

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 25.10.2023

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW	6
5 § Vuoden 2023 määrärahamuutosesitys koskien kiinteän omaisuuden investointeja / HW	10
6 § Vuoden 2023 toinen määrärahamuutosesitys koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / HW	11
7 § Sotungin lukiopaviljongin tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK	13
- Sotungin lukiopaviljonki tarveselvitys-hankesuunnitelma	15
8 § Karhunkierroksen päiväkotit, tavoitehinnan korotuksen hyväksyminen / AK	49
- Karhunkierroksen (Hämeenkyön Pähkinärinteeseen) päiväkodin hankesuunnitelman hyväksyminen, L2 kustannusarvio	51
- KarhunkierroksenPK_yleissuunnitelma_lisäselvitys20231002	53
9 § Koillis-Vantaan liikuntahallin ja hallia palvelevien ulkoalueiden vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä / AK	54
- Esisopimusluonnos Koillis-Vantaan liikuntahallin vuokraamisesta VTK Oy:ltä	57
- Vuokrasopimusluonnos Koillis-Vantaan liikuntahallin vuokraamisesta VTK Oy:ltä	60
10 § Suunnitteluvaramuksen antaminen Senaatti-kiinteistöille Maahanmuuttovirasto Migrin hanketta varten Siltaniittyyn Itä-Hakkilassa / AK	68
- Karttaliite 1. Suunnitteluvaramusalue	70
- Karttaliite2. Tikkurilan tontit 61304/3 ja 4	71
11 § Toimitilarakennusten tontin 92–68–133-10 myyminen Koivuhaasta / Monditaly Finland Oy / AK	72
- Kauppakirjaluonnos / Toimitilarakennusten tontin 92–68–133-10 myyminen Koivuhaka / Monditaly Finland Oy	74
- Kartta myytävästä tontista 92–68–133-10	80
12 § Kuninkaalassa sijaitsevan AKR-3-tontin 92-64-111-3 myyminen VAV Yhtymä Oy:lle / AK	81
- liitekartta 64111-3	83
13 § Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 vuokraaminen Asunto Oy Vantaa Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Helsinki Oy / AK	84
- Kartta tontista 13082/2	92
14 § Määräalan ostaminen tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II Vallinojalla / Yksityishenkilö / AK	93
- Liitekartta kaupan kohteesta	95
- kiinteistön omistajatiedot	96
15 § Noin 35 514 m ² :n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-93-201-4 sekä tilojen 92-410-1-57 ja 92-410-4-21 osto Vaaralasta / Oy Karl Fazer Ab / AK	97
- Liite 1 Kohdekartta määräala kiinteistöstä 92-93-201-4 sekä tila 92-410-1-57	99
- Liite 2 Kohdekartta tila 92-410-4-21	100
16 § Tilan 92-406-2-104 ja määräalan 92-406-2-142-M501 osto Keimolan kylästä / Yksityinen henkilö / AK	101
- Kohdekartta 406-2-104, 406-2-142-M501 ostaminen	103

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 25.10.2023

17 § Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan päätökseen kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemäritöiden hankinnasta (osa-alue 2) / AK	104
- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan päätökseen 6.9.2023 § 11 / Helsingin Putkimies Oy (henkilötiedot peitetty)	107
18 § Hankintaoikaisu kaupunkitilalautakunnan päätökseen kunnossapidon rakennustöiden hankinnasta (osa-alue 3) / AK	108
- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan päätökseen 6.9.2023 § 11 / Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy (henkilötiedot peitetty)	118
- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan päätökseen 6.9.2023 § 11 / ATL-Rakennushuolto Oy(henkilötiedot peitetty)	125
- Vertailutaulukko osa-alue 3	134
19 § Määrärahamuutosesitys koskien katujen ja puistojen palvelualueen vuoden 2023 julkisen käyttöomaisuuden investointeja / HW	136
20 § Palveluhankinta / Vantaan ratikka Yhteistoiminnallisen rakennushankkeen tukipalvelut / HW	138
21 § Palveluhankinta / Vantaan ratikka – Tikkurilan suunnittelu lisätyöt 3 / HW	141
22 § Maansiirto-, kunnossapito- ja huoltokuljetuspalveluiden hankinta: ensimmäisen optiovuoden käyttöönotto / HW	144
23 § Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie-Untipakka, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala, 66 Hakkila / HW	146
- 58645-1A Vanha Porvoontie katusuunnitelma; asemapiirustus; poikkileikkaus	149
- 58645 Vanha Porvoontie katusuunnitelmaselostus	150
- Muistutus saapunut 10.2.2023 / Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie-Untipakka KS 58645 (henkilötiedot poistettu)	153
24 § Kyytitie välillä Vanha Porvoontie - Lahdenväylä, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala, 94 Hakunila / HW	157
- 58639-1A Kyytitie välillä Vanha Porvoontie - Salpakuja katusuunnitelma	159
- 58639-2A Kyytitie välillä Salpakuja - Lahdenväylä katusuunnitelma	160
- 58639-3 Kyytitie välillä Salpakuja - Lahdenväylä katusuunnitelma, poikkileikkaus	161
- 58639-4 Porttisuontie, Salpakuja välillä Kyytitie - Isokappale katusuunnitelma, poikkileikkaus	162
- 58639 Kyytitie välillä Vanha Porvoontie-Lahdenväylä katusuunnitelmaselostus	163
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	168
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	169
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	170
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	171
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	176
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	177



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 25.10.2023 klo 17.00–18.45
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kiljunen Kimmo, puheenjohtaja	x	Mölsä Tomi	
Kivimäki Otso, varapuheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Hartikainen Janne	x (§:t 1-8, 10-24)	Liukkonen Pasi	
Heikkinen Minna	x	Heiska Vesa	
Hummastenniemi Heidi	x	Karjalainen Jenni	
Hynninen Mari	x	Pitkänen Eeva	
Lind Antti	x	Mattila Kari	
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	-	Kauppinen Sirpa	x
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	-	Villagrancia-Pasquariello Miriam	x
Toivonen Teija	x	Huuskonen Sanna	
Vanhanen Tuomas	-	Vähäkangas Jussi	x
Viilo Mikko	x	Huhta Timo	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	x	Saimen Tuukka	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Reinhardt Julius	-	Pravjot Pannu	x
Muut osallistujat			Läsnä
Kasonen Mika, kaupunginhallituksen puheenjohtaja		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Åberg Jaana, tiedottaja		x	
Sainio Jari, tonttiasiamies		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.41)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Kimmo Kiljunen

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 27.10.2023, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Mikko Viilo

Teija Toivonen

Pykälä 20 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 30.10.2023 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siniketo-Pietilä Katja ja Toivonen Teija (varalla Vanhanen Tuomas ja Viilo Mikko), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 27.10.2023 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Toivonen Teija ja Viilo Mikko, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 27.10.2023 klo 12.00 mennessä.



Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 10 / Suunnitteluvarauksen antaminen Senaatti-kiinteistöille Maahanmuuttovirasto Migrin hanketta varten Siltaniittyyn Itä-Hakkilassa / tonttiasiamies Jari Sainio

Asia 23 / Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie-Untipakka, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala, 66 Hakkila / kaupungininsinööri Henry Westlin

Kuultiin seuraavat tiedotusasiat:

Kaupunkitilalautakunnalle järjestetään jouluillallinen ravintola Backaksessa torstaina 14.12.2023.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW

Kaupunkitilalautakunnalle 3.10.2023 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 78/2023 LT06-LT08, LT13, LT18-LT19 Lisä- ja muutostyöt, Elmon uimahallin rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan hankinta
- § 80/2023 Vihdissä sijaitsevan Etelälahti-nimisen kiinteistön myynti SF-Caravan Etelälahti ry:lle
- § 81/2023 Option käyttö ajoneuvojen siirto- ja varastointipalvelujen hankinnassa ajalle 1.6.2024–31.5.2027 (990 000 euroa, alv 0 %)
- § 82/2023 Ikuisuuskemikaalit pois kierrosta -hankkeeseen osallistuminen
- § 84/2023 LT20-LT21 Lisä- ja muutostyöt, Elmon uimahallin rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan hankinta

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 23/2023 Vuokranhyvityshakemus ajalle 18.6.2023 – 2.8.2023/ vuokrasopimus 9664
- § 24/2023 Hylkäävä päätös vuokranhyvityshakemukseen / Takaisin Elämään ry
- § 25/2023 Vuokrahyvitys ajalta 8.3.-12.9.2023

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 121/2023 Kivimäen koulun peruskorjaushanke, rakenne- ja pohjarakennesuunnittelun hankinta
- § 123/2023 Hankinta: Vernissan peruskorjauksen rakentamisaikainen valvonta
- § 124/2023 Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta
- § 125/2023 Vantaan kaupungin kattolumityöt hankinta

Kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö

- § 88/2023 Kukinkuja, Lintukallionpolun liittymä; 17 Martinlaakso, katusuunnitelman hyväksyminen

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

- § 31/2023 Hankinta / Liukkaudentorjuntaliuoksen hankinta talvikaudeksi 2023-2024

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

- § 50/2023 Maanomistajan lupa pääsytien rakentamista varten Ylästössä kiinteistölle 92-40-506-1 (Tulkintie 23)

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

- § 6/2023 Vapaalan ja Simonkylän erillispientalotonttien jatkuva haku syksyllä 2023

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 13/2023 Gasum Oy:n kaasutankkausaseman maanvuokrasopimuksen muuttaminen Tulkintiellä



- § 14/2023 Päätöksen voimassaoloajan pidentäminen: Kiinteistön 92-60-65-2 vuokraaminen paloasemaa varten Hiekkaharjussa / Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
- § 15/2023 Lehto Tilat Oy perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun tehdyn pysäköinti- ja kulkuyhteysalueen maanvuokrasopimuksen muuttaminen Kivistössä / Lehto Tilat Oy (y-tunn. 2034041-6) perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
- § 16/2023 Kiinteistön (pientalovaltaisen asuinalueen osa) 92-418-3-83 ostaminen Seutulan kaupunginosasta / Vieno Sirkka Annikki Saikko

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

- § 53/2023 Asunto Oy Vantaan Heinämies asuinhuoneiston D 36 myyminen
- § 54/2023 Maankäyttölupa Myymäkitalon edustalle/ SDP Vantaa
- § 56/2023 Toimitilojen vuokraus Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön / Asematie 10A, 2. kerros
- § 58/2023 Varia Ojahaantie / tilan vuokraaminen Fiksu IT Oy:lle
- § 59/2023 Toimitilan vuokraaminen Varian helpdesk -toimintoja varten / NTS Kiinteistöt Oy

Hankepäällikkö Eija Kivineva

- § 47/2023 LT02 Håkansbölen kartano, päärakennuksen peruskorjaus - pää ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 2
- § 48/2023 Elmon uimahallin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 1
- § 49/2023 Elmon uimahallin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 2

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 13/2023 Maankäyttöluvan jatkaminen varastointialuetta varten Matarissa tontilla 92-80-56-2 / Kaivutyö Reinikka Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 28/2023 Maankäyttölupa tiekarhun, kaivinkoneen, kuorma-auton ja varastokontin säilyttämiseen Hakunilassa / Seppo Luotola
- § 29/2023 Maankäyttölupa työkoneiden, autojen ja vaihtolavojen säilyttämiseen Hakunilassa / T. Siven Oy
- § 30/2023 Maankäyttölupa vaihtolavojen varastointiin Hakunilassa / Uudenmaan kone ja kuljetus Oy
- § 31/2023 Maankäyttölupa sähkölinjojen johtokaturaivauspuun tilapäiseen varastointiin Ruskeasannassa / Raivausryhmä Kelloniemi & Kumpp.
- § 32/2023 Maankäyttölupa puiden välivarastointiin Rekolassa / Metsä Matikainen Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 39/2023 Maankäyttöluvan jatkaminen tilapäistä varastointia varten Veromiehessä / AWtools Oy



Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 75/2023 Viertolan koulun peruskorjaus ja laajennus, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 119/2023 Sähköurakoitsijan valinta: Mårtensdals bildningsrum

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 11/2023 Tilan 92-418-7-144 Koivula määräalan ostaminen Kiilassa / Johannes Pentikäinen kuolinpesä ja Anna Siviä Pentikäinen kuolinpesä

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

§ 50/2023 Vantaan kaupunki vuokraa varasto- ja toimitilat Kiinteistöyhtiö Aimonen Oy:ltä Kasvatuksen ja oppimisen kalustokunnostajien käyttöön osoitteesta Vestrantie 2 B

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 12/2023 Tilan 92-418-4-32 Koivula I ostaminen Kiilassa / Johannes Pentikäinen kuolinpesä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 9/2023 Tammiston päiväkodin tilaelementtirakennuksen lunastaminen

§ 10/2023 Illenpuiston päiväkodin tilaelementtirakennuksen lunastaminen

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 27/2023 Maankäyttölupa-ajan jatkaminen luvattoman käytön osalta työmaatukikohtaa varten Vehkalassa / Lehto Tilat Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 37/2023 Maanomistajan lupa ilmajohtojen ja pylväiden purkamiseen sekä maakaapeleiden ja jakokaapin sijoittamiseen Varistossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 38/2023 Määräaikainen sijoituslupa matkaviestintukiasemalle Ylästössä / Elisa Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä, ja



- b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja vs. täydensi esitystään seuraavilla viranhaltijapäätöksillä:

Kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö

§ 90/2023 Optiokauden 2024-2025 ja 2025-2026 käyttöönotto / Suunnittelupalveluiden hankinta, osio E - Katualueiden suunnittelu

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 17/2023 Kiinteistön (pientalovaltaisen asuinalueen ja maatalousvaltaisen alueen osa) 92-418-3-73 ostaminen Seutulan kaupunginosasta / Kaarlo Erkki Laakson kuolinpesä

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

§ 60/2023 Päätöksen kumoaminen ja uusi päätös Varia Ojahaantie / tilan vuokraaminen Dodotille

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 51/2023 Hankinta/Katuverkon PTM/APVM mittaukset

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 40/2023 Muuntamoalueen käyttöoikeussopimus numero 6162 Länsimäessä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 41/2023 Maanomistajan lupa valokuituverkon rakentamiseen Lapinkylässä / GlobalConnect Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 §

Vuoden 2023 määrärahamuutosesitys koskien kiinteän omaisuuden investointeja / HW

VD/6575/02.01.00.04/2023

TeA/HW/JH/MR/MK

Esitetään kiinteän omaisuuden investointien hankeryhmän toimintatuottoihin 1,5 miljoonan euron alitusta.

Kiinteän omaisuuden 95 hankeryhmän tulojen talousarvio vuodelle 2023 on yhteensä 3,5 miljoonaa euroa. Tulotavoite on budjetoitu maakauppojen myyntien yhteydessä kirjattaville hankintahinnoille. Tuloja ennustetaan toteutuvan noin 2 miljoonaa euroa vuonna 2023.

Kiinteistökauppojen /maakauppojen kirjaamiskäytännön mukaisesti maanmyynnin yhteydessä hankintahinnan osuus kaupasta kirjataan taseessa investointeihin kiinteän omaisuuden tuottoihin.

Määrärahan alitus 1,5 miljoonaa euroa johtuu siitä, että vuoden 2023 aikana ei toteudu niin montaa maakauppaa kuin on aiemmin ennustettu ja tästä syystä sekä maanmyynnin tavoitteet että kiinteän omaisuuden investointien toimintatuotot alittuvat vuonna 2023. Maanmyynnin vähentyminen vuonna 2023 johtuu erityisesti asuntomarkkinoiden heikosta tilanteesta.

	EUR	Alkuperäinen TA 2023	KV:n muutos 27.3.2023	Muutos Tila 25.10.2023	Uusi TA 2023
Kiinteä omaisuus (95)	TOIMINTATUOTOT	3 500 000		-1 500 000	2 000 000
	TOIMINTAKULUT	-10 000 000	-16 000 000		-26 000 000
	TOIMINTAKATE	-6 500 000	-16 000 000	-1 500 000	-24 000 000

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kiinteän omaisuuden investointien hankeryhmän toimintatuottoja lasketaan 1,5 miljoonaa euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



6 §

Vuoden 2023 toinen määrärahamuutosesitys koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / HW

VD/6490/02.01.00.04/2023

TeA/HW/AK/JH/MR/MK

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 0,5 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin maanmyyntivoittojen osalta.

Esitetään katujen ja puistojen palvelualueen varsinaisen toiminnan bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon yhteensä 1,4 miljoonan euron alitusta kunnallistekniikan sopimus- ja maanlajitysmaksutuottoihin sekä 0,5 miljoonan euron ylitystä palvelualueen loppusyksyn toimintakuluihin. HSY:n osalta esitetään sekä tuottoihin että kuluihin 2,5 miljoonan euron ylitystä, koska vesihuoltoverkostoa on rakennettu ennakoitua enemmän.

Kiinteistöt ja tilat bruttobudjetoidut yksiköt

Maanmyyntivoittojen talousarvio vuodelle 2023 oli alun perin 34,5 miljoonaa euroa. Maanmyyntivoittotavoite alittunee noin 25,3 miljoonalla eurolla johtuen vähentyneestä tonttikysynnästä erityisesti asuntotonttien osalta. Uusi ennuste vuonna 2023 toteutuvista maanmyyntivoitoista on noin 9,2 miljoonaa euroa. Epävarma markkinatilanne johtuen mm. Ukrainan sodasta, rakennuskustannusten ja korkojen noususta, inflaatiosta sekä kuluttajien luottamuksen heikentymisestä on johtanut siihen, että asuntokysyntä sekä sijoittajien että oman asunnon ostajien osalta on vähentynyt merkittävästi. Tästä syystä hankkeiden aloitukset ovat siirtyneet ja tonttikauppa on vähentynyt. Yritystonttien osalta kysyntä on ollut tasaisempaa, mutta myytävistä tonteista on pulaa.

Toimintatuottojen osalta vuokratuottoihin on ennusteen mukaan tulossa kuitenkin ylitystä noin 300 000 euroa verrattuna talousarvioon 2023, joten tästä syystä tuottojen alitukseksi jäisi arviolta noin 0,5 miljoonaa euroa.

Kadut ja puistot, bruttobudjetoidut yksiköt

Katujen ja puistojen palvelualueen tuottojen muutettu budjetti on 24,1 miljoonaa euroa, josta HSY:n osuus on 4,0 miljoonaa euroa. Uusia maankäyttösopimuksia sisältäviä asemakaavoja ei ole kuluvana vuonna tullut hyväksyttäväksi ennakoidusti ja vanhoissa on ollut vain vähän laskutettavaa. Asuntotuotannon notkahtamisen vuoksi loppuvuoden osalta tilanne näyttää edelleen epävarmalta, joten tavoitteesta 10,6 miljoonaa euroa arvioidaan jättävän noin 1,3 miljoonaa euroa. Rakentamisen hiipuminen näkyy yhä selvemmin vastaanotettujen maamassojen määrässä ja ennusteen mukaan talousarviosta jäädään noin 1,2 miljoonaa euroa. Pysäköinti- ja lupamaksutuloja on puolestaan kertynyt jo yli talousarvion ja muitakin tuottoja kohtuullisesti, joten yhteensä katujen ja puistojen palvelualueen toimintatuottojen arvioidaan alittuvan noin 1,4 miljoonalla eurolla ilman HSY:tä. HSY:lle on rakennettu ja rakennetaan vesihuoltoverkostoa kuluvana vuonna ennakoitua enemmän, joten tuottojen ennustetaan ylittävän talousarvion 2,5 miljoonalla eurolla, jolloin kadut ja puistot -palvelualueen tuotot ylittyvät yhteensä 1,1 miljoonaa euroa.

Palvelualueen muutetun talousarvion toimintakulut ovat 45 miljoonaa euroa, josta HSY:n osuus on 4,0 miljoonaa euroa. Varsinaisen toiminnan toimintakulujen 0,5 miljoonaa euron määrärahakorotusesityksellä turvataan katujen kunnossapidon kyky vastata loppuvuoden sääolosuhteiden tuomiin haasteisiin. Lisäksi HSY:lle rakennettavan vesihuoltoverkoston kulut ylittyvät 2,5 miljoonaa euroa. Näin ollen kadut puistot -palvelualueen kulut ylittyvät yhteensä 3 miljoonaa euroa.



	EUR	Alkuperäinen TA 2023	KV:n muutos 18.9.2023	Muutos Tila 25.10.2023	Uusi TA 2023
Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTAKULUT	-80 000	0	0	-80 000
	TOIMINTAKATE	-80 000	0	0	-80 000
Kadut ja puistot	TOIMINTATUOTOT	27 134 000	-3 000 000	1 100 000	25 234 000
	TOIMINTAKULUT	-39 613 009	-5 393 000	-3 000 000	-48 006 009
	TOIMINTAKATE	-12 479 009	-8 393 000	-1 900 000	-22 772 009
Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTOT	43 096 000	-25 000 000	-500 000	17 596 000
	TOIMINTAKULUT	-28 729 052	-1 259 000	0	-29 988 052
	TOIMINTAKATE	14 366 948	-26 259 000	-500 000	-12 392 052
Kaupunkitilalautakunnan	TOIMINTATUOTOT	70 230 000	-28 000 000	600 000	42 830 000
bruttoyksiköt ilman	TOIMINTAKULUT	-68 422 061	-6 652 000	-3 000 000	-78 074 061
joukkoliikennettä yhteensä	TOIMINTAKATE	1 807 939	-34 652 000	-2 400 000	-35 244 061

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kiinteistöt ja tilat -palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 0,5 miljoonaa euroa, ja
- kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja nostetaan 1,1 miljoonaa euroa ja kuluja nostetaan 3,0 miljoonaa euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



7 §

Sotungin lukiopaviljongin tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/6084/10.03.02.01/2023

AK/PW/EK/LM/HM

Sotungin lukiopaviljonki tarvitaan vastaamaan lukioihin opiskelemaan hakevien nuorten määrän kasvuun. Paviljonki vastaa Sotungin lukion opiskelijamäärän kasvuun 180 opiskelijapaikalla. Lukiopaviljonki on vuokrakohde, jonka arvioitu vuosittainen vuokratkustannus on noin 360 000 euroa/vuosi (alv 0 %) ja vuokratkustannus on otettu huomioon tilahallinnan talousarviossa. Valmistumistavoite on elokuu 2024. Paviljonki on tarpeellinen Sotungin lukion uudisrakennuksen valmistumiseen vuoteen 2032 saakka.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala on esittänyt Sotungin lukiopaviljongin sisällytettäväksi Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan 2024–2027. Sotungin lukio kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

Sotungin lukiopaviljongin 21.09.2023 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan toimitilajohtamisen kesken.

Sotungin lukiopaviljonki tarvitaan vastaamaan Sotungin lukion opiskelijamäärän kasvuun. Tarve on erityisesti perusvarustelluille oppimisen tiloille. Lukiopaviljongin mitoitus perustuu Vantaalla käytössä olevaan opetustilojen mitoitukseen ja Vantaan kaupungin opetustilojen suunnitteluohjeisiin. Opiskelijoita tiloissa tulee olemaan noin 180 ja opettajia noin 15. Tavoitteena on noin 792 hym2:n hyötyala ilman teknisiä tiloja, mikä tarkoittaa 4,4 hym2 / oppilas ja bruttoalatavoite on noin 1228 brm2.

Sotungin lukiopaviljonki rakentuu Hakunilan kaupunginosaan Vantaan kaupungin omistamalle tontille osoitteeseen Hevoshaantie 17. Samalla tontilla sijaitsee Hevoshaan päiväkot. Sijoittumisvaihtoehtoja on selvitetty Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Kaupunkiympäristön toimialan toimitilajohtamisen ja asemakaavoituksen yhteistyönä. Parhaimmaksi sijoituspaikaksi osoittautui Hevoshaantie 17 kiinteistö, jolla on jäljellä rakennusoikeutta noin 3754 m2. Paviljonki sijoittuu rakentamattomalle tontin osalle päiväkodin viereen ja lähelle Sotungin lukiolle vievää kevyen liikenteen reittiä. Paviljongin auto- ja huoltoliikenne järjestetään Hevoshaantien nykyisen katuliittymän kautta.

Toimitilajohtamisessa on tehty alustava arvio syntyvistä tilakustannuksista pohjautuen aiempiin vastaaviin hankkeisiin. Toimitilajohtamisen arvion mukaan tiloista syntyvä vuosittainen vuokratkustannus on yhteensä noin 360 000 euroa/vuosi (alv 0 %) sisältäen ylläpitovuokran. Vuokratkustannukset tarkentuvat tarjousten ja suunnitelmaratkaisujen myötä.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt tarveselvitys-hankesuunnitelman 10.10.2023 § 12.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 30 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja yhdistettyjen tarveselvitys-hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 7

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Sotungin lukiopaviljongin 21.9.2023 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Sotungin lukiopaviljongin 21.9.2023 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankekehitysarkkitehti Heidi Majander, puh 050 314 6253
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SOTUNGIN LUKIOPAVILJONKI

Hevoshaantie 17N, Vantaa



Uudisrakennus

TARVESELVITYS – HANKESUUNNITELMA

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

Sisällys

1	Hanketietokortti.....	2
2	Yhteenveto	3
3	Perustelut tarpeelle	3
3.1	Lukiokoulutuksen palvelustrategiset linjaukset.....	3
3.2	Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan.....	4
3.3	Liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan	4
4	Mitoitusperusteet ja tavoitteet	5
4.1	Paviljongin toiminnalliset tavoitteet.....	5
4.2	Ateriapalvelut.....	7
4.3	Puhtauspalvelun tavoitteet	8
4.4	Paviljongin tunnusluvut ja tilaohjelma.....	9
4.5	Muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet.....	9
4.6	Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet	10
4.7	Sijainti.....	10
4.8	Hallinta, rasiitteet, kaava- ja kiinteistötiedot	12
4.9	Tontin rakennettavuus ja pohjaolosuhteet.....	13
4.10	Piha, liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka.....	15
5	Tekniset järjestelmät	16
5.1	Rakennetekniset tavoitteet	17
5.2	LVIA-Tekniset tavoitteet.....	17
5.3	Sähkötekniset tavoitteet	19
6	Väistötilantarve	23
7	Kustannukset	23
7.1	Pääomakustannukset ja ylläpitokustannukset	23
7.2	Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset	23
8	Rahoitus ja aikataulu.....	23
9	Riskit.....	24
9.1	Normaalit riskit.....	24
9.2	Työturvallisuustehtävät.....	24
10	Vastuuhenkilöt / työryhmä.....	25

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu 21.9.2023

Hankekehitysarkkitehti Heidi Majander /Hankekehitysarkkitehti Laura Malinen / Hankepäällikkö Eija Kivineva

Liitteet

Liite 1: sijaintikartta

Liite 2: ilmakekuva

Liite 3: asemakaavaote ja kaavamääräykset

Liite 4: tilaohjelma

1 Hanketietokortti

Kohteen nimi: Sotungin lukiopaviljonki						
Tarpeen kuvaus: Sotungin lukiopaviljonki tarvitaan vastaamaan lukioihin opiskelemaan hakevien nuorten määrän kasvuun. Lukion aloituspaikkoja tarvitaan lisää 50 paikkaa vuonna 2024, eli yhteensä 180 opiskelijapaikkaa. Paviljonki on tarpeellinen Sotungin lukion uudisrakennuksen valmistumiseen, vuoteen 2032, saakka. Käyttötarpeen jälkeen paviljonki puretaan, mikäli jatkoväistötilatarvetta ei ilmene esim. Sotungin koulun peruskorjauksen yhtenä väistötilana.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitys (2021)						
Tarpeen perustelut: Sotungin lukiopaviljonki tarvitaan vastaamaan Sotungin lukion opiskelijamäärän kasvuun.						
Käyttäjähallintokunta: Kasvatuksen ja oppimisen toimiala						
Kaupunginosa: 94 Hakunila, 94513	Kiinteistötunnus: 92-94-51-3			Tontin pinta-ala: 30909 m ² , josta paviljongin hankkeen osa on noin 5000 m ²		
Osoite ja tontti: Hevoshaantie 17B, 01200 Vantaa	Kaavatiedot: YO, 5500, II			Rakennusoikeus: 5500m ² , käyttämättä n. 3754 k-m ²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannusennuste		
				€	€ / htm²	€ / hym²
Lukiopaviljonki	1228	1070	792	vuokratohde		
Lukionpaviljongin opiskelijamäärä				180		
Väistötilan tarve: Ei väistötilan tarvetta.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Ei ole määrärahavarausta.						
Hankkeen toteutusaikataulu: vuoden 2024 aikana (valmis 8/2024 mennessä)						
Ylläpitokustannukset: 60 000 € / vuosi						
Toimintakustannukset hallintokunnalle: 1.020.000€/vuosi (180 opiskelijan toimintakustannusten lisäys hallintokunnalle)						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 150.200 euroa						
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle (perustamiskustannukset + paviljongin vuokra):						
Tuleva vuokra				28 € / htm ² / kk		
Vuokravaikutus yhteensä (ylläpito + pääomavuokra)		30 000 € / kk		360 000 €/v		
Vuokravaikutus / oppilaspaikka 2000 € / vuosi				167 € / kk		
Laatija(t): Heidi Majander, Hannu Haarala				Päivämäärä: 21.9.2023		

2 Yhteenveto

Tarveselvitys-hankesuunnitelma koskee lukiopaviljonkia, paviljongin piha-alueita sekä liittymistä ajotiehen ja kevyen liikenteen reitteihin.

Kohteen osoite on Hevoshaantie 17B, 01200 Vantaa. Tontilta on purettu Hevoshaan koulu vuonna 2020 ja tontille on vuonna 2019 valmistunut Hevoshaan päiväkotit. Tontilla on säilytettäviä arvopuita, jotka on inventoitu.

Paviljonki tehdään lukioden aloituspaikkojen määrän kasvuun vastaamiseksi.

Paviljonki sijoitetaan Hevoshaan päiväkodin läheisyyteen, jolloin Hevoshaantie 15 ja 17 tontit jäävät mahdollisimman tilaviksi seuraaville rakennushankkeille ja puistolle huomioiden tontilla olevat arvopuut sekä päiväkodin parkkipaikan pengerrykseen.

3 Perustelut tarpeelle

3.1 Lukiokoulutuksen palvelustrategiset linjaukset

Toisen asteen koulutuksen palveluverkon muodostavat lukiokoulutus ja ammatillinen koulutus. Lukiokoulutuksen palveluverkon tarpeisiin toteutetaan 2020-luvulla kaksi uudisrakennusta: 700 opiskelijapaikan Aviapoliksen lukio sekä hieman alle 300 opiskelupaikan lisäys Tikkurilan lukiolle Osaamiskampuksen yhteyteen. Vantaalla on tällä hetkellä tarjolla merkittävästi vähemmän lukioden aloituspaikkoja kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin. Vantaalla lukiopaikkoja on tällä hetkellä tarjolla alle 52 prosentille peruskoulun päättävästä ikäluokasta, kun esimerkiksi Helsingissä ja Espoossa aloituspaikkoja on tarjolla noin 60 prosentille peruskoulun päättävästä ikäluokasta.

Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022–2031 mukaan tavoitteena on tarjota jokaiselle vantaalaiselle peruskoulun päättäneelle opiskelupaikka ja vastata osaltaan aikuisten jatkuvan oppimisen tarpeisiin. Lukiokoulutuksessa tavoite on tarjota opiskelupaikka 60 % peruskoulun päättävistä nuorista. Opiskeluympäristöjen tulee olla vuorovaikutusta, yhteisöllisyyttä sekä itsenäistä työskentelyä tukevia ja ratkaisuisia tulee ottaa huomioon, että oppimista tapahtuu mitä moninaisimmissa tilanteissa ja paikoissa. Fyysiset tilat tulee rakentaa siten, että niitä voidaan muunnella joustavasti muuttuvien oppimisympäristövaatimusten mukaisiksi. Oppilaitosten tulee sijaita hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksen (2021) mukaan oppivelvollisuuden laajeneminen ei ole tuomassa Vantaan toisen asteen oppilaitoksiin juurikaan lisää opiskelijoita, vaan opiskelijamäärän kasvu johtuu peruskoulun päättävien ikäluokan kasvusta sekä mahdollisesta muuttovoitosta Vantaalle. Toiselle asteelle haetaan jatkossakin yhteishaussa. Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnan päättämiä aloituspaikkoja voi ylittää.

3.2 Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan lukioikäisten määrä nousee ennusteajanjak-solla 2022–2031 noin 700 opiskelijalla. Vuoden 2023 virallinen väestöennuste ennustaa voimakkaampaa lukioikäisten määrän kasvua, kuin edellisen vuoden väestöennuste.

Sotungin lukio kuuluu kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031. Tä-män vuoden virallisen väestöennusteen mukaan lukioikäisten määrä näyttää kasvavan voimakkaammin, kuin väestöennusteessa 2022 ennustettiin. Lukioikäisten määrä johtuu perusopetuksen päättävien ikäluokan kasvusta. Lisäksi Osaamiskampuksen valmistumi-nen siirtyi kahdella vuodella vuodelle 2028. Nykyisiin lukiotiloihin on lisätty opiskelijoiden aloituspaikkoja viime vuosina, ja palveluverkon käytettävissä oleva tilakapasiteetti on ylittynyt. Lukioikäisten määrän voimakkaan kasvun, Osaamiskampuksen valmistumisen viivästymisen sekä lukioden tila-ahtauden vuoksi Sotungin lukiopaviljonki on tarpeelli-nen.

Lisäksi paviljongin tarpeeseen vaikuttavat asiat:

- Useat opiskelijat pidentävät opintojaan neljään vuoteen.
- Aloituspaiikkojen lisäyksen vuoksi opiskelijamäärien lisääntyminen jatkuu lähivuo-sina.
- Useiden nuorten ensimmäinen hakutoive yhteishaussa on lukio.
- Naapurikuntiin ei voida tukeutua opiskelijapaikoissa.

Taulukko 1. Tarpeeseen vastattu osittain lisäämällä aloituspaikkoja vuosina 2021–2022 lukioissa

**Lukiopaikkojen lisätarve
verrattuna vuoden 2020
paikkamäärään (VE-22)**

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tarvitaan lisää paikkoja, jotta säilytetään 52,1%	362			470			475
Tarvitaan lisää paikkoja, jotta säilytetään 60%	951			1075			1081

Taulukko 2.

Virallinen väestöennuste 2023

Vantaan väestöennuste 31.12.2022-31.12.2032			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
alue	ikä											
Vantaa	15	2754	2848	2942	2973	2955	2897	3023	3011	2897	2924	
Vantaa	16	2814	2775	2868	2960	2991	2972	2913	3039	3027	2914	
Vantaa	17	2655	2872	2832	2924	3017	3048	3028	2969	3093	3082	
Lukioikäiset yhteensä		8223	8495	8642	8857	8963	8917	8964	9019	9017	8920	
Muutos suhteessa vuoteen 2022			272	419	634	740	694	741	796	794	697	

3.3 Liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan

Sekä Vantaan lukioverkkoselvityksessä että kaupunginvaltuuston toimeksiannosta (16.11.2020) laaditussa Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvityksessä (9.3.2021) on tunnistettu yllä kuvattu tarve lukiopaikkojen lisäämiselle. Kaupunginhalli-tus on käsitellyt palveluverkkoselvityksen 24.5.2021 § 34. Tarve Sotungin lukiopaviljon-gille on tunnistettu edellä mainittujen selvitysten laatimisen jälkeen.

Sotungin lukiopaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

Sotungin lukion nykyiset tilat on esitetty taloussuunnitelman 2024–2027 toimitilainvestointiohjelmaan 2024–2033 korvattavaksi vuonna 2032 uudisrakennuksella. Myös lukiopaviljongin paikat korvataan tähän uudisrakennukseen.

Vantaan lukioverkkoselvityksen 2020 mukaan Sotungin lukion saavutettavuus ei ole kovin hyvä. Tulevan Vantaan ratikan lähin pysäkki on noin 1,4 km päässä. Joukkoliikenteen sekä lähiliikenteen linja-autot ovat hyvin saavutettavissa koulun alueelta. Pihan vieressä sijaitsee kaupungin autopysäköintialue (LPA). Vieressä on Hakunilan urheilupuisto sekä Sipoon kansallispuisto.

Lukiossa on urheilulinja ja se kuuluu World School-verkostoon. Lukiossa on Comenius-projekteja ja vaihto-ohjelmia. Ystävyyskoulut ovat Kiinan Jinanissa sekä Saksan Hampurissa. Lukiolla on paljon kansainvälistä toimintaa ja matkustelua.

4 Mitoitusperusteet ja tavoitteet

4.1 Paviljongin toiminnalliset tavoitteet

Opetussuunnitelman perusteet pohjautuvat oppimiskäsitykseen, jonka mukaan oppiminen on seurausta opiskelijan aktiivisesta, tavoitteellisesta ja itseohjautuvasta toiminnasta. Uusi opetussuunnitelma edellyttää lukion tiloilta muuntojoustavuutta niin digitaalisten mahdollisuuksien kuin tila- ja kalusteratkaisujen osalta. Opiskeluympäristöjen tulee olla vuorovaikutusta, yhteisöllisyyttä sekä itsenäistä työskentelyä tukevia, ja ratkaisuisia tulee ottaa huomioon, että oppimista tapahtuu mitä moninaisimmissa tilanteissa ja paikoissa. Opetuksen uudenlaisen toimintakulttuurin myötä lukioihin tarvitaan perinteisten oppimistilojen lisäksi myös ryhmätyöskentelyn ja rauhoittumisen alueita sekä kokeellisen toiminnan ja hiljaisen työskentelyn tiloja. Tilaratkaisujen avulla on tarkoitus tukea opiskelijoiden itseohjautuvuutta sekä uuden opetussuunnitelman mukaista laaja-alaista opiskelua. Opiskelu tapahtuu pääasiassa digitaalisissa ympäristöissä, joten riittävä sähkö- ja verkkokapasiteetti sekä ajantasainen ja muuntojoustava esitystekniikka ovat myös keskeisiä tarpeita nykyaikaisissa opiskeluympäristöissä. Uusissa oppimisympäristöissä on mahdollisuus tilojen muunneltavuuteen sen hetkisten pedagogisten tarpeiden ja tilanteen mukaan.

Tilojen tulee olla turvalliset ja terveelliset. Opetustilojen huonekorkeuden tulee olla vähintään 2,8 metriä, ja kaapistojen tulee olla kattoon saakka. Kaikkiin opetustiloihin, aulaan ja ruokasaliin tulee olla ns. älytaulujärjestelmälle paikat. Opiskelijoiden sisäänkäynnejä tulee mieluiten kolme, mutta vähintään kaksi. Langaton verkko toimii kaikissa koulun tiloissa ja koulun lähiympäristössä. Lisäksi sähköpistokkeilla muun muassa TVT-laitteiden latausta ja käyttöä varten on riittävästi ja eri puolilla oppimistilaa. Paviljonkiin tarvitaan nykyaikaiset datayhteydet, jotta uudenaikaisen opetussuunnitelman mukaista opetusta pystytään toteuttamaan. Koulujen välille asennetaan tietoliikennekuitu.

Koulutilojen tulee olla hyvin valaistuja ja akustoituja. Sisätiloissa lähtökohtana on päivänvalon mahdollisimman suuri hyödyntäminen. Oleskelu- ja työtiloissa ikkunoiden valoaukojen yhteenlaskettu pinta-alan tulee olla minimissään 10 % huonealasta. Oppimistilojen

osalta valaistuksen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tilojen ääniolosuhteet suunnitellaan toimiviksi akustiikkasuunnittelijan toimesta. Lattiamateriaalien valinnassa huomioidaan akustiikan lisäksi kengättömyys ja materiaaleille asetetut tekniset vaatimukset. Vähintään kaikissa oppimistiloissa on tekstiililaatat tai -matto, joka on helposti puhdistettava ja terveellinen.

Turvallisuutta tarkastellaan uudenlaisen tilasuunnitteluun liittyvänä ensisijaisesti palo- ja poistumisturvallisuuden näkökulmasta. Kyseessä on arjen turvallisuus sekä häiriötilanteiden turvallisuus. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala puoltaa lasiseinien käyttöä toiminnan avoimuudella ja turvallisuudella. Valvottavuuden tulee olla vaivatonta ja erityisesti käytäviin tulee olla näköyhteys myös oppimistiloista. Lasiovet ovat hyvä osittainen ratkaisu näkyvyyden turvaamiseksi. Rakennus varustetaan keskitetyllä kuulutusjärjestelmällä. Poistumisreittien tulee olla selkeitä ja hyvin merkittyjä. Tiloihin tulee suunnitella kaksi poistumistietä. Kahden poistumistien mahdollisuus tulee olla turvattuna myös taiteovien ollessa kiinni. Jokaisessa tilassa tulee olla kaksi poistumistietä (suuremmasta kuin 10m² tilasta).

Paviljongin piha-alueelle suunnitellaan pöytäryhmiä noin 30 opiskelijalle. Lukiolaisille mahdollisesta liikuntamahdollisuuksia viereisessä liikuntapuistossa. Liikennejärjestelyihin ja pihan valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, ja pihatilan käyttäminen pimeinä vuodenaikoina tulee ottaa huomioon. Valvottavuus tulee turvata myös pimeään aikaan. Valaistuksen painopisteet sijoitetaan oleskelualueille ja sisäänkäyntien yhteyteen. Pihasuunnittelua ohjeistetaan tarkemmin tilakeskuksen ”Ohjeita suunnittelijoille” -dokumentissa. Huoltoajoreitin (huolto-, saatto- ja puhtauspalveluiden liikenne) tulee kulkea erillään opiskelijoiden kulkureiteistä. Puhtaanapidon sisäänkäynti voi olla myös erillään opiskelijoiden sisäänkäynnistä. Erityistä huomiota täytyy kuitenkin kiinnittää siihen, etteivät kuljetusten ajoreitit ja opiskelijoiden kulkureitit risteä keskenään. Pihalla tulee olla (runkolukittavat) polkupyörätelineet sekä kello rakennuksen ulkoseinällä.

Paviljongin suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös esteettömyys. Paviljongin tilat toteutetaan pääosin perusvarusteltuina tiloina.

WC-tilat. Opiskelijoiden wc-tiloja tulee olla molemmissa kerroksissa. Kaikki WC-tilat tehdään erillisinä ja etuhuoneellisina tai dB-ovin.

Lisää tietoa tilojen järjestämisestä löytyy tilaohjelman Huomioita-kohdasta.

Liikuntatilat. Liikuntatilat sijaitsevat pääkoululla.

Puhtauspalvelut. Puhtauspalvelut muodostuvat siivouskeskuksesta ja siivoustilasta sekä jätekatoksesta.

Ruokailutilat. Ruokailutilat muodostuvat ruokailusalista sekä jakelukeittiöstä ja sen yhteyteen sijoitettavasta keittiöhenkilökunnan wc:stä. Ruokailutilaan tulee mahtua tarvittaessa 180 opiskelijaa porrastetusti.

Sisäänkäynnit. Sisäänkäynnit voivat osin sijaita myös toisessa kerroksessa. Tällöin vaate- ja kenkäsäilytystilat tulee sijoittaa myös kyseiselle sisäänkäynnille. Kengättömässä koulussa opiskelijoille tulee varata vaate- ja kenkäsäilytystilaan soveltuvaa kenkien säilytystilaa sekä naulakot. Ulkoeteiseen voi suunnitella wc:n. Kenkäsäilytystilat voi sijoittaa ulkoeteiseen, jolloin puhtaanapito helpottuu kengättömässä koulussa. Vaatesäilytys voidaan toteuttaa naulakoissa. Vaate- ja kenkäsäilytystilan tulee sijaita ulko-ovien välittömässä läheisyydessä, jotta opiskelijat voisivat jättää kengät pois heti sisään tultuaan. Vaate- ja kenkäsäilytystilat tulee suunnitella myös 2. kerroksen sisäänkäyntiin, jos 2. kerroksen sisäänkäynti on mahdollista toteuttaa. Vaatesäilytys tulee erottaa riittävällä etäisyydellä ruokasalista, tai tilat tulee voida erottaa toisistaan paljeovilla tai siirtoseinillä.

Tilat varustetaan ja kalustetaan kaupungin koulusuunnittelun tilakorttien mukaan. Oppimistiloihin tulee käsienpesupisteet, kaappeja, ilmoitustaulu/kiinnityspintaa ja tussitaulut/heijastuspintaa, sekä pimennysverhot. Opettajien taukotilaan tarvitaan vesipiste ja säilytystilaa. Sisäänkäynnin/sisäänkäyntien tuulikaappeihin sijoitetaan kenkätelineet ja vesipisteet. Sisääntuloaulaan varataan tilat vaatesäilytykselle. Oppimistiloihin tullaan sijoittamaan oppimateriaalien säilytystä varten kiinteät kaapit. Kaapit mitoitetaan niin, että niihin mahtuu esim. suuret kansiot. Ikkunat varustetaan sälekaihtimilla. Ulko-oviin ja osaan sisäovista tehdään iLoq-Lukitus.

Tarkemmat ohjeet tilojen suunnitteluun tulee tarkistaa ”ohjeita suunnittelijoille” -dokumentista (Vantaan kaupunki).

4.2 Ateriapalvelut

- Koulun keittiö on palvelukeittiö/kuumennuskeittiö Cook and chill vastaanottava keittiö. Koulun keittiössä valmistetaan energialisukkeet ja erikoisruokavaliot. Päiväsaikaan pääruoka-annokset tuodaan keittiöön ulkopuolisen tuottajan toimesta.
- Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimitteen lämpökuljetuslaatikoissa.

Huomioitavat ateriahuollon tilatarpeita suunnitellessa:

- Keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä.
- Jätehuolto ja rullakko varaston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä. Keittiöllä oltava oma tuulikaappi sisältyy keittiön neliöihin
- Varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille.
- Pääruokasalinpuolella keittiöseinän vieressä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin). Linjasto oltava suljettavissa iltaikäytön ajaksi
- Ruokasaliin asennetaan käsipesualtaat elekroonisella sekoittajalla

Keittiölle tavarantoimitukset hoidetaan katetun huoltosisäänkäynnin sekä oman tuulikaapin kautta. Täten varmistetaan toimitusten hygieeninen pääsy keittiötilaan. Keittiön tuulikaapin neliöt sisältyvät keittiön kokonaisneliöihin. Keittiölle tulee olla oma etuhuoneellinen vain keittiöhenkilökunnalle osoitettu WC-tila, käynti tuulikaapin kautta.

4.3 Puhtauspalvelun tavoitteet

Puhtauspalvelun tavoitteet

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaina, esim. yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Tavoitteena on myös yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä, eikä vahaukselle tule olla tarvetta.

Esteettömyydellä mahdollistetaan rakennuksen hyvä siivottavuus. Korkeat kynnykset hankaloittava koneiden ja laitteiden siirtoja sekä siivousta. Kiinteistön sisäänkäyntien tulee olla katettuja, asfaltoituja ja tuulikaapeilla varustettuja, mikä vähentää lian kulkeutumista sisätiloihin.

Materiaalien päästöluokka on M1 ja rakentamisen puhtausluokka on P1

Siivoustilat:

Siivouskeskus, sijoitetaan 1krs. lähelle uloskäyntiä tavarantoimitusten ja jätepisteen läheisyyden joustavuuden takaamiseksi. Siivouskeskus toimii myös laitoshuollon varastotilana. Tilassa pestään päivittäin siivouksen pyykkiä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Tila varustetaan 6 kg teollisuuspyykinpesukoneella ja kuivausrummulla. Pesukoneelle integroitu nukka-altaallinen jalusta ja kuivausrummulle avojalusta. Pyykinpesukone vaatii kylmän - ja kuumaveden liitännät, sekä kolmenvaiheen virran. Kuivausrummulle Kombi rasia ja vedenpoisto lauhdutusvesien poistolle. Tilassa puhdistetaan laitoshuollon siivouksessa käytettävät koneet ja laitteet, joten tilassa tulee olla hiekanerottelukaivolla ja käsisuihkulla varustettu pesupiste RST-altaan edessä. Pesukoneen vedenpoisto ohjataan hiekanerottelukaivoon. Poistoputkelle tehdään reikä kaivon kanneen. Muu varustus tilakorttien mukaisesti. Oven leveys 1000 mm

Kaksikerroksisessa ratkaisussa siivoustilan tulee olla myös 2krs. tilan tulee avautua käytävään ja tila sijoitetaan mahdollisimman lähelle hissiä. Tavarantoimitusten ja koneiden siirron joustavoittamiseksi. Siivoustila toimii 2krs. siivousvarusteiden ja varastotuotteiden säilytystilana, jotta tavaraa ei tarvitse hakea kesken siivouksen 1 krs: n siivouskeskuksesta. Siivoustilaan RST-altaan yhteyteen käsisuihku ja lattiakaivo. Muu tilan varustus tilakorttien mukaisesti. Siivoustilan oven leveys 90 mm

Jätehuolto

Toteutetaan jätekatoksella. Jätetilan tulee olla lähellä keittiötä ja laitoshuollon tiloja. Kulku jätepisteelle tulee olla esteetön ja talvilumepoisto ei saa hankaloittaa jäteastioiden tyhjennyksiä, eikä kulkua kiinteistöstä jätepisteelle. Jätetila tulee rakentaa tiiviiksi, myös alaosan tulee olla umpinainen, ettei jyräjät pääse tilaan. Molempiin oviin tulee asentaa aukipitolaitteet. Jätetilan ja maan välillä ei saa olla korkeuseroja, muutoin jätetilan oviaukon kohta tulee luiskata. Jätetilan lukitus kaksoislukkopesällä kiinteistönsarjaan ja Vantaan sarjaan jätteenkuljetuksille.

Jätetilaan astiat seuraaville jätelakeille ja jäteastioiden mitat

Sekajätteelle 2kpl/ 660 astiaa mitat, leveys 1250 syvyys 850 korkeus 1250
 Kartonkijätteelle 1 kpl/ 800 l astia mitat, 1250 syvyys 770 korkeus 1315
 Muovijätteelle 1kpl/ 660 l astia mitat, leveys 1250 syvyys 850 korkeus 1250
 Biojätteelle 1kpl/ 240 l astiaa mitat, leveys 600 syvyys 720 korkeus 1100
 Pienmetallille 1kpl/ 240 l astia mitat, leveys 600 syvyys 720 korkeus 1100
 Paperille 1 kpl /240 l astiat mitat, leveys 600 syvyys 720 korkeus 1100

4.4 Paviljongin tunnusluvut ja tilaohjelma

Mitoitus perustuu Vantaalla käytössä olevaan opetustilojen mitoitukseen ja Vantaan kaupungin opetustilojen suunnitteluohjeisiin. Opiskelijoita tiloissa tulee olemaan n. 180 ja opettajia enintään 15. Suunnitelmassa on huomioitu pääkoulussa sijaitsevat tilat.

Tavoitteena on noin 792 hym^2 :n hyötyala, ja bruttoalatavoite on 1228 brm^2 , joka tarkoittaa 4,4 hym^2 / opiskelija.

Tilaohjelma on liite 4.

Tilaohjelman lisäksi tarjoaja suunnittelee tarjoukseensa sopivat liikenne- ja muut vaadittavat tilat siten, että ratkaisu on tarkoituksenmukainen ja käyttöönsä soveltuva. IV-konehuoneet ja muut tekniset tilat tarjoussuunnitelman mukaan.

4.5 Muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet

Paviljonki sovitetaan rakennuspaikalle huomioiden ympäröivä maisema. Paviljongin vieressä samalla tontilla sijaitsee Hevoshaan harjakattoinen ja pääväritykseltään punainen päiväkotirakennus. Paviljonki muodostaa kokonaisuuden viereisen harjakattoiseen päiväkotirakennuksen ja olemassa olevan puuston kanssa. Olemassa olevaa puustoa hyödynnetään piha-alueen kulkureittien ja istuskelualueiden varjostukseen, puusto säilytetään pääosin tai kokonaan ja kaikki arvopuut säilytetään.

Rakennus sijoitetaan tontille päiväkodin suuntaisesti, joko pääty tai sivu, noin 90 asteen kulmassa. Sijainti tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

Rakennus suunnitellaan kokonaisuudeksi, jossa toteutuvat kaupunkikuvalliset, toiminnalliset sekä ympäristövaatimukset. Rakennus on kaksikerroksinen, harjakattoinen ja räystäälinen koulu. Kaikilla julkisivuilla on ikkunoita. Sisäänkäynneillä on katetut, esteettömyysmääräykset täyttävä kevytrakenteiset luiskat sekä helppokulkuiset portaat. Rakennusmateriaalien osalta on huomioitava asemakaavamääräykset sekä poikkeavilla osilla kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan vaatimukset.

Paviljonkirakennus toteutetaan Vantaan kaupungin perusopetuksen laatuluokituksen mukaan. Rakennuksen tulee olla tilaratkaisuiltaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Suunnittelu- ja materiaalivalinnoilla vaikutetaan rakennuksen elinkaareen. Tehdyt ratkaisut valitaan mahdollisimman ekologisin perustein.

Tilojen laadulliset ja tekniset tavoitteet ovat RT-ohjekortiston Perusopetuksen tilat -ohjekorttien, erityisesti Perusopetuksen tilat. Tilasuunnittelu RT 103081 (06/2019) ja RT-ohjekortin Perusopetuksen tilat. Suunnittelun lähtökohdat RT 103080 (06/2019) mukaisia.

Tilat, kalusteet ja varustelut tilaohjelman ja tilakorttien mukaan.

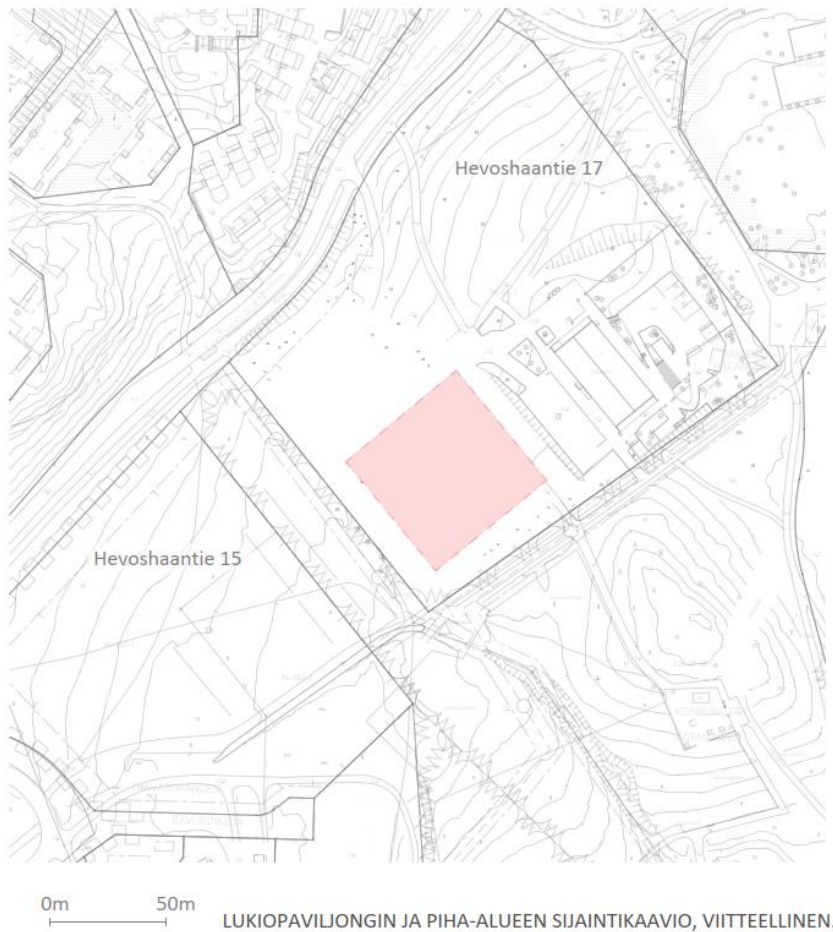
4.6 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Paviljonkirakennuksen energiatehokkuudelta edellytetään pysyvältä rakennukselta edellytettävää määräysten mukaista tasoa.

4.7 Sijainti

Paviljonki sijoittuu Itä-Vantaalle, Hakunilan kaupunginosaan. Tontilla on Hevoshaan päiväkodin rakennus sekä arvopuita. Kevyen liikenteen yhteydet Sotungin koululle

- Rakennuksen korkeudet on sijoitettava niin, että huoltoajon liittymä paviljongille ja keittiön sisäänkäyntiin (1.krs, huoltopiha puolella) ovat esteettömät. Jyrkkää ramppia ei sallita. On huomioitava suunnitteluvaiheessa, ettei kevyen liikenteen reitti- ja huoltoreitti piha-alueella risteä.
- PIMA-riskiä ei tontilla (Hevoshaantie 17) ole.
- Tontilta (Hevoshaantie 17) on purettu Hevoshaan koulu. Vanhojen suunnitelmien mukaan koulu on ollut maanvaraisesti perustettu.
- Uusi paviljonki sijoitetaan riittävän etäälle päiväkodin parkkipaikan pengerryksestä sekä tontin arvopuista. Rakennus, piha, huoltopiha ja parkkialue on sijoitettava siten, että puut ja niiden juuristot eivät vahingoitu.
- Paviljongin ajo- ja huoltoliikenne liitetään nykyiseen ajotiehen, joka palvelee paviljongin lisäksi nykyisen päiväkodin ajoliikennettä.
- Suosittu pulkkamäki on olevan päiväkodin pohjoispuolella ylärinteessä Hevoshaantie 17. Puistokäytävä tonttien 15 ja 17 välissä toimii alueen asukkaiden kevyen liikenteen reittinä.



Kuva 1. Paviljonki tulee sijaitsemaan Hevoshaantie 17 tontilla, kuvassa rakennusalue, jolle paviljonki pihoineen sijoittuu. Suosittu pulkkamäki on olevan päiväkodin pohjoispuolella ylärinteessä Hevoshaantie 17. Puistokäytävä 15 ja 17 välissä toimii kevyen liikenteen reittinä.



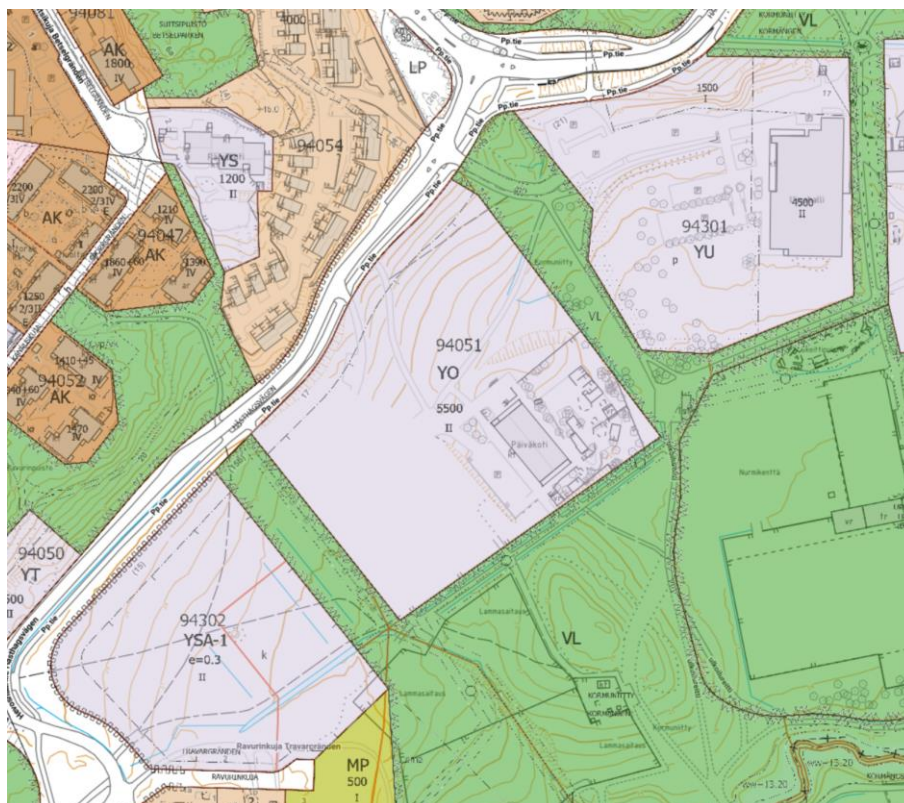
LUKIOPAVILJONGIN SIJAINTIKAAVIO, VIITTEELLINEN.

Kuva 2. Uuden lukiopaviljongin sijaintikaavio. Tontin kaltevuus tulee huomioida sekä liikennejärjestelyjen turvallisuus.

4.8 Hallinta, rasitteet, kaava- ja kiinteistötiedot

Tontin omistaa Vantaan kaupunki.

Paviljongin rakennuksen rakennuspaikka on kaavan mukaisella alueella ja käyttötarkoitus on määritelty asemakaavasta.



YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YO -kortteleita 94051 ja 94300 koskevia määräyksiä:
Korttelialueelle saa rakentaa koulutiloja, kokoontumistiloja sekä huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/-rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/-rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.

Kuva 3. Kaavakarttaote ja ote kaavamääräyksistä

4.9 Tontin rakennettavuus ja pohjaolosuhteet

Tulevan rakennuksen kohdalla on ollut koulurakennus, joka on purettu. Vanha koulurakennus oli vanhojen suunnitelmien mukaan maanvaraisesti perustettu.

Pintamaalajikartan mukaan rakennuspaikka sijoittuu täyttö- ja toiminta-alueelle (T).

Vanhan koulurakennuksen kohdalla on vanhoja kairauspisteitä, jotka on todennäköisesti tehty 1970-luvulla, osa voi olla tehty 1980-luvulla. Kairausten päivämäärissä voi olla epä-tarkkuutta kairausdiagrammeissa ja sijainneissa, kairaukset ovat olleet ns. konsultti-kairauksia.

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

Pintakerrostuman alapuolella on paikoitellen ollut savea ja silttiä rakennusalan kohdalla.

Maanäytteitä ei ole otettu hienorakeisista kerrostumista. Maalajitulkinta perustuu kai-raajan kuulohavaintoon (siltiksi ilmoitettu kerrostuma voi olla myös savea).

Maanpinta viettää voimakkaasti koilliseen päin sekä myös kaakkoon päin.

Rakennuspaikan stabiliteetti tulee tutkia ja rinteiden stabiliteetit molempiin suuntiin. Stabiliteettia voidaan parantaa tarvittaessa esim. massanvaihdoilla hienorakeisen kerrostuman alapintaan asti.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa.

Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon.

Tarvittavat lisätutkimukset:

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

Pohjavedenpinnantasoa selvitetään pitkäaikaisilla mittauksilla.

Rakennuspaikan stabiliteetti tulee selvittää ja tehdä mahdolliset pohjanvahvistussuunnitelmat (massanvaihto).

Rakentamiskäytöt tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



Kuva 4. Näkymä Hevoshaantieltä päiväkodin suuntaan. Lukiopaviljongin rakennuspaikka päiväkodin vieressä, kuvassa oikealla puolella osin puurivin takana.



Kuva 5. Päiväkodin parkkialue ja takana rakennusalueen viereinen penger.

4.10 Piha, liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka

Sisäänkäynnit tulee olla saavutettavissa esteettömästi. Pihan tulee olla turvallinen (SFS standardit) sekä helposti valvottava. Talviolosuhteisiin liittyvät erityispiirteet, kuten katoksilta putoava lumi ja jäädä aiheutuva liukkaus otetaan huomioon suunnittelussa. Piha-alueella ei käytetä lumensulatusaineita. Lastausalueen on oltava katettu.

Varusteet

Piha varustetaan roska-astioilla, lipputangolla, postilaatikolla sekä penkeillä ja pöydillä. Polkupyörätelineiden tulee olla runkolukittavat ja kiinteästi asennettu sekä huomioidaan katosmahdollisuus. Piha varustetaan myös selkeillä alueopasteilla. Opasteet sijoitetaan tontin rajalle kulkuväylien yhteyteen. Opiskelijoilla tulee olla riittävän iso katoksellinen alue, sade- ja aurinkosuojaksi. Sisäänkäyntikatokos voi toimia katoksena, ollessaan riittävän iso ja turvallinen.

Kohteen pysäköinti- ja liikennealueet varustetaan liikennemerkeillä, joista tehdään erillinen liikenteenohjaussuunnitelma.

Nykyiseltä Hevoshaantie 17 kevyen liikenteen reitiltä tehdään suojatie tontin ajotien yli. Tontin nykyiseen ajotiehen yhdistytään alustavasti lähellä Hevoshaantietä ennen arvokkaiksi luokiteltua puuryhmää. Ajotielle rakennetaan hidasteet. Lisäksi tontilta tehdään liittymät olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon ja kevyen liikenteen reittiin Sotungin koululle.

Kasvillisuus

Rakennustöiden rikkoma alue tulee ennallistaa kasvupaikkatyyppin mukaisesti (200 mm niitty). Tontilla oleva puusto säilytetään ja suojataan työmaavaiheen ajaksi.

Päällysteet

Pinnat toteutetaan pihasuunnitelman mukaan, jossa pinnat määritellään. Aurattavat huoltopihat ja kulkuväylät asfaltoidaan. Parkkipaikat päällystettyjä.

Hulevedet, pinnanmuodot

Tontti on kalteva ja tontilla on varauduttava pengerryksiin ja/tai tukimuureihin.

Hulevettä varaudutaan viivyttämään yhden kuution verran (n. 1 m³) 100 m² tiivistä pintaa kohti.

Pysäköintialueilla voi käyttää huleveden luonnonmukaisen hallinnan ratkaisuja, esim. kivi- ja vatusvedet johdetaan viherpainanteisiin imeytymään ja talvi- ja muita poikkeusoloja varten ylivuotokaivot ja putket, joihin esim. jäätyneen maan vuoksi lammikoituva vesi pääsee virtaamaan.

Hiekka-alueille sijoitetut sadevesikaivot tulee ympäröidä betonikiveykselle, sekä varustaa hiekankeruusäiliöillä.

Liikenne ja pysäköinti

Paviljongin autoliikenne ja huoltoajo tulee Hevoshaantieltä ja liittyy myös päiväkodille vievään ajotiehen. Pysäköintialueen, saattoliikennealueen ja huoltoliikenteen suunnittelussa huomioidaan liikenteen turvallisuus erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Kohteen pelastustiet huomioidaan pihasuunnittelussa erikseen. Pysäköintipaikkojen toteutus:

- 1 ap huoltoautoille
- 2 ap saattoliikenteelle
- 1/ap/3 opettajaa, yht. 5ap henkilöstölle
- 1 LE-autopaikka
- väh. 60 polkupyöräpaikkaa opiskelijoille, runkolukittavat telineet
- 10 polkupyöräpaikkaa henkilöstölle, runkolukittavat telineet
- 20 mopopaikkaa opiskelijoille

Liikennemerkkit

Pysäköintialue on avoin yleiselle liikenteelle ja tontilla on yleistä pysäköintiä kouluaikeiden ulkopuolella. Paviljongin rakentamisen yhteydessä tulee laatia piha-alueen liikennejärjestelyille oma liikenteenohjaussuunnitelma, jossa on esitetty kaikki liikenteenohjauslaitteet eli liikennemerkkit ja tiemerkinnot sijaintineen. Suunnitelman tulee sisältää myös kaikki nykyiset tontilla olevat liikennemerkkit, jos ne on tarkoitus säilyttää.

Jätekatos ja keittiön varasto sijoitetaan huoltopihalle.

Tontilla on kaukolämpöliittymä ja muu kunnallistekniikka.

5 Tekniset järjestelmät

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa Vantaan kaupungin koulusuunnittelun laatutasoa. Rakennus-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen.

5.1 Rakennetekniset tavoitteet

Alustavan arvion mukaan paviljonkirakennuksen perustamistapa riippuu rakennuksen sijoittelusta esitetylle rakennusosalalla. Perustamistapana voi olla perustaminen massanvaihdon varaan tai esitetyn rakennusalan lounasreunalla täyteankerroksen alapuolisen kitkamaan varaan. Perustamistapa tarkentuu suunnitteluvaiheessa. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voitaneen alustavasti perustaa maanvaraisesti tai kevenysratkaisuja käyttäen. Perustusrakenteet routasuojataan. Alustatila on tuuletettu (ei koneellinen). Alimmat lattiat tehdään kantavina rakenteina. Maahan asennettavat vesi- ja viemäriasennukset lämmitetään. Vesijohdolle asennetaan saattolämmitys. Maanvaraisissa perustuksissa mahdollinen radonin olemassaolo tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Paviljonkirakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi. Paviljonkirakennuksen energiatehokkuudelta edellytetään määräysten mukaista tasoa. Rakenteet suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi. Ulkovaipan sisäpinnan sekä elementtien liitoskohtien tiiveyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakenneratkaisuissa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakentamisessa noudatetaan kuivaketju 10-järjestelmän mukaista kosteudenhallintaa, toimittajalla on mahdollisuus hyväksyttää myös oma kosteudenhallintamenettelynsä, jonka periaatteet noudattavat kuivaketju 10.fi sisältöä.

Rakentamisen puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Pintamateriaaliluokka on M1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Akustiikkaan kiinnitetään erityistä huomiota.

5.2 LVIA-Tekniset tavoitteet

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita.

Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etä-ohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti. Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Teknisille tiloille varataan riittävä tilavaraus.

Lämmön tuotto; rakennus liitetään Vantaan energian kaukolämpöverkoston piiriin omalla erillisellä kaukolämpöliittymällä. Kaukolämpöliittymän sopimuksen ja työtilauksen tekee urakoitsija.

Lämmönjako toteutetaan vesikiertoisella lattialämmitysjärjestelmällä tai radiaattorilattialämmityspatterijärjestelmällä. Tuulieteisiin asennetaan lisäksi lämminkiertoilmakojeet.

Vesi ja viemäri; Vesijohto liitetään viereisen päiväkodin vesijohtoliittymän piiriin. Nykyisen liittymän koko tarkastetaan suunnittelun osana, liittymä koko suurennetaan tarpeen mukaan urakkaan kuuluvana. Jätevesi- ja hulevesiviemäri liitetään nykyisen liittymän piiriin. Päiväkotirakennuksen ja rakennettavaa koulupaviljonkia varten rakennetaan urakkaan kuuluvana yhteinen hulevesien viivytysjärjestelmä. Suunnittelija hankkii tarvittaessa HSY sopimusmuutokset.

Keittiön viemäri varustetaan rasvaneroittimella. Rasvaviemäreiden putkistomateriaali on HST.

Ilmanvaihdon käyntiä ohjataan tilojen käyttöaikojen mukaisesti automaatiojärjestelmään ohjelmoitavan ilmanvaihdon aikaohjelman mukaan. Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0...5 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella. Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti jaksottaisella käytöllä.

Sisäilman laatutavoitteet S2, ilman lämpötilaylärajan osalta S3. Ilmanvaihdon henkilömääräinen mitoitusuimamäärä opetustiloissa on +8 dm³/s, hlö.

Kanavistot pyritään sijoittamaan 'alas laskettujen kattojen' sisään

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

5.3 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

Sähköjärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan muuntojoustavuus huomioiden.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja tietoliikenneoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidun välityksellä. Tietoliikenneliittymä asennetaan joko viereisestä päiväkodista tai rakennukseen asennetaan oma kuituliittymä. Päiväkodin liittymän hyödyntämismahdollisuus selvitetään suunnitteluvaiheessa. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja murtosuojausjärjestelmä Vantaan murtosuojausjärjestelmäverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Pihavalauksessa rakennuksen lähialueilla hyödynnetään mahdollisimman paljon seinille ja katoksiin asennettavia valaisimia. Valaisimien tulee olla ilkivaltaa kestävää rakennetta sekä yhdenmukaisia alueen olemassa olevien valaisimien kanssa.

Autonlämmityspistorasioita asennetaan neljälle autopaikalle, sekä lisäksi yhdelle autopaikalle asennetaan sähköautojen latausasema (22 kW, 400V).

Sähkönjakelu ja keskukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan pää- ja ryhmäkeskuksilla. Keskusten paikat ja määrät tulee suunnitella optimaalisesti huomioiden tilankäytön ja kaapeloinnin minimointi.

Rakennus varustetaan sähköntoimittajan päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävällä keittiön energiankulutuksen seurantamittarilla. Alamittaus toteutetaan Vantaan kaupungin mittarointiohjeen mukaan.

Sähköautojen latausaseman mittari asennetaan pääkeskuksen mittaamattomasta osasta. Rakennushankkeessa asennetaan kaapelointi, pylväs ja pylvään päähän kotelo, johon kaapeli asennetaan kiepille. Pylvään tulee soveltua yleisimmille sähköautojen 22 kW:n latausasemille. Latausasema on tilaajan erillishankinnassa.

Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja.

Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristuksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia. Pistorasiapylväiden tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Johdot ja niiden varusteet

Rakennukseen asennetaan kaapeleita ja johtoja, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttö-tarkoituksia:

- Sähkökeskuksia (nousu-, ohjaus- hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita kuten keittölaitteita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- AV-järjestelmiä
- LVIA-laitteita

Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Upotettavien sähkökalusteiden sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet. Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Valaistusohjaukset toteutetaan sisätiloissa paikallisesti valokytkimillä, painikkeilla ja liike/läsnäolo tunnistimilla. Lisäksi suuremmissa ikkunallisissa tiloissa valaistusta säädetään päivänvalon mukaan.

Ulkovalaistuksessa Käytetään heti syttyviä ja mahdollisesti säädettäviä Led-lamppuvalaisimia, joiden syttymistä voidaan ohjata osittain liiketunnistimilla ja/tai valoisuusantureilla huomioon ottamalla katuvalaistus sekä lähiseudun asutus. Pimeän aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkeävaltariskin sekä kameravalvonnan takia.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, info-tv, av ja videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (U/FTP).

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erilliseen lukittaviin teletiloihin.

Pistorasioita asennetaan mm. toimistotyyppisiin tiloihin, taukotilaan, opetustiloihin, auloihin, neuvottelutiloihin, ruokalaan, teknisiin tiloihin, yms.

Rakennus varustetaan kattavalla langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi rakennuksen ulkoeteisiin asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemarasiat varalla ulko-opetustoimintaa varten.

Yhteisantennijärjestelmä

Rakennukseen ei rakenneta erillistä yhteisanteenniverkkoa, vaan tarvittaessa tv-lähetystä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta.

Info-TV-järjestelmä

Rakennus varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näyttöjä asennetaan mm. käytäville, auloihin, opettajien huoneeseen sekä ruokalaan. Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankinnassa.

Äänentoisto-, kuulutus- ja AV-järjestelmät:

Rakennus varustetaan kattavalla äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmällä (ns. keskusradio). Kaiuttimia asennetaan mm. opetustiloihin, ruokalaan, käytäville, auloihin, henkilökunnan tiloihin sekä ulkoseinille. Järjestelmällä välitetään kuulutuksia, hätäkuulutuksia, välituntisitoja, yms. Vahvistinkeskus varustetaan varavirtalähteellä (UPS).

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan ns. älytaulujärjestelmällä. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa.

Ruokasali varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla sähköisellä järjestelmällä (esim. Induktiosilmukalla + vahvistimella) sekä videoprojektorilla tai isolla näytöllä. Projektori/näyttö käyttäjien erillishankinnassa.

Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä väyläpohjaisella keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan käytäville, auloihin, opetustiloihin, henkilökunnan tiloihin, neuvottelutiloihin, ruokalaan, keittiöön ja pihan puolelle ulkoseinään. Ulkokello valaisua mallia.

Avunpyyntöjärjestelmä

LE–WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Lisäksi vartijan valvomoon asennetaan rinnakkaishälytyskoje.

Soittokellot ja varattu-valot

Rakennuksen pääsisäänkäynnit, keittiön ja opettajienhuone, yms. sisäänkäynti varustaan soittokellojärjestelmällä. Soittokellotarpeet sekä rinnakkaiskellojen tarve selvitetävä tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Neuvotteluhuone ja hiljaisen työskentelyn tila varustetaan "varattu-valoilla".

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan taloautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta.

Murtosuojausjärjestelmä

Rakennus varustetaan murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena liikeilmaisimilla. Hälytystoiminto liitetään vartiointiliikkeeseen mobiiliverkon kautta. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus tilaajan erillishankinta.

Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. Lisäksi koulun käytäville, aulaihin ja ruokalaan asennetaan dome-tyyppisiä kameroita. Laitteet ja niiden asennustyöt tilaajan erillishankinnassa.

Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa.

Hätälukitusjärjestelmä

Rakennuksen sähkölukittavat ovet varustetaan ns. hätälukitusjärjestelmällä. Ovien lukitsemista ja avausta ohjataan henkilökunnan huoneesta ja vartijan tilasta.

Sähköiset ovilukitukset ja kulunhallintajärjestelmä

Rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet sekä iltakäytön tilojen sisäreitin ovet varustetaan sähkölukoilla. Mahdolliset iltakäyttötilat (1-2 tilaa) tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

Sähkölukkoja ohjataan kulunhallintajärjestelmästä (iLoq) sekä henkilökunnan huoneesta ja vartijan (hätälukitus).

Iltakäyttötiloihin johtavan pääkulkureitin ovet varustetaan sähköisellä kulunhallinnalla (iLoq).

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä.

Paloilmoitinjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella palovaroitinjärjestelmällä, ellei rakennusluvan ehdot muuta edellytä.

Palo- ja vikahälytys siirretään vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta.

Savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Märkätilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Lämmitysmuodon valinta tarkasteltavana kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Vesi- ja viemärointiiliittymät varustetaan sähkölämmityksellä.

Pyykinpesu-/kuivauskoneille (sekä keittiön lämpövaunuille) asennetaan 3-vaiheiliitäntä (400V). Pistorasiaksi valitaan erikoispistorasia (kombirasia), joka soveltuu 1-, 2- ja 3-vaihekäyttöön.

6 Väistötilantarve

Ei väistötilan tarvetta.

7 Kustannukset

7.1 Pääomakustannukset ja ylläpitokustannukset

Vuokratilojen vuosikustannukset muodostuvat pääomavuokrasta (arviolta 5 v sopimuskausi) arviolta 360 000 €/v.

Toimintakustannukset hallintokunnalle:

Toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakulut arviolta 1.020.000e/vuosi (180 oppilaan toimintakustannusten lisäys hallintokunnalle)

7.2 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 150 200 €.

8 Rahoitus ja aikataulu

Hanke toteutetaan vuokrahankkeena.

Paviljonki on käyttöön otettavissa elokuussa 2024.

9 Riskit

9.1 Normaalit riskit

Tarveselvitys-hankesuunnitelmavaiheessa ei hankkeeseen sisälly normaalirakentamisesta poikkeavia riskejä, mutta rakentamisen valmistelu aika ja rakentamisaika on poikkeuksellisen lyhyt.

9.2 Työturvallisuustehtävät

Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat. Rakentamisen osalla on huomioitava tontilla sijaitsevan päiväkotirakennuksen toimintaedellytykset sekä turvallisuustekijät.

10 Vastuuhenkilöt / työryhmä

sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala:

Hannu Haarala, palveluverkkoasiantuntija
 Ari Ranki, nuoriso- ja aikuiskoulutuksen johtaja
 Esa Partanen, Sotungin lukion rehtori
 Ritva Salminen, Sotungin yläkoulun rehtori
 Hanna Kukkonen, kehittämispäällikkö
 Rosa Ilonen, työsuojeluvaltuutettu

Kaupunkiympäristön toimiala, Kiinteistöt ja tilat palvelualue

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö

Eija Kivineva, hankepäällikkö
 Juha Vuorenmaa, rakennuttajapäällikkö
 Annika Varsio, projektipäällikkö
 Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri
 Ilkka Poikkimäki, LVI-insinööri
 Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
 Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
 Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
 Marika Suotula, pihavastaava
 Heidi Majander, hankekehitysarkkitehti
 Laura Malinen, hankekehitysarkkitehti

Kaupunkiympäristön toimiala, Kiinteistöt ja tilat palvelualue

Mittaus- ja geopalvelut

Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö
 Anna-Leena Karhunen, geosuunnittelija

Kaupunkiympäristön toimiala, Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue

Kaupunkisuunnittelu

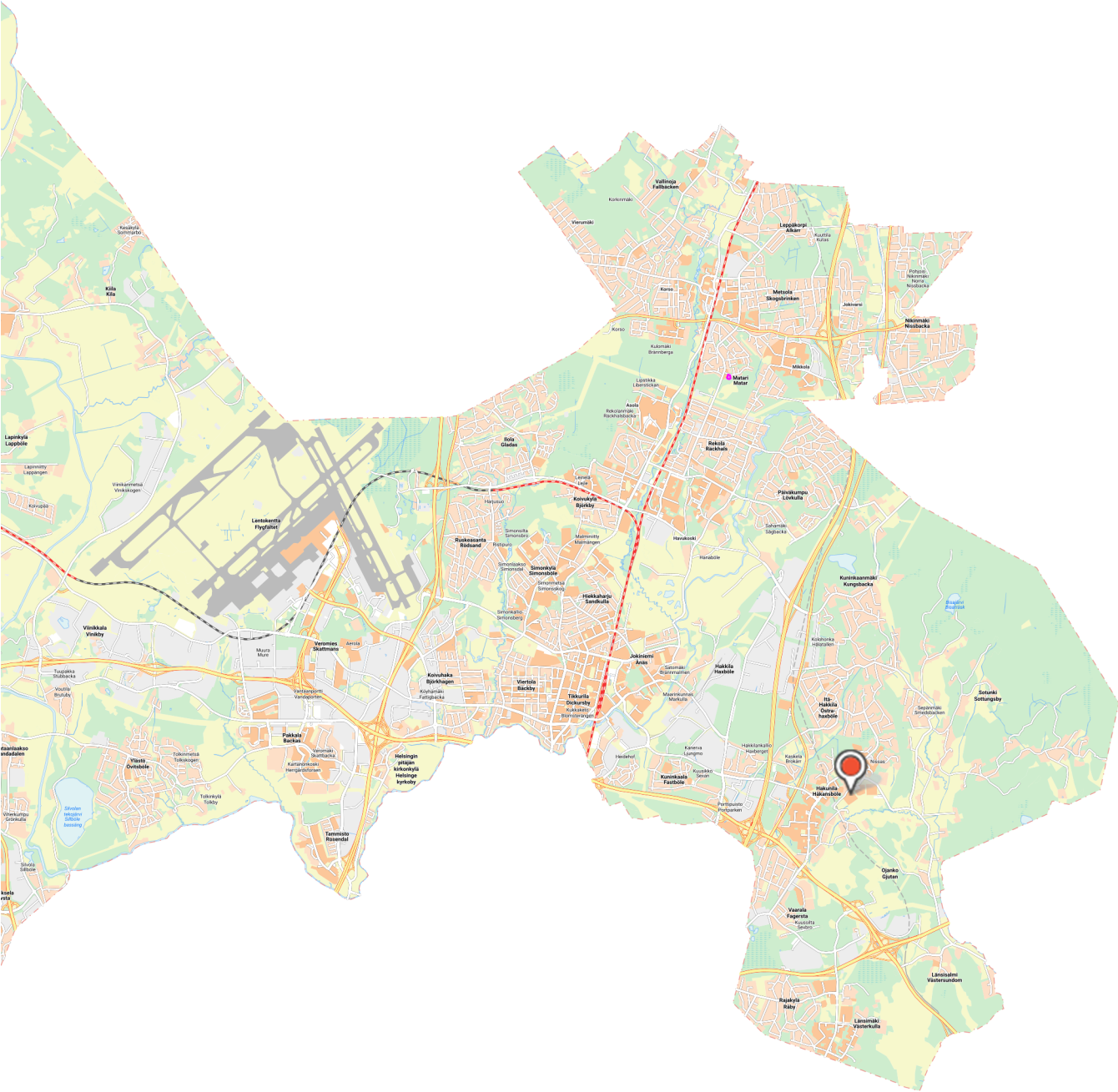
Mari Jaakonaho, aluearkkitehti
 Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti
 Eeva Eitsi, maisema-arkkitehti

Kaupunkiympäristön toimiala, Kadut ja puistot

Heikki Väänänen, liikenteen alueinsinööri, Itä-Vantaa
 Marika Orava, vesihuollon suunnittelupäällikkö

Tietohallinto

Ilkka-Alexi Ylioja, ICT-pääsuunnittelija



Sijaintikartta, Hevoshaantie 17

2 km 1:100 000

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

6.9.2023 15:09:48



Ilmakuva, Hevoshaantie 17, lukiopaviljonki tulee päiväkodin viereiselle alueelle.

200 m

1:5 000

Ortokuva 2021 ©Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunki

HAKUNILAN URHEILUPUISTO

Asemakaava

92. kaupunginosa, Ojanko

Korttelit 92100–92103 sekä katu- ja virkistysalueet.

94. kaupunginosa, Hakunila

Korttelit 94300–94304 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos

Korttelit 94051 ja 94408 sekä katu- ja virkistysalueet.

1:2000



Vanda stad

HÅKANSBÖLE IDROTTSPARK

Stadsplan

Stadsdel 92, Gjutån

Kvarteren 92100–92103 samt gatu- och rekreationsområdet.

Stadsdel 94, Håkansböle

Kvarteren 94300–94304 samt gatu-, rekreations- och trafikområdet.

Ändring av stadsplanen

Kvarteren 94051 och 94408 samt gatu- och rekreationsområdet.

1:2000

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

940600

Päiväys
Datum

09.11.1994

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

85/61, 85/62, 86/62

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— . . . —

3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

A0/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

A0/s -kortteleita 92101, 92102, 94303 ja 94304 sekä A0/s -aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia ja talousrakennuksia.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Julkisivut on rakennettava siten, että ne muodon, väri-tyksen ja jäsentelyn suhteen sopeutuvat alueen vanhaan rakennuskantaan.

Rakennuksissa tulee olla tervanmusta tai perinteinen punatiilenvärinen harjakatto.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellarikerrosta.

Vähäiset rakennusosat saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on va-
littava siten, että se on sopusoinnussa alueen perin-
teen kanssa.

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten so-
peutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä
huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka
osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen
ympäristöönsä.
Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon paikal-
lisen museoviranomaisen lausunto.

Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman ympäris-
tövalvontalautakunnan lupaa.
Ympäristövalvontalautakunta voi myöntää luvan purka-
miseen vain jos purkamiseen on pakottava syy.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto,
joista vähintään yksi on sijoitettava autotalliin.

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen
gäller.

Kvarterets område för friliggande småhus där miljön skall
bevaras.

För A0/s -kvarteren 92101, 92102, 94303 och 94304
samt A0/s -området i kvarteret 92103 gällande bestäm-
melser:

Inom området får uppföras bostadshus med en bostad
och ekonomibyggnader.

Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för
ickemiljöförande och till miljön anpassade arbetslokaler
samt till dessa anslutande utställnings- och butiks-
lokaler.

Som fasadmaterial skall i nybyggnaderna användas
trä.

Fasaderna skall byggas så att de vad form, färg och
disposition beträffar är anpassade till områdets gamla
byggnadsbestånd.

Byggnaderna skall ha becksvarta eller traditionellt tegel-
röda åstak.

I byggnaderna får inte byggas källarvåning helt eller
till huvuddelen över markytan.

Mindre utbyggnader får sträcka sig över byggnadsytan.

Den växtlighet som skall bevaras och planteras på om-
rådet skall väljas så, att den harmonierar med områdets
tradition.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybygg-
naden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i
befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stads-
bilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning
som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning
till omgivningen.
Vid behandling av ansökan skall den lokala museimyndig-
hetens utlåtande beaktas.

Byggnader på området får inte rivas utan miljöövervak-
ningsnämndens tillstånd.
Miljöövervakningsnämnden kan bevilja tillstånd till rivning
om tvingande skäl till rivning föreligger.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad av vilka
minst en skall placeras i garage.

Y0

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Y0 -kortteleita 94051 ja 94300 koskevia määräyksiä:
Korttelialueelle saa rakentaa koulutiloja, kokoontumistiloja sekä huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.
Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/-rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/-rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.

YSA-1

Sosiaalitoimintaa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.

YSA-1 -aluetta korttelissa 94302 koskevia määräyksiä:
Korttelialueelle saa rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/-rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/-rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.

YU

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YU -korttelia 92100 ja 94301 koskevia määräyksiä:

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/-rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/-rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella.



Lähevirkistysalue.

Urheilu- ja virkistyspalvelualue.

VU-aluetta asemakaavassa 940600 koskevia määräyksiä:
Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/-rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/-rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.



Yleinen pysäköintialue.

ET

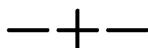
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

ET -aluetta korttelissa 92103 koskevia määräyksiä:

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/-rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/-rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.
Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

För Y0-kvarteren 94051 och 94300 gällande bestämmelser:

På kvartersområdet får byggas skollokaler, samlingslokaler samt för underhållet nödvändiga bostäder.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.

Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadsbyggnader.

För YSA-1-området i kvarteret 94302 gällande bestämmelser:

På kvartersområdet får byggas bostäder som är nödvändiga för verksamheten och underhållet.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.

Kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet.

För YU-kvarteret 92100 och 94301 gällande bestämmelser:

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

För VU-området i stadspanen 940600 gällande bestämmelser:

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Område för allmän parkering.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

ET -området i kvarteret 92103 gällande bestämmelser:

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.
Vid behandling av ansökan skall den lokala museimyndighetens utlåtande beaktas.

Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Bestämmelsegräns.

	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Riktgivande bestämmelsegräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KARTANONTIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
I1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som, utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget ovanför de i planen till antalet angivna våningarna.
+ 21.30	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Ohjeellinen muodostettavan vedenpinnan ylimmän kohdan korkeusasema.	Riktgivande högsta höjdyta för vattenyta som bildas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kasvihuoneen.	Byggnadsyta där växthus får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som bör planteras.
	Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.	Del av område där det skall finnas en tät buskplantering.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som skall utvecklas naturenligt.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Ohjeellinen puistomaisesti kehitettävä alueen osa.	Riktgivande del av område som skall utvecklas som park.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu.	För gångtrafik reserverad gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla ton- tilla ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
	Alueella oleva ajoyhteys.	Körförbindelse inom området.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Alueen ylittävä urheilupolku.	Friluftsled över område.
	Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajo- neuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.
	Indeksi osoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Indexet anger att området har reserverats för kommunens behov.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perin- teen kanssa.	Område där miljön bevaras. Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stads- bilden. Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen. Den växtlighet som skall bevaras och planteras på om- rådet skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.



Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti erittäin merkittävä rakennus/rakennelma.
Rakennuslain 135§:n 1. momentin nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä jotka turmelevat julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.
Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus/rakennelma.
Rakennuslain 135§:n nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa.
Lautakunta voi myöntää luvan vain jos purkamiseen on pakottava syy.
Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitettusta luvasta.
Korjaus-, muutos ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia että rakennuksen/rakennelman rakennustaiteellisen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
Toimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

sr-2a

Kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus.
Rakennuksen saa purkaa vasta kun korvaavan uudisrakennuksen rakennuslupa on saatu.
Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

sr-3a

Kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus/rakennelma.
Rakennuksen/rakennelman ulkoasu tulee säilyttää.
Rakennuslain 135§:n nojalla määrätään, että rakennusta/rakennelmaa ei saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa.
Lautakunta voi myöntää luvan vain jos purkamiseen on pakottava syy.
Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitettusta luvasta.
Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

sp-2

Suojeltava pihapiiri.
Kylärakenteen tai kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeä pihapiiri.

st-1

Suojeltava tie.
Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus.
Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto.
Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tieauniot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.

svp-1

Suojeltava puisto
Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti tai puutarhataiteellisesti arvokas puisto.
Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto.

Arkitektoniskt eller historiskt ytterst betydelsefull byggnad/konstruktion.
Med stöd av 135§ 1 mom. byggnadslagen föreskrivs, att byggnaden/konstruktionen inte får rivas och att i den inte får vidtas sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som förstör fasadernas, konstruktionernas eller yttertaket arkitektoniska eller historiska värde.
För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbildens bevarande betydande byggnad/konstruktion.
Med stöd av 135 § byggnadslagen föreskrivs att byggnaden/konstruktionen inte får rivas utan tillsynsmyndighetens tillstånd.
Nämnden kan bevilja tillstånd endast om tvingande skäl till rivning föreligger.
Vid behandling av ansökan om lov iakttas i övrigt i tillämpliga delar vad som är stadgat om det tillstånd som avses i 42 a § byggnadslagen.
Reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder skall vara sådana, att byggnadens/konstruktionens arkitektoniskt betydelsefulla och med tanke på stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras.
För åtgärder skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.

Med tanke på stadsbildens betydelsefull byggnad.
Byggnaden får rivas först då ett byggnadslov för en ersättande nybyggnad beviljats.
Vid behandling av ansökan skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.

Med tanke på stadsbildens betydelsefull byggnad/konstruktion.
Byggnadens/konstruktionens exteriör skall bibehållas.
Med stöd av 135 § byggnadslagen föreskrivs att byggnaden/konstruktionen inte får rivas utan tillsynsmyndighetens tillstånd.
Nämnden kan bevilja tillstånd endast om tvingande skäl till rivning föreligger.
Vid behandling av ansökan om lov iakttas i övrigt i tillämpliga delar vad som är stadgat om det tillstånd som avses i 42 a § byggnadslagen.
Vid behandling av ansökan skall begäras utlåtande av den lokala museimyndigheten.

Gårdsplan som skall skyddas.
Med tanke på bevarandet av bystrukturen eller kulturlandskapet viktig gårdsplan.

Väg som skall skyddas.
Del av område inom viken ett historiskt betydelsefullt vägvagnsätt är beläget.
Vid behandling av områdets byggnadsprojekt och underhållsplaner skall begäras utlåtande av den lokala museiverket.
Vägens ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas är som fasta fornlämningar skyddade enligt lagen om fornminnen.

Park som skall skyddas.
Del av område inom vilket en historiskt eller trädgårdsarkitektoniskt värdefull park är belägen.
Vid behandling av områdets byggnadsprojekt och underhållsplaner skall begäras utlåtande av den lokala museiverket.

Asemakaavaosasto

Liisa Harju

Liisa Harju
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef

Stadsplaneavdelningen

Mittaosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

Vantaalla/Vanda 07.12.1994

Matti Soiniemi

Matti Soiniemi
Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 493/82 kräver

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige
12.12.1994

Vahvistettu ympäristöministeriössä
Fastställd av miljöministeriet
16.06.1995

LIITE 4
Tilaohjelma
Sotungin lukiopaviljonki
Hevoshaantie 17B
8.9.2023

Opiskelijamäärä 180

Opettajamäärä max 15

Tila	kpl	hym2	Opiskelijamäärä 180	yht. hym2	Huomiot
Perusvarustellut opetustilat					
Opetustila	5	80	36 opiskelijaa	400	kiinteillä seinillä tai osa siirtoseinillä
Hiljaisen työskentelyn tila	4	6	2 opiskelijaa	24	
Varastot ja oppilaiden wc-tilat					
Oppimateriaalivarasto	1	15		15	1 wc/20 opiskelijaa (le-wc:t sisältyy). Etuhuoneellinen tilaohjelman tarkentuessa tai
Oppilaiden wc-tilat	7	1,5		10,5	dB-ovi
Le-wc	2	6		12	
Hallinto					
Henkilökunnan taukotila	1	35	15 aikuista	35	Sisältää minikeittiön ja kuulutuskopin ja 35 henkilökohtaisten tavaroiden säilytyksen
Opiskeluhuollon/opettajien työtila	1	15		15	Riittävä äänieristys
Lepuhuone	1	8		8	Opiskeluhuollon työtilan yhteyteen
Monistus- ja materiaaliuhuone	1	8		8	
Henkilöstön pukeutumistilat ja suihku	1	20		20	Suihku etuhuoneellinen. Sisältää vaatesäilytyksen
Kouluisäntä ja valvomo	1	6		6	
Wc-tilat	2	1,5		3	Etuhuoneellinen tilaohjelman tarkentuessa tai dB-ovi
Kenkä- ja vaatesäilytys					
Vaate- ja kenkäsäilytys	2	36		72	Riippuen toteutuksesta
Puhtauspalvelut					
Siivouskeskus	1	16		16	1. kerrokseen
Siivouskomero	1	4		4	2. kerrokseen
Ateriapalvelut					
Ruokasali	1	90		90	
Linjasto	1	12		12	Koulussa kaikki ruokailee salissa 3 vuorossa
Jakelukeittiö oheistiloineen ks. tilakortti	1	40		40	Poislukien rullakko- ja laatikkovarasto
Keittiöhenkilökunnan wc	1	1,5		1,5	
Yhteensä hym2				792	



8 §

Karhunkierroksen päiväkotii, tavoitehinnan korotuksen hyväksyminen / AK

VD/3512/10.03.02.01/2022

AK/PW/EK/JH

Karhunkierroksen uusi 168-paikkainen, kahdeksan ryhmäalueen päiväkotii toteutetaan osoitteeseen Karhunkierros 4, Vantaa. Rakennushanke käsittää uuden päiväkodin rakentamisen pihoiheen. Päiväkodin hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinta on ollut 8,46 milj. euroa (alv 0 %, KL 113,5). Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy on laatinut yleissuunnitteluvaiheen piirustukset ja niiden perusteella hankkeelle on laskettu uusi kustannusarvio 9,45 milj. euroa (alv 0 %, KL 113,5), jonka mukaiseksi tavoitehinta tulee tarkistaa.

Karhunkierroksen päiväkodin (aiemmin Hämeenkyllän Pähkinärinteen) uudisrakennuksen yleissuunnitelmat on laadittu Toimitilajohtamisen ja Kasvatuksen ja oppimisen asiantuntijoiden ohjauksessa. Karhunkierroksen päiväkotii korvaa Autioniityn ja Pähkinärinteen päiväkotien sekä ryhmäperhepäiväkotien Otson ja Mesikämmenien tilat ja tuleva päiväkotii vastaa alueen varhaiskasvatusikäisen lapsimäärän kasvuun. Tilat ovat varhaiskasvatuksen toimintakulttuurin ja varhaiskasvatuslain mukaiset. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä, kehitys ja muut edellytykset huomioon ottaen.

Karhunkierroksen päiväkodin hankesuunnitelma on hyväksytty: Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 4.4.2022 § 10, Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 11.

Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy:n pääsuunnittelija Jari Frondelius on laatinut Karhunkierroksen päiväkodin yleissuunnitteluvaiheen 29.6.2023 päivätyt asiakirjat yhdessä Toimitilajohtamisen ja Kasvatuksen ja oppimisen kanssa.

Vantaan kaupungin Toimitilajohtaminen on laskenut 29.6.2023 päivätyille yleissuunnitteluvaiheen asiakirjoille 29.8.2023 päivätyin kustannusarvion 9,45 milj. euroa (alv 0 %, KL 113,5), joka ylittää hankesuunnitteluvaiheessa hyväksytyn tavoitehinnan 993 000 eurolla (alv 0 %, KL 113,5).

Kustannusten nousuun ovat vaikuttaneet asemakaavoituksesta toteutussuunnittelun aikana tulleet määräykset sekä lisäksi pohjarakenteet, runkojärjestelmän vaihto rankarakenteisesta clt-runkoon, rakennuksen viilennysjärjestelmä ja aurinkosähkö.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt tavoitehinnan korotuksen 10.10.2023 § 8.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoiheen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään hyväksyä Karhunkierroksen päiväkodin uudeksi tavoitehinnaksi 9,45 milj. euroa (alv 0 %, KL 113,5).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karhunkierroksen päiväkot, 29.8.2023 päivätty kustannusarvio
- Karhunkierroksen päiväkot, lisäselvitys kustannusten noususta

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

Karhunkierroksen päiväkot

Karhunkierros 4, 01640 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	2 027	brm2
hyöttyala	1 283	hym2
huoneistoala	1 617	htm2
tilavuus	8 620	rm3
tehokkuusluku	1,58	

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	1 160 000	572,27	904,13	134,57
suunnittelu	760 000			
rakennuttaminen	340 000			
liittymismaksut	60 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	6 340 000	3 127,78	4 941,54	735,50
- sis.pihatyöt				
<u>LVI-työt</u>	800 000	394,67	623,54	92,81
<u>Sähkötyöt</u>	570 000	281,20	444,27	66,13
<u>Erillishankinnat</u>	100 000	49,33	77,94	11,60
Muutos- ja lisätyövaraus	480 000	236,80	374,12	55,68
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)	9 450 000	4 662,06	7 365,55	1 096,29
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)	11 718 000	5 780,96	9 133,28	1 359,40

Hintataso KL 113,5 (8/23)

Hankkeen tavoitehintaa HS:	8 420 000	KL	113
	<u>8 457 000</u>	KL	113,5

<u>Kustannusylitys (+) tai -alitus (-):</u>	<u>993 000</u>	11,7 %	KL	113,5
---	----------------	--------	----	-------

Arvioon sisältyy:	- CLT-runkoinen rakennus
	- Aurinkosähköpaneelit
	- Porapaalutus
	- Hulevesijärjestelmä
	- Työnaikainen sääsuoja
	- Kasvikatto
	- Väestönsuoja

Arvio ei sisälly:	- Käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen
	- Sprinkler
	- Maalämpö
	- Mahdollisten tontilla olevien rasitteiden poisto
	- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 29.8.2023

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

29.8.2023

Karhunkierroksen päiväkot

Hankkeen huoneistoala

1 617 htm2

Hankkeen jälleenhankinta-arvo

9 450 000 €

-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)

9 450 000

-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2

5 844,16

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	6791,40	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	28329,84	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	8925,84	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	10090,08	6,24	0,52
4 Vesihuolto	8925,84	5,52	0,46
5 Erityislaitehuolto	1358,28	0,84	0,07
6 Siivous	0,00	0,00	0,00
7 Jätehuolto	6791,40	4,20	0,35
9 Kunnossapito	22508,64	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	93 721	57,96	4,83

Pääomakustannukset:

Korjausvastike	3	283 500	175,32	14,61
Korko %	3	283 500	175,32	14,61
Pääomakustannukset yhteensä		567 000	350,66	29,22

Tontin vuokra	42 107	26,04	2,17
----------------------	---------------	--------------	-------------

Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	702 828	434,66	36,22
---	----------------	---------------	--------------

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan



KARHUNKIERROKSEN PÄIVÄKOTI

UUDISRAKENNUS, YLEISSUUNNITELMAT (L2)

PÄÄTÖSESITYKSEN LISÄSELVITYS 2.10.2023, MUUTOKSET JA KUSTANNUSVAIKUTUKSET

Karhunkierroksen päiväkodin 29.6.2023 päivätyissä yleissuunnitteluvaiheen suunnitelmissa tavoitehinta-laskennan kustannukset ovat 993 000 euroa korkeammat (alv 0%, KL 113,5), verrattuna hankesuunnitelmavaiheen kustannusarvioon.

Kustannusten nousuun ovat toteutussuunnittelun aikana vaikuttaneet erityisesti asemakaavoituksesta johtuneet muutokset ja sitovat määräykset - näitä ovat;

- *rakennuksen korkeusasema (ja pihaan liittyvät vaikutukset)*
 - o "Rakennuksen lattiataason alin sallittu korkeusasema."
 - o aiempiin suunnitelmiin verrattuna, rakennusta jouduttiin nostamaan 1,2m
 - seurannaisvaikutuksia suunnitelmiin; mm. maamassat, bruttoneliöiden kasvu, tilajärjestelyt, pihan tukimuurit ja portaat
 - o hintavaikutus noin + 355 000 €
- *kattolyhty*
 - o "Katonharjalla tulee olla rakennuksen identiteettiä vahvistava kattolyhty."
 - o hintavaikutus noin + 200 000 €
- *kasvikatto*
 - o "Kattopintojen tulee olla kasvikattoja, paitsi aurinkokenno-osuuksilla. Kasvikattojen kasvualueiden tulee olla vähintään 100mm paksuja."
 - o hintavaikutus noin + 65 000 €

Kaupungin strategisista tavoitteista johtuvia teknisiä ratkaisuja on tullut hankesuunnitelman jälkeen;

- *aurinkosähkö*
 - o resurssiviisauden tiekartan mukainen ratkaisu
 - o hintavaikutus noin + 23 000 €
- *viilennys*
 - o kaupunkitasoinen linjaus päiväkotirakennuksissa
 - o lämpenevien kesien takia; kustannustehokkain ratkaisu toteuttaa uudisrakennuskohteisiin
 - o hintavaikutus noin + 100 000 €
- *runkorakenne*
 - o resurssiviisauden tiekartan mukainen ratkaisu
 - o hs-vaiheessa runko määriteltä rankarakenteiseksi, mutta toteutussuunnitteluvaiheessa järjestelmä muutettiin clt-runkoiseksi; mm. vikasietoisempi ja sitoo hiiltä enemmän
 - o hintavaikutus noin + 430 000 €

Näiden lisäksi maa- ja pohjarakenteet ovat nostanut kustannuksia, johtuen tarkentuneista perustamistapaolosuhteista ja -ratkaisuista - näiden hintavaikutus noin + 122 000 €.

Vantaalla 2.10.2023 / Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti / toimitilajohtaminen



9 §

Koillis-Vantaan liikuntahallin ja hallia palvelevien ulkoalueiden vuokraaminen VTK Kiinteistöt Oy:ltä / AK

VD/6236/10.03.02.06/2023

AK/TE/JJ

Esitetään esisopimuksen solmimista Koillis-Vantaan liikuntahallin ja hallia palvelevien ulkoalueiden vuokrauksesta sekä kohteen vuokraamista sopimusluonnoksen mukaisilla pääehdoilla.

Koillis-Vantaan liikuntahalli toteutetaan uudisrakennuksena Metsolan kaupunginosaan, osoitteeseen Korpikontiontie 7. Rakennuspaikka on Vantaan kaupungin omistuksessa ja asemakaavassa tällä hetkellä VU-aluetta (Urheilu- ja virkistyspalvelualue), jolla ei ole rakennusoikeutta. Alueella on vireillä asemakaavamuutos (002529 – Koillis-Vantaan liikuntahalli), joka vahvistuessaan mahdollistaa suunnitellun liikuntahallin rakentamisen Korpikontion kentälle. Nykyisin rakennuspaikalla sijaitsee Leppäkorven puukoulun väistötilapaviljonki. Väistötilat ovat alueen koulujen käytössä ja väistötilatarpeet määrittävät olennaisesti liikuntahallin hankkeen aikataulua.

Koillis-Vantaan liikuntahalli on vuonna 2020 valmistuneen Vantaan liikuntahalliselvityksen mukainen uudisrakennuskohde. Uusi liikuntahalli toteutetaan ensisijaisesti palvelemaan Korson alueella olevaa vapaa-ajan liikuntakäytön tarvetta. Liikuntahalli sisältyy Vantaan kaupungin palveluverkkosuunnitelmaan (KH 10.10.2022 § 12). Koillis-Vantaan liikuntahallin 12.1.2023 päivätty tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.2.2023 § 10 ja kohteen 30.6.2023 päivätty hankesuunnitelma sekä tavoitehinta 9 790 000 euroa (alv 0 %, KL 114,5) on hyväksytty kaupunkitalautakunnassa 6.9.2023 § 6.

Liikuntahallin ja hallia palvelevien toimintojen käyttöön osoitetun tontin arvioitu koko on 13 000 m². Liikuntahallin hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 2 757 brm². Liikuntasalin suunniteltu koko on 2 000 m², minkä lisäksi halliin toteutetaan toimintaa tukemaan mm. puku-, peseytymis- ja varastotilat. Ulkoalueelle toteutetaan tekonurmikenttä, pysäköintipaikat ja varaus lähiliikuntapaikalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen vapaa-ajan käytön tarpeiden lisäksi myös koulun ja varhaiskasvatuksen opetustarpeet.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n tehtävänä on rakennuttaa ja omistaa mm. kaupungin liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä huolehtia omistamiensa kiinteistöjen rakennuttamis- ja omistajatehtävistä. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2023–2026 Koillis-Vantaan liikuntahallin uudisrakennus on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset liikuntahallitilat ja hallia palvelevat ulkoalueet kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi liikuntatiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä. Esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kohdetta koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen sekä vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät vuokrasopimusluonnoksesta.

VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja hankkeen määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen loppuvuodesta 2025. Rakentamisen aloitusajankohta ja



valmistuminen riippuvat kuitenkin asemakaavan vahvistumisen ohella siitä, koska rakennuspaikalla sijaitseva väistötilapaviljonki kaupungin toimesta poistetaan.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemmipuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin. Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Laskennallinen ennuste pääomavuokrasta vuoden 2023 tasolla on 583 000 euroa (alv 0 %). Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin ja on laskennalliselta ennusteeltaan 75 000 euroa (alv 0 %) vuoden 2023 tasossa.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen tai -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii. Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös tai -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2026 mennessä, raukeaa esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittava Koillis-Vantaan liikuntahallin rakentamista sekä liikuntahallin ja hallia palvelevien ulkoalueiden vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sekä esisopimuksen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot,
- valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,
- valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja
- todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Käsittely:



Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Janne Hartikainen poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimusluonnos Koillis-Vantaan liikuntahallin vuokraamisesta VTK Oy:ltä
- Vuokrasopimusluonnos Koillis-Vantaan liikuntahallin vuokraamisesta VTK Oy:ltä

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

alueisännöitsijä Jussi Juntunen, puh. 040 707 2181
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

ESISOPIMUS KOILLIS-VANTAAN LIKUNTAHALLIN JA SITÄ PALVELELVIEN ULKOALUEIDEN VUOKRAUKSESTA

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös **yhtiö**)
Y-tunnus: 0517745-4

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös **kaupunki**),
jota edustaa kiinteistöt ja tilat palvelualue
Y-tunnus: 0124610-9

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus on 27.2.2023 (§ 10) hyväksynyt Koillis-Vantaan liikuntahallin tarveselvityksen ja kaupunkitilalautakunta 6.9.2023 (§ X) hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 9,79 milj. euroa (alv 0 %, KL 114,5), liitteet 1 ja 2.

Koillis-Vantaan liikuntahallin uudisrakennus tulee sijoittumaan Korson suuralueelle, Metsolan kaupunginosaan osoitteeseen Korpikontiontie 7. Rakennuspaikka on asemakaavassa esisopimuksen solmimisen hetkellä VU- aluetta (Urheilu- ja virkistysalue), jolla ei ole rakennusoikeutta. Alueen kaavamuutostyö (002529) liikuntahallin toteuttamiseksi on vireillä.

Hankesuunnitelmaan sisältyvien lähtötietojen mukaisesti arvio tontin pinta-alasta on 13 000 m². Liikuntahallin hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 2 757 brm². Liikuntasalin suunniteltu koko on 2 000 m², minkä lisäksi halliin toteutetaan toimintaa tukemaan mm. puku-, peseytymis- ja varastotilat.

Liikuntahalli piha-alueineen suunnitellaan kokonaisuudeksi. Pihalle toteutetaan tekonurmikenttä, pysäköintipaikat sekä varaus lähiliikuntapaikalle.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2023–2026 Koillis-Vantaan liikuntahalli esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset liikuntahallitilat ja liikuntahallia palvelevat piha-alueet ("vuokrakohde") kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi liikuntatiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

3. SOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen ja vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 3.

Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan hankkeen

toteutumiseen mm. toimittamalla yhtiölle riittävät ja oikea-aikaiset tiedot.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen vuoden 2025 loppuun mennessä. Rakentamisen aloitusajankohta ja sen myötä hallin valmistuminen riippuvat siitä, milloin hankkeen mahdollistava asemakaava vahvistuu ja milloin rakennusalueella oleva väistötilapaviljonki on Vantaan kaupungin työnä purettu.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemmipuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöön otettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii.

Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

4. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, PÄÄTTYMINEN JA MUUTTAMINEN

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöön otettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2026 mennessä, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Edellä tarkoitettussa tilanteessa osapuolet sopivat myös hanketta koskevan maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja sen nojalla maksettujen maanvuokrien ja muiden kulujen käsittelystä edellä sanotun periaatteen mukaisesti.

Osapuolet voivat muuttaa esisopimusta ja sen liitteenä olevaa vuokrasopimusluonnosta yhteisellä kirjallisella sopimusmuutoksella.

5. EHTOJEN ETUSIAJÄRJESTYS

Tämän esisopimuksen ehdot ja sen liitteet täydentävät toisiaan. Mikäli asiakirjojen välillä on ristiriitaa eikä seikoista osapuolten kesken kirjallisesti erikseen muuta sovita, on pätevyysjärjestyksessä ensimmäisenä tämä esisopimus ja sen jälkeen esisopimuksen liitteet numerojärjestyksessä.

6. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Yhtiöllä on oikeus siirtää esisopimus sen voimassaoloaikana oikeuksineen ja velvoitteineen vain kaupungin erikseen antaman kirjallisen hyväksynnän

perusteella.

7. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhdenmukaista alkuperäiskappaletta, joista yksi kummallekin osapuolelle.

Vantaalla ____ . ____ 2023

Vantaalla ____ . ____ 2023

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Tarja Ek
toimitilapäälikkö

LIITTEET:

1. Hankesuunnitelma (kaupunkitilalautakunta 6.9.2023)
2. Tarveselvitys (kaupunginhallitus 27.2.2023)
3. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi

KOILLIS-VANTAAN LIIKUNTAHALLIA JA SITÄ PALVELEVIA ULKOALUEITA KOSKEVA VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä vuokranantaja)
Y-tunnus: 0517745-4
Elannontie 3, 01510 Vantaa

Vantaan kaupunki (jäljempänä vuokralainen)
Y-tunnus: 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa

2. VUOKRAKOHDE

Vuokrauksen kohteena on Vantaan kaupungin Metsolan kaupunginosassa kiinteistötunnuksella 92-83-9904-1 osoitteessa Korpikontiontie 7 sijaitseva vuokranantajan omistama liikuntahalli. Liitteen 1 mukaisten liikuntahallitilojen pinta-ala on n. 2 757 m². Vuokrakohteeseen kuuluvat lisäksi liikuntahallin käytössä olevat piha- ja pysäköintialueet sekä tekonurmikenttä.

Vuokrakohde on esitetty kartassa, joka on vuokrasopimuksen liitteenä 2.

3. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Vuokra-aika alkaa ja vuokrakohde siirtyy vuokralaisen hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet vuokrakohteen käyttöönotettavaksi ja vuokrakohde on luovutettu vuokralaisen käyttöön luovutustarkastuksessa.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Ensimmäinen mahdollisuus päättää sopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Irtisanominen tulee toimittaa todisteellisesti viimeistään 12 kuukautta ennen sopimuksen tavoiteltua päättymistä.

Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet vuokrauksessa määräytyvät tässä sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

4. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA ARVONLISÄVEROON LIITTYVÄT SÄÄNNÖKSET

Vuokrakohde vuokrataan Vantaan kaupungin käyttöön liikuntahalliksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennys- tai kuntapalautusoikeuden alaista toimintaa.

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja perii vuokran arvonlisäverollisena. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden ja/ tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan saamiaan arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheutuvan vahingon.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA TARKISTUS

5.1. Pääomavuokra

Pääomavuokran laskennallinen kokonaismäärä vuonna 2023 on 583 000 euroa (alv 0 %). Vuokran määrään lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti (vuokra-ajan alkaessa 24 %).

Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään kohteen teknistä arvoa (=hankinta-arvo). Teknistä arvoa tarkistetaan vuokrakohteen valmistumisvuodesta (2025) lukien huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 2,00 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Vuokrakohteen arvonmäärittäminen on esitetty liitteessä 3.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 4 %:n poistosta ja 2 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä. Maanvuokran, kiinteistöveron ja kiinteistövakuutusten määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain 1.4. lukien siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.

Vuokrakohteen korjauksesta teknisestä arvosta lasketaan pääomavuokra, johon lisätään maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista eristä. Maanvuokran, kiinteistöveron ja kiinteistövakuutusten määrä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.4.2026.

Pääomavuokran määräytyminen sidotaan edellä sanotuin tavoin rakennuskustannus- ja elinkustannusindeksiin siten, että tarkistusindeksinä käytetään kunkin vuoden tammikuussa julkaistua indeksin pistelukua. Mikäli vuokratarkistuksessa käytettävän indeksin pisteluvun muutos on jonakin tarkistusvuonna negatiivinen, ei ao. indeksin muutosta huomioida.

Edellä määritelty pääomavuokra perustuu vuokrakohteen todellisiin toteuttamiskustannuksiin, joiden lopullinen määrä ei ole vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä tiedossa. Osapuolet laativat laskelman sopimuksen tekohetken tietojen mukaisesti.

Laskelmaa ja pääomavuokran määrää tarkistetaan, kun lopullinen kokonaiskustannus on tiedossa.

Mikäli vuokralaisen toiminnassa vuokra-aikana tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin sopimuksen tekohetken mukainen toiminta/ käyttötarkoitus edellyttää, vastaa vuokralainen em. vastuista ja kustannuksista vuokranantajalle. Kertaluonteisissa ja lyhytkestoisissa, alle vuoden mittaisissa tapauksissa vuokranantaja veloittaa syntyvät kustannukset heti. Pitkävaikutteiset, yli vuoden mittaiset ja pysyvät kustannusmuutokset lisätään vuokraan.

5.2. Ylläpitovuokra

Edellä tarkoitettuun pääomavuokran määrään lisätään ylläpitovuokra. Ylläpitovuokra pitää sisällään liitteessä 4 yksilöidyt kiinteistön ylläpidon kustannukset. Ylläpidon laskennallinen kokonaismäärä vuonna 2023 on 75 000 euroa (alv 0 %). Ylläpitovuokra määritetään siten, että veloitettava vuokra vastaa edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksella tarkistettuna. Tarkistusindeksinä käytetään vuosittain tammikuussa julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua. Mikäli indeksin pisteluvun muutos on jonakin tarkistusvuonna negatiivinen, ei indeksin muutosta huomioida.

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus periä tasoituslaskulla ns. oikaisuvuokra siinä tapauksessa, että ylläpidon kustannukset ovat ylittäneet sen ylläpitovuokrana perimän määrän. Vuokranantajan on osoitettava tasoituslaskuna veloittamansa määrä eritellyin laskelmin.

6. VUOKRAN MAKSU

Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain etukäteen 3. pankkipäivänä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

Suoritusten viivästyessä vuokranantaja on oikeutettu perimään kulloinkin voimassa olevan lain mukaista viivästyskorkoa.

7. VUOKRAVAKUUS

Vuokranantaja ei vaadi vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä vakuutta. Vuokranantaja pidättää oikeuden vaatia vakuuden siinä tapauksessa, että vuokraoikeus siirtyy sellaiselle taholle, joka ei kuulu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n tarkoittamalla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantajalla on sanotussa tilanteessa oikeus vaatia vakuutta, jonka määrä vastaa alalla tavanomaisesti noudatettavien vakuuksien tasoa.

8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN SEKÄ EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUSEHTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella tai mikäli siirto johtuu lainsäädännöstä. Uusi vuokralainen tulee tällöin vuokralaisen sijaan tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata kohde edelleen. Vuokralaisella on samoin oikeus ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia. Vuokralainen vastaa siitä, että edelleen- ja alivuokratuissa tiloissa harjoitetaan koko vuokrakauden ajan arvonlisäverollista toimintaa. Selvydeksi todetaan, että riippumatta edelleen- tai alivuokrauksesta kaupunki vuokralaisena vastaa kaikista sopimuksesta johtuvista velvoitteista, kuten vuokranmaksusta suhteessa vuokranantajaan.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää sopimus vuokralaista kuulematta sellaiselle kolmannelle taholle, joka kuuluu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, että tämä sopimus sitoo tällaista kolmatta tahoa, eikä siirrosta aiheudu vuokralaiselle vahinkoa.

9. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

9.1. Peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan suhteellisen suuria ja erillisiä hankkeita, joissa korjataan tai uusitaan kiinteistön (rakennukset ja/tai ulkoalueet) olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja/tai laitteita tasolle, jossa ne olivat uutena. Peruskorjaus ei käsitä tavanomaisia kuluiksi kirjattavia vuosikorjaustoimenpiteitä.

Peruskorjaus perustuu lähtökohtaisesti osapuolten vuosittain yhteisesti laatimaan korjaussuunnitelmaan. Peruskorjaukset ajoitetaan vuokranantajan kannalta tarkoituksenmukaisiin taloudellisiin kokonaisuuksiin. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti viipymättä.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrakohteessa vähäisiä peruskorjaustöitä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen työn aloittamista vuokralaiselle, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista laajoista peruskorjaustöistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle kuutta (6) kuukautta ennen korjausten aiottua aloittamista, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Laajojen peruskorjaustöiden toteuttamistavoista pyritään sopimaan vuokralaisen kanssa ennen töiden aloitusta.

Mikäli vuokranantaja saa vuokralaiselta ilmoituksen jonkin sellaisen rakenteen tms. viasta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajan vastuulle, on vuokranantajalla oikeus tarvittaessa asettaa em. kohde käyttökieltoon saattaen kohteen kuitenkin käyttökuntoon kohtuullisessa ajassa. Töistä pyritään aina sopimaan etukäteen ja ajoittamaan työt ajankohtiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa kuitenkin siten, ettei tämä merkitse sellaista erikoisaikoina tehtävää työtä tai muita erityisjärjestelyjä,

josta aiheutuu vuokranantajalle lisäkustannuksia.

9.2. Ylläpito

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta liitteessä 5 yksilöityjen kiinteistön ylläpitotehtävien osalta. Muilta osin vuokrakohteen hoito on vuokralaisen vastuulla.

10. VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

10.1. Käyttö, valvonta ja ilmoittaminen

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa sellaisten oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttämisestä ja ylläpitämisestä, jotka poikkeavat alkuperäisessä hankesuunnitelmassa esitetyistä vaatimuksista. Vuokralainen on velvollinen varmistumaan siitä, että tiloissa noudatetaan sääntöjä, määräyksiä, huolto-ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sellaisesta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta, joka on turvallisuutta vaarantava taikka haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrakohteen vahingoittumisesta tai puutteista ja myös, jos rakennus tai sen osa jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

10.2. Lisä-, muutos- ja korjaustyöt

Vuokralainen vastaa oman toimintansa tai sääntelyn muuttuessa vuokrakohteelle asetettujen vaatimusten täyttymisestä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen sekä rasituksen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista, ellei muuta ole sovittu.

Vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka vuokranantaja on kirjallisesti hyväksynyt. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, vastaa vuokralainen lupakustannuksista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa työsuorituksia.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei osapuolten kesken toisin sovita. Lisä- ja muutostöiden irrottaminen ei saa aiheuttaa vuokrakohteelle haittaa. Vuokralaisella on oikeus kiinnittää toimintansa kannalta tarpeellisia kilpiä ja mainostauluja osapuolten ja viranomaisten välillä erikseen sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan niihin tarvittavat viranomaisluvut ja poistamaan ne tarpeen tai vuokrasopimuksen päättyessä.

11. VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRA-AJAN ALUSSA

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa kuin se on kohdassa 3 määriteltynä vuokra-ajan alkamisen ajankohtana. Toisen osapuolen vaatiessa sitä osapuolet suorittavat yhdessä vuokrakauden alussa tilojen kunnan katselmuksen ja dokumentoivat katselmuksen valokuvin.

12. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteessa on voimassa normaali kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista vakuutuksista (ml. vastuuvahinkovakuutus ja toiminnan keskeytysvakuutus).

13. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli toinen osapuoli rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan tai purkamiselle on laissa tarkoitettu peruste. Osapuolella ei kuitenkaan ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jollei se ole kirjallisesti ilmoittanut olennaisesta sopimusrikkomuksesta sekä sen korjaamatta jättämiseen liittyvästä purku-uhasta toiselle osapuolelle ja varannut rikkomukseen syylistyneelle osapuolelle kohtuullista, vähintään kolmen kuukauden määräaika sopimusrikkomuksen korjaamiseen tai korjaaviin ja vaikuttaviin toimiin ryhtymiseen.

Jos vuokrasopimus purkautuu osapuolesta johtuvasta syystä, rikkomukseen syylistynyt osapuoli korvaa toiselle osapuolelle kaikki purkamisen takia syntyvät kohtuulliset välittömät kulut ja kustannukset. Vahingon kärsivä osapuoli on velvollinen kaikin kohtuullisin keinoin rajoittamaan aiheutunutta vahinkoa.

Sopimuksen purkautuessa vuokralaisesta johtuvasta syystä vuokralainen korvaa myös saamatta jäävän vuokran diskontattuna sopimuksen päättymisen hetken mukaiseen arvoon tai vaihtoehtoisesti vuokrakohteessa toteutettavien tarpeellisten muutostöiden kustannukset, jos kohde vuokrataan toiseen käyttötarkoitukseen.

14. KORVAUSVELVOLLISUUS

Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti tätä sopimusta rikkomalla aiheuttamansa välittömän vahingon.

15. VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRAN ALENTAMINEN

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokranmaksuvelvollisuudesta silta ajalta, jolloin vuokrakohdetta ei ole vuokranantajasta johtuvasta syystä voitu käyttää sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen vuokrakohteen käyttöön tai kuntoon vaikuttavien sellaisten olennaisten muutosten vuoksi, jotka merkittävästi vaikuttavat vuokralaisen sopimuksen mukaiseen toimintaan. Tässä tarkoitettuna olennaisena muutoksena ei pidetä vuokrakohteeseen vuokralaisen aloitteesta tai intressissä tehtäviä peruskorjauksia taikka niistä aiheutuvaan tilapäistä haittaa siinä tapauksessa, että vuokrakohde säilyy korjauksen ajan käytössä.

16. VIRANOMAISPÄÄTÖKSET, VEROT JA MAKSUT

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät verot ja muut julkisoikeudelliset maksut tai maksuperusteiden muutosten aiheuttamat lisäykset kohdan 5 mukaisesti määräytyvään vuokraan voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

17. SOVELLETTAVA LAKI

Sikäli kuin tässä sopimuksessa ei jostakin asiasta ole toisin sanottu, noudatetaan sopimussuhteessa kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

18. ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei osapuolien keskinäisin neuvotteluin voida sopia, ratkaistaan ensiasteessa Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

19. SOPIMUSKAPPALEET

Tästä sopimuksesta on laadittu kaksi (2) saman sanaista alkuperäiskappaletta, joista yksi kummallekin osapuolelle.

20. ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla _____. _____. 2023

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Tarja Ek
toimitilapäällikkö

Liitteet

1. Liikuntahallin pohjapiirustukset
2. Kartta vuokrakohteesta (asemakaavakuva)
3. Vuokrakohteen arvonmääritys
4. Kiinteistön ylläpitotehtävät
5. Vastuujakotaulukko: ylläpidon nimikkeistöt



10 §

Suunnitteluvarauksen antaminen Senaatti-kiinteistöille Maahanmuuttovirasto Migrin hanketta varten Siltaniittyyn Itä-Hakkilassa / AK

VD/5913/10.00.02.00/2023

AK/TH/AV-P/TJ/JSa

Esitetään annettavaksi Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvaraus Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön sijoittamiseksi Siltaniittyyn Itä-Hakkilassa.

Taustaa

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt 12.9.2023 päivätyllä kirjeellä Vantaan kaupunkia varaamaan osat kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-420-9-38 sekä 92-420-10-60, osoitteessa Siltaniitynkuja 1b, Senaatti-kiinteistöille Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön tilojen suunnittelua ja asemakaavan muuttamista varten vuoden 2025 loppuun saakka. Suunnitteluvarausalue on osoitettu karttaliitteessä 1.

Tontit ja maanhankinta on yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa pyrkinyt löytämään Vantaalta sopivan alueen uudelle säilöönottoyksikölle. Nykyiset säilöönottoyksikön toimitilat Helsingin Metsälässä eivät enää vastaa toiminnan tarpeisiin ja tilojen yksityinen omistaja suunnittelee kohteelle muuta käyttöä. Tämän takia uusille toimitiloille on akuutti tarve ja Maahanmuuttoviraston näkökulmasta Vantaa olisi ensisijainen sijoittumispaikka muun muassa lentokentän saavutettavuuden takia. Aikataulupaineen vuoksi Senaatti tutkii toissijaisesti sijoittumisedellytyksiä Tuusulan Jokelaan.

Varattava alue

Alue sijoittuu Lahdenväylän ja -tien väliselle alueelle Opaskoirakoulun ja saksalaisen sotilashautausmaan väliin. Varattava alue on Vantaan yleiskaavassa 2020 osoitettu palveluiden ja hallinnon alueeksi (P). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa (VP) ja se on rakentamaton. Alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria.

Rakentaminen on määrä sovittaa siten, että naapurikiinteistöjä sekä Lahdenväylää vastaan jätetään riittävät viherkaistat/-alueet. Senaatti-kiinteistöt sitoutuu maksamaan kaupungin käytäntöjen mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvat kustannukset tarvittavine lisäselvitystarpeineen. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on ostaa kaupungilta asemakaavan muutoksella muodostuva tontti, jonka lopullinen laajuus ratkaistaan kaavoituksessa.

Säilöönottoyksiköstä

Tällä hetkellä Suomessa on kaksi säilöönottoyksikköä, joista ensimmäinen sijaitsee Helsingin Metsälässä ja toinen Konnunsuolla Joutsenon vastaanottokeskuksen yhteydessä. Säilöönottoyksiköt toimivat Maahanmuuttoviraston alaisuudessa. Säilöönottoyksikön asiakkaat ovat ulkomaan kansalaisia, joiden säilöön ottamisesta poliisi tai rajaviranomainen on tehnyt päätöksen turvaamistoimenpiteenä. Asiakkaat voivat olla yksittäisiä henkilöitä tai perheitä. Säilöön otetut henkilöt eivät voi poistua laitoksen alueelta itsenäisesti.

Suunniteltava uudisrakennus on laajuudeltaan n. 6 000 k-m² ja se käsittää 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa.



Tikkurilan tontit 61304/3 ja 4 (Kielotie 46 ja 46 a)

Kaupunki on valmistelutyön yhteydessä todennut, että Senaatti-kiinteistöillä on omistuksessaan rakentamattomat tontit 61304/3 ja 4 osoitteissa Kielotie 46 ja 46 a. Tontti 3 on voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH, pinta-ala 3754 m², rakennusoikeus 5500 k-m²) ja tontti 4 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA, pinta-ala 664 m²). Tontit on osoitettu karttaliitteessä 2. Senaatti-kiinteistöillä ei ole suunnitelmia tonttien käytölle. Sen sijaan kaupungilla on huomattava tonttipula, jota näiden tonttien saamisella kaupungin omistukseen voitaisiin osaltaan helpottaa.

Tontit ja maanhankinta on alustavasti neuvotellut Senaatin kanssa siitä, että mikäli säilöönottoyksikkö saa soveltuvan tontin Itä-Hakkilasta, voidaan se vaihtaa näihin Tikkurilan tontteihin. Tonttien arvot ja muut yksityiskohdat, kuten mahdollinen ekologinen kompensaatio, neuvotellaan suunnitteluprosessin aikana.

Toimivalta:

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- antaa Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvaraus noin 1,9 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöistä 92-420-9-38 ja 92-420-10-60 säilöönottoyksikön sijoittamisen tutkimiseksi alueelle,
- todeta, että mahdollisen myöhemmin toteutettavan tonttikaupan ehtona on kaupungin mahdollisuus saada Tikkurilan tontit 61304/3 ja 4 omistukseensa, ja
- että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

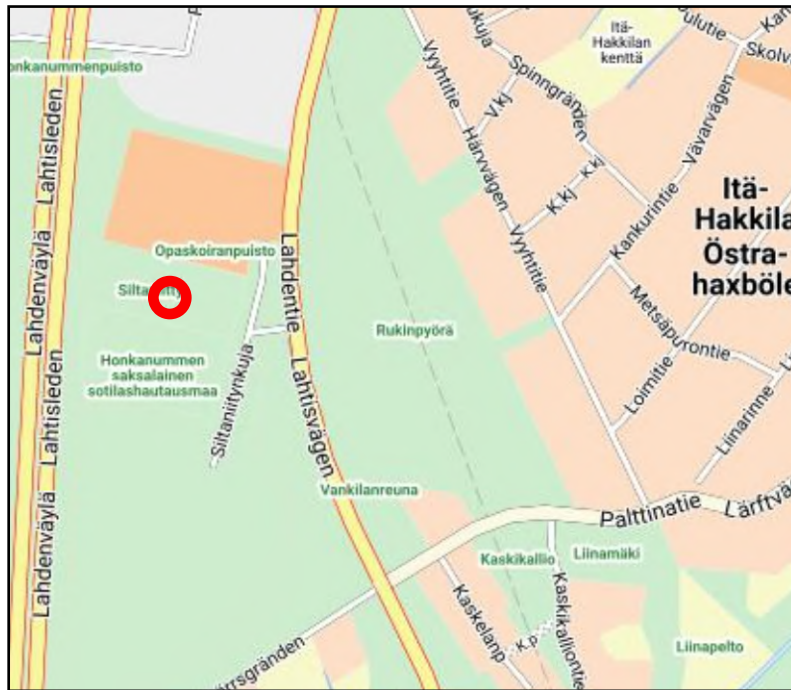
- Karttaliite 1. Suunnitteluvarausalue
- Karttaliite 2. Tikkurilan tontit 61304/3 ja 4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419 676
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

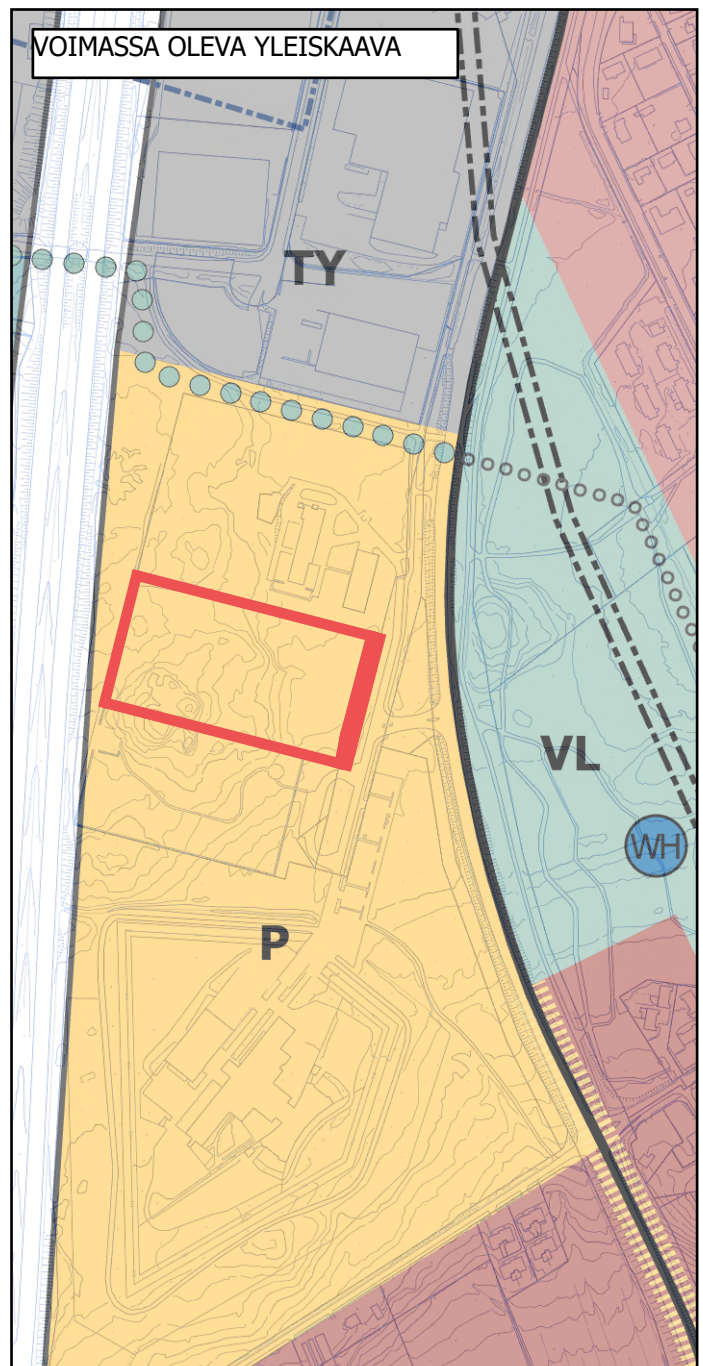
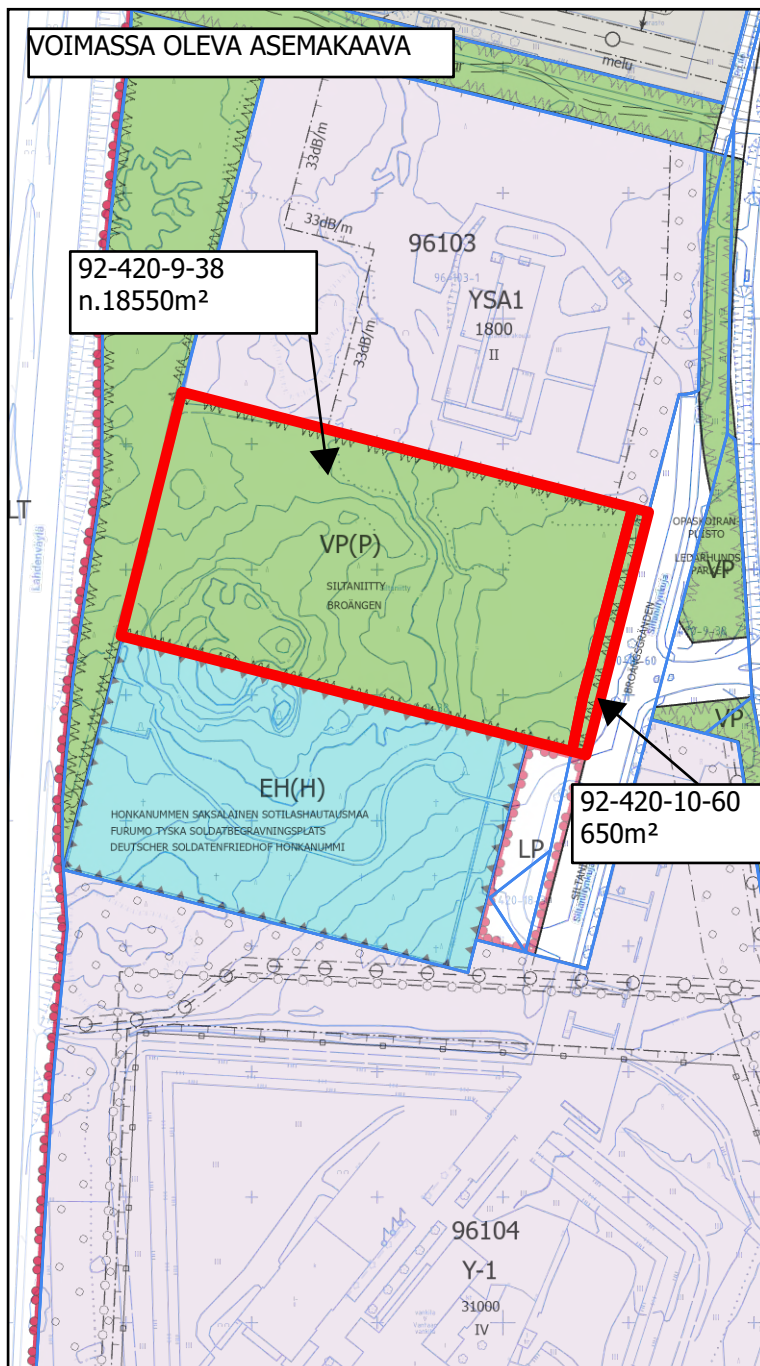


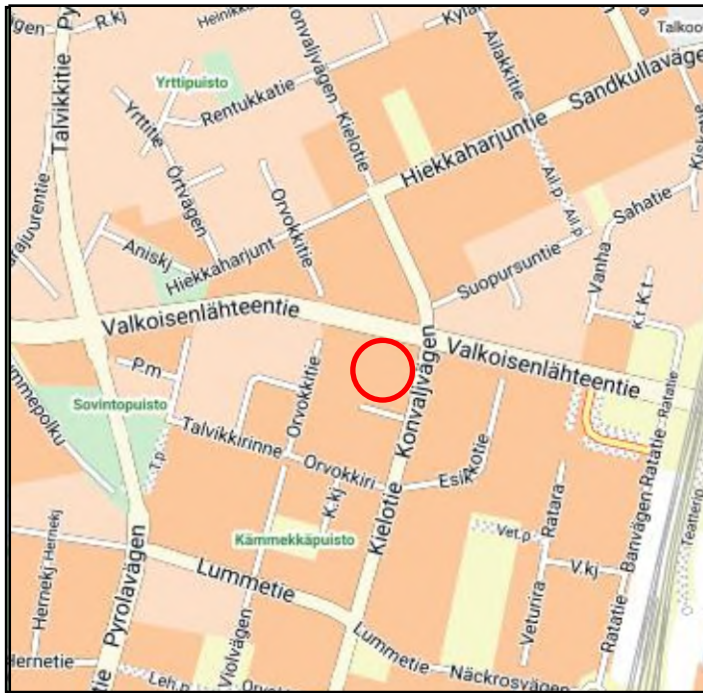
LIITEKARTTA SUUNNITTELUVARAUS Senaattikiinteistöt

**Kaupunginosa
96 ITÄ-HAKKILA**

Määräala kiinteistöstä 420-9-38 n.18550m²

Määräala kiinteistöstä 420-10-60 n.650m²

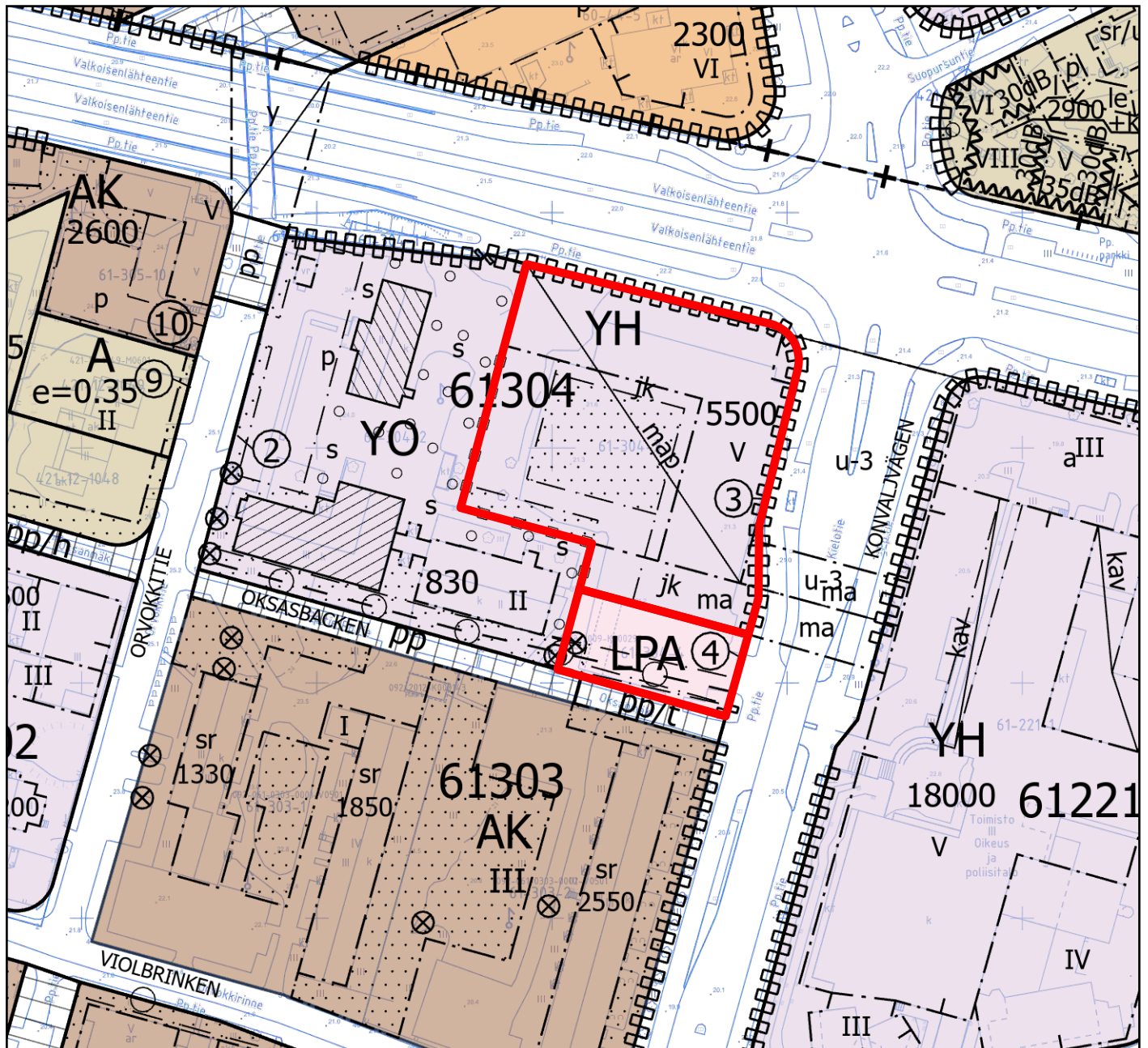




LIITEKARTTA 2. Tikkurilan tontit

Kaupunginosa 61 TIKKURILA

92-61-304-3	3754m ²
92-61-304-4	664m ²





11 § Toimitilarakennusten tontin 92–68–133-10 myyminen Koivuhaasta / Monditaly Finland Oy / AK

VD/6232/10.00.02.00/2023

AK/AV-P/JSa

Esitetään myytäväksi Monditaly Finland Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Koivuhaasta tontti 68133/10, joka on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin rakennusoikeus on 4200 k-m² ja sen myyntihinta on 1 050 000 euroa.

Monditaly Finland Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat. Monditaly Finland Oy on Vuonna 2006 perustettu suomalainen perheyrittys, joka toimii Vantaalla.

Monditaly Finland Oy tuo maahan, myy, markkinoi ja jakelee laadukkaita elintarvikkeita sekä raaka-aineita Etelä-Euroopasta. Tämän lisäksi Monditaly toteuttaa kaupoille, kahviloille ja ravintoloille ainutlaatuisia ja räätälöityjä tila- ja palvelukonsepteja sekä design-ratkaisuja. Lisäksi Monditaly Finland toimii myös yhteistyössä Monditaly Wines and Spirits Oy:n kanssa, joka on vuonna 2012 perustettu suomalainen alkoholi- ja virvoitusjuomien maahantuoja, jakelija, tukku ja palveluyritys, jonka juuret ovat italialaisessa kulttuurissa.

Yrityksessä on 14 työntekijää ja viimeisin vahvistettu liikevaihto oli noin 5,0 miljoonaa euroa.

Myytäväksi esitettävä tontti

Vantaan kaupunki omistaa Koivuhaan kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) tontin nro 10 korttelissa 68133. Tontti on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 8 426 m² ja sen rakennusoikeus on 4 200 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten 20 %.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 250 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppajen perusteella. Hinnittelussa on huomioitu tontilla sijaitsevan kaukolämpöputken siirtotyön kustannus, josta ostajaa vastaa kustannuksellaan. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista, 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Tontin rakennustyöt kiinteistön osalta on mahdollista aloittaa vasta helmikuussa 2024, kaukolämpöputken siirtotöiden takia.

Kaupan pääehdot

Myytävän tontin kaupan pääehdot ovat seuraavat:

- Kauppahinta on 1 050 000 euroa.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 4 200 k-m² kerrosalaneliometriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 250 €/k-m².



- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- Monditaly Finland Oy vastaa kaikista tämän kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 68133 tontin 10 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.03.2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euro

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Koivuhaasta korttelin 68133 tontin nro 10 Monditaly Finland Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilojen rakentamista varten,
- b) tontin myyntihinta on 1 050 000 euroa,
- c) kauppa toteutetaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin,
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.03.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös, ja
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

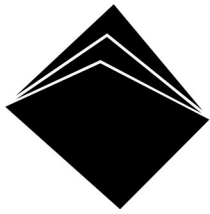
- Kauppakirjaluonnos
- Kartta myytävästä tontista 92-68-133-10

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419 676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkilautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 25.10.2023.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Monditaly Finland Oy (Y-tunnus: 2020615-3) perustettavan yhtiön lukuun Juurakkokuja 4 01510 Vantaa (jäljempänä " Ostaja ")
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-68-133-10 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 8 426 m². Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 200 k-m². Kiinteistölle toteutetaan yhtiön toimisto-, tuotanto- ja varastotilat Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (<u>liite 1</u>).

Kauppakirjan ehdot

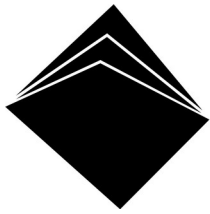
Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **1 050 000 euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (4 200 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 250 euroa/k-m².
- 2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kunkin rakennusluvan myöntämisestä.



3. Omistus- ja hallintaoikeus

- 3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

- 4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Rakentamisvelvoite

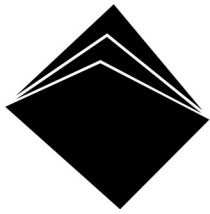
- 5.1 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Kiinteistöllä yhden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Kiinteistölle rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta kahden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- 5.2 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 7 mukaan.
- 5.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.
- 5.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

6. Vallintarajoitus

- 6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

7. Sopimussakko

- 7.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtien 5 tai 6 ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kolminkertaisena.
- 7.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5 tai 6 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta ¼ kauppahinnan määrästä.



7.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

7.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

8. Kiinnitykset ja rasitukset

8.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

9. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

9.1 Kiinteistöön kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

10. Kohteeseen tutustuminen

10.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

10.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

11.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

11.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

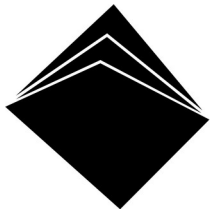
12. Irtaimisto

12.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

13. Maaperä ja jätteet

13.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

13.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös



aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

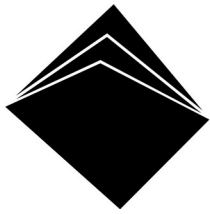
- 13.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Kiinteistölle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 13.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 13.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistöllä ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 14.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 14.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 14.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 14.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaisissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

15. Muut ehdot

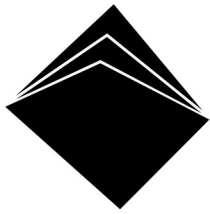
- 15.1 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



-
- 15.2 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.3 Ostajan tulee tarvittaessa esittää ympäristön laatutaso Kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).
- 15.4 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistön sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 15.5 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.
- 15.6 Ostaja vastaa kustannuksellaan tontilla sijaitsevan kaukolämpöputken siirtotyöstä.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

Monditaly Finland Oy

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

[ostajan allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [ostajan allekirjoittajan nimi] Monditaly Finland Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]

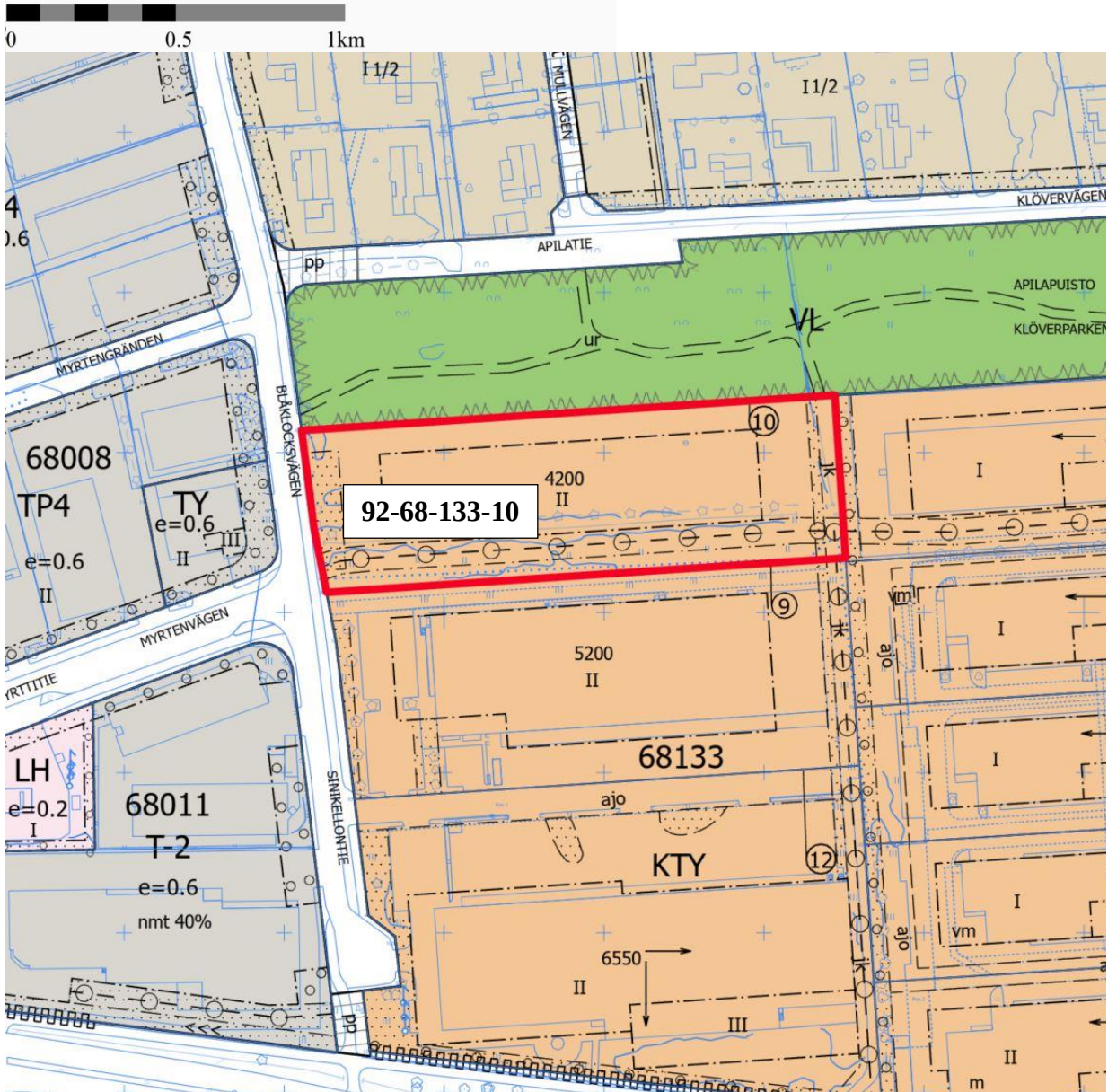
KOHTEEN SIJAINTI



Kiinteistön myynti /
Monditaly Finland Oy

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kiinteistö: 92-68-133-10
pinta-ala 8426 m²





12 §

Kuninkaalassa sijaitsevan AKR-3-tontin 92-64-111-3 myyminen VAV Yhtymä Oy:lle / AK

VD/6537/10.00.02.00/2023

AK/JL

Esitetään Kuninkaalassa sijaitsevan AKR-3-tontin 92-64-111-3 myymistä VAV Yhtymä Oy:lle. Tontin kauppahinta on 1,64 milj. euroa.

Tontti 64111/3 sijaitsee Kuninkaan kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2348 k-m². Tontilla sijaitsee kolme kerrostaloa, joissa on yhteensä 41 asuntoa. Kaupungin omistama asunto-osakeyhtiö As Oy Vantaan Sepänpuisto omistaa tontilla olevat rakennukset ja tontti on vuokrattu kyseiselle yhtiölle.

Konsernijaosto päätti 13.6.2022 § 7 hyväksyä konserniomistusten kokonaissuunnitelman noudatettavaksi ohjeellisena toimenpidesuunnitelmana konsernirakenteen kehittämisessä sekä kehottaa henkilöstön ja konsernipalveluiden palvelualueita ja kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään toimenpiteisiin suunnitelman toteuttamiseksi. Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston (jäljempänä yhtiö) osalta suunnitelmana oli myydä yhtiön osakkeet VAV:lle vuoden 2023 aikana.

Alueen tulevan kehityksen kannalta on tarkoituksenmukaista myydä samalla myös tontti, jota As Oy Vantaan Sepänpuisto vuokraa kaupungilta, ja jolla yhtiön rakennukset sijaitsevat. VAV omistaa valmiiksi jo viereisen tontin ja tonttien kehittämispotentiaali on yhdessä parempi. Tämä edistää alueen kehitystä myös kaupungin kannalta. Tontin myymistä koskeva päätös on ehdollinen sille, että kaupunginhallitus päättää yhtiön myymisestä VAV Yhtymä Oy:lle.

VAV:n kanssa on neuvoteltu kaupasta yhtiön rakennuksista teetetyn kuntoarvion sekä osakkeiden ja tontin arvosta teetetyn arviokirjan pohjalta. Yhtiön osakkeiden kauppahinnaksi on päädytty esittämään VAV:n ja kaupungin toimivaltaisille toimielimille 2,01 miljoonaa euroa ja tontin kauppahinnaksi 1,64 miljoonaa euroa. Konserniomistusten kokonaissuunnitelmassa mainittua lisäkauppahintamekanismia ei sovelleta kauppaan, koska neuvottelutulos asiasta saatiin aikaan siten, että kauppa tullaan tekemään arviokirjassa esitetyn markkina-arvon vaihteluvälin mukaiseen hintaan. Kauppa tullaan vuoden 2023 lopun sijasta toteuttamaan 2.1.2024, jottei VAV Yhtymä Oy:n tarvitsisi yhdistellä yhtiötä vuoden 2023 tilinpäätökseensä. Osakkeiden kauppa on suunniteltu rahoitettavan kaupungin asuntolaina, rakentamis- ja kiinteistörahastosta. Lainan myöntämistä koskeva päätösesitys viedään kaupunginhallitukseen erikseen.

VAV Yhtymä Oy:n hallitus on 7.10.2023 päättänyt ostaa kaupungilta As Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan kauppahintaan 2,01 milj. euroa sekä tontin, jolla As Oy Vantaan Sepänpuiston rakennukset sijaitsevat, kauppahintaan 1,64 milj. euroa.

Koska tontilla sijaitsee jo ennestään rakennetut rakennukset, niin tontinluovutuksessa tule noudattaa kaupunginhallituksen päättämiä asuntotonttien luovutusehtoja soveltuvien osin.

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



Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Kuninkaan korttelin 64111 tontti 3 VAV Yhtymä Oy -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 0640915-7) 1 640 000 euron kauppahinnalla,
- b) että tontti myydään soveltuvien osien kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin,
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2024 mennessä, ja
- d) että tämä päätös on ehdollinen sille, että kaupunginhallitus päättää Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan myymisestä VAV Yhtymä Oy:lle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- tonttikartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

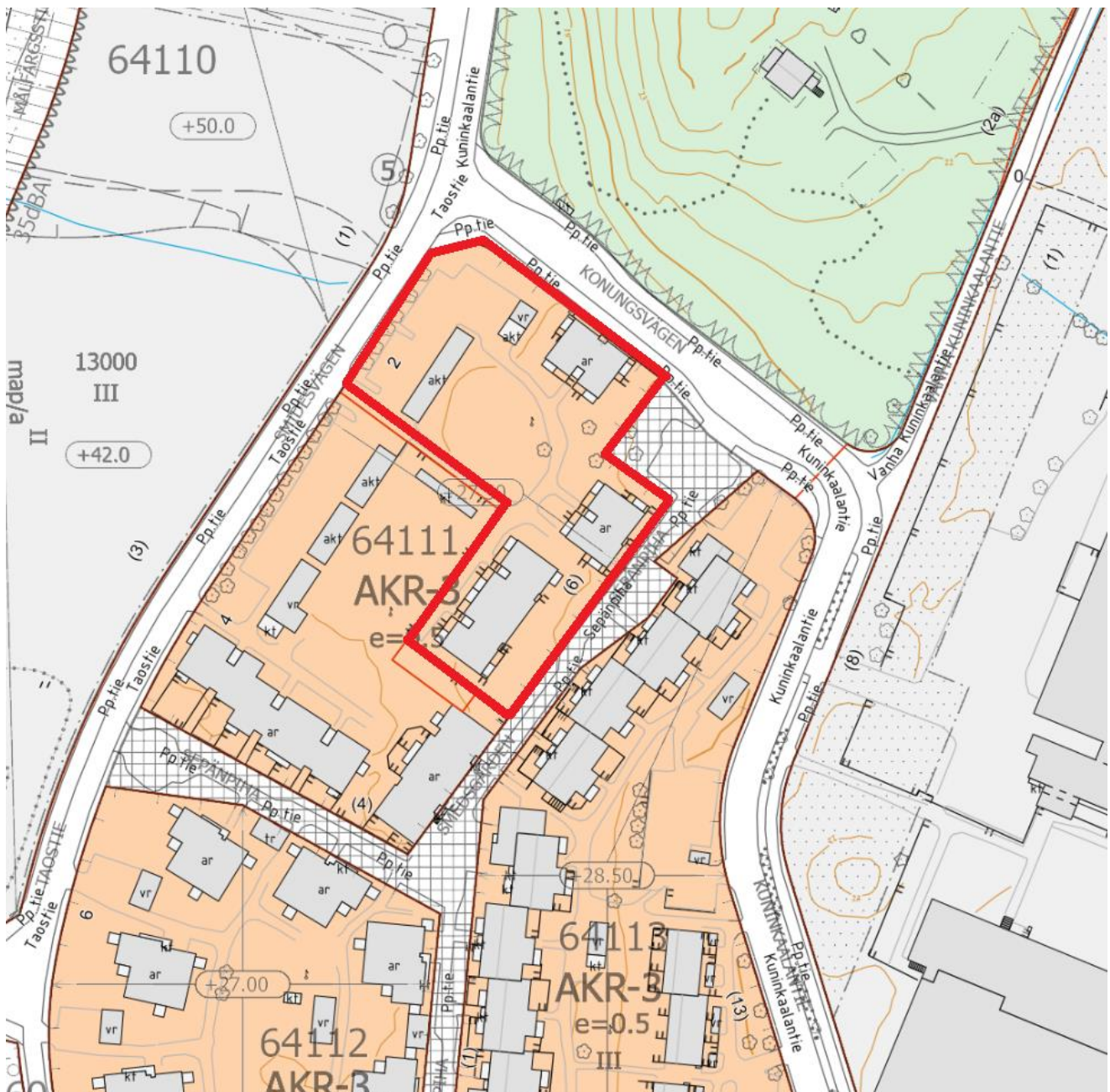
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



LIITEKARTTA

64 Kuninkaala

Kiinteistö:
92-68-161-13





13 § **Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 vuokraaminen Asunto Oy Vantaa Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / T2H Helsinki Oy / AK**

VD/1575/10.00.02.00/2021

AK/JL

Esitetään Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 vuokraamista Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 9 päätti järjestää tarjouskilpailun Vapaalassa sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 13082/2.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 600 k-m². Lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa 40–80 m² liiketilaa. Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII). Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston. Pihalle maantasoon mahtuu 16 autopaikkaa (1 ap / 100 k-m²).

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 550 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 880.000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 10.3. – 7.5.2021. Määräaikaan mennessä saapui kaksi tarjousta. Korkeimman tarjouksen (706 €/k-m²) jätti T2H Rakennus Oy. T2H Rakennus Oy on maksanut 20.000 euron suuruisen varausmaksun 11.5.2021. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:

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

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

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



Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupungin hallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 13082/2. Rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Tontti 13082/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1600 k-m². Rakennusluvassa tontille on suunniteltu rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m² (1600 k-m² + 125 k-m² = 1725 k-m²). Mikäli rakennusoikeudenylitys myönnetään rakennusluvassa, peritään lisäkauppahinta tonttikaupan yhteydessä.

T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee 1600 k-m² x 706 €/k-m² = 1 129 600 euroa ja lisäkauppahinta on 125 k-m² x 706 €/k-m² = 88 250 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (706 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asema- kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään



kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Kaikille autopaikoille on rakennettu varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

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

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennus on A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Tontille 13082/2 on suunniteltu toteutettavaksi asuinrakennus, jossa on 40 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 12 asuntoa on yksiöitä (30,00 %) kaksioita on 12 asuntoa (30,00 %), kolmioita on 16 asuntoa (40,00 %). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tämä huoneistotyyppijakauma täyttää kilpailuohjelman vaatimuksen. Huoneistotyyppijakaumaehdo tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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

Kaupunkitilalautakunta 6.4.2022 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 129 600 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa,
- periä lisäkauppahinta 88 250 euroa tonttikaupan yhteydessä rakennusoikeuden ylittämistä, mikäli rakennusoikeudenylitys 125 k-m² myönnetään rakennusluvassa, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



T2H Helsinki Oy on käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille 13082/2. Kohteelle on myönnetty rakennuslupa 4.5.2022, ja se on lainvoimainen. Tontin 13082/2 edellinen myyntipäätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2022 mennessä. T2H Helsinki Oy on hakenut kauppakirjan allekirjoittamiselle kuusi kuukautta jatkoaikaa. T2H Helsinki Oy:n on tarkoitus aloittaa kohteen ennakkomarkkinointi vuodenvaihteen jälkeen, jonka jälkeen tontin osto tulee pikaisesti ajankohtaiseksi. T2H Helsinki Oy perustelee jatkoajan hakemista seuraavasti: ”T2H on aloittanut vapaarahoitteisen asuinkerrostalohankkeen kesäkuussa 2022 Vantaan kaupungilta ostetulle tontille alle kahden kilometrin päässä, osoitteessa Korutie 2. Kohteen ennakkomarkkinoinnin ja myynnin aloitus edellyttää, että samalla markkina-alueella olevat hankkeet eivät myynnillisesti ajoitu liiaksi päällekkäin.”

Lainvoimaisessa rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m², joten käytetty rakennusoikeus tulee tontilla olemaan yhteensä (1600 k-m²+ 125 k-m²) 1725 k-m². T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikköhinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee yhteensä (1725 k-m² x 706 €/k-m²) 1 217 850 euroa.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:

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

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

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

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.



Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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

Kaupunkitilalautakunta 14.12.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 217 850 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Helsinki Oy on hakenut asuinkerrostalotontin 13082/2 myyntiajan pidennystä vielä puolella vuodella eteenpäin. Tämä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde on tällä hetkellä varattavana ja varausaste pyritään saamaan täyteen mahdollisimman pian, jotta tontin ostaminen on mahdollista ja hanke saadaan käynnistettyä. T2H Helsinki Oy perustelee jatkoajan hakemista sillä, että T2H:lla on alle kahden kilometrin päässä, osoitteessa Korutie 2 toinen, syksyllä 2023 valmistuva vapaarahoitteinen asuinkerrostalohanke Vantaan kaupungilta ostetulla tontilla. Tontin 13082/2 asuincohteen aloitus edellyttää, että samalla markkina-alueella olevat hankkeet eivät myynnillisesti ajoitu liiaksi päällekkäin.

Lainvoimaisessa rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 125 k-m², joten käytetty rakennusoikeus tulee tontilla olemaan yhteensä (1600 k-m²+ 125 k-m²) 1725 k-m². T2H voitti tarjouskilpailun 706 €/k-m² yksikkö hinnalla. Näin ollen tontin 13082/2 kauppahinnaksi tulee yhteensä (1725 k-m² x 706 €/k-m²) 1 217 850 euroa.

T2H on suunnitellut tontille kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, johon tulee 40 asuntoa. Tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:



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

Autopaikat:

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

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

Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

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

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 20

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Krios -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3240774-5) Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 217 850 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) että varausmaksu 20 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa, ja
- c) että tämä päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



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

Tontin rakennusoikeudellinen kerrosala rakennusluvan mukaan on 1725 k-m². Näin ollen tontin vuosivuokra on $550 \text{ €/k-m}^2 \cdot 1725 \text{ k-m}^2 \cdot 4,5 \% = 42\,694 \text{ euroa}$. Vuokraoikeusmaksu on $(706 - 550) \text{ €/k-m}^2 \cdot 1725 \text{ k-m}^2 = 269\,100 \text{ euroa}$. T2H on maksanut 20 000 euron varausmaksun, joka hyvitetään vuokraoikeusmaksussa.

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

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tonttikartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTIEN SIJAINTI

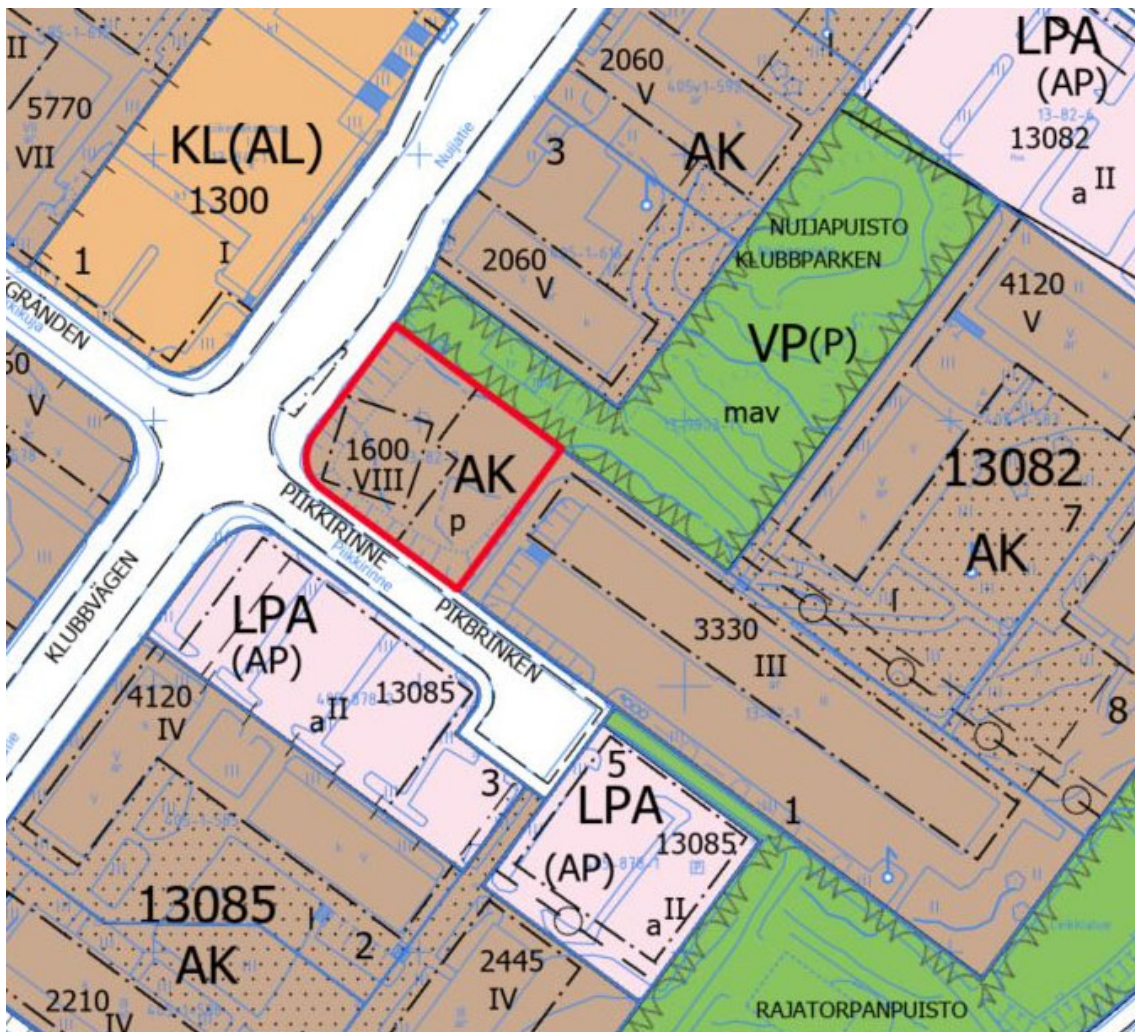


TONTIN MYYNTI /
T2H Helsinki Oy

Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13082

Tontti 2
Pinta-ala 1277 m²
Rakennusoikeus 1600 k-m²





14 § Määräalan ostaminen tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II Vallinojalla / Yksityishenkilö / AK

VD/6379/10.00.01.00/2023

AK/TH/AVP/JK

Esitetään ostettavaksi noin 19 053 m² suuruinen rakentamaton määräala tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II yksityiseltä maanomistajalta Vallinojan kaupunginosassa. Kauppahinta on 506 420 euroa.

Taustaa

Vantaan kaupunki on neuvotellut kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistajan kanssa kiinteistön määräalan kaupasta. Kaupan kohteena olevan määräalan alueelle on laadittu 16.12.2019 hyväksytty asemakaavan muutos 002288 Lehmustontie, joka kumoutui osittain kaupan kohteen alueelta puutteellisten lahakaviosammalselvitysten vuoksi. Sitten kumoutuneelle alueelle kaavoitettiin asemakaavan muutosta 002506 Lehmustontie osa 2, jonka kaupunginhallitus hylkäsi päätöksellään 8.5.2023. Osalla kaupan kohdetta on siis voimassa asemakaavan muutos 002288 ja osalla on jäänyt voimaan 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava, joka on suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Vantaan kaupunki ja tilan 92-404-2-230 maanomistaja ovat kaksi kertaa neuvotelleet edellä mainittuihin asemakaavamuutoksiin liittyen maankäyttösopimuksen, mutta sopimukset ovat rauenneet asemakaavan muutoksen osittaisen kumoamisen sekä hylkäämisen vuoksi. Näin ollen voimaan tulleen asemakaavamuutoksen alueella ei ole sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta eikä kiinteistökaupan esisopimusta yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena oleva määräala on erillinen noin 19 053 m² suuruinen palsta Lehmustontien itäpuolella. Määräala käsittää 6 asemakaavoitettua erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia (pinta-ala yhteensä noin 3424 m², tehokkuus $e=0.25$, rakennusoikeus 856 k-m²), asemakaavan mukaista katualuetta (1869 m²), luonnonsuojelualuetta (1150 m²) sekä Korson rakennuskaavan alueella yleiskaavan mukaista pientalovaltaista (AP) aluetta (12 610 m²). Kaupan kohde on osoitettu oheisessa liitekartassa.

Kaupan kohde on rakentamaton. Kaupan kohde rajautuu laajalti kaupungin omistamiin maihin. Kaupan kohteen alueella on toiminut aikanaan kasvihuone/puutarha, joten riski alueen maaperän pilaantumisesta arvioidaan kohonneeksi. Vantaan kaupungin geopalvelut on tehnyt kohteessa syksyllä 2023 maaperän haitta-ainetutkimuksen, jonka mukaan kohteessa ei havaittu haitta-aineita, jotka aiheuttaisivat toimenpidetarvetta.

Hinnoittelu

Kauppahinnaksi on sovittu 506 420 euroa. Nyt tehtävässä kiinteistökaupassa noudatetaan samoja yksikköhintoja kuin rauenneessa maankäyttösopimuksessa. Asemakaavan mukaisen AO-rakennusoikeuden hinta on 440 € / k-m², asemakaavan mukaisen luonnonsuojelualan hinta 3,20 € / m² ja asemakaavan mukaisen katualueen hinta 0 €. Muu alue eli Korson rakennuskaava-alue hinnoitellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti AP-alueen hinnalla 10 € / m².



Toimivalta

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa yksityishenkilöltä oheisen liitekartan mukaisen noin 19 053 m² suuruisen määräalan tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II Vallinojan kaupunginosassa 506 420 euron kauppahinnalla,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia, ja
- c) mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

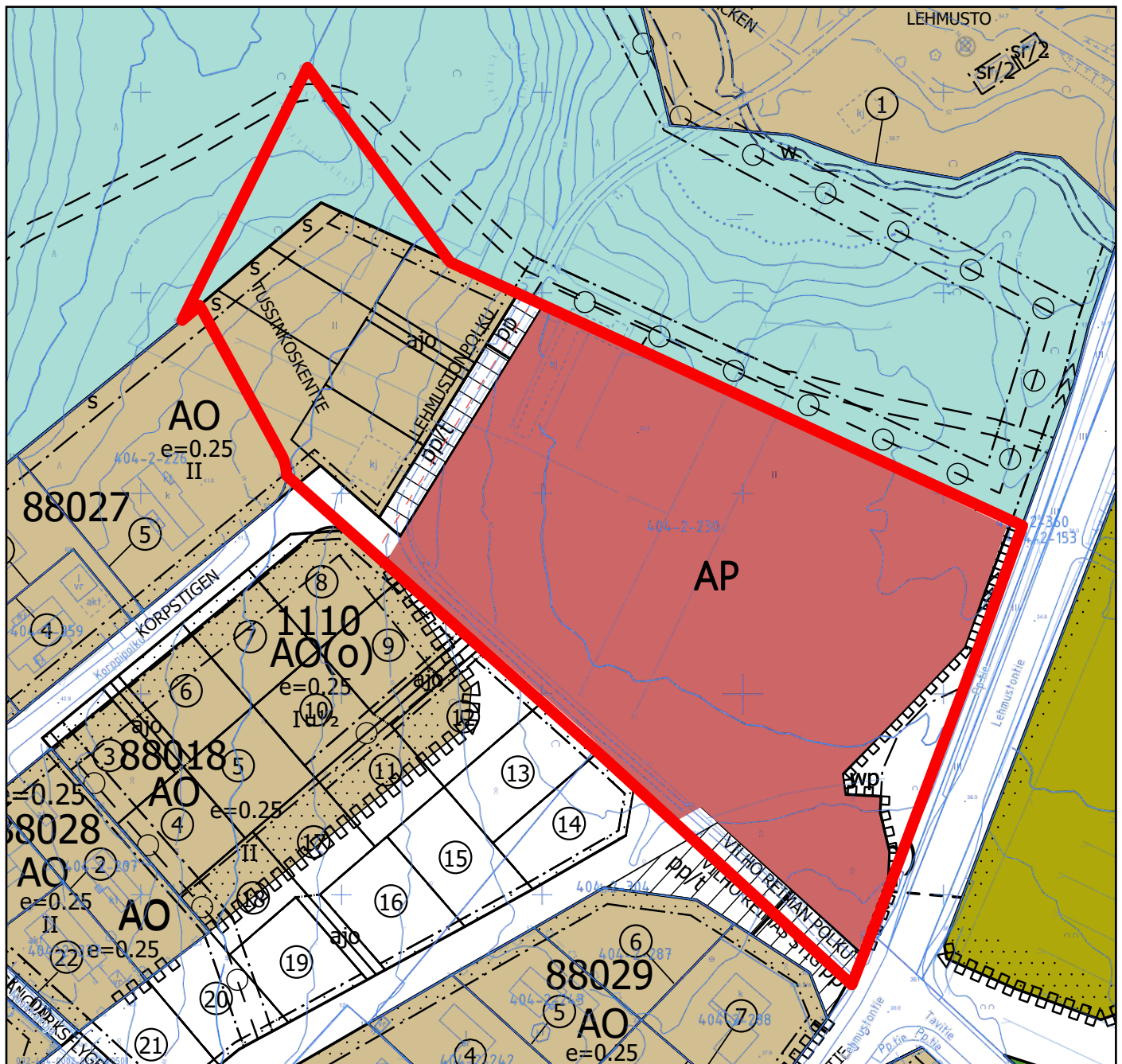


LIITEKARTTA MÄÄRÄALAN OSTAMINEN

**Kaupunginosa
88 VALLINOJA**

Määräala kiinteistöstä 92-404-2-230

Määräalan pinta-ala n.19053 m²



Kiinteistön 92-404-2-230 omistajat

Reima Juha Vilho	omistus
------------------	---------



15 §

Noin 35 514 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-93-201-4 sekä tilojen 92-410-1-57 ja 92-410-4-21 osto Vaaralasta / Oy Karl Fazer Ab / AK

VD/6619/10.00.01.00/2023

AK/TH/AV-P

Esitetään ostettavaksi Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosassa sijaitsevat noin 35 514 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-93-201-4, noin 4106 m²:n suuruinen tila 92-410-1-57 ja noin 1298 m²:n suuruinen kaksipalstainen tila 92-410-4-21 Vaaralasta Oy Karl Fazer Ab:ltä yhteensä 2 998 746 euron kauppahinnalla.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualue sekä Oy Karl Fazer Ab ovat neuvotelleet maankaupoista, Vantaan Ratikan kysymyksistä ja yhteistyöstä Vaaralan kaupunginosassa. Vantaan Ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen länsimäki asemakaava ja asemakaavan muutos luonnoksen nro 931400 valmistuttua Vantaan kaupunki ja Oy Karl Fazer Ab ovat neuvotelleet seuraavista kiinteistökaupoista.

Kaupan kohteena olevat **noin 35 514 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-93-201-4 ja noin 4106 m²:n suuruinen Rudus niminen tila 92-410-1-57** ovat Vantaan yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi, jossa kulkee ekologinen runkoyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Kiinteistöt ovat pohjavesialuetta. Määräalan alueella on myös lepakkoalueita, pesimälinnustolle arvokkaita alueita, lahopaviosammaleen ydinalueita sekä liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä. Em. määräala ja tila ovat eteläinen Vaarala ja pohjoinen länsimäki asemakaavan ja asemakaavan muutos luonnoksen nro 931400 mukaista lähivirkistysaluetta VL. Vantaan ratikan reitin mahdollista uudelleenlinjausta tarkastellaan Kuussillan alueella (Fazerilan ja Tilustien välisellä alueella).

Määräala kiinteistöstä 92-93-201-4 on voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuus ja /tai varastoaluetta, jolle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja (T-2, klt 20%, e=0,6). **Rudus tila 92-410-1-57** on asemakaavoittamatonta aluetta, josta 639 m² on Fazerintien tiealuetta

Kaupan kohteen oleva **noin 1298 m²:n suuruinen kaksipalstaisen Kafa nimisen tilan 92-410-4-21** eteläinen n. 741 m² suuruinen palsta on asemakaavan mukaista EV aluetta, jonka kautta kulkee Rajakylänpolku, ja suunniteltu ulkoilureitti Porvoonväylän ylittävälle sillalle. Kaupunki on aloittamassa Slåtmossenin viheralueen ja sinne osoitetun kulkuyhteyden rakentamisen. Kafa tilan pohjoinen palsta on asemakaavoittamatonta Fazerintien tiealuetta.

Kaupan kohteet on merkitty oheisiin kahteen liitekarttaan.

Kiinteistöt hinnoitellaan kohtuullisen käyvän hinnan ja toteutuneiden toimitusratkaisujen mukaan seuraavasti:

Noin 35 514 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-93-201-4: 140 €/k-m² eli **2 983 176 €.**

Noin 4106 m²:n suuruinen Rudus niminen tila 92-410-1-57: 3,7 €/m² * 3467 eli **12 828 €.** Fazerintien tiealue luovutetaan korvauksetta.



Noin 1298 m²:n suuruinen kaksipalstaisten Kafa niminen tila 92-410-4-21: 741 m² * 3,7 €/ m² eli **2742 €**.
Fazerintien tiealue luovutetaan korvauksetta.

Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tammikuun 2024 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 33 mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 2 000 000 euroa ja enintään 3 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa Oy Karl Fazer Ab:ltä Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosassa sijaitsevat noin 35 514 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-93-201-4, noin 4106 m²:n suuruisen tilan 92-410-1-57 ja noin 1298 m²:n suuruisen tilan 92-410-4-21 yhteensä 2 998 746 euron kauppahinnalla,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirjat ja tekemään niihin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä luovutuskirjoja ei ole allekirjoitettu 31.5.2024 mennessä raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1. Kohdekartta määräala kiinteistöstä 92-93-201-4 sekä tila 92-410-1-57
- Liite 2. Kohdekartta tila 92-410-4-21

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)





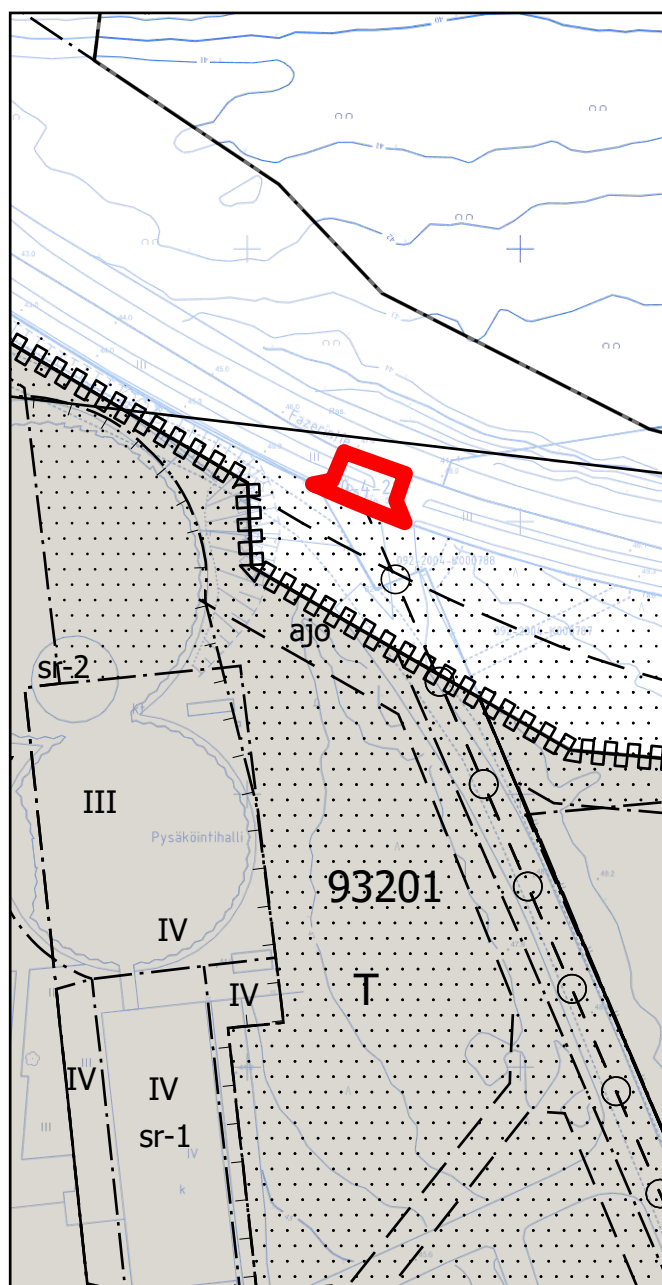
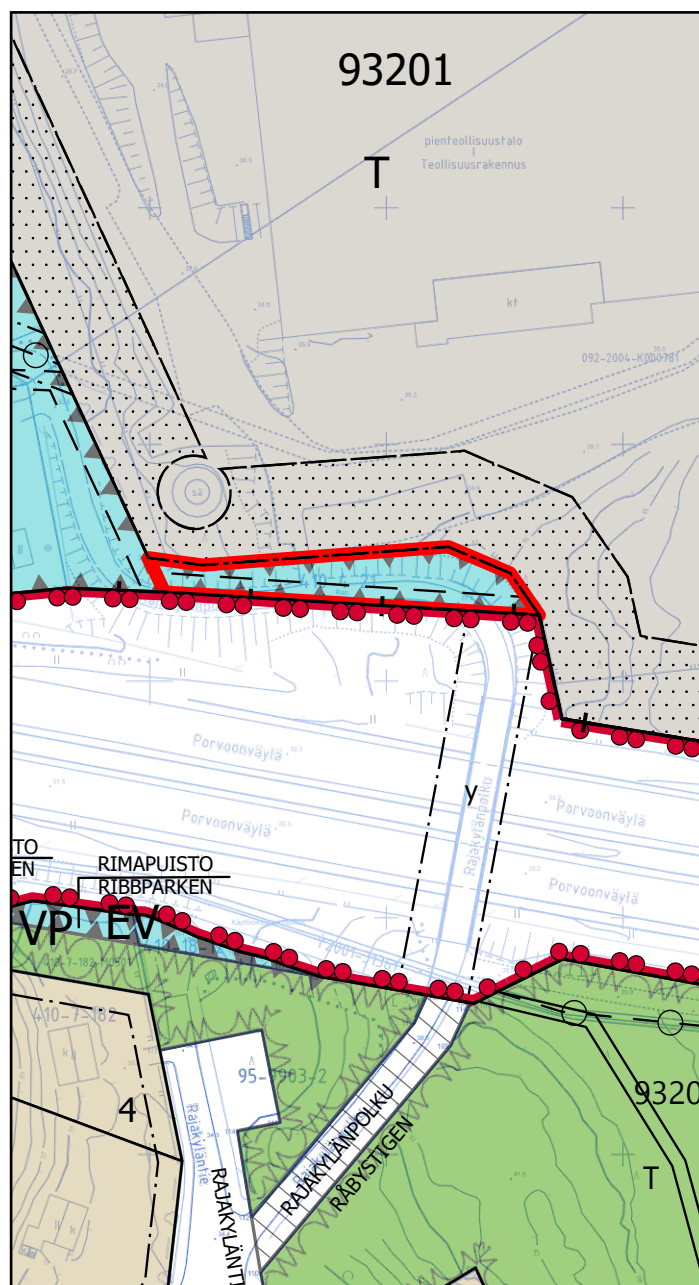
TILAN KAUPPA

Kaupunginosa
93 VAARALA

92-410-4-21

1298 m2

2 palstaa





16 § **Tilan 92-406-2-104 ja määräalan 92-406-2-142-M501 osto Keimolan kylästä / Yksityinen henkilö / AK**

VD/6413/10.00.01.00/2023

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 600 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Keimolan (406) kylässä sijaitsevat noin 0,2964 ha:n suuruinen K 14 T 1 -niminen tila 92-406-2-104 rakennuksineen ja noin 0,0348 ha:n suuruinen määräala 92-406-2-142-M501 yksityiseltä henkilöltä.

Tontit ja maanhankinta sekä yksityinen henkilö ovat neuvotelleet Keimolan kylässä sijaitsevien liitekartalla osoitettujen yksityisen henkilön omistamien K 14 T 1 -nimisen tilan 92-406-2-104 rakennuksineen ja määräalan 92-406-2-142-M501 kiinteistökaupasta.

Tilan 92-406-2-104 alueella sijaitsee huoneistorekisteritietojen mukaan 1979 valmistunut yhden asunnon talo (n. 119 kerros-m²) sekä 1959 valmistunut talousrakennus (noin 38 kerros-m²). Rakennukset ovat purkukuntoisia.

Alue rajoittuu kaupungin jo ennestään omistamiin kiinteistöihin. Kivistön alueen aluearkkitehti sekä kiinteistöt ja tilat palvelualueen asumisasioiden tiimi puoltavat maanhankintaa.

Alueilla sijaitsee jätevesiviemäri, vesijohto sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit.

Tila ja määräala ovat Vantaan voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssa osoitettu kokonaisuudessaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

Tila ja määräala ovat kaupunginvaltuuston 24.5.1999 hyväksymässä 14.2.2001 voimaan tullessa Kivistö 2 -nimisessä asemakaavassa no 230200 osoitettu kokonaisuudessaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jonka rakentamistehokkuus on $e=0.2$. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 3312 m², johon kohdistuu rakennusoikeutta yhteensä 662 k-m².

Neuvotteluissa on päädytty 600 000 (kuudensadantuhannen) euron kauppahintaan. Hinnoittelu perustuu vertailukelpoisiin toteutuneisiin kauppoihin. Hinnassa on huomioitu arvio purkukuntoisten rakennusten purkukustannuksista. Hintaa voidaan toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen perusteella pitää tilan käypänä hintana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 22 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 400 000 euroa.



Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa yksityiseltä henkilöltä 600 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevat karttaliitteen osoittamat yhteensä 0,3312 ha:n suuruiset K 14 T 1 -niminen tila 92-406-2-104 ja määräala 92-406-2-142-M501, ja
- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

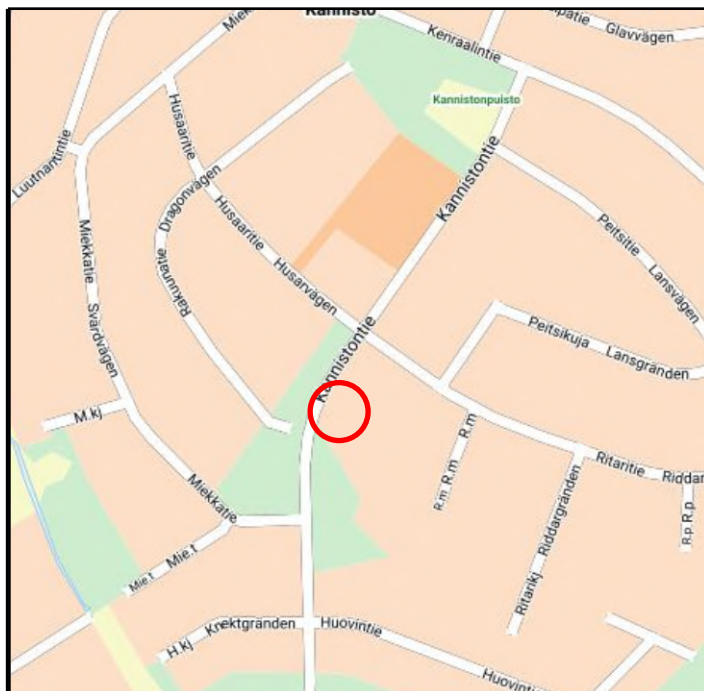
- Kohdekartta

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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

**LIITEKARTTA****Tilan ja määräalan osto****Rita Marita Kanerva****Raimo Johannes Kanerva****Kaupunginosa
23 KIVISTÖ**

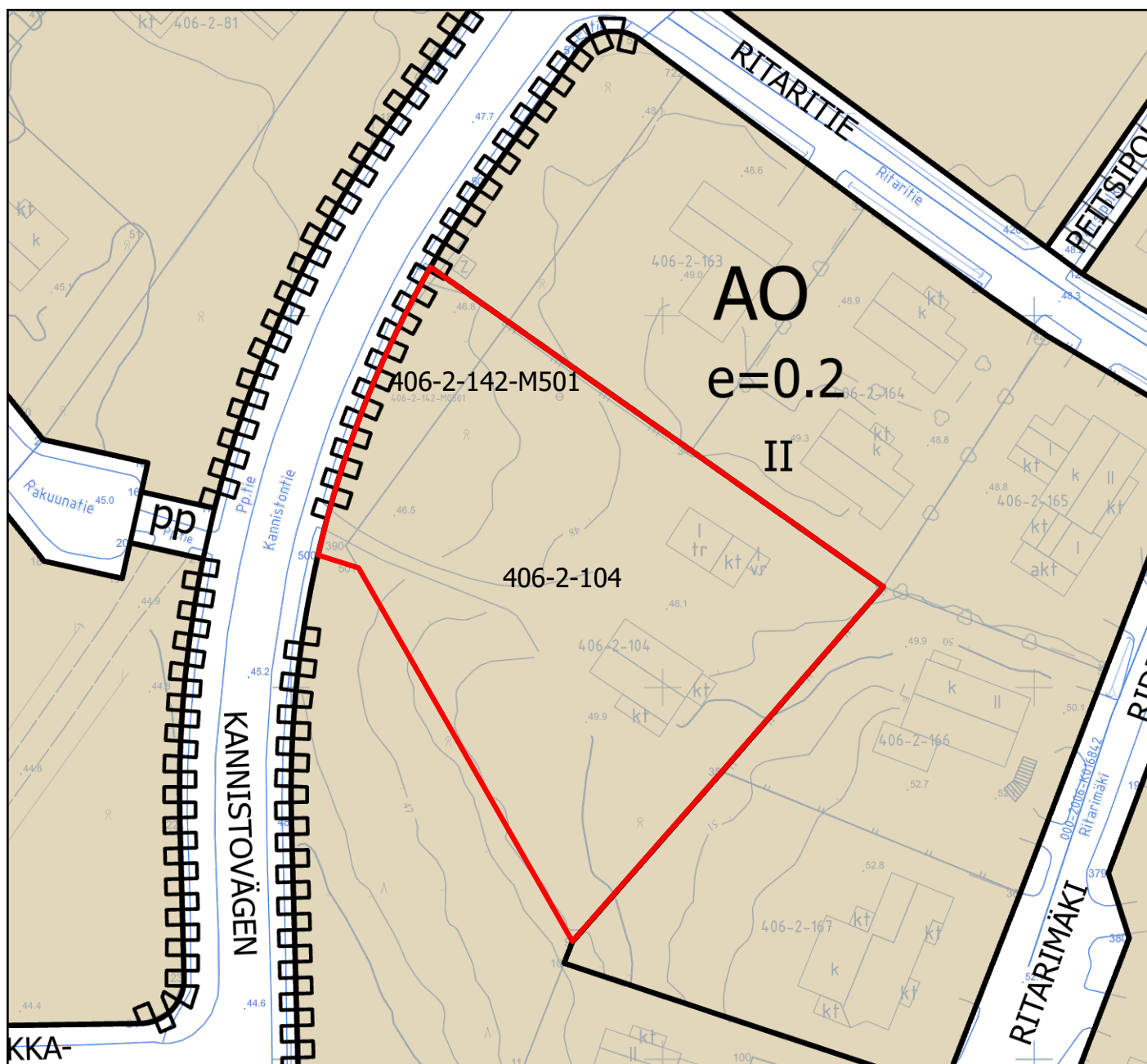
Tila

92-406-2-104

pinta-ala 2964m²

Määräala

92-406-1-142-M501

pinta-ala n.348m²



17 § **Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan päätökseen kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemäritöiden hankinnasta (osa-alue 2) / AK**

VD/1441/02.08.00.00/2023

AK/PW/S-KS

Helsingin Putkimies Oy on tehnyt hankintaoikaisuvaatimuksen kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätöksestä. Hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu päätöksen osa-alueeseen 2 Kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemäritöitä. Hankintaoikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Hankinnan kohde

Vantaan kaupungin Hankinnan palveluyksikkö ja Toimitilajohtamisen palveluyksikkö ovat yhteistyössä kilpailuttaneet kunnossapidon puitejärjestelyt kahden (2) vuoden varsinaiselle sopimuskaudelle. Hankinnan arvioitu arvo sopimuskauden ajalta optiokaudet huomioiden on noin 35 milj. euroa (alv 0 %).

Hankinnan kohteena on kunnossapidon puitejärjestelyt tuntiveloitusperusteisena laskutustyönä tarjouspyynnössä VD/1441/02.08.00.00/2023 sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla. Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapitotöiden teettäminen jakautuu kolmeen (3) toimintamalliin:

1. Vantaan kaupungin omistaman tytäryhtiö Vantti Oy:n tekemät työt
2. Urakkakilpailutettavat työt ja KVR-hankkeet
3. Edellä mainittuja täydentämään puitejärjestelyin teetetävät alle 60 000 euron toimeksiannot

Tämä sopimus koskee toimintamallia kolme (3). Tilattavat työt ovat pääasiassa Toimitilajohtamisen ylläpitämien rakennusten kunnossapito- tai urakointitöitä, joiden kesto vaihtelee muutamasta tunnista muutamaankin viikkoon.

Hankinta on jaettu kolmeen (3) osa-alueeseen:

1. Kunnossapidon ilmanvaihtotyöt
2. Kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemärityöt
3. Kunnossapidon rakennustyöt

Jokaiselle osa-alueelle valitaan kuusi (6) sopimustoimittajaa. Tilaaja ei sitoudu tiettyihin hankintamääriin.

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

- Hakopolun Liikekiinteistö Oy
- Kiinteistö Oy Hakucenter
- Kiinteistö Oy Kehäsuora
- Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus
- Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo
- Kiinteistö Oy Maakotkantie 10
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema
- Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta
- KOY Kehäsuora
- Mercuria Kauppaoppilaitos Oy
- Pallastunturitien Liikekiinteistö Oy



- Ruukkukujan Autopaikat Oy
- Tikkuparkki Oy
- Ratakujan Pysäköinti Oy
- Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy
- VTK Kiinteistöt Oy- konserni

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely jokaiselle kolmelle (3) osa-alueelle kuuden (6) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken etusijajärjestyksessä.

1. Itä-Vantaa: eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
2. Länsi-Vantaa: 2. eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
Puitejärjestelyssä, molempien alueiden osalta toimittajat sijoittuvat seuraavaan etusijajärjestykseen:

2. 3. eniten pisteitä saanut tarjoaja
3. 4. eniten pisteitä saanut tarjoaja
4. 5. eniten pisteitä saanut tarjoaja
5. 6. eniten pisteitä saanut tarjoaja

Aluejaon muodostaa etelä-pohjoissuunnassa Tuusulanväylä. Aluejako on sopimuksen liitteenä 2.

Kustannusarvioltaan alle 14 000 euroa olevat työt tilataan toimittajilta etusijajärjestyksessä. Tilaaja lähettää kustannus- ja tuntiarviokyselyn ensisijaiselle toimittajalle. Toimittajalla on 2 seuraavaa työpäivää aikaa vastata kyselyyn. Mikäli ensisijainen toimittaja ei pysty työtä vastaanottamaan, lähetetään kysely etusijajärjestyksessä toiselle toimittajalle. Mikäli etusijajärjestyksessä toiseksi sijoittunut ei kykene työtä vastaanottamaan, kysely lähetetään puitejärjestelyn mukaan etusijajärjestyksessä seuraaville.

Kustannusarvioltaan 14 000–60 000 euron arvoiset työt ja urakat kilpailutetaan kevennetyllä kilpailutuksella (ns. minikilpailutus). Tilaaja lähettää tarjouspyynnön ja tiedot tarjolla olevasta työstä sähköpostilla kaikille puitejärjestelyssä mukana oleville toimittajille. Valinnan perusteena voi hinnan lisäksi olla myös laatutekijöitä, kuten aikataulu, toimittajan resurssit tai erityisosaaminen.

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

Asian tausta

Vantaan kaupungin Kaupunkitalautakunta on päätöksellään 6.9.2023 § 11 päättänyt muun ohella sulkea pois tarjouskilpailun ulkopuolelle Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n ja Kennu Oy:n soveltumattomana tarjoajana, hylätä Rakennustoimisto Anttonen Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena sekä valita hankinnan sopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat osa-alueessa

2. Kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemäri-työt:

1. Suomen LVIS-Huolto Oy
2. LVI-trio Oy



3. Uudenmaan IV-asennus Oy
4. LT Kiinteistötekniikka Oy
5. Cateva Oy
6. Consti Talotekniikka Oy

Hankintaoikaisuvaatimuksen sisältö

Helsingin Putkimies Oy on toimittanut 26.9.2023 saapuneen hankintaoikaisuvaatimuksen.

Helsingin Putkimies Oy on vaatinut saada nähtäväksi tarjoajien yksikköhinnat vertailutaulukosta. Perusteluina Helsingin Putkimies Oy on esittänyt, ettei tarjousvertailun tuloksia voi vertailla ilman yksikköhintoja, ja virheellinen tulkinta voi olla mahdollinen.

Hankintaoikaisuvaatimuksen arviointi

Tarjousten hintavertailun perusteena on tarjottu kokonaishinta, joka muodostunut kahdesta (2) tarjotusta yksikkö hinnasta hankintamäärillä kerrottuna. Yksikköhinnat eivät sellaisenaan ole tarjousten vertailuperusteena, eikä tarjoajilla ole siten oikeussuojansa kannalta tarpeen saada tietoonsa toisen tarjoajan liikesalaisuudeksi ilmoittamia yksikköhintoja. Hankintayksikkö on antanut tiedoksi tarjousten vertailussa käytetyt kokonaishinnat, jotka ovat julkisuuslain (621/1999) 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaisesti annettava tiedoksi.

Perusteita liikesalaisuuksiksi ilmoitettujen yksikköhintojen paljastamiselle ei siten ole.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittelytekstissä mainituin perustein hylätä Helsingin Putkimies Oy:n hankintaoikaisuvaatimus osa-alueessa 2 Kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemäriyöt.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan päätökseen 6.9.2023 § 11 / Helsingin Putkimies Oy (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Hankinta

Muutoksenhakuohje: 3.2. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

[REDACTED]

Lähettäjä: Helsingin Putkimies Oy <toimisto@helsinginputkimies.fi>
Lähetetty: tiistai 26. syyskuuta 2023 15.17
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Hankintaoikaisu. Toimitilajohtamisen kunnossapidon puitejärjestelyiden hankinta /
AK. VD/1441/02.08.00.00/2023

Tärkeys: Suuri

Hei

Vaadimme saada nähtäväksi yksikköhintojen arvot vertailutaulukoista.
Tuloksia ei pysty vertailla ilman summia. Virheellinen tarjous /tulkinta
mahdollinen.

--

Parhain terveisin,

[REDACTED]

Helsingin Putkimies Oy
Läkkisepäntie 4
00620 Helsinki
ly: 1843003-3

----PÄIVYSTYS 24 h : 09 548 6354----



18 § Hankintaoikaisu kaupunkitilalautakunnan päätökseen kunnossapidon rakennustöiden hankinnasta (osa-alue 3) / AK

VD/1441/02.08.00.00/2023

AK/PW/S-KS

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy sekä ATL-Rakennushuolto Oy ovat tehneet hankintaoikaisuvaatimukset kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätöksestä. Hankintaoikaisuvaatimukset koskevat päätöksen osa-alueen 3 Kunnossapidon rakennustyöt. Esitetään, että kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätöstä oikaistaan hankinnan osa-alueen 3 Kunnossapidon rakennustyöt tarjousvertailun osalta. Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Hankinnan kohde

Vantaan kaupungin Hankinnan palveluyksikkö ja Toimitilajohtamisen palveluyksikkö ovat yhteistyössä kilpailuttaneet kunnossapidon puitejärjestelyt kahden (2) vuoden varsinaiselle sopimuskaudelle. Hankinnan arvioitu arvo sopimuskauden ajalta optiokaudet huomioiden on noin 35 milj. euroa (alv 0 %).

Hankinnan kohteena on kunnossapidon puitejärjestelyt tuntiveloitusperusteisena laskutustyönä tarjouspyynnössä VD/1441/02.08.00.00/2023 sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla. Vantaan kaupungin rakennusten kunnossapitotöiden teettäminen jakautuu kolmeen (3) toimintamalliin:

1. Vantaan kaupungin omistaman tytäryhtiö Vantti Oy:n tekemät työt
2. Urakkakilpailutettavat työt ja KVR-hankkeet
3. Edellä mainittuja täydentämään puitejärjestelyin teetetävät alle 60 000 euron toimeksiannot

Tämä sopimus koskee toimintamallia kolme (3). Tilattavat työt ovat pääasiassa Toimitilajohtamisen ylläpitämien rakennusten kunnossapito- tai urakointitöitä, joiden kesto vaihtelee muutamasta tunnista muutamaa viikkoon.

Hankinta on jaettu kolmeen (3) osa-alueeseen:

1. Kunnossapidon ilmanvaihtotyöt
2. Kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemärityöt
3. Kunnossapidon rakennustyöt

Jokaiselle osa-alueelle valitaan kuusi (6) sopimustoimittajaa. Tilaaja ei sitoudu tiettyihin hankintamääriin.

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

- Hakopolun Liikekiinteistö Oy
- Kiinteistö Oy Hakucenter
- Kiinteistö Oy Kehäsuora
- Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus
- Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo
- Kiinteistö Oy Maakotkantie 10
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema
- Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta



- KOY Kehäsuora
- Mercuria Kauppaoppilaitos Oy
- Pallastunturitien Liikekiinteistö Oy
- Ruukkukujan Autopaikat Oy
- Tikkuparkki Oy
- Ratakujan Pysäköinti Oy
- Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy
- VTK Kiinteistöt Oy- konserni

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely jokaiselle kolmelle (3) osa-alueelle kuuden (6) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken etusijajärjestyksessä.

1. Itä-Vantaa: eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
 2. Länsi-Vantaa: 2. eniten pisteitä saanut tarjoaja, etusijajärjestyksessä ensisijainen toimittaja
- Puitejärjestelyssä, molempien alueiden osalta toimittajat sijoittuvat seuraavaan etusijajärjestykseen:

2. 3. eniten pisteitä saanut tarjoaja
3. 4. eniten pisteitä saanut tarjoaja
4. 5. eniten pisteitä saanut tarjoaja
5. 6. eniten pisteitä saanut tarjoaja

Aluejaon muodostaa etelä-pohjoissuunnassa Tuusulanväylä. Aluejako on sopimuksen liitteenä 2.

Kustannusarvioltaan alle 14 000 euroa olevat työt tilataan toimittajilta etusijajärjestyksessä. Tilaaja lähettää kustannus- ja tuntiarviokyselyn ensisijaiselle toimittajalle. Toimittajalla on 2 seuraavaa työpäivää aikaa vastata kyselyyn. Mikäli ensisijainen toimittaja ei pysty työtä vastaanottamaan, lähetetään kysely etusijajärjestyksessä toiselle toimittajalle. Mikäli etusijajärjestyksessä toiseksi sijoittunut ei kykene työtä vastaanottamaan, kysely lähetetään puitejärjestelyn mukaan etusijajärjestyksessä seuraaville.

Kustannusarvioltaan 14 000–60 000 euron arvoiset työt ja urakat kilpailutetaan kevennetyllä kilpailutuksella (ns. minikilpailutus). Tilaaja lähettää tarjouspyynnön ja tiedot tarjolla olevasta työstä sähköpostilla kaikille puitejärjestelyssä mukana oleville toimittajille. Valinnan perusteena voi hinnan lisäksi olla myös laatutekijöitä, kuten aikataulu, toimittajan resurssit tai erityisosaaminen.

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

Asian tausta

Vantaan kaupungin Kaupunkitilalautakunta on päätöksellään 6.9.2023 § 11 päättänyt muun ohella sulkea pois tarjouskilpailun ulkopuolelle Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n ja Kennu Oy:n soveltumattomana tarjoajana, hylätä Rakennustoimisto Anttonen Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena sekä valita hankinnan sopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat osa-alueessa 3 Kunnossapidon rakennustyöt:



1. Es Urakointi Oy
2. SRG-Urakointi Oy
3. Vilenin Rakennushuolto Oy
4. Oy Malgon Ltd
5. Maalaus ja Saneeraus Matti Virtanen Oy
6. LVI-Trio Oy

Hankintaoikaisuvaatimusten sisältö

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on toimittanut 18.9.2023 saapuneen hankintaoikaisuvaatimuksen.

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on vaatinut, että hankintapäätöstä muutetaan siten, että Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n tarjous hyväksytään mukaan tarjousvertailuun.

Perusteluina Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on esittänyt, että hankintayksikkö on hankintapäätöksessä siteerannut väärin tarjouspyynnössä asetettuja taloudellisia edellytyksiä koskevia tarjoajien soveltuvuusvaatimuksia, ja hankintayksikön olisi tullut hyväksyä tarjoajan esittämä Bisnoden luottoluokitustodistus.

Tarjouspyynnössä oli todettu tarjoajan luottokelpoisuusvaatimuksista seuraavaa: ”Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tätä ominaisuutta arvioidaan tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1–3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava. Tarjoaja sitoutuu pyydettyä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa tai vastaava raportti, joka sisältää ehdokkaan riskiluokituksen TAI Tarjoajien, joiden luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset, mikäli tarjoajalla on takanaan kaksi tilikautta.”

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on toimittanut Kaupunkitalautakunnalle Bisnoden luottoluokitustodistukset, joissa Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n riskiluokitus on ollut AA eli hyvä ja A eli luottokelpoinen.

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on esittänyt, että luottotietoja kerää Suomessa vain kaksi yhtiötä, Suomen Asiakastieto ja Bisnode, ja että Bisnoden riskiluokka A (luottokelpoinen) vastaa pitkälti Suomen Asiakastiedon riskiluokkaa A (tyydyttävä) ja Bisnoden riskiluokka AA (hyvä) vastaa puolestaan Asiakastiedon riskiluokkaa AA (hyvä). Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy riskiluokitus (ensiksi AA ja sittemmin A) on siis ollut riittävä suhteessa tarjouspyynnössä vaadittuun (A = tyydyttävä). Edelleen Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n uusin Bisnoden luottoluokitus 18.9.2023 on A, eli luottokelpoinen.

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy on lisäksi esittänyt, että Bisnoden luottoluokitustodistus on katsottu riittäväksi osoitukseksi tarjoajan luottokelpoisuudesta muissa viimeaikaisissa julkisissa tarjouskilpailuissa.

ATL-Rakennushuolto Oy on tehnyt 26.9.2023 saapuneen hankintaoikaisuvaatimuksen.



ATL-Rakennushuolto Oy on vaatinut, että hankintayksikkö kumoaa virheellisen hankintapäätöksen, korjaa hankintaa koskevan virheellisen menettelyn, suorittaa asiassa uuden tarjousvertailun ja antaa ATL-Rakennushuolto Oy:lle tiedon osa-alueelle 3 valittujen tarjoajien tarjouksista liitetietoineen, ja tekee perustellun päätöksen niiden mahdollisten tarjousasiakirjojen osalta, jotka hankintayksikkö katsoo tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi.

Tarjousvertailu

Perusteluina ATL-Rakennushuolto Oy on esittänyt, että hankintapäätös on perusteltu virheellisesti. Tarjousvertailu on suoritettu tarjousten sellaisen sisällön perusteella, jonka tarjoaja on voinut ilmoittaa liike- tai ammattisalaisuudeksi. Tarjoajat eivät ole pystyneet arvioimaan, onko tarjousvertailu suoritettu hankintalainsäädännön mukaisesti tai edes varmistumaan siitä, ettei hankintapäätöksessä ole laskuvirhettä.

Tarjousvertailun osalta perustelut tulee esittää sellaisella tarkkuudella, että tarjoajalle käy ilmi oman tarjouksen sijoittuminen tarjoustilpailussa suhteessa muihin tarjouksiin, miten tarjouksia on arvioitu kunkin vertailuperusteen osalta ja mihin piste-erot perustuvat. Perusteluksi riittää keskeisimpien perusteiden esilletuominen, eikä hankintayksikön näin ollen tarvitse esittää yksityiskohtia, kuten esimerkiksi tuotekohtaisia perusteluja. Hankintayksikön on perusteltava tarjousten vertailu myös sanallisesti.

Vertailutaulukon perusteella on mahdollista tarkastaa, onko hankintayksikkö laskenut kunkin tarjoajan saamat yhteispisteet oikein. Tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla halvimman hinnan antaneen tarjoajan olisi tullut saada 70 hintapistettä, mutta vertailutaulukossa korkeimmat hintapistet ovat ainoastaan 63 pistettä.

Liike- tai ammattisalaisuudet

ATL-Rakennushuolto Oy on esittänyt, että hankintayksikkö ei ole pyynnöistä huolimatta toimittanut ATL-Rakennushuolto Oy:lle muiden tarjoajien tarjouksissa liike- tai ammattisalaisuuksiksi ilmoitettuja asiakirjoja. Hankintayksikkö on lisäksi oma-aloitteisesti määrittänyt kaikkien tarjoajien tarjousvertailussa käytetyt hintatiedot liike- ja ammattisalaisuuksiksi, vaikka kyseiset tarjoajat eivät edes ole näitä tietoja ilmoittaneet liike- ja ammattisalaisuuksikseen. Viranomaisen asiakirjan julkisuutta koskeva ratkaisu on tehtävä tapauskohtaisesti ja viranomaisella on velvollisuus arvioida salassapito aina tietoja pyydettyä. Mikäli koko asiakirja on pidettävä salaisena, asiassa on annettava kielteinen päätös.

Vertailuperusteet; alennusprosentti

ATL-Rakennushuolto Oy on lisäksi esittänyt, että hankintayksikkö on käyttänyt tarjousvertailussa vertailuperusteena ilmanvaihtotöiden materiaalien alennusprosenttia, vaikka kyseessä on rakennustöiden puitesopimus, jossa ei tehdä lainkaan ilmanvaihtotöitä. Vertailuperuste ei siten kohdistu hankinnan kohteeseen ja on voinut vääristää suoritettua vertailua sekä kohdella tarjoajia syrjivästi. Vertailuperusteesta on voinut maksimissaan saada 10 pistettä, mikä on vaikuttanut merkittävästi eri tarjoajien pistemääriin ja myös sijoitukseen. Kyseisessä kohdassa ei ole myöskään määritelty minkä kaupan hinnoittelusta alennus annetaan ja siten eri hinnastoista luvatut alennusprosentit eivät ole keskenään vertailukelpoisia. Kyseisen kohdan kirjoitusasu on ollut epäselvä. Vaikka hankintailmoituksen kohdassa ”Päätöksenteon perusteet” on todettu, että ”tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta”, tarjouslomakkeella on tarkempana vertailuperusteena ollut ilmanvaihtotöiden tarvikkeet ja materiaalit.



Hankintayksikön tulee jättää uudessa päätöksessään huomioimatta vertailuperusteena käytetty ilmanvaihtotöiden alennusprosentti. Hankintayksikkö ei ole julkaissut ATL-Rakennushuolto Oy:n pyynnöstä huolimatta tarjoajien rivikohtaisia pistemääriä.

Hankintaoikaisuvaatimusten arviointi

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy

Tarjouspyynnössä on soveltuvuusvaatimuksena muun ohella vaadittu, että ”Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tätä ominaisuutta arvioidaan tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1-3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava. Tarjoaja sitoutuu pyydettyä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa tai vastaava – raportti, joka sisältää ehdokkaan riskiluokituksen TAI Tarjoajien, joiden luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset, mikäli tarjoajalla on takanaan kaksi tilikautta.

Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajan osalta Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksen ja riskiluokituksen ennen päätöksentekoa. Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n ratingluokka on ollut B ja riskiluokka 4.

Tarjouspyynnössä esitetyn vaatimuksen mukaan Suomen Asiakastiedon ratingluokka tai riskiluokka ovat ensisijaiset selvitykset, joita asiassa tarkastellaan. Hankintayksikkö on yllä esitetyllä tavalla havainnut, ettei tarjoaja ole täyttänyt kumpaakaan vaatimusta; ratingluokkaa vähintään A tai riskiluokkaa 1-3. Tarjoaja on voitu sulkea ulos tarjouskilpailusta näiden tietojen perusteella, eikä hankintayksiköllä ole velvollisuutta tarkastella muita selvityksiä, kun tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset eivät näiden selvitysten perusteella täyty.

Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n 9.8.2023 päivätyssä Rating Alfa- raportissa yrityksen luottoluokitus on B – Välttävä. Raportin mukaan luokitukseen eniten vaikuttavat tekijät ovat olleet: Maksutapa (neg.), Toimialariski (neg.), Suhteellinen vakavaraisuus (neg.), Suhteellinen kannattavuus (neg.) ja Vastuuhenkilöiden määrä (neg.).

Hankintayksikkö on tarjouspyynnössä ilmoittanut, että se arvioi tarjoajan riittäviä taloudellisia edellytyksiä hankinnan suorittamiseen tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Suomen Asiakastiedon Rating Alfa- raportilla luottoluokituksen perusteena ovat kaikki tarjouspyynnössä esitetyt asiat.

Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen liitteenä 10 toimittaman 18.9.2023 päivätyn Dun & Bradstreet (Bisnoden) raportin mukaan yrityksen luottoluokitus on A = Luottokelpoinen. Raportin mukaan Ratingperusteet ovat: Toiminta (Vakiintunut), Tausta (Ei negatiivinen), Talous (Tyydyttävä), Maksutapa (Negatiivinen). Bisnoden raportilla luottoluokituksen perusteena ei ole kaikkia hankintayksikön tarjouspyynnössä ilmoittamia arviointiperusteita, eikä Bisnoden raporttia voitaisi pitää siten edes vastaavana selvityksenä kuin Suomen Asiakastiedon Rating Alfa- raportti on. Bisnoden raportin arviointiperusteet ovat suppeammat ja erilaiset kuin Rating Alfassa, ja arviointiperusteiden erilaisuus johtaa yrityksen luottoluokituksen poikkeavuuteen eri toimijoiden välillä. Esimerkiksi yrityksen



toiminnan ja taustan arviointien sisältyminen luottoluokitukseen (Bisnode) ovat hankintayksikön tarjouspyyntöön kirjaamaan nähden epärelevantteja arviointiperusteita, ja voivat osaltaan nostaa luottoluokitusta positiivisempaan suuntaan ja näin vääristää hankintayksikön tarkoittamaa soveltuvuusvaatimuksen merkitystä. Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n toimittamassa hankintaoikaisuvaatimuksen liitteessä 11 myös on mainittu: ”Ilmeistä on, että luottoluokituksen muodostamisessa kahdella eri toimijalla on erilaiset painotukset.”

Hankintayksiköllä on harkintavaltaa sen suhteen, mitä se pitää vastaavana selvityksenä Suomen Asiakastiedon raportin kanssa. Merkitystä ei ole sillä, mitä muissa julkisissa kilpailutuksissa toiset hankintayksiköt ovat pitäneet vastaavana selvityksenä. Vantaan kaupunki ei ole tarjouspyynnössä esittänyt, että se katsoisi Bisnoden luottoluokituksen vastaavan Suomen Asiakastiedosta saatavaa luottoluokitusta.

Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy ei täytä tarjouspyynnössä asetettua soveltuvuusvaatimusta ratingluokituksen (vähintään A) tai riskiluokan (1–3) osalta.

Yllä esitetyillä perusteilla Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:tä ei voida hyväksyä mukaan tarjousvertailuun, eikä aiheutta muuttaa Kaupunkitalautakunnan 6.9.2023 tekemää päätöstä § 11 Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n osalta siten ole.

ATL-Rakennushuolto Oy

Tarjousvertailu

Tarjouspyynnössä osa-alueessa 3 Kunnossapidon rakennustyöt on esitetty seuraavat hinnan laskentaan käytettävät vertailuperusteet: Hinta 70 pistettä. Tarjoajan tulee ilmoittaa pyydetty tuntihinnat ilman arvonlisäveroa. Hinnaltaan edullisin tarjous saa täydet 70 hintapistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) x maksimipisteet.

Hankintayksikkö on hankintaoikaisun vastaanottamisen myötä todennut teknisen virheen tarjousvertailun hintapisteiden laskennassa. Virhe on aiheuttanut sen, ettei halvin tarjous ole saanut tarjouspyynnössä ja hankintapäätöksessä ilmoitetun mukaisesti 70 pistettä hinnan osalta. Hankintayksikkö on korjannut virheen hintapisteiden osalta.

Tarjouspyynnön kohdassa ”Päätöksenteon perusteet” Osa-alue 3 Kunnossapidon rakennustyöt ja hankintapäätöksessä on esitetty seuraavat laadun laskentaan käytettävät vertailuperusteet:

Yrityksen toiminta 20 pistettä.

Yrityksen työvoiman määrä, maksimipisteet 20 pistettä.

Henkilöstön määrää arvioidaan pisteyttämällä tarjouksen ajankohtana tarjoajan omassa palveluksessa, tarjoavan työyhteisöliittymän palveluksessa sekä erikseen nimetyn alihankkijan palveluksessa, vakituisessa työsuhteessa olevan tarjottavaa työtä suorittavan henkilöstön määrä pois lukien työnjohdon.

- yli 20 henkilöä, 8 pistettä
- 6–10 henkilöä, 4 pistettä
- 4–5 henkilöä, 2 pistettä

Tarjoajan työmaavastuuhenkilöt, maksimipisteet 12 pistettä



Työmaavastuuhenkilöt (2 työnjohtajaa). Yksi työnjohtaja voi saada maksimissaan 6 pistettä. Työnjohdon kokonaispisteet ovat kahden työnjohtajan pisteiden yhteenlaskettu arvo, maksimissaan 12 pistettä.

Koulutus, maksimipisteet 3 + 3 = 6 pistettä

- Rakennustekniikan insinööri, Ylempi korkeakoulututkinto, AMK, YMAK- tai opistoinsinööri, 3 pistettä
- Rakennusmestari, -tekniikko tai vastaava, 2 pistettä
- Asentajan tai rakennusalan ammattilaisen koulutus 1 piste
- Ei alan koulutusta, 0 pistettä

Työkokemus työnjohtamisesta, maksimipisteet 2 + 2 = 4 pistettä

- yli 7 vuotta, 2 pistettä
- yli 3 vuotta, alle 7 vuotta, 1 piste
- alle 3 vuotta, 0 pistettä

Pätevyydet, maksimipisteet 1 + 1 = 2 pistettä

Työnjohtaja (1 ja 2) täyttää vähintään RakMK A1, kohdassa 4.1 määritellyt rakennustöistä vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimukset ja on toiminut vastaavana työnjohtajana kolmen (3) viime vuoden aikana vähintään kolmessa (3) rakennuslupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä.

- Kyllä, 1 piste
- Ei, 0 pistettä

Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta. Suurimman alennusprosentin myöntävä tarjoaja saa 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (tarjottu arvo / suurin tarjottu arvo) x maksimipisteet.

Tarjoajan saamat pisteet lasketaan yhteen ja eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Itä-Vantaalle ja toiseksi eniten pisteitä saanut valitaan toimittajaksi Länsi-Vantaalle.

Seuraavaksi eniten pisteitä, sijoille 3–6 sijoittuneet tarjoajat, sijoittuvat puitejärjestelyn sijoille 2-5.

Hankintayksikkö on virheellisesti peittänyt hankintapäätöksen liitteenä olleesta vertailutaulukosta tarjoajien rivikohtaisesti saamat laatupisteet. Lisäksi hankintayksikkö on havainnut teknisen virheen tarjousvertailun laatupisteiden laskennassa, ja laskenta on korjattu vastaamaan tarjouspyynnössä ja hankintapäätöksessä esitettyä laatupisteiden laskentaa. Koska tarjouspyynnössä on esitetty yksiselitteisesti se, mistä asioista ja kuinka paljon rivikohtaisia laatupisteitä voi saada, ei hankintayksiköllä ole velvollisuutta erikseen sanallisesti perustella tarjoajien laatupisteytystä päätöksessään. Hankintayksikkö on tarkistanut tarjoajien toimittamat laatupisteisiin oikeuttavat selvitykset.

Tarjoajat sijoittuivat korjatussa tarjousvertailussa seuraavasti:

1. Es Urakointi Oy – 93,000 pistettä
2. SRG-Urakointi Oy - 92,028 pistettä
3. Vilenin Rakennushuolto Oy - 85,002 pistettä
4. Oy Malgon Ltd - 81,877 pistettä
5. Maalaus ja saneeraus Matti Virtanen Oy - 80,872 pistettä
6. LVI-Trio Oy - 69,476 pistettä



7. ATL-Rakennushuolto Oy - 69,119 pistettä
8. A-Kumppanit Oy - 69,088 pistettä
9. J. Holopainen Oy - 69,032 pistettä
10. Parru-Yhtiöt Oy - 68,453 pistettä
11. Rakennuspalvelu Auvinen Oy - 68,284 pistettä
12. Helsingin rakentajat Oy - 67,481 pistettä
13. Cateva Oy - 62,750 pistettä
14. Are Oy - 62,550 pistettä
15. Kymppikerho henkilöstöpalvelut Oy - 47,938 pistettä

Vertailutaulukko on tämän hankintaoikaisupäätöksen liitteenä.

Liike- tai ammattisalaisuudet

Tarjouskilpailun yhteydessä jotkin tarjoajat olivat merkinneet tarjotut yksikköhinnat sähköiseen tarjoukseensa liikesalaisuuden piiriin kuuluviksi. Hankintayksikkö on tarjoajien tasapuolisen kohtelun periaatetta noudattaen peittänyt hankintapäätöksen 6.9.2023 liitteenä olleelta vertailutaulukolta kaikkien tarjousten osalta yksikköhinnat.

Hankintayksikkö on hankintaoikaisun saapumisen jälkeen varmistanut kirjallisesti osa-alueeseen 3 tarjouksen tehneiltä, ovatko yksikköhinnat julkisia vai liikesalaisuutena salassa pidettäviä. Kaikki tarjoajat, kahta lukuun ottamatta, ovat ilmoittaneet yksikköhinnat liikesalaisuutena salassa pidettäviksi.

Tarjousten hintavertailun perusteena on tarjottu kokonaishinta, joka muodostunut kolmesta (3) tarjotusta yksikkö hinnasta hankintamäärillä kerrottuna. Yksikköhinnat eivät sellaisenaan ole tarjousten vertailuperusteena, eikä tarjoajilla ole siten oikeussuojansa kannalta tarpeen saada tietoonsa toisen tarjoajan liikesalaisuudeksi ilmoittamia yksikköhintoja. Hankintayksikkö on antanut tiedoksi tarjousten vertailussa käytetyt kokonaishinnat, jotka ovat julkisuuslain (621/1999) 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaisesti annettava tiedoksi.

Hankintayksikkö on korjannut tarjousten hintavertailussa olleen teknisen virheen, joten tarjoajat voivat vertailusta tarkistaa, että hintapisteet on laskettu oikein kokonaishintojen, eli vertailuhintojen perusteella. Perusteita liikesalaisuuksiksi ilmoitettujen yksikköhintojen paljastamiselle ei siten ole myöskään hintavertailun oikeellisuuden tarkistamisen takia.

Vertailuperusteet, alennusprosentti

Tarjouspyynnön kohdassa ”Päätöksenteon perusteet” on ilmoitettu: ”Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta. Suurimman alennusprosentin myöntävä tarjoaja saa 10 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (tarjottu arvo / suurin tarjottu arvo) x maksimipisteet”

Tarjouspyynnön kohdassa ”Hankinnan kohteen kriteerit” on esitetty: ”Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille

Tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon ilmanvaihtotöihin yhteisen alennusprosentin yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta seuraaville osille”



Tarjouspyynnön kohdassa "Hankinnan kohteen kriteerit" on ollut kirjoitusvirhe, jossa on erehdyksessä kirjattu pyyntö ilmoittaa ilmanvaihtotöihin alennusprosentti kunnossapidon rakennustöiden alennusprosentin lisäksi. Päätöksenteon perusteisiin on kirjattu kuitenkin oikein se, miten ja millä perusteilla tarjousvertailu suoritetaan.

Kyseinen osa-alue 3 on koskenut kunnossapidon rakennustöitä. Osa-alueen hinnoittelu kokonaisuudessaan on perustunut kunnossapidon rakennustöille.

Tarjouspyynnön kysymykset- ja vastaukset kierroksella ei ole esitetty täsmentäviä lisätietokysymyksiä alennusprosentin ilmoittamiseen liittyen. Tarjouskilpailun aikana ei ole tuotu esille, että alennusprosentin ilmoittamisessa olisi epäselvyyksiä, tai että tarjoajat eivät olisi ymmärtäneet, mikä alennusprosentti tulee ilmoittaa kunnossapidon rakennustöiden osa-alueelle. Tarjoajat ovat ymmärtäneet, että kysymyksessä on ollut kirjoitusvirhe. Tarjoajat ovat antaneet alennusprosentit pyydetyksi ja ilmoittaneet hinnastot, joista alennusprosentit lasketaan.

Tarjousvertailu alennusprosentin osalta ei ole ollut syrjivä, eikä aihetta muuttaa tarjouspyyntöä tämän osalta ole.

Hankinnan arvioitu arvo sopimuskaudella (osa-alueet 1–3) optiot mukaan luettuna on 35 000 000 euroa (alv 0 %).

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelytekstissä mainituin perustein hylätä Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy:n hankintaoikaisuvaatimus,
- b) esittelytekstissä mainituin perustein oikaista Kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 tekemää päätöstä § 11 osa-alueen 3 kunnossapidon rakennustyöt tarjousvertailun osalta ja valita seuraavat toimittajat puitejärjestelyyn:

1. Es Urakointi Oy
2. SRG-Urakointi Oy
3. Vilenin Rakennushuolto Oy
4. Oy Malgon Ltd
5. Maalaus ja saneeraus Matti Virtanen Oy
6. LVI-Trio Oy

- c) todeta, että muilta osin kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätöstä ei muuteta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätökseen, Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy (henkilötiedot peitetty)
- Hankintaoikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnan 6.9.2023 § 11 päätökseen, ATL-Rakennushuolto Oy (henkilötiedot peitetty)
- Vertailutaulukko osa-alue 3

Täytäntöönpano: Hankinta

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

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

VANTAAN KAUPUNGIN KAUPUNKITILALAUTAKUNNALLE

Asia: Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan (jäljempänä ”Lautakunta”) päätöstä 6.9.2023, § 11 (jäljempänä ”Päätös”) koskeva hankintoaikaisuvaatimus.

Valittaja: Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy (1514999-1, jäljempänä ”TMT” tai ”Valittaja”).

Valittajan asiamies ja prosessiosoite:

Asianajaja [REDACTED]
Asianajotoimisto Matti Penttinen Oy
Museokatu 8 A 2, 00100 Helsinki
Puh [REDACTED], fax. [REDACTED]
Sähköposti: [REDACTED]

Valittajan vaatimukset

Valittaja vaatii kunnioittaen Lautakuntaa korjaamaan hankintamenettelyssä tehdyn virheen koskien TMT:n tarjouksen hylkäämistä ja TMT:n sulkemista tarjouskilpailun ulkopuolelle. Päätöstä tulee muuttaa siten, että TMT:n tarjous hyväksytään osaksi tarjouskilpailua ja pisteytetään tarjouskilpailussa noudatetun pisteytyksen mukaisesti.

Perusteet ja perustelut:

Hankintalain 1 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan

”Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.”

Hankintalain 10 luvun 83 §:n mukaan

”Hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia 84–86 §:ssä tarkoitettuja vaatimuksia. Vaatimuksista on ilmoitettava hankintailmoituksessa. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on oikeus harjoittaa ammattitoimintaa ja että sillä on riittävät taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat sekä tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.”

Lautakunnan kokouspöytäkirjassa on perusteltu Päätöstä sulkea TMT tarjouskilpailun ulkopuolelle seuraavalla tavalla:

”Tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset tarkastettiin voittaneiden tarjoajien osalta. Tarjouspyynnön vaatimusten mukaan tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1–3.

Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy:n ratingluokka on B ja riskiluokka 4. Tarjoaja ei täytä tarjouspyynnölle asetettuja taloudellisia ja rahoituksellisia vaatimuksia, joten Tuusulan maalaus- ja tasoitetyöt Oy tulee sulkea pois soveltumattomana tarjoajana.”

TMT toteaa tältä osin, että Päätöksessä on siteerattu väärin tarjouskilpailuun osallistuneille yrityksille Tarjouspyynnössä asetettuja vaatimuksia koskien tarjoajan taloudellisia edellytyksiä. Tarjouspyynnössä on sen sijaan todettu tarjoajan luottokelpoisuusvaatimuksista seuraavaa:

”Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tätä ominaisuutta arvioidaan tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä,

kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka 1-3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava. Tarjoaja sitoutuu pyydettyä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa tai vastaava raportti, joka sisältää ehdokkaan riskiluokituksen TAI Tarjoajien, joiden luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän tilikauden tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset, mikäli tarjoajalla on takanaan kaksi tilikautta.”

Todiste 1: Tarjouspyyntö

TMT on tältä osin toimittanut Lautakunnalle Bisnoden luottoluokitustodistukset, joissa TMT:n riskiluokitus on ollut AA eli hyvä ja A eli luottokelpoinen.

Todiste 2: Riskiluokitus 1.8.2023

Todiste 3: Riskiluokitus 13.9.2023

Luottotietoja kerää Suomessa ylipäätään vain kaksi yhtiötä, Suomen Asiakastieto ja Bisnode. Asiakastieto Group toimii Suomessa ja Ruotsissa yhteensä seitsemässä kaupungissa ja Asiakastiedon on palveluksessa noin 500 työntekijää. Bisnode Group puolestaan toimii yhteensä 19 maassa työllistäen noin 2100 ihmistä.¹

Yhtiöt käyttävät toiminnassaan hyvin samankaltaisia riskiluokitusjärjestelmiä:

Asiakastieto		Bisnode	
Erinomainen	AAA	Korkein luottoluokitus	AAA
Hyvä +	AA+	Hyvä luottokelpoisuus	AA
Hyvä	AA	Luottokelpoinen	A
Tyydyttävä +	A+	Toiminta uutta / tausta ei negatiivinen	AN
Tyydyttävä	A	Epätyydyttävä	B
Välttävä	B	Luotonantoa ei puolleta	C
Heikko	C		

Bisnoden riskiluokka A (luottokelpoinen) vastaa pitkälti Asiakastiedon riskiluokkaa A (tyydyttävä) ja Bisnoden riskiluokka AA (hyvä) vastaa puolestaan Asiakastiedon riskiluokkaa AA (hyvä). TMT:n riskiluokitus (ensiksi AA ja sittemmin A) on siis ollut riittävä suhteessa Tarjouspyynnössä vaadittuun (A = tyydyttävä).

¹ <https://www.credigo.fi/sanakirja/bisnode-ja-suomen-asiakastieto/>

TMT toteaa lisäksi, että Bisnoden luottoluokitustodistus on systemaattisesti riittänyt riittäväksi osoitukseksi TMT:n luottokelpoisuudesta muissa viimeaikaisissa julkisissa tarjouskilpailuissa.

TMT viittaa välttä osin muun muassa Keravan kaupungin tekemään rakennusteknisten töiden puitesopimuskilpailutukseen vuosilta 2022-2023. Myös kyseisen tarjouskilpailun tarjouspyynnössä on edellytetty, että

”Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokka on 1-3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava”.

Todiste 4: Tarjouspyyntö, Keravan kaupunki

TMT on toimittanut Keravan kaupungille osoituksena riittävästä luottokelpoisuudesta todistuksen Bisnoden riskiluokasta AA, jonka jälkeen TMT on voittanut kyseisen tarjouskilpailun. Kyseisessä tarjouskilpailussa Bisnoden riskiluokka AA on ollut vähintään riittävä suhteessa edellytettyyn Asiakastiedon riskiluokka A:han.

Todiste 5: Keravan kaupungin päätös

Bisnoden luottoluokitustodistukset on rinnastettu Asiakastiedon vastaaviin myös Helsingin Kaupungin Asunnot Oy:n tarjouskilpailuissa vuosina 2019 ja 2021, joissa on todettu tarjoajien luottokelpoisuuden osalta seuraavaa:

”Tarjoajan luottoluokitus on vähintään Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa A (tyydyttävä) tai vastaavan luottoluokittajan vastaava luottoluokitus esim. Bisnode Finland Oy A - luottoluokitus - Luottokelpoinen.”

Todiste 6: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Tarjouspyyntö 2019

Todiste 7: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Tarjouspyyntö 2021

TMT on voittanut molemmat viitatut tarjouskilpailut toimittamalla hankintaviranomaiselle Bisnoden luottoluokitustodistuksen. Kyseisten tarjouskilpailujen tarjouspyyntöjen ulkoasusta ilmenevällä tavalla kilpailuttaja (eli tässä tapauksessa Helsingin Kaupungin Asunnot Oy) on molemmilla kerroilla itse rinnastanut Asiakastiedon riskiluokan A Bisnoden riskiluokkaan A.

Todiste 8: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Sopimusluonnos 2019

Todiste 9: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Puitesopimus 2022

TMT on pyydänyt vielä tätä hankintaoikaisuvaatimusta varten Bisnodelta uuden riskiluokituksen ja selvityksen siitä, miten riskiluokitukseen on päädytty. Uusimmassa Bisnoden luottoluokituksessa 18.9.2023 TMT:n riskiluokitus on yhä A, eli luottokelpoinen. Bisnoden mukaan

”Dun & Bradstreet Finland Oy:n soveltama rating-malli antaa positiivisen luokituksen A. (...) Yrityksen tausta (omistus- ja vastuuhenkilötausta, arviointi luottotietolain sallimissa rajoissa) on kunnossa. Sen sijaan maksutapa arvioidaan myös D&B:n kriteerien mukaan negatiiviseksi. Perintäyhtiöiden välittämiä perintätoimia on rekisteröity 05.07.2023 lähtien 5 kpl, yht. noin 7k€. Myös maksutapaindeksi osoittaa keskimääräisen maksamisen tapahtuvan alun toista viikkoa eräpäivän jälkeen. Olennaista on, että varsinaisia maksuhäiriöitä ei ole rekisteröity. Maksutapa-arviointi alentaa luottoluokitusta, mutta tilikauden 2022 talouden tunnusluvut luokittelevat yrityksen talouden osuuden niin hyväksi, että luokitus pysyy kokonaisuutena vielä positiivisella puolella. Yrityksestä löytyy kaupparekisteristä 02.06.2023 rekisteröity tilinpäätös tilikaudelta 2022 (tosin tuolloin vielä allekirjoittamaton, myös tilinpäätösmerkinnän osalta), joka osoittaa yrityksen kannattavuuden olevan hyvä, maksuvalmiuden ja omavaraisuuden kohtuullinen sekä vieraan pääoman määrän suhteessa liikevaihtoon maltillinen.”

Todiste 10: Riskiluokitus 18.9.2023

Todiste 11: Bisnoden selvitys riskiluokituksesta 18.9.2023

Bisnoden lausunnosta ja TMT:n riskiluokituksesta ilmenevällä tavalla TMT:n kokonaiskuva on positiivinen ja riskiluokitus A johtuu lähinnä pienistä viiveistä tiettyjen maksujen suorittamisessa. Olennaista asiassa on, että kokonaisuutena TMT:n riskiluokitus on ollut riittävä koko tarjouskilpailun ajan.

Lopuksi

Bisnoden ja Asiakastiedon luottoluokitukset rinnastuvat toisiinsa siinä määrin, että myös muut hankintaviranomaiset ovat systemaattisesti rinnastaneet Asiakastiedon riskiluokan A samalle tasolle Bisnoden riskiluokan A kanssa.

Käsillä olevassa tarjouskilpailussa on ollut riittävä, että tarjoaja osoittaa riskiluokakseen vähintään Asiakastiedon riskiluokan A, jolloin myös Bisnoden riskiluokan A on tullut riittävä.

Koska TMT on toimittanut Lautakunnalle todisteena Bisnoden luottoluokitustodistukset, joissa TMT:n riskiluokitus on arvioitu tasolle ensiksi tasolle

AA ja sittemmin tasolle A, ei TMT:tä ole voitu pätevällä tavalla sulkea tarjouskilpailun ulkopuolelle vedoten riittämättömään luottokelpoisuuteen.

Todistelu

TMT vetoaa asiassa seuraavaan asiakirjatodisteluun:

Todiste 1: Tarjouspyyntö

Todistusteemat: Tarjouspyynnön sisältö, Tarjoajien luottokelpoisuudelle asetetut vaatimukset.

Todiste 2: Riskiluokitus 1.8.2023

Todistusteemat: TMT:n riskiluokitus, TMT:n riittävä luottokelpoisuus.

Todiste 3: Riskiluokitus 13.9.2023

Todistusteemat: TMT:n riskiluokitus, TMT:n riittävä luottokelpoisuus.

Todiste 4: Tarjouspyyntö, Keravan kaupunki

Todistusteema: Myös muissa tarjouskilpailuissa on ollut vastaavan sisältöinen vaatimus tarjoajan luottokelpoisuuden osalta.

Todiste 5: Keravan kaupungin päätös

Todistusteema: Keravan kaupunki on hyväksynyt Bisnoden luottoluokitustodistuksen

Todiste 6: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Tarjouspyyntö 2019

Todistusteemat: Tarjouspyynnön sisältö, Hankintaviranomainen on samaistanut Asiakastiedon ja Bisnoden luottoluokitukset.

Todiste 7: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Tarjouspyyntö 2021

Todistusteemat: Tarjouspyynnön sisältö, Hankintaviranomainen on samaistanut Asiakastiedon ja Bisnoden luottoluokitukset.

Todiste 8: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Sopimus 2019

Todistusteema: TMT:n riskiluokitus, TMT:n riittävä luottokelpoisuus.

Todiste 9: Helsingin Kaupungin Asunnot Oy, Päätös 2022

Todistusteema: TMT:n riskiluokitus, TMT:n riittävä luottokelpoisuus.

Todiste 10: Riskiluokitus 18.9.2023

Todistusteemat: TMT:n riskiluokitus, TMT:n riittävä luottokelpoisuus.

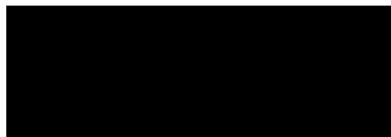
Todiste 11: Bisnoden selvitys riskiluokituksesta 18.9.2023

Todistusteemat: TMT:n riskiluokitus, TMT:n riittävä luottokelpoisuus, perusteet TMT:n riskiluokitukselle.

Tuusulan maalaus- ja tasoitustyöt Oy

Lohjalla, 18.9.2023

Laati:



Asianajaja, Lohja

Vantaan kaupunki
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaa
sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi

HANKINTAOIKAISU

Asia Hankintaoikaisu asiassa toimitilajohtamisen kunnossapidon puitejärjestelyiden hankinta, asianumero VD/1441/02.08.00.00/2023, osa-alue 3 Kunnossapidon rakennustyöt

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Vantaan kaupunkilautakunnan päätös 6.9.2023 § 11

Määräaika

Päätös on saapunut hakijalle sähköpostilla 12.09.2023. Määräaika hankintaoikaisun tekemiselle päättyy siten 26.09.2023

Hakija

ATL-Rakennushuolto Oy (Y-tunnus 0915975-5)

Hakijan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja [REDACTED]
BLF Asianajotoimisto Oy
Lautatarhankatu 6, 00580 Helsinki
Puhelin [REDACTED]
Sähköposti [REDACTED]

VAATIMUKSET

ATL-Rakennushuolto Oy pyytää kunnioittavasti, että hankintayksikkö:

- 1) kumoaa hankintaa koskevan virheellisen päätöksensä,
- 2) korjaa hankintaa koskevan virheellisen menettelynsä,
- 3) suorittaa asiassa uuden tarjousvertailun ja
- 4) antaa hakijalle tiedon osa-alueelle valittujen urakoitsijoiden tarjouksista liitetietoineen.

PERUSTEET

Hankintayksikön tekemä hankintapäätös on perusteltu virheellisesti. Kilpailutus on toteutettu siten, että tarjousvertailu on suoritettu tarjousten sellaisen sisällön perusteella, jonka tarjoaja on voinut ilmoittaa liike- tai ammattisalaisuudeksi. Tarjoajat eivät ole pystyneet arvioimaan, onko tarjousvertailu suoritettu hankintalainsäädännön mukaisesti tai edes varmistumaan siitä, ettei hankintapäätöksessä ole laskuvirhettä.

Hankintayksikkö ei ole useista pyynnöistä huolimatta toimittanut hakijalle muiden tarjoajien tarjouksissa liike- tai ammattisalaisuuksiksi ilmoitettuja asiakirjoja. Hakija on pyytänyt asiakirjoja hankintayksiköltä, jotta se voisi varmistua muiden tarjoajien soveltuvuudesta ja tehdyn tarjousvertailun oikeellisuudesta, mutta hankintayksikkö ei ole suostunut antamaan sille kyseisiä asiakirjoja. Hankintayksikkö on lisäksi oma-aloitteisesti määrittänyt, perustelematta päätöstään, kaikkien tarjoajien tarjousvertailussa käytetyt hintatiedot liike- ja ammattisalaisuuksiksi, vaikka kyseiset tarjoajat eivät edes ole näitä tietoja ilmoittaneet liike- ja ammattisalaisuuksikseen.

Hankintayksikkö on lisäksi tarjousvertailussa käyttänyt vertailuperusteena ilmanvaihtotöiden materiaalien hinnoittelun alennusprosenttia, vaikka kyseessä on rakennustöiden puitesopimus, jossa ei tehdä lainkaan ilmanvaihtotöitä. Kyseessä on siten ollut sellainen vertailuperuste, joka ei kohdistu lainkaan hankinnan kohteeseen ja on siten voinut vääristää suoritettua vertailua sekä kohdella tarjoajia syrjivästi.

Hankintayksikön tulee siten kumota tekemänsä hankintapäätös ja tehdä asiassa uusi, asianmukaisesti perusteltu hankintapäätös sekä jättää uudessa päätöksessään huomioimatta vertailuperusteena käytetty ilmanvaihtotöiden alennusprosentti. Edelleen hankintayksikön tulee toimittaa hakijalle tieto osa-alueelle valittujen urakoitsijoiden tarjouksista liitetietoineen ja tehdä perusteltu päätös niiden mahdollisten tarjousasiakirjojen osalta, jotka hankintayksikkö katsoo tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi ja joista hakijalla ei siten ole julkisuuslain 11.2 §:n 6 kohdan mukaankaan oikeutta saada tietoa.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELEMISESTA

Julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007, hankintalaki) 3 § 1 momentin mukaan hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia tasapuolisesti ja syrjimättä sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 123 § 1 momentin mukaan hankintayksikön on tehtävä ehdokaiden ja tarjoajien asemaan vaikuttavista ratkaisuksista sekä tarjousmenettelyn ratkaisusta kirjallinen päätös, joka on perusteltava. Pykälän 2 momentin mukaan päätöksestä tai siihen liittyvistä asiakirjoista on käytävä ilmi ratkai-

suun olennaisesti vaikuttaneet seikat, jotka ovat ainakin ehdokkaan, tarjoajan tai tarjouksen hylkäämisen perusteet sekä ne perusteet, joilla hyväksytyjen tarjousten vertailu on tehty.

Hankintalakia koskevassa hallituksen esityksessä¹ on todettu, että tarjousvertailun osalta perustelut tulee esittää sellaisella tarkkuudella, että tarjoajalle käy ilmi oman tarjouksen sijoittuminen tarjousskilpailussa suhteessa muihin tarjouksiin. Tarjousvertailussa tulee selkeästi ilmetä kaikkien tarjousten osalta, miten niitä on arvioitu kunkin vertailuperusteen osalta. Tarjousvertailusta tulee esimerkiksi käydä ilmi, mihin konkreettisiin tarjouksista ilmeneviin seikkoihin vertailu on kunkin vertailuperusteen osalta perustunut ja mihin tarjousten piste-erot perustuvat. Tarjouksen vertailussa saama pistemäärä tulee perustella ja vertailusta on käytävä ilmi kunkin tarjouksen vertailu vertailuperusteittain. Perusteluksi riittää keskeisimpien perusteiden esilletuominen, eikä hankintayksikön näin ollen tarvitse esittää yksilöityjä, kuten esimerkiksi tuotekohtaisia perusteluja. Perustelujen täytyy kuitenkin olla riittävän kuvaavia hankinnan luonteeseen nähden ja sellaisia, jotta asianomaiset voivat niiden pohjalta arvioida päätösten oikeellisuutta ja valitus-tarvettaan.

Hankintamenettelyyn osallistuneen ehdokkaan tai tarjoajan tehokas oikeussuojakeino edellyttää, että ehdokas ja tarjoaja saavat riittävät tiedot asemaansa vaikuttaneista hankintayksikön ratkaisuksista. Hankintapäätöksen ja muiden ehdokkaiden ja tarjoajien asemaan vaikuttavien hankintamenettelyssä tehtävien päätösten perustelemisen tarkoituksena on erityisesti turvata hankintamenettelyyn osallistuneiden tahojen mahdollisuudet oikeussuojakeinojen käyttämiseen. Tämän vuoksi päätösten perustelujen tulisi sisältää kaikki sellaiset seikat, joilla voi olla merkitystä ehdokkaiden ja tarjoajien arvioidessa oikeussuojakeinojen käytön tarpeellisuutta.²

Perusteluista tulee ilmetä:

1. mikä tarjous on valittu
2. mikä on ollut kokonaistaloudellisen edullisuuden peruste ja mahdollisesti käytetyn hintalaatusuhteen vertailuperusteet
3. miten tarjoukset ovat sijoittuneet hinnan tai hintalaatusuhteen vertailuperusteiden suhteen: mitkä ovat olleet eri tarjousten ”pisteet”
4. keskeiset perusteet, joilla vertailu on tehty, eli mihin eri tarjousten piste-erot perustuvat.³

Hankintayksikön on perusteltava tarjousten vertailu myös sanallisesti, pelkkä tarjousten pisteyttäminen ja saatujen pisteiden ilmoittaminen eivät riitä perusteluksi eivätkä täytä hankintalaissa asetettuja edellytyksiä. Vaikka hankintayksikkö voi asettaa vertailukriteerit ja soveltaa niitä varsin vapaasti, ne eivät saa olla liian yleisluonteisia, yksilöimättömiä ja täsmentymättömiä. Hankintapäätöksen perusteluvelvollisuus turvaa hankintalain 3 § 1 momentissa edellytettyä tasapuolisuuden ja syrjimättömyyden sekä avoimuuden vaatimusta. Hankintapäätöksen perustelemiselle on erityistä merkitystä tarjoajille, jotta ne voivat perustelujen nojalla arvioida, onko hankintamenettelyssä

¹ HE 190/2009 vp s. 47.

² Eskola – Kiviniemi – Krakau – Ruohoniemi: Julkiset hankinnat 2017, s. 546-547.

³ Eskola – Kiviniemi – Krakau – Ruohoniemi: Julkiset hankinnat 2017, s. 547.

noudatettu laissa asetettuja velvoitteita ja onko tarjoajalla aihetta muutoksenhakuun.⁴

Hankintapäätöksen perusteluvelvollisuus korostuu erityisesti sellaisessa tilanteessa, jossa tarjousten vertailu on perustunut tietoihin, jotka ovat kokonaan ilmenneet asiakirjoista, jotka hankintayksikön näkemyksen mukaan ovat tarjoajien liike- ja ammattisalaisuuksia ja joita ei ole luovutettu hankintajalle.⁵

Markkinaoikeus on ottanut selkeästi kantaa vertailukriteerien riittävään täsmällisyyteen ja tarjousten arvioinnin sanallisen perustelemisen velvoitteeseen esimerkiksi seuraavassa ratkaisussa.

Ratkaisusta MAO 130/10 ilmenee, että tarjousten pisteyttäminen ei pelkästään riitä tarjousten vertailuksi, vaan tarvitaan myös sanalliset perustelut. Hankintayksikkö toimitti tarjoajille hankintapäätöksen liitteenä pisteytystaulukon, josta kävi ilmi kustakin vertailuperusteesta annetut pisteet, painotetut pisteet ja kokonaispisteet. Hankintayksikkö ei ollut perustellut pisteytyksiä sanallisesti, joten vertailutaulukosta ei voinut päätellä, mihin tarjouksissa esitettyihin konkreettisiin seikkoihin hankintayksikön pisteytys perustui kunkin tarjoajan ja vertailuperusteen osalta. Markkinaoikeus katsoi hankintapäätöksen olevan puutteellisesti perusteltu hankintalain edellytyksiin nähden.

Tarjousten vertailukriteerien tulisi olla sellaisia, että hankintayksikön on mahdollista perustella hankintapäätös riittävästi paljastamatta kuitenkaan liikesalaisuuksia. Hankintapäätöksen perusteluista tulee voida päätellä, onko hankintamenettelyssä noudatettu hankintalakia ja miten kunkin tarjoajan oma tarjous on arvioitu suhteessa muihin tarjouksiin. Mikäli tarjousten vertailu tehdään pääosin sellaisten tietojen varassa, joita pidetään liikesalaisuuksina, hankintayksikön on vaikea perustella hankintapäätöstä riittävän avoimesti ja täsmällisesti.⁶

Markkinaoikeuden ratkaisusta ilmenee, että yksikköhintoja on pidetty liikesalaisuutena. Niiden on kuitenkin katsottu kuuluvan asianosaisjulkisuuden piiriin tapauksissa, joissa ne ovat vaikuttaneet asianosaisen asian käsitteilyyn.⁷

⁴ MAO 633/18.

⁵ Ks. erityisesti MAO 633/18.

⁶ Markkinaoikeus katsoi ratkaisussa MAO 633/18 hankintapäätöksen perustelun virheelliseksi, koska tarjousvertailu suoritettiin sellaisen tarjousten sisällön perusteella, jonka tarjoaja saattoi ilmoittaa olevan liike- ja ammattisalaisuus. Tästä johtuen tarjoajat eivät pystyneet arvioimaan, noudatettiinko tarjousten vertailussa hankintasäännöksiä eivätkä selvittämään, oliko päätöksessä lasku- tai kirjoitusvirheitä. Markkinaoikeus painotti ratkaisussaan, että velvoite päätöksen perustelemisesta vastaa julkisille hankinnoille asetettuihin tasapuolisuuden, syrjimättömyyden ja avoimuuden vaateisiin. Tarjoajan tulee voida päätöksen ja sen perustelujen nojalla arvioida, onko hankintamenettely ollut lainmukainen ja onko tarjoajalla syytä hakea muutosta. Kyseessä olevassa tapauksessa tarjousten laadun vertailu perustui lähes täysin tietoihin, jotka sekä tarjoajat että hankintayksikkö katsoivat liikesalaisuuksien vuoksi salassa pidettäväksi eikä hankintayksikkö näin ollen luovuttanut niitä asianosaisille. Tarjoajat eivät saaneet hankintapäätöksessä eikä muutoin käyttöönsä tietoja, joiden perusteella olisivat voineet arvioida pisteytyksen ja hankintamenettelyn oikeellisuutta tai tarvettaan muutoksenhakuun.

⁷ MAO 488/15: Valittajan saamasta hankintapäätöksen perustelumuihistiosta kävi ilmi hintavertailussa käytetty tarjouskilpailun voittajan yhteenlaskettu vertailuhinta ja tarjouksessa ilmoitetut pro-

Hankintayksikön hankintapäätöksestä ei voi arvioida sitä, onko tarjousvertailu suoritettu hankintalainsäädännön mukaisesti, koska tarjousvertailu on suoritettu sellaisten tarjoustietojen perusteella, jotka hankintayksikkö on katsonut salassa pidettäväksi tarjoajien liike- ja ammattisalaisuuksina.

Hankintayksikkö on tehnyt tarjousten vertailun seuraavin perustein: hinta 70 pistettä, yrityksen toiminta 20 pistettä, koulutus 6 pistettä ja työkokemus työjohtamisesta 4 pistettä. Vertailuperusteiden muodostuminen on yksilöity tarjouspyynnössä. Hankintayksikkö on hankintapäätöksen perusteluissaan ainoastaan toistanut tarjouspyynnössä esitetyt vertailuperusteet ja ilmoittanut tarjoajien sijoittumisen osa-alueella laskemiensa yhteispisteiden osalta. Lisäksi hankintayksikkö on hankintapäätöksessään perustellut tarjousten poissulkemisperusteet kahden tarjoajan osalta ja todennut muiden tarjoajien täyttävän asetetut soveltuvuusvaatimukset. Edelleen hankintayksikkö on tarkastanut tarjousten tarjouspyynnönmukaisuuden voittaneiden tarjoajien osalta ja hylännyt yhden tarjoajan tarjouksen sekä vähentänyt yhdeltä tarjoajalta yhden pisteen.

Hankintayksikön päätöksen liitteenä on vertailutaulukko, jossa on näkyvissä kunkin tarjoajan osalta yksinomaan hintaa ja laatua koskevat yhteispisteet. Sitä, miten hankintayksikkö on yhteispisteisiin päätenyt tai mistä luvuista ja tekijöistä pisteet kunkin tarjoajan antaman tarjouksen perusteella ovat koostuneet, ei ole lainkaan kirjoitettu auki. Vertailutaulukon perusteella on myös mahdotonta tarkastaa, onko hankintayksikkö laskenut kunkin tarjoajan saamat yhteispisteet oikein. Lisäksi on huomattava, että tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla halvimman hinnan antaneen tarjoajan olisi tullut saada 70 hintapistettä, mutta vertailutaulukossa korkeimmat hintapisteteet ovat ainoastaan 63 pistettä (Suomen Hormimestarit Oy).

Hankintayksikön menettely on merkinnyt sitä, ettei tarjoajilla ole tarjousvertailuun liittyen ollut sen paremmin tarjousasiakirjojen kuin hankintapäätöksenkään perusteella muiden tarjoajien tarjouksissa ilmoitettuja tietoja. Hankintayksikön suorittaman pisteytyksen oikeellisuus koko tarjousvertailun osalta ei ole ollut tarjoajien todennettavissa, eivätkä tarjoajat ole voineet siten arvioida sitä, onko hankintalainsäädännön velvoitteita noudatettu ja onko heillä tarvetta muutoksenhakuun. ATL-Rakennushuolto Oy katsoo siten, että hankintayksikkö on menetellyt hankintapäätöksen perustelemisen osalta hankintalain 123 §:n vastaisesti ja siten hankintayksikön tulee kumota virheellinen päätöksensä.

jektikustannukset, tuki - ja ylläpitopalveluiden kustannukset sekä koulutuksen ja lisenssien kustannukset. Markkinaoikeus katsoi, että valittajalla oli asianosaisena oikeus edellä mainittujen tietojen lisäksi saada tieto voittaneen tarjouksen tiettyjen toimitusprojektien osakokonaisuuksien toteutushinnoista, mutta ei tarjouksen hinnoitteluliitteestä kokonaisuudessaan. Muita liitteessä ilmoitettuja yksikköhintoja markkinaoikeus piti julkisuuslain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 20 kohdassa tarkoitettuina liikesalaisuuksina. Kun muita yksikköhintoja ei myöskään oltu käytetty tarjousten vertailussa, markkinaoikeus ei nähnyt tiedon antamatta jättämisen vaarantavan oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutumista. Ks. myös esimerkiksi MAO 222/16 ja MAO 383/10, joissa liikesalaisuuksiksi katsottavia yksikköhintoja ei ole tarvinnut luovuttaa asianosaisille, kun niitä ei ole käytetty tarjousten vertailussa ja kun hakija oli saanut tarjousten vertailuasiakirjat, joista hankintayksikön vertailussa käyttämät hintatiedot ilmenivät.

Hankinta-asiakirjojen julkisuudesta

Julkisuuslain (621/1999) 1 §:ssä määritellään julkisuusperiaate, jonka perusteella viranomaisten asiakirjat ovat julkisia, ellei julkisuuslaissa tai muussa laissa erikseen toisin säädetä. Julkisuuslain 17 §:n tavoitteena on julkisuusperiaatteen toteuttaminen viranomaisen harkitessa, antaako tietoja vai ei, sekä julkisuuden ensisijaisuus viranomaisten asiakirjoihin nähden ja suppea tulkinta salassapitosäännösten osalta. Viranomainen voi olla antamatta tietoja ainoastaan laissa säädetyllä perusteella, jonka tulkintaa ei saa laventaa. Tietoja annettaessa on seurattava vakiintunutta tulkintaa vastaavista tapauksista.⁸

Viranomaisen asiakirjan julkisuutta koskeva ratkaisu on tehtävä tapauskohtaisesti ja viranomaisella on velvollisuus arvioida salassapito aina tietoja pyydettyäessä. Kun viranomainen saa tietopyynnön, hänen on arvioitava asiakirjan luonne ja sen sisältämät tiedot julkisuuslakia soveltaen. Julkiseksi tulleet viranomaisen asiakirjasta, johon ei sisälly salassa pidettäviä tietoja, tulee antaa tieto viivytyksettä. Sen sijaan, jos asiakirja sisältää salassa pidettäviä tietoja, viranomaisen tulee selvittää, miltä osin tietoja voidaan antaa. Jos asiakirja on tullut julkiseksi, siitä tulee antaa tieto peittäen salassa pidettävät osat. Mikäli tämä ei ole mahdollista paljastamatta salassa pidettävää tietoa, viranomaisen on pidettävä koko asiakirja salaisena ja annettava asiassa kielteinen päätös.⁹

Kun virkamies viranomaisen edustajana tekee päätöksen olla antamatta tietoa asiakirjasta tai sen osasta, hänen on julkisuuslain 14.3 §:n mukaisesti ilmoitettava tiedon pyytäjälle kieltäytymisen syy. Tällöin ratkaisun perusteluihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Perusteluista on käytävä ilmi säännökset ja tosiseikat, joiden perusteella viranomainen on tullut harkinnassaan kielteiseen lopputulokseen. Lisäksi säännöksessä on asetettu virkamiehelle neuvontavelvollisuuksia. Virkamiehen on ilmoitettava, että tiedon pyytäjällä on mahdollisuus tällöin viedä asia viranomaisen ratkaistavaksi.¹⁰ Hankinta-asiakirjat eivät tee poikkeusta edellä esitetystä. Hankinta-asiakirjoja ei voida pitää salassa eikä rajoittaa tiedon antamista niistä ilman laissa säädettyä perustetta. Hankintayksikön tulee punnita itsenäisesti liikesalaisuuksiksi ilmoitettuja tietoja asiakirjan sisältöön verrattuna. Hankintayksikkö ei ole sidottu tarjoajan tekemään ilmoitukseen, vaan joutuu arvioimaan tilanteen itse.

Julkisissa hankinnoissa noudatettavat periaatteet määritellään hankintalain (1397/2016) 3 §:ssä, jonka mukaan hankintayksikön on toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioiden sekä kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi. Hankintalaissa mainitut periaatteet ovat hankintadirektiivin mukaisia.

Julkisuuslain 11.2 § 6 kohdan perusteella julkisessa hankinnassa asianosaisella ei ole oikeutta saada tietoonsa toisen ehdokkaan tai tarjoajan liikesalaisuuksia, mutta tieto tarjousten vertailussa käytettävästä kokonaishinnasta

⁸ Voutilainen: Oikeus tietoon 2012, s. 222.

⁹ Wallin – Konstari: Julkisuus- ja salassapitolainsäädäntö 2000, s. 101, 107-109.

¹⁰ Wallin – Konstari: Julkisuus- ja salassapitolainsäädäntö 2000, s. 210-211.

on aina annettava. Tarjousten vertailussa käytettävät laatutekijät voivat joissakin tapauksissa osoittautua liikesalaisuuksiksi. Tällaisissa tapauksissa viranomais Hankintayksikön tulisi perustella vertailun lopputulos riittävän yleisellä tasolla, ettei salassa pidettävä tieto paljastu.¹¹ Toisaalta tarjoajan tulisi saada riittävästi tietoa siten, että oman tarjouksen vertaaminen hyväksytyyn tarjoukseen ja hankintapäätöksen oikeellisuuden arviointi on mahdollista. Liikesalaisuutta lukuun ottamatta tarjousasiakirjoista on oikeus saada tieto.¹² Edellä mainittua säännöstä tulee tulkita suppeasti.¹³

Oikeuskäytännössä on todettu, että kun liikesalaisuudeksi katsottavat tiedot ovat vain osa valintaan vaikuttanutta kokonaisvertailua eivätkä ne näin ollen vaikuttaneet merkittävästi asianosaisen etuun, tietoja ei tullut antaa asianosaiselle. Sen sijaan asianosaisella oli oikeus saada toisen tarjoajan liikesalaisuusluonteiset tiedot, koska niitä oli käytetty yhtenä vertailuperusteena tarjousten vertailussa.¹⁴

KÄYTETYSTÄ VERTAILUPERUSTEESTA

Hankintalain (1397/2016) 93 §:n mukaan kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa hankintayksikön on valittava kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous eli tarjous, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin, kustannuksiltaan edullisin tai hinta-laatusuhteeltaan paras. Hankintayksikön on ilmoitettava käyttämänsä kokonaistaloudellisen edullisuuden peruste tai hinta-laatusuhteen mukaiset vertailuperusteet hankintailmoituksessa, tarjouspyynnössä tai neuvottelukutsussa. Vertailuperusteiden on liityttävä hankinnan kohteeseen 94 §:n mukaisesti, ne eivät saa antaa hankintayksikölle rajoittamatonta valinnanvapautta ja niiden on oltava syrjimättömiä ja varmistettava todellisen kilpailun mahdollisuus. 93 §:ssä esitetään esimerkinomaisesti, millaisiin näkökulmiin ja ominaisuuksiin vertailuperusteet voivat liittyä tai millaisia perusteita hankintayksikkö voi laadulle asettaa. Hankintayksikkö voi asettaa vertailuperusteita laadullisista, yhteiskunnallisista, ympäristö- tai sosiaalisista lähtökohdista tai innovatiivisista ominaisuuksista. Laa-

¹¹ Pekkala – Huikko – Pohjonen – Ukkola: Hankintojen kilpailuttaminen. 2017, s. 617-620.

¹² Wallin – Konstari: Julkisuus- ja salassapitolainsäädäntö 2000, s. 261-262.

¹³ Julkisuuslain 17.1 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava, että tietojen saamista ei rajoiteta ilman asiallista ja laissa säädettyä perustetta eikä enempää kuin suojattavan edun vuoksi on tarpeellista. Hallituksen esityksessä julkisuuslaiksi (HE 30/1998 vp) korostetaan julkisuusperiaatteen ensisijaisuutta, josta voidaan poiketa vain erikseen säädettyissä tapauksissa, ja avoimuuden tärkeyttä viranomaistoiminnassa.

¹⁴ Ks. esimerkiksi KHO 11.12.2015 t. 3660: ”Kun pisteet laskettiin yhteen vertailussa ja ne muodostivat vain osan valintaan vaikuttaneista kokonaispisteistä, kyse ei ollut JulkL:n 11.2 §:n 6 kohdan mukaisesta tarjousten vertailusta käytetystä muusta tekijästä, josta olisi tullut antaa tieto asianosaiselle siitä huolimatta, että kyseessä olisi ollut liikesalaisuusluonteinen tieto. KHO 15.3.2016 t. 908: ”Vaikka tarjouksen osiot sisälsivät julkisuuslain 24.1 §:n 20 kohdan mukaisia salassa pidettäviä yksityisiä liikesalaisuuksia, niistä tuli antaa tieto tarjouskilpailuun osallistuneelle toiselle yritykselle. Tiedot voitiin luovuttaa, koska niitä oli käytetty tarjousten vertailussa yhtenä vertailuperusteena ja ne olivat näin ollen vaikuttaneet asianosaisen asian käsittelyyn. Vertailuperuste oli ilmoitettu tarjouspyynnössä samoin kuin sen edellytetty sisältö. Näin ollen pyydetty tiedot olivat teki-
jöitä, joita käytettiin tarjouksen vertailussa ja ne tuli luovuttaa asianosaiselle.

dullisina perusteina hankintayksikkö voi arvioida muun muassa käyttökustannuksia, teknisiä ominaisuuksia, käyttäjien vaatimuksiin vastaamista tai toteutusehtoja.

94 §:ssä todetun mukaisesti hinta-laatusuhteen vertailuperuste liittyy hankinnan kohteeseen, jos se liittyy sopimuksen perusteella toimitettaviin rakennusurakoihin, tavarahankintoihin tai palveluihin liittyvään sopimukseen miltä tahansa osin ja missä tahansa niiden elinkaaren vaiheessa.

Hankintadirektiivin mukaan myös sellaisten tekijöiden voidaan katsoa liittyvän hankinnan kohteeseen, jotka ovat osa hankinnan kohteen tiettyä tuotanto-, suorittamis-, tai kaupankäyntiprosessia tai tiettyä prosessia elinkaaren muussa vaiheessa.

Hankintayksikön tekemässä kilpailutuksessa osa-alue 3 on koskenut kunnossapidon rakennustöitä. Osa-alueena 1 on kilpailutettu kunnossapidon ilmanvaihtotyöt ja osa-alueena 2 kunnossapidon lämpö-, vesijohto- ja viemärytyöt.

Osa-alueen 3 osalta vertailuperusteena on käytetty tuoteryhmäkohtaista alennusprosenttia, josta on maksimissaan voinut saada 10 pistettä (tarjottu arvo / suurin annettu arvo * maksimipisteet), mikä on vaikuttanut merkittävästi eri tarjoajien pistemääriin ja myös sijoitukseen. Hankintailmoituksessa on todettu, että ”tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille” ja että ”tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon ilmanvaihtotöihin yhteisen alennusprosentin yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta seuraaville osille”. Vertailuperusteena on siten ilmoitettu ilmanvaihtotöiden tarvikkeet ja materiaalit, jotka eivät ole olleet lainkaan kyseisen osa-alueen (vaan osa-alueen 1) kilpailutuksen kohteena. Ilmoitettu vertailuperuste ei siten ole lainkaan liittynyt hankinnan kohteeseen, ja peruste on syrjivä sellaisia toimijoita kohtaan, jotka eivät harjoita ilmanvaihtotöitä. Kyseiseen rakennustöiden hankintaan ei sisälly ilmanvaihtotöitä eikä niiden hinnoittelulla siten ole vaikutusta rakennustöiden hintaan. Kyseisessä kohdassa ei ole myöskään määriteltä minkä kaupan hinnoittelusta alennus annetaan ja siten eri hinnastoista luvatut alennusprosentit eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Edelleen kohdan kirjoitusasu on ollut epäselvä ja mahdollisesti jotkin tarjoajat ovat tarjonneet kohdassa yleistä alennusprosenttia tarvikkeille ja materiaaleille ja jotkin tarjoajat ovat puolestaan tarjonneet ilmanvaihtotöiden tarvikkeiden ja materiaalien alennusprosenttia. Hankintayksikkö ei ole lainkaan hankintapäätöksessään eritellyt tarjoajien antamia alennusprosentteja tai näistä annettuja pisteitä. Vaikka hankintailmoituksen kohteessa ”Päätöksen teon perusteet” on todettu, että ”tarjoaja ilmoittaa kunnossapidon rakennustöille yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja materiaaleille yleisesti nähtävillä olevasta hinnastosta”, tarjouslomakkeella on tarkempaan vertailuperusteena ollut ilmanvaihtotöiden tarvikkeet ja materiaalit. Vertailuperuste ei ole liittynyt kilpailutettuun osa-alueeseen tai on ainakin vähintään ollut epäselvä ja tulkinnanvarainen ja tämän vuoksi tarjousvertailu tulee suorittaa uudelleen siten, että kyseinen vertailuperuste jätetään kokonaan huomioimatta uudessa tarjousvertailussa.

Hankintayksikkö ei ole julkaissut hakijan pyynnöstä huolimatta tarjoajien rivi-kohtaisia pistemääriä. Tästä johtuen alennusprosentista saatujen pisteiden tarkkaa vaikutusta ei ole pystytty arvioimaan. Voittaneiden tarjoajien tarjousten liikesalaisuuksiksi määrittelyn ja toimittamatta jättämisen vuoksi hakija ei ole myöskään voinut arvioida ja tarkistaa ovatko voittaneiden tarjoajien tarjoukset tarjouspyynnön mukaisia. Esimerkiksi hakija on ilmeisesti saanut kyseisestä kohdasta kaksi pistettä.

Helsingissä 26. syyskuuta 2023

ATL-Rakennushuolto Oy

LAATI



asianajaja, Helsinki



vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 18

itään kaupunki
 1100
 130 Vantaan kaup
 04510-2
 alin
 fax
 al
 wnet
 @ 082911
 @ 082922000
 name@vantaa.fi
 //www.vantaa.fi



Tarjaja ilmoittaa kunnosopijon rakennustalle yleisen alennusprosentin tarvikkeille ja rautaliikenteelle																																
Tuoteryhmittäminen alennusprosentti																																
10,00	12,00	4,800	15,00	6,000	5,00	2,000	12,00	4,800	10,00	4,000	15,00	6,000	10,00	4,000	0,000	0,01	0,004	14,00	5,600	15,00	6,000	5,00	2,000	5,00	2,000	25,00	10,000	12,00	4,800	Hyönteis- torjunta-aine kuten: amido-aine		
Tarjajalle pyydetään antamaan alennusprosentti tarjajien erikseen käytettävien tukukiltojen hinnastoista. Tarjajien tulee käyttää samaa alennusprosenttia kaikissa toimitettavissa tuotteissa hinnastoissa. Tarjajien tulee ilmoittaa tarjauksensa käyttämässä tukukiltojen hinnasto tai hinnaston reitissävastuun osalta tai muu vastaava selvitys tukukiltojen hinnastoista																																
Laatuasteet	30,000	20,000	20,0	24,000	24	22,000	22	16,000	16,0	33,000	33	16,000	16	17,000	17	18,000	18	19,004	19,004	19,600	19,6	22,000	22	16,000	16	16,000	16	20,000	20	16,000	16,0	Hyönteis- torjunta-aine kuten: amido-aine
Osajakeiden hinta yht.	17,200	400,00 EUR	4,316	24,000 EUR	31,600	19,100,00 EUR	47,110	400,00 EUR	46,550	22,800,00 EUR	70,000	17,000,00 EUR	24,450	17,000,00 EUR	57,000	18,000,00 EUR	26,370	28,000,00 EUR	29,420	33,000,00 EUR	62,170	33,000,00 EUR	29,372	17,000,00 EUR	57,440	16,000,00 EUR	63,754	20,000,00 EUR	67,000	23,000,00 EUR	68,710	Hyönteis- torjunta-aine kuten: amido-aine
Osajakeiden pistot yht.	100,000	69,000	69,000	62,500	62,500	69,110	69,110	62,750	62,750	93,000	93,000	67,450	67,450	69,000	69,000	69,470	69,470	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872	69,872
[] Sijutus 8. [] Sijutus 14. [] Sijutus 7. [] Sijutus 13. [X] Sijutus 1. [] Sijutus 12. [] Sijutus 9. [] Sijutus 15. [X] Sijutus 6. [X] Sijutus 5. [X] Sijutus 4. [] Sijutus 10. [] Sijutus 11. [X] Sijutus 2. [X] Sijutus 3.																																



19 §

Määrärahamuutosesitys koskien katujen ja puistojen palvelualueen vuoden 2023 julkisen käyttöomaisuuden investointeja / HW

VD/6370/02.01.00.04/2023

HW/JV/JK/RT/MV/TMR

Esitetään Julkinen käyttöomaisuus -investointiryhmien (931-935) investointeihin yhteensä 2,4 milj. euron korotusta. Kaupunginvaltuuston 18.9.2023 hyväksymän määrärahamuutoksen jälkeen on ilmennyt määrärahojen lisätarpeita mm. Koisotien lumenvastaanottopaikan kiireelliseen korjaamiseen.

Liikennealueet (931)

Koisotien lumenvastaanottoalueella on havaittu äkillisiä painumia ja pohjanmurtumia, jotka täytyy hätätyöluonteisesti korjata mahdollisimman pian. Korjaustöiden suunnitelmien mukaan arvioidut kustannukset loppuvuodelle ovat noin 1,4 milj. euroa.

Lisäksi kuluvana vuonna on panostettu erityisesti joukkoliikenteen kehittämiseen mm. rakentamalla runkolinjojen pysäkkejä, joista osa jäi viime vuonna toteuttamatta.

Virkistysalueet (933)

Kuusijärven ulkoilualueen pysäköintialueen rakentamisen kustannukset nousivat ennakoidusta yleisen kustannustason nousun vuoksi.

Ympäristörakentaminen (934)

Tikkurilan keskuspuiston itäosan rakentaminen tuli ennakoitua kalliimmaksi haastavien maaperäolosuhteiden sekä suunnitelmamuutosten vuoksi.

Yhteishankkeet (935)

Kehä III:n Askiston kohdan määrärahoja on jouduttu lisäämään yleisen kustannustason nousun vuoksi.



INVESTOINTIHANKKEET	Muutettu TA 2023	Muutos	Uusi muutettu TA 2023
Julkinen käyttöomaisuus (931-938)	-51 800 000,00	-2 400 000	-54 200 000
Julkinen käyttöomaisuus (931-935)	-43 800 000,00	-2 400 000	-46 200 000
Liikennealueet (931)	-32 700 000,00	-1 800 000	- 34 500 000
Urheilualueet (932)	-4 900 000,00	0,00	-4 900 000
Virkistysalueet (933)	-1 500 000,00	-100 000	-1 600 000
Ympäristörakentaminen (934)	-3 500 000,00	-400 000	-3 900 000
Yhteishankkeet (935)	-1 200 000,00	- 100 000	-1 300 000
Ratikka (938)	- 8 000 000,00	0,00	-8 000 000,00

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 19

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että julkisen käyttöomaisuuden määrärahoja (hankeryhmät 931, 933, 934 ja 935) korotetaan yhteensä 2,4 milj. eurolla, jolloin niiden yhteissumma on 46,2 milj. euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö, puh. 043 824 9311
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



20 §

Palveluhankinta / Vantaan ratikka Yhteistoiminnallisen rakennushankkeen tukipalvelut / HW

VD/4539/02.08.00.00/2023

HW/JV/SH/JH/JK

Vantaan ratikka on päätetty toteuttaa allianssimallilla. Allianssimalli edellyttää asiantuntijapalveluiden hankkimista avustamaan tilaajaorganisaation allianssivalmiuksien kohentamista sekä tukemaan allianssikumppaneiden hankintaa ja allianssien aikaista toimintaa. Hankinta on luonteeltaan puitesopimusjärjestely kahden kokonaistaloudellisesti edullisimman palveluntuottajan kanssa etusijaisuusjärjestyksessä. Osatehtävät tilataan erillisinä toimeksiantoina.

Hankinnan kohteena ovat asiantuntijapalvelut tarjouspyynnössä VD/4539/02.08.00.00/2023 Vantaan ratikka Yhteistoiminnallisen rakennushankkeen tukipalvelut sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla.

Hankintaa ei ole jaettu osioihin. Hankinnan arvioitu arvo on 3 000 000 euroa. Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely kahden (2) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen toimittajan kesken.

Sopimuksen kesto on viisi (5) vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla (1+1). Sopimus ei sido tiettyihin hankintamääriin. Tilaaja ilmoittaa option käyttöönottamisesta viimeistään 3 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Puitejärjestelyn sisällä hankintoja tehdään pääsääntöisesti etusijaisuusjärjestyksen mukaisesti.

Tilaaja tilaa työt ensisijaisesti ensisijaiselta toimittajalta. Mikäli ensisijainen toimittaja ei pysty osoittamaan tarvittavia resursseja vaaditussa aikataulussa palvelun tuottamiseksi, palvelu tilataan toissijaiselta toimittajalta. Mikäli tilaajan ja toimittaja välille ei muodostu allianssityön vaatimaa luottamusta ja yhteisymmärrystä, voi tilaaja poiketa etusijaisuusjärjestyksestä. Tilaaja tulee hankkimaan tehtäväkuvauksessa esitettyjä osatehtäviä erillisinä toimeksiantoina. Mikäli tilaaja katsoo tarjoushinnan kohtuuttoman suureksi osatehtävään nähden, tilaaja voi poiketa etusijaisuusjärjestyksestä.

Tilaajalla on oikeus poiketa etusijajärjestyksestä tai hankkia palvelua kolmannelta osapuolelta, mikäli toimittaja on toiminut tai tulee toimimaan tarjoajan konsulttina tilaajan yhteistoiminnallisen rakennushankkeen kilpailutuksessa, eikä toimittaja pysty kohtuullisin keinoin poistamaan mahdollista syntyvää eturistiriitaa.

Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä ja kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 27.8.2023 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. Hankinnasta julkaistiin yksi (1) korjausilmoitus. Korjausilmoitus julkaistiin 15.9.2023.

Toivottuun ja varsinaiseen määräaikaan 8.9.2020 klo 12.00 mennessä saapui 17 kysymystä. Kysymykset ja vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi – portaalissa, jonne myös tarjoukset jätettiin sähköisesti.

Määräaikaan 2.10.2023 klo 12.00 saapui kolme (3) tarjousta. Tarjoukset on avattu kadut ja puistot palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista tarjouksista on laadittu vertailutaulukko. Tarjouksen jättivät seuraavat yritykset: Boost Brothers Oy, Vison Oy ja tarjousryhmittymä WANKELE. Tarjousryhmittymä WANKELE muodostui Proviko Oy:stä ja Arkos Oy:stä.



Tarjousryhmittymä WANKELin tarjous esitetään hylättäväksi tarjouspyynnön vastaisena. Allianssisihteerin varahenkilöksi tarjottu henkilö ei täytä positiokohtaista koulutusvaatimusta.

Muut saadut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättäneet tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä esitetyt soveltuvuusvaatimukset.

Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus hankinnan vähimmäisvaatimusten täytyessä.

Tarjousten vertailu tehtiin seuraavin perustein:

1. Hinta 50 pistettä

Halvimman kokonaishinnan tarjouksessaan antanut tarjoaja sai tarjousvertailussa 50 hintapistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutettiin voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) x maksimipisteet.

2. Laatu 50 pistettä

Laatukriteerien arviointi suoritettiin pisteyttämällä tarjoajan tarjouksessaan jättämä projektisuunnitelma. Laadun arvioinnissa vertailtavat asiat sekä niiden pisteytys esitettiin tarjouspyynnön liitteessä 7 Projektisuunnitelman laatuarviointikriteerit. Laatuarvioinnin teki Vantaan kaupunkiympäristön toimialan koostuva arviointiryhmä. Arvioinnista on tehty erillinen muistio.

Lopulliset vertailtavat pisteet saatiin laskemalla yhteen hinta- ja laatupisteet.

Tarjoajien hintapistheet olivat seuraavat:

1. Boost Brothers Oy 50,00 hintapistettä
2. Vison Oy 39,80 hintapistettä

Tarjoajien laatupisteet olivat seuraavat:

1. Boost Brothers Oy 42,76 pistettä
2. Vison Oy 50,00 pistettä

Tarjoajat sijoituivat kokonaispisteytyksessä seuraavasti:

1. Boost Brothers Oy 92,76 pistettä
2. Vison Oy 89,80 pistettä

Valittavaksi esitettävän yrityksen tilaajavastuulain mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat velvoitteet ja todistukset on tarkastettu ja niiden on todettu olevan hyväksyttäviä.

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 20

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) hylätä tarjousryhmittymä WANKELin tarjous tarjouspyynnön vastaisena,



- b) valita hankinnan Vantaan ratikka Yhteistoiminnallisen rakennushankkeen tukipalvelut sopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat:
1. Boost Brothers Oy
 2. Vison Oy
- c) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupunkiympäristön toimialan ja valittujen toimittajien kesken,
- d) todeta, että sopimus ei synny vielä tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla kirjallisella sopimuksella, ja
- e) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiovuosien käytöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

projektipäällikkö Jussi Hiltunen, puh. 040 531 8636
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



VD/4049/02.08.00.00/2020

HW/JV/SH

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 18.8.2021 § 4 valita ”Vantaan ratikka – Tikkurilan suunnittelu” työn tekijäksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Sitowise Oy:n. Suunnittelutyön edetessä on ilmennyt lisää kohtia, joissa hyväksytyn yleissuunnitelman mukaisia ratkaisuja tulee tarkistaa ja täydentää, joka lisää konsultin työmäärää alkuperäiseen hankintasopimukseen verrattuna. Kaupunkitilalautakunta päätti kokouksessaan 21.9.2022 § 27 hankkia ” Vantaan ratikka – Tikkurilan suunnittelu lisätyöt 1” sekä 15.2.2023 § 26 hankkia ” Vantaan ratikka – Tikkurilan suunnittelu lisätyöt 2” Sitowise Oy:ltä. Nyt hankittavan 3. lisätyön kustannukset ovat Vantaan kaupungin osalta yhteensä 856 845,00 euroa (alv 0 %).

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 18.8.2021 § 4 valita ” Vantaan ratikka – Tikkurilan suunnittelu” työn tekijäksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Sitowise Oy hintaan 5 588 335,75 euroa (alv 0 %). Hintaan sisältyi Vantaan kaupungin suoran osuuden suunnittelukustannuksia 5 099 835,75 euroa ja lisä- ja muutostöitä 488 500 euron arvosta. Vantaan kaupunki, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Sitowise Oy ovat allekirjoittaneet suunnittelupalvelun sopimuksen 15.10.2021 (sopimusnro 2/2021). Kaupunkitilalautakunta päätti kokouksessaan 21.9.2022 § 27 hankkia Sitowise Oy:ltä Vantaan kaupungin osuuden lisätyöstä 1 hintaan 552 900 euroa (alv 0 %) ja kokouksessaan 15.2.2023 § 26 Kaupunkitilalautakunta päätti hankkia Sitowise Oy:ltä Vantaan kaupungin osuuden lisätyöstä 2 hintaan 853 290,25 euroa (alv 0 %)

Suunnittelutoimeksiannossa noudatetaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013). Hankintasopimuksen mukaisesti palkkiomuotona on KSE 2013 kohdan 5.2.1 mukainen kokonaishinta 5 099 835,75 euroa (alv. 0 %) ja suunnittelutyön aikaisten lisä- ja muutostöiden osalta palkkiomuotona on mukainen aikapalkkio henkilöryhmittäin (KSE 2013 5.2.3.).

Suunnittelutoimeksianto sisältää Vantaan ratikan katu- ja rakennussuunnittelun Tikkurilan osuudella. Suunnittelutyön edetessä on ilmennyt, että kilpailutusvaiheen ratkaisuja joudutaan tarkistamaan ja täydentämään mahdollisimman toimivan, kustannustehokkaan ja toteuttamiskelpoisen lopputuloksen varmistamiseksi.

Lisätyötarjous sisältää:

- Ratapiha-alueen muutokset sisältävät toteutussuunnitelmat ratapiha-alueen rakenteiden muutoksille.
- Bussiterminaalin työnaikainen reitti kaivannon yli helpottamaan Tikkurilan linja-auto liikennettä. Suunnittelun aikana on huomattu olevan mahdollista säilyttää työnaikaisesti mahdollisuus käyttää linja-autojen läpiajoon terminaalien aluetta.
- Pumppaamon huoltoyhteys, täydennetään pumppaamon suunnitelmiin huoltokuilu maanpinnalle helpottamaan ylläpitoa.
- Kaupunkikuvalliset tarkastelut katoksiin ja maanalaiselle pysäkillä. Suunnittelussa on tehty alkuperäistä toimeksiantoa laajemmin kaupunkikuvallisia tarkasteluja Tikkurilanraition suuaukkojen katoksiin liittyen sekä maanalaiseen pysäkkiin liittyen. Kaupunkikuvallisessa käsittelyssä hyväksytty ratkaisu tuo muutoksia suunnitelmiin.
- Tikkurilan bussiterminaaliiin sijoittuvan liukuportaan sijainnin muuttaminen ja yhdyskäytävän pidentäminen tuo pysäkin liukuporras yhteyden paremmin saavutettavaksi etelän suunnasta.



- Maanalaisen pysäkin muutokset kaupunkikuvallisen kehittämisen myötä tuovat muutoksia pysäkin rakenteisiin sekä teknisiin järjestelmiin mm. kattomuodon, materiaalien ja sisäänkäyntirakennusten muuttamisen kautta.
- Jokiniemenkadun paasikiviperustuksen suunnittelussa sovitetaan yhteen tukimuurilla kadun ja tontin korkeusero.
- Häikäisysuojan suunnittelu, Kielotielle on tarve sijoittaa häikäisysuojia tunnelin suuaukon läheisyyteen estämään kuljettajien häikäisyä tunnelista ulos tultaessa auringon paistaessa sisään suunaukosta.
- Pysäkin siivoustila, suunnittelun aikana on havaittu tarve tehdä oma siivoustila Tikkurilan pysäkille.
- Maalipolun baana ja Jokiniemenkadun raitiotiepysäkin suojatien muutoksessa varaudutaan Tikkurilan alueen pyörätieverkon kehittämiseen Värитеhtaankadulla sekä Jokiniemenkadulla Tikkurilan Värитеhtaan alueen kaavarungon tuomiin muutoksiin alueen liikenneverkossa.

Em. tekijät johtavat lisätyötarjouksissa tarkemmin eriteltyihin työsuorituksiin, jotka tilaaja on katsonut välttämättömiksi ja tarkoituksenmukaiseksi tilata ko. suunnitteluhanketta tekevältä konsulttiryhmittymältä teknisistä ja taloudellisista syistä. Hankintasopimuksen yhtenä osapuolena HSY Vesihuolto maksaa suoraan oman osuutensa suunnittelusta ja siten lisätöistäkin konsulteille.

Sitowise Oy:n esittämän Vantaan kaupungin vastuulle kohdistuvan lisätyön 3 kustannus on 856 845,00 euroa (alv 0 %). Tämän suuruinen lisätyö EU-kynnysarvon ylittävään alkuperäiseen 5 099 835,75 euron palveluhankintasopimukseen voidaan tulkita hankintalain 136 §:n mukaan olennaiseksi sopimusmuutokseksi. Sopimuksen muuttaminen on mahdollista EU-kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa hankintalain 136 §:n 2 momentin perusteella muun ohella tilanteissa, joissa alkuperäisen sopimuskumppanin on tarpeen suorittaa lisätöitä tai -palveluja taikka ylimääräisiä tavarantoimituksia, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen sopimukseen, ja jos sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle tai muutoksen tarve johtuu olosuhteista, joita huolellinen hankintayksikkö ei ole voinut ennakoida eikä muutos vaikuta hankintasopimuksen yleiseen luonteeseen. Hankintapäätöksen jälkeen katujen ja puistojen palvelualue julkaisee sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen julkisten hankintojen ilmoituskanavassa Hilmassa.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet, Vantaan kaupungin hallintosääntö.

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 21

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) hankkia Sitowise Oy:ltä Vantaan kaupungin osuudet Vantaan ratikka, Tikkurilan suunnittelu lisätyöt 3 hintaan 856 845,00 euroa (alv 0 %) sekä maksaa kustannukset kustannuspaikalta 145093800,
- b) valtuuttaa kaupungininsinööri allekirjoittamaan kohdassa a mainittujen lisätöiden tilausasiakirjat, ja



- c) todeta, että lisätöiden tilaukset voidaan tehdä vasta sitten, kun hankintasopimuksen muutos on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö, puh. 043 824 9311

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



22 § Maansiirto-, kunnossapito- ja huoltokuljetuspalveluiden hankinta: ensimmäisen optiovuoden käyttöönotto / HW

VD/1394/02.08.00.00/2021

HW/JV

Vantaan kaupunki on vuonna 2021 kilpailuttanut maansiirto-, kunnossapito- ja huoltokuljetuspalveluiden hankinnan ajalle 1.10.2021–30.9.2023. Hankintaan on sisältynyt mahdollisuus jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiokaudella (1+1). Esitetään, että Vantaan kaupunki käyttää ensimmäisen optiokauden ja hankintasopimusta jatketaan ajalle 1.10.2023–30.9.2024.

Vantaan kaupungin Hankintakeskus järjesti keväällä 2021 tarjouskilpailun Maansiirto-, kunnossapito- ja huoltokuljetuspalveluiden hankinnasta kaksivuotiselle sopimuskaudelle sekä mahdollisille 1 + 1 vuoden optiokausille.

Hankinta on jaettu kolmeen (3) osa-alueeseen: 1. Maansiirtokuljetuspalvelut, 2. Kunnossapitokuljetuspalvelut ja 3. Huoltokuljetuspalvelut. Jokaiseen osa-alueeseen valitaan yksi toimittaja, jolta kuljetuspalvelut tilataan suoraan.

Tekninen lautakunta on päätöksellään 18.8.2021 § 12 valinnut maansiirto-, kunnossapito- ja huoltokuljetuspalveluiden palveluntuottajiksi Rahtikeskus Oy:n osa-alueissa 1 ja 3 sekä Helsingin KTK Oy:n osa-alueessa 2. Kaksivuotisen varsinaisen sopimuskauden kesto on 1.10.2021–30.9.2023.

Palveluntuottajien kanssa 28.9.2021 ja 30.9.2021 allekirjoitettujen sopimusten mukaan tilaaja varaa mahdollisuuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden mittaisella optiokaudella (1 + 1).

Sopimuskautta esitetään jatkettavaksi ottamalla käyttöön ensimmäinen optiovuosi. Ensimmäisen optiovuoden käyttöönottamalla sopimuksen voimassaoloa jatketaan ajalle 1.10.2023–30.9.2024. Rahtikeskus Oy sekä Helsingin KTK Oy ovat ilmoittaneet halukkuutensa ottaa ensimmäinen optiovuosi käyttöön.

Hankinnan arvo ensimmäisen optiokauden ajalta on arviolta 3 100 000 euroa (alv 0 %).

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

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 22

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- ottaa käyttöön ensimmäinen yhden vuoden optiokausi ja jatkaa Maansiirto-, kunnossapito- ja huoltokuljetuspalveluiden hankintasopimusta Rahtikeskus Oy:n ja Helsingin KTK Oy:n kanssa ajalle 1.10.2023–30.9.2024 alkuperäisen hankintasopimuksen mukaisin ehdoin, ja
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään toisen optiovuoden käyttöönotosta.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 040 549 7599
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



23 §

Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie-Untipakka, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala, 66 Hakkila / HW

VD/8374/10.03.01.00/2020

HW/SHa/PLi

Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie – Untipakka muuttuu raitiotien suunnittelun johdosta. Kadun molemmille reunoille on suunniteltu jalankulun sekä pyöräilyn yhteydet. Kyytitien pohjoispuolella Vanha Porvoontie levenee ja nykyistä linja-autopysäkkiä parannetaan. Vanhan Porvoontien pohjoisosa rajoittuu Kanervakulma nimiseen puistoon, jonka reuna-alueeseen tulee pieniä muutoksia. Parannustöiden arvioidut kustannukset ovat noin 968 000 euroa.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 18.1.-16.2.2023
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta on jätetty yksi muistutus.

Katusuunnitelma 58645–1 on revisioitu (revisio A) nähtävillä olon jälkeen 17.8.2023 ja siihen on lisätty puuttunut meluesteen korkeus.

Muistutus

N.N on jättänyt 10.2.2023 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Vantaan ratikasta on tehty meluselvitys, jossa on tarkasteltu sekä raitiotien että muun ajoneuvoliikenteen melua ja niitä yhdessä. Jos melutilanne nykyisestä kasvaa niin että sen voi huomata, suunnitellaan kadulle melusuojausta.

Kyytitien pohjoispuolella on pientaloalue, jonka suojana on nykytilanteessa meluseiniä ja -kaiteita. Nykyinen melukaide korvataan uudella vastaavalla melukaiteella. Lisäksi Kyytitiellä oleva meluaita uusitaan ja autokaistojen pohjoispuolelle on määrätty istuttaa lehtipuita. Katusuunnitelmassa Kyytitien ja Vanhan Porvoontien risteyksen nykyinen meluaita uusitaan. Myös Pelto-ojan tiellä oleva melueste uusitaan. Näiden muutosten myötä on odotettavaa, että Kyytitieltä ja Kyytitien eteläpuolisilta alueilta kantautuvan melun määrä vähenee Kokkokalliontielle.

Nyt nähtävillä ollut Vanha Porvoontien katusuunnitelmaehdotus ei ulotu osuudelle, johon muistutuksessa esitetään uutta melusuojausta rakennettavaksi. Muistutuksen mukainen esitys melusuojauksen jatkamisesta Vanha Porvoontielle Kokkokalliontiestä pidemmälle pohjoiseen jää odottamaan toteuttamista erillisenä hankkeena, jolloin sen tarpeellisuutta vielä erikseen tarkastellaan meluselvityksen avulla. Ko. meluidan rakentamista on selvitty muutama vuosi sitten, jolloin todettiin, että aidan rakentaminen edellyttäisi olennaisia muutoksia mm. Vanhan Porvoontien ajoradan linjaukseen.

Melusteiden toteutusta selvitetään parhaillaan laadittavassa meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa. Valitettavasti Vantaan kaupungin määrärahat erillisten melusuojausten toteuttamiseksi ovat pienet suhteessa kuntalaisten esittämiin toiveisiin.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa nähtävillä ollutta katusuunnitelmaehdotusta.



Kustannusarvio

katu:	914 000 €
vesihuolto:	54 000 €
Yhteensä:	968 000 €

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 20.9.2023 § 15

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta ettei muistutus anna aiheutta muuttoa suunnitelmaa, ja
- b) hyväksyä Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie – Untipakka, katusuunnitelma, piirustusnumero 58645-1A.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilä esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 23

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen ja todeta ettei muistutus anna aiheutta muuttoa suunnitelmaa, ja
- b) hyväksyä Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie – Untipakka, katusuunnitelma, piirustusnumero 58645-1A.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:



”Meluaidan korottamista n. 0,5 metrillä sekä pysäkin jatkeella sijaitsevien katupuiden siirtämistä meluaidan eteen on selvitettävä rakennussuunnittelun yhteydessä. Samojen suunnitteluperiaatteiden noudattamista on selvitettävä myös muissa ratikkareitille sijoittuvissa katusuunnitelmissa.”

Liitteet:

- 58645-1A Vanha Porvoontie katusuunnitelma; asemapiirustus; poikkileikkaus
- 58645 Vanha Porvoontie katusuunnitelmaselostus
- Muistutus (henkilötiedot poistettu)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:

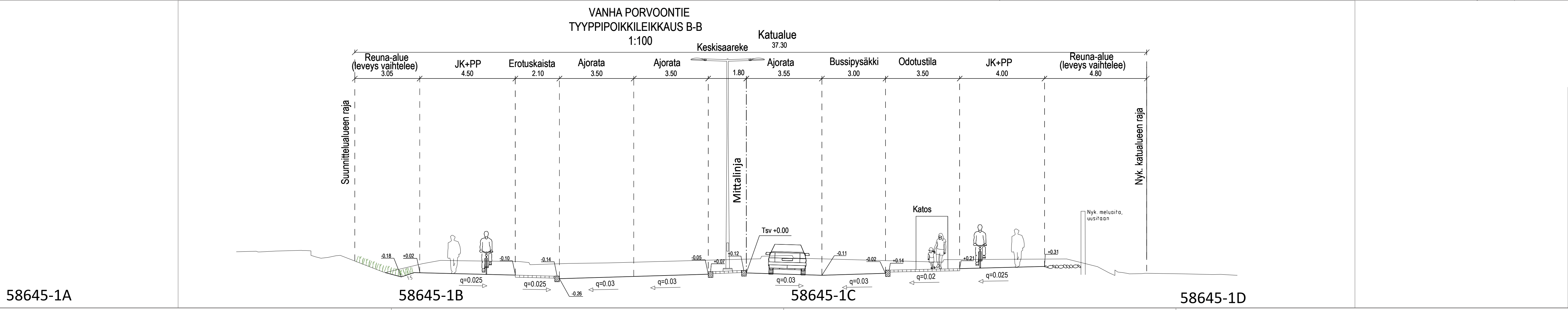
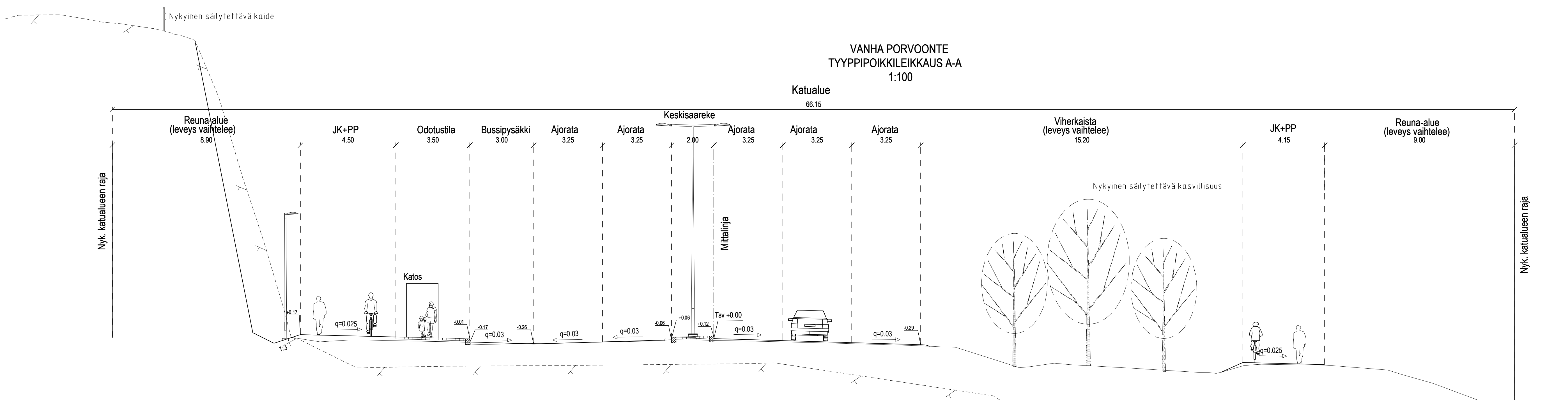
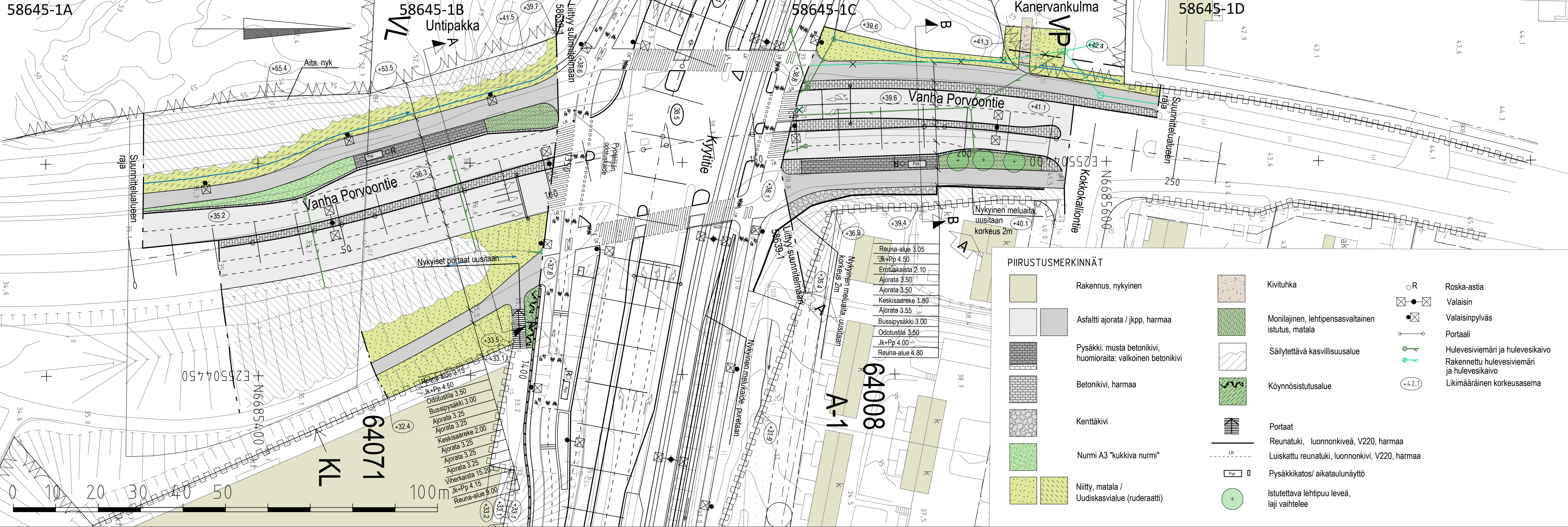
ratikan suunnittelupäällikkö Sauli Hakkarainen, puh. 040 650 1464
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

58645-1A

58645-1B

58645-1C

58645-1D



A	LISÄTTY MELUESTEEN KORKEUS, KORKEUS 2,0 METRIÄ	17.8.2023	Hyv.
		17.8.2023	Hyv. Tark. S.Hakkarainen Suunn.
	VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		
64 KUNINKAALA, 66 HAKKILA		002094 - Hakkila	Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
VANHA PORVOONTIE VÄLILLÄ KOKKOKALLIONTIE - UNTIPAKKA KANERVANKULMA KATUSUUNNITELMA		Liitt.piiir.no 58639-1	
209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Piir.no
		58645-1A	
GEOTEK- NIIKKA	Hyv. Tark.		14.12.2022 14.12.2022 Tark. K. RITTOJA, S. NIEMELÄ-PRITTINEN Suunn. M. HINTTALA, E. SIHVOLA
		WSP Finland Oy	

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (3)

Kohteiden nimet:	VANHA PORVOONTIE välillä Kokkokalliontie-Untipakka, Kanervankulma	Piirustus nro	58645–1
Selostuksen laati:	Karoliina Kitinoja Projektipäällikkö	pvm:	17.8.2023
Selostuksen hyväksyi:	Sauli Hakkarainen Suunnittelupäällikkö	pvm:	7.9.2023
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Vanhaa Porvoontie sijaitsee Kuninkaalan (64) ja Hakkilan (66) kaupunginosissa. Katusuunnitelma koskee Vanhaa Porvoontietä välillä Kokkokalliontie – Untipakka ja Kanervankulmaa ja se on esitetty piirustuksessa nro 58645–1.

Katusuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan 002094 - Hakkila mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Vanha Porvoontie on nykyinen katu, joka uusitaan Vantaan ratikka-hankkeeseen liittyviltä osin hankkeen yhteydessä. Kyytitien pohjoispuolella Vanha Porvoontietä levennetään ja nykyistä linja-autopysäkkiä parannetaan. Kyytitien leventyessä etelään päin Vanha Porvoontien liittymä siirtyy etelän suuntaan. Katualue levenee nykyisestä ja nykyistä linja-autopysäkkiä parannetaan.

Vanha Porvoontien länsipuolella on puistoja. Vanhan Porvoontien pohjoisosa rajoittuu Kanervankulma-nimiseen puistoon, jonka reuna-alueeseen tulee pieniä muutoksia. Itäpuolella on nykyinen Porttipuiston liikekeskus sekä asuinalue. Myöskään näihin ei ole tulossa kuin pieniä muutoksia Vanhan Porvoontien saneerauksesta johtuen.

Kadun pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat, lisäksi alueella on läpikulkuliikennettä Kehä III:lle sekä Vanhan Porvoontien itäpuolella oleviin liikekiinteistöihin.

Liikenteellinen ratkaisu

Vanha Porvoontie on Kyytitien ohella alueen pääkatu. Ajoradat on erotettu keskisaarekkeella. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat yhdistetyt kävelyn- ja pyöräilyn väylät.

Nykyisiin katualueen rajoihin ei tule muutoksia. Pieniä muutoksia tulee ajoratojen, saarekkeiden ja jalankulun- sekä pyöräilyn väylän linjauksiin.

Vanha Porvoontien katualue on Kyytitien eteläpuolella noin 66 metriä ja pohjoispuolella 38 metriä. Kadun länsireunassa jalkakäytävän ja pyörätien leveys on yhteensä

4,5 metriä ja kadun itäpuolella leveyttä on yhteensä eteläosalla 4,35 metriä ja pohjoisosalla 4,0 metriä.

Suunniteltu ratkaisu on Kadut ja puistot -palvelualueen liikennesuunnittelun laatiman yleissuunnitelman nro 58087-16 periaatteiden mukainen.

Vanha Porvoontiellä on erikoiskuljetusreitti, jonka vaikutukset on huomioitu suunnitteluratkaisuissa.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata ja yhdistetty jalkakäytävä päällystetään asfaltilla. Keskisaarekkeet kivetään harmaalla noppakivellä, pysäkit mustalla luonnonkivellä. Reunatuot ovat harmaata luonnonkiveä. Reunakiven ja istutusalueen rajalla tehdään kiveys kierrätetyistä betonikivistä, joiden väri samoin on harmaa. Meluidan edusta kivetään kenttäkivin.

Istutukset ovat kerroksellisia, monilajisia ja -ilmeisiä kasviyhdyksuntia, joissa on sekä ruoho- että puuvartisia kasveja. Lehtipensaiden lisäksi joukossa voi olla myös havupensaita. Katupuuistutuksissakin voidaan käyttää eri lajeja. Etelässä tukimuuri vihreytetään köynnöksin. Reuna-alueet ja luiskat kylvetään niityiksi ja kukkivaksi nurmeksi. Luonnontilaisiin alueisiin rajautuvat alueet jätetään uudiskasvialueiksi eli vihertymään ilman kylvöjä tai istutuksia.

Nykyinen meluaita korvataan uudella. Uusi meluaita toteutetaan nykyisen korkuise-
na (korkeus 2 m) ja puupintaisena.

Valaistus

Valaistus uusitaan kaduilla 10 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan kadun keskisaarekkeille. Kyytitien eteläpuolella Vanhan Porvoontien jalankulun ja pyöräilyn väylä valaistaan länsireunassa 6 metriä korkeilla valaisinpylväillä.

Tasaus ja kuivatus

Kyytitien eteläpuolella Vanhan Porvoontien tasaus noudattaa pääpiirteissään nykyistä kadun tasausta. Tasaus nousee liittymän eteläpuolella enintään 0,2 m. Vanha Porvoontie liittyy eteläpäässä kadun nykyiseen tasaukseen. Kyytitien pohjoispuolella Vanhan Porvoontien tasaus liittyy Kyytitien liittymäalueella raitiotien tasaukseen. Raitiotien tasaus laskee, joten myös Vanhan Porvoontien tasaus laskee. Leikkausta nykyiseen pintaan tulee enintään 0,8 m. Pohjoisessa Vanhan Porvoontien tasaus liittyy kadun nykyiseen tasaukseen.

Vanhan Porvoontien tasauksen laskiessa Kanervankulman puistoalueella luiskat hieman muuttuvat ja Vanhan Porvoontien varrelle tulee uusi ojapainanne. Kanervankulmalla kulkee nykyinen kaukolämpölinja sekä hulevesilinja. Molempia joudutaan siirtämään, jotta niille saadaan riittävä peittosyvyys tasauksen laskiessa.

Vanha Porvoontie kuivatetaan hulevesiviemäreillä, puolirummuilla ja sivuojalla. Kyytitien pohjoispuolella Vanha Porvoontie kuivatetaan hulevesiviemäreillä. Huleve-

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

3 (3)

siviemäri liittyy Kyytitien uuteen hulevesilinjaan. Kyytitien eteläpuolella Vanha Porvoontie kuivatetaan sivuojalla ja puolirummuilla, jotka johtavat toisella puolella tietä olevaan sivuojaan.

Hulevesiviemäreiden kapasiteettien ylittyessä Vanhan Porvoontien tulvareitti kulkee Kyytitien pohjoispuolella Kyytitien suojatien kohdalta itään jalankulun ja pyöräilyn väylän yli raitiotien ja kevyen liikenteen väylän välissä kulkevaan ojaan. Kyytitien eteläpuolella lännestä tulevat tulvavedet jatkavat etelään Vanhalle Porvoontielle.

Esteettömyys

Vanha Porvoontien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetasen.

Vuorovaikutus

Vantaan ratikan ensimmäisten katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kaupungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomistajille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 30.3.2022-12.4.2022 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa.

Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusmuistioksi. Vuorovaikutusmuistio kesäkuussa 2022 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 970 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 914 000 euroa, vesihuollon 53 000 euroa ja operaattoreiden 2 000 euroa.

Muuta

Vanha Porvoontien rakentamisen aloittaminen on alustavasti arvioitu tapahtuvan vuonna 2024 Kyytitien ja raitiotien rakentamisen yhteydessä.

[REDACTED]

Lähettiläjä: [REDACTED]
Lähetetty: maanantai 27. helmikuuta 2023 11.30
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: Fwd: VANTAA RATIKKA

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

----- Välitetty viesti / Fwd.Msg -----

Aihe:Re: VANTAA RATIKKA
Päiväys:Mon, 27 Feb 2023 11:28:44 +0200
Lähettiläjä: [REDACTED]
Vastaanottaja: [REDACTED]

Hei,

Ajatuksena kuullostaa hyvältä niiden asukkaiden jotka asuvat meluaidan vaikutuspiirissä. Lehtipuut toimivat ehkä kesällä ja kuinka kauan kestää ennenkuin ovat puita ?
Meidän ikään katsottuna eivät kerkee kasvaa puiksi.

Ei siis tuo kyytitien meluaita auta meitä ollenkaan ellei meluaita ole vähintään 5 m korkea. Meidän kohdalle on luvattu meluaitaa n.40 vuotta. (varmaan löytyy teilläkin nämä tiedot)
On ollut todella monta monta henkilöä Vantaan kaupungilta jotka aina antavat meille toivoa joka kuitenkin perutaan... mutta nytkin elämme toivossa että jospa tällä kertaa.

ps. nytkin tuolta Porttipuiston alueelta kuuluu jatkuvaa jyskettä sekä myös kaikkina vuosina tietty Keskon mölyt ja pölyt.

terveisin,

[REDACTED]

[REDACTED] 22.2.2023 klo 13:43:

[REDACTED]

Kiitos palautteesta. Käsittelemme palautteenne muistutuksena katusuunnitelmaehdotuksesta, ja vastaamme muistutukseen Vanha Porvoontie välillä Kokkokalliontie-Untipakka katusuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

Katusuunnitelmassa Kyytitien ja Vanhan Porvoontien risteyksen nykyinen meluaita uusitaan. Lisäksi Kyytitiellä oleva meluaita uusitaan ja autokaistojen pohjoispuolelle on määrä istuttaa lehtipuita. Peltö-ojantielelle on määrä rakentaa uusi melueste. Näiden muutosten myötä on odotettavaa, että Kyytitieltä ja Kyytitien eteläpuolisilta alueilta kantautuvan melun määrä vähenee Kokkokalliontiellä.

Peltö-ojan alueen katusuunnitelmien nähtävillä olo on päättynyt 16.2.2023. Suunnitelmiin voi kuitenkin vielä tutustua nettisivuilla osoitteessa <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kadut-ja-puistot/nahtavilla-olevat-katu-ja-puistosuunnitelmat>.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: perjantai 10. helmikuuta 2023 10.33

Vastaanottaja: [REDACTED]

Aihe: VL: VANTAA RATIKKA

Hei!

Kirjaamoon saapunut viesti

Terveisin

[REDACTED]
[REDACTED]

Lähettiläjä: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 10. helmikuuta 2023 10.28
Vastaanottaja: [REDACTED]
Aihe: Fwd: VANTAA RATIKKA

Hei,

laitamme taas viestiä tästä melusta ja pölystä, toivoisimme että huomioisitte myös taloudet jotka sijaitsee Vanhalla Porvoontiellä kuten meidän joka on juuri Kokkokallion ja Vanhan Porvoontien risteyksessä, tähän kohtaan tuo melu kohdistuu todella kovaa. Tälläkin hetkellä kun Portipuiston kävelytiellä kaivetaan ja rakennetaan niin kyllä sieltä kuuluu heti aamusta meteliä.

Toivomme hartaasti että mekin saisimme edes tähän risteyksen kohdalle (Kokkokallion - Vanhan Porvoontien) meluaitaa , kiitos.

Olisi kiva saada jotakin viestiä että meidän toiveemme on huomioitu.

terv,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

----- Välitetty viesti / Fwd.Msg -----

Aihe: VANTAA RATIKKA
Päiväys: Thu, 12 May 2022 13:40:31 +0300
Lähettiläjä: [REDACTED]
Vastaanottaja: [REDACTED]

Hei,

Viitaten Vantaan ratikkaan, tässä muutama asia koskien meluaitaa.

Kyytitielle suunnitellaan meluaitaa joka ei yhtään auta meitä jotka asuu Vanhan Porvoontien varrella,

joten pyydämme teitä huomioimaan myös sillä kohdalla olevia talouksia, meluaitaa pitäisi rakentaa myös

200 -300 m Vanhaa Porvoontietä pitkin.

Terv,

[REDACTED]

[REDACTED]



24 § **Kyytitie välillä Vanha Porvoontie - Lahdenväylä, katusuunnitelman hyväksyminen; 64 Kuninkaala, 94 Hakunila / HW**

VD/8394/10.03.01.00/2020

JVä/SHa/PLi

Esitetään hyväsyttäväksi Kyytitien katusuunnitelma välillä Vanha Porvoontie – Lahdenväylä. Kyytitien liikennejärjestelyitä on tarpeen muuttaa, sillä raitiotie tulee sijoittumaan katualueen pohjoisreunaan. Katusuunnitelmassa muun ohella osoitetaan uusia meluesteitä, muutetaan kaistajärjestelyitä sekä muutetaan Porttisuontien kohdalla oleva nykyinen kiertoliittymä valo-ohjatuksi nelihaaraliittymäksi. Katusuunnitelman kustannusarvio on 16,7 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Kyytitie välillä Vanha Porvoontie – Lahdenväylä muuttuu raitiotien suunnittelun johdosta. Kyytitiellä raitiotie sijoittuu katualueen pohjoisreunaan. Kadun molemmille reunoille on suunniteltu jalankulun sekä pyöräilyn yhteydet. Myös ajoneuvoliikenteen järjestelyt muuttuvat tässä yhteydessä. Yhteydet Lahdenväylän pysäkeille on suunniteltu hankkeen yhteydessä. Pohjoispuolen jalkakäytävän ja pyörätien ja raidealueen väliin tulee tukimuuri ja siihen integroitu melukaide Vanhan Porvoontien ja Salpakuja väliselle osuudelle, minkä lisäksi Kyytitien pohjoispuolella oleva nykyinen meluaita uusitaan. Salpakuja ja Porttisuontie levenevät ja niiden liittymiin tulee yhdet lisäkaistat. Porttisuontien kohdalta poistuu nykyinen kiertoliittymä, joka korvataan valo-ohjatulla nelihaaraliittymällä. Parannustöiden arvioidut kustannukset ovat n. 16,7 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 18.1.-16.2.2023. Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Katusuunnitelmat 58639–1 ja 58639–2 on revisioitu (revisio A) nähtävillä olon jälkeen 17.8.2023 ja niihin on lisätty puuttuneet meluesteiden korkeudet.

Kustannusarvio

katu:	15 227 000 €
vesihuolto:	1 457 000 €
yhteensä:	16 684 000 €

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 4 mukaan kaupunkitalautakunta tehtävälalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.



Kaupunkitilalautakunta 25.10.2023 § 24

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä Kyytitie välillä Vanha Porvoontie – Lahdenväylä, katusuunnitelma, piirustusnumerot 58639-1A, 58639-2A ja 58639-3 sekä 58639-4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 58639-1A Kyytitie välillä Vanha Porvoontie – Salpakuja katusuunnitelma
- 58639-2A Kyytitie välillä Salpakuja – Lahdenväylä katusuunnitelma
- 58639-3 Kyytitie välillä Salpakuja – Lahdenväylä katusuunnitelma, poikkileikkaus
- 58639-4 Porttisuontie, Salpakuja välillä Kyytitie – Isokappale katusuunnitelma, poikkileikkaus
- 58639 Kyytitie välillä Vanha Porvoontie – Lahdenväylä katusuunnitelmaselostus

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

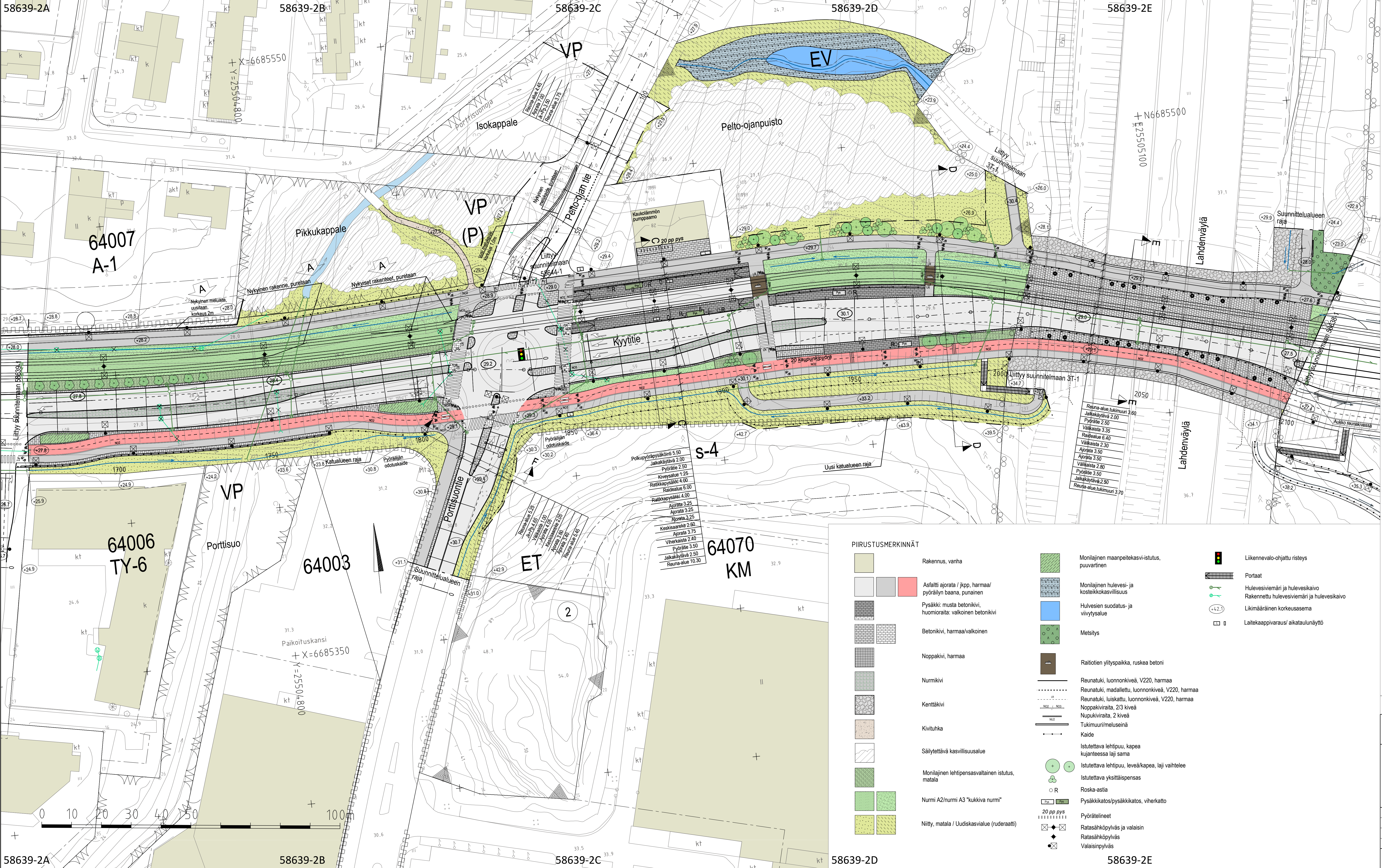
Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:

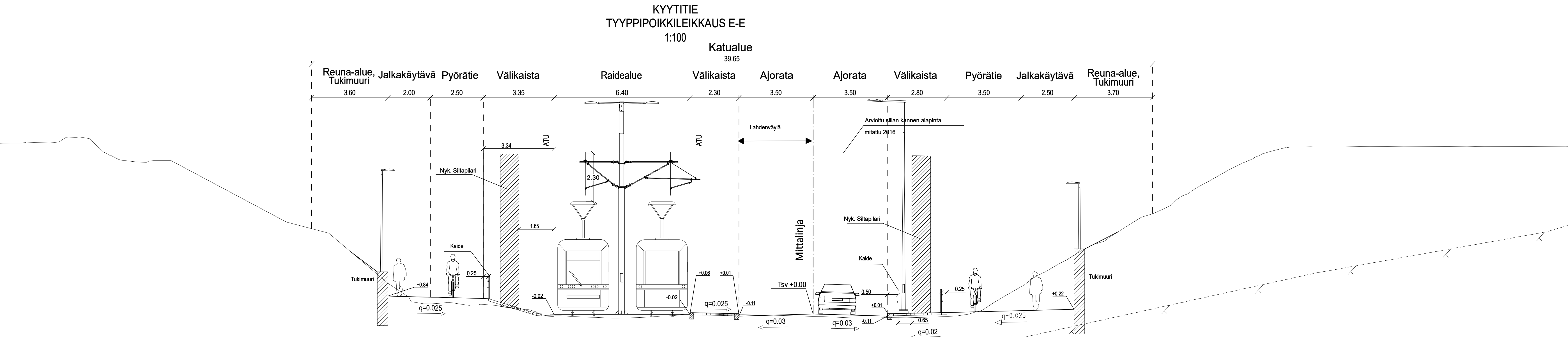
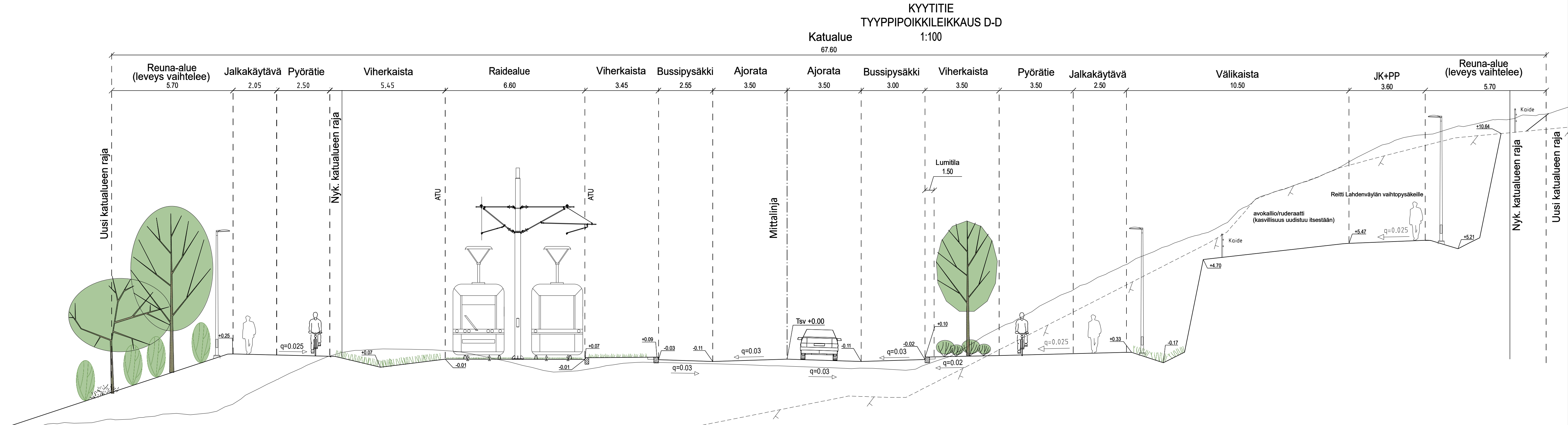
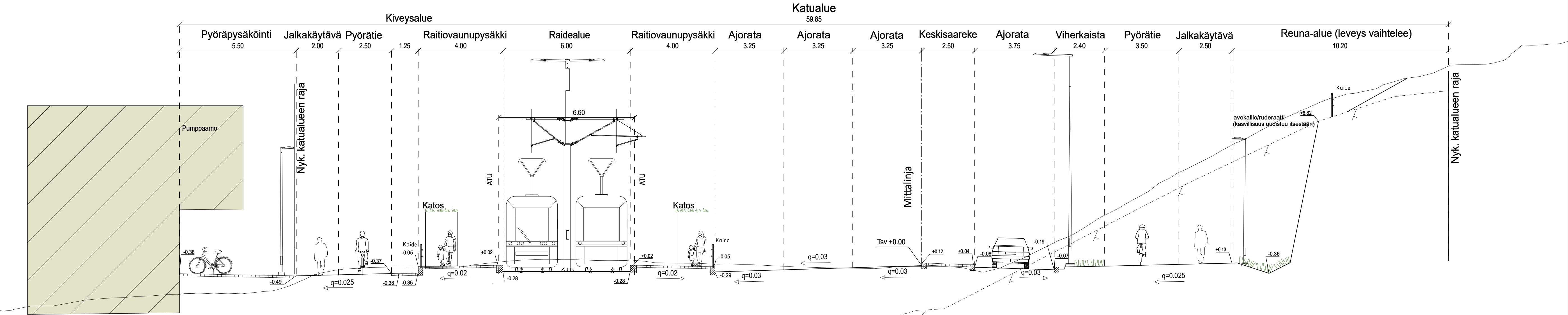
ratikan suunnittelupäällikkö Sauli Hakkarainen, puh. 040 650 1464
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



A	LISÄTTY MELUAIDAN KORKEUS, KORKEUS 2,0 METRIÄ LISÄTTY PUURETVAIVIIN RAKENTEISIIN TEKSTI				17.8.2023	Hyv.
	 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT				17.8.2023	Hyv. Tark. S.Hakkarainen Suunn.
64					KUNINKAALA	001803 - Kuninkaala 001191 - Kuninkaala 001212 - Kuninkaala 002094 - Hakkila
	KATUJUONNELMA					Liitt.piir.no 58639-2 58640-2 58645-1
209	HALLINNOISET KATUJUONNELMAT					Piir.no
						58639-1A
GEOTEK- NIikka	Hyv.			WSP Finland Oy	14.12.2022	Tark. K.KITINOJA, S.NIEMELÄ-PRITTINEN Suunn. M.HINTTALA, E.SIHVOLA
	Tark.				14.12.2022	



A LISÄTTY MELUSEINÄN KORKEUS, KORKEUS 2,0 METRIÄ LISÄTTY PURETTAVIIN RAKENTEISIIN TEKSTI		17.8.2023	Hyv.
VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		17.8.2023	Hyv. Tark. S.Hakkarainen Suunn.
64 KUNINKAALA, 94 HAKUNILA KYYTITIE VÄLILLÄ SALPAKUJA - LAHDENVÄYLÄ JA PELTO-OJAN PUISTO, PIKKUKAPPALE JA PORTTISUONTIE KATUSUUNNITELMA		002485 Vantaan ratikka: Peltö-oja 001212 - Kuninkaala 640100 - Kuisikko 002311 - Valtatie 4:n Hakunilan kohdan vaihtopysäkit 005473 Kuninkaala 001191 Kuninkaala	Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 korkeusjärj. N2000 Liitt.piiir.no 58638-1 58639-1 58644-1 3T-1
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Piiir.no	
		58639-2A	
GEOTEK- NIIKKA	Hyv. Tark.	WSP Finland Oy	14.12.2022 Suunn. 14.12.2022 Tark. KITTINJÄRVI, S. NIEMELÄ-PRITTINEN Suunn. M. HINTTALA, E. SIHOVALA

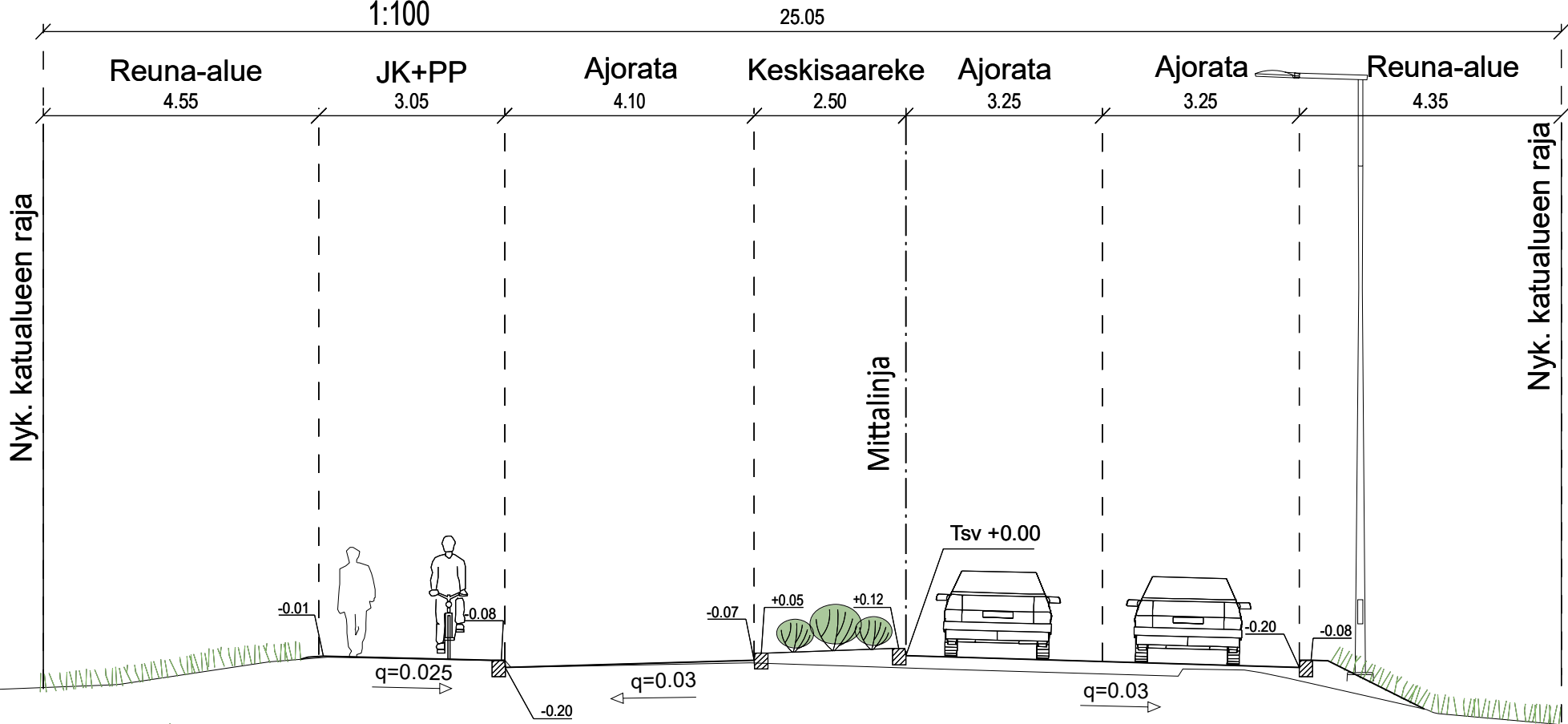


 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.	
		Tark.	
		Suunn.	
64 KUNINKAALA, 94 HAKUNILA		002485 - Vantaan ratikka: Pelto-oja 002311 - Valtatie 4:n Hakunilan kohdan vaihtopysäkit	Mittakaava 1:100
KYYTITIE VÄLILLÄ SALPAKUJA - LAHDENVÄYLÄ JA PELTO-OJAN PUISTO, PIKKUKAPPALE JA PORTTISUONTIE TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET			Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
			Liitt.piiir.no 58639-2
209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT	Piiir.no	
		58639-3	
GEOTEK- NIIKKA	Hyv. Tark.		WSP Finland Oy
		14.12.2022	Tark. K. RITTOJA, S. NIEMELÄ-PRITTINEN
		14.12.2022	Suunn. M. HINTTALA, E. SIHVOLA

58639-4A

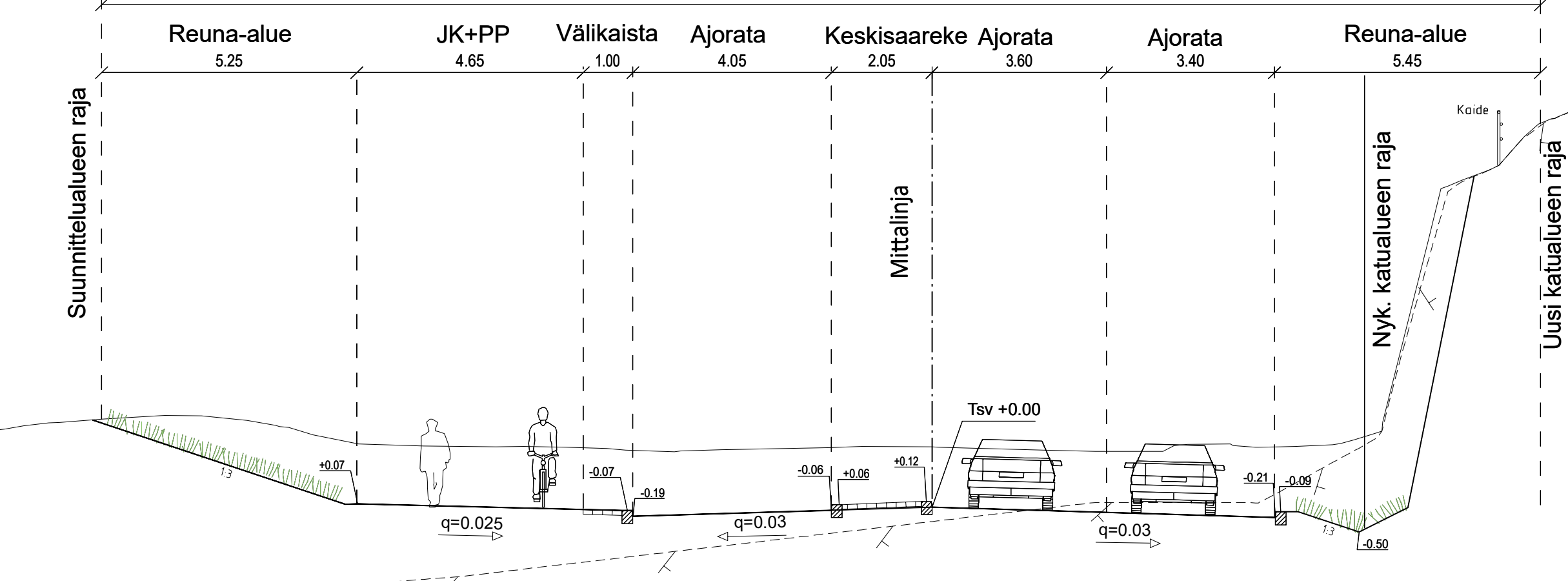
SALPAKUJA
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B

58639-4B
Katualue



PORTTISUONTIE
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS F-F

Katualue



VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv

Tark.

Suunn.

64 KUNINKAALA

001803 - Kuninkaala
002485 Vantaan ratikka: Pelto-oja

PORTTISUONTIE, SALPAKUJA
VÄLILLÄ KYTTITIE - ISOKAPPALE

TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET

Mittakaava

1:100

Koord.järj.

ETRS-GK25

Korkeusjärj.

N2000

Liitt.piiir.nro

58639-1

58639-2

Piiir.nro

58639-4

GEOTEK-
NIIKKA

Hyv.

Tark.

WSP Finland Oy

14.12.2022

14.12.2022

Tark.

K.KITINOJA, S.NIEMELÄ-PRITTINEN

Suunn.

M. HINTTALA, E. SIHVOLA

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (5)

Kohteiden nimet:	KYYTITIE välillä Vanha Porvoontie- Lahdenväylä, Pelto-ojan puis- to, Pikkukappale ja Portti- suontie	Piirustus nro	58639-1, 58639-2, 58639-3 ja 58639- 4
Selostuksen laati:	Karoliina Kitinoja Projektipäällikkö	pvm:	15.9.2023
Selostuksen hyväksyi:	Sauli Hakkarainen Suunnittelupäällikkö	pvm:	2.10.2023
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Kyytitie sijaitsee Kuninkaalan (64) ja Hakunilan (94) kaupunginosissa. Katusuunnitelma koskee Kyytitietä välillä Vanha Porvoontie – Lahdenväylä sekä Porttisuontietä ja se on esitetty piirustuksissa nro 58639-1, 58639-2, 58639-3 ja 58639-4. Katusuunnitelmassa on esitetty myös viereiset puistot Pelto-ojanpuisto ja Pikkukappale niiltä osin kuin Vantaan ratikan hanke vaikuttaa niihin.

Katusuunnitelma on seuraavien vireillä ja voimassa olevien asemakaavojen mukainen:

001803 – Kuninkaala
001191 – Kuninkaala
001212 – Kuninkaala
002094 – Hakkila
640100 – Kuusikko
002311 – Valtatie 4:n Hakunilan kohdan vaihtopysäkit
000471 – Kuninkaala
002485 – Vantaan ratikka: Pelto-oja

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Kyytitie on nykyinen katu, joka uusitaan Vantaan ratikka-hankkeen yhteydessä. Kyytitien pohjoispuolella on pientalovaltaista asuinalueutta 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 määriteltujen 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 määriteltujen laatutasojen mukaisesti (arkiraitio, kaupunkikäytävä ja urbaani sydän). Paikallista tunnistettavuutta korostetaan myös katuvihreällä, joka on erilainen eri osuuksilla.

Raidealue on nurmipintainen aina kun se on mahdollista. Nurmialueiden sijaan suositetaan matalia niittyjä tai kukkivia nurmikoita, joissa on nurmiheinien lisäksi kukkia ruohovartisia lajeja kuten apilaa. Istutukset ovat monimuotoisia, monilajisia ja kerroksellisia kasviyhdyksuntia. Puukujanteet voivat olla yhden tai useamman lajin kujanteita, osuudesta riippuen. Paikalliset biotoopit otetaan huomioon.

Kierrätysmaita pyritään käyttämään aina kun mahdollista. Pintakierrätysmaita hyödynnetään mm. luonnontilaisiin alueisiin liittyvissä luiskissa, jotka jätetään uudiskasvialueiksi ruohottumaan ilman kylvöjä tai istutuksia.

Alueella on havaittu suhteellisen pieniä vieraslajiesiintymiä, jotka poistetaan.

Muutokset Peltö-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 tukimuuri istutettavalla köynnöksellä Vanhan Porvoontien ja Salpakuajan väliselle osuudelle. Kyytitien pohjoispuolella oleva nykyinen meluaita uusitaan hankkeen yhteydessä. Ajouradat on erotettu keskisaarekkeella. Katualueen molemmilla reunoilla kulkevat kävelyn- ja pyöräilyn väylät. Yhteydet Lahdenväylän pysäkeille on suunniteltu ratikka-hankkeen yhteydessä.

Salpakuja levenee hieman, sillä Salpakuajalle liittymään tulee yksi kaista lisää.

Porttisuontien kohdalta poistuu nykyinen kiertoliittymä, joka korvataan valo-ohjatulla nelihaaraliittymällä. 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. Ajouradan 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, suojatielle puiston läpi johtavan kulkureitin uusi linjaus, Porttisuonoajan vähäiset muutokset Kyytitien alitukseen kohdalla sekä Kyytitien luiskien leventymisen aiheuttamat muutokset puiston puolella.

Pelto-ojanpuisto (EV) pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena. Porttisuonojaan tehdään hulevesien viivytysallas asemakaavan mukaisesti.

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, pyöräilyn baanalla läpivärjätyllä punaruskealla asfaltilla.

Keskisaarekkeet kivetään nurmikivellä, pysäkit mustalla betonikivellä. Reunatuet ovat harmaata luonnonkiveä. Reunakiven ja istutusalueen rajalla tehdään kiveys kierrätetyistä betonikivistä, joiden väri on harmaa. Myös pyörätelineiden ja kaupunkipyöräasemien alueet kivetään harmaalla betonikivellä. Uusittavan meluaidan edusta kivetään kenttäkiveyksellä, samoin sillan alle jäävät luiskat.

Raidealue on nurmipintainen, pysäkkialueita ja risteyksiä lukuun ottamatta.

Istutukset ovat kerroksellisia, monilajisia ja -ilmeisiä kasviyhdykskuntia, joissa on sekä ruoho- että puuvartisia kasveja. Lehtipensaiden lisäksi joukossa voi olla myös havupensaita. Katupuut istutetaan yhdellä puulajilla, tasaisin välein kujanteeksi. Ajoradan ja pyörätien väliin sijoitetaan köynnöspilareita.

Reuna-alueet ja luiskat kylvetään niityksi ja kukkivaksi nurmeksi. Luonnontilaisiin alueisiin liittyvät luiskat jätetään uudiskasvialueiksi (ruderaatti), ruohottumaan itseksien ilman kylvöjä tai istutuksia.

Hulevesipainanteet ovat kasvipeitteisiä. Hulevesipainanteet rakennetaan hulevesiä viivyttäviksi, imeyttäviksi ja suodattaviksi.

Pelto-ojanpuistossa Kyytitien reunaan istutetaan monilajinen puu- ja pensasvyöhyke. Porttisuonojan hulevesien viivytysallas viimeistellään monilajisella kosteikkokasvillisuudella. Altaan ympäristön annetaan vihertyä itseksien, jotta paikalle saadaan luotua ominainen, luontainen kasvillisuus eri biotooppeineen.

Kyytitiellä nykyinen meluaita plv. 1550–1750 korvataan uudella. Meluaita säilyy nykyisen korkuisena (korkeus 2 m). Uusi meluaita on puupintainen.

Nykyiset betoniset melukaiteet ja rakenteet puretaan Kyytitieltä. Uudessa tukimuurissa (plv. 1360–1580) huomioidaan melusuojauksen tarve. Melusuojauksen osuus tukimuurista on yksi metri.

Tukimuurit ovat betonirakenteisia ja -pintaisia. Muurit ja aidat vihreytetään köynnöksillä.

Raitiotien pysäkkikatokset ovat kasvikattoisia.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

4 (5)

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. Nykyisellä kadulla leikkausta nykyiseen pintaan tulee enimmillään noin 1 metri. Liikennealue levenee ja Salpakujaan ja Porttisuontien välisellä osuudella täyttää uuden baanan ja tukimuurin kohdalla tulee enimmillään noin 5 metriä. Porttisuontien ja Lahdenväylän välisellä osuudella tulee kallioleikkausta eteläpuoleista baanaa ja Lahdenväylän liityntäpysäköintiyhteyttä varten.

Hulevesien kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja avo-ojilla tai painanteilla. Hulevesiviemäri puretaan Kyytitien pohjoispuolelle Porttisuonojaan. Kyytitien paalu 1930 kohdalla vedet jakautuvat itään ja länteen päin. Mahdollisessa tulvatilanteessa itään päin virtaavat vedet jatkavat Kyytitietä pitkin. Länteen valuvat vedet hulevesiviemäreiden kapasiteettien ylittyessä jatkavat etelään Salpakujalle päin.

Pelto-ojanpuistossa Porttisuonojaan tehdään hulevesien viivytysallas asemakaavan mukaisesti.

Esteettömyys

Kyytitien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun erikoistavoitetaso Lahdenväylän raitiotiepysäkin ympäristössä. Muilta osin suunnitteluratkaisut noudattavat esteettömyyden perustavoitetasoa.

Vuorovaikutus

Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kaupungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomistajille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 30.3.2022-12.4.2022 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa.

Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusmuistioksi. Vuorovaikutusmuistio julkaistiin kesäkuussa 2022 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 16 827 000 euroa (alv 0 %), joista kadunrakentamisen osuus on 15 227 000 euroa, vesihuollon 1 457 000 euroa ja operaattoreiden 143 000 euroa.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

5 (5)

Muuta

Kyytitien rakentamisen aloittaminen on alustavasti arvioitu tapahtuvan vuonna 2024 raitiotien rakentamisen yhteydessä



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkitilalautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkitilalautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.



Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on



myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.



Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 4 240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.



Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15