaistaleen poistaminen liittymäkohdasta, vieraspaikkojen korvaava sijoittelu tontilla tai kaupungin alueella). Edellä kuvatut vaikutukset eivät ole yksittäisiä tai poikkeuksellisia, vaan ennalta tunnistettavia ja suoraan suunnitteluratkaisusta johtuvia.

Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 3 / 13

[redacted] vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat

- Tämä merkitsee, että päätöksenteon perusteena oleva vaikutusarviointi ei kata kiinteistön toiminnallisia ja turvallisuuteen liittyviä keskeisiä reunaehtoja.

5. Vaatimukset

- Vaatimus 1: Suunnitelmaa on muutettava siten, että [redacted] Vaaralantie 15:n rakennusluvan mukaiset kaksi vieraspaikkaa tulee säilyttää yhtiön tontilla ilman että pelastustiet ja kulkureitit estyvät.
- Vaatimus 2: Tonttiliittymän kohdalta on poistettava ajon estävä viherkaistale/istutus ja tonttiliittymän kohdalle sijoitettu valaisinpylväs on siirrettävä siten, ettei se estä ajoneuvojen kulkua pysäköintialueelle eikä pelastus-/poistumisreittejä (linjaus kuten nykyinen toteuma).
- Vaatimus 3: Ennen suunnitelman hyväksymistä kaupungin on esitettävä dokumentoitu vaikutusarvio: (i) autopaikkavelvoitteen toteutuminen, (ii) pihan liikennöitävyys ja kääntyminen realistisessa käytössä, (iii) pelastusturvallisuus ja poistumisreitit, (iv) talvihoito ja esteettömyys – sekä vaihtoehtotarkastelu, jolla haitat poistetaan.

6. Viittaukset ja liitteet

Viittaus aineistoon: Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten esittely – vuorovaikutusraportti 28.4.2026, erityisesti As Oy Vaaralantie 15:tä koskeva kohta s. 20–21 (mielipide ja kaupungin vastaus).

7. Yhteenveto

Suunnitelma aiheuttaa:

- rakennusluvan vastaisten muutosten muodostumisen
- pelastusturvallisuuden heikkenemisen
- pysäköintijärjestelyn toimimattomuuden

Näin ollen suunnitelma ei täytä turvallisen ja tarkoituksenmukaisen suunnittelun vaatimuksia ja sitä tulee muuttaa ennen hyväksymistä.

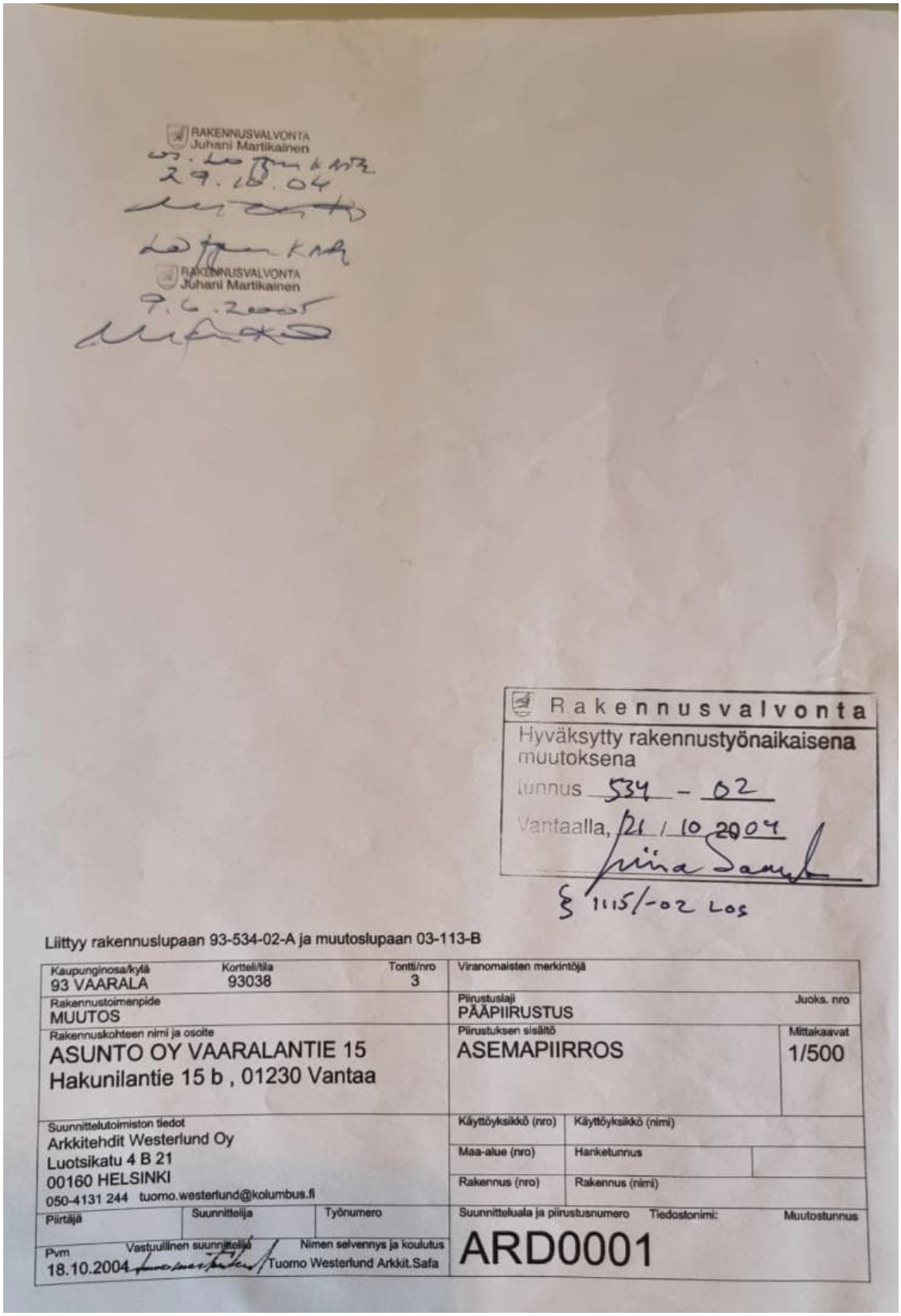
Liitteet:

- Liite 1: Rakennusluvan pääpiirustuksen ote (93-534-02-A / 03-113-B) – autopaikkavelvoite ja vieraspaikkojen sijainti
- Liite 2: Pelastussuunnitelman ote – 5.2. Kiinteistöstä poistuminen ja kokoontumispaikka
- Liite 3: Ote katusuunnitelmasta (piir. nro 58629-2) liittymäkohdasta (vieraspaikkojen sijainti, valaisin, viherkaista, pelastustiet)

Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 4 / 12

[redacted] vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat

LIITE 1



RAKENNUSVALVONTA
Juhani Martikainen
29.10.04

RAKENNUSVALVONTA
Juhani Martikainen
9.6.2005

Rakennusvalvonta
Hyväksytty rakennustyönaikaisena muutoksena
Tunnus 534 - 02
Vantaalla, 21 / 10 2004

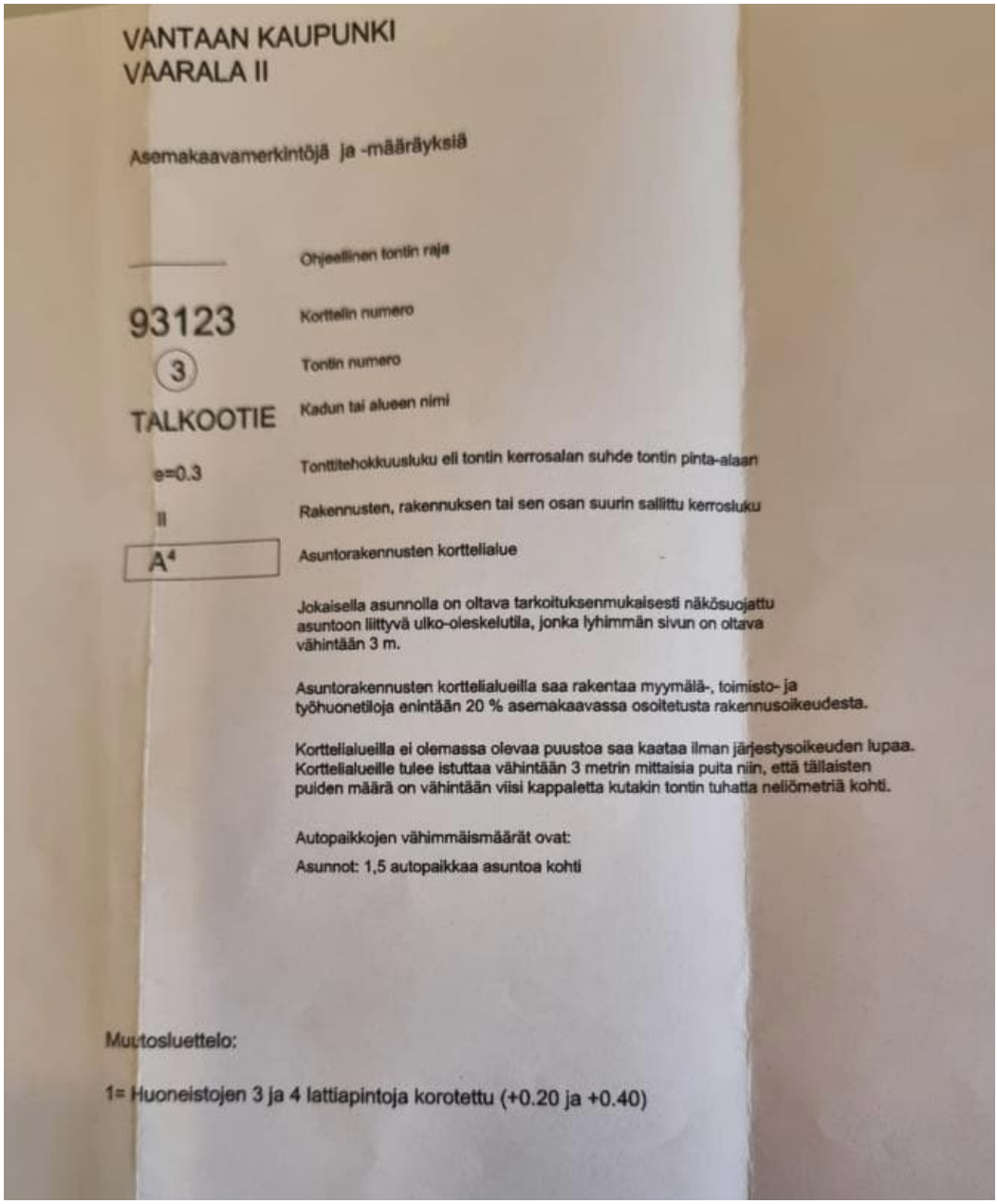
§ 1115/-02 Los

Liittyy rakennuslupaan 93-534-02-A ja muutoslupaan 03-113-B

Kaupunginosa/kylä: 93 VAARALA	Kortteli/tila: 93038	Tontti/nro: 3	Viranomaisten merkintöjä
Rakennustoimenpide: MUUTOS			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; Juoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite: ASUNTO OY VAARALANTIE 15 Hakunilantie 15 b , 01230 Vantaa			Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRROS; Mittakaavat: 1/500
Suunnittelutoimiston tiedot: Arkkitehdit Westerlund Oy Luotsikatu 4 B 21 00160 HELSINKI 050-4131 244 tuomo.westerlund@kolumbus.fi			Käyttöyksikkö (nro); Käyttöyksikkö (nimi) Maa-alue (nro); Hanketunnus Rakennus (nro); Rakennus (nimi)
Piirtäjä	Suunnittelija	Työnumero	Suunnitteluala ja piirustusnumero: ARD0001; Tiedostonimi:; Muutostunnus
Pvm: 18.10.2004	Vastuullinen suunnittelija	Nimen selvennys ja koulutus: Tuomo Westerlund Arkkit.Safa	

Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 5 / 13

[redacted] vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat



VANTAAN KAUPUNKI
VAARALA II

Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä

Ohjeellinen tontin raja

93123 Korttelin numero

3 Tontin numero

TALKOOTIE Kadun tai alueen nimi

e=0.3 Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

II Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku

A⁴ Asuntorakennusten korttelialue

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m.

Asuntorakennusten korttelialueilla saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja työhuonetiloja enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Korttelialueilla ei olemassa olevaa puustoa saa kaataa ilman järjestysoikeuden lupaa. Korttelialueille tulee istuttaa vähintään 3 metrin mittaisia puita niin, että tällaisten puiden määrä on vähintään viisi kappaletta kutakin tontin tuhatta neliömetriä kohti.

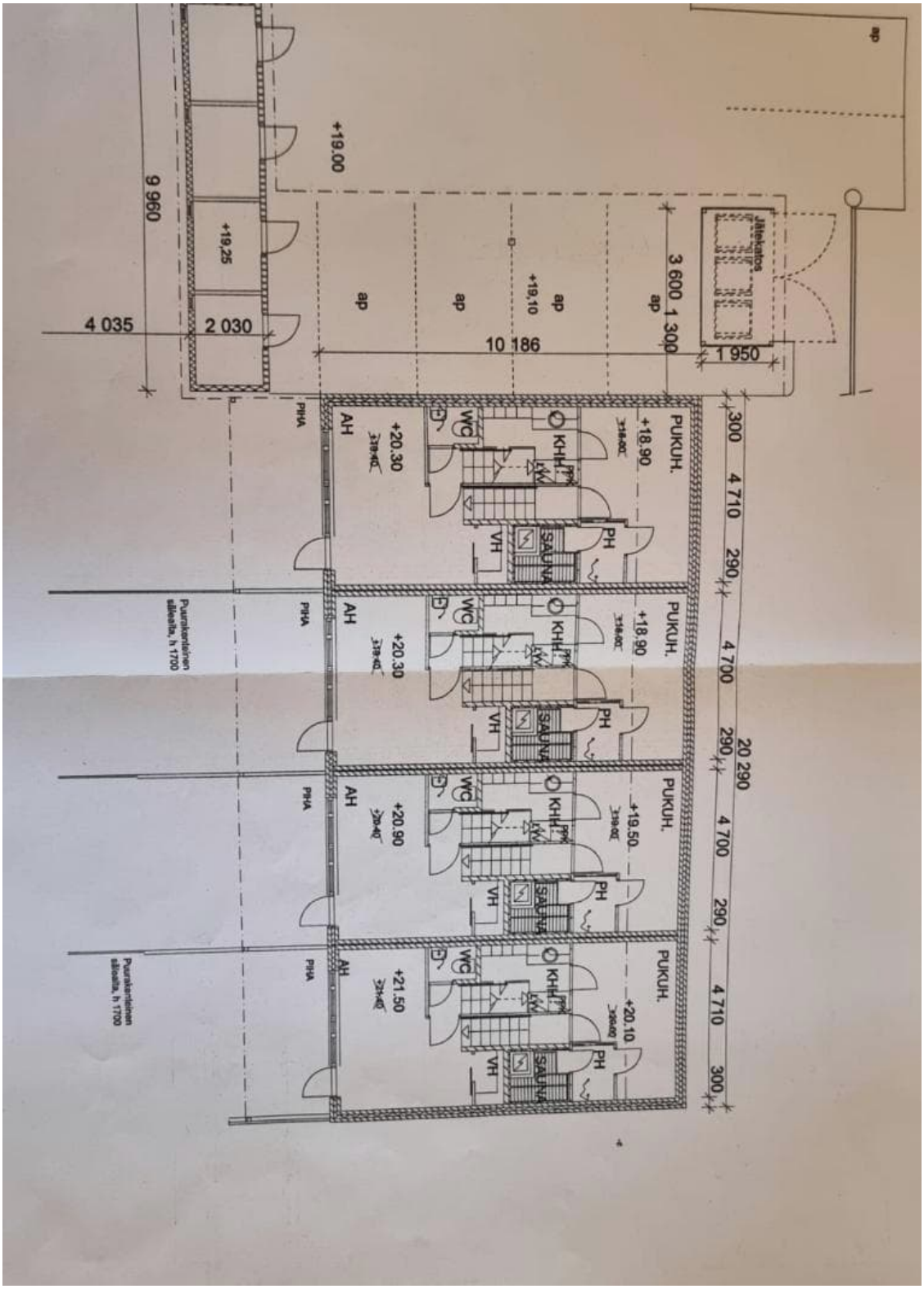
Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
Asunnot: 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti

Muutosluettelo:

1= Huoneistojen 3 ja 4 lattiapintoja korotettu (+0.20 ja +0.40)

Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 6 / 13

[redacted] vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat



Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 7 / 13

[redacted] vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat



Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 8 / 12

[redacted] – vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat

LIITE 2

5.2. Kiinteistöstä poistuminen ja kokoontumispaikka

Tulipalotilanteessa tai viranomaisen evakuointikäskyn annettaessa henkilöstö poistuu rauhallisesti lähimmästä turvallisesta uloskäytävästä. Kohteen turvallisuusjohto vastaa mahdollisuuksiensa mukaan siitä, että kaikki poistuvat tiloista. Ulos päästyään henkilöstö suuntaa lähimmälle kokoontumispaikalle

Poistumistiet ja varatiet	Kustakin asunnosta on etuovi etupihalle tai takaovi aidoitetulle takapihalle, jonka aidassa on kulkuportti. Parvekkeelle samoin ovi. Ikkunoiden kautta tarvittaessa takapihalle, etukuistille, parvekkeelle.
Onko niille esteetön kulku?	Takapihan taakse pääsee myös pelastusajoneuvolla (naapurin pihatie); etupihan puolelle ei normaalilevyisellä ajoneuvolla pääse. Vaaralankujaa pitkin pääsy kohteeseen on hyvä kahdesta suunnasta, ja tarvittaessa oikaistaan nurmikokaistaleen yli Hakunilantieltä. Runsaan lumentulon aikaan Vaaralankujan auraus on toisinaan tapahtunut viiveellä, minkä seurauksena kohteeseen pääsy voi vaikeutua. Runsaslumisuus voi hankaloittaa myös takapihojen kulkuporttien käyttöä, mutta tarvittaessa kulku on järjestettävissä myös aidan yli. Pysäköinti ei saa estää pelastusteitä, kulkuväyliä eikä poistumis- ja pelastautumisreittejä, ja ajoneuvot tulee sijoittaa siten, että esteetön pääsy kiinteistölle säilyy kaikissa tilanteissa. Yhtiön pelastussuunnitelman mukaiset takapihojen poistumis- ja pelastautumisreitit (mm. as 1:n ja as 2:n kulku as 1:n takapihan kautta varastojen taakse) on pidettävä vapaina, eikä niitä saa estää pihajärjestelyillä, rakenteilla, istutuksilla tai varastoinnilla. Myöskään katualueelle tai piha-alueelle sijoitettavat rakenteet, kuten valaisinpylväät tai istutukset, eivät saa muodostaa esteitä pelastushenkilöstön tai ambulanssin kululle. Pelastusajoneuvojen pääsy takapihan läheisyyteen tulee säilyttää mahdollisimman esteettömänä myös poikkeusolosuhteissa, ja talvikunnossapidolla varmistetaan kulkuväylien, pelastusteiden ja porttien käytettävyys myös runsaan lumisateen jälkeen.
Kokoontumispaikka sijaitsee	Nurmikkokaistale Vaaralankujan ja Hakunilantien välissä, kiinteistöstä kaupalle päin riittävän kauas tilanteen mukaan.
Kokoontumispaikalta siirrytään tarvittaessa suojaisaan paikkaan (sää)	Vaaralan McDonald's

Kokoontumispaikoilla turvallisuusjohto huolehtii siitä, ettei kukaan palaa kohteeseen ilman lupaa. Kokoontumispaikoilla turvallisuusjohdon tehtävänä on selvittää henkilöiden lukumäärä ja varmistua siitä, että kaikki ovat paikalla. Kokoontumispaikalle tieto kokoontumisen purkamisesta tai lisätoimenpiteistä tulee turvallisuuspäälliköltä, hänen sijaiseltaan tai pelastusviranomaiselta.

5.3. Kiinteistössä suojautuminen

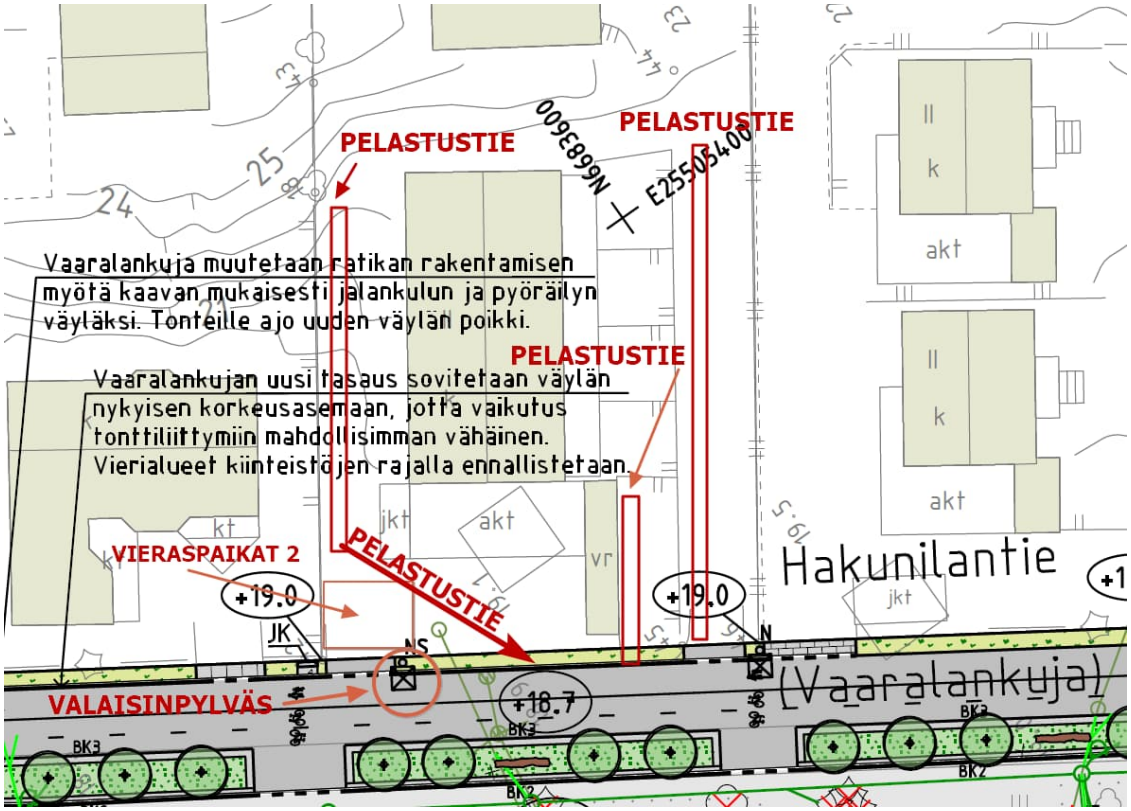
Kaasu- tai säteilyvaaratilanteesta annetaan yleinen vaaramerkki.

Yleinen vaaramerkki tarkoittaa väestöä uhkaavaa välitöntä vaaraa. Yleinen vaaramerkki on yhtäjaksoisesti nouseva ja laskeva äänimerkki tai viranomaisen kuuluttama varoitus.

Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 9 / 13

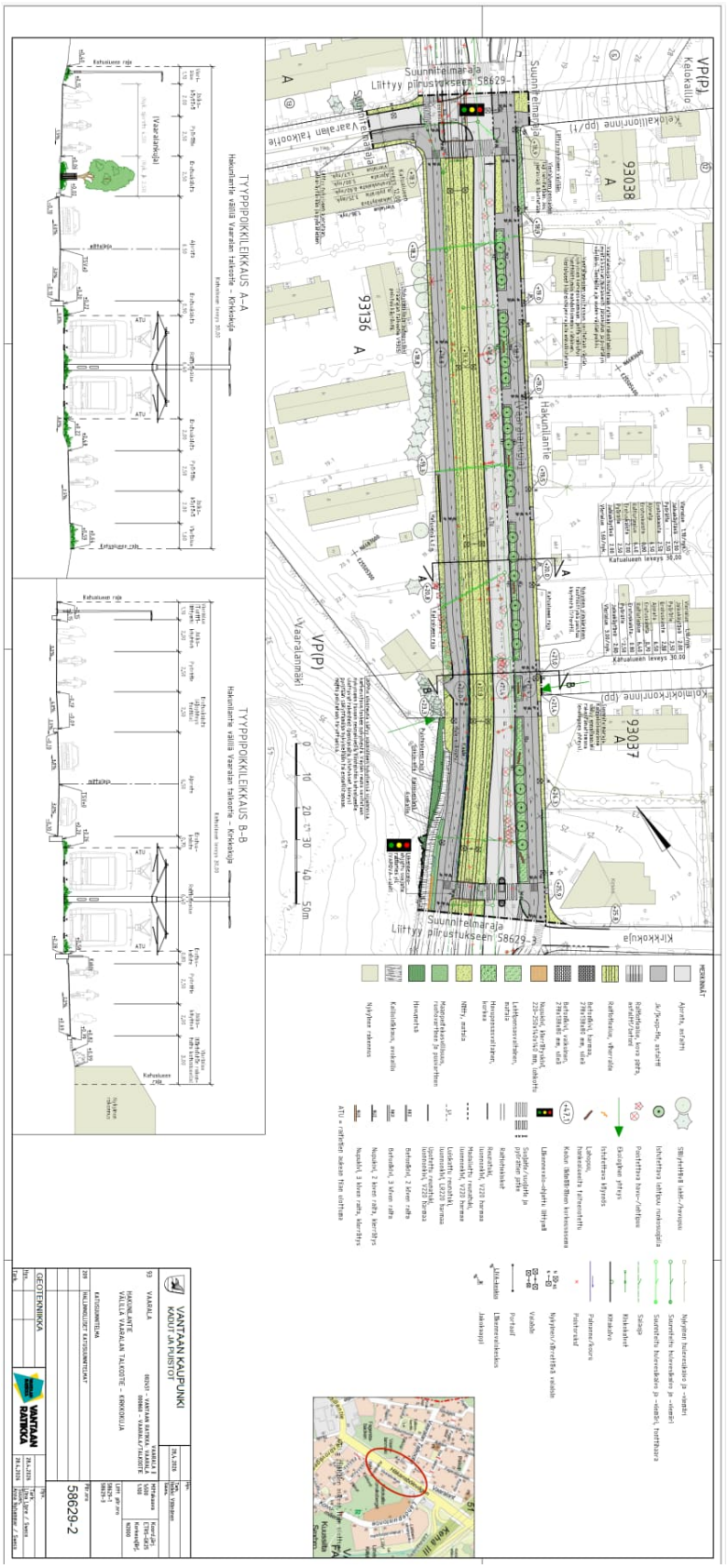
[redacted] – vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat

LIITE 3



Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z 10 / 12

[redacted] – vastine: tonttiliittymä, viheralue, pelastustiet, pysäköinti ja vieraspaikat



Sähköisesti allekirjoitettu
https://app.docue.com/verify#MKXN9Y2V34VEDRWD8E3Z

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti docue.com-allekirjoituspalvelulla.

This document has been signed using docue.com e-signing service.

Detta dokument är undertecknat elektroniskt med docue.com signaturtjänsten.





This document contains electronic signatures that comply with EU PAdES standards. It includes personally identifiable information (PII) in its metadata, so please handle it appropriately

Liite – Vaikutusmatriisi

[redacted]

Liittyy: Vantaan kaupungin katusuunnitelma 28.4.2026 (Piir. Nro 58629–2), Hakunilantie–Vaaralankuja.

Tämä liite täydentää [redacted] Vaaralantie 15:n antamaa vastinetta tonttiliittymää, pysäköintialuetta, vieraspaikkoja ja pelastusteitä koskien.

Muutos	Vaikutus	Riski	Vaatimus
Tonttiliittymä vieraspaikkojen kohdalle	Vieraspaikat poistuvat	Rakennuslupa ei täyty	Säilytettävä tontilla
Kapea liittymä	Liikenne keskittyy	Ruuhka ja konfliktit	Suunnitelmaa tulee muuttaa siten, että liikenne toimii tontin todellinen mitoitus huomioiden
Viherkaista	Kulku estyy	Onnettomuusriski	Poistettava
Valaisinpylväs	Fyysinen este	Pelastustie estyy	Siirrettävä
Ei odotustilaa	Auto jää väylälle	Turvallisuusriski	Perustettava mitoitukseen
Pelastussuunnitelma huomioimatta	Poistumisreitit estyvät	Vakava riski	Arvioitava

[redacted]

[redacted] – PÄÄTTÄJÄVERSIO 16.5.2026 (1 sivu)

Hakunilantie–Vaaralankuja katusuunnitelma (raitiotiehanke) / 28.4.2026 (Piir. nro 58629–2)

Vieraspaikat poistuvat kokonaan uuden tonttiliittymän vuoksi. Tämä aiheuttaa ristiriidan rakennusluvan kanssa ja heikentää pelastusturvallisuutta.

Keskeiset ongelmat

- Rakennusluvan mukaiset vieraspaikat poistuvat kokonaan
- Tontilla ei ole odotus- tai kääntymistilaa
- Valaisinpylväs ja viherkaista estävät ajon ja pelastusreitit
- Pelastussuunnitelman mukaiset kulkureitit vaarantuvat

Mitä vaaditaan

- Vieraspaikat tulee säilyttää tontilla
- Viherkaista poistettava liittymäkohdasta
- Valaisinpylväs siirrettävä
- Vaikutusarvio tehtävä ennen hyväksymistä

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 11.21
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]

Aihe:
Liitteet:

Luokat: [redacted]

Hei!
Tässä on muistutukset ratikan katusuunnitelmiin välillä Kehä III - Kuussillantie nrot: 58629-1, 58629-2, 58629-3 sekä sähkönsyöttöasemaSSA10.

Ystävällisin terveisin
[redacted]

Muistutus ratikan katusuunnitelmaan 58629-1

Kommentti katusuunnitelman selostukseen

Selostuksessa todetaan näin: *”Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat. Raitiotieyhteyden odotetaan kasvattavan käyttäjämääriä asuinalueilta Tikkurilaan ja aina lentoasemalle saakka. Kevytliikenne suuntautuu Tikkurilaan ja Tikkurilan juna-asemalle.”*

- Mistä on otettu tieto, että Hakunilantietä Vaaralassa käyttäisivät pääsääntöisesti alueen asukkaat? Mihin tällä alue-sanalla viitataan? Hakunilantie Vaaralassa on suunniteltu läpikulkutieksi, joka halkoo rauhallisen asuinalueen. Vaaralalaisia tiellä kulkee hiha-arvion mukaan vain noin 10 % koko liikennemäärästä.
- Mihin oletukseen perustuu väittämä, että ratikka kasvattaa käyttäjämääriä Tikkurilaan ja lentoasemalle? Tikkurilaan kulkee nytkin bussit 10 minuutin välein ja lentoasemalle ratikka menee 50 min, jos se joskus sinne menee. Esimerkiksi Boltilla pääsee kaksi ihmistä lähes ratikkalippujen hinnalla lentoasemalle 10 minuutissa.
- Mihin perustuu oletus kevyestä liikenteestä juurikin Tikkurilaan?

Kysymys: Tehdäänkö näitä katusuunnitelmia vain kaupungin liikennesuunnittelun lähtökohdista vai myös palvelemaan alueen omia asukkaita ja veronmaksajia? Ei voi ajatella, että Vaarala on vain läpikulkureitti kaikelle muulle liikenteelle, vaan on ajateltava myös paikallisten asukkaiden sujuvaa ja turvallista liikkumista sekä viihtyisää asumista. Nykyiset suunnitelmat heikentävät asukkaiden sujuvaa liikkumista - eikä kyse ole ratikan vastustamisesta.

Kehä III – Vaaralan Talkootie, katusuunnitelma 58629-1

- Hakunilantien ja Vaaralan Talkootien kulmassa olevan rivitalon pääty (Kalliokuja 8) tulee liian lähelle katua. Aita on merkitty purettavaksi. Jos hanke purkaa aidan, tilalle on saatava uusi aita, mielellään 2 metriä korkea meluaita.

- Saatto/noutoliikenne pitää voida pysähtyä turvallisesti, kun ihmisiä tuodaan bussi/ratikkapysäkille. Se on ihan arkipäivää, että ihmisillä on tavaroita mukana – harrastus- ja kauppakasseja tai vaikka rolla. Pysäkeille tuodaan myös lapsia. Eikä skuuteilla tai pyörillä tulla pysäkeille, vaan pääsääntöisesti kävellen ja näissä suunnitelmissa kävelymatkatkin pitenevät, kun bussipysäkkejä häviää Helsingin suuntaan.

- Ehdotus: katusuunnitelmassa pitää mahdollistaa auton hetkellinen pysähtyminen matkustajan jättämiseen tai noutamiseen bussilta tai ratikasta.

- Uusissa suunnitelmissa / 23.3.2026 Vaaralan Talkootien ja Kirkkokujan bussipysäkit etelään on suunniteltu poistettavan, joten pysäkkien väli kasvaa reilusti. Kuussillantien pysäkin paikkaa ei ole edelleenkään täsmällisesti kerrottu. Pohjoisen suuntaan pysäkit kuitenkin säilyvät.
  - Asukkaiden kommentteja:
    - *”Toivottavasti Helsingin suuntaan menevät bussilinjat, kuten 717 säilyvät, koska sillä pääsee puolessa tunnissa Hgin keskustaan. Jos ajatuksena olisi, että ratikalla mentäisi ensin Mellunmäen metroasemalle ja sieltä Metrolla Hgin keskustaan, tämä pidentäisi matka-aikaa ja hankaloittaisi kulkemista.”*
    - *”Muutos heikentäisi Vaaralan houkuttelevuutta työssäkäyvien henkilöiden näkökulmasta.”*
    - *”Ratikka-Mellunmäki-Helsinki -reitti on turvaton naisille, nuorilla ja lapsille, koska Mellunmäen metroasema ei ole turvallinen ilta-aikaan ja pimeällä.*

- Vaaralassa, Hakunilantiellä jalankulku/pyörätietä ei tarvita kummallakin puolen tietä 4,5 metrin eli yhteensä 9 metrin leveydeltä, koska

  - jk+pp:t eivät jatku sellaisenaan Kehä III pohjoispuolellakaan tai monessakaan muussa kohdassa ratikkareitin varrella, joten miksi Vaaralassa, kun luonnollista tilaa ei ole? Vastauksessa perustellaan sitä, että kyseessä on pääpyöräreitti 1 ja suunnitelma tukee Vantaan maankäytön ja liikkumisen tavoitetta. Missä on asukaslähtöisyys? Miksi kaupungin tavoitteet jyräävät paikallisten asukkaiden ja veronmaksajien mielipiteet? On myös kyseenalaistettava pyöräverkkosuunnitelman tavoitereitti 1 Hakunilantien osalta. Luonnolliset pyöräreitit kulkevat idän ja lännen puolella.

  - Asukkaan kommentti: ”*Vaaralan asukkaiden asuinviihtyvyyttä ja kulkuyhteyksiä ei pidä heikentää sen takia, että Hakunilantielle saadaan yhteensä 9 metriä leveyttä jalankulku/pyörätielle. Vrt. ajoratakin vain 6,25 metriä – 6,50 metriä.*”

  - Asukkaan kommentti: ”*Mikään reittiopas ei oheista ”työmatkapyöräilijöitä tai vastaavia nopeita pyöräilijöitä” Vaaralan Hakunilantielle, jos he tulevat Helsingin, Jakomäen tai Rajakylän tai Fazerilan suunnasta ja haluavat ajaa pohjoiseen tai toisinpäin. Pyöräilijät ajavat pohjoiseen Jakomäen metsän läpi Rajatietä pitkin eteenpäin ja Fazerilan suunnasta tulevat ajavat metsän läpi Lähdepuistontielle ja siitä*

eteenpäin. Pohjoisesta kukaan ei halua ajaa Vaaralan läpi Hakunilantien kautta, koska vastassa on ylämäki.”

Ystävällisin yhteistyöterveisin



[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 11.21
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]

Aihe:
Liitteet:

Luokat: [redacted]

Hei!
Tässä on muistutukset ratikan katusuunnitelmiin välillä Kehä III - Kuussillantie nrot: 58629-1, 58629-2, 58629-3 sekä sähkönsyöttöasemaSSA10.

Ystävällisin terveisin
[redacted]

Muistutus ratikan katusuunnitelmaan 58629-2

Kommentti katusuunnitelman selostukseen

Selostuksessa todetaan näin: *”Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat. Raitiotieyhteyden odotetaan kasvattavan käyttäjämääriä asuinalueilta Tikkurilaan ja aina lentoasemalle saakka. Kevytliikenne suuntautuu Tikkurilaan ja Tikkurilan juna-asemalle.”*

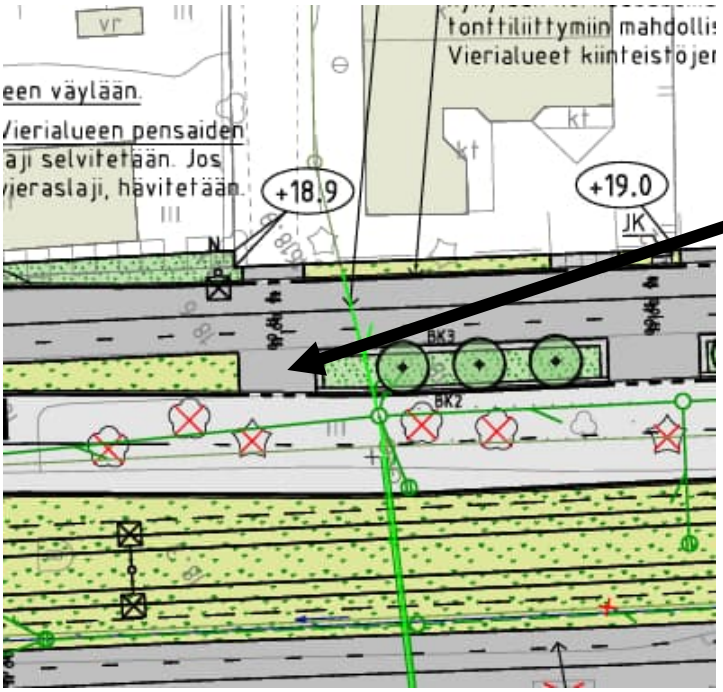
- Mistä on otettu tieto, että Hakunilantietä Vaaralassa käyttäisivät pääsääntöisesti alueen asukkaat? Mihin tällä alue-sanalla viitataan? Hakunilantie Vaaralassa on suunniteltu läpikulkutieksi, joka halkoo rauhallisen asuinalueen. Vaaralalaisia tiellä kulkee hiha-arvion mukaan noin 10 % koko liikennemäärästä.
- Mihin oletuksiin perustuu väittämä, että ratikka kasvattaa käyttäjämääriä Tikkurilaan ja lentoasemalle? Tikkurilaan kulkee nytkin bussit 10 minuutin välein ja lentoasemalle ratikka kestää 50 min, jos se joskus sinne menee. Esimerkiksi Boltilla pääsee lentoasemalle ratikkalippujen hinnalla kaksi ihmistä 10 minuutissa.
- Mihin perustuu oletus kevyestä liikenteestä juurikin Tikkurilaan?

Hakunilantie välillä Vaaralan Talkootie – Kirkkokuja, katusuunnitelma 58629-2

- Tämä suunnitelma herättää voimakasta vastustusta Vaaralankujan asukkaissa. Eikä syyttä, koska uusi suunnitelma poikkeaa alkuperäisestä suunnitelmasta, joka oli turvallisempi kaikkien tiellä liikkujien näkökulmasta.
    - Uudessa suunnitelmassa Hakunilantielle ajetaan aikaisemman Vaaralankujan sijaan jokaiselta seitsemältä tonttiliittymältä erikseen kävely/pyörätien läpi - ja toisinpäin. Hakunilantiellä kulkee paljon rekkoja ja raskasta liikennettä, jolloin peräänajon mahdollisuus lisääntyy, kun asukas on kääntymässä omalle pihalleen – varsinkin etelästä tullessa, josta on alamäki.
    - Huolena on myös se, miten talvella lumenaurauksesta muodostunut lumivalli oman pihatien eteen estää omalle pihalle ajamisen Hakunilantien suunnasta. Jätetäänkö silloin auto jk+pp:lle ja haetaan kola ja aletaan kolaamaan omaa kulkutietä puhtaaksi? Näitä liittymiä tulee 7 kpl. Mikä on kaupungin ratkaisuehdotus tähän ongelmaan?
    - Asukkaiden mukaan tässä palataan 30-vuoden takaiseen aikaan, kun silloiselta Vaaralantieltä (nyk. Hakunilantie) käännyttiin talojen pihoihin ja ongelmana oli talvella lumipenkat ja ylipäätään kääntyminen pihaan vilkasliikenteiseltä tieltä. Silloinen liikenne oli kuitenkin paljon vähäisempää kuin Hakunilantien liikenne tänä päivänä.

- Tähän saakka yksityiset tonttiliittymät Hakunilantielle ovat olleet kiellettyjä.

- Asukkaan kommentti: ”*Huolena on se, että talvella Hakunilantien lumenaurauksesta muodostunut lumivalli oman tonttiliittymän kohdalla estäisi omalle pihalle ajamisen Hakunilantieltä. Mihin auto jätettäisiin, kun aletaan kolaamaan oman tonttiliittymän kohdalta lumivallia pois?*”



Asukkaan vastuulla ei voi olla tämän väylän auraaminen.

JK/PP on 5 metriä leveä, sen lisäksi ”odotustila” on noin 2,5 metriä leveä. Lumiauran työntämä lumi pakkautuu erityisesti näihin ajokoloihin, mikä tekisi lumitöistä erityisen raskaita. Kyseiseen koloon ohjautuu lunta sekä Hakunilantien aurauksessa että JK/PP:n aurauksessa.

Kaupungin antamat vastaukset eivät ole olleet tyydyttäviä asukkaiden näkökulmasta. Osassa taloja asuu iäkkäitä ihmisiä, jotka joutuvat miettimään pois muuttoa, jos kaupunki ei hoida lumitöitä Hakunilantien ja jk/pp:n väliseltä alueelta.

Ehdotamme, että kaupunki vastaa jatkossakin Hakunilantien ja ent. Vaaralankujan välisestä aurauksesta siten, että jk+pp:n ja Hakunilantien väliset sisäänmenoaukot pidetään auki. On myös erittäin vaarallista talvella, jos auto yrittää ylittää pientäkin vallia ja jääkin kiinni ja takana tulee rekka alamäkeen…

- Jalankulku/pyörätie tulee liian lähelle Kalliokuja 10 rivitalon päätyä. Kyseiseen kohtaan pitää saada aita, mieluiten meluaita. Mittaustulokset tarkastettava uudestaan. Tässä kohdassa jk+pp on vain 3,25 metriä leveä, kun se muualla on 4,5 metriä. Tämäkin todistaa sen, että 4,5 metriä leveä jk+pp ei mahdu eikä ole järkevä koko tällä 700 metrin Hakunilantien pätkällä Vaaralassa, kun se ei ole sitä Kehä 3:n jälkeen pohjoiseen Hakunilankaan suuntaan.

- Osa Kalliokujan rivitaloista on jo nyt kärsinyt maaperän liikkumisesta. Miten varmistetaan, että ratikan tärinä tai rakentamisaikaiset toimenpiteet eivät liikuta taloja – myöskään tulevina vuosina?

- Kalliokuja 18:n aitoihin ei saa koskea. Aidat toimivat näkö- ja osin myös meluesteinä. Tuija-aidalla on tärkeä rooli hulevesien kerääjänä ja kiinteistön hulevedet on putkistolla ohjattu ko. aidan juurille, joten kadun rakentaminen ei saa heikentää ko. aidan juuristoa.
    - Vastauksessa oli todettu, että ”*Kalliokuja 18 kohdalla aita sijoittuu katualueelle*.” Tämä väite ei pidä paikkansa. Orapihlaja-aita on rajalla, mutta tuija-aita on pääsääntöisesti kiinteistön omalla tontilla. Kumpaankaan ei saa koskea edellä mainituista syistä.

Kysymys: Tehdäänkö näitä katusuunnitelmia vain kaupungin liikennesuunnittelun lähtökohdista vai myös palvelemaan alueen omia asukkaita ja veronmaksajia? Ei voi ajatella, että Vaarala on vain läpikulkureitti kaikelle muulle liikenteelle, vaan on ajateltava myös paikallisten asukkaiden sujuvaa ja turvallista liikkumista sekä viihtyisää asumista. Nykyiset suunnitelmat heikentävät asukkaiden sujuvaa liikkumista eikä kyse ole ratikan vastustamisesta.

Ystävällisin yhteistyöterveisin

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 11.21
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]

Aihe:
Liitteet:

Luokat: [redacted]

Hei!
Tässä on muistutukset ratikan katusuunnitelmiin välillä Kehä III - Kuussillantie nrot: 58629-1, 58629-2, 58629-3 sekä sähkönsyöttöasemaSSA10.

Ystävällisin terveisin
[redacted]

Muistutus ratikan katusuunnitelmaan 58629-3

Kysymys: Tehdäänkö näitä katusuunnitelmia vain kaupungin liikennesuunnittelun lähtökohdista vai myös palvelemaan alueen omia asukkaita ja veronmaksajia? Ei voi ajatella, että Vaarala on vain läpikulkureitti kaikelle muulle liikenteelle, vaan on ajateltava myös paikallisten asukkaiden sujuvaa ja turvallista liikkumista sekä viihtyisää asumista. Nämä katusuunnitelmat heikentävät asukkaiden sujuvaa liikkumista - eikä kyse ole ratikan vastustamisesta.

Hakunilantie välillä Kirkkokuja - Kuussillantie, katusuunnitelma 58629-3

- Katusuunnitelmassa on tilaan nähden ”ylileveä” katualue Vaaralanmäen kallioiden kohdalla.
    - Ehdotamme, että suunnitelmaa tarkastellaan uudestaan siten, että kalliota louhitaan mahdollisimman vähän. Ei ole kestävä perustelu, että juuri tällä kohdalla pitää olla yhteensä 5 metriä + 4,5 metriä leveät jalankulku/pyörätiet ja perustella kallioiden louhimista pyöräilyn tavoiteverkolla, koska monessa kohdassa muuallakin ratikkareitin varrella on kapeampia jalankulku/pyörätiereittejä. On myös syytä epäillä, että pyöräverkkosuunnitelma on vanhentunut, koska käytännössä pyöräilijät eivät tälläkään hetkellä käytä Hakunilantietä, vaan ajavat idän tai lännen reittejä – miksi ajaisivat jatkossakaan, jos voivat valita kauniin ja metsäisen reitin – ilman ylämäkeä. Fazerila-Santamalmin asuttaminenkaan ei muuta tilannetta, koska sieltä pääsee suoraan metsän läpi Lähdepuiston tien kautta eteenpäin.

    - Ehdotamme, että jos Vaaralanmäen kallioita louhitaan, siihen ei saa jättää tasaista kalliopintaa, jotta siihen ei tule graffiteja.

    - Ehdotamme, että Vaaralanmäen kallio valaistaan iltaisin ja kalliolle laitetaan valokyltti: **VAARALA**. Kallio on upea maamerkki ja oli aikaisemmin myös kauniin villiviinin peitossa. Hyvä, että siihen tulee uudet istutukset, mutta tietysti kestää vuosia, ennen kuin kallio on uudestaan kasvien koristelema.

    - Ehdotamme, että Kirkkokujan pysäkille V9308 ei tehdä pysäköintiluiskaa, koska sellaista ei ole V9304:n kohdallakaan. Tämäkin muutos vähentäisi katutilan käyttöä. Kyseisellä pysäkillä ei ole tälläkään hetkellä bussin pysähtymistä varten levennystä.

    - Ehdotamme, että varaus Malmin suunnasta tuleville pysäkeille tehdään Kuussillantielle eikä Hakunilantielle, jossa on vähemmän katutilaa. Kuussillantiellä on enemmän tilaa liityntäpysäkeille ja ne olisivat yhtä

lähellä Tilustien ratikkapysäkkejä kuin Hakunilantielle suunniteltu varaus. Tämäkin muutos pienentäisi kallioiden louhintatarvetta.

- Ehdotamme, että Kirkkokujan pysäkki siirretään Kuussillantielle mahdollisimman lähelle Hakunilantietä, jotta pysäkkien välimatkat eivät kasva suhteettoman pitkiksi – mikäli halutaan, että asukkaat käyttävät julkista liikennettä.
- Asukkaiden kommentteja:
  - *” Ei voi olla niin, että samalla matkalla Helsingin suuntaan on vain yksi pysäkki ja pohjoisen suuntaan kolme pysäkkiä. Bussipysäkkejä täytyy olla tasaisesti, koska ratikan pysäkkiväli on myös todella pitkä. Ratikan myötä kulkeminen ei saa vaikeutua. ”*
  - *”Varsinkin naiset voivat kokea metrolla kulkemisen ja metroasemat (mm. Mellunmäki iltaisin) turvattomina/pelottavina, ja käyttävät siksi mieluummin busseja. Siksikin bussiyhteydet tulee säilyttää hyvinä eikä liikennettä saa ohjata vain metrolle.”*

- Vaaralanmäen kalliota vastapäisten talojen ja Hakunilantien väliin on tehtävä melueste. Kun Vaaralamäen kallio louhitaan tasaiseksi seinäksi, ääni kimpoaa kalliosta nykyistä kovempana. Melumittaus on tehty nykyisen loivan kalliomuodon aikana. Loiva kalliomuoto ohjaa ääntä ylöspäin toisin kuin tuleva jyrkkä kallioseinä.

Ystävällisin yhteistyöterveisin

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 11.21
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]

Aihe:
Liitteet:

Luokat: [redacted]

Hei!
Tässä on muistutukset ratikan katusuunnitelmiin välillä Kehä III - Kuussillantie nrot: 58629-1, 58629-2, 58629-3 sekä sähkönsyöttöasemaSSA10.

Ystävällisin terveisin
[redacted]

Muistutus ratikan katusuunnitelmaan SSA10



Tämä maisemaa pilaava sähkönsyöttöasema suorastaan kerjää seinätöhryjä. Seinät on käsiteltävä siten, että mitkään maalit eivät tartu seiniin. Lisäksi seinät peitettävä kauttaaltaan erilaisilla kasveilla / köynnöksillä.

Ystävällisin yhteistyöterveisin

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 14.58
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Fwd: Muistutus katusuunnitelmakuviin 59629-2 ja -3 / Vaaralanmäen kalliolouhinnan minimointitoive
Liitteet: 58629-3 + pun.kiila.pdf

Luokat: [redacted]

Hei,
äsken lähettämässäni muistutuksessa ei välttämättä punaisen kiilan sisältävä kuvaleike (image.png) auennut. Tässä se pdf-liitteenä

[redacted]

---------- Forwarded message ---------
Lähettäjä [redacted]
Date: ti 19.5.2026 klo 14.50
Subject: Muistutus katusuunnitelmakuviin 59629-2 ja -3 / Vaaralanmäen kalliolouhinnan minimointitoive
To: <kirjaamo@vantaa.fi>

MUISTUTUS:
Toivomme, että Vaaralanmäen kallion louhinta Hakunilantien kupeessa, erityisesti Pääskyläntien kohdalta pohjoiseen olevalla alueella minimoitaisiin.

Katusuunnitelmakuvissa näyttää siltä, että luonnonkalliota louhitaan turhan paljon jotta mm. ajotien ja ratikan välille saadaan viherkaista. Se on turha,
eikä raiteiden reitittäminen muutamaa metriä idempää projektin tässä vaiheessa ole iso muutos.

Samoin raiteiden ja jkpp:n välistä viherkaistaa
sekä jkpp:n ja kallion välistä vierialuetta + turvakaistaletta voidaan kaventaa

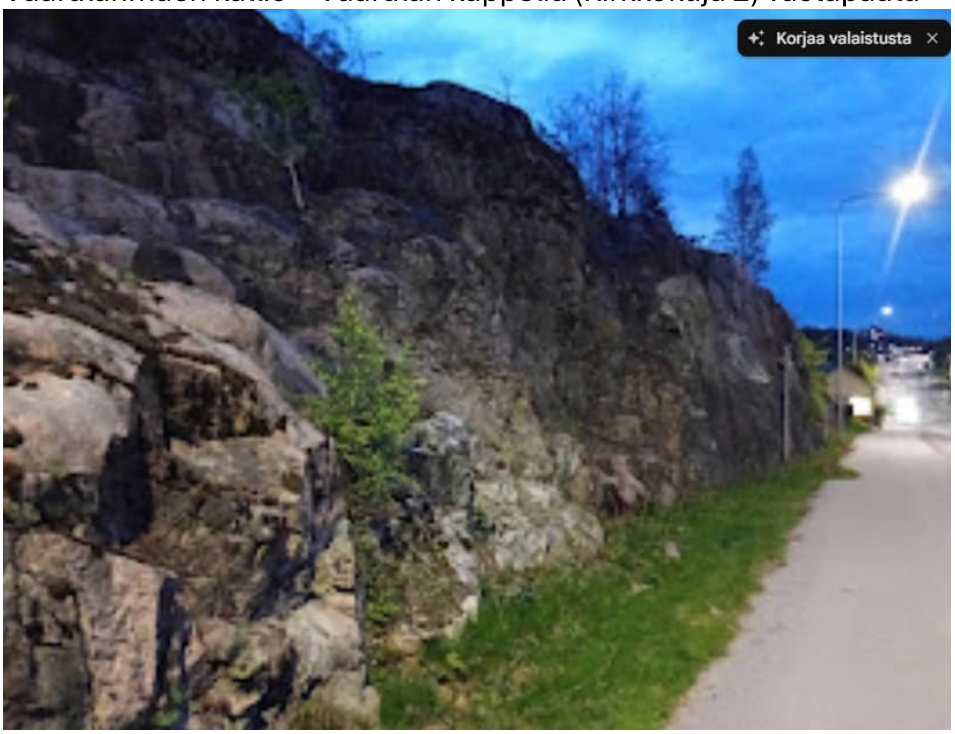
--> välialueita minimoimalla ratikkakiskot ja jkpp Vaaralanmäen kallion kohdalla hiukan idemmäs -> **kalliota tarvitsee louhia vähemmän.**
Kyseessä luonnonkallio, josta säilyisi sitä enemmän yläreunaa luonnontilaisena mitä enemmän räjäytysrajaa saataisiin idemmäs.

Uskon, että esitetyt katusuunnitelmakuvat eivät sellaisenaan vielä kelpaa räjäytystyön pohjaksi muutenkaan,
joten tällaiset, ehdottamani muutokset olisivat mahdolllisia, jos halua asiaan on.
(Eivätkä ne vaadi enää valtuustohyväksyntää, kun kerran toiseenkin suuntaan asiaa on veivattu valtuustolta kysymättä).

-

Kuvaleikkeessä alla punainen kiila edustaa luonnonkalliota, joka oltaisiin räjäyttämässä Kirkkokuja 2 vastapäätä.
Toivoisimme `valinnaisten` välikaistojen minimointia, että kiila pienenisi - eli kalliota säästyisi - sekä tässä kohtaa että etelämpänä.
Pääskyläntien kohdalle asti asialla on maisemallista (ja kaiullista) merkitystä.
Sen eteläpuolella oleva kohta , jossa bussipysäkit jne ei ole korkeaa kalliota, ja sen louhiminen on ok.

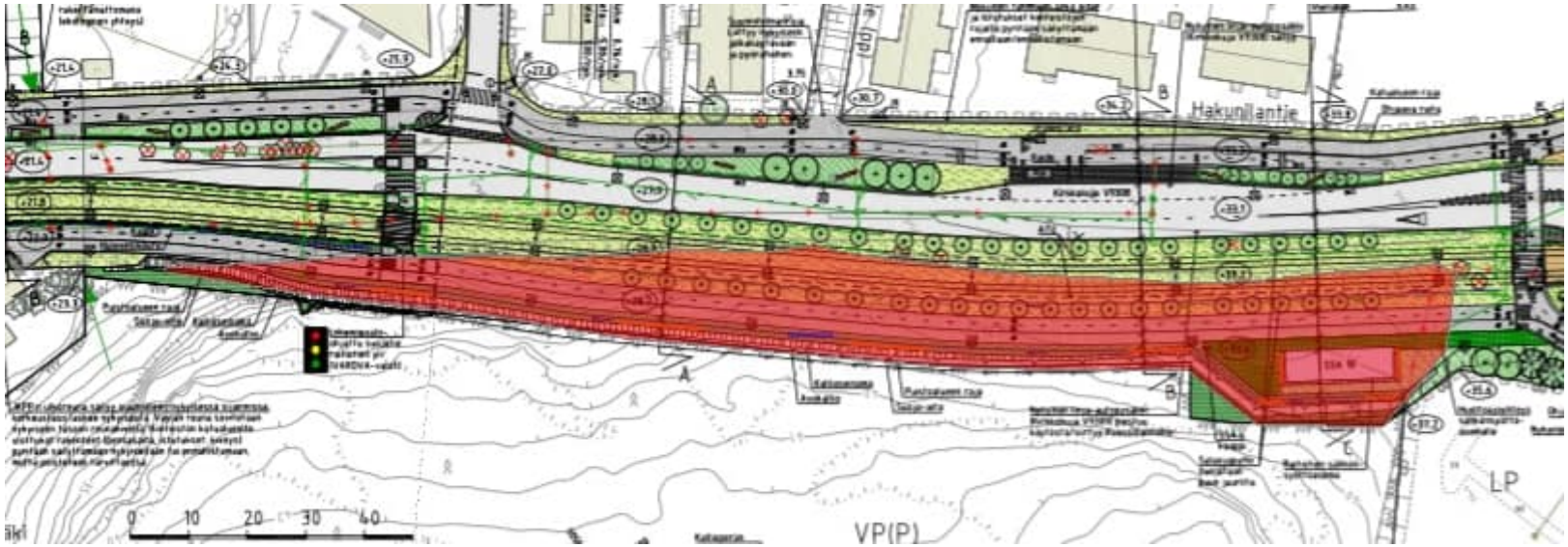
Vaaralanmäen kallio - Vaaralan kappelia (Kirkkokuja 2) vastapäätä



terveisin

[redacted]

19.5.2026


Hakunilantie
VP(P)
LP
0
10
20
30
40

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: maanantai 18. toukokuuta 2026 18.24
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Muistutus ratikan katusuunnitelmaan 58629-2
Liitteet: Muistutus ratikan katusuunnitelmaan 58629-2.pdf

Luokat: [redacted]

Hei!

Ohessa on muistutus ratikan katusuunnitelmaan nro 58629-2 / Hakunilantie välillä Vaaralan Talkootie - Kirkkokuja.

Ystävällisin terveisin
[redacted]

18.5.2026

Muistutus ratikan katusuunnitelmaan nro 58629-2 välillä Vaaralan Talkootie – Kirkkokuja

Osoitteessa Kalliokuja 18 olevan talon Hakunilantien puoleisiin aitoihin ei saa koskea. Orapihlaja-aita sijaitsee rajalla, mutta korkea tuija-aita lähestulkoon kokonaan talon tontilla ja kampaamorakennuksen sivulla.

Perustelut:

- Aidat toimivat näkö- ja osin myös meluesteinä. Jos aitaa kaadetaan, tilalle pitää rakentaa meluesteaita, koska kiinteistö sijaitsee melumittausten mukaan paikalla, jossa ratikkamelu edellyttäisi meluaidan rakentamisen.
- Aidoilla on erittäin tärkeä rooli kiinteistön hulevesien kerääjänä. Suurin osa kiinteistön hulevesistä on putkistolla ohjattu tuija-aidan juurille, joten ratikan / kadun rakentaminen ei saa heikentää ko. aidan juuristoa. Kiinteistö on saanut Vantaan ympäristökeskukselta 8.9.2022 vapautuksen hulevesijärjestelmään liittymisestä, koska kaikki kiinteistön hulevedet imeytetään – ja tämä on myös kaupungin ympäristö- ja hulevesipolitiikan mukaista toimintaa.
- Aidat suojaavat talon siiven seinää lumiauran raparoiskeilta ja graffiteilta, jota on aikaisemmin jouduttu pesemään kuraroiskeista ja myös graffiteista. Rappaus ei kestä useita tehopesuja.
- Koska talon siipi säilyy nykyisellä paikallaan, myös aidat siiven sivustolla on säilytettävä.
- Tuija-aidassa on tällä hetkellä oravanpesä. Oravat käyttävät tuija-aitaa ”kiitoratana” ja syövät sen siemeniä talvisin. Myös linnut viihtyvät tuuheassa aidassa ja on myös mahdollista, että siellä on myös linnunpesiä.

Tässä yhteydessä on hyvä tietää ja muistaa, että kiinteistön siipi ei ole joutunut nykyiselle paikalleen talon omistajien toimesta, vaan aikaisemman epäoikeudenmukaisten katualueiden kaavoituksen johdosta.

- Kiinteistön tontin raja ulottui ennen vuotta 1993 kuusi (6) metriä siiven kulmasta itään eli nykyisen Hakunilantien puoleen väliin.
- Hakunilantien laajennuksen yhteydessä kaavoittajat kaavoittivat katualutta kahdeksan (8) metriä lännen suuntaan, jonka johdosta myös pieni osa talon siivestä joutui katualueelle – silloisen omistajan kiivaasta vastustuksesta huolimatta.
- Omistaja ei ikinä saanut korvausta menettämästään 657 m2:n maa-alueesta eikä siitä, että kaava alkoi rasittamaan kiinteistöä: kiinteistön arvo aleni ja kaava haittaa edelleen kiinteistön ylläpitoa, käyttöä ja hoitoa.
- **Näistä syistä johtuen on toivottavaa, että tätä kiinteistöä ei enää rasiteta Vantaan kaupungin toimenpiteiden johdosta.**

Kalliokuja 18 kiinteistön siivessä toimivaan kampaamoon ja ompelimoon pitää päästä Hakunilantien puolelta koko ratikan rakentamisen ajan ja myös sen jälkeen.

- Kampaamon asiakkaiden parkkipaikka on ollut toistaiseksi kampaamoa vastapäätä Hakunilantien / Vaaralankujan toisella puolella olevan kiinteistön pihalla. Kampaamon asiakkaille olisi tehty parkkipaikka Kalliokuja 18:n omalle tontille kampaamon eteen, mutta sitä ei ole saanut tehdä, koska Hakunilantieltä ei ole saanut tehdä liittymää yksityiselle kiinteistölle.

Peurojen reitti Vaaralanmäen kallioille kulkee Kalliokuja 18 tontin kummastakin päästä. Jatkossakin on mahdollistettava, että peurat pääsevät kulkemaan näitä reittejä. Tämä tarkoittaa myös sitä, että Kalliokuja 18 tontin ja Vaaralanmäen kallion väliin pitää jättää turvallinen reitti peuroille.

Ystävällisin yhteistyöterveisin

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 14.38
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-2 Hakunilantie välillä Vaaralan Talkootie - Kirkkokuja
Liitteet: Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-2 Hakunilantie välillä Vaaralan Talkootie - Kirkkokuja.pdf

Luokat: [redacted]

[redacted]

Hei,

Muistutus on tässä alla tekstinä sekä pdf-liitetiedostona. Muistutus on sama kuin katusuunnitelmaan 58629-3 annettu muistutus, koska kyseinen asia koskee molempia katusuunnitelmia.

Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-2 Hakunilantie välillä Vaaralan Talkootie – Kirkkokuja:

Vaaralanmäen kallioita aiotaan louhia valtavat 11 000 kuutiota ratikan rakentamisen yhteydessä. Isoiksi syiksi louhinnalle on annettu sähkönsyöttöaseman sijainti ja tulevaisuuden laituripaikat. Nämä tulevat sijaitsemaan aivan Hakunilantien eteläpäädyssä, jossa on tällä hetkellä lähinnä nurmialuetta, eikä sen vaatima louhinta/tasoitus ole ongelma. Vaaralassa kuitenkin vastustetaan jyrkästi luonnonkallion louhintaa. Kallioita on tien vieressä arviolta noin 130 metrin matkalta alkaen Pääskyläntien eteläpuolelta ja päättyen kampaamotalon kulmalle (Kalliokuja 18). Nämä kalliot eivät liity mitenkään sähkönsyöttöasemaan tai tulevaisuuden laituripaikkoihin, vaan ne ovat niiden kohtaa pohjoisempana. Näiden vaaralalaisille tärkeiden kallioiden louhinta tulee minimoida.

Suunnitelmissa oleva louhintamäärä on valtava – katualueen leveys tullaan lähes tuplaamaan. Kyseessä on hurja muutos, jota ei koskaan pystytä ennallistamaan mitenkään. Siksi asiassa tulisi toimia erittäin harkitusti ja varovaisesti. Mainitulla noin 130 metrin matkalla olevia kallioita tulisi säästää mahdollisimman paljon. Katusuunnitelmaa ei kuitenkaan ole tehty tällä ajatuksella – päinvastoin, vaikuttaa siltä, että katualuetta on haluttu tarpeettomasti leventää niin isoksi, että voidaan louhia koko asemakaavan sallima alue. Katualueelle on suunniteltu yhteensä yli kymmenen metrin leveydeltä erotuskaistoja, jotka leventävät katua tolkuttomasti. Noilla kaistoilla ei tule kulkemaan kukaan – eivät ratikat, autot, pyöräilijät tai jalankulkijat. Myös turvapientareen on suunniteltu olevan tuplasti niin leveä, kuin sen säädösten mukaan tulisi olla (säännösten mukainen leveys on tarkistettu katualueen suunnittelijalta). Lisäksi kevyen liikenteen väylät on suunniteltu leveämmiksi, kuin edes vuorovaikutusraportin vastauksissa mainitut suositukset ovat.

On siis selvää, että katualue on tuon 130 metrin matkalla suunniteltu aivan tarpeettoman leveäksi. Selvää on myös se, että kapeampi, kyseisiä kallioita säästävä toteutus olisi mahdollinen. Kalliot aiotaan louhia pystysuoraksi kallioseinämäksi – seinämäksi, joka kaiuttaa liikenteen melua, houkuttelee tekemään graffiteja ja on yksinkertaisesti paljon rumempi kuin nykyiset kauniit luonnonkalliot. Luonnonkallion vaihtuminen louhittuun pystyseinämään muuttaa alueen ilmettä huomattavasti. Luonnonkalliot kuuluvat Vaaralan omaleimaiseen profiiliin ja lisäävät sen houkuttelevuutta asuinalueena.

Katualuetta pystyy hyvin kaventamaan niin, että kyseisten kallioiden louhintamäärä vähintäänkin pienenee merkittävästi. Tämä onnistuu ainakin ylileveiden erotuskaistojen huomattavalla kaventamisella, kevyen liikenteen väylien ja turvapientareen kaventamisella (suositusten mukaiseksi) ja mahdollisesti myös vierialueita kaventamalla. Nämä muutokset eivät heikennä kadulla liikkujien matkantekoa.

Katualuetta tulee siis kaventaa niin, että Pääskyläntien eteläpuolelta kampaamotalon kulmalle ulottuvia kallioita louhitaan mahdollisimman vähän. Asia on Vaaralassa puhuttanut paljon, ja haluamme, että meidän asukkaiden ääni kuullaan näin isossa muutoksessa, jota on mahdotonta ennallistaa.

[redacted]

Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-2 Hakunilantie välillä Vaaralan Talkootie – Kirkkokuja

Vaaralanmäen kallioita aiotaan louhia valtavat 11 000 kuutiota ratikan rakentamisen yhteydessä. Isoiksi syiksi louhinnalle on annettu sähkönsyöttöaseman sijainti ja tulevaisuuden laituripaikat. Nämä tulevat sijaitsemaan aivan Hakunilantien eteläpäädyssä, jossa on tällä hetkellä lähinnä nurmialuetta, eikä sen vaatima louhinta/tasoitus ole ongelma. Vaaralassa kuitenkin vastustetaan jyrkästi luonnonkallion louhintaa. Kallioita on tien vieressä arviolta noin 130 metrin matkalta alkaen Pääskyläntien eteläpuolelta ja päättyen kampaamotalon kulmalle (Kalliokuja 18). Nämä kalliot eivät liity mitenkään sähkönsyöttöasemaan tai tulevaisuuden laituripaikkoihin, vaan ne ovat niiden kohtaa pohjoisempana. Näiden vaaralalaisille tärkeiden kallioiden louhinta tulee minimoida.

Suunnitelmissa oleva louhintamäärä on valtava – katualueen leveys tullaan lähes tuplaamaan. Kyseessä on hurja muutos, jota ei koskaan pystytä ennallistamaan mitenkään. Siksi asiassa tulisi toimia erittäin harkitusti ja varovaisesti. Mainitulla noin 130 metrin matkalla olevia kallioita tulisi säästää mahdollisimman paljon. Katusuunnitelmaa ei kuitenkaan ole tehty tällä ajatuksella – päinvastoin, vaikuttaa siltä, että katualuetta on haluttu tarpeettomasti leventää niin isoksi, että voidaan louhia koko asemakaavan sallima alue. Katualueelle on suunniteltu yhteensä yli kymmenen metrin leveydeltä erotuskaistoja, jotka leventävät katua tolkuttomasti. Noilla kaistoilla ei tule kulkemaan kukaan – eivät ratikat, autot, pyöräilijät tai jalankulkijat. Myös turvapientareen on suunniteltu olevan tuplasti niin leveä, kuin sen säädösten mukaan tulisi olla (säännösten mukainen leveys on tarkistettu katualueen suunnittelijalta). Lisäksi kevyen liikenteen väylät on suunniteltu leveämmiksi, kuin edes vuorovaikutusraportin vastauksissa mainitut suositukset ovat.

On siis selvää, että katualue on tuon 130 metrin matkalla suunniteltu aivan tarpeettoman leveäksi. Selvää on myös se, että kapeampi, kyseisiä kallioita säästävä toteutus olisi mahdollinen. Kalliot aiotaan louhia pystysuoraksi kallioseinämäksi – seinämäksi, joka kaiuttaa liikenteen melua, houkuttelee tekemään graffiteja ja on yksinkertaisesti paljon rumempi kuin nykyiset kauniit luonnonkalliot. Luonnonkallion vaihtuminen louhittuun pystyseinämään muuttaa alueen ilmettä huomattavasti. Luonnonkalliot kuuluvat Vaaralan omaleimaiseen profiiliin ja lisäävät sen houkuttelevuutta asuinalueena.

Katualuetta pystyy hyvin kaventamaan niin, että kyseisten kallioiden louhintamäärä vähintäänkin pienenee merkittävästi. Tämä onnistuu ainakin ylileveiden erotuskaistojen huomattavalla kaventamisella, kevyen liikenteen väylien ja turvapientareen kaventamisella (suositusten mukaiseksi) ja mahdollisesti myös vierialueita kaventamalla. Nämä muutokset eivät heikennä kadulla liikkujien matkantekoa.

Katualuetta tulee siis kaventaa niin, että Pääskyläntien eteläpuolelta kampaamotalon kulmalle ulottuvia kallioita louhitaan mahdollisimman vähän. Asia on Vaaralassa puhuttanut paljon, ja haluamme, että meidän asukkaiden ääni kuullaan näin isossa muutoksessa, jota on mahdotonta ennallistaa.

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 19. toukokuuta 2026 14.32
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-3 Hakunilantie välillä Kirkkokuja – Kuussillantie
Liitteet: Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-3 Hakunilantie välillä Kirkkokuja - Kuussillantie.pdf

Luokat: [redacted]

[redacted]

Hei,

Muistutus on sekä tässä alla tekstinä että liitteenä pdf-tiedostona.

Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-3 Hakunilantie välillä Kirkkokuja – Kuussillantie:

Vaaralanmäen kallioita aiotaan louhia valtavat 11 000 kuutiota ratikan rakentamisen yhteydessä. Isoiksi syiksi louhinnalle on annettu sähkönsyöttöaseman sijainti ja tulevaisuuden laituripaikat. Nämä tulevat sijaitsemaan aivan Hakunilantien eteläpäädyssä, jossa on tällä hetkellä lähinnä nurmialuetta, eikä sen vaatima louhinta/tasoitus ole ongelma. Vaaralassa kuitenkin vastustetaan jyrkästi luonnonkallion louhintaa. Kallioita on tien vieressä arviolta noin 130 metrin matkalta alkaen Pääskyläntien eteläpuolelta ja päättyen kampaamotalon kulmalle (Kalliokuja 18). Nämä kalliot eivät liity mitenkään sähkönsyöttöasemaan tai tulevaisuuden laituripaikkoihin, vaan ne ovat niiden kohtaa pohjoisempana. Näiden vaaralalaisille tärkeiden kallioiden louhinta tulee minimoida.

Suunnitelmissa oleva louhintamäärä on valtava – katualueen leveys tullaan lähes tuplaamaan. Kyseessä on hurja muutos, jota ei koskaan pystytä ennallistamaan mitenkään. Siksi asiassa tulisi toimia erittäin harkitusti ja varovaisesti. Mainitulla noin 130 metrin matkalla olevia kallioita tulisi säästää mahdollisimman paljon. Katusuunnitelmaa ei kuitenkaan ole tehty tällä ajatuksella – päinvastoin, vaikuttaa siltä, että katualuetta on haluttu tarpeettomasti leventää niin isoksi, että voidaan louhia koko asemakaavan sallima alue. Katualueelle on suunniteltu yhteensä yli kymmenen metrin leveydeltä erotuskaistoja, jotka leventävät katua tolkuttomasti. Noilla kaistoilla ei tule kulkemaan kukaan – eivät ratikat, autot, pyöräilijät tai jalankulkijat. Myös turvapientareen on suunniteltu olevan tuplasti niin leveä, kuin sen säädösten mukaan tulisi olla (säännösten mukainen leveys on tarkistettu katualueen suunnittelijalta). Lisäksi kevyen liikenteen väylät on suunniteltu leveämmiksi, kuin edes vuorovaikutusraportin vastauksissa mainitut suositukset ovat.

On siis selvää, että katualue on tuon 130 metrin matkalla suunniteltu aivan tarpeettoman leveäksi. Selvää on myös se, että kapeampi, kyseisiä kallioita säästävä toteutus olisi mahdollinen. Kalliot aiotaan louhia pystysuoraksi kallioseinämäksi – seinämäksi, joka kaiuttaa liikenteen melua, houkuttelee tekemään graffiteja ja on yksinkertaisesti paljon rumempi kuin nykyiset kauniit luonnonkalliot. Luonnonkallion vaihtuminen louhittuun pystyseinämään muuttaa alueen ilmettä huomattavasti. Luonnonkalliot kuuluvat Vaaralan omaleimaiseen profiiliin ja lisäävät sen houkuttelevuutta asuinalueena.

Katualuetta pystyy hyvin kaventamaan niin, että kyseisten kallioiden louhintamäärä vähintäänkin pienenee merkittävästi. Tämä onnistuu ainakin ylileveiden erotuskaistojen huomattavalla kaventamisella, kevyen liikenteen väylien ja turvapientareen kaventamisella (suositusten mukaiseksi) ja mahdollisesti myös vierialueita kaventamalla. Nämä muutokset eivät heikennä kadulla liikkujien matkantekoa.

Katualuetta tulee siis kaventaa niin, että Pääskyläntien eteläpuolelta kampaamotalon kulmalle ulottuvia kallioita louhitaan mahdollisimman vähän. Asia on Vaaralassa puhuttanut paljon, ja haluamme, että meidän asukkaiden ääni kuullaan näin isossa muutoksessa, jota on mahdotonta ennallistaa.



Muistutus Vaaralan katusuunnitelmaan 58629-3 Hakunilantie välillä Kirkkokuja – Kuussillantie

Vaaralanmäen kallioita aiotaan louhia valtavat 11 000 kuutiota ratikan rakentamisen yhteydessä. Isoiksi syiksi louhinnalle on annettu sähkönsyöttöaseman sijainti ja tulevaisuuden laituripaikat. Nämä tulevat sijaitsemaan aivan Hakunilantien eteläpäädyssä, jossa on tällä hetkellä lähinnä nurmialuetta, eikä sen vaatima louhinta/tasoitus ole ongelma. Vaaralassa kuitenkin vastustetaan jyrkästi luonnonkallion louhintaa. Kallioita on tien vieressä arviolta noin 130 metrin matkalta alkaen Pääskyläntien eteläpuolelta ja päättyen kampaamotalon kulmalle (Kalliokuja 18). Nämä kalliot eivät liity mitenkään sähkönsyöttöasemaan tai tulevaisuuden laituripaikkoihin, vaan ne ovat niiden kohtaa pohjoisempana. Näiden vaaralalaisille tärkeiden kallioiden louhinta tulee minimoida.

Suunnitelmissa oleva louhintamäärä on valtava – katualueen leveys tullaan lähes tuplaamaan. Kyseessä on hurja muutos, jota ei koskaan pystytä ennallistamaan mitenkään. Siksi asiassa tulisi toimia erittäin harkitusti ja varovaisesti. Mainitulla noin 130 metrin matkalla olevia kallioita tulisi säästää mahdollisimman paljon. Katusuunnitelmaa ei kuitenkaan ole tehty tällä ajatuksella – päinvastoin, vaikuttaa siltä, että katualuetta on haluttu tarpeettomasti leventää niin isoksi, että voidaan louhia koko asemakaavan sallima alue. Katualueelle on suunniteltu yhteensä yli kymmenen metrin leveydeltä erotuskaistoja, jotka leventävät katua tolkuttomasti. Noilla kaistoilla ei tule kulkemaan kukaan – eivät ratikat, autot, pyöräilijät tai jalankulkijat. Myös turvapientareen on suunniteltu olevan tuplasti niin leveä, kuin sen säädösten mukaan tulisi olla (säännösten mukainen leveys on tarkistettu katualueen suunnittelijalta). Lisäksi kevyen liikenteen väylät on suunniteltu leveämmiksi, kuin edes vuorovaikutusraportin vastauksissa mainitut suositukset ovat.

On siis selvää, että katualue on tuon 130 metrin matkalla suunniteltu aivan tarpeettoman leveäksi. Selvää on myös se, että kapeampi, kyseisiä kallioita säästävä toteutus olisi mahdollinen. Kalliot aiotaan louhia pystysuoraksi kallioseinämäksi – seinämäksi, joka kaiuttaa liikenteen melua, houkuttelee tekemään graffiteja ja on yksinkertaisesti paljon rumempi kuin nykyiset kauniit luonnonkalliot. Luonnonkallion vaihtuminen louhittuun pystyseinämään muuttaa alueen ilmettä huomattavasti. Luonnonkalliot kuuluvat Vaaralan omaleimaiseen profiiliin ja lisäävät sen houkuttelevuutta asuinalueena.

Katualuetta pystyy hyvin kaventamaan niin, että kyseisten kallioiden louhintamäärä vähintäänkin pienenee merkittävästi. Tämä onnistuu ainakin ylileveiden erotuskaistojen huomattavalla kaventamisella, kevyen liikenteen väylien ja turvapientareen kaventamisella (suositusten mukaiseksi) ja mahdollisesti myös vierialueita kaventamalla. Nämä muutokset eivät heikennä kadulla liikkujien matkantekoa.

Katualuetta tulee siis kaventaa niin, että Pääskyläntien eteläpuolelta kampaamotalon kulmalle ulottuvia kallioita louhitaan mahdollisimman vähän. Asia on Vaaralassa puhuttanut paljon, ja haluamme, että meidän asukkaiden ääni kuullaan näin isossa muutoksessa, jota on mahdotonta ennallistaa.

[redacted]

HAKUNILANTIE VÄLILLÄ KEHÄ III – KUUSSILLANTIE KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Hakunilantie välillä Kehä III-Kuussillantie, Vaaralankuja ja Vaaralantie
PIIRUSTUSNUMERO	58629-1, 58629-2, 58629-3
SELOSTUKSEN LAATI	Anna Nyhammar, suunnittelija, 23.4.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö, 30.4.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Hakunilantie sijaitsee Vaaralan (93) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Hakunilantietä välillä Kehä III – Kuussillantie, Vaaralankujaa sekä Vaaralantietä, ja se on esitetty piirustuksissa nro 58629–1, 58629–2 ja 58629–3.

Katusuunnitelma-alueella on voimassa olevat asemakaavat:

- asemakaava VAARALA II
- asemakaava VAARALA 4
- asemakaavan muutos 000860 – VAARALA/TALKOOTIE
- asemakaavan muutos 001074 – VAARALA/93225
- asemakaavan muutos 001737 – VAARALA/OSA KORTTELIA 93222
- asemakaavan muutos 002451 – Vantaan ratikka: Vaarala

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Hakunilantie on olemassa oleva katu, jota ympäröi pientalovaltainen asuinalue. Koko suunnittelualue sijoittuu Vaaralan kaupunginosan rakennettuun ympäristöön. Lähdenpuistontien liittymässä sijaitsee muutama liikerakennus, joissa toimii suunnitteluhetkellä huoltoasema, ravintola ja päivittäistavarakauppa. Hakunilantien eteläisellä osuudella katualue rajautuu länsipuolelta Vaaralanmäen metsäiseen ja kallioiseen puistoalueeseen.

Hakunilantien rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen raitiotieyhteyden rakentamisen Vaaralassa.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat. Raitiotieyhteyden odotetaan kasvattavan käyttäjämääriä asuinalueilta Tikkurilaan ja aina lentoasemalle saakka. Kevytliikenne suuntautuu Tikkurilaan ja Tikkurilan juna-asemalle.

Suunnittelun kaupunkikuvalliset ja ekologiset tavoitteet:

Vantaan raitiotien kaupunkikuvallisia teemoja ovat säilytettävät ja uudet vihreät elementit, mukava tunnelma ja paikallinen identiteetti. Raitiotie on jaettu osuuksiin, joilla raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta korostetaan myös katuvihreällä, joka on erilainen eri osuuksilla. Raidealue on kasvillisuuspintainen viherraide aina kun se on mahdollista. Nurmialueiden sijaan suositaan matalia niittyjä, joissa on nurmiheinien lisäksi kukkivia ruohovartisia lajeja. Istutukset ovat monimuotoisia, monilajisia ja kerroksellisia. Puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita, osuudesta riippuen. Paikalliset biotoopit otetaan huomioon. Kierrätysmaita käytetään aina kun mahdollista. Pintakierrätysmaita hyödynnetään mm. luonnontilaisiin alueisiin liittyvissä luiskissa.

Hakunilantie välillä Kehä III – Kuussillantie on laatutasoltaan arkirata aluetta. Alueella on havaittu pieniä vieraslajiesiintymiä, jotka poistetaan.

Liikenteellinen ratkaisu

Hakunilantie on asuinalueen läpi kulkeva pääkatu. Suunniteltava katuosuus liittyy pohjoisen suunnassa Kehä III:n ylittävään siltaan ja päättyy eteläpäässä Kuussillantien kiertoliittymään. Suunnittelualueella Hakunilantien katualueen leveys vaihtelee välillä 30,0–50,7 metriä. Ajoradan leveys on linjaosuuksilla 6,5 metriä. Katualueen molemmilla reunoilla kulkee eroteltu jalkakäytävä ja leveä pyörätie. Jalkakäytävät ovat leveydeltään 2,0–2,5 metriä ja pyörätiet 2,5 metriä.

Hakunilantiehen liittyy olemassa olevat Kehä III:n eteläpuoliset rampit, tonttikadut Lähdepuistontie, Vaaralantie, Vaaralan talkootie, Vaaralankuja ja Kirkkokuja, yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie Pääskyläntie sekä pääkatu/alueellinen kokoojakatu Kuussillantie. Tonttikadut ja rampit liittyvät Hakunilantiehen rakennettavilla T-liittymillä, joista ramppien, Lähdepuistontien, Vaaralantien ja Vaaralan talkootien liittymät ovat valo-ohjattuja. Lähdepuistontien ja Kirkkokujan ylittävä suojatie ja pyörätien jatke ovat korotettuja. Kirkkokujan kohdalla on Hakunilantien ylittävä suojatie, jonka ajoradan ylittävä osuus on valo-ohjaamaton ja raitiotien ylittävä osuus on valo-ohjattu. Hakunilantien eteläpää liittyy Kuussillantiehen rakennettavalla valo-ohjatulla kiertoliittymällä, johon liittyy myös tonttikatu Tilustie.

Vaaralankuja on olemassa oleva, kapea tonttikatu, joka kulkee Hakunilantien rinnalla samansuuntaisena alkaen Vaaralan talkootien liittymästä ja päättyen Kirkkokujaan. Vaaralankujan nykyinen, 4,5 metrin levyinen ajorata muutetaan raitiotien rakentamisen yhteydessä kaavan mukaisesti jalkakäytäväksi (leveys 2,0 m) ja pyörätieksi (leveys 2,5 m), jotka erotetaan Hakunilantien uudesta ajoradasta n. 2,5 metrin levyisellä erotuskaistalla. Nykyisen Vaaralankujan varrella oleville tonteille ajo tapahtuu jatkossa suoraan Hakunilantien ajoradalta, jalkakäytävän ja pyörätien poikki.

Raitiotie kulkee Hakunilantien länsipuoliskolla, ajoradan ja jalankulku- ja pyörätien välissä. Raitiotien kiskoalueen leveys on n. 7,0 metriä. Raitiotien pysäkkilaiturit rakennetaan Hakunilantielle Kehä III:n ramppien ja Lähdepuistontien väliin. Pysäkkilaiturit sijaitsevat molemmilla puolilla raidetta. Raiteen ja ajoradan välinen laituri toimii yhteiskäyttölaiturina linja-autoliikenteelle.

Hakunilantiellä on nykyisellään kolme linja-autopysäkkiparia. Pohjoisen suuntaan kulkevat pysäkit, Vaaralantie V9304, Vaaralan talkootie V9306 ja Kirkkokuja V9308, säilyvät. Etelän suuntaan kulkevista pysäkeistä säilyy Vaaralantie V9301, joka toteutetaan yhteiskäyttöpysäkkinä raitiotien kanssa. Vaaralan talkootie V9305 ja Kirkkokuja V9309 poistuvat käytöstä.

Kadun itäreunan pyörätie on osa pyöräliikenteen tavoiteverkkoa (Pääpyöräreitti I). Reitti jatkuu pohjoisen suuntaan Kehä III:n sillan yli ja Hakunilantien itäreunaa pitkin, liittyen Kehä III:n pohjoispuoliseen, itä-länsisuuntaiseen pääpyöräreittiin. Hakunilantien eteläpäässä pääpyöräreitti haarautuu itä-länsisuuntaiseksi, jatkuen Kuussillantien eteläreunaa pitkin länteen Helsingin Jakomäen suuntaan ja itään Fazerilan suuntaan. Tavoiteverkon mukaan pääpyöräreitti haarautuu itään myös Lähdepuistontiellä, jonka eteläreunassa se kiertää Kelokallion puistoalueen ja liittyy lopulta Kuussillantielle.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata, jalkakäytävät ja pyörätiet päällystetään asfaltilla. Keskisaarekkeet ja osa erotuskaistoista kivetään harmaalla betonikiveyksellä tai harmaalla nupukiveyksellä. Osalle erotuskaistoista istutetaan niittynurmea, pensaita tai puita. Reunatuet ovat harmaata betonia. Hakunilantien kiertoliittymän kavennus on harmaata nupukiveä.

Katuosalle rakennetaan raitiotien ja linja-autoliikenteen yhteiskäyttöpysäkki sekä kolme linja-autopysäkkiä. Pysäkit varustetaan katoksilla, aikataulunäytöillä ja jäteastioilla. Pysäkkien odotustilat päällystetään mustalla betonikivellä, katoksen kohta harmaalla betonikivellä, reunakiven viereinen varoitusalue valkoisella betonikivellä ja ohjaavat raidat harmaalla noppakivellä ja luonnonkivisellä uralaatalla. Pysäkkien ympäristössä (esteettömyyden erityistaso) jalkakäytävät erotellaan pyörätiestä kiveysraidalla, suojateiden odotustilat kivetään valkoisella betonikivellä ja liittyvien pysäkkien väliset jalankulkureitit ohjataan luonnonkivisellä uralaatalla tai reunakivellä.

Vaaralantien raitiotiepysäkin ja Kuussillantien kiertoliittymän yhteydessä on telinein varustetut pysäköintialueet kaupunkipyörille, polkupyörille ja sähköpotkulaudoille. Pysäköintialueet päällystetään harmaalla betonikivellä, kaupunkipyöräasemat harmaalla betonilaatalla.

Kehä III:n ylittävän sillan ja Vaaralantien väliselle alueelle rakennetaan melusuojausta jälkeen vähentämään sillalta ja ajoradalta länteen kantautuvaa liikennemelua. Sillan ja Vaaralantielle johtavan JKPP-tien välisellä matkalla raitiotien ja länsipuolen pyörätien väliin rakennetaan 2,1 metriä korkea betoninen meluseinä ääntä absorboivalla pinnalla. Raitiotiepysäkin kohdalle rakennetaan jalkakäytävän viereen pientareelle 1,8 metriä korkea betoninen melukaide.

Kuussillantien liittymän pohjoispuolelle rakennetaan raitiotien sähkönsyöttöasema SSA 10, jonka huoltoajoyhteys ja piha-alue kivetään nurmikivellä.

Istutuksissa korostuu monilajisuus, vehreys ja kerroksellisuus. Puuistutukset koostuvat eri lajisista ja eri ikäisistä taimista vaihdellen rytmikkäisistä istutuksista vapaamuotoisempiin kokonaisuuksiin. Lehtipensasvaltaiset alueet ovat monipuolisia kasvillisuusyhdyskuntia sisältäen perennoja ja koristeheiniä. Perennavaltaisilla istutusalueilla pääpaino on maata peittävillä perennoilla. Joukkoon istutetaan myös koristeheiniä ja puuvartista kasvillisuutta. Monilajisten istutusalueiden sekaan asennetaan maakiviä ja lahopuita.

Raitiotielle, erotuskaistoille ja reuna-alueille kylvetään niittykasvillisuutta, joka on lajistoltaan monipuolista ja vaihtelevaa koostuen kukkivista, koristeellisista ja vehreistä, pölyttäjäystävällisistä ja kasvupaikkaan soveltuvista lajeista. Niittyjen kasvualustoissa pyritään hyödyntämään paikallista kuorittua pintamaata. Maanpeitekasvillisuutta ja köynnöksiä istutetaan kallioleikkauksen edustalle. Köynnöksiä istutetaan myös rakennettavan sähkönsyöttöaseman seinille ja melusuojiin. Vierialueille istutetaan uusia lehti- ja havupuita sekä pensaita. Raitiotien pysäkkikatokset toteutetaan kasvikattoisina. Havupuiden metsitystaimia istutetaan kalliolle.

Katualueen poikki kulkee itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys, joka yhdistää Vaaralanmäen ja Kelokallion metsäiset puistoalueet. Yhteys kulkee Hakunilantien ja Vaaralankujan poikki ja hyödyntää Kolmiokirkorinteen aluetta, joka on asemakaavassa osoitettu jalankululle ja tontille ajolle, mutta säilyy nykyisellään eli rakentamattomana.

Valaistus

Hakunilantie valaistaan uusilla 10 metriä korkeilla yhteiskäyttöpylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan raiteiden väliin tai erotuskaistalle raiteiden ja ajoradan tai raiteiden ja pyörätien väliin. Jalkakäytävät ja pyörätiet katualueen reunoilla valaistaan 6 metriä korkeilla valaisimilla, jotka sijoitetaan jalkakäytävän viereen pientareelle.

Tasaus ja kuivatus

Hakunilantien tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Hakunilantie liittyy pohjoispäässä uuteen Kehä III:n ylittävään siltaan S7. Hakunilantien eteläpäässä tasaus liittyy Kuussillantien risteykseen rakennettavaan kiertoliittymään.

Hakunilantie kuivatetaan hulevesiviemäreillä, jotka haarautuvat pohjoispäässä Hakunilantien itäpuoliseen nykyiseen hulevesiviemäriin, sekä Vaaralantielle Hakunilantien länsipuolelle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Hakunilantien eteläosan ja Kuussillantien kiertoliittymän kuivatusvedet johdetaan itään, Kuussillantien nykyiseen hulevesiviemäriin. Katurakenteiden ja raitiotierakenteiden kuivatusta täydennetään salaojin.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Hakunilantiellä muodostuvat sekä sinne johtuvat hulevedet virtaavat Hakunilantien itäpuolelle sijoittuvaa nykyistä hulevesiviemäriä sekä Vaaralantielle toteutettua huleveden tulvamitoitettua hulevesiviemäriä ja avouomaa pitkin Kormuniitynojaan. Hakunilantien eteläosista hulevesiä voi virrata tulvatilanteissa pieneltä alueelta myös Kuussillantien ja Tilustien suuntaan.

Esteettömyys

Hakunilantien raitiotie- ja linja-autopysäkkialueiden suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun erikoistavoitetason, mukaan lukien pysäkkejä ympäröivät liittymäalueet, suojatiet ja liittyvien pysäkkien väliset reitit.

Vuorovaikutus

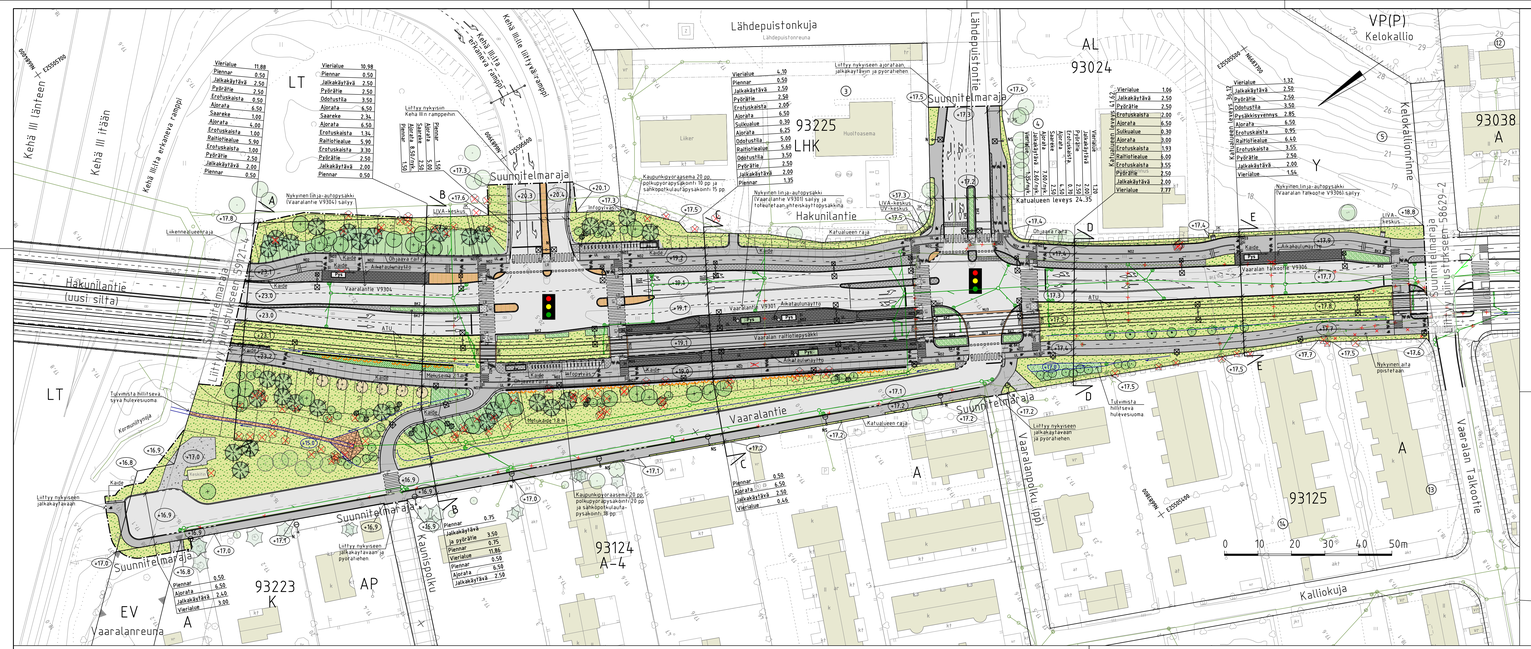
Vuonna 2026 Hakunilantien katusuunnitelmiin tehtiin muutoksia. Päivitettyjä Hakunilantien välillä Kyytitie-Raudikkokuja katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 23.3.-8.4.2026 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin huhtikuussa 2026.

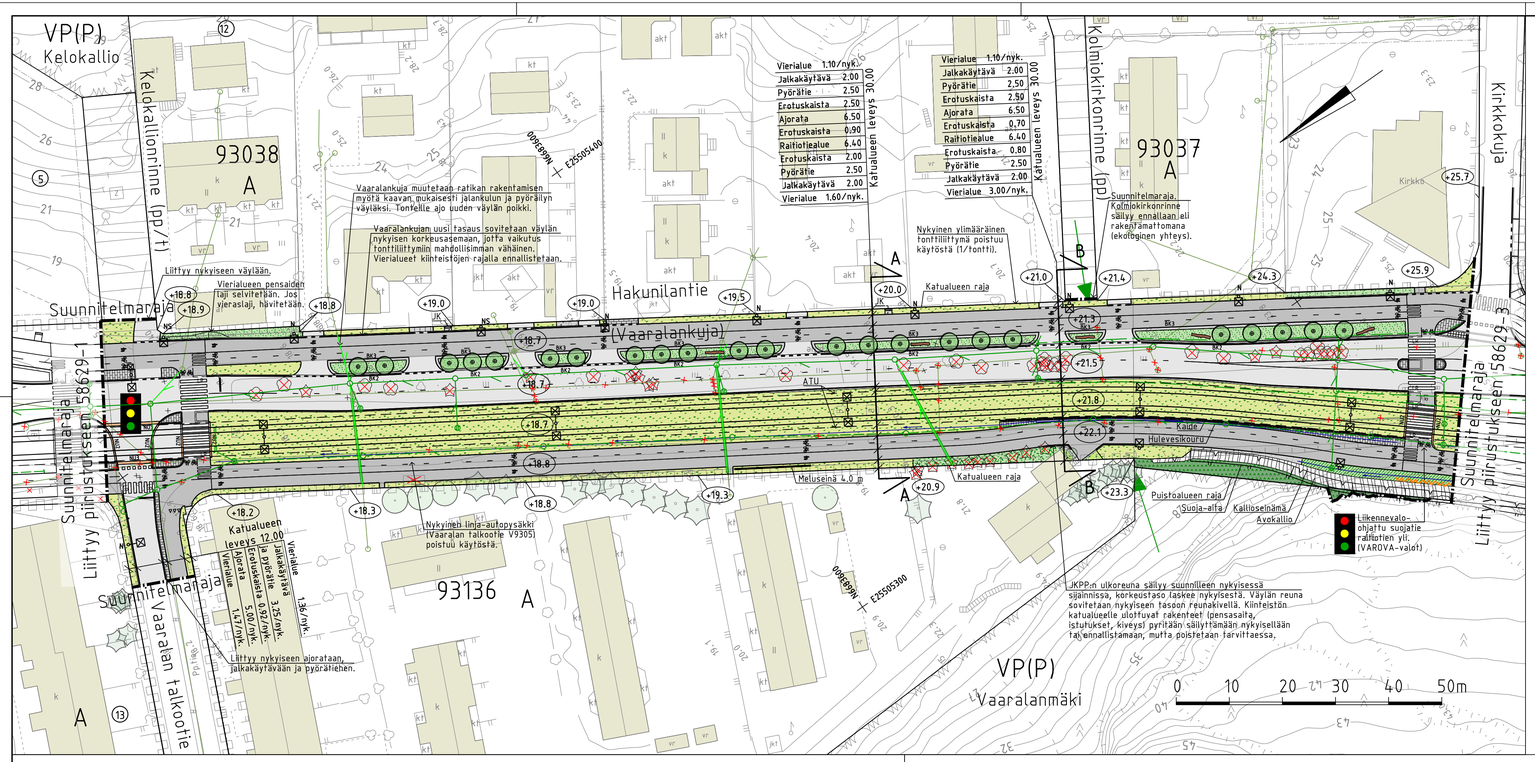
Kustannusarvio

Hakunilantien välillä Kehä III-Kuussillantie rakentamiskustannukset ovat noin 17 926 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 17 718 000 euroa ja vesihuollon 208 000 euroa.

Muuta

Hakunilantie rakentamisen aloittaminen on vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.


Lähdepuistonkuja
Lähdepuistonkuja
Lähdepuistontie
Suunnitelmaraja
Hakunilantie
(uusi silta)
Hakunilantie
Kehä III länteen
Kehä III itään
Kehä III:lle eritasoraitti
Kehä III:lle eritasoraitti
Kehä III:lle eritasoraitti



MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jalkakäytävä+pyörätie/ jalkakäytävä, asfaltti
- Raitiotiealue, kova pinta, asfaltti
- Raitiotiealue, viherraide
- Betonikivi, harmaa
- Betonikivi, valkoinen
- Nupukivi, kierrätetty
- Lehtipensasvaltainen, matala
- Havupensasvaltainen, korkea
- Niitty, matala
- Maanpeitekasvillisuus, ruohovartinen ja puuvartinen
- Havumetsä
- Kalliomurske
- Kallioleikkaus/avokallio
- Nykyinen rakennus
- Säilytettävä lehti-/havupuu
- Istutettava lehtipuu runkosuojalla
- Poistettava havu-/lehtipuu
- Ekologinen yhteys
- Istutettava köynnös
- Lahopuu, hankealueelta talteenotettu
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Raitiotiekiskot
- Reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Korkea reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- BK2 Betonikivi, 2 kiven raita, harmaa
- BK3 Betonikivi, 3 kiven raita, harmaa
- NU2 Nupukivi, 2 kiven raita, kierrätetty
- NU3 Nupukivi, 3 kiven raita, kierrätetty

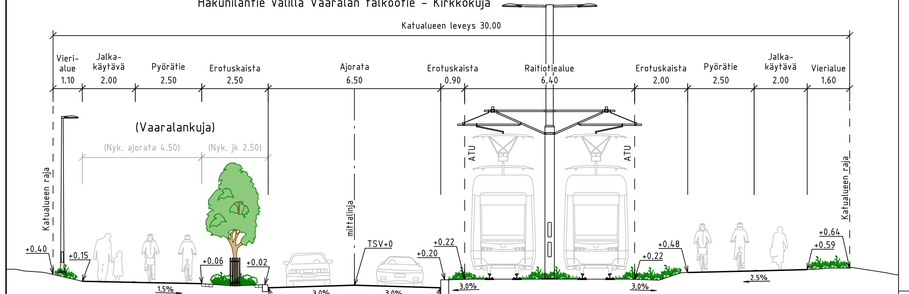
ATU = raitiotien aukean tilan ulottuma

- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri, tonttihaara
- Salaoja
- Kiskokaivot
- Kitkakaivo
- Painanne/kouru
- Poistetaan
- +17.4 Kadun likimääräinen korkeusasema
- +17.5 Kiinteistörajan likimääräinen korkeusasema
- N NS N Nykyinen/siirrettävä valaisin
- Valaisin
- Portaali
- LIVA-keskus Liikennevalokeskus
- JK Jakokaappi



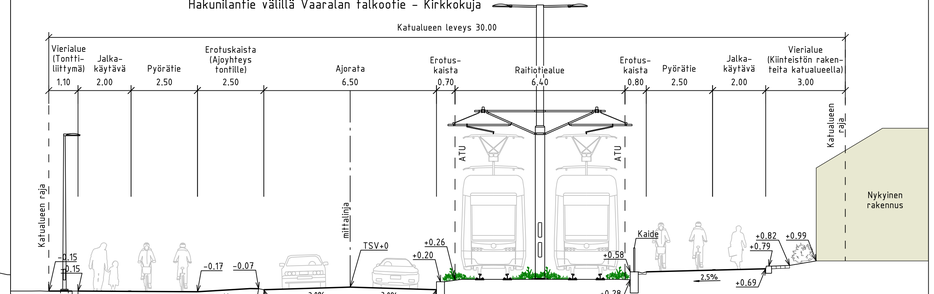
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A

Hakunilantie välillä Vaaralan talkootie – Kirkkokuja



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B

Hakunilantie välillä Vaaralan talkootie – Kirkkokuja



A	Muokattu itälaidan erotuskaistaa, siirretty yhtä tonttiliittymää ja lisätty sitä varten ajoyhteys erotuskaistan poikki. Tarkennettu muutamia kadun ja kiinteistörajan korkolukemia.	27.5.2026	Hyv.
			Hyv.
		28.4.2026	Tark. Heikki Väänänen
			Suunn.

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

93 VAARALA

VAARALA II
002451 - VANTAAN RATIKKA: VAARALA
000860 - VAARALA/TALKOOTIE

HAKUNILANTIE
VÄLILLÄ VAARALAN TALKOOTIE – KIRKKOKUJA

KATUSUUNNITELMA

209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT

Mittakaava 1:500 1:100
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000

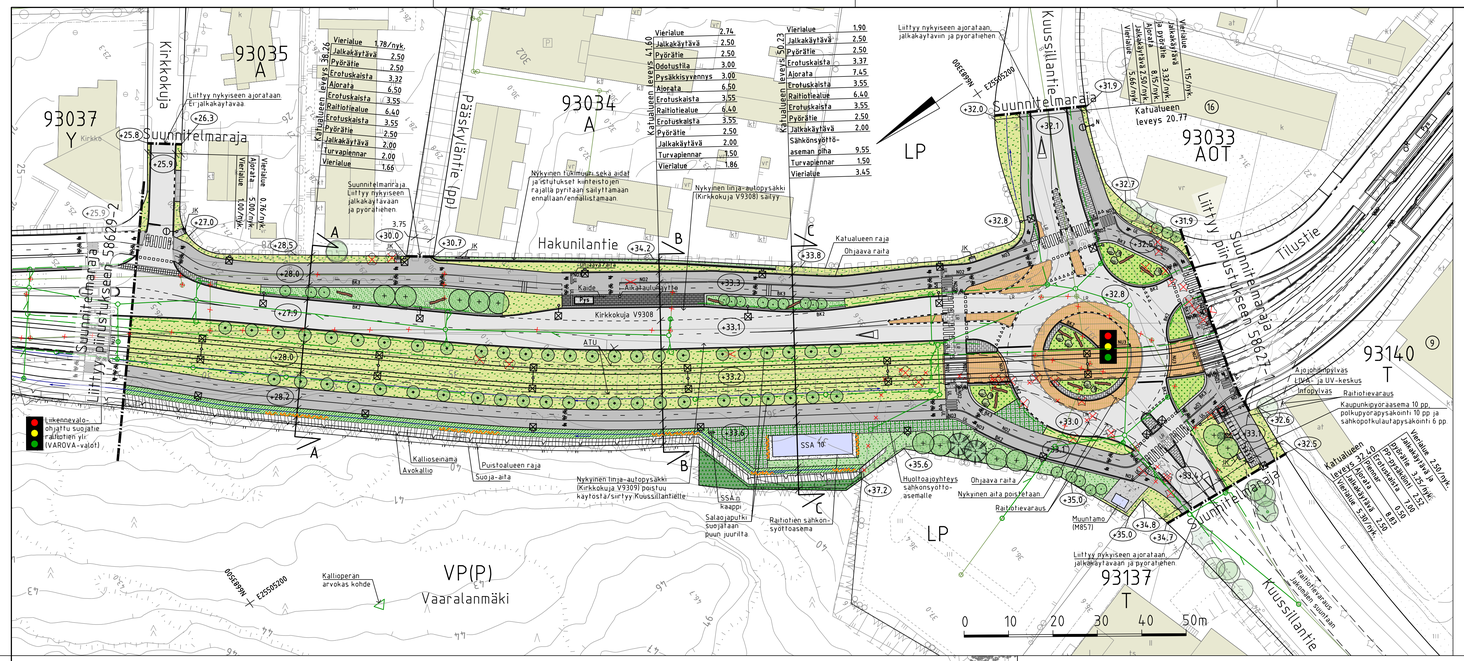
Liitt. piir.nro
58629-1
58629-3

Piir.nro
58629-2

GEOTEKNIIKKA

Hyv.			Hyv.
Tark.		28.4.2026	Tark. Liina Lipre / Sweco
		28.4.2026	Suunn. Anna Nyhammar / Sweco

VANTAAN RATIKKA

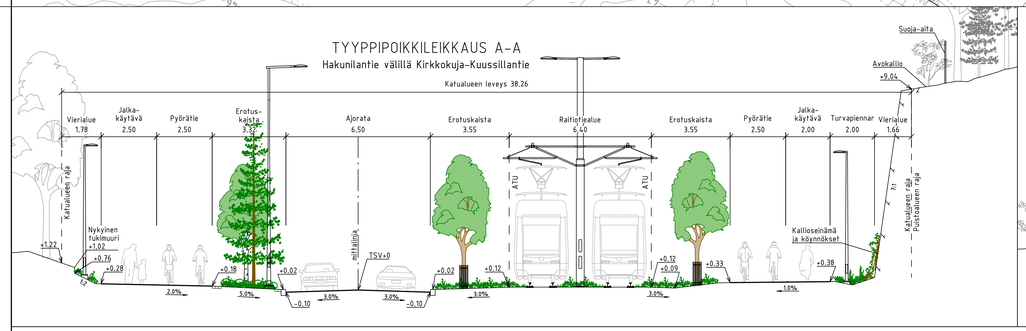


MERKINNÄT

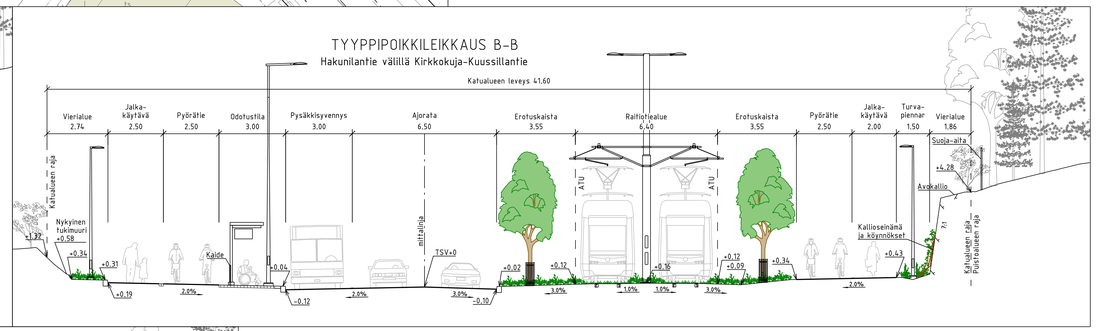
- Ajorata, asfaltti
- Jk/jk+pp-tie, asfaltti
- Raitiotielaue, kova pinta, asfaltti/betoni
- Raitiotielaue, viherraide
- Betonikivi, harmaa, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, valkoinen, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, musta, 278x138x80 mm, sileä
- Nupukivi, kierrätyskivi, 220-250x140x140 mm, lohkottu
- Betonilaatoitus, harmaa
- Kalliomurske
- Nurmikiveys
- Lehtipensasvaltainen, korkea/matala
- Perennavaltainen
- Niitty, matala
- Maanpeitekasvillisuus, ruohovartinen ja puuvartinen
- Havumetsä
- Kallioleikkaus, avokallio
- Istutettava lehti- ja havupuu
- Istutettava yksittäinen lehti-/havupensas
- Istutettava kapeakasvuinen lehtipuu runkosuojalla
- Säilytettävä lehti- / havupuu
- Poistettava lehtipuu / havupuu
- Maakivi, 700-900 mm
- Istutettava köynnös
- Lahopuu, hankealueelta talteenotettu
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Raitiotiekiskot
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Pysäkkikatos
- Pyöräteline
- LIVA-keskus Liikennevalokeskus
- UV-keskus Ulkovalaisinkeskus
- JK Jakokaappi
- N Nykyinen/siirrettävä valaisin
- Valaisin
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri, tonttihaara
- Salaoja
- Kiskokaivot
- Kitkakaivo
- Painanne
- Poistoruoksi
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi, 278x138x80 mm, sileä
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- Betonikivi, 2 kiven raita
- Betonikivi, 3 kiven raita
- Noppakivi, 2 kiven raita
- Noppakivi, 3 kiven raita
- Nupukivi, 2 kiven raita, kierrätys
- Nupukivi, 3 kiven raita, kierrätys
- Portaali

ATU = raitiotien aukean tilan ulottuma

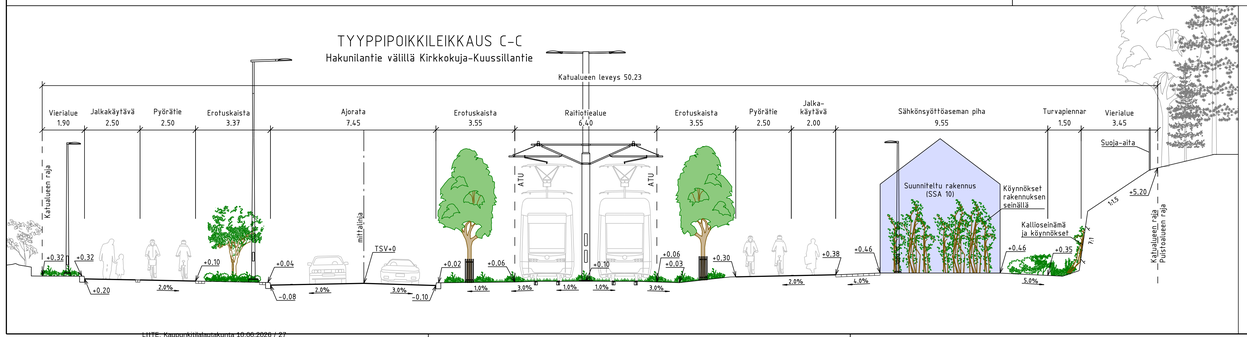
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A
Hakunilantie välillä Kirkkokuja-Kuussillantie



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B
Hakunilantie välillä Kirkkokuja-Kuussillantie



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C–C
Hakunilantie välillä Kirkkokuja-Kuussillantie

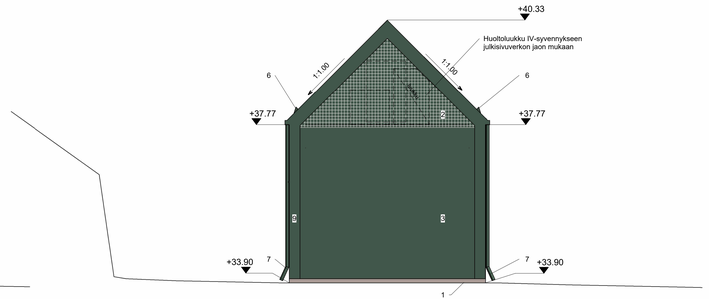




VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		28.4.2026	Hyv. Tark. Heikki Väänänen Suunn.
93 VAARALA		VAARALA II 002451 – VANTAAN RATIKKA: VAARALA	Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
HAKUNILANTIE VÄLILLÄ KIRKKOKUJA – KUUSSILLANTIE			Liitt. pilr.nro 58629-2 58627-1
KATUSUUNNITELMA			
209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Pilr.nro 58629-3
GEOTEKNIIKKA			Hyv.
Hyv. Tark.		28.4.2026 28.4.2026	Tark. Liina Lipre / Sweco Suunn. Anna Nyhamnär / Sweco



JULKISIVU ITÄÄN 1 : 50



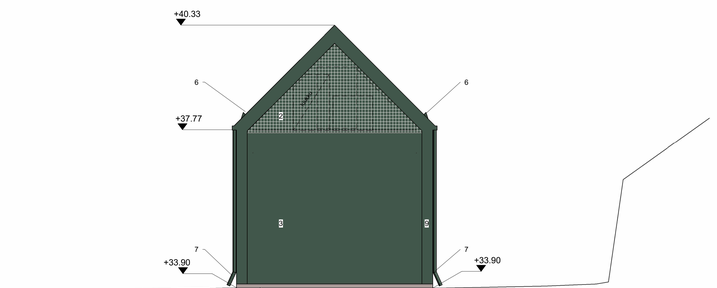
JULKISIVU ETELÄÄN 1 : 50

Julkisivumateriaalit

1 Vaalea betonipinta, sokkeli
2 Julkisivun teräsverkko, RR11 havunvihreä
3 Ulkoseinä, betonipinta, maalattu vihreä RAL 6020
4 Ovet ja ovien smyygit, RR11 havunvihreä
5 Vesikatto, poimupeltikate matalalla profiilillä, RR11 havunvihreä
6 Lumiesteet ja vesikaton varusteet, RR11 havunvihreä
7 Syöksytorvet ja räystäskourut, RR11 havunvihreä
8 Teräsportaat, kuumasinkitty teräs
9 Nurkka- ja räystäspellitykset, RR11 havunvihreä
10 Paineenpurkausluukku, RR11 havunvihreä



JULKISIVU LÄNTEEN 1 : 50



JULKISIVU POHJOISEEN 1 : 50

Revisio	Sisältö	Piirtäjä	Nimi

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen arkistomerkintöjä varten
93 / Vaarala	5	38	

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

31.03.2026 Hyv. Heikki Väänänen
Tark.
Ulkop.tark

93 Vaarala

HAKUNLANTIEN
SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA 10

JULKISIVUT, VÄRILLISET

002451 VANTAAN RATIKKA: VAARALA

Mittakaava 150
Koordsärj. ETRS-GK25
Korkeusärj. N2000

Liitt.piir.nro

UUDISRAKENNUS

PÄÄPIIRUSTUS 7(7)

Piir.nro
58629-8608

ARK- SUUNNITELMA

Hyv.		
Tark.		

VANTAAN RATIKKA

31.03.2026	Hyv.	Perttu Koivisto
31.03.2026	Tark.	Niko Kangas
31.03.2026	Suunn.	Antonio La Rocca

Kaupunkiliikenne Oy
Hämeentie 66
PL 58250
00099 Helsingin kaupunki
p.+358 9 310 1071

N:ro

Hyv.		
Tark.		
Hyv.		
Tark.	31.03.2026	Henri Paananen



Hakunilantien sähkönsyöttöasema SSA10
Havainnekuva - Näkymä Hakunilantien suuntaan

HAKUNILANTIEN SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA10

Rakennus on betonirakenteinen. Tummanvihreäksi maalattu (RR11) betoniseinä. Kaikki ovet, pellitykset sekä julkisivu- ja vesikattovarusteet ovat samaa tummanvihreää sävyä.

Julkisivujen edessä mahdolliset köynnösistutukset vaijeriripustuksella istutusaltaineen.

Rakennuksen edusta ja huoltopiha katuympäristösuunnitelmien mukaan. Ympäristön puusto ja kasvillisuus havainnekuvassa nykytilanteen mukainen. Raitiotien rakennustöiden yhteydessä puustoa ja kasvillisuutta poistetaan ja istutetaan uudelleen.

Revisio	Sisältö	Päiväys	Nimi

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistomerkintöjä varten
93 / Vaarala	5	38	

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

31.03.2026 Hyv. Heikki Väänänen
Tark.
Ulkop.tark

93 Vaarala

002451 VANTAAN RATIKKA:
VAARALA

HAKUNILANTIEN
SÄHKÖNSYÖTTÖASEMA SSA 10

Havainnekuva

Mittakaava 1:50
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

UUDISRAKENNUS
LIITEPIIRUSTUS

Piir.nro
58629-8610

ARK- SUUNNITELMA

Hyv.	31.03.2026	Hyv.	Perttu Koivisto
Tark.	31.03.2026	Tark.	Niko Kangas
	31.03.2026	Suunn.	Antonio La Rocca

VANTAAN RATIKKA

Kaupunkiliikenne Oy
Hämeentie 86
PL 55250
00099 Helsingin kaupunki
p.+358 9 310 1071

Nro

Hyv.		
Tark.		
Hyv.		
Tark.	31.03.2026	Henri Paananen

28 Tilustie, katusuunnitelman hyväksyminen; 93 Vaarala / JK

VD/197/10.03.01.00/2026

JK/PLi/HVä

Tilustie muuttuu raitiotien suunnittelun takia. Tilustiellä katualueen keskelle rakennetaan raitiotie ja kadun pohjoisosaan raitiotiepysäkki. Myös ajoneuvoliikenteen järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Katualueen länsireunaan rakennetaan yhdistetty jalankulun- ja pyöräilyn väylä. Tilustie liittyy pohjoispäässä uudella kiertoliittymällä nykyiseen Kuussillantiehen ja Hakunilantiehen. Eteläpäässä Tilustien ajorata päättyy pysäköintialueeseen ja yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä sekä raitiotie jatkuvat Rivieranraitiona. Hakunilantien kiertoliittymän eteläpuolella olevalle suojatielle ja kadun eteläpään suojatielle tulee liikennevalo-ohjaus. Tilustien arvioidut kustannukset ovat n. 2,7 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 4.5. – 19.5.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Muistutuksen osalta Tilustien hyväksymispäätöksen yhteydessä käsitellään vain kyseisen kadun katusuunnitelmaa koskevat asiat. Muihin suunnitelmiin liittyvät kommentit käsitellään niiden hyväksymispäätösten yhteydessä.

Tilustie on päättyvä katu, jonka liikennemäärä on hyvin alhainen. Tilustien ylittää jalan lähinnä Tilustien itälaidan asukkaat. Tilan puutteen vuoksi Tilustien toiselle laidalle ei ole mahtunut kävelytietä. Näistä syistä on päädytty jättämään suojatiet pois. Tilustien pohjoispäässä, Kuussillantien liittymässä on valo-ohjattu suojatie. Tilustien raitiotiepysäkin molemmille puolille toteutetaan radan ylityskohtiin ylityspaikat.

Pääpyöräreitit on linjattu kulkemaan tavoiteverkon mukaisesti Kuussillantien kautta.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Kustannusarvio

katu:	2 621 000 €
vesihuolto:	69 000 €
Yhteensä:	2 690 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään

a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta ettei muistutus anna aihetta muuttaa suunnitelmaa,
b) hyväksyä Tilustie, katusuunnitelma, piirustusnumero 58627-1, ja
c) todeta, että suunnitelmien mukainen rakentaminen toteutetaan vaiheittain, joista ensimmäinen Vantaan ratikka hankkeessa ja loput kokonaisuudesta Katujen ja puistojen palvelualueen investointibudjetin puitteissa rakentamisohjelman mukaisesti.

Liitteet:
- 58627–1 Tilustie, katusuunnitelma
- 58627 Tilustie, katusuunnitelmaselostus
- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Tilustie välillä Kuussillantie-Rivieranraitio KS 58627

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[redacted]

MUISTUTUS
2026-05-19

Kaupunkitilalautakunta
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Muistutus Vantaan ratikan katusuunnitelmista

[redacted] haluaa jättää muistutuksen Vantaan ratikan katusuunnitelmista.

Yleiset kommentit

Suunnitelmissa viihtyisyyteen oli selvästi kiinnitetty huomiota, mikä kannustaa aktiivisiin liikkumismuotoihin. Pyörä- ja kävelyteiden erottaminen monipuolisella kasvillisuudella ajoradasta vähentää autoilusta aiheutuvia haittavaikutuksia ja tukee kävelijöiden ja pyöräilijöiden mukavuutta. Lisäksi uudet kaupunkipyöräasemat ja pyöräparkit ratikan pysäkkien läheisyydessä kannustavat aktiivisten liikkumismuotojen valintaan. Lisäksi ajatus siitä, että ratikka on saavutettavissa myös pyöräillen ja matkustaja voi vaihtaa kulkumuodosta toiseen on hyvin huomioitu.

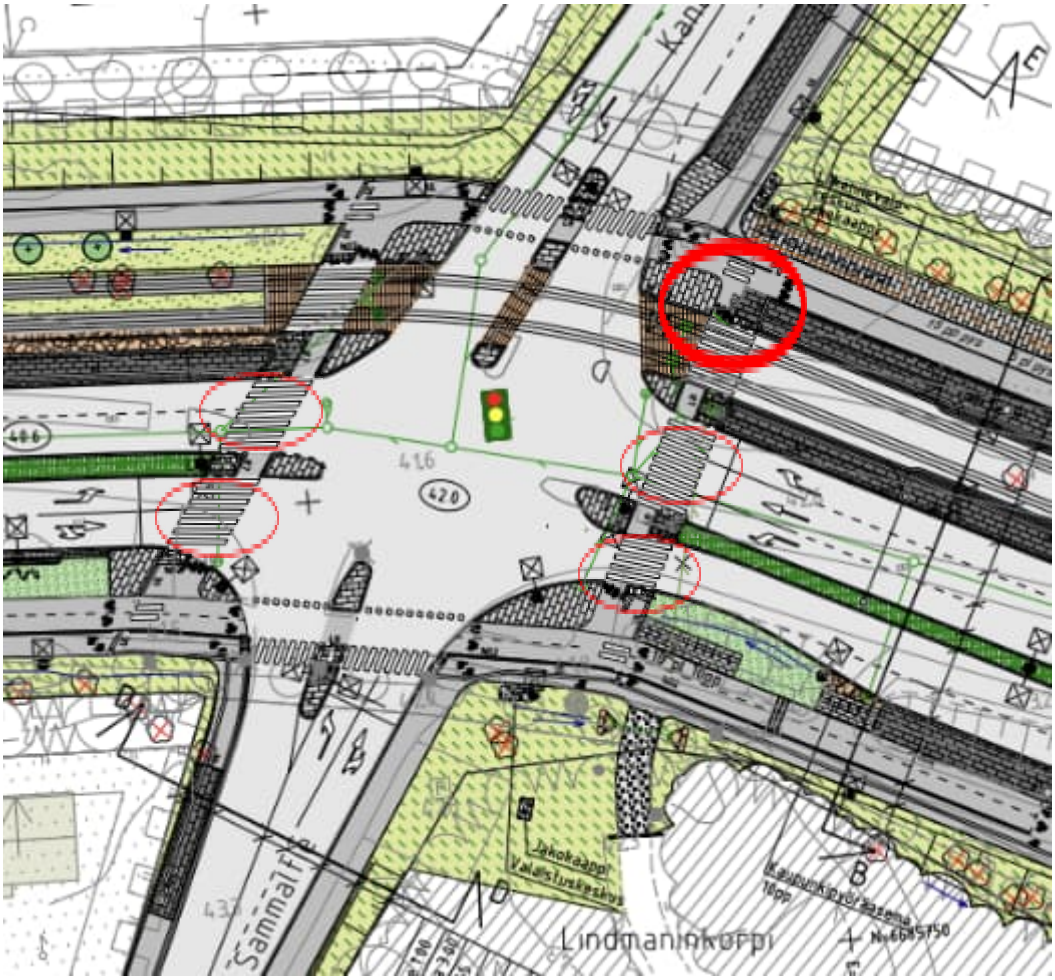
Vaikka moni asia suunnitelmissa olikin ansiokasta, oli niissä myös joitakin huolta herättäviä asioita liittyen turvallisuuteen ja pyöräilyn sujuvuuteen, joiden parantaminen turvaisi suunnitelmissa tavoiteltujen ratkaisuiden onnistumisen. Suurimpina riskitekijöinä ovat tilavaraukset sekä puutteelliset ja epäjohdonmukaiset merkinnät.

Kaupunki suunnittelee hienosti uutta asumista ja toimintaa radan varteen. On siksi oletettavaa, että uusi infrastruktuuri heijastaisi tätä kehityskulkua ja varmistaisi kasvavalle väestölle riittävät tilavaraukset. Suunnitelmissa tilavaraus joillekin pyöräteille oli vain 2.5m. Pyöräilyn edistämisen ja siihen kannustamisen näkökulmasta, liian vähäinen tilavaraus on huomattava riskitekijä. Vaikka kyseessä ei suunnitelmissa olisikaan “baana”, on kuitenkin huomioitava, että kaistaa saatettaisiin kuitenkin käyttää siten. Vaikka yhdellä puolella olisikin riittävä mitoitus, se ei riitä takaamaan turvallisuutta ja sujuvaa pyöräliikennettä toisella puolella, ja siksi ehdotamme, että yhteenlasketun 4.5 metrin pyörä- ja kävelyteitä levennettäisiin siellä, missä se on mahdollista.

Pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että suunnitelmia pystyisi tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti ja näkemään kuinka erilliset suunnitelma-alueet luovat kuitenkin yhtenäistä pyöräverkostoa, jossa merkinnät ovat johdonmukaisesti linjassa keskenään. Nyt suunnitelmat ovat useana eri palasena ilman, että ovat yhteydessä toisiinsa. Toivomme, että tässä muistutuksessa esitetyt kommentit otetaan soveltuvilta osin huomioon myös tulevien suunnitelmien yhteydessä jo ennen vuorovaikutusta.

Kuninkaala ja Hakkila

- Epäjohdonmukaisuutta ja paikoitellen mahdollisesti virheellisesti tai ainakin harhaanjohtavasti merkittyjä suojateitä. Pyöräilijöiden ylityskohtiin Kyytitiellä, samoin kuin kauttaaltaan muuallakin suunnitelma-alueella on merkitty suojatiemerkintä, jolloin on huomattavasti todennäköisempää, että jalankulkijat harhautuvat “omalta alueeltaan” pyöräilijöille tarkoitettuun tilaan. Merkintä on myös omiaan antamaan virheellisen käsityksen pyöräilijöille väistämisvelvollisuuksista. Massattujen suojatiemerkintöjen yli ajaminen täräyttää pyörää ja saattaa aiheuttaa liukastumisen märällä säällä sekä talvikeleillä. Olisi huomattavasti selkeämpää jättää pyörätien merkintä kokonaan pois pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista Pyörätien ylityspaikat jalankulkijoille olivat merkattuna virheellisesti yhdessä kohdassa. Lisäksi joistakin paikoista ne myös puuttuivat kokonaan.



Esimerkki Kyytitien, Kanervatien ja Sammaltien risteyksessä pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista ja niiden harhaanjohtavista suojatiemerkinnöistä. Lisäksi risteyksen oikeassa yläkulmassa on merkitty pyörätien yli suojatiemerkintä pyöräilijöiden ylityskohdalle, ei suojatien kohdalle.

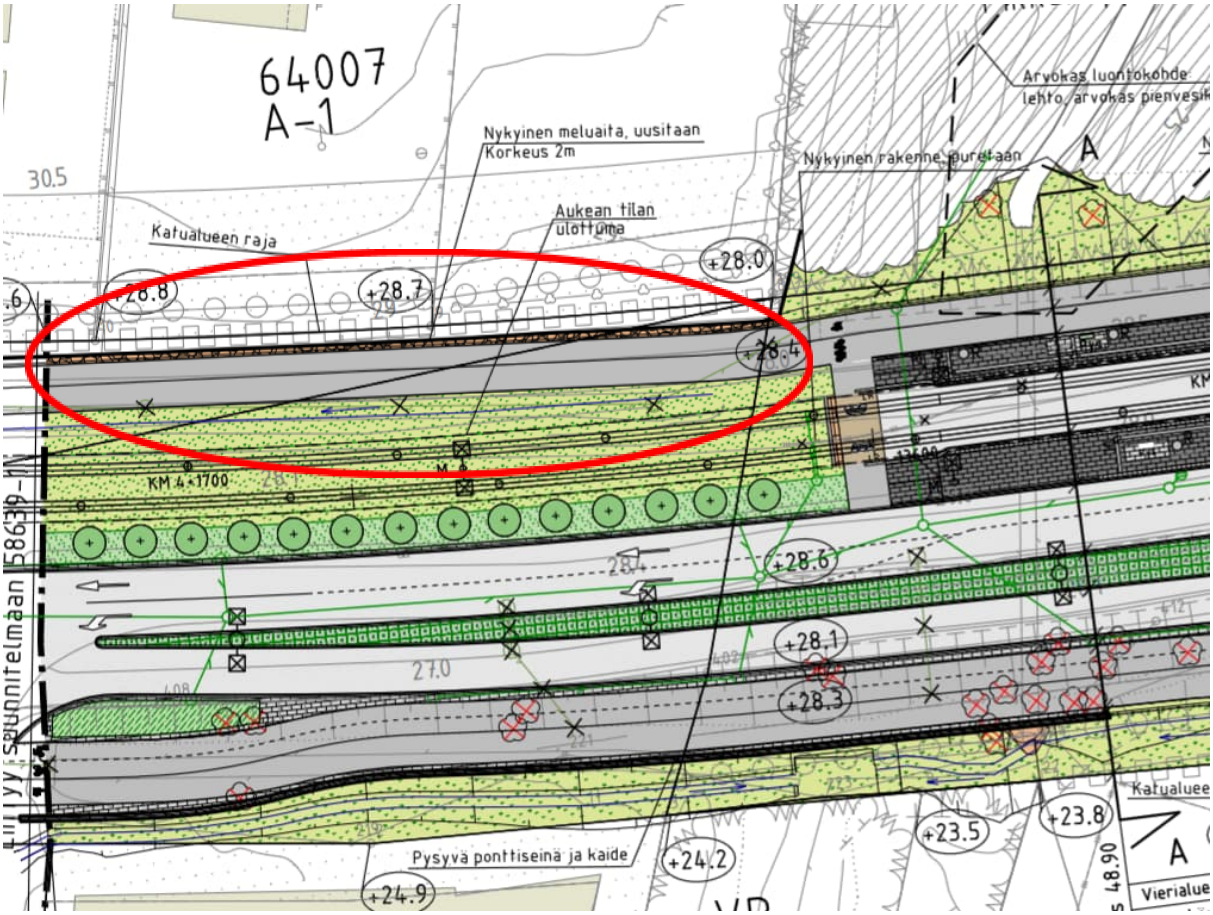
- Pyörätiet ovat eroteltu molemmin puolin katutilaa sekä kadun eteläpuolen tilavaraus on riittävä takaamaan turvallista ja sujuvaa liikkumista.
- Pohjoispuolen tilavaraus kuitenkin herättää huolta, sillä 4.5m on liian vähän turvalliselle ja miellyttävälle kävelylle ja pyöräilylle. Tarvitsee laajennusta.

Kuninkaala

- Pelto-ojantie tarvitsee lisämerkintöjä ja selkeytystä siihen kuinka baanalle tulisi liittyä ja mistä jalankulkijan on turvallista kävellä.

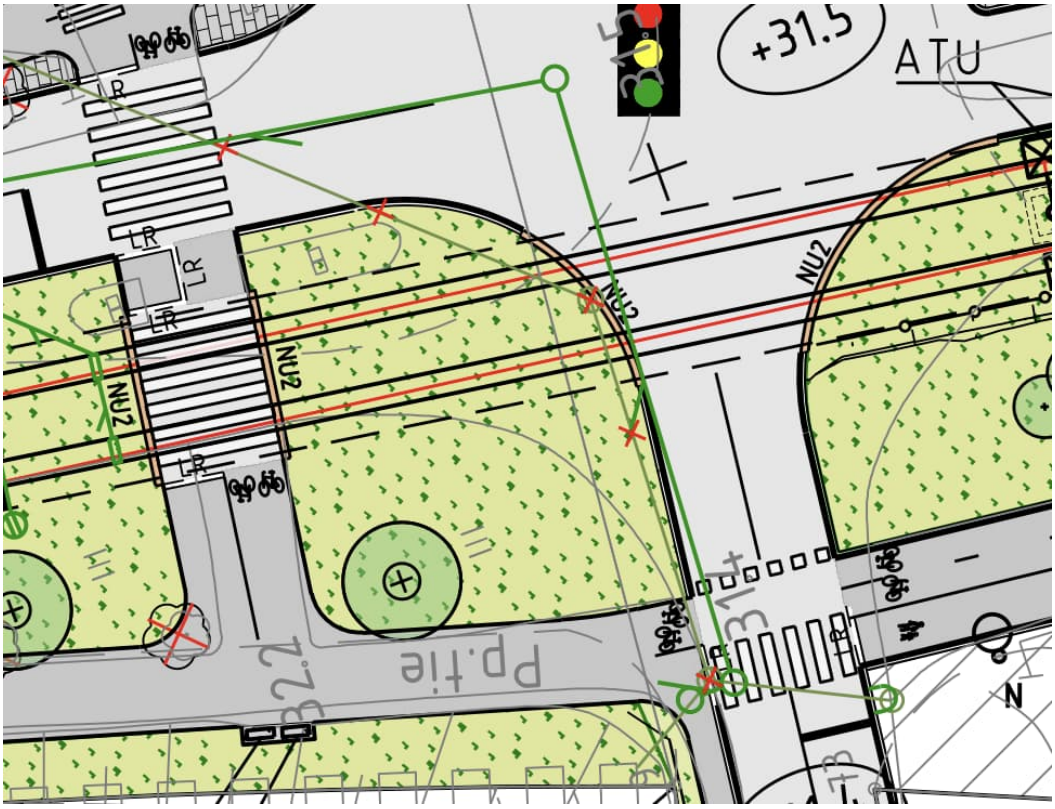
Kuninkaala ja Hakunila

- Meluaita vähentää jalankulun tilaa, ja siksi tilavaraus on syytä tarkistaa.
- Pyörä- ja kävelytien 4.5m tilavaraus tarvitsee laajennusta.



Hakunila

- Hakunilantien, Hevoshaantien ja Ruunikkokujan risteyksessä Ruunikkokujan pohjoispuolella pyörätietä tulee jatkaa ainakin pyörä- ja kävelytien risteykselle asti pyörätien jatkuvuuden varmistamiseksi. Suunnitelmakuvan mukaan tilaa olisi hyvin jatkaa erottelua myös kyseisestä kohdasta pohjoisen suuntaan.



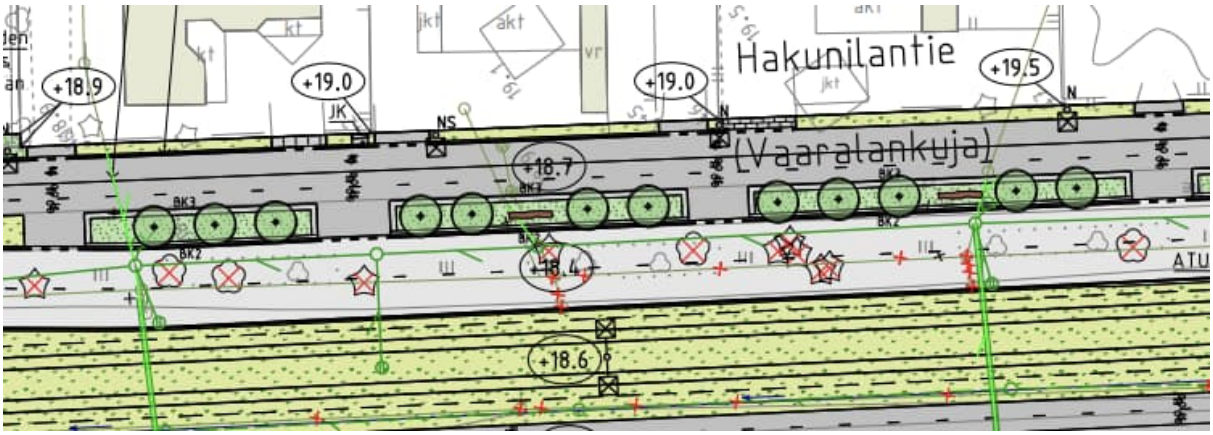
Kuva: Ruunikkokujan pohjoispuolella on ehkä metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Erottelu tulee ulottaa ainakin kuvassa näkyvän pyörätien ja jalkakäytävän risteykseen asti, mahdollisuuksien mukaan myös koko matkalle. Vastava metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä löytyy myös hieman pohjoisempana Oritien risteyksessä.

- Hakunilantien ja kehä III:ta länteen päin suuntaavan rampin risteyksen luoteispuolella olevaan erotellun pyörä- ja kävelytien sekä yhdistetyn pyörä- ja kävelytien (Porttipolku) risteykseen tulee merkitä selkeästi väistämisvelvollisuus Porttipolulle tai jollain muulla tapaa varmistaa risteyksen turvallisuus. Tärinäraidat eivät kuitenkaan tule kysymykseen, sillä ne itsessään aiheuttavat helposti vaaratilanteita pyöräilijöille. Risteyksestä tulee poistaa näköesteet ja kasvillisuuden tulee olla matalaa, jottei se peitä näkyvyyttä esimerkiksi lapsilta. Risteys on alamäessä sekä kehä III:n että Hakunilan suunnista, mikä lisää nopeuksia.

Vaarala

- Kävelytiestä eriytetyt pyörätiet eivät vaikuta jatkuvan Kuussillantien ja Hakunilantien yhdistävältä liikenneympyrältä itään tai länteen, vaikka molemmat on luokiteltu pyöräilyn pääväyliksi. Liikenneympyrän kaksisuuntainen pyörätie vähentää niin pyöräilijöiden kuin myös moottoriliikenteen turvallisuutta. Yksisuuntainen pyörätie ympyrän ympärillä yksinkertaistaisi risteystä lisäten turvallisuutta ja voisi jopa vähentää rakentamiskustannuksia.
- Nykyisen Vaaralankujan muuttuessa erotelluksi pyörä- ja kävelytieksi on varmistettava, että pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuus ja esteetön kulku eivät kärsi usean peräkkäisen tonttiliittymän takia. Suunnitelmaan merkityt puut ajoradan ja pyörätien välissä tuovat merkittävän näköesteen autoilijoille. Autoilijat todennäköisesti tulevat ajamaan pyörätien ja jalkakäytävän päälle odottamaan

vuoroaan liittyä ajoradalle, koska näköesteiden takia eivät näe kunnolla ajoradan liikennettä.



Kuva: Puut aiheuttavat merkittävän näköesteen tonttiliittymistä tuleville tai niihin kääntyville autoilijoille.

- Kävelijöiltä puuttuu turvalliset tienylityskohdat Tilustiellä, ellei kyseessä ole pihakatu. Pyörätie voisi myös jatkua Tilustielle tai sen jälkeen kohti Fazerilaa, sillä aluetta kehitetään tulevaisuudessa.

[redacted]

[redacted]

TILUSTIE KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Tilustie
PIIRUSTUSNUMERO	58627–1
SELOSTUKSEN LAATI	Jussi Pietarila, suunnittelija, 20.4.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö, 30.4.2026.
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Tilustie sijaitsee Vaaralan (93) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Tilustietä välillä Kuussillantie-Rivieranraitio ja se on esitetty piirustuksessa 58627–1.

Katusuunnitelma on voimassa olevien asemakaavojen 931500 - Hopeatie ja 002451 – Vantaan ratikka: Vaarala -mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Tilustie on nykyinen katu, jonka itäpuolella sijaitsee Kuussillan asuntorakennusten korttelialue, länsipuolella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Katualueella on paljon nykyistä puustoa ja kasvillisuutta. Kadun levitys sijoittuu osin rakentamattomaan maastoon. Tilustie kuuluu Fazerilan I-luokan pohjavesialueeseen.

Tilustie rakentaminen mahdollistaa paremmat joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet Vaaralan alueella.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat ja radan varteen rakentuvan kevyenliikenteen väylän käyttäjät.

Suunnittelun kaupunkikuvalliset ja ekologiset tavoitteet:

Suunnittelualueen kaupunkikuvallisia teemoja ovat säilytettävät ja uudet vihreät elementit, mukava tunnelma ja paikallinen identiteetti. Raidealue on vihreä aina kun mahdollista, kasvillisuus monimuotoista ja paikalliset biotoopit otetaan huomioon. Raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta halutaan korostaa, joten katuvihreä on erilainen eri osuuksilla. Erilaiset kasvillisuustyypit ja puukujanteet määrittelevät katuvihreän toisistaan erottuvat tyylit. Kierrätysmaita käytetään aina kun mahdollista. Pintakierrätysmaita hyödynnetään mm. luonnontilaisiin alueisiin liittyvissä luiskissa, jotka jätetään uudiskasvialueiksi. Alueella on havaittu suhteellisen pieniä vieraslajiesiintymiä, jotka poistetaan.

Liikenteellinen ratkaisu

Tilustie on asuinalueen tonttikatu, johon liittyy kokoojakatu Kuussillantie ja joukkoliikennekatu Rivieranraitio. Katualueen keskelle rakennetaan raitiotie ja kadun pohjoisosaan raitiotiepysäkki. Tilustie liittyy pohjoispäässä uudella kiertoliittymällä nykyiseen Kuussillantiehen ja Hakunilantiehen. Eteläpäässä Tilustien ajorata päättyy pysäköintialueeseen ja yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä sekä raitiotie jatkuvat Rivieranraitiona. Hakunilantien kiertoliittymän eteläpuolella olevalle suojatielle ja kadun eteläpään suojatielle tulee liikennevalo-ohjaus.

Tilustien katualueen leveys vaihtelee välillä 27,7-38,0 metriä. Ajoradan leveys on 5,5 metriä. Kadun länsireunaan rakennetaan 3,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Raitiotiealueen leveys on n. 7 metriä. Itäpuolen pysäkiltä on jalkakäytävä Kuussillantien suuntaan. Raitiotiepysäkin molemmissa päissä on ylityspaikat ja Tilustien eteläpäässä on liikennevalo-ohjattu suojatie.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata, jalkakäytävä, yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sekä pysäköintipaikat päällystetään asfaltilla. Tilustielle rakennetaan molemmin puolin reunatuki ja jalankulku – ja pyörätielle reunatuki rakennetaan kartalle esitettyihin kohtiin. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Raitiotiepysäkki kivetään mustalla betonikivellä ja pysäkkikatokset toteutetaan kasvikattoisina. Keskisaarekkeiden ja erotuskaistojen kiveyksissä käytetään betoni- ja kenttäkiviä.

Raidealueella on pääsääntöisesti avoin nurmiraide, lukuun ottamatta pysäkkialuetta ja vaihteiden kohtaa. Erotus- ja välikaistoille istutetaan lehti- ja havupensaita sekä sijoitetaan maisemakiviä. Reuna-alueet kylvetään niitylle.

Raitiotiealueen itäreunaan rakennettavat melukaiteet ja niiden sijainnit ovat esitetty katusuunnitelmassa.

Valaistus

Tilustie valaistaan uusilla 10 metriä korkeilla kaksivartisilla yhteiskäyttöpylväs valaisimilla. Yhteiskäyttöpylväät sijoitetaan raitiotiealueen keskelle ja reunoilla ja ne palvelevat myös raitiotien sähköistystä.

Tasaus ja kuivatus

Tilustie tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Tilustie liittyy pohjoispäässä Kuussillantien uuteen kiertoliittymään.

Tilustie kuivatetaan hulevesiviemärillä, joka liittyy alueen nykyiseen hulevesiviemäriin Kuussillantiellä. Teollisuuskiinteistön eteläreunan nykyinen rumpu liitetään Tilustien hulevesiviemäriin sen länsipuolelta.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Tilustien hulevedet ohjataan Kuussillantien suuntaan laskevaan suurennettavaan hulevesiviemäriin, joka laskee Kormuniitynojaan Kehä III:n pohjoispuolella. Kuussillanojan pohjoisosan valuma-alueen virtaamia leikataan

maapadolla ja virtaamaa supistavalla rummulla hulevesiviemärin kapasiteetin varmistamiseksi.

Esteettömyys

Tilustien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetason. Raitiotiepysäkki ja siltä Kuussillantien suuntaan johtava jalkakäytävä ovat erikoistavoitetasoa.

Vuorovaikutus

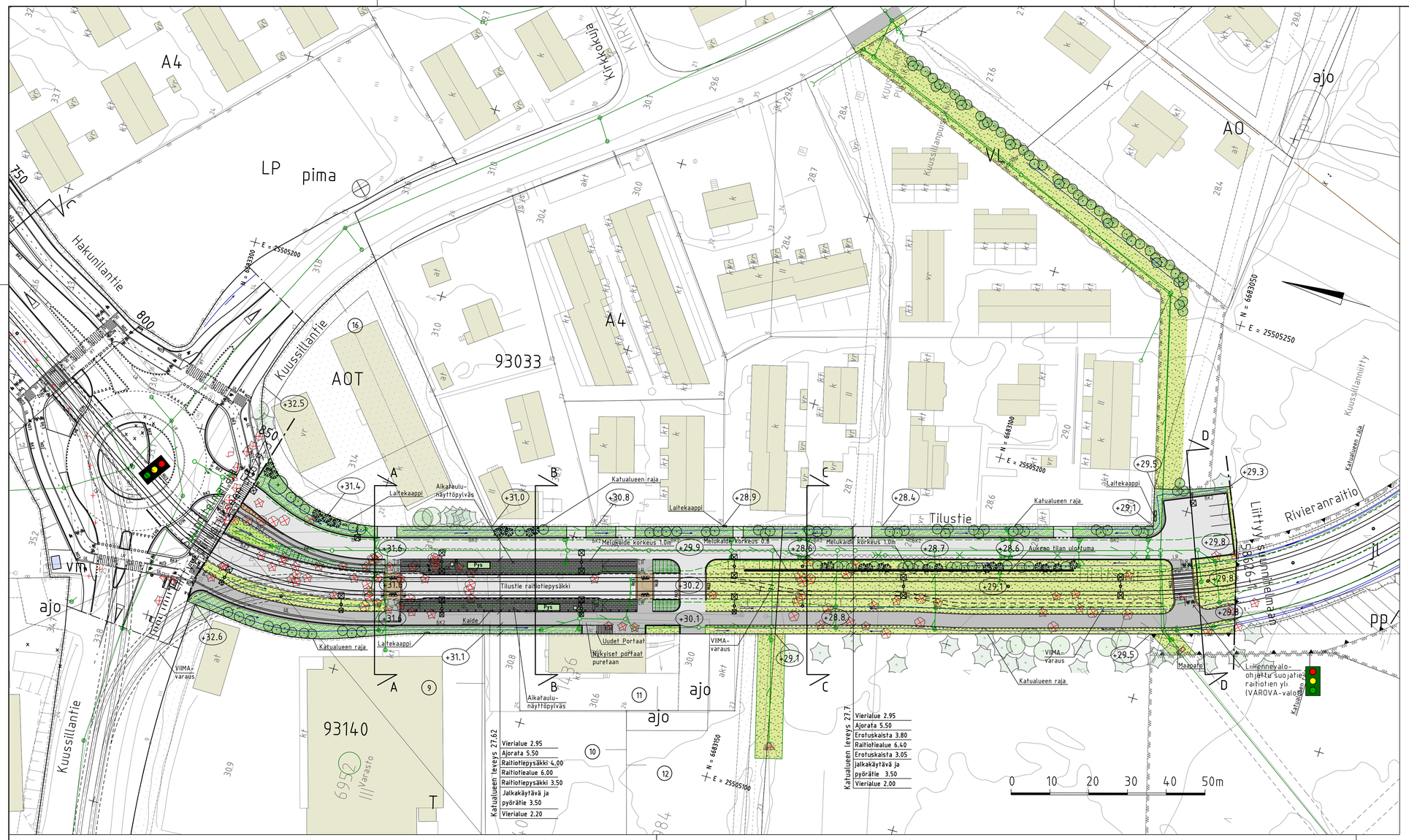
Vuonna 2026 Tilustien katusuunnitelmiin tehtiin muutoksia. Päivitettyjä Tilustien katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 26.1.-9.2.2026 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin helmikuussa 2026.

Kustannusarvio

Tilustien rakentamiskustannukset ovat noin 2 690 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 2 621 000 euroa ja vesihuollon 69 000 euroa.

Muuta

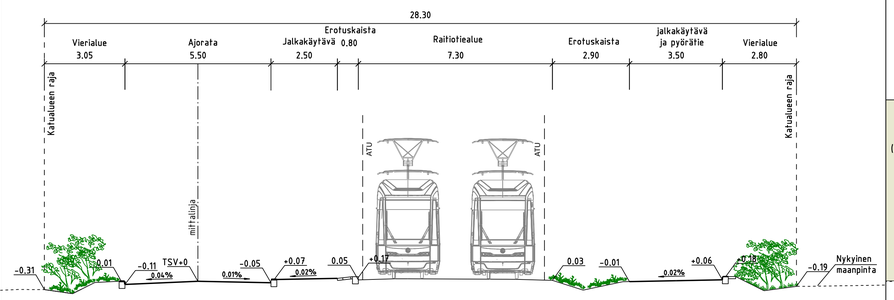
Tilustien rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.



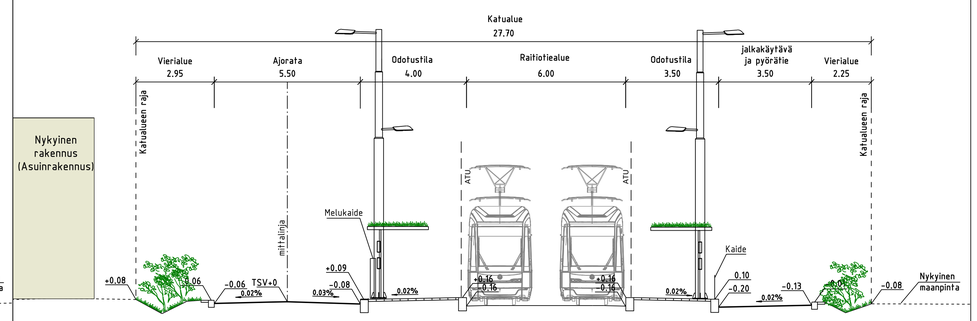
MERKINNÄT

- Raitiotiealue, viherraide
- Raitiotiealue kova pinta, asfaltti/betoni
- Ajorata, asfaltti
- Jalkakäytävä+pyörätie/ jalkakäytävä, asfaltti
- Raitiotien ylityspaikka, ruskea betoni, harjattu
- Betonikivi, valkoinen, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, musta, 278x138x80 mm, sileä
- Betonikivi, harmaa, 278x138x80 mm, sileä
- Nurmikivi, harmaa, 278x138x80 mm
- Kenttäkivi, #100–150 mm
- Perennavaltainen
- Lehtipensasvaltainen, matala
- Niitty, matala
- Nykyinen rakennus
- Istutettava lehtipuu
- Istutettava yksittäinen lehti-/havupensas
- Säilytettävä havu- ja lehtipuu
- Poistettava lehtipuu / poistettava havupuu
- UL Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- NU3 Nupukivi, 3 kiven raita, kierrätys
- BK2 Betonikivi, 2 kiven raita 278x138x80 mm, sileä
- BK3 Betonikivi, 3 kiven raita 278x138x80 mm, sileä
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi, 278x138x80 mm, sileä
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- LR Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Kaide
- Pys Pysäkkikatos, viherkatto
- Roska-astia
- Valaisin
- Ajojohdinpylväs
- Yhteiskäyttöpylväs
- Raitiotiekiskot
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri, tonttihaara
- Salaoja
- Kiskokaivot
- Painanne
- +47.1 Kadun likimääräinen korkeusasema

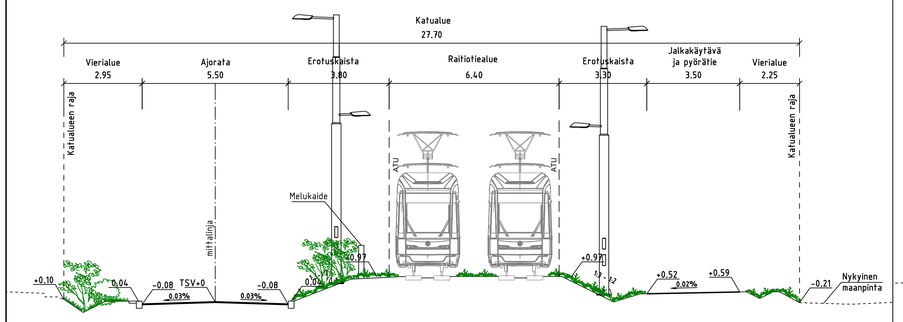
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A



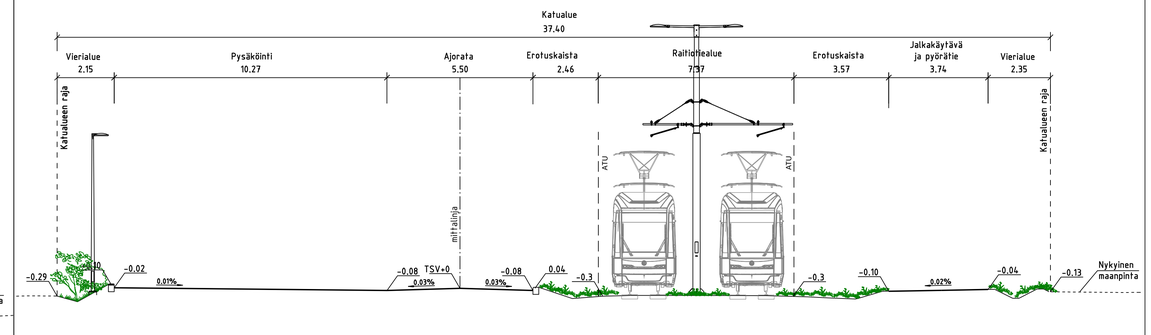
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B

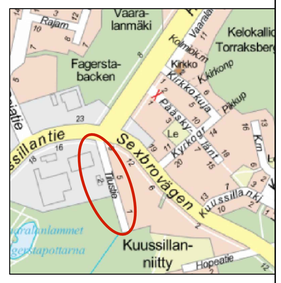


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C–C



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS D–D





VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv. Heikki Väänänen Tark. Petra Linnasaari Suunn.	
93 VAARALA TILUSTIE KATUSUUNNITELMA	002451 – VANTAAN RATIKKA: VAARALA 931500 – HOPEATIE	Mittakaava 1:500 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
		Liitt. piir.nro 58629-3 58626-1	
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Piir.nro	58627-1
GEOTEKNIIKKA		xx.xx.2026	Hyv.
Hyv.		28.4.2026	Tark. Liina Lipre / Sweco
Tark.		28.4.2026	Suunn. Jussi Pietarila/Sweco

29 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380–880, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala; 66 Hakkila / JK

VD/1684/10.03.01.00/2026

JK/PLi/HVä

Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie muuttuu raitiotien suunnittelun takia. Kyytitien raidealue sijoittuu katualueen pohjoisreunaan ja raidealuetta ympäröi molemmilta puolilta istutukset mahdollistavat viherkaistat. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Tukkukaupankujan ja Sammaltien liittymien välillä oleva nykyinen pyöräbaana säilyy nykyisessä sijainnissaan ja nykyinen jalankulun ja pyöräilyn alikulkukäytävä puretaan. Raitiovaunupysäkit ja linja-autopysäkit sijaitsevat Kyytitien ja Kanervantien liittymän läheisyydessä. Lisäksi Sammaltielle rakennetaan uusi linja-autopysäkki. Kyytitien välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie paaluvälillä 380–880 arvioidut kustannukset ovat n. 3,6 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 4.5. – 19.5.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Muistutuksen osalta Kyytitien välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380–880 hyväksymispäätöksen yhteydessä käsitellään vain kyseisen katuvälin katusuunnitelmaa koskevat asiat. Muihin suunnitelmiin liittyvät kommentit käsitellään niiden hyväksymispäätösten yhteydessä.

Pyöräteiden järjestelyt ja mitoitukset perustuvat Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkon mitoituksiin ja suunnitteluohjeisiin. Kyytitien eteläreunalla on 6 m leveä baanayhteys.

Kyytitie on liittymässä autoliikenteen pääsuunta, jonka yli osoitetaan suojatie. Pyörätien jatkeet osoitetaan väistämisvelvollisten sivusuuntien ylityksiin. Pyöräteiden ja suojateiden merkinnät ovat Vantaan tyyppikuvien mukaisia. Muistutuksessa osoitettu pyörätien ylittävä suojatie korjataan oikealle kohdalle. Muilta osin katusuunnitelma ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Kustannusarvio

Katusuunnitelmaselostuksessa oleva kustannusarvio sisältää sekä suunnitelman 58640–2 että 58640–4 kustannukset. Alla eriteltyinä kustannusarviot:

<u>Suunnitelma 58640–2</u>

katu:	5 331 000 €

vesihuolto:	39 000 €
Yhteensä:	5 370 000 € (alv 0 %)

Suunnitelma 58640–4

katu:	3 554 000 €
vesihuolto:	26 000 €
Yhteensä:	3 580 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään

a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta että muistutuksessa osoitettu pyörätien ylittävä suojatie korjataan oikealle kohdalle. Muilta osin muistutus ei anna aihetta muuttaa suunnitelmaa,

b) hyväksyä Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380–880, katusuunnitelmat, piirustusnumerot 58640-4 ja 58640-5, ja

c) todeta, että suunnitelmien mukainen rakentaminen toteutetaan vaiheittain, joista ensimmäinen Vantaan ratikka hankkeessa ja loput kokonaisuudesta Katujen ja puistojen palvelualueen investointibudjetin puitteissa rakentamisohjelman mukaisesti.

Liitteet:
- 58640–4 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380–880, katusuunnitelma
- 58640–5 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie plv 380–880, katusuunnitelma, tyyppipoikkileikkaus
- 58640 Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie, katusuunnitelmaselostus
- Henkilötiedot poistettu, muistutus saapunut 19.5.2026 / Kyytitie välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie KS 58640

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[redacted]

MUISTUTUS
2026-05-19

Kaupunkitilalautakunta
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Muistutus Vantaan ratikan katusuunnitelmista

[redacted] haluaa jättää muistutuksen Vantaan ratikan katusuunnitelmista.

Yleiset kommentit

Suunnitelmissa viihtyisyyteen oli selvästi kiinnitetty huomiota, mikä kannustaa aktiivisiin liikkumismuotoihin. Pyörä- ja kävelyteiden erottaminen monipuolisella kasvillisuudella ajoradasta vähentää autoilusta aiheutuvia haittavaikutuksia ja tukee kävelijöiden ja pyöräilijöiden mukavuutta. Lisäksi uudet kaupunkipyöräasemat ja pyöräparkit ratikan pysäkkien läheisyydessä kannustavat aktiivisten liikkumismuotojen valintaan. Lisäksi ajatus siitä, että ratikka on saavutettavissa myös pyöräillen ja matkustaja voi vaihtaa kulkumuodosta toiseen on hyvin huomioitu.

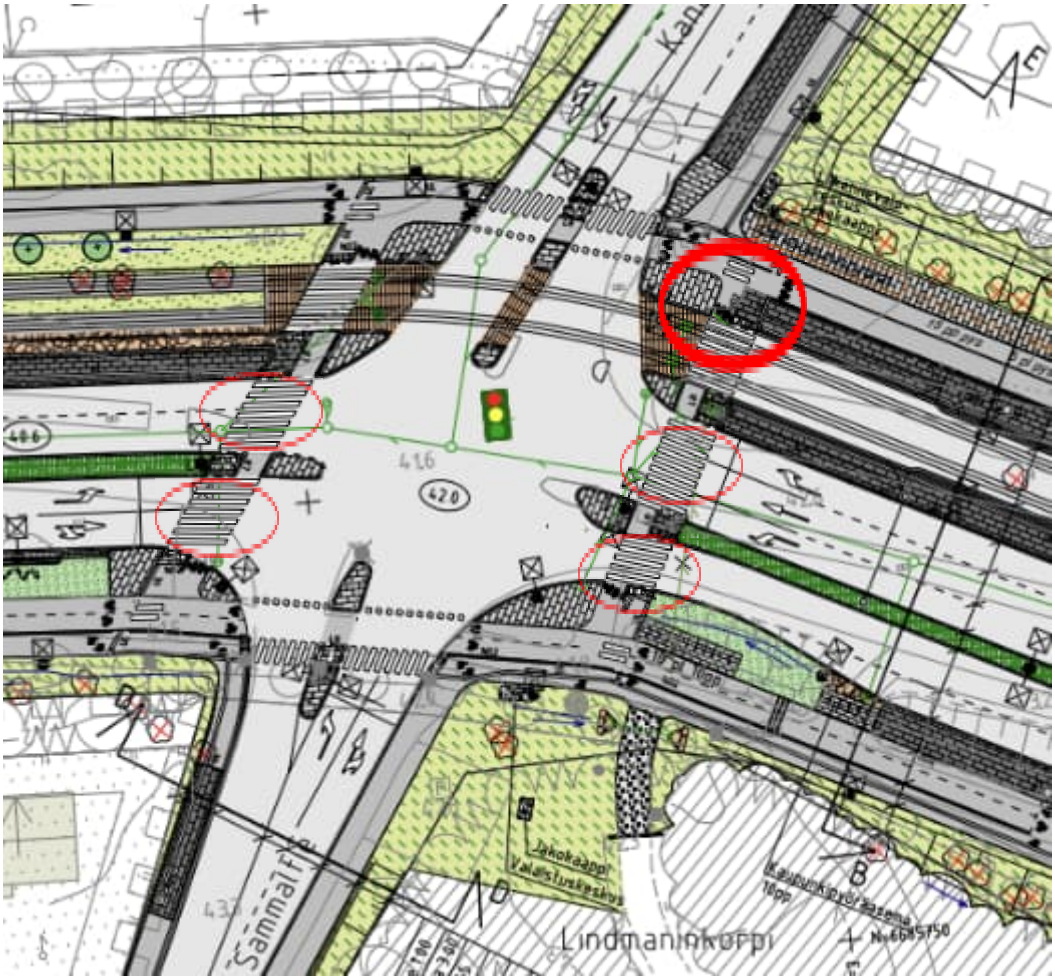
Vaikka moni asia suunnitelmissa olikin ansiokasta, oli niissä myös joitakin huolta herättäviä asioita liittyen turvallisuuteen ja pyöräilyn sujuvuuteen, joiden parantaminen turvaisi suunnitelmissa tavoiteltujen ratkaisuiden onnistumisen. Suurimpina riskitekijöinä ovat tilavaraukset sekä puutteelliset ja epäjohdonmukaiset merkinnät.

Kaupunki suunnittelee hienosti uutta asumista ja toimintaa radan varteen. On siksi oletettavaa, että uusi infrastruktuuri heijastaisi tätä kehityskulkua ja varmistaisi kasvavalle väestölle riittävät tilavaraukset. Suunnitelmissa tilavaraus joillekin pyöräteille oli vain 2.5m. Pyöräilyn edistämisen ja siihen kannustamisen näkökulmasta, liian vähäinen tilavaraus on huomattava riskitekijä. Vaikka kyseessä ei suunnitelmissa olisikaan “baana”, on kuitenkin huomioitava, että kaistaa saatettaisiin kuitenkin käyttää siten. Vaikka yhdellä puolella olisikin riittävä mitoitus, se ei riitä takaamaan turvallisuutta ja sujuvaa pyöräliikennettä toisella puolella, ja siksi ehdotamme, että yhteenlasketun 4.5 metrin pyörä- ja kävelyteitä levennettäisiin siellä, missä se on mahdollista.

Pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että suunnitelmia pystyisi tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti ja näkemään kuinka erilliset suunnitelma-alueet luovat kuitenkin yhtenäistä pyöräverkostoa, jossa merkinnät ovat johdonmukaisesti linjassa keskenään. Nyt suunnitelmat ovat useana eri palasena ilman, että ovat yhteydessä toisiinsa. Toivomme, että tässä muistutuksessa esitetyt kommentit otetaan soveltuvilta osin huomioon myös tulevien suunnitelmien yhteydessä jo ennen vuorovaikutusta.

Kuninkaala ja Hakkila

- Epäjohdonmukaisuutta ja paikoitellen mahdollisesti virheellisesti tai ainakin harhaanjohtavasti merkittyjä suojateitä. Pyöräilijöiden ylityskohtiin Kyytitiellä, samoin kuin kauttaaltaan muuallakin suunnitelma-alueella on merkitty suojatiemerkintä, jolloin on huomattavasti todennäköisempää, että jalankulkijat harhautuvat “omalta alueeltaan” pyöräilijöille tarkoitettuun tilaan. Merkintä on myös omiaan antamaan virheellisen käsityksen pyöräilijöille väistämisvelvollisuuksista. Massattujen suojatiemerkintöjen yli ajaminen täräyttää pyörää ja saattaa aiheuttaa liukastumisen märällä säällä sekä talvikeleillä. Olisi huomattavasti selkeämpää jättää pyörätien merkintä kokonaan pois pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista Pyörätien ylityspaikat jalankulkijoille olivat merkattuna virheellisesti yhdessä kohdassa. Lisäksi joistakin paikoista ne myös puuttuivat kokonaan.



Esimerkki Kyytitien, Kanervatien ja Sammaltien risteyksessä pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista ja niiden harhaanjohtavista suojatiemerkinnöistä. Lisäksi risteyksen oikeassa yläkulmassa on merkitty pyörätien yli suojatiemerkintä pyöräilijöiden ylityskohdalle, ei suojatien kohdalle.

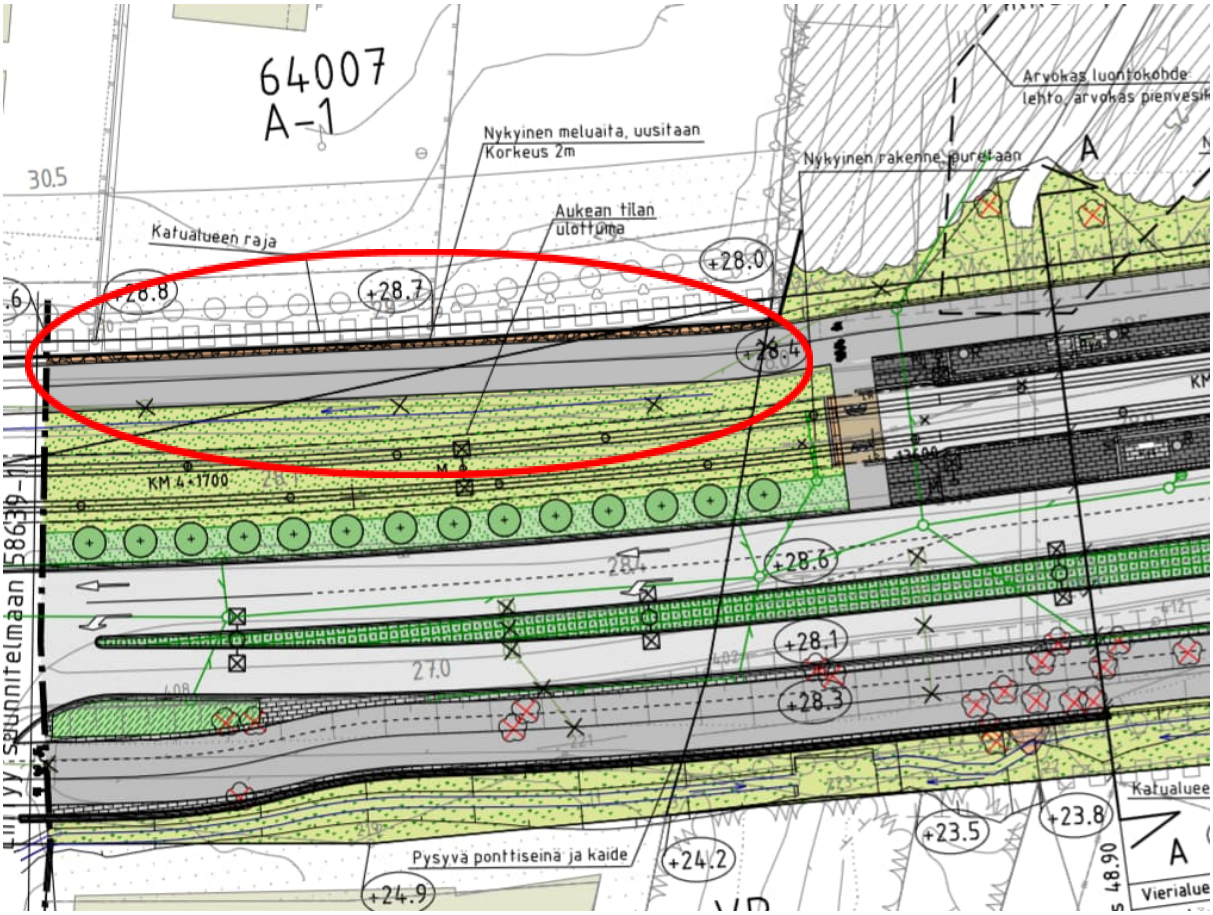
- Pyörätiet ovat eroteltu molemmin puolin katutilaa sekä kadun eteläpuolen tilavaraus on riittävä takaamaan turvallista ja sujuvaa liikkumista.
- Pohjoispuolen tilavaraus kuitenkin herättää huolta, sillä 4.5m on liian vähän turvalliselle ja miellyttävälle kävelylle ja pyöräilylle. Tarvitsee laajennusta.

Kuninkaala

- Pelto-ojantie tarvitsee lisämerkintöjä ja selkeytystä siihen kuinka baanalle tulisi liittyä ja mistä jalankulkijan on turvallista kävellä.

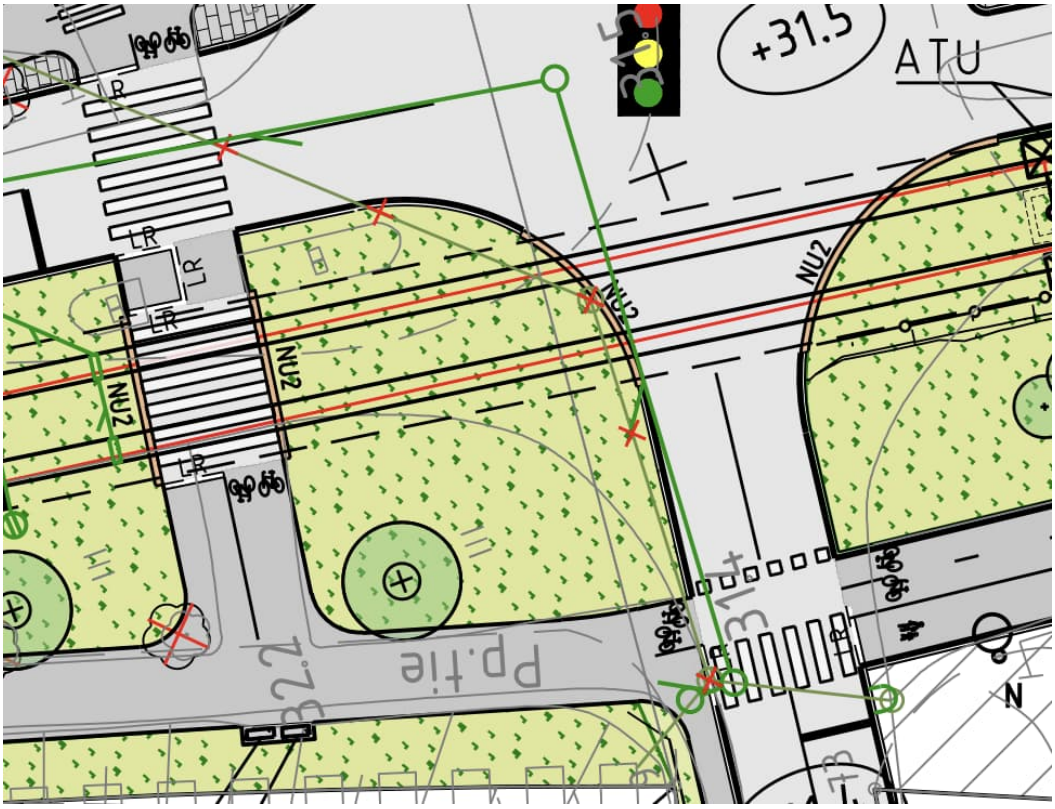
Kuninkaala ja Hakunila

- Meluaita vähentää jalankulun tilaa, ja siksi tilavaraus on syytä tarkistaa.
- Pyörä- ja kävelytien 4.5m tilavaraus tarvitsee laajennusta.



Hakunila

- Hakunilantien, Hevoshaantien ja Ruunikkokujan risteyksessä Ruunikkokujan pohjoispuolella pyörätietä tulee jatkaa ainakin pyörä- ja kävelytien risteykselle asti pyörätien jatkuvuuden varmistamiseksi. Suunnitelmakuvan mukaan tilaa olisi hyvin jatkaa erottelua myös kyseisestä kohdasta pohjoisen suuntaan.



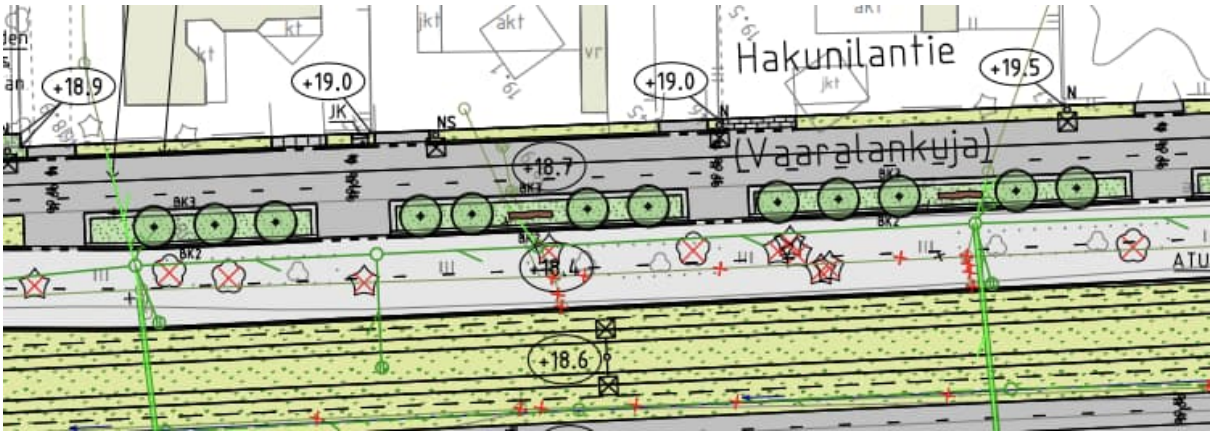
Kuva: Ruunikkokujan pohjoispuolella on ehkä metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä. Erottelu tulee ulottaa ainakin kuvassa näkyvän pyörätien ja jalkakäytävän risteykseen asti, mahdollisuuksien mukaan myös koko matkalle. Vastava metrin pituinen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä löytyy myös hieman pohjoisempana Oritien risteyksessä.

- Hakunilantien ja kehä III:ta länteen päin suuntaavan rampin risteyksen luoteispuolella olevaan erotellun pyörä- ja kävelytien sekä yhdistetyn pyörä- ja kävelytien (Porttipolku) risteykseen tulee merkitä selkeästi väistämisvelvollisuus Porttipolulle tai jollain muulla tapaa varmistaa risteyksen turvallisuus. Tärinäraidat eivät kuitenkaan tule kysymykseen, sillä ne itsessään aiheuttavat helposti vaaratilanteita pyöräilijöille. Risteyksestä tulee poistaa näköesteet ja kasvillisuuden tulee olla matalaa, jottei se peitä näkyvyyttä esimerkiksi lapsilta. Risteys on alamäessä sekä kehä III:n että Hakunilan suunnista, mikä lisää nopeuksia.

Vaarala

- Kävelytiestä eriytetyt pyörätiet eivät vaikuta jatkuvan Kuussillantien ja Hakunilantien yhdistävältä liikenneympyrältä itään tai länteen, vaikka molemmat on luokiteltu pyöräilyn pääväyliksi. Liikenneympyrän kaksisuuntainen pyörätie vähentää niin pyöräilijöiden kuin myös moottoriliikenteen turvallisuutta. Yksisuuntainen pyörätie ympyrän ympärillä yksinkertaistaisi risteystä lisäten turvallisuutta ja voisi jopa vähentää rakentamiskustannuksia.
- Nykyisen Vaaralankujan muuttuessa erotelluksi pyörä- ja kävelytieksi on varmistettava, että pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuus ja esteetön kulku eivät kärsi usean peräkkäisen tonttiliittymän takia. Suunnitelmaan merkityt puut ajoradan ja pyörätien välissä tuovat merkittävän näköesteen autoilijoille. Autoilijat todennäköisesti tulevat ajamaan pyörätien ja jalkakäytävän päälle odottamaan

vuoroaan liittyä ajoradalle, koska näköesteiden takia eivät näe kunnolla ajoradan liikennettä.



Kuva: Puut aiheuttavat merkittävän näköesteen tonttiliittymistä tuleville tai niihin kääntyville autoilijoille.

- Kävelijöiltä puuttuu turvalliset tienylityskohdat Tilustiellä, ellei kyseessä ole pihakatu. Pyörätie voisi myös jatkua Tilustielle tai sen jälkeen kohti Fazerilaa, sillä aluetta kehitetään tulevaisuudessa.

[redacted]

[redacted]

KYYTITIEN KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Kyytitie välillä Tukkukaupankuja – Vanha Porvoontie ja Sammaltie välillä Kyytitie - Jäkälätie
PIIRUSTUSNUMERO	58640–2, 58640–4 ja 58640–5
SELOSTUKSEN LAATI	Karoliina Kitinoja, pääsuunnittelija, 23.4.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö, 30.4.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Kyytitie sijaitsee Kuninkaalan (64) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Kyytitietä välillä Tukkukaupankuja – Vanha Porvoontie ja Sammaltietä välillä Kyytitie-Jäkälätie ja ne on esitetty piirustuksissa nro 58640–2, 58640–4 ja 58640–5.

Katusuunnitelma on asemakaavan 002455 - Vantaan ratikka: Kuusikko sekä 002094-Hakkila mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kyytitie ja Sammaltie ovat nykyisiä katuja, jotka uusitaan Vantaan ratikkahankkeen yhteydessä. Kyytitien pohjoispuolella on rakentamaton alue Tukkukaupankujan ja Kanervatien välisellä alueella. Pohjoispuolella on myös Keskon logistiikkakiinteistö sekä kiinteistön pysäköintialue. Kyytitien eteläpuolella, Sammaltien varrella on asuinalue sekä viher- ja puistoalue Lindmaninkorpi.

Kyytitien rakentaminen mahdollistaa uuden asemakaavan mukaisen rakentamisen Kyytitien pohjoispuolelle sekä Vantaan ratikan vaatimat muutokset.

Sammaltielle rakennetaan uusi linja-autopysäkki. Sammaltien tasaus yhteensovitetaan Kyytitien uuteen tasaukseen sekä linja-autopysäkin vaatimuksiin.

Kyytitien pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat sekä logistiikkakiinteistön raskas liikenne. Sammaltien pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat. Lisäksi alueella sijaitsee koulureitti Kuusikon ala-asteen kouluun.

Suunnittelun kaupunkikuvalliset ja ekologiset tavoitteet:

Vantaan raitiotien kaupunkikuvallisia teemoja ovat säilytettävät ja uudet vihreät elementit, mukava tunnelma ja paikallinen identiteetti. Raitiotie on jaettu osuuksiin, joilla raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta korostetaan myös katuvihreällä, joka on erilainen eri osuuksilla.

Raidealue on kasvipintainen aina kun se on mahdollista. Nurmialueiden sijaan suositaan matalia niittyjä. Istutukset ovat monimuotoisia, monilajisia ja kerroksellisia kasviyhdyskuntia. Puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita, osuuden mukaan. Paikalliset biotoopit otetaan huomioon.

Liikenteellinen ratkaisu

Kyytitie on alueen pääkatu. Nurmipintainen raidealue sijoittuu katualueen pohjoisreunaan ja raidealuetta ympäröi molemmilta puolilta istutukset mahdollistavat viherkaistat. Ajoradat on erotettu keskisaarekkeella liittymäalueilla. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät.

Katualue levenee kadun molemmilla puolilla. Raitiovaunupysäkin kohdalla katualue on n. 55 metriä ja raitiotien kiskoalue n. 6 metriä. Jalankulku- ja pyöräilyväylät on erotettu toisistaan. Kadun eteläreunassa jalkakäytävän ja pyörätien leveys on yhteensä 6,0 metriä ja itäreunassa leveyttä on yhteensä 4,5 metriä. Tukkukaupankujan ja Sammaltien liittymien välillä oleva nykyinen pyöräbaana säilyy nykyisessä

sijainnissaan, asfaltti uusitaan ja toteutetaan punaisena. Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn alikulkukäytävä puretaan.

Kyytitiellä on erikoiskuljetusreitti, jonka vaikutukset on huomioitu suunnitteluratkaisuissa.

Sammaltie on alueen kokoojakatu. Sammaltielle tulee uusi linja-autopysäkki länsireunaan. Katualueen leveys on noin 25 metriä. Ajoradan leveys on 6,5 metriä ja itäpuolen yhdistetyn jalankulun ja pyöräilyn väylän leveys 4,0 metriä.

Suunnitellut ratkaisut ovat Kadut ja puistot -palvelualueen liikennesuunnittelun laatimien yleissuunnitelmien nro 58087–14 ja 58087–15 periaatteiden mukainen.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajoradat, pyörätiet ja jalkakäytävät päällystetään asfaltilla. Joukkoliikenteen pysäkit kivetään mustilla betonikivillä. Leveät keskisaarekkeet kivetään nurmikivellä. Kapeat keskisaarekkeet ja erotuskaistat sekä pyörien pysäköintiin varatut alueet päällystetään betonikivellä. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Reunakiven ja istutusalueen rajalla tehdään kiveys betonikivistä, joiden väri on harmaa. Raidealue on nurmipintainen, pysäkkialueita ja risteyksiä lukuun ottamatta.

Istutukset ovat kerroksellisia, monilajisia ja -ilmeisiä kasviyhdyskuntia, joissa on sekä ruoho- että puuvartisia kasveja. Katupuut istutetaan kujanteiksi, joissa on erilaisia puulajeja ja -lajikkeita. Osa väli- ja erotuskaisoista, reuna-alueet ja luiskat sekä raidealue kylvetään niityiksi. Luonnontilaisiin alueisiin liittyviä luiskista osa jätetään uudiskasvialueiksi. Kasvualustoina pyritään hyödyntämään paikalta kerättyjä pintamaita.

Hulevesipainanteet ovat kasvipeitteisiä. Hulevesipainanteet rakennetaan hulevesiä viivyttäviksi, imeyttäviksi ja suodattaviksi.

Alueella on havaittu suhteellisen pieniä vieraslajiesiintymiä, jotka poistetaan.

Pystysuorat pinnat kuten meluesteet ja sähkönsyöttöaseman seinät viherretään mahdollisuuksien mukaan köynnöksin. Meluesteen korkeus on 1.2 metriä.

Raitiotien pysäkkikatokset ovat kasvikattoisia.

Valaistus

Valaistus uusitaan kaduilla 10 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan kadun reunalle erotuskaistalle. Raitiotie valaistaan yhteiskäyttöpylväisiin asennettavilla valaisimilla. Jalankulun ja pyöräilyn väylät valaistaan 6 metriä korkeilla valaisinpylväillä, jotka sijoitetaan erotuskaistalle.

Tasaus ja kuivatus

Kyytitien tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Kadun pohjoisreunassa raitiotien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylän tasaus on nykyistä maanpintaa korkeammalla. Suunnittelualueen keskivaiheilla kadun tasaus leikkaa nykyistä maanpintaa enimmillään 0,40 metriä.

Hulevesien kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä. Osa kadun pintavesistä johdetaan viheralueille. Mahdollisessa tulvatilanteessa Kyytitien vedet virtaavat hulevesiviemäreiden kautta lännessä Keravanjokeen ja idässä Kormunniitynojaan.

Sammaltien tasaus leikkaa nykyistä maanpintaa hieman. Tasauksessa on huomioitu linja-autopysäkin vaatimukset sekä Kyytitien uusi tasaus. Sammaltiellä hulevedet ohjataan sekä Sammaltien nykyisiin hulevesikaivoihin että Kyytitien liittymän uusiin hulevesikaivoihin.

Esteettömyys

Kyytitien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun erikoistavoitetason Kuusikon raitiotiepysäkin ja Kanervatien liittymäalueen ympäristössä. Muilta osin suunnitteluratkaisut noudattavat esteettömyyden perustavoitetasoa.

Vuorovaikutus

Vuonna 2026 Kyytitien katusuunnitelmiin välillä Tukkukaupankuja-Vanha Porvoontie paaluvälille 380–880 tehtiin muutoksia. Päivitettyjä Kyytitien katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 23.3.-8.4.2026 välisenä aikana kaupungin

verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin huhtikuussa 2026.

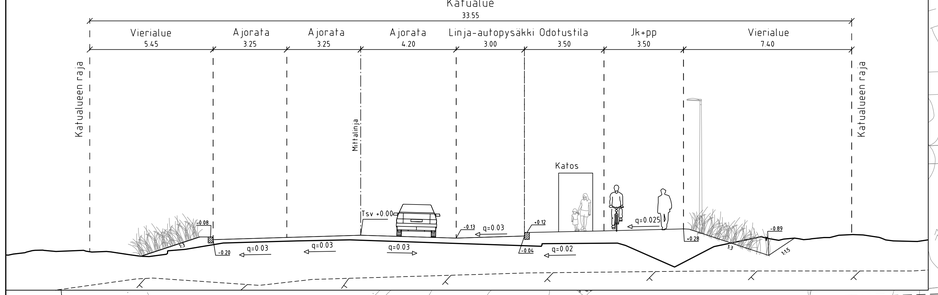
Kustannusarvio

Kyytitien osuuden välillä Tukkukaupankuja-Vanha porvoontie rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 8 950 000e euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 8 885 000 euroa ja vesihuollon 65 000e euroa.

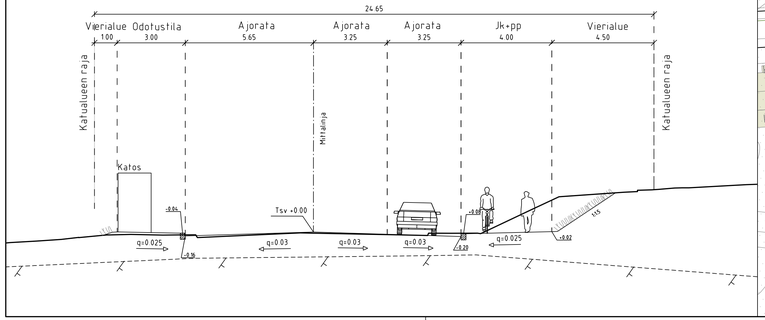
Muuta

Kyytitien rakentaminen on vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.

KANERVANTIE
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS E-E
1:100

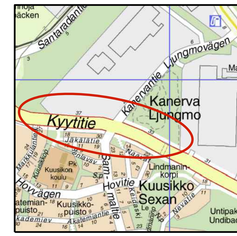


SAMMALTIE
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS D-D
1:100



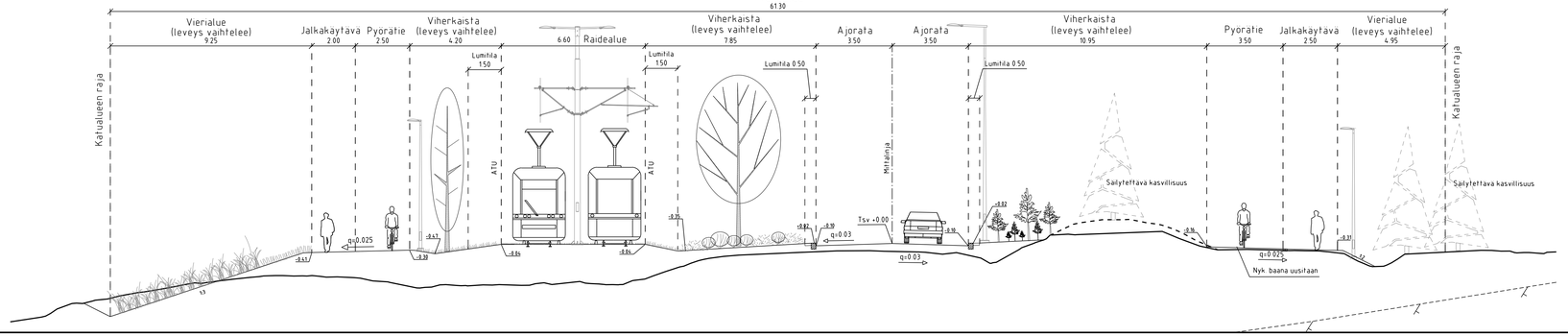
MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti
- Jk/jk+pp-tie, asfaltti
- Raitiotiealue kova pinta, asfaltti
- Raitiotien ylityspaikka, ruskea betoni, harjattu
- Betoni
- Betonikivi, valkoinen
- Betonikivi, harmaa
- Betonikivi, musta
- Nupukiveys, kierrätyskivi, sekaväri
- Kenttäkivi
- Nurmikivi, harmaa
- Nurmi
- Lehtipensasvaltainen istutus, matala
- Lehtipensasvaltainen istutus, korkea
- Niitty, korkea
- Niitty, matala
- Ruderaatti
- Sekametsitys
- Sällyvä kasvillisuus
- Kosteikko
- Istutettava lehtipuu
- Istutettava pylväsmäinen lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Istutettava yksittäinen lehtipensas
- Säilytettävä puu
- Poistettava puu
- Istutettava köynnös
- Betoniluiskavalu
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi
- Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- Noppakivi, 3 kiven raita, vaaleanharmaa
- Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa
- Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa
- Suojatie/suojatie ja pyöräilijän jatke
- Kaide
- Pysäkkikatos
- Pysäkkikatos, viherkatto
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Roska-astia
- Pyöräteline
- Portaali
- Valaisin
- Yhteiskäyttöpylväs
- Yhteiskäyttöpylväs
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Painanne
- Kiskokaivot
- Kiitakaivo
- +47.1 Kadun likimääräinen korkeusasema

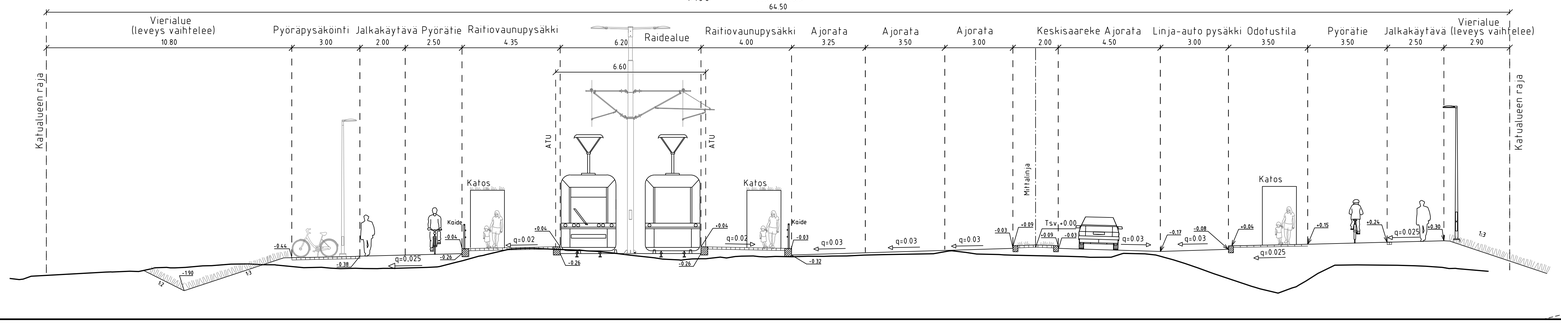


VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		27.4.2026	Hyv. Tark. H.Väänänen Suunn.
64 KUNINKAALA, 66 HAKKILA	002455 - Vantaan ratikka: Kuusikko 002094 - Hakkila	Mittakaava 1:500 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
KYYTITIE VÄLILLÄ TUKKUKAUPANKUJA - VANHA PORVOONTIE PLV. 380-880 JA SAMMALTIE VÄLILLÄ KYYTITIE - JÄKÄLÄTIE JA KANERVANTIE KYYTITIEN LIITTYMÄ KATUSUUNNITELMA			Liitt.piir.nro
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT			Piir.nro 58640-4
GEOTEK-NIIKKA	Hyv. Tark.	13.4.2026 13.4.2026	Tark. K.KAITINOJA Suunn. I.RISTIKANKARE, E.SIHVOLA

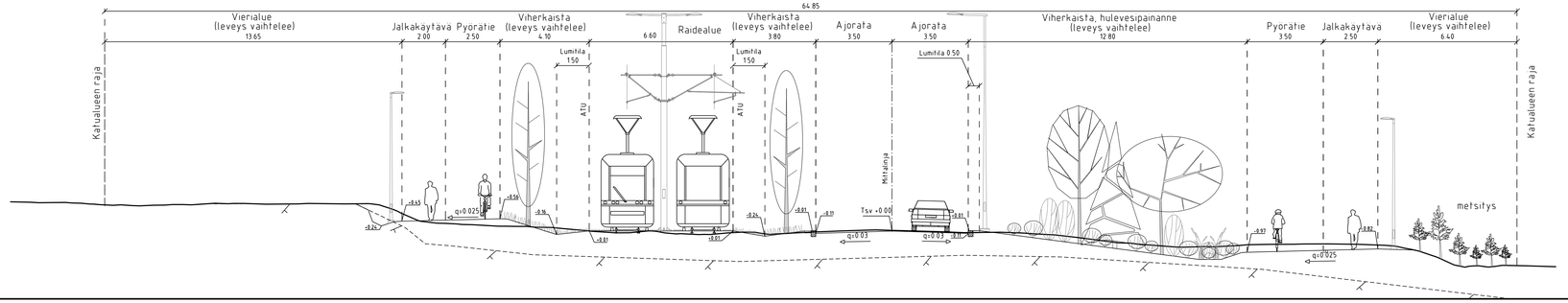
KYYTITIE
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A
1:100



KYYTITIE
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B
1:100



KYYTITIE
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C-C
1:100



VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

27.4.2026

Hyv
Tark. H.Väänänen
Suunn.

64 KUNINKAALA, 66 HAKKILA

002455 - Vantaan ratikka: Kuusikko
002094 - Hakkila

KYYTITIE
VÄLILLÄ TUKKUKAUPANKUJA - VANHA PORVOONTIE

TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET

Mittakaava 1:100

Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro
58640-1
58640-2

209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT

Piir.nro
58640-5

GEOTEK-NIIKKA

Hyv.
Tark.

13.4.2026 Tark. K.KITINOJA
13.4.2026 Suunn. I.RISTIKANKARE

30 **Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala; 94 Hakunila / JK**

VD/7652/10.03.01.00/2025

JK/PLi/HVä

Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä muuttuu raitiotien suunnittelun takia. Kyytitien raidealue sijoittuu katualueen pohjoisreunaan ja raidealuetta ympäröi molemmilta puolilta istutukset mahdollistavat viherkaistat. Myös ajoneuvoliikenteen järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Salpakuja levenee ja Salpakujalle liittymään tulee yksi kaista lisää. Porttisuontie levenee, sillä liittymään tulee yksi kaista lisää. Porttisuontien kohdalta poistuu nykyinen kiertoliittymä, joka korvataan valo-ohjatulla liittymällä. Samalla Pelto-ojantien liittymähaara suljetaan ajoneuvoliikenteeltä. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Kyytitien välillä Salpakuja-Lahdenväylä arvioidut kustannukset ovat kokonaisuudessaan n. 12,3 milj. euroa (alv 0 %).

Kadut ja puistot/ ratikkayksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 4.5. – 19.5.2026.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta.

Muistutuksista kaksi on saapunut aikaisemman nähtävillä olon (26.1.-9.2.2026) aikana, jolloin Kyytitien päivitetty katusuunnitelma oli ensimmäistä kertaa nähtävillä. Kyytitien suunnitelmaan jouduttiin tekemään nähtävillä olon jälkeen muutoksia ja suunnitelmat tuotiin uudelleen nähtäville 4.5.-19.5.2026 ennen hyväksymistä. Tämän vuoksi hyväksymispäätöksen yhteydessä käsitellään myös aikaisemmat 26.1-9.2.2026 saapuneet muistutukset.

Muistutus 1

N.N on jättänyt 19.5.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Muistutuksen osalta Kyytitien välillä Salpakuja-Lahdenväylä hyväksymispäätöksen yhteydessä käsitellään vain kyseisen katuvälin katusuunnitelmaa koskevat asiat. Muihin suunnitelmiin liittyvät kommentit käsitellään niiden hyväksymispäätösten yhteydessä.

Suunnitelmaratkaisussa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus sekä tilavaraukset voimassa olevien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Kyytitien välillä Salpakuja-Lahdenväylä katusuunnitelman osalta tilavaraus on tarkistettu suunnittelun yhteydessä ja tavoiteltu 4,5 m leveys toteutuu myös meluaidan kohdalla. Näin ollen suunniteltu ratkaisu ei edellytä väylän leventämistä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 2

N.N on jättänyt 1.2.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Melusuojauksen tarpeellisuus on arvioitu uudelleen Vantaan ratikkahankkeessa tarkentunein suunnittelutiedoin. Hankkeen alussa asetetut kriteerit melusuojaustarpeen arvioimiseksi eivät ole muuttuneet, tilanne on arvioitu samoin kriteerein. Hanke rakentaa melusuojaukset, mikäli raitiovaunuliikenteestä aiheutuva melu ylittää hankkeelle asetetut kriteerit. Suunnitelmassa esitetty meluaidan korkeus ja pituus perustuu laadittuun meluselvitykseen ja vastaa aiemmin hyväksytyssä, lainvoimaisessa katusuunnitelmassa olevaa meluaitaa sekä pituuden että korkeuden osalta. Tarkistetussa hankesuunnitelmassa Kyytitien pohjoisreunan jkpp-tie on karsittu ratikkahankkeen toteutuslaajuudesta, joten nykyinen meluaitakin on tällä hetkellä säilymässä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Muistutus 3

N.N on jättänyt 30.1.2026 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen

Vastine

Melusuojauksen tarpeellisuus on arvioitu uudelleen Vantaan ratikkahankkeessa tarkentunein suunnittelutiedoin. Hankkeen alussa asetetut kriteerit melusuojaustarpeen arvioimiseksi eivät ole muuttuneet, tilanne on arvioitu samoin kriteerein. Hanke rakentaa melusuojaukset, mikäli raitiovaunuliikenteestä aiheutuva melu ylittää hankkeelle asetetut kriteerit. Suunnitelmassa esitetty meluaidan korkeus ja pituus perustuu laadittuun meluselvitykseen ja vastaa aiemmin hyväksytyssä, lainvoimaisessa katusuunnitelmassa olevaa meluaitaa sekä pituuden että korkeuden osalta. Tarkistetussa hankesuunnitelmassa Kyytitien pohjoisreunan jkpp-tie on karsittu ratikkahankkeen toteutuslaajuudesta, joten nykyinen meluaitakin on tällä hetkellä säilymässä.

Suunnitelmaratkaisussa on huomioitu myös jalankulun ja pyöräilyn tilatarpeet sekä liikenneympäristön turvallisuus voimassa olevien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Lisäksi muistutuksessa esitetyt meluun ja liikennejärjestelyihin liittyvät vaikutukset on huomioitu suunnittelun yhteydessä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaehdotusta.

Kustannusarvio

Kyytitien katusuunnitelmaselostuksessa oleva kustannusarvio sisältää sekä suunnitelman 58639–1 että 58639–5 kustannukset. Alle eriteltyinä kustannusarviot:

<u>Suunnitelma 58639–1</u>

katu:	7 720 000 €
vesihuolto:	480 000 €
Yhteensä:	8 200 000 € (alv 0 %)

<u>Suunnitelma 58639–5</u>

katu:	11 580 000 €

vesihuolto:	720 000 €
Yhteensä:	12 300 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Alueidenkäyttölaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 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 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään

a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta ettei muistutus anna aihetta muuttaa suunnitelmaa,
b) hyväksyä Kyytitie välillä Salpakuja – Lahdenväylä, katusuunnitelmat, piirustusnumerot 58639-5 ja 58639-6, ja
c) todeta, että suunnitelmien mukainen rakentaminen toteutetaan vaiheittain, joista ensimmäinen Vantaan ratikka hankkeessa ja loput kokonaisuudesta Katujen ja puistojen palvelualueen investointibudjetin puitteissa rakentamisohjelman mukaisesti.

Liitteet:
- 58639 Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä katusuunnitelmaselostus
- 58639–5 Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä katusuunnitelma
- 58639–6 Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä katusuunnitelma, tyyppipoikkileikkaus
- Muistutus (1), muistutus saapunut 19.5.2026, henkilötiedot poistettu / Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä KS 58639
- Muistutus (2), muistutus saapunut 1.2.2026, henkilötiedot poistettu / Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä KS 58639
- Muistutus (3), muistutus saapunut 30.1.2026, henkilötiedot poistettu / Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä KS 58639

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Heikki Väänänen, puh. 040 624 0285
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[redacted]

MUISTUTUS
2026-05-19

Kaupunkitilalautakunta
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Muistutus Vantaan ratikan katusuunnitelmista

[redacted] haluaa jättää muistutuksen Vantaan ratikan katusuunnitelmista.

Yleiset kommentit

Suunnitelmissa viihtyisyyteen oli selvästi kiinnitetty huomiota, mikä kannustaa aktiivisiin liikkumismuotoihin. Pyörä- ja kävelyteiden erottaminen monipuolisella kasvillisuudella ajoradasta vähentää autoilusta aiheutuvia haittavaikutuksia ja tukee kävelijöiden ja pyöräilijöiden mukavuutta. Lisäksi uudet kaupunkipyöräasemat ja pyöräparkit ratikan pysäkkien läheisyydessä kannustavat aktiivisten liikkumismuotojen valintaan. Lisäksi ajatus siitä, että ratikka on saavutettavissa myös pyöräillen ja matkustaja voi vaihtaa kulkumuodosta toiseen on hyvin huomioitu.

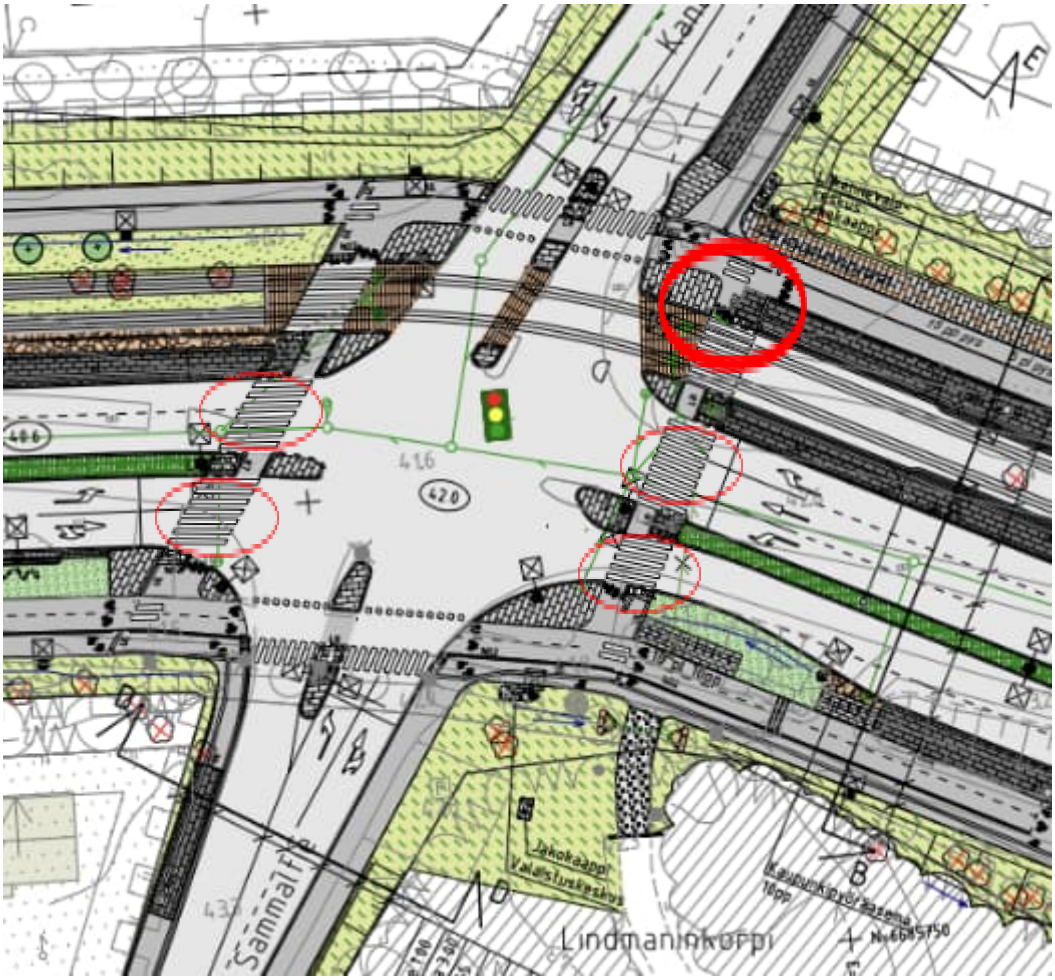
Vaikka moni asia suunnitelmissa olikin ansiokasta, oli niissä myös joitakin huolta herättäviä asioita liittyen turvallisuuteen ja pyöräilyn sujuvuuteen, joiden parantaminen turvaisi suunnitelmissa tavoiteltujen ratkaisuiden onnistumisen. Suurimpina riskitekijöinä ovat tilavaraukset sekä puutteelliset ja epäjohdonmukaiset merkinnät.

Kaupunki suunnittelee hienosti uutta asumista ja toimintaa radan varteen. On siksi oletettavaa, että uusi infrastruktuuri heijastaisi tätä kehityskulkua ja varmistaisi kasvavalle väestölle riittävät tilavaraukset. Suunnitelmissa tilavaraus joillekin pyöräteille oli vain 2.5m. Pyöräilyn edistämisen ja siihen kannustamisen näkökulmasta, liian vähäinen tilavaraus on huomattava riskitekijä. Vaikka kyseessä ei suunnitelmissa olisikaan “baana”, on kuitenkin huomioitava, että kaistaa saatettaisiin kuitenkin käyttää siten. Vaikka yhdellä puolella olisikin riittävä mitoitus, se ei riitä takaamaan turvallisuutta ja sujuvaa pyöräliikennettä toisella puolella, ja siksi ehdotamme, että yhteenlasketun 4.5 metrin pyörä- ja kävelyteitä levennettäisiin siellä, missä se on mahdollista.

Pyöräilyn sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta olisi myös tärkeää, että suunnitelmia pystyisi tarkastelemaan kokonaisvaltaisesti ja näkemään kuinka erilliset suunnitelma-alueet luovat kuitenkin yhtenäistä pyöräverkostoa, jossa merkinnät ovat johdonmukaisesti linjassa keskenään. Nyt suunnitelmat ovat useana eri palasena ilman, että ovat yhteydessä toisiinsa. Toivomme, että tässä muistutuksessa esitetyt kommentit otetaan soveltuvilta osin huomioon myös tulevien suunnitelmien yhteydessä jo ennen vuorovaikutusta.

Kuninkaala ja Hakkila

- Epäjohdonmukaisuutta ja paikoitellen mahdollisesti virheellisesti tai ainakin harhaanjohtavasti merkittyjä suojateitä. Pyöräilijöiden ylityskohtiin Kyytitiellä, samoin kuin kauttaaltaan muuallakin suunnitelma-alueella on merkitty suojatiemerkintä, jolloin on huomattavasti todennäköisempää, että jalankulkijat harhautuvat “omalta alueeltaan” pyöräilijöille tarkoitettuun tilaan. Merkintä on myös omiaan antamaan virheellisen käsityksen pyöräilijöille väistämisvelvollisuuksista. Massattujen suojatiemerkintöjen yli ajaminen täräyttää pyörää ja saattaa aiheuttaa liukastumisen märällä säällä sekä talvikeleillä. Olisi huomattavasti selkeämpää jättää pyörätien merkintä kokonaan pois pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista Pyörätien ylityspaikat jalankulkijoille olivat merkattuna virheellisesti yhdessä kohdassa. Lisäksi joistakin paikoista ne myös puuttuivat kokonaan.



Esimerkki Kyytitien, Kanervatien ja Sammaltien risteyksessä pyöräilijöille tarkoitetuista ylityspaikoista ja niiden harhaanjohtavista suojatiemerkinnöistä. Lisäksi risteyksen oikeassa yläkulmassa on merkitty pyörätien yli suojatiemerkintä pyöräilijöiden ylityskohdalle, ei suojatien kohdalle.

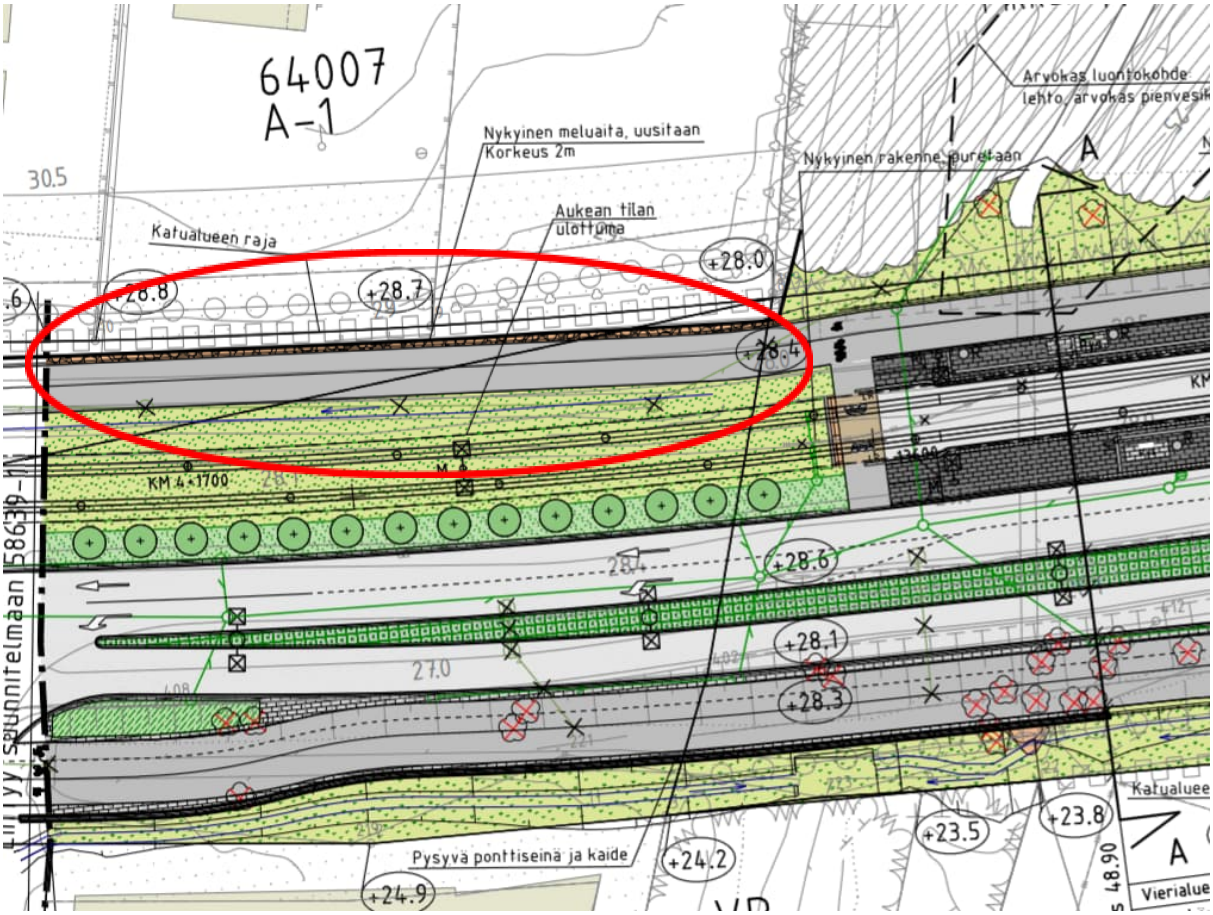
- Pyörätiet ovat eroteltu molemmin puolin katutilaa sekä kadun eteläpuolen tilavaraus on riittävä takaamaan turvallista ja sujuvaa liikkumista.
- Pohjoispuolen tilavaraus kuitenkin herättää huolta, sillä 4.5m on liian vähän turvalliselle ja miellyttävälle kävelylle ja pyöräilylle. Tarvitsee laajennusta.

Kuninkaala

- Pelto-ojantie tarvitsee lisämerkintöjä ja selkeytystä siihen kuinka baanalle tulisi liittyä ja mistä jalankulkijan on turvallista kävellä.

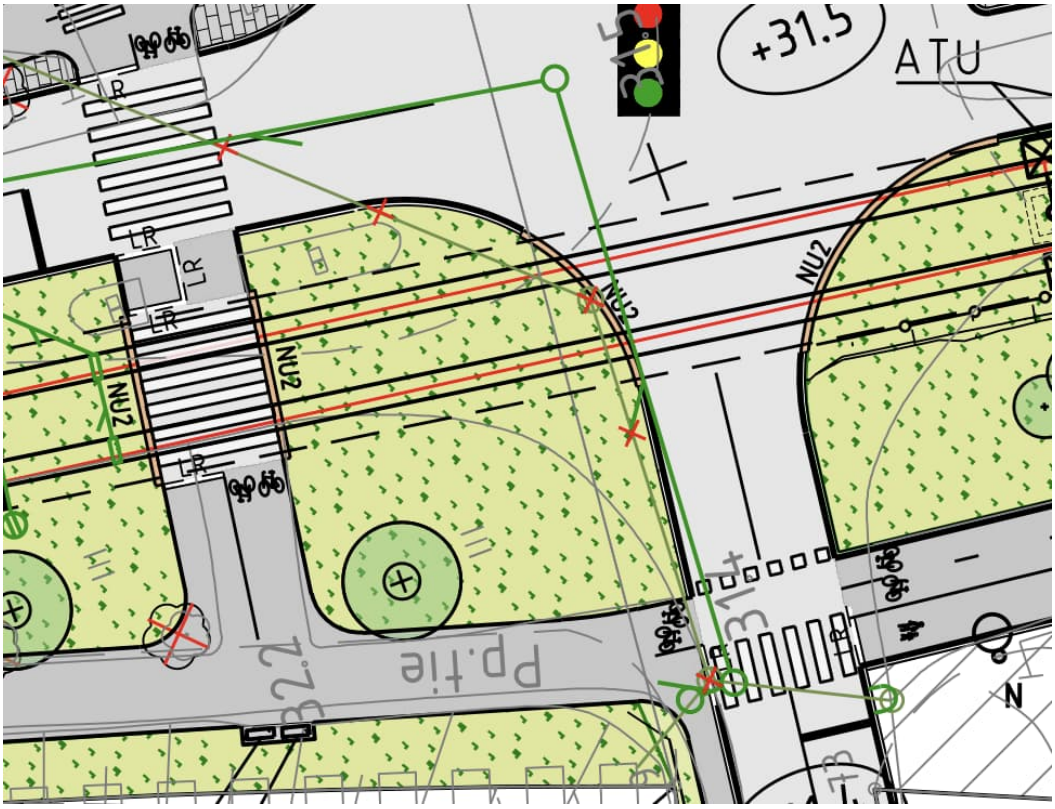
Kuninkaala ja Hakunila

- Meluaita vähentää jalankulun tilaa, ja siksi tilavaraus on syytä tarkistaa.
- Pyörä- ja kävelytien 4.5m tilavaraus tarvitsee laajennusta.

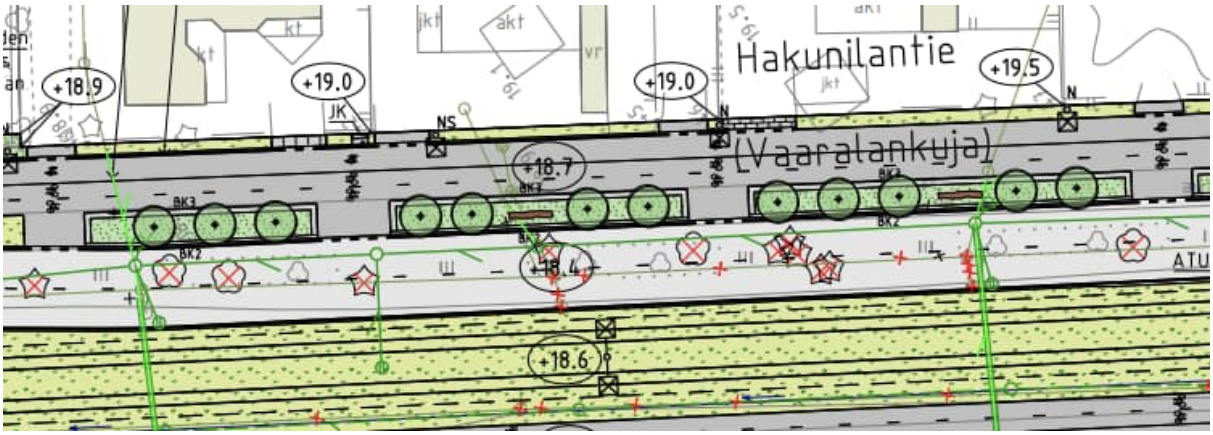


Hakunila

- Hakunilantien, Hevoshaantien ja Ruunikkokujan risteyksessä Ruunikkokujan pohjoispuolella pyörätietä tulee jatkaa ainakin pyörä- ja kävelytien risteykselle asti pyörätien jatkuvuuden varmistamiseksi. Suunnitelmakuvan mukaan tilaa olisi hyvin jatkaa erottelua myös kyseisestä kohdasta pohjoisen suuntaan.


+31.5
ATU
NU2
NU2
NU2
LR
LR
LR

vuoroaan liittyä ajoradalle, koska näköesteiden takia eivät näe kunnolla ajoradan liikennettä.



Kuva: Puut aiheuttavat merkittävän näköesteen tonttiliittymistä tuleville tai niihin kääntyville autoilijoille.

- Kävelijöiltä puuttuu turvalliset tienylityskohdat Tilustiellä, ellei kyseessä ole pihakatu. Pyörätie voisi myös jatkua Tilustielle tai sen jälkeen kohti Fazerilaa, sillä aluetta kehitetään tulevaisuudessa.

[redacted]

[redacted]

KYYTITIEN KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Kyytitie välillä Vanha Porvoontie-Salpakuja, Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä, Pelto-ojanpuisto, Pikkukappale ja Porttisuontie
PIIRUSTUSNUMERO	58639–1, 58639–5, 58639–6
SELOSTUKSEN LAATI	Karoliina Kitinoja, pääsuunnittelija, 23.4.2026
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Heikki Väänänen, suunnittelupäällikkö, 30.4.2026
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Kyytitie sijaitsee Kuninkaalan (64) ja Hakunilan (94) kaupunginosissa. Katusuunnitelmaselostus koskee Kyytitietä välillä Vanha Porvoontie-Salpakuja ja välillä Salpakuja – Lahdenväylä sekä Porttisuontietä ja se on esitetty piirustuksissa nro 58639–1, 58639–5 ja 58639–6. Katusuunnitelmassa on esitetty myös viereiset puistot Pelto-ojanpuisto ja Pikkukappale niiltä osin kuin Vantaan ratikan hanke vaikuttaa niihin.

Katusuunnitelma on seuraavien voimassa olevien asemakaavojen mukainen:

001191 – Kuninkaala
001212 – Kuninkaala
640100 – Kuusikko
002311 – Valtatie 4:n Hakunilan kohdan vaihtopysäkit

000471 – Kuninkaala
002485 – Vantaan ratikka: Pelto-oja

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kyytitie on nykyinen katu, joka uusitaan Vantaan ratikkahankkeen yhteydessä.

Kyytitien pohjoispuolella on pientalovaltaista asuinaluetta ja puistoja. Kyytitien eteläpuolella on Porttipuiston liikekeskus. Alueen läpi kulkee Porttisuonoja, joka alittaa Kyytitien putkessa. Kyytitien ja Pelto-ojan tien kulmaan on rakennettu vuonna 2021 kaukolämmön pumppaamo, joka on otettu raitiotien suunnittelussa huomioon.

Kyytitien rakentaminen mahdollistaa Vantaan ratikan vaatimat muutokset.

Kadun pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat. Lisäksi alueella on läpikulkuliikennettä Lahdentielle ja Kehä III:lle sekä Kyytitien eteläpuolella oleviin liikekiinteistöihin.

Raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme on yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti arkiraitio.

Suunnittelun kaupunkikuvalliset ja ekologiset tavoitteet:

Vantaan raitiotien kaupunkikuvallisia teemoja ovat säilytettävät ja uudet vihreät elementit, mukava tunnelma ja paikallinen identiteetti. Raitiotie on jaettu osuuksiin, joilla raideympäristön kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee yhtenäisesti määriteltyjen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta korostetaan myös katuvihreällä, joka on erilainen eri osuuksilla.

Raidealue on kasvillisuuspintainen viherraide aina kun se on mahdollista. Nurmialueiden sijaan suositaan matalia niittyjä tai kukkivia nurmikoita, joissa on nurmiheinien lisäksi kukkivia ruohovartisia lajeja kuten apilaa. Istutukset ovat monimuotoisia, monilajisia ja kerroksellisia. Puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita, osuudesta riippuen. Paikalliset biotoopit otetaan huomioon.

Kierrätysmaita käytetään aina kun mahdollista. Pintakierrätysmaita hyödynnetään mm. luonnontilaisiin alueisiin liittyvissä luiskissa.

Alueella on havaittu vieraslajiesiintymiä, jotka poistetaan.

Muutokset Pelto-ojanpuistoon ja Pikkukappale-nimiseen puistoon pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä.

Liikenteellinen ratkaisu

Kyytitie on alueen pääkatu. Nurmipintainen raidealue sijoittuu katualueen pohjoisreunaan ja raidealueen reunassa on istutukset mahdollistava viherkaista. Pohjoispuolen kevyen liikenteen väylän ja raidealueen väliin tulee yhdistetty tuki- ja melumuuri istutettavalla köynnöksellä Vanhan Porvoontien ja Salpakujan väliselle osuudelle. Kyytitien pohjoispuolella oleva nykyinen meluaita uusitaan. Ajoradat on erotettu keskisaarekkeella. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Yhteysvaraukset mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettaville Lahdenväylän pysäkeille on suunniteltu ratikkahankkeen yhteydessä.

Salpakuja levenee hieman, sillä Salpakujalle liittymään tulee yksi kaista lisää.

Porttisuontien kohdalta poistuu nykyinen kiertoliittymä, joka korvataan valo-ohjatulla liittymällä. Samalla suljetaan Pelto-ojantien liittymähaara ajoneuvoliikenteeltä. Porttisuontien levenee, sillä liittymään tulee yksi kaista lisää.

Katualueen leveys vaihtelee 60–70 metrin välillä. Lahdenväylän alittavalla kohdalla katualueen leveys on 40 metriä. Raitiotien kiskoalue on n. 6,5 metriä. Ajoradan leveys on 7,0 metriä. Kyytitien pohjoispuolella pyöräilyn ja jalankulun väylien leveys on yhteensä 4,5 metriä. Kyytitien eteläpuolella kulkee pyöräilyn baana ja jalankulkuväylä, joiden leveys on yhteensä 6 metriä.

Pikkukappale-nimisen puiston (VP) muutoksia ovat nykyisen, puiston läpi johtavan kulkureitin uusi linjaus, Porttisuonojan vähäiset muutokset Kyytitien alituksen kohdalla sekä Kyytitien luiskien leventymisen aiheuttamat muutokset puiston puolella.

Pelto-ojanpuisto (EV) pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena.

Suunniteltu ratkaisu on Kadut ja puistot -palvelualueen liikennesuunnittelun laatiman yleissuunnitelman nro 58087–16 periaatteiden mukainen.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajoradat, pyörätiet ja jalkakäytävät päällystetään asfaltilla.

Keskisaarekkeet kivetään nurmikivellä, erotussaarekkeet harmaalla betonikivellä tai kenttäkivin, pysäkkien odotusalueet päällystetään tyyppipiirustusten mukaisesti mustalla betonikivellä. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Ajoradan reunakiven ja istutusalueen väliin tehdään yhden kiven levyinen raita betonikivistä. Pyörätelineiden ja kaupunkipyöräasemien alueet kivetään harmaalla betonikivellä. Uusittavan meluaidan edustalle kylvetään niittyä. Siltojen alle jäävissä luiskissa on kenttäkiveä. Kenttäkiveykset uusitaan tai ennallistetaan tarvittavilta osin.

Raidealue on kasvipeitteinen, pysäkkialueita ja risteyksiä lukuun ottamatta.

Kaikki pensasistutukset ovat kerroksellisia, monilajisia ja -ilmeisiä kasviyhdyskuntia, joissa on sekä ruoho- että puuvartisia kasveja. Lehtipensaiden lisäksi joukossa voi olla myös havupensaita. Katupuut istutetaan yhdellä puulajilla, tasaisin välein kujanteeksi.

Reuna-alueet ja luiskat kylvetään niityiksi ja kukkivaksi nurmeksi. Luonnontilaisiin alueisiin liittyviin luiskiin kylvetään lisäksi puiden siemeniä. Puustoisten alueiden reunavyöhykkeet ennallistetaan monilajisin puu- ja pensasistutuksin.

Kyytitiellä nykyinen meluaita välillä Vanha Porvoontie - Pikkukappale korvataan uudella. Meluaita säilyy nykyisen korkuisena (korkeus 2m). Uusi meluaita on puupintainen.

Nykyiset betoniset melukaiteet ja rakenteet puretaan Kyytitieltä. Uudessa tukimuurissa, radan ja kevyen liikenteen väylän välissä huomioidaan melusuojauksen tarve. Melusuojauksen osuus tukimuurin korkeudesta on yksi metri. Uusi tukimuuri on betonipintainen.

Kyytitien eteläreunaan tulevat tukiseinät ovat pysyviä ponttiseiniä, jotka verhoillaan maisemaan sopiviksi.

Raitiotien pysäkkikatokset ovat kasvikattoisia.

Valaistus

Ajoradat valaistaan 10 metriä korkeilla valaisinpylväillä ja raitiotie valaistaan yhteiskäyttöpylväisiin asennettavilla valaisimilla. Jalankulun ja pyöräilyn väylät valaistaan 6 metriä korkeilla valaisinpylväillä, jotka sijoitetaan erotuskaistalle.

Tasaus ja kuivatus

Kyytitien tasaus välillä Vanha Porvoontie – Lahdenväylä noudattaa pääpiirteissään kadun nykyistä tasausta. Kadulla leikkausta nykyiseen pintaan tulee enimmillään noin 1 metri. Liikennealue levenee ja Salpakujan ja Porttisuontien välisellä osuudella täyttöä uuden baanan ja tukimuurin kohdalla tulee enimmillään noin 5 metriä. Porttisuontien ja Lahdenväylän välisellä osuudella tulee kallioleikkausta eteläpuoleista baanaa ja Lahdenväylän pysäkkiyhteysvarauksia varten.

Hulevesien kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja avo-ojilla tai painanteilla. Hulevesiviemäri puretaan Kyytitien pohjoispuolelle Porttisuonojaan. Kyytitiellä Porttisuontien ja Lahdenväylän välillä vedet jakautuvat itään ja länteen päin. Mahdollisessa tulvatilanteessa itään päin virtaavat vedet jatkavat Kyyytitietä pitkin. Länteen valuvat vedet hulevesiviemäreiden kapasiteettien ylittyessä jatkavat etelään Porttisuontielle päin.

Esteettömyys

Kyytitien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun erikoistavoitetason Lahdenväylän raitiotiepysäkin ympäristössä. Muilta osin suunnitteluratkaisut noudattavat esteettömyyden perustavoitetasoa.

Vuorovaikutus

Vuonna 2025 Kyytitien katusuunnitelmiin tehtiin muutoksia välillä Salpakuja – Lahdenväylä. Päivitettyjä katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 8.12.-22.12.2025 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen

katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin tammikuussa 2026.

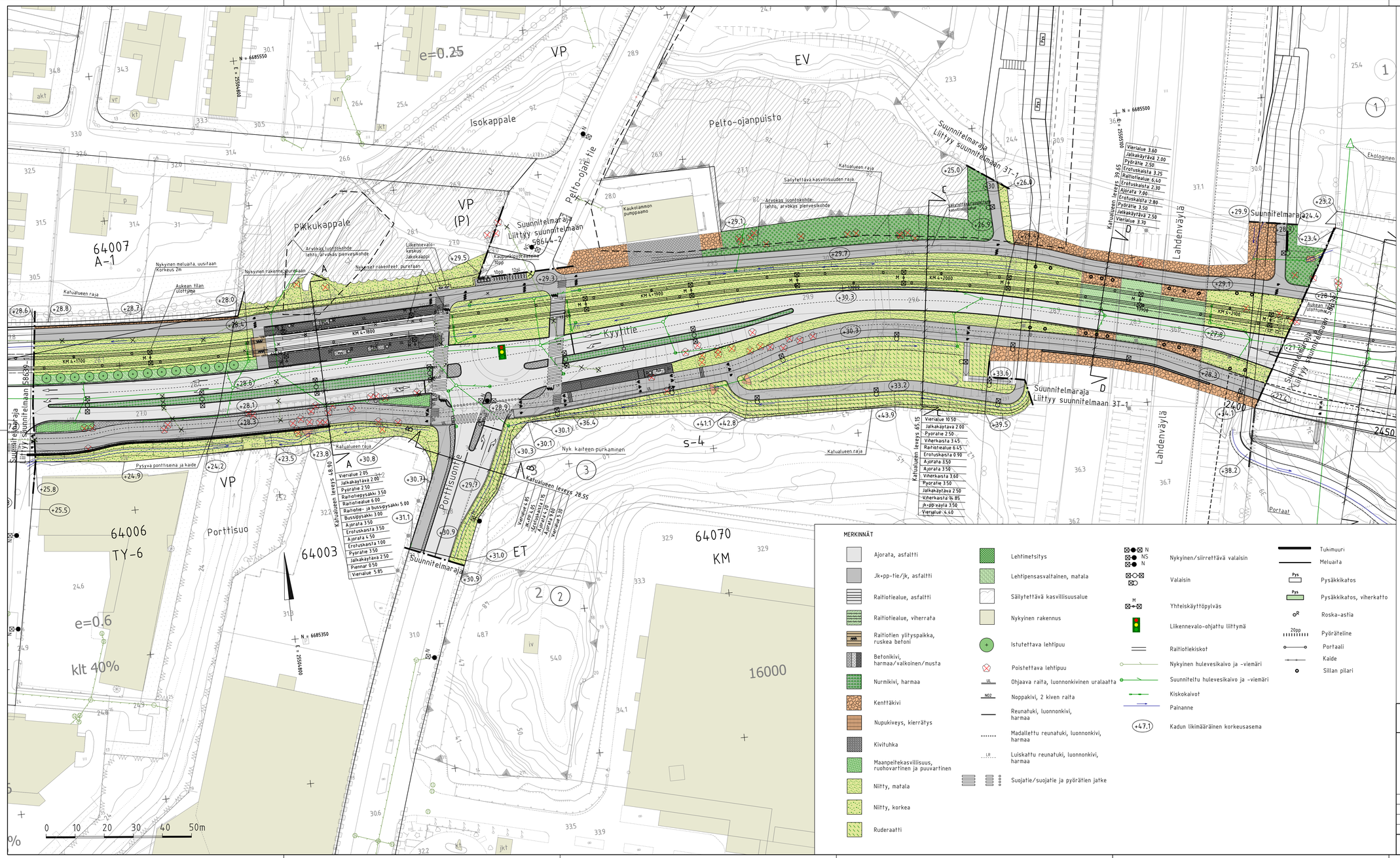
Tämän jälkeen Kyytitiehen tehtiin vielä uusia muutoksia, jonka vuoksi päivitettyjä katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin uudelleen 23.3.-8.4.2026 Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai sähköpostitse ratikka@vantaa.fi. Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin huhtikuussa 2026.

Kustannusarvio

Kyytitien rakentamiskustannukset ovat osa Vantaan ratikan allianssin kustannuspakettia. Kyytitien osuus välillä Vanha Porvoontie – Lahdenväylä tästä on noin 20 150 500 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 19 300 000 euroa ja vesihuollon 1 200 000 euroa.

Muuta

Kyytitien rakentaminen on vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.



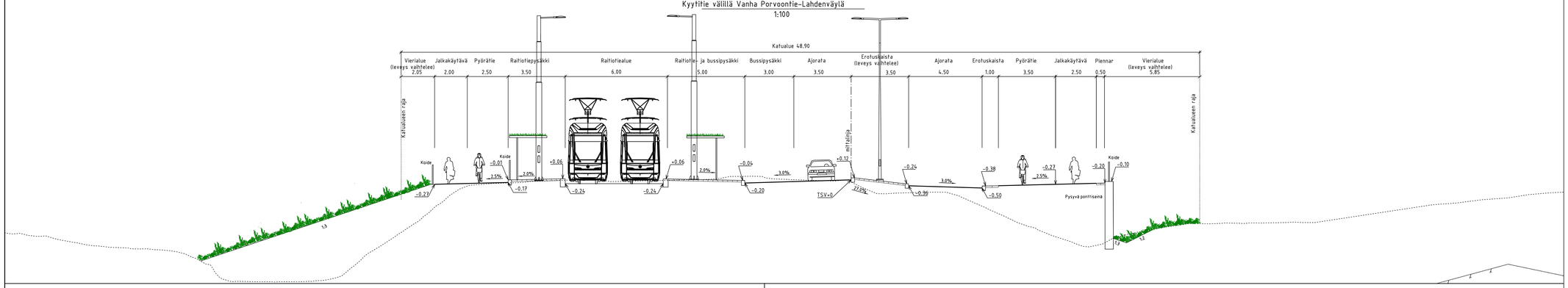


MERKINNÄT

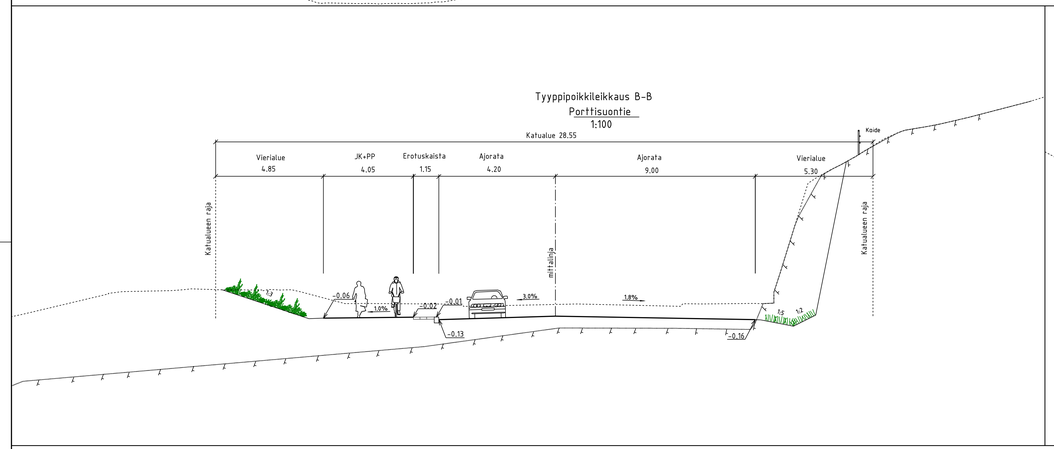
- Ajorata, asfaltti
- Jk+pp-tie/jk, asfaltti
- Raitiotielaue, asfaltti
- Raitiotielaue, viherrata
- Raitiotien ylityspaikka, ruskea betoni
- Betonikivi, harmaa/valkoinen/musta
- Nurmikivi, harmaa
- Kenttäkivi
- Nupukiveys, kierrätys
- Kivituhka
- Maanpeitekasvillisuus, ruohovartinen ja puuvartinen
- Niitty, matala
- Niitty, korkea
- Ruderaatti
- Lehtimetsitys
- Lehtipensasvaltainen, matala
- Säilytettävä kasvillisuusalue
- Nykyinen rakennus
- Istutettava lehtipuu
- Poistettava lehtipuu
- Ohjaava raita, luonnonkivinen uralaatta
- Noppakivi, 2 kiven raita
- Reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Madallettu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, harmaa
- Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke
- Nykyinen/siirrettävä valaisin
- Valaisin
- Yhteiskäyttöpyöväylä
- Liikennevalo-ohjattu liittymä
- Raitiotiekiskot
- Nykyinen hulevesikaivo ja -viemäri
- Suunniteltu hulevesikaivo ja -viemäri
- Kiskokaivot
- Painanne
- +47.1 Kadun likimääräinen korkeusasema
- Tukimuuri
- Meluaita
- Pys Pysäkkikatos
- Pys Pysäkkikatos, viherkatto
- Roska-astia
- 20pp Pyöräteline
- Portaali
- Kaide
- Sillan pilari

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.	
	27.4.2026	Tark. Heikki Väänänen	
		Suunn.	
64 KUNINKAALA, 94 HAKUNILA	001212 Kuninkaala, 001191 Kuninkaala 002485 Vantaan rathka: Pelto-oja 060100 Kuusikko, 000471 Kuninkaala 002311 Valtatie 4:n Hakunilan Vaihtopysäkit	Mittakaava 1:500 1:100	Koordinäri. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
KYYTITIE VÄLILLÄ SALPAKUJA – LAHDENVÄYLÄ JA PELTO-OJAN PUISTO, PIKKUKAPPALE JA PORTTISUONTIE KATUSUUNNITELMA			Liitt. pilr.nro 58638-4, 58639-1, 58644-2 3T-1
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT			Pilr.nro 58639-5
GEOTEK-NIIKKA	Hyv. Tark.	13.4.2026 13.4.2026	Tark. Karoliina Kilinoja /WSP Suunn. liro Ristikankare /WSP

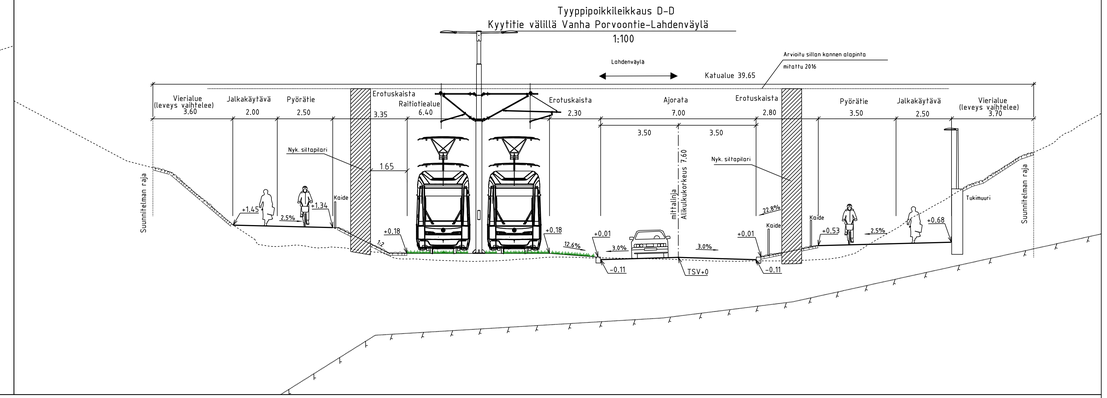
Tyyppipoikkileikkaus A–A
Kyytitie välillä Vanha Porvoontie–Lahdenväylä
1:100



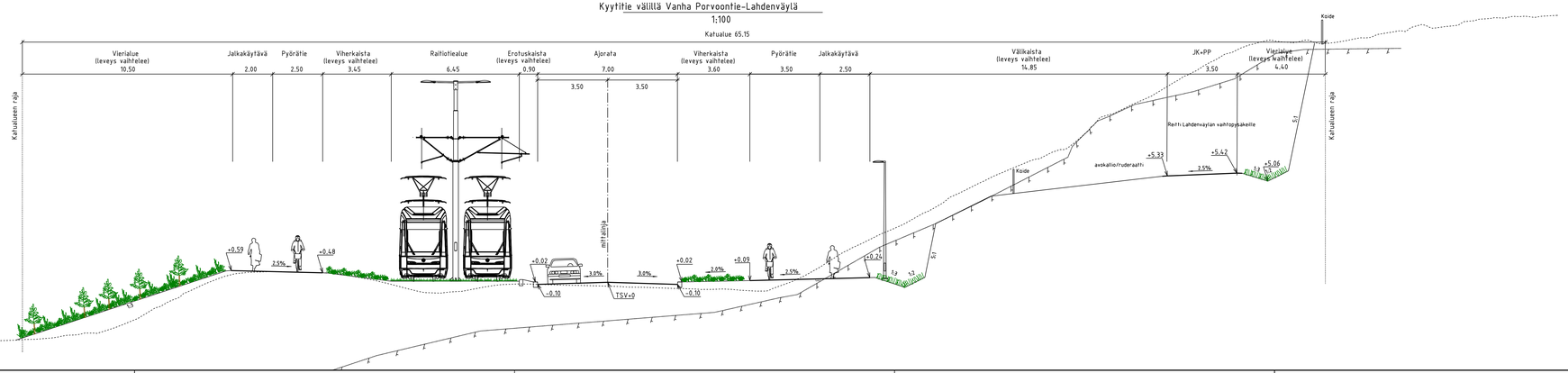
Tyyppipoikkileikkaus B–B
Porttisuontie
1:100



Tyyppipoikkileikkaus D–D
Kyytitie välillä Vanha Porvoontie–Lahdenväylä
1:100



Tyyppipoikkileikkaus C–C
Kyytitie välillä Vanha Porvoontie–Lahdenväylä
1:100



VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT	Hyv.
27.4.2026	Tark. Heikki Väänänen
	Suunn.
64 KUNINKAALA, 94 HAKUNILA	001212 Kuninkaala, 001191 Kuninkaala 002485 Vantaan ratikka: Pelto-oja 060100 Kuusikko, 000471 Kuninkaala 002311 Valtatie 4:n Hakunilan Vaihtopysäkit
KYYTITIE VÄLILLÄ SALPAKUJA – LAHDENVÄYLÄ JA PELTO-OJAN PUISTO, PIKKUKAPPALE JA PORTTISUONTIE	Mittakaava 1:100
KATUSUUNNITELMA	Koordjärj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT	Liitt. pilr.nro 58639-5
	Pilr.nro 58639-6
GEOTEK-NIIKKA Hyv. / Tark.	13.4.2026 Tark. Karoliina Kitinoja /WSP 13.4.2026 Suunn. Iiro Ristikankare /WSP

1.2.2026

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kadut ja puistot palvelualue
Ratikka-yksikkö

Muistutus Katusuunnitelmaan Kuninkaala ja Hakunila, Kyytitie välillä Salpakuja - Lahdenväylä

Suunniteltavaa kohdetta koskien esitämme tarkistus- ja korjauspyynnön Kyytitien uusittavaksi esitettävän meluaidan ilmoitettuun korkeuteen liittyen.

Katusuunnitelmaselosteen mukaan *"Kyytitiellä nykyinen meluaita välillä Vanha Porvoontie - Pikkukappale korvataan uudella. Meluaita säilyy nykyisen korkuisena (korkeus 2m)*.* Kyytitiellä, välillä Vanha Porvoontie – Pikkukappale, nykyisen meluaidan todellinen korkeus maanpinnasta harjakorkeuteen mitattuna vaihtelee kuitenkin noin 2,5–4,0 metrin välillä. Uuden meluaidan suunnitellusta korkeudesta on myös aiemmin suoraan keskusteltu Hankejohtaja Tiina Hulkon kanssa. Hän on vahvistanut keskusteluissa, että korvaava meluaita on nykyisen korkuinen.

Pyydämme, että Vantaan kaupungin asianomaiset viranhaltijat ja toimihenkilöt ottavat tämän muistutuksen huomioon asian käsittelyssä ja korjaavat tai tarkentavat suunnitelmaa tarvittavilta osin: suunnitelmassa tulee tarkentaa uuden meluaidan korkeudeksi nykyistä 2 metriä suurempi arvo tai esittää suunnitelmassa tulevan aidan korkeuden vaihteluväli, esimerkiksi 2,5–4,0 metriä, jotta suunnitelmassa esitetyn meluaidan ilmoitettu korkeus vastaa nykyisen meluaidan todellista korkeutta.

Muistutuksen jättäjinä ja allekirjoittajina toimivat [redacted]

[redacted]

Allekirjoitukset

[redacted]

** Katusuunnitelman selostus 20.1.2026, s.4 kappale 6 /*
https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Kyytitie-katusuunnitelmaselostus-58639_0.pdf

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: perjantai 30. tammikuuta 2026 16.18
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Huomautus ja tarkennuspyyntö katusuunnitelmaan 58639-5

[redacted]

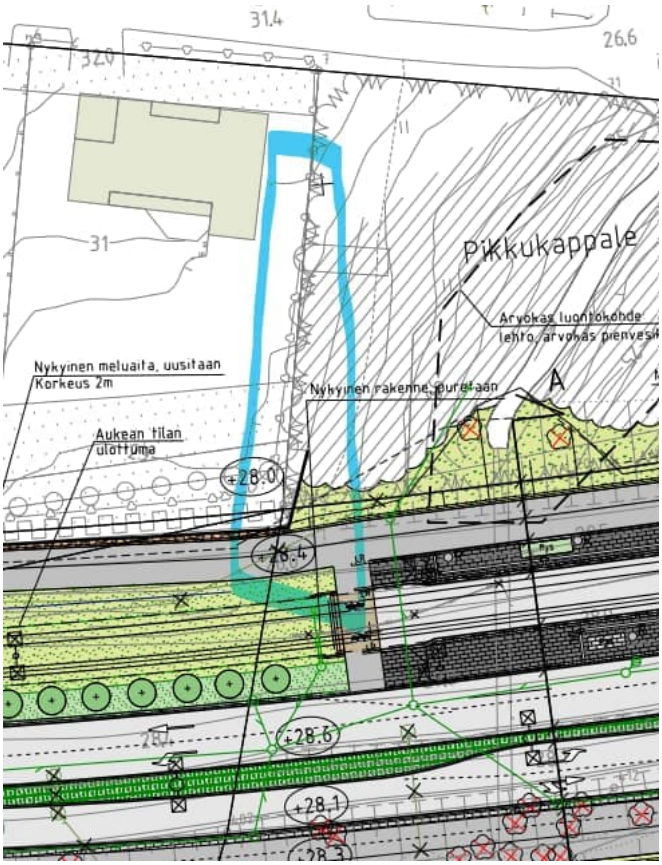
Hei!

Haluamme kirjata huomautuksemme ja edellytämme täsmennyksiä katusuunnitelmaan (Kyytitie välillä Salpakuja-Lahdenväylä, katusuunnitelma 58639-5), joka koskee omistamamme asuinkiinteistön ja tontin välittömiä raja-alueita, erityisesti Kyytitien ja Pikkukappaleen osalta.

Pyydämme suunnitelmaan tarkennusta erityisesti meluaidan osalta, sillä mielestämme katusuunnitelman kuvauksessa meluaidan piirros ja kattavuus on puutteellinen ja myös sen korkeus on virheellisesti ilmoitettu. Haluamme, että suunnitelmassa huomioidaan, että korvattaessa nykyinen meluaita, korvataan se kokonaisuudessaan niin, että se jatkuu Pikkukappaleen reunaa lähes Kokkokalliontielle saakka, aivan kuten nykyinen aita. Piirroksessa näyttää, ettei näin olisi. Lisäksi pyydämme korjaamaan meluaidan korkeuden, joksi on suunnitelmassa ilmoitettu 2m. Tämä ei vastaa nykyisen aidan korkeutta. Uuden aidan on oltava vähintään nykyisen korkuinen ja tarvittaessa korkeampi, jotta se sopeutuu aikanaan muuttuviin liikenneolosuhteisiin sekä kadun korkeus- ja leveysmuutoksiin.

Siltä varalta, että suunnitelmaan on yritetty piilottaa meluaitaan kattavuuteen liittyviä muutoksia, haluamme huomauttaa seuraavaa:
Kuvauksessa todetaan mm. näin:

- Kyytitie on alueen pääkatu.
- Kyytitien pohjoispuolella oleva nykyinen meluaita uusitaan.
- Porttisuontien kohdalta poistuu nykyinen kiertoliittymä, joka korvataan valo-ohjatulla liittymällä. Porttisuontien levenee, sillä liittymään tulee yksi kaista lisää.
- Pikkukappale-nimisen puiston (VP) muutoksia ovat nykyisen, suojatielle puiston läpi johtavan kulkureitin uusi linjaus, Porttisuonojan vähäiset muutokset Kyytitien alituksen kohdalla sekä Kyytitien luiskien leventymisen aiheuttamat muutokset puiston puolella.
- Ajoradat, pyörätiet ja jalkakäytävät päällystetään asfaltilla.
- Kyytitiellä nykyinen meluaita välillä Vanha Porvoontie - Pikkukappale korvataan uudella. Meluaita säilyy nykyisen korkuisena (korkeus 2m). Uusi meluaita on puupintainen
- Liikennealue levenee ja Salpakujan ja Porttisuontien välisellä osuudella täyttöä uuden baanan ja tukimuurin kohdalla tulee enimmillään noin 5 metriä.



Kiinteistöömme kantautuu jo nykyisellään merkittävää liikenteen ääntä ja tontille kertyy merkittävästi katupölyä vilkkaasti liikennöidyltä Kyytitieltä, jonka liikenne on aktiivista läpi viikon huomioiden liikekiinteistöjen ja Porttipuiston alueen palveluiden lisääntyminen. On ensiarvoisen tärkeää asuinterveyden ja viihtymisen näkökulmasta, että nykyiseen meluaitaan ei tule heikennyksiä – päinvastoin odotamme parannuksia. Haluamme, että nykyinen meluaita myös tarkistumitataan, sen korkeus on merkittävsti yli 2 metriä nykyisellään, paikoin lähes 4 metriä ainakin Pikkukappaleen reunassa.

Huomioiden kaikki liikenteeseen tulevat muutokset ja melun lisääntyminen (liikennevaloristeys ja tyhjäkäynti punaisissa valoissa, Ratiovaunun ja sen pysäkin äänet, leventyvät kaistoitukset ja rakennusaikana alueelta vähenevä nykyinen korkeampi kasvusto) vaadimme, että asuinoloihin ei tapahdu tämän johdosta heikennyksiä ja että tämä huomioidaan katusuunnitelmissa myös selkeästi kirjallisesti ja piirrokset päivitetään kuvaamaan kiistattomasti toteutettavaa meluaitarakennelmaa.

Pyydämme suunnittelijoita myös huomioimaan, että puinen meluaitarakenne houkuttelee välittömästi graffiti / -tägäystaiteilijat pilaamaan sen ilmeen, joten suunnitelmassa on huomioitava myös visuaalisuus ja alueen viihtyisyyden ja arvon säilyminen niin, että töhriminen tehdään mahdollisimman vaikeaksi mm. meluaitaa ympäröivin istutuksin.

Pyydämme tähän viestiimme kirjallista vastausta.

Ystävällisin terveisin,

[redacted]

31 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 19/2026 / JK

VD/534/03.01.02.00/2026

JK/JI/TR/JT

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätöstä 24.3.2026 § 19. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Hakija vaatii kaupungilta 1 425,59 euron vahingonkorvausta. Korvausvaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo osui peruuttaessaan kaupungin alueella lumen ja sohjon peitossa olleeseen esteeseen, jonka seurauksena ajoneuvon vasen eturoiskeläppä ja vasemmanpuolen helma vaurioituivat.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty hakijalle sähköisesti 24.3.2026. Oikaisuvaatimus on vastaanotettu kaupungilla 25.3.2026 eli oikaisuvaatimusohjeissa säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan nähtävillä luottamushenkilöiden extranetissä.

Oikeudellinen arviointi

Vahingonkorvauslain mukaan toiselle tahallaan tai tuottamuksesta aiheutettu vahinko on korvattava. Näyttötaakka vahingosta on korvausta vaativalla taholla. Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta.

Kadun kunnossapito kuuluu lain mukaan kunnalle. Kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnan vastuu kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain ohella myös tiettyjen oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella kunnossapitäjällä on näiden mukaan myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahingot eivät ole olleet ennakoitavissa tai kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa.

Vahingonkärsijällä on velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää. Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Ajoneuvon nopeuden ja etäisyyden sovittamisessa on huomioitava tien kunto, sää ja keliolosuhteet, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä muut olosuhteet. Tienkäyttäjän tulee sopeuttaa nopeutensa ja havaintokykynsä sen mukaisesti, että mahdollisen yllättävän esteen tai vastaavan pystyy joko väistämään tai tarvittaessa pysähtymään.

Alueurakoitsijan selvitys

Vantaan kaupungin alueurakoitsijan lausunnon mukaan vahinko on tapahtunut Annefredinpuiston ja Rälssipuiston rakennusurakan vaikutusalueella, jossa vastuu kolmansille osapuolille aiheutuvista vahingoista on siirretty urakan päätoteuttajalle. Urakoitsijan lausunnon mukaan lumen ja sohjon alla ollut kiinteä este on ilmeisesti puunkanto, joka sijaitsee ajoradan ja kevyen liikenteen väylän välisellä viheralueella. Kanto ei liity työmaahan.

Urakoitsijan lausunnossa todetaan, että Rälssitien kaikille tonteille pääsee kulkemaan ilman tarvetta ajaa viheralueilla. Hotellin pihassa käy paljon linja-autoja, jotka pääsevät pihalta normaalisti ajoradalle. Valokuvien selitteissä on myös mainittu kääntöpaikka, jollaista kohteessa ei virallisesti ole olemassa.

Urakoitsijan lausunnossa todetaan, että korvausvaatimuksen esittäjä ilmoittaa kertomuksessaan tiealueen kunnon olevan poikkeuksellisen heikko ja keliolosuhteiden olevan poikkeuksellisen haastavat. Kumpikaan asia ei välity ainakaan vahinkopaikalta toimitetuista valokuvista.

Tieliikennelain 3 §:n mukaan vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava liikennesääntöjä sekä olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta. Liikennettä ei saa tarpeettomasti estää eikä haitata. Tietyömerkeillä (A11) varoitetaan tieosuudesta, jolla saattaa olla työkoneita, työntekijöitä taikka työstä tai työn keskeneräisyydestä johtuvia vaaroja, kuten irtokiviä tai kuoppia.

Urakoitsija kiistää edellä mainittujen seikkojen perusteella korvausvelvollisuutensa.

Katujen ja puistojen palvelualueen esitys

Vahingonkorvauslain tuottamusperiaatteen vuoksi pelkkä tien huono kunto ei yksinään aikaansaa korvausvastuuta kunnossapitäjälle, vaan lisäedellytyksenä on myös selkeästi huolimaton tai virheellinen kunnossapito tai tavanomaisten kunnossapitoon kuuluvien toimenpiteiden laiminlyönti. Vahinko ei ole tapahtunut ajoradalla, vaan tätä reunustavalla katuviheralueella, jota ei ole tarkoitettu ajoneuvoliikenteeseen.

Korvauksenhakijan toimittamassa oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia uusia tai erityisiä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön ratkaisua tehtäessä. Katujen ja puistojen palvelualue esittää edellä mainituin perustein oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä korvauksenhakijan oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perusten.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
Luvat ja valvonta -yksikön päällikkö Juhani Inget,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

32 Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin viranhaltijapäätökseen § 26/2026 / Ahdetiellä olevan kiinteistön hulevesihaitta / JK

VD/8124/11.03.03.00/2025

JK/AAu/IH

Kaupungininsinööri on päätöksellään § 26/2026 todennut kaupungille ilmoitetun hulevesihaitan aiheettomaksi. Hulevesihaitasta ilmoittanut kiinteistönomistaja on tehnyt kaupungininsinöörin viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Tausta
Kiinteistön 71-119-1 omistaja on tehnyt Vantaan kaupungille hulevesistä aiheutuvan haitan ilmoituksen koskien kiinteistöä 421-1-216. Kaupungininsinööri on ratkaissut asian 24.3.2026 tekemällään päätöksellä ja todennut ilmoitetun hulevesihaitan aiheettomaksi.

Oikaisuvaatimus
Kiinteistön 71-119-1 omistaja (myöhemmin *hakija*) on tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupungininsinöörin 24.3.2026 tekemästä päätöksestä. Oikaisuvaatimuksessaan hakija on esittänyt seuraavat kolme vaatimusta:

1. Päätöksessä esitetyt kiinteistötiedot ovat virheelliset ja ne tulee korjata.
2. Vantaan kaupungin tulee käynnistää välitön selvitys hulevesien todellisesta alkuperästä ja toteuttaa kiinteistön 92-421-1-1109 hulevesien johtaminen suoraan Kylmäojan puroon.
3. Vantaan kaupungin tulee korvata 5 000 euroa aiheutuneista taloudellisista vahingoista ja työmäärästä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan luottamushenkilöiden nähtävillä Extranetissä.

Kadut ja puistot palvelualueen vastine oikaisuvaatimukseen
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 § mukaan kaupunkitilalautakunta toimii alueidenkäyttölain 13 a-luvun tarkoittamana kunnan monijäsenisenä toimielimenä ja viranomaisena. Hallintosäännön 6 luvun 5 § kohdan 12 mukaisesti kaupungininsinööri päättää hulevesiä koskevien erityisten säännösten valvonnasta lukuun ottamatta hallintopakon ja oikaisuvaatimuksen määräämistä.

Hakijan vaatimuksessa 1 todetaan kaupungininsinöörin päätöksessä olleen kirjoitusvirhe. Kadut ja puistot palvelualue toteaa, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan päätökseen on kirjattu virheelliset kiinteistötunnukset osoittamaan kiinteistöjä 71-119-1 ja 421-1-216. Kyseessä ei ole asiavirhe tai muu vastaava virhe, joka vaikuttaisi päätöksen sisältöön. Viranomaisella on hallintolain mukainen velvollisuus korjata päätöksessään oleva kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe eikä kyseessä ole oikaisuvaatimusmenettelyllä ratkaistava asia. Kirjoitusvirhe korjataan alkuperäiseen päätökseen hallintolain 51 §:n mukaisesti ja korjattu päätös toimitetaan tiedoksi asianosaisille. Edellä mainittujen seikkojen takia esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään vaatimuksen 1 osalta.

Vaatimuksen 2 osalta palvelualue toteaa, että vaatimuksen sisältö ei koske alkuperäisen hulevesihaittaa koskevan ilmoituksen vireillepanon sisältöä. Alkuperäisen haittailmoituksen käsittelyssä on arvioitu sitä, aiheutuuko haitan ilmoittajan kiinteistölle haittaa naapurikiinteistöjen hulevesistä. Päätöksen mukaisesti haittaa ei ole todettu aiheutuvan naapurikiinteistöjen vesistä. Käsittelyn yhteydessä ei ole esitetty taikka

tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella kiinteistöllä 421-1-1109 oleva oja aiheuttaisi haittaa. Edellä mainituin perustein esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään vaatimuksen 2 osalta.

Oikaisuvaatimuksen kohdassa 3 esitetty korvausvaatimus ei koske käsittelyssä olevaa hulevesihaittaa taikka kaupungininsinöörin päätöksen § 26/2026 sisältöä. Korvausvaatimuksesta tulee tehdä oma vireillepanonsa kaupungin kirjaamon kautta, jonka jälkeen asia ratkaistaan erikseen Vantaan kaupungin voimassa olevan hallintosäännön määräysten mukaisesti. Edellä mainituin perustein esitetään, että oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta vaatimuksen 3 osalta.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään esittelyosiossa mainituin perustein jättää hakijan oikaisuvaatimus tutkimatta vahingonkorvausta koskevan vaatimuksen osalta ja hylätä oikaisuvaatimus muilta osin.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen.

Lisätiedot:
suunnitteluinsinööri Iiro Lehtinen, puh. 043 826 8911
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

33 Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin viranhaltijapäätökseen § 33/2026 / Liinarinteellä olevan kiinteistön hulevesihaitta / JK

VD/7266/11.03.03.00/2025

JK/AAuv/ILeh

Kaupungininsinööri on 25.3.2026 tekemällään päätöksellä § 33/2026 on todennut ilmoitetun Liinarinteellä sijaitsevan kiinteistön hulevesihaitan aiheettomaksi vireillepanossa ilmoitettujen haittojen osalta, mutta velvoittanut kiinteistön omistajaa ryhtymään toimenpiteisiin kiinteistön piha-alueen hulevesien hallinnan saattamiseksi alueidenkäyttölain mukaiseksi. Velvoitetun kiinteistön omistaja on tehnyt kaupungininsinöörin päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Tausta
Liinarinteellä sijaitsevan kiinteistön asukas on tehnyt ilmoituksen hulevesihaitasta, jonka mukaan naapurikiinteistön hulevedet ovat aiheuttaneet haittoja heidän kiinteistölleen. Haittoina ovat olleet hulevesipumppaamon rikkoutuminen, kasvanut kosteusvaurioiden riski rakennuksen perustuksille ja pihatien jäätyminen liukkaaksi. Kaupungininsinööri on ratkaissut hulevesihaittaa koskevan ilmoituksen 25.3.2026 annetulla päätöksellä § 33/2026.

Oikaisuvaatimus
Ilmoituksen kohteena olleen kiinteistön omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen viranhaltijapäätöksestä vedoten puutteelliseen asian selvittämiseen ja nykyisellään riittävään tontin hulevesien hallintaan.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan nähtävillä luottamushenkilöiden extranetissä.

Kadut ja puistot palvelualueen vastine
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 § mukaan kaupunkitilalautakunta toimii alueidenkäyttölain 13 a-luvun tarkoittamana kunnan monijäsenisenä toimielimenä ja viranomaisena. Hallintosäännön 6 luvun 5 § kohdan 12 mukaisesti kaupungininsinööri päättää hulevesiä koskevien erityisten säännösten valvonnasta lukuun ottamatta hallintopakon ja oikaisuvaatimuksen määräämistä.

Kaupungininsinööri on 25.3.2026 päätöksellään § 33/2026 todennut kiinteistön alueidenkäyttölain 13a 103 k § mukaisen ilmoituksen hulevesihaitasta aiheettomaksi vireillepanossa ilmoitettujen haittojen osalta. Perusteena on esitetty, että vireillepanossa esitettyjen haittojen ei voitu todentaa aiheutuneen kiinteistöltä 96-36-16 valuneiden hulevesien aiheuttamana.

Kaupungininsinöörin päätöksen b-kohdan mukaisesti kiinteistön 96-36-16 omistajaa on kuitenkin velvoitettu ryhtymään toimenpiteisiin, joilla kiinteistön piha-alueen hulevesien hallinta toteutetaan siten, että imeyttävästä järjestelmästä on toteutettu hallittu ylivuotoreitti yleiseen hulevesijärjestelmään (avo-ojaan tai hulevesiviemäriin). Perusteluna velvoitteelle on selvitysten ja tarkastuksen perusteella tehdyt havainnot, joiden mukaan kiinteistön piha-alueelle on toteutettu 7 cm syvä imeytyspainanne ajoliittymään, jonka ylivuotoreitti on nykyisellään kiinteistön 96-36-17 tontille.

Käsittelyssä on noudatettu käytössä olevaa prosessia hulevesihaittojen käsittelyyn ja arvioitu kiinteistöjen hulevesien hallintaa suhteessa alueidenkäyttölakiin, Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin, vesi- ja viemärilaitteistot oppaaseen sekä Vantaan rakennusjärjestykseen. Asianosaisten kiinteistöjen osalta luonnollisen veden juoksun muuttamisen vaikutusten poistamiseksi on kiinteistöjen

hulevesijärjestelmien kyettävä hallitsemaan kiinteistöllä syntyvät hulevedet ja ohjaamaan ne hallitusti yleiseen hulevesijärjestelmään.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä hakijan oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
suunnitteluinsinööri Iiro Lehtinen puh. 043 826 8911,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)