

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 30.11.2015

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjan tarkastaminen	4
3 § Kokouksessa saadut selostukset	5
4 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet kaupunginjohtajan päätökset	6
5 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirja ja päätökset	7
6 § Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi	8
7 § Kaupunginvaltuuston 16.11.2015 pitämän kokouksen täytäntöönpanot	9
8 § Eron myöntäminen Tarja Pesoselle sosiaali- ja terveyslautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	10
9 § Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön muuttaminen	11
- : Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön muutokset (muutokset näkyy)_liite	12
- : Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön muutokset (päivitetty)_liite	22
10 § Työsopimussuhteisen tehtävän (vakanssinumero 000549) muuttaminen viraksi	32
11 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset	33
13 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 92 / 2015	34
14 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 106 / 2015	36
15 § Oikaisuvaatimuksen vastine kaupunginvaltuuston 19.10.2015 § 6 tekemään hankintapäätökseen sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankinnasta	38
16 § Vastineen antaminen markkinaoikeudelle / Sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankinta (Apotti)	42
- Vastine markkinaoikeudelle, kh 30.11.2015	44
17 § Lahjoituksen vastaanottaminen / Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekanta	88
- : Luovutuskirja	90
18 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset	93
19 § Oikaisuvaatimus Myyrmäen aluetoimikunnan päätökseen 7.10.2015 § 16: Soroptimist International of Vantaa ry:n tilitys naisten päivän juhlasta Kilterin koululla 5.3.2015	94
- Oikaisuvaatimus Myyrmäen aluetoimikunnan päätökseen 7.10.2015 § 16: Oikaisuvaatimus Soroptimist International of Vantaa ry/Aluerahahakemus/Myyrmäen aluetmk/ Seminaari/ naistenpäivänjuhla Kilterin koululla 5.3.2015	96
20 § Vuoden 2015 Vantaan kulttuuripalkinto	98
- : Vuoden 2015 Vantaan kulttuuripalkinto, liite	99
21 § Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, YK0043	101
- : Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 / Raportti	103
22 § Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy	169
- : Liite 1 - KIKE_Esisopimus_kiinteistön_kaupasta_Rakentajat_lopullinen versio_2015_11_30	175

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 30.11.2015

- : Liite 2 - NCCn ja Skanskan esisopimuksen liite 1 - uusi asemakaavakartta	188
- : Liite 3 - NCCn ja Skanskan esisopimuksen liite 2 - kaupan kohde	189
- : Liite 4 - NCCn ja Skanskan esisopimuksen liite 3 - ohjeelliset suunnitelmat IA- IB- ja II-vaihe 24112015	190
- : Liite 5 - NCCn ja Skanskan esisopimuksen liite 4 - katujen valmistumisajat liikenteelle	205
- : Liite 6 - NCCn ja Skanskan esisopimuksen liite 5 - työmaaliikenteen liikenneyhteydet	206
- : Liite 7 - NCCn ja Skanskan esisopimuksen liite 6 - lämpökaivojen alueet	207
- : Liite 8 - Ohjeellinen Topaasiaukio rakennusvaiheessa 1A uusi	208
- : Liite 9 - Ohjeellinen Läntinen huoltoratkaisu rakennusvaiheessa 1A	209
- : Liite 10 - Ohjeelliset viherseinäkkeet 1A-vaiheessa lopullisten itä- ja länsiseinien linjoilla 20151118	210
- : Liite 11 - Ohjeellinen Hyperien julkisivukäsittely ja valaistusperiaate	212
23 § Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto	214
- : Liite 1 - KIKE_Esisopimus_kiinteistön_kaupasta_Kauppiaat_lopullinen versio_2015_11_30	219
- : Liite 2 - Keskon ja Hoken esisopimuksen liite 1 - uusi asemakaavakartta	231
- : Liite 3 - Keskon ja Hoken esisopimuksen liite 2 - kaupan kohde	232
- : Liite 4 - Keskon ja Hoken esisopimuksen liite 3 - ohjeelliset suunnitelmat IA- IB- ja II-vaihe 24112015	233
- : Liite 5 - Keskon ja Hoken esisopimuksen liite 4 - katujen valmistumisajat liikenteelle	248
- : Liite 6 - Keskon ja Hoken esisopimuksen liite 5 - työmaaliikenteen liikenneyhteydet	249
- : Liite 7 - Keskon ja Hoken esisopimuksen liite 6 - lämpökaivojen alueet	250
- : Liite 8 - Ohjeellinen Topaasiaukio rakennusvaiheessa 1A uusi	251
- : Liite 9 - Ohjeellinen Läntinen huoltoratkaisu rakennusvaiheessa 1A	252
- : Liite 10 - Ohjeelliset viherseinäkkeet 1A-vaiheessa lopullisten itä- ja länsiseinien linjoilla 20151118	253
- : Liite 11 - Ohjeellinen Hyperien julkisivukäsittely ja valaistusperiaate	255
24 § Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Silfverberg Kalle ja Lotta / Recycle Star Oy	257
- : Karttaliite kaupan kohteesta 92-424-3-16-M503	259
25 § Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen kiinteistökaupassa: Master Yhtiöt Oy ja Kasematti Oy / Asunto Oy Vantaan Solbergan Professori ja Asunto Oy Vantaan Solberga	260
- : Karttaliite kaupan kohteesta 92-62-48-1.	261
26 § Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli	262
- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 / Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli	265
- : Lausunnot ja vastineet 1.6.2015 / 002151	313
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	317
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	318
Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	319
Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa	320

