



# OSAVUOSIKATSAUS 2/2018

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

# 14 MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

***Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020. Työ on käynnistynyt ja tavoitteena on saada yleiskaavaluonnos lausuntokierrokselle vuoden 2019 alkupuolella. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset sekä resurssiviisauden tiekartta ovat hyväksytyt valtuustossa kesäkuussa.***

***Toimialan käyttötalouden tuottojen sekä menojen ennustetaan ylittävän talousarvion lisääntyneiden toimitilavuokraohteiden ja VTK:n vuokrasopimusten yhtenäistämisen myötä. Joukkoliikenteen toimintamenojen ennustetaan alittavan budjetin viidellä miljoonalla eurolla. Rakennusinvestointien ennustetaan alittavan talousarvion 1,4 miljoonalla eurolla. Muutoin investointien ennustetaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti. Sitovien tavoitteiden toteutuneen pääosin, mutta asuntojen kaavoitus ei etene niin, että Vantaalle asetettu MAL-kauden tavoite toteutuisi.***

## TALOUSARVION TOTEUTUMINEN 2018

Toimialan tuottojen ennustetaan ylittävän talousarvio toimitilavuokrien osalta. Kaupungin asunto- ja työpaikkatonttien myynti on käynyt kesän aikana vilkkaana. Maanmyynnin ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Maankäyttösopimuksista saatavien tulojen tason ennustetaan laskevan edellisiin vuosiin verrattuna, mutta toteutuvan budjetoidusti.

Toimialan menojen ennustetaan ylittävän talousarvion johtuen vuokratulujen kasvusta. Vuokratulujen nousu johtuu mm. VTK Kiinteistöt Oy:n välisten vuokrasopimusten yhtenäistamisestä ja uusista vuokraohteista (väistötilat ja uudet päiväkodit).

Joukkoliikenteen menojen ennustetaan toteutuvan 5 M€ pienempänä kuin talousarviossa. Ennusteeseen liittyy vielä epävarmuutta ja menojen muutos näkyy toteutumissa vasta tilinpäätösvienneissä. Länsimetro aloitti toimintansa vuoden 2017 lopulla, ja vuodelle 2018 sen Vantaalle kohdistuvat vaikutukset ja kustannukset toteutunevat odotetun kaltaisina.

Kuntatekniikan keskuksen ja varikon tulot ja menot ovat toteutuneet talousarvion mukaisesti. Maankäyttösopimuksista saatavien tulojen tason ennustetaan laskevan edellisiin vuosiin verrattuna, mutta niiden ennustetaan kuitenkin toteutuvan budjetoidusti. Loppuvuoden arvioidaan sujuvan sekä tulojen että menojen osalta käyttösunnitelman mukaisesti, mikäli syksyn sääolosuhteet pysyvät tavanomaisina.

Ympäristökeskuksen tulokertymä oli alkuvuonna arvioitua suurempi tupakan vuosivalvontamaksujen osalta ja siksi tulojen ennustetta on hieman nostettu loppuvuodelle. Menoihin ei ole tiedossa suuria muutoksia eli ympäristökeskus ennustaa pysyvänsä tältä osin kehyksen puitteissa.

Investointien ennustetaan toteutuvan pääosin talousarvion mukaisina. Uudisrakentamisen ennustetaan alittavan talousarvion noin 3,5 miljoonalla, joten rakennusinvestoinnit kokonaisuudessaan alittavat budjetin 1,4 miljoonalla eurolla. Alitus johtuu Kaivokselan päiväkotihankkeen aloituksen siirtymisestä syksyyn sekä Tikkurilan päiväkotihankkeen aloituksen todennäköisestä siirtymisestä kunnes uusi käsittelyssä oleva kaava on vahvistettu.

## TOIMINNAN KEHITTÄMINEN JA KESKEISET MUUTOKSET

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020. Työ on käynnistynyt ja työtä ohjaa kaupunginhallituksen nimittämä yleiskaavatoimikunta. Vuonna 2017 määriteltiin yleiskaavatyölle tavoitteet, jotka kaupunginhallitus hyväksyi tammikuussa. Uuden yleiskaavaluonnoksen laadintaan käytetään vuosi 2018 niin, että se saadaan nähtäville ja lausunnoille vuoden 2019 alkupuolella.

Vuoden 2018 toisella vuosikolmanneksella on hyväksytty 16 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 69 967 k-m<sup>2</sup>, josta 53 % on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 182 kpl. Asemakaavoituksessa työpaikka- ja palveluhankkeiden kaavoitus on edennyt tavoitteiden mukaan ja myös äkillisiä päiväkotihankkeita on pystytty lisäämään työohjelmaan.

Asuntojen kaavoitus ei etene niin, että Vantaalle asetettu MAL-kauden tavoite toteutuisi. Asemakaavoituksen nopeuttamiseksi kehitetään yhteistyötä kaupunkisuunnittelun ja kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen kanssa (tavoitteena oman maan kaavoituksen aikataulut) sekä parannetaan tulosten ja aikataulujen seurantaa.

MATTI-julkaisun toteutus on käynnissä, ja siihen kuuluvat kuntatekniikan keskuksen julkisen kaupunkitilan suunnittelu- ja kunnossapitoprosessit sekä ympäristökeskuksen prosessit. MATTI-toimintamalli astuu voimaan 1.1.2019. Uuden toimintamallin mukaista organisaation rakentamista on jatkettu kuntatekniikan keskuksessa. Yhteistyöllä varmistetaan samalla MATTI-järjestelmän onnistunut käyttöönotto.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kesäkuussa maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jossa on ensimmäistä kertaa yhdistetty maa- ja asuntopoliittikka yhdeksi kokonaisuudeksi. Linjausten lähtökohtana on antaa kaupunginvaltuuston tuki kaupungin organisaatiolle maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin.

Ympäristökeskuksen valmisteleva resurssiviisauden tiekartta hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa kesäkuussa. Toimialat valmistelevat tiekartan pohjalta toteuttamissuunnitelmiaan. Ympäristökeskus on valmistellut luonnonsuojelualueiden tarkistuksia uuteen yleiskaavaan sekä laatinut siihen liittyen selvityksen ekologisista yhteyksistä. Meluntorjunnan toimintasuunnitelma hyväksyttiin kesäkuun alussa.

Lähimetsien teemavuotta on jatkettu korpien ja muiden soiden teemalla. Metsähallituksen kanssa järjestettiin Sipoonkorpi -tapahtuma toukokuun alussa. Teemaan liittyen on laadittu helppolukuinen jokamiehenoikeuksia käsittelevä kirjanen. Lähimetsäoppaat ovat järjestäneet vieraslajitalkoita.

## INVESTOINNIT

### 91 RAKENTAMINEN

#### 91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 32,4 M€, joka alittaa noin 2,8 M€:lla uudisrakentamisen investointimäärärahan. Kustannusten alitus johtuu Kaivokselan päiväkotihankkeen aloituksen siirtymisestä syksyyn sekä Martinlaakson ja Myyrmäen urheilukenttien huoltorakennushankkeiden siirtymisestä vuodelle. Vuoden 2018 aikana toimitettavilla paviljonkitiloilla ei ole juurikaan vaikutusta budjetoituihin investointimäärärahoihin toimitusten korkeasta vuokrausteesta johtuen.

Toisella vuosikolmanneksella valmistuivat määrärahalla toteutettavista uudishankkeista Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennus, Katrinebergin maatilan katos ja konehalli sekä Sanomalan väliaikaisen koulun liikuntatilat. Talousarviopäätöksen jälkeen hyväksytyistä kuudesta tilapäisestä vuokrapäiväkotihankkeesta valmistuivat Krassitien, Latukujan ja Kuusikon päiväkodit.

Rakennusvaiheessa olivat Uomarinteen koulun laajennushanke, Aurinkokivi koulun II vaihe, Rajatorpan uusi korvaava koulu- ja päivähoitorakennus, Hakunilan päiväkotikatos, Martinlaakson päiväkotikatos, Tikkurilan päiväkotikatos Neilikkatiellä ja Voimalatien tukikohdan katos- ja puuntyöstötilat. Lisäksi loput Virtatien, Ravurinpuiston ja Pakkalan tilapäiset vuokrapäiväkotihankkeet olivat toteutusvaiheessa ja valmistuvat syksyllä 2018.

Kaivokselan II päiväkotihankkeen osalta oli meneillään urakkakilpailutuksen valmistelut.

Suunnitteluvaiheessa olivat Veturipolun päiväkodin korvaava Veturin päiväkotikatos, Hämeenkyllän uusi korvaava koulu sekä Martinlaakson, Myyrmäen ja Korson urheilukenttien huoltorakennukset. Huoltorakennuksista ei saatu keväällä yhtään KVR-tarjousta, joten ne palautuivat suunnitteluvaiheeseen.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa oli seuraavat uudiskohteet: Aviapoliksen kouluhanke sisältäen päivähoito- ja nuorisotiloja, Korson kouluja korvaava koululaajennus Leppäkorpeen, Jokiniemen koulujen laajennus- ja muutostyöt päiväkotiratkaisuineen sekä Keimolanmäen paviljonkipäiväkoti- ja alakoulutilat, Kivistön päiväkotit, Länsimäen päiväkotit ja Uomarinteen koulun päiväkotit.

Sivistystoimen esiselvityksistä työn alla olivat Martinlaakso, Hakunila ja Aviapolis -alueiden päiväkotiverkkosuunnitelmat sekä Varian toimitilatarpeiden esiselvitys.

Konserniyhtiöiden uudisrakennushankkeista rakennusvaiheessa olivat VAV:n hanke Myyrmäen vanhustenkeskus ja erityisryhmien asuntokohde Orvokkirinne 4 Tikkurilassa. VTK:n hankkeista toteutusvaiheessa olivat Ylästön II koulu uudisrakennushanke lähiliikuntapaikkoineen sekä Koivukylästä Hosantie 2:sta kaupungin arkistolle ja Reeli -toiminnalle vuokrattujen lisätilojen muutostyöt. Suunnitteluvaiheessa VAV:n hankkeista oli erityisryhmien asunto- ja palvelutiloja sisältävä Koisoniittyhanke Koivuhaassa.

Konserniyhtiöiden hankkeista tilakeskuksessa tarveselvitysvaiheessa oli Tikkurilan hyvinvointikeskus.

Konsernin ulkopuolelta hankittavan Tikkurilan monitilatoimisto -uudishankkeen osalta oli meneillään kaavaluonnossuunnittelu. Siihen liittyen tilakeskuksessa oli meneillään monitilatoimiston alta purettavien Kielotie 13 toimitilojen tilalle rakennushankkeen toteutusvaiheen ajaksi vuokrattavien tai jo vuokrattujen väistötilojen hankinta- ja suunnittelutyöt. Em. tilajärjestelyihin kuuluu Silkin kiinteistöstä vuokrattujen tilojen 2018 lopulla valmistuvat korjaus- ja muutostyöt, jotka olivat tarkastelujaksolla käynnissä. Väistötilojen hankevalmistelu oli meneillään myös osoitteisiin Asematie 6 ja 10.

## 91 2 Korjausrakentaminen

Korjausrakentaminen työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 29,8 M€, joka ylittää määrärahat noin 2,6 M€:lla. Ylitys johtuu pääosin Kuusikon koulun osittaisesta peruskorjaushankkeesta ja Håkansbölen kartanon Pehtoorintalon perusparannuksesta. Lisäksi sisäilmakorjaukset kokonaisuutena ylittävät budjetoidut määrärahat.

Tarkastelujaksolla suurimmista hankkeista valmistuivat Hämevaaran ja Vartiokujan päiväkotien osittaiset peruskorjaukset, Håkansbölen kartanon Pehtoorintalon perusparannus ja Uomarinteen koulun laajennusurakan yhteydessä toteutetut koulun vanhan osan muutostyöt.

Rakennusvaiheessa olivat Havukosken koulun perusparannus, Lehtikuusen Havu -koulun liikuntasalin peruskorjaus, Kuusikon koulun osittainen peruskorjaus, Malminiityn päiväkodin osittaiset peruskorjaukset ja Tikkurilan uimahallin peruskorjaustyöt. Piha-alueiden

peruskorjaustöistä kesken olivat Lehtikuusen ja Kivimäen koulujen, Korson vanhustenkeskuksen ja Malmiiniityn päiväkodin piha-alueiden korjaustyöt.

Suunnitteluvaiheessa olivat Västersundoms skolan peruskorjaushanke ja kulttuurikeskus Orvokin peruskorjaushanke. Lisäksi suunnitteluvaiheessa oli allianssiurakan osana toteutettava Rajatorpan vanhan koulun 2. ja 3. kerroksen perusparannus. Piha-alueiden syyskaudella toteutettavista korjaustöistä suunnitteluvaiheessa olivat Jönsaksen, Vapaalan ja Håkansbölen päiväkotien pihat.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Kytöpuiston koulun, Jokiniemen koulutilojen, Korson alueen koulujen korjaustyöt sekä kouluihin tarvittavat Uuden oppimisympäristö -hankkeen mukaiset muutokset sekä Håkansbölen kartanoalueen päärakennuksen ja talousrakennusten korjaustyöt.

Sisäilmastoteknisten korjaustöiden kustannuksiksi 2018 arvioidaan noin 5 M€, jotka sisältyvät korjausrakentamishankeryhmän budjettiin. Merkittävimpiä korjauskohteita jaksolla ovat olleet Peltolan, Jokiniemen, Martinlaakson, Veromäen ja Seutulan koulut. Sisäilmakorjausten budjetista oli osin ajateltu rahoitettavan vuonna 2018 joitakin suurempia peruskorjaushankkeita 2,5 M€ arvosta, esimerkiksi Tikkurilan uimahallin osittainen peruskorjaus. Ennusteessa kaikki korjauskustannukset kohdistuvat suoraan hankkeisiin.

## 91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden kustannusennuste on noin 2,5 M€, joka alittaa määrärahavaruuden noin 1,2 M€:lla. Kustannusten alitus johtuu pääosin konserniyhtiöiden tiloissa vuokravaikutteisesti toteuttaviksi siirtyneistä korjaus- ja muutostöistä sekä osin siirtyneistä hankkeista.

Jaksolla valmistui vuonna 2018 aloitetut Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman muutos- ja korjaustyöt. Rakennusvaiheessa oli sisäilmakorjaushankkeita.

Konserniyhtiö VTK:n toimesta oli käynnissä Varia Aviapoliksen toimitilojen osittaiset peruskorjaus- ja muutostyöt, Myyrmäen liikuntatiloissa korjaustöitä, Myyrmäen terveysaseman pihakannen kunnostustyöt sekä korjaustöitä Koivukylän sosiaali- ja terveysaseman toimitiloissa.

Suunnitteluvaiheessa oli syksyllä alkava Hakunilan nuorisotilojen perusparannushanke sekä VTK:n hankkeista nuorisotilojen muutostyöt Lumon lukiossa.

Tilahallinnalla oli meneillään tarveselvitys hammashoidon muutos-/laajennustarpeista VTK:n omistamassa Koivukylän sosiaali- ja terveysasema -kiinteistössä.

## 93 JULKINEN KÄYTTÖOMAISUUS

Infran rakennustyöt ovat edenneet työohjelman mukaisesti. Talousarvion mukaisista määrärahoista on käytetty noin puolet. Investointien määrärahojen käyttö on alkuvuodesta yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy syksyä kohden.

Merkittävimpiä käynnissä olevia hankkeita ovat liikennealueissa Kivistön kaupunkikeskuksen kunnallistekniikka, Kanervantie ja Joukontie. Urheilualueissa merkittävin on Rajakylän liikuntapuiston toinen vaihe ja virkistysalueissa Pyymosan lehdon aita. Ympäristörakentamisen merkittävimpiä kohteita ovat Lipstikanpuisto, Lipunkantajanpuisto ja Ankkapuisto. Yhteishankkeet eivät ole käynnistyneet vielä toisen vuosikolmanneksen aikana.

Kaupunkia sitoo edelleen Kehäradan toteutussopimuksissa oleva kustannusjako-osuus (68,5%/31,5% Livi/Vantaa), jolloin mm. Kehäradan takuukorjausten ja -tarkastusten kustannuksista 31,5% kohdistuu edelleen Kehäradan kustannuspaikalle. Kehäradan asemat kuuluvat tilakeskukselle, eikä niistä aiheutuvat kustannukset sisälly em. kustannusjakoon. Kehäradan takuutöihin on mennyt kahden ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana yhteensä noin 0,18 milj. euroa, joita ei ole voitu ennakoida talousarvion laatimisen yhteydessä.

## 94 IRTAIN OMAISUUS

Irtaimen omaisuuden hankintasuunnitelma toteutunee talousarvion mukaisena, mutta useimmat hankinnat ajoittuvat loppuvuoteen.

## 95 KIINTEÄ OMAISUUS

### **Kiinteän omaisuuden osto**

Kiinteän omaisuuden ostomäärärahojen ennustaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Kaupungille on hankittu mm. toimistorakennusten korttelialue Kaivokselasta, odotusarvomaata ja suojaviheraluetta Kivistöstä, retkeily- ja ulkoilualuetta Sotungista sekä katualueita Viinikkalasta, Veromiehestä, Nikinmäestä, Keimolasta ja Länsisalmesta. Valtiolta/Liikennevirastolta hankittiin yleisiä alueita Kivistöstä ja Tikkurilasta sekä tulevan kaavan mukaista rakennusmaata Kivistöstä. Kaupunki on käyttänyt tarkastelujaksolla kerran etuosto-oikeutta Riipilässä sijaitsevan metsäalueen kiinteistökaupassa.

Keimolan kylässä sijaitsevan noin 43 ha suuruisen maa-alueen lunastustoimitus on vireillä.

### **Maankunnostus**

Esirakentaminen sekä pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt maltillisesti. Merkittäviä uusia hankkeita ovat Vehkalan länsiosan sekä Degermosantien esirakentaminen. Rakennusten purkuja on suunnitteilla kolmessa kohteessa noin 0,2 milj. euron arvosta.

# 13 10 MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO

Kivistöön laadittavana olevassa kaavarunkotyössä tutkitaan keskustan maankäytön tehostamismahdollisuuksia, jotta mm. Lapinkylän asema olisi aikanaan mahdollista toteuttaa. Asuntorakentamisen painopiste on siirtynyt Kivistön aseman ympäristöön. Kivistön keskustassa, asuntomessualueella ja Keimolanmäessä oli 31.8.2018 valmiina 2388 asuntoa ja rakenteilla 2552 asuntoa. Kivistön kaupunkikeskus on lähtenyt rakentumaan. Siellä on tänä vuonna aloitettu 757 asunnon rakentaminen ja 279 asunnon rakentaminen on tarkoitus vielä käynnistää tänä vuonna.

Kivistön kaupunkikeskuksen alueella katujen rakentaminen on alkanut Tikkurilantien ja Vantaankoskientien varsilla, jotta kauppakeskuksen rakentaminen olisi mahdollista aloittaa.

Aviapoliksen kasvu Suomen nopeimmin kehittyvänä yritysalueena sekä työpaikkakeskittymänä on jatkunut. Aviapoliksen kehitys liittyy globaalisti tunnistettuun ilmiöön, jossa lentokenttä toimii alueensa taloudellisena moottorina ja luo liiketoimintapotentiaalia yrityksille. Aviapolis on maailman lentokenttäkaupunkien joukossa kuitenkin ainutlaatuinen. Alueesta rakennetaan kansainvälinen ja eloisa lentokenttäkaupunki, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat urbaanisti. Asumisen myötä alueella avautuu uudenlaisia toimintamahdollisuuksia ja liiketoimintamalleja.

Veromiehen kaupunginosassa Aviapoliksen aseman läheisyydessä toimitilarakentaminen jatkuu; Aviabulevardi II -toimistorakennuksen (26 300 k-m<sup>2</sup>) rakennustyöt ovat käynnissä, samoin Technopoliksen laajennusosan (5550 k-m<sup>2</sup>) rakennustyöt ovat käynnissä. Mondo -toimistorakennuksen (42 400 k-m<sup>2</sup>) suunnittelu on käynnistynyt. Uuden, Perintötien varteen, sijoittuvan asuntoalueen asemakaavat ovat vahvistuneet ja ensimmäiset kerrostalot ovat rakenteilla. Veromiehessä laaditaan kumppanuuskaavoitusperiaatteella asemakaavaluonnoksia Muurlan alueelle (40 ha) ja Aviapolis Urban Blocks -alueelle (15,6 ha), jota suunnitellaan kansainvälisen ideakilpailun parhaiden ideoiden pohjalta. Molemmille alueille suunnitellaan monipuolisia, keskenään sekoittuvia kaupunkitoimintoja sekä uutta kaupunkirakennetta, tiivistä ja käveltävää korttelikaupunkia, jossa jalankulkua ja pyöräilyä suositaan. Lisäksi Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien varteen on vierillä asemakaavamuutokset, joilla mahdollistetaan asuntorakentaminen alueilla.

Aviapolista kehitetään kestävä kehityksen periaattein. Alueella on menossa sekä kaupungin että Finavian hulevesipilotit, joissa tavoitteena on hulevesien laadun ja määrän hallinta sekä puroluonnon suojelu. Aviapolista on markkinoitu lentokentän läheisyydestä hyötyville yrityksille ja sijoittajille muun muassa kiinteistöalan kansainvälisillä messuilla MIPIM:ssä Cannesissa. Aviapoliksen markkinointia on toteutettu yhteistyösopimukseen perustuen alueen maanomistajien, yritysten sekä alueella toimivien rakennusliikkeiden kanssa.





Vantaa  
Vanda