



VANTAA



Osavuosisikatsaus 1 / 2015

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala



Käyttötalouden toteutumisen osalta toimialalla ei ole näköpiirissä merkittäviä poikkeamia budjetoituihin tuloihin ja menoihin nähden. Tuloissa alkuvuoden suhteellinen toteutuma ylittyy etenkin maanmyynissä ja kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa.

Suurimmat haasteet liittyvät yleiseen taloudelliseen kehitykseen, jolla on merkittävä vaikutus mm. rakentamiseen ja maanmyyntiin. Sääoloilla on merkittävä vaikutus ylläpitomenoihin.

Vantaalla ei ole ollut yhtä kiivasta rakentamisen kautta vuosikymmeniin. Asuinrakentamisen lupamäärät ovat ennätyskellisen korkeat. Vuoden ensimmäisellä kolmanneksella luvitettuja ja aloitettuja asuntoja on lähes 1000. Vantaalla on rakenteilla noin 4000 asuntoa joista valmistuu tänä vuonna reilusti yli 2 500 asuntoa.

Toimitilainvestointien osalta arvioidaan toteutuvat talousarvion mukaisina. Ennusteseen liittyy epävarmuuksia mm. usean hankkeen varhaisen valmisteluvaiheen sekä mahdollisten uusien yllättävien kiireellisten korjaushankkeiden vuoksi.

Kehäradan aikataulu on tiukka, mutta rata aiotaan edelleen ottaa käyttöön 1.7.2015. Ennusteen mukaan vuoden 2015 budjetti tulee arvioiden mukaan ylittymään kaupungin osalta noin 11,6 miljoonaa euroa.

Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet

Vuoden 2015 ensimmäisellä kolmanneksella on hyväksytty 15 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 86 091 k-m² ja muuta rakennusoikeutta noin 82 448 k-m². Uusista vireille tulleista kaavoista on laadittu 14 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 157 kpl.

Kuntatekniikan keskuksen toiminnan arvioidaan toteutuvan menojen osalta käyttösuunnitelman mukaisesti, jos syksyn sääolosuhteet pysyvät tavanomaisina. Muita haasteita toiminnalle asettavat mahdollinen polttoainehinnan ja kaluston ylläpitokustannusten nousu. Vantaan vuoden 2015 joukkoliikenteen tulojen ja menojen ennakoitaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti.

Kiinteistöjen käyttömenot ovat toteutuneet edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden noin 800 000 euroa pienempinä. Muutokset johtuvat lähinnä VTK Kiinteistöt Oy:lle maksettavien vuokrien jaksoitukseen liittyvistä tekijöistä ja lämmityskustannuksia pienentäneestä lämpimästä alkuvuodesta. Loppuvuoden aikana kustannuskehitys lähestyy budjetoitua. Lisäpaineita menoihin aiheuttavat vuoden aikana toteutettavat purkurakat, joiden kustannustaso pitkälti ratkaisee talousarviossa pysymisen. Tulosalueen tulot ovat toteutuneet edellisen vuoden tasolla. Tulobudjetin saavuttaminen edellyttää kuitenkin kiinteistöjen ja osaketilojen myyntien määrän selvää kasvattamista alkuvuoden tasosta.

Rakentaminen jatkuu edelleen ennätysvilkkana. Erityisenä haasteena on tulevien vuosien aikana Kehäradan, Kehä III perusparannuksen ja lentokenttäinvestointien mukanaan tuomaan rakentamisen kasvuun sopeutuminen sekä sähköisen asioinnin käyttöönotto.

Maanomistajien hakemien rakennusvalvontamitta- ja kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat selvästi laskeneet kymmenen vuoden takaisesta tasosta. Osittain tämä johtuu omakotirakentamisen määrän vähentymisestä suhteessa kerrostalorakentamiseen. Rakennusvalvontamittausten määrän aleneminen näyttää pysähtyneen keväällä 2013. Nyt ollaan 1990-luvun alkupuoliskon tasolla. Lohkottujen tonttien määrä laski vuonna 2011 kasvuun vähennyttyään sitä ennen viiden vuoden ajan, mutta määrä laski jälleen hieman vuonna 2012. Vuosina 2013 ja 2014 sekä uusien rekisteröityjen tonttien määrä että tonttijaoissa suunniteltujen uusien tonttien määrä ovat vaihdelleet 300 kappaleen molemmin puolin.



Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Tilakeskus toteutti konsulttityönä rakennuttamisprosessien arvioinnin hankkeiden ja rakennusprojektien laadunhallinnan näkökulmasta. Arviointitarve kohdistui erityisesti kaupungin toimitilahankkeiden rakennuttamisprosessin laadun arviointiin ja kehittämispisteiden identifiointiin suhteessa rakennusprojektien lopputulokseen ja projektien aikaisiin riskeihin. Arviointitulosten mukaan tilakeskukseen liittyvät mielikuvat rakennuttajana olivat positiivisia. Useimmiten vastaajat mainitsivat ammattitaitoisuuden ja toimivuuden

Tilakeskuksen hankevalmisteluyksikkö järjesti yhdessä sosiaali- ja terveystoimen, VAV:n ja Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen kanssa Myyrmäen palvelukeskus hankkeeseen liittyvän opintokurssin, jonka tulokset esiteltiin 4.3.2015 järjestetyssä seminaarissa. Kurssin tuotti monia vaihtoehtoisia näkemyksiä ja ratkaisuja tulevaisuuden palveluasumiseen sekä kohteen toiminnallisiin, kaupunkirakenteellisiin ja kaupunkikuvallisiin kysymyksiin hankesuunnitelmaa varten.

Elinvoimaohjelman tavoitteeksi on asetettu ns. yhden luukun periaatteen ottaminen käyttöön 1.11.2014 pientalorakentamisen luvituksessa ja kaikessa luvituksessa 2015 loppuun mennessä. Vuoden 2014 tavoite saavutettiin. Hanke etenee niin, kaikki lupakäsittely siirtyy sähköiseksi ja yhden luukun periaatteen piiriin 1.11.2015.

Rakennusalan laajennettu ilmoitusvelvollisuus astui voimaan heinäkuussa 2014. Rakennustyön tilaajien on kerättävä tietoja rakennusurakoista ja päätoteuttajan on kerättävä tietoja työntekijöistä 1.7.2014 tai sen jälkeen tehdyistä rakennustöistä ja ilmoitettava tiedot verohallinnolle. Ilmoitusvelvollisuus koskee valtaosin tilakeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen toimintaa. Vuoden ensimmäisellä kolmanneksella toteutettiin järjestelmäkehitys, jonka avulla tietojen kerääminen automatisoituu ja ilmoittaminen voidaan hoitaa sähköisesti.

Vuoden 2014 lopulla alkoi yrityspalveluiden maaomaisuuden hallinta -projekti. Projektin tarkoituksena on ottaa käyttöön sovellus, joka mahdollistaa paikkaan sidottujen tietojen esittämisen havainnollisesti kartalla. Maaomaisuuden hallinta -projekti on edennyt käyttöönottovaiheeseen.

Ympäristökeskus on lisännyt ympäristöasioiden viestintää, erityisesti puroluonnon teemavuoteen liittyen. Ympäristönsuojelu ja ympäristöterveydenhuolto ovat perustaneet viestinnän tehostamiseksi yhteisen viestintäryhmän. Ympäristöterveydenhuolto on tehnyt alkuvuodesta sisäisen auditoinnin elintarvikevalvonnan yhdenmukaisuudesta selvittämiseksi. Eläinlääkäripäivystykseen on valmistelu muutoksia, tarkoitus on aloittaa päivystysyhteistyö Porvoon kanssa. Muutoksilla tulee olemaan myönteinen vaikutus talouteen alkaen vuodesta 2016.



Vantaa purojen kaupunki 2015- teemavuoden avajaisia vietettiin 23.3.2015 Dixin Vantaa-infossa.
(Kuva: ympäristökeskus)



INVESTOINNIT

91 Toimitilainvestoinnit

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.11.2014 vuoden 2015 talousarviokäsittelyssään toimitilainvestointeihin 38,8 miljoonan euron määrärahan. Vuoden 2015 toimitilainvestointien ennustetaan toteutuvan 37,9 miljoonan euron kustannuksella eli alittavan hyväksytyt määrärahat noin 0,8 Me. Tässä vaiheessa vuotta ennusteeseen sisältyy kuitenkin paljon epävarmuutta.

91 1 Uudisrakennukset

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 15,6 M€, joka alittaa n.1,8 miljoonalla eurolla uudisrakennusten investointimäärärahan. Kustannusten alitus johtuu pääosin Itä-Hakkilan päiväkodin rakennusvaiheen siirtymisestä sekä Aurinkokivi-hankkeen onnistuneesta hankevalmistelusta ja urakkakilpailutuksesta.

Vuoden 2015 ensimmäisellä vuosikolmanneksella ei valmistunut uudisrakennushankkeita. Rakennusvaiheessa oli vuonna 2016 valmistuva Aurinkokivi –hankkeen ensimmäinen vaihe. Uutena hankkeena aloitettiin Itä-Hakkilan uuden päiväkodin toteutus purkutöillä ja alueen maarakennustöillä rakennuslupien ollessa vielä hakuvaiheessa.

Jo aikaisemmin suunniteltu ja loppukesällä aloitettava Simonkallion päiväkotihanke oli tarjouspyyntövaiheessa.

Määräraharahoitteisista hankkeista suunnitteluvaiheessa ajanjaksolla olivat Vaaralanpuiston päiväkotihanke, Petikon tukikohdan huoltorakennus sekä kuljettajien Kivistön aseman läheisyyteen tuleva linja-autokuljettajien taukotila. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Martinlaakson päiväkotihanke ja Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennus.

Ajanjaksolla käynnistyi konsulttitoimeksiantona tehtävät Keski-Vantaan toimitilaverkkoselvitys, Länsi-Vantaan kouluverkkoselvitys sekä Korson alueen päiväkotihanke- ja kouluverkkoselvitys.

Konserniyhtiöiden hankkeista valmistui Myyrmäen alueella vammaisten asumispalveluyksikön Lehtikallio –hanke (VAV). Rakennusvaiheessa VAV:lla oli vammaispalveluasuntojen kesällä valmistuva Hämevaara –hanke. 2015 alkavia hankkeita VAV:lla ovat Korson alueella olevat ja erityisasumiskäyttöön tulevat hankkeet Näätäkujalla ja Pyykujalla. Kivistössä rakennusvaiheessa oli aluksi asuntomessujen toimistoksi valmistuva Rubiiniparkin asukastila. VTK:n rahoittamista hankkeista rakennusvaiheessa olivat Halmetien kiinteistöön tulevien pesulapalvelu työpajan sekä ruoka-apu toiminnan varastotilojen muutostyöt.

Suunnitteluvaiheessa oli VTK:n ja Kuntekin rahoittama Hakunilan harjoitusjalkapallohalli, jonka vuoden 2015 rakennuttamistehtävistä vastaa tilakeskus. Myös konserniyhtiöihin kuuluvan Heureka laajennus oli suunnitteluvaiheessa.

Konserniyhtiöiden hankkeista tilakeskuksessa tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa oli VAV –hanke Myyrmäen palvelukeskus.

Kaupunkikonsernin ulkopuolisiin investointihankkeisiin sijoittuvista toimitilatarpeista tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Kivistön kauppakeskuksesta vuokrattavat kirjasto- ja nuorisotilat sekä sosiaali- ja terveystieteiden tilat.

Korson alueella oli vireillä yksityinen päiväkotihanke joka osaltaan on ajateltu korvaavan alueella Mikkolan suljettujen päiväkotien päivähoitopaikkoja. Aviapolis aseman läheisyydestä vuokrattiin linja-autokuljettajien taukotila.



91 2 Peruskorjaukset

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan n. 21 146 te eli työohjelman mukaisten peruskorjausten investointimääräraha ylittyy n. 1,1 Me. Ylitys johtuu pääosin hankkeiden aikatauluviiveistä eli hankkeiden kustannusten siirtymisestä edelliseltä vuodelta vuodelle 2015. Hankkeiden varhaisten valmisteluvaiheiden vuoksi ennusteeseen sisältyy vielä paljon epävarmuutta.

Tarkasteluajanjaksolla suuremmista hankkeista valmistuivat mm seuraavat:

- Autioniityn, Lehdokin ja Ristipuron päiväkotien korjaustyöt
- Hakunilanrinteen koulun liikuntasalin peruskorjauksen 1. vaihe
- Martinlaakson ja Myyrmäen asemien korjaustyöt
- 4T -tallin kattorakenteiden korjaustyöt Hakunilassa.

Rakennusvaiheessa olevia merkittävimpiä hankkeita olivat:

- Sandkullan navetan korjaus ja muutostyöt
- Kaunialan sairaalarakennusten vuosikorjaustyöt,
- Koivukylän koulun katoksien rakennekorjaukset
- Hämeenkyllän päiväkodin korjaustyöt.

Suunnittelu- ja/tai urakkatarjouspyyntövaiheessa olivat mm:

- Katriinan sairaalan B-osan peruskorjaus
- Korson vanhusten keskuksen peruskorjaus- ja muutostyöt
- Myyrmäkitalon muutos- ja korjaustyöt
- Pähkinärinteen koulun peruskorjaus
- Jokiniemen koulun vesikattokorjaustöiden 1. vaihe
- Simonmetsän erityispäiväkodin vesikatto- ja keittiökorjaustyöt
- Metsälinnun ja Näätäpuiston päiväkotien korjaustyöt
- Vantaanlaakson päiväkodin vesikatto- ja muut korjaukset
- Riihipellon päiväkodin vesikattokorjaus
- Pähkinäsärkijän päiväkodin pihakorjaus
- Hämeenkyllän koulun pihakorjaus
- Martinus -salin perusparannus- ja muutostyöt
- Myyrmäen urheilutalon ulkoseinä- ja allasrakenteiden korjaustyöt

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat mm:

- Katriinan sairaalan potilasarkistotilan muutostyö
- Vantaan päihdevieroitusyksikön peruskorjaus tai vaihtoehtoisesti uudisrakennustyöt
- Simonkodin peruskorjaus- ja muutostyöt
- Rajatorpan koulun peruskorjaus
- Yrttitien päiväkodin korjaustyöt
- Kaivokselan päiväkodin korjaustyöt
- Vantaankosken paloaseman korjaustyöt

91 3 Vuokra- ja osaketilojen muutostyöt

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden työohjelman mukaisen hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan 1,16 Me. Työohjelman mukaisten töiden arvioidaan toteutuvan hieman alle määrärahojen

Jakson aikana valmistuivat Håkansbölen päiväkodin korjaustyöt sekä muutostyöt Länsimäen kirjastotiloissa avoimeksi päiväkodiksi ja nuorisotiloiksi.

Selvittely- tai suunnitteluvaiheessa olivat Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman peruskorjaus sekä Lumon lukion salin ja keittiön korjaustyöt.



93 Julkinen käyttöomaisuus

Liikennealueiden, urheilulaitosten, virkistysalueiden, ympäristörakentamisen sekä yhteishankkeiden ja Kehäradan rakentamiseen varatuista määrärahoista on ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana käytetty yhteensä lähes 30 %. Työt ovat alkuvuonna edenneet suurin piirtein työohjelman mukaisesti. Investointien määrärahan käyttö alkuvuonna on yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy kevään ja kesän myötä. Liikennealueiden osalta tilanteen voidaan sanoa olevan normaali vuoden ajankohtaan nähden.

Merkittävimmät käynnissä olevat katuhankkeet ovat Kivistön ja Keimolan alueen uudet kadut sekä Aviapoliksen Kehäradan avaamiseen liittyvät kadut mm. Aviabulevardi. Asolassa rakennetaan Elmontietä ja siihen liittyviä katu- ja kaistajärjestelyjä. Martinlaaksossa etenee Loiskekujan rakentaminen. Rajakylässä rakennetaan Sompakujaa ja Piispankylässä Åbynkujaa ja Åbyntietä.

Ympäristörakentamisen hankkeiden valmistelu on edennyt hyvin ja toteutukset alkavat perinteisesti kesäkaudella kiihtyen syksyä kohden. Merkittävimmät kohteet ovat Aviapolis ja Kivistö. Liikuntapaikkainvestoinneissa Hakunilan hallin toteutuminen on vielä epävarmaa.

Kehäradan aikataulu on tiukka, mutta rata on edelleen tarkoitus ottaa käyttöön 1.7.2015. Tämänhetkisen arvon mukaan kokonaisbudjetti tulee ylittymään. Vuodelle 2015 arvioitu Kehäradan Vantaan osuus, noin 22,8 miljoonaa euroa, muodostuu jäljellä olevista urakoista, joista osa on viime vuoden puolelta siirtyneitä kustannuksia urakoiden (lähinnä Lentoaseman asemaurakka) viivästymisestä ja kaupungin toteuttamista Kivistön Topaasiaukion pintatöistä johtuen. Ennusteen mukaan vuoden 2015 budjetti tulee ylittymään 11,6 M€.

Kivistön alueen kunnallistekniikan rakentaminen jatkuu edelleen pintarakenneurakan osalta. Pintarakenneurakasta asuntomessuihin liittyvät osiot valmistuvat ennen messuja kesällä 2015, ja kokonaisuudessaan työt ovat valmiit syksyllä 2015.

Yhteishankkeena valtion kanssa toteutettava Kehä III:n toinen parantamisvaihe etenee kokonaisuudessaan hyvin. Lentoasemantien parantaminen on tarkoituksena saada viimeistelyjä lukuun ottamatta valmiiksi vuoden 2015 lopulla. Urakka Lahdenväylän ja Porvoonväylän välillä on käynnissä, ja työt valmistuvat urakoitsijan mukaan kesällä 2016.

Toinen valtion kanssa yhteishankkeena toteutettava Ylästöntien parantaminen Vantaanlaaksontien ja Lentoasemantien välillä on käynnissä ja sen työt valmistuvat syksyllä 2015.

95 Kiinteä omaisuus

Esirakentaminen sekä pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt budjetoidun mukaisesti. Merkittävimpinä käynnissä oleva hanke on Vehkalan itäosan esirakentaminen, joka valmistuu tammikuussa 2016. Vehkalan aseman liityntäpysäköinti voidaan ottaa käyttöön aseman avaamisen yhteydessä kesällä 2015.

Maanostoja sekä tehtyjä tarjouksia on noin 6 miljoonan euron edestä.



Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto

Asuntomessualueella rakentaminen on jatkunut alkuvuoden aikana kiivaana. Talvikelien myötä kohteissa siirryttiin sisätöihin ja niitä jatketaan edelleen, lattiamateriaaleja ja kalusteita asennetaan, seinäpintoja käsitellään. Kohteista kaksi on lähes valmiina ja niissä on päästy aloittamaan pihatyöt. Joissakin kohteissa on aloitettu kielten lämmitettyä myös ulkoseinien pintakäsittelyt. Kerrostalokohteet ovat sisätiloiltaan valmiina ja niissä keskitytään viimeistelyyn ja sisustamiseen.

Kivistön asuntomessualueella on pientalojen lisäksi rakenteilla viisi kerrostaloa, joista yksi on asuntomessujen oheiskohde. Keskustassa on rakenteilla kolmetoista kerrostaloa, joista ensimmäinen kerrostalo huhtikuussa. Keimolanmäen asuntorakentaminen käynnistyi talvella 2015 kuuden asuinkerrostalon rakentamisella. Kivistön keskustan aloitusosassa jätteen putkikeräyksessä on rakennettu tonttiliittymiä runkoverkon valmistettua vuonna 2014. Jätteen koonta-asema on rakenteilla, se valmistuu toukokuussa 2015. Asuntomessualueen ja aloituskortteleiden pysäköintitalot ovat rakenteilla: Rubiiniparkki valmistuu toukokuussa 2015 ja Ruusuparkki marraskuussa 2015.

Tikkurilassa liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe on otettu käyttöön. Ensimmäisessä vaiheessa valmistui liiketilaa, toimistotorni sekä linja-autoterminaali ja Asemasilta. Asuntoja valmistui keskustaan 200 kpl.

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuehdotuksia tuli 8 kpl. Kilpailu ratkaistaan syksyllä 2015. Martinlaakson keskustakorttelin (Laajavuoren koulun tontti), Martinlaakson liikekeskus Oy:n tontin sekä Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailut on pidetty ja voittajat valittu. Kaikkien kolmen kohteen asemakaavatyö on käynnissä.

Hakunilan uuden kauppakeskuksen toteuttamiselle luodaan edellytykset löytämällä nykyiselle linja-autovarikolle uusi sijaintipaikka. Hakunilan vanhan ostoskeskuksen elinvoima pyritään säilyttämään myös silloin kun uusi ostoskeskus valmistuu.



Asunto Oy Vantaan Puuhakivi on ensimmäinen Kivistön alueelle valmistunut kerrostalo. Puuhakiven ensimmäiset asukkaat muuttivat uusiin koteihinsa Ruusukvartsinkadulle huhtikuussa. (Kuva: YIT)



Vantaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28
01300 Vantaa