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 30.11.2015

Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	321
Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	322
Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	325



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 30.11.2015 klo 17.00–17.25

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Mäkinen Tapani, puheenjohtaja	x	Rokkanen Sakari	
Letto Pirkko, I varapuheenjohtaja	x	Marjanen Viola	
Jääskeläinen Pietari, II varapuheenjohtaja	x	Nieminen Johannes	
Bruun Susanna	x	Salminen Helvi	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Karlsson Patrik	x	Stormbom Lars	
Kokko Hannu	x	Juurikkala Timo	
Kotila Pirkko	x	Holopainen Matti	
Kärki Niilo	x	Sajaniemi Ulla	
Lehmuskallio Paula	x	Multala Sari	
Mäntynen Taisto	x	Loppukaarre Jukka-Pekka	
Niemelä Arja	x	Kakko Teijo	
Näättsaari Sinikka	x	Hämäläinen Anu	
Orpana Anitta	x	Puha Seija	
Ryhänen Riitta	x	Kuokkanen Jasi	
Suvenalmi Jouko	x	Oksa Petteri	
Åstrand Riikka	-	Pajunen Sirpa	
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			17.15–17.30
Heinimäki Heikki, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kostilainen Anniina, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Nenonen Kari, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Ylöstalo-Kuronen Paula, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Pesonen Maritta, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäpäällikkö			x
Marjamaa Patrik, talousjohtaja			x
Kolju Niina, lakimies			x
Larkio Annukka, kulttuurijohtaja			17.00–17.05
Isotalus Birgit, hallintosihteeri			x
Björkstén Jenni, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Tapani Mäkinen

Pöytäkirjanpitäjä Jenni Björksten

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 14.12.2015, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pykälät 12, 15, 16, 17, 19, 22 ja 23 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 16.12.2015 klo 8.15–16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



2 §

Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 16.11.2015 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 19/2015.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



3 §

Kokouksessa saadut selostukset

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 3

Käsittely:

Kulttuurijohtaja Annukka Larkio selosti esityslistan asiaa 19 "Vuoden 2015 Vantaan kulttuuripalkinto".

Talousjohtaja Patrik Marjamaa selosti talouskatsausta tammi-lokakuulta 2015.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käytyt keskustelut.



4 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet kaupunginjohtajan päätökset**

KN/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat **kaupunginjohtajan** päätökset:

- § 70 Lainan ottaminen Kuntarahoitus Oyj:ltä
- § 71 20 miljoonan euron lainaerän (2.erä) nosto Euroopan Neuvoston Kehityspankista (Council of Europe Development Bank CEB)
- § 73 Vantaan kaupungin ja Helsingin Markkinointi Oy:n välisen palvelusopimuksen hyväksyminen
- § 76 "Vantaa Education Infrastructure" -rahoituksen puitesopimuksen allekirjoittaminen Euroopan Investointipankin kanssa

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 4

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainittuja kaupunginjohtajan päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



5 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirja ja päätökset

KN/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat pöytäkirja ja päätökset:

Yleisjaoston pöytäkirja nro 9/9.11.2015

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset

§ 59 Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n syyskokous 24.11.2015, täydentävä menettelyohje

§ 60 Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab:n yhtiökokous 24.11.2015

§ 61 Green Net Finland ry:n syyskokous 26.11.2015

Henkilöstöjohtajan päätös

§ 14 Palveluntuottajan valinta työaikamuotojen koulutukseen

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainitussa pöytäkirjassa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



6 § **Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi**

KN/KM/BI

Kaupunginhallitukselle on saapunut **Vantaan nuorisovaltuuston** pöytäkirja nro 8/11.11.2015

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



7 § Kaupunginvaltuuston 16.11.2015 pitämän kokouksen täytäntöönpanot

KN/HY-L/JB

Kuntalain mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta (23 §). Päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, kuitenkin niin, että täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jos valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon (98 §). Jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on tällöin viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi (56 §).

Kaupunginvaltuusto teki 16.11.2015 päätökset seuraavissa asioissa:

- 3 § Vastaus valtuutettu Carita Orlandon ja usean muun (39) valtuutetun aloitteeseen miesten ja naisten ansiotuloerojen erittelemiseksi Vantaan henkilöstökertomuksessa
- 4 § Vuoden 2014 arviointikertomuksesta aiheutuneet toimenpiteet
- 5 § Kaupunginhallituksen kokousaikataulu 2016 ja ehdotus kaupunginvaltuuston 2016 kokousaikatauluksi
- 6 § Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttaminen
- 7 § Rakennuskiellon määrääminen
- 8 § Kahden määräalan myyminen Vaaralassa / Fingrid Oyj
- 9 § Asemakaavamuutos 002245 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5
- 10 § Asemakaavamuutos 002269 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 12 Hämeenkyliä / Kylväjänkuja 12
- 11 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 231800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5
- 12 § Eteva kuntayhtymän perussopimuksen muuttaminen
- 14 § Talousarvio 2016 ja taloussuunnitelma 2016 – 2019
- 15 § Vantaan kaupungin tulovero- ja kiinteistöveroprosentit vuonna 2016
- 16 § Kaupunginvaltuutettu Ulla Sajaniemen ja kaupunginvaltuutettu Vaula Norrenan ja usean muun (27) valtuutetun valtuustoaloite Vaasan mallin kokeilusta vanhustenhoidossa ja omaishoidossa
- 17 § Kaupunginvaltuutettu Mika Niikon ja usean muun (19) valtuutetun valtuustoaloite Vantaa orpokodin kummiksi

Kaupunginvaltuuston pöytäkirja 10/16.11.2015 on kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginvaltuuston extranet-sivuilla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 10 §:n (Päätöksenteko ja esittely kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa) mukaan kaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat, koko kaupunkia koskevat asiat, sekä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen myös apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginvaltuuston 16.11.2015 tekemät päätökset voidaan panna täytäntöön, ja
- b) lähettää päätökset ao. toimialoille toimenpiteitä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia / ao. toimialat



8 § Eron myöntäminen Tarja Pesoselle sosiaali- ja terveyslautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen

D/158/00.00.01.00/2013
KN/JB

Tarja Pesonen on 25.11.2015 päivätyllä kirjeellä pyytänyt eroa sosiaali- ja terveyslautakunnan jäsenen sekä sosiaali- ja terveyslautakunnan jaoston jäsenen tehtävistä henkilökohtaisen syyn vuoksi.

Sosiaali- ja terveyslautakunta nimeää sosiaali- ja terveyslautakunnan jaoston jäsenet ja varajäsenet. Tämän osalta eropyyntö on toimitettu edelleen lautakunnalle.

Kaupunginvaltuusto on 28.1.2013 § 14 nimennyt sosiaali- ja terveyslautakuntaan toimikaudeksi 2013–2016 seuraavat henkilöt:

Jäsenet:

Mari Niemi-Saari, puheenjohtaja
Sakari Rokkanen, varapuheenjohtaja
Christina Kassila
Eero Salo
Tarja Pesonen
Juha Kähärä
Sanna Karhunen
Harun Osmani
Sirpa Peura
Stefan Åstrand
Pirjo Vilenius (kv 15.6.2015 § 5)
Teijo Kakko
Juha Malmi
Heidi Rosbäck (kv 26.1.2015 § 5)
Joel Linnainmäki
Antero Eerola
Martti Kiviranta

Henkilökohtaiset varajäsenet:

Irja Nieminen
Helen Josefsson
Terhi Pokkinen
Miikka Nieminen
Raija Heikkonen (kv 22.9.2014 § 4)
Matti Laine
Jenni Chen
Jussi Lempiäinen
Raimo Huvila
Pia Mikkonen
Sari Kuula
Mika Niikko
Timo Oksanen
Minttu Rätty
Juhani Joutsenlahti
Ville Karinen (kv 2.3.2015 § 9)
Markus Ylimaa

Tasa-arvolain mukaan toimielimessä tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 %:a.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi Tarja Pesoselle ero sosiaali- ja terveyslautakunnan jäsenen tehtävästä, ja
- toimitettavaksi sosiaali- ja terveyslautakunnan jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2013–2016.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



9 § **Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön muuttaminen**

VD/10040/00.01.01.00/2015
KN/HO/MJ/HY-L

Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön mukaan kaupunginjohtajan erityisenä tehtävänä on vastata viestinnästä ja kansainvälisestä yhteistyöstä. Nämä tehtävät on johtosäännössä kirjattu osaksi elinkeinopalvelujen toimintaa. Lisäksi käytännön viestintää, markkinointia ja kansainvälistä yhteistyötä tehdään kaikilla toimialoilla.

Viestinnän ja markkinoinnin tehtäväkokonaisuutta on tarpeen järjestellä uudelleen. Markkinoinnin kokonaisvastuuta ei Vantaalla ole riittävän selkeästi määritelty. Viestinnän ja markkinoinnin integraatiolla haetaan tehokkuutta resurssien käyttöön ja vahvistetaan toiminnan strategista ohjausta konsernitason tasolla. Samassa yhteydessä siirretään kaupunginjohtajan viestintään liittyvä tuki perustettavan viestinnän tulosalueen tehtäväksi. Muutoksen seurauksena johtosäännön II lukuun lisätään uusi viestinnän tulosaluetta koskeva 21 pykälä ja johtosäännön III luvun pykälien numerointi suurenee yhdellä.

Kansainvälistä yhteistyötä tehdään monella tasolla ja erilaisissa projekteissa. Kaupunkitason tehtävät on jaettu kaupunginkanslian ja elinkeinopalveluiden tulosalueiden kesken. Kansainväliseen yhteistyöhön liittyvien asioiden kaupunkitason suunnittelun ja koordinoimisen keskittämällä varmistetaan, että toiminta on kaupunkitasolla koordinoitua ja kaupunginjohtajan ohjauksessa.

Toimialoilla säilyvät viestinnän, markkinoinnin ja kansainvälisen yhteistyön käytännön tehtävät. Keskitettyllä koordinoimalla varmistetaan riittävä yhteistyö toimialojen välillä ja resurssien tehokas käyttö.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukainen Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosääntö.

Käsittely:

Merkittiin, että viestintäpäällikkö Päivi Rainio poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosääntö (muutokset merkitty)
- Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosääntö (päivitetty)

Täytäntöönpano: Kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hallintojohtaja Hanna Ormio, puh. 09 839 22484, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSEN JA KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALAN JOHTOSÄÄNTÖ

Kaupunginvaltuuston xx. päivänä ____kuuta 201x hyväksymä.

Voimassa 1.1.2016

I LUKU

KAUPUNGINHALLITUS

1 § Tehtäväalue

Kaupunginhallitus huolehtii kaupungin johtamisesta ja kehittämisestä kaupunginvaltuuston asettamien tavoitteiden, suunnitelmien ja päätösten mukaisesti.

2 § Kokoonpano

Kaupunginvaltuusto valitsee kaupunginhallitukseen kahden vuoden toimikaudeksi kerrallaan vähintään 9 jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja kaksi varapuheenjohtajaa.

3 § Yleisjaosto

Kaupunginhallituksessa on yleisjaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee yleisjaostoon kaupunginhallituksen jäsenistä tai varajäsenistä kaupunginhallituksen toimikautta vastaavaksi toimikaudeksi vähintään seitsemän jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Yleisjaosto avustaa kaupunginhallitusta konsernihallinnon järjestämisessä kaupunginvaltuuston hyväksymässä konsernistrategiassa sekä muissa kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen antamissa ohjeissa ja määräyksissä tarkoitetulla tavalla, ja valmistelee sellaisen yhteisön perustamisen ja purkamisen, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä.

Yleisjaosto huolehtii kaupungin toiminnallisen tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnittelun kehittämisestä, monikulttuurisuusasioiden koordinoinnista, kaupungin alueellisesta toiminnasta, kuntalaisten osallisuudesta ja yhteispalvelusta, yhteisö- ja vapaaehtoistoiminnan tukemisesta, kehittämisestä ja koordinoinnista. Yleisjaosto huolehtii myös sosiaali- ja potilasasiamiehen toiminnasta ja talous- ja velkaneuvonnasta.

Yleisjaoston tehtävänä on ratkaista tämän johtosäännön 5 §:n mukaiset ja kaupunginhallituksen sille erikseen ratkaistavaksi päättämät asiat.

4 § Kaupunginhallituksen ratkaisovalta

Sen lisäksi, mitä muutoin on säädetty tai määrätty kaupunginhallituksen tehtäväksi, kaupunginhallituksen tehtävänä on, ellei kaupunginhallitus ole toisin päättänyt:

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hallinnon kehittämisestä,
2. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin henkilöstöpolitiikan toteuttamisesta,

3. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin talouspolitiikan toteuttamisesta,
4. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin työllisyyspolitiikan toteuttamisesta ja työllisyysasioiden hoitamisesta,
5. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin edunvalvonnasta,
6. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin kaavoitus- ja maapolitiikan toteuttamisesta,
7. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin elinkeino- ja markkinointipolitiikan toteuttamisesta,
8. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin asuntopolitiikan toteuttamisesta,
9. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin joukkoliikennepolitiikan toteuttamisesta,
10. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hankintapolitiikan toteuttamisesta,
11. päättää hyvään johtamis- ja hallintotapaan liittyvistä periaatteista ja menettelytavoista sekä päättää riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvistä menettelytavoista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti,
12. päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen,
13. esittää kaupunginvaltuustolle kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä luettelo kuntalaisten edellisenä vuonna tekemistä aloitteista,
14. päättää luottamushenkilöiden koulutuksesta,
15. päättää kaupunginhallituksen tarverahojen käytöstä ja nimetä tarverahojen käytöstä päättämään oikeutetut,
16. hyväksyä valmiussuunnitelma,
17. päättää paikallisista virka- ja työehtosopimuksista,
18. päättää kaupungille tulevista maksuista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty,
19. hyväksyä poistosuunnitelma,
20. päättää sovinnon tai akordin tekemisestä,
21. päättää vakuutena olevien kiinnitysten etuoikeusjärjestyksen muuttamisesta,
22. päättää suunnittelu- ja tutkimussopimusten tekemisestä, ellei toisin ole määrätty,
23. hakea muutosta valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin, ellei toisin ole määrätty,
24. päättää kaupungille testamentattujen tai lahjoitettujen varojen hallinnasta ja hoitamisohteista,
25. päättää yhdistysten jäsenyyksistä,
26. hyväksyä kaupungin ja kaupunkikonsernin vähintään 3 M€:n suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitykset kustannusarvioineen,
27. hyväksyä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien hankkeiden tai kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelma kustannusarvioineen,
28. päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
29. päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, ja sellaisen yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä,

30. päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, jollei kauppahinta ylitä yhtä miljoonaa seitsemäsataatuhatta euroa, ellei toisin ole määrätty,
31. päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä sekä kiinteistön ostamisesta pakkohuutokaupassa 30. kohdassa olevan rajoituksen estämättä,
32. päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien myymisestä, vaihtamisesta ja vuokralle antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
33. päättää muun kuin 32. kohdassa tarkoitetun kiinteistön vuokralle antamisesta enintään 30 vuodeksi, ellei toisin ole määrätty,
34. päättää kaupungin palvelukäytöstä vapautuvan kiinteistöomaisuuden jatkokehittämisestä,
35. päättää suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä,
36. päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista,
37. hyväksyä asemakaavan muutokset, joilla ei
- a) muuteta rakennuskorttelin pääasiallista käyttötarkoitusta,
 - b) muuteta torin, katuaukion, virkistys-, erityis- tai vesialueen käyttötarkoitusta vähäistä kaavan toteuttamista helpottavaa tarkistusta lukuun ottamatta,
 - c) nosteta rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua enemmän kuin yhdellä kerroksella tai rakennuskorkeutta vastaavalla tavalla, taikka lisätä rakennusoikeutta asuinpienalojen korttelialueella siten, että tehokkuusluku nousee tehokkuuslukuun $e = 0,30$ tai sen yli tai muilla alueilla siten, että rakennusoikeus nousee yli 10 %:lla tai yli 1000 km²:llä,
 - d) muuteta maankäytön yleistä luonnetta, alueen yhtenäistä rakennustapaa tai vaaranneta ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymistä,
38. päättää muiden kuin maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettujen lunastustoimitusten vireillepanosta ja lunastuslupien hakemisesta,
39. antaa rakennuskielto alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä,
40. päättää ystävyyskaupunkitoiminnan toteuttamisesta,
41. päättää avustusten myöntämisestä, ellei toisin ole määrätty,
42. päättää kaupungin omaisuuden lahjoittamisesta, ellei toisin ole määrätty,
43. päättää merkittävien edustustilaisuuksien järjestämisestä,
44. päättää kaupungin materiaalien ja palveluiden hankinnasta ellei toisin ole määrätty,
45. päättää koko kaupunkia koskevasta palvelutuotannon kilpailuttamisesta, ellei toisin ole määrätty, ja
46. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä.
47. päättää asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston lainoista
48. päättää valtuustoryhmien toiminnan tukemisesta

5 § Yleisjaoston ratkaisovalta

Yleisjaoston tehtävänä on tehtäväalueellaan, ellei jaosto ole toisin päättänyt tai ellei toisin ole säädetty tai määrätty

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin omistajapolitiikan sekä sijoitus- ja rahoitustoimintapolitiikan toteuttamisesta,
2. päättää kaupungin omistaja- ja konserniohjauksesta sekä vastata edunvalvonnan valmistelusta,
3. päättää tilapäisluoton antamisesta sellaisille yhteisöille, joissa kaupunki on omistajana tai jäsenenä tai jotka muutoin suorittavat sellaisia tehtäviä, jotka kuuluvat kaupungin toimialaan,
4. päättää pääomalainoista ja niihin rinnastettavasta rahoituksesta,
5. päättää kaupungin omaisuuden ja vastuiden vakuuttamisesta tai vakuuttamatta jättämisestä sekä päättää mistä vakuutusyhtiöstä kaupungin vakuutukset ja kaupungin päätettävissä olevat vakuutukset otetaan, sekä vakuutusten hoitosopimuksista,
6. hyväksyä suunnitelma konserniyhteisöjen ja -säätiöiden tilintarkastuksen järjestämisestä
7. nimetä jäsenet ja tilintarkastajat yksityisoikeudellisiin yhteisöihin, jos kaupungilla on siihen oikeus,
8. nimetä edustajat ja antaa menettelyohjeet toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava,
9. antaa menettelyohjeet yhtiöiden ja muiden yhteisöjen yhtiökokouksissa sekä kuntayhtymien ylimmissä päätettävissä toimielimissä päätettävistä asioista,
10. tehdä esityksiä ja antaa toimintaohjeita liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille asetettavista toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista,
11. valmistella konsernistrategia joka koostuu omistajapolitiikasta, sijoitus-toiminnan periaatteista ja konserniohjeista, ja ohjata sekä valvoa sen noudattamista,
12. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti yhteisöille sijoitus- ja rahoitustoimintaa sekä vakuusjärjestelyjä koskevat luvat sekä kaupungin ennakkosuostumukset,
13. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille toiminta-ohjeita konsernihallintoon ja sen järjestämiseen liittyvissä asioissa,
14. tehdä esitys investointiohjelmaan sisältyvien kohteiden konsernihallinnollisesta toteuttamistavasta ja rahoituksesta,
15. päättää kaupungin aluetoimikuntien aluerahan ja Svenska kommitténin rahojen myöntämisen ja käytön perusteista,
16. päättää avustusten ja apurahojen myöntämisperiaatteista ja myöntää avustukset ja apurahat sekä tehdä kaupunginhallitukselle esitykset myönnettävistä huomattavista stipendeistä ja huomionosoituksista,
17. hyväksyä periaatteet kaupungin ulkopuolelle tarjottavista töistä ja tuotteista,
18. päättää palvelutuotannon kilpailuttamisesta ja palveluhankinnoista kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti,
19. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä, ja
20. päättää muistakin tehtäväalueeseensa kuuluvista asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi.

6 § Kokoukset

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston kokouksista on määrätty hallintosäännössä.

7 § Kaupunginhallituksen iltakoulu

Kaupunginhallituksen iltakoulussa esitellään ja käsitellään kaupungin hallinnon ja toimintojen kannalta ajankohtaisia asioita. Iltakoulu voi antaa käsiteltäviin asioihin jatkovalmistelulinjauksia ja -ohjeita.

Iltakoulussa läsnäolo- ja puheoikeus on kaupunginhallituksen lisäksi kaupunginvaltuuston puheenjohtajistolla, valtuustoryhmien puheenjohtajilla sekä puheenjohtajan kutsusta kunkin käsiteltävän asian osalta asianomaisen lautakunnan puheenjohtajalla.

8 § Selonteko

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja voi pyytää kaupunginhallitukselle selonteon kaupungin toimialaan kuuluvassa asiassa. Puheenjohtajan tulee ilmoittaa pyytämästään selonteosta kaupunginhallitukselle.

Selonteon antaa kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä apulaiskaupunginjohtaja. Selonteko tulee antaa seuraavassa aikaisintaan viikon kuluttua sen pyytämisestä pidettävässä kaupunginhallituksen kokouksessa tai kaupunginhallituksen iltakoulussa.

Kaupunginhallitus merkitsee selonteon tiedoksi ja voi tässä yhteydessä antaa asiaa koskevia valmisteluohjeita.

9 § Toimikunnan asettaminen

Toimikuntaa asettaessaan kaupunginhallitus määrittelee toimikunnan tavoitteet ja tehtävät.

10 § Päätöksenteko ja esittely kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa

Päätökset kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa tehdään viranhaltijan esittelystä. Käsittelyn pohjana on esittelijän esitys.

Kaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat, koko kaupunkia koskevat asiat, sekä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen myös apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat koko kaupunkia ja konsernia koskevat sekä toimialaansa kuuluvat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat toimialaansa kuuluvat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

11 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston pöytäkirjan allekirjoittamisesta on määrätty hallintosäännössä. Pöytäkirjan otteen todistaa oikeaksi hallintosäännössä määrättyjen lisäksi hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri, kirjaaaja tai kaupunginhallituksen määräämät.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät sopimukset ja sitoumukset allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja ja varmentaa apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät muut asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat.

Yleisjaoston päätösten perusteella tehtävät sopimukset, sitoumukset ja muut asiakirjat allekirjoittaa joko konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, kaupunginjohtaja, muun toimialan apulaiskaupunginjohtaja tai yleisjaoston siihen valtuuttamat.

Kaupunginhallituksen valtakirjan allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai heidän estyneinä ollessa hallintojohtaja ja varmentaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

12 § Tiedoksiantojen vastaanotto

Kaupungille annettavat haaste- ja muut tiedoksiannot vastaanottaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies sekä kaupunginhallituksen määräämät viranhaltijat.

13 § Kaupungin johtaminen

Kaupungin johtamista varten on kaupunginjohtajan virka, konserni- ja asukaspalveluiden toimialalla konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan ja asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan virat, ja muilla toimialoilla maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajan, sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan sekä sosiaali- ja terveystoimen apulaiskaupunginjohtajan virat.

Apulaiskaupunginjohtajien viroista on määrätty erikseen.

II LUKU

KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALA

14 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtajan tehtävänä on johtaa kaupunkikonsernin hallintoa, henkilöstöä ja taloudenhoitoa ja vastata kaupunkikonsernin toiminnan tuloksellisuudesta.

Kaupunginjohtajan erityisenä tehtävänä on

- 1) johtaa taloussuunnittelua ja muuta resurssiohjausta ja -ohjelmointia siten, että kaupunginvaltuuston ja -hallituksen asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan,
- 2) vastata kaupungin yleisestä edunvalvonnasta,
- 3) johtaa kaupungin ja kaupunkirakenteen kehittämistä yleiskaavoituksen ja muun yleispiirteisen suunnittelun, sekä kaupungin maa-, sopimus-, elinkeino- ja asuntopolitiikan ohjauksen avulla,
- 4) vastata kaupungin kansainvälisestä yhteistyöstä,
- 5) vastata yhteistyöstä muiden kuntien ja valtiovallan kanssa,
- 6) vastata kaupunkikonsernin viestinnästä ja markkinoinnista,
- 7) vastata kaupunkikonsernin sisäisestä yhteistyöstä, ja
- 8) vastata hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä, toteuttamisesta ja toimivuuden varmistamisesta kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden ja menettelytapojen mukaisesti.

15 § Kaupunginjohtajan toimialan tulosalueet

Kaupunginjohtajan toimialalla on seuraavat tulosalueet:

1. Elinkeinopalvelut
2. Henkilöstökeskus
3. Kaupunginkanslia
4. Sisäinen tarkastus
5. Taloussuunnittelu
6. Viestintä

Tulosalueet ovat kaupunginhallituksen alaisia.

Tulosalueen johtajan yleisenä tehtävänä on johtaa ja kehittää tulosalueensa toimintaa, vastata sen tuloksellisuudesta sekä huolehtia tulosalueensa tiedotustoiminnasta. Tulosalueen johtaja voi antaa tehtäväaluettaan koskevia kaupunkitasoisia ohjeita.

Tulosalueen johtajan erityisenä tehtävänä on vastata tulosalueensa kilpailukyvyn ja tuloksellisen toiminnan kehittämisestä ja ylläpidosta siten, että kaupungin kokonaistavoitteet toteutuvat, ja strategisesta ohjauksesta tulosalueellaan.

Kaupunginjohtaja päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosityksiköihin.

16 § Elinkeinopalvelut

Elinkeinopalveluiden tulosalue vastaa elinkeinojohtajan johdolla kaupungin elinvoimaisuuden ja elinkeino- ja kansainvälistymispolitiikan strategisesta suunnittelusta ja toteutuksesta, elinkeinopoliittisen seutuyhteistyön kehittämisestä, kansainvälisten hankkeiden koordinoinnista, EU-rahoituksesta, kaupungin keskitetyistä viestintä- ja markkinointitehtävistä sekä koko kaupunkikonsernin viestinnän ja markkinoinnin strategisesta ja laadullisesta suunnittelusta, ohjauksesta ja valvonnasta, ystävyyskaupunkitoiminnan järjestämisestä, sekä huolehtii metropolialueen kilpailukykystrategian toteutuksen edellyttämästä yhteistyöstä.

17 § Henkilöstökeskus

Henkilöstökeskuksen tulosalue vastaa henkilöstöjohtajan johdolla koko kaupungin henkilöstöpolitiikasta ja sen kehittämisestä ja keskitetyistä henkilöstöpalveluista, sekä ohjaa ja avustaa kaupungin eri toimialoja niiden henkilöstöasioissa.

18 § Kaupunginkanslia

Kaupunginkanslian tulosalue vastaa hallintojohtajan johdolla kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen esityslistojen valmistelusta ja pöytäkirjojen laatimisesta, päätösten täytäntöönpanosta, kaupungin yhteisistä ja kaupunginjohtajan toimialan lakiasioista, **kansainvälisen toiminnan ja hankkeiden sekä EU-rahoituksen koordinoinnista, ystävyyshaupunkitoiminnan järjestämisestä**, ja huolehtii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tarvitsemista hallintopalveluista, yleisten vaalien järjestelyistä, PKS- ja seutuyhteistyön valmistelusta, sekä kaupunkitason turvallisuus- ja valmiusasioista.

19 § Sisäinen tarkastus

Sisäisen tarkastuksen tulosalue avustaa tarkastusjohtajan johdolla kaupunginhallitusta ja kaupunginjohtajaa hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan toimivuuden arvioinnissa ja kehittämisessä suorittamalla kaupungin organisaation ja konserniyhteisöjen hallinnon, talouden ja toimintojen tarkastusta sekä tarjoamalla konsultointipalveluja.

20 § Taloussuunnittelu

Taloussuunnittelun tulosalue vastaa talousjohtajan johdolla kaupungin talousarvion ja -suunnitelman laatimisesta ja raportoinnista, kaupungin palveluverkon kehittämisestä ja yhteensovittamisesta osana kaupungin talousarviovalmistelua , sekä niihin liittyvien tehtävien valmistelusta, neuvonnasta ja täytäntöönpanosta, tilasto- ja tutkimus-toiminnasta sekä kaupungin strategian kehittämisestä.

21 § Viestintä

Viestinnän tulosalue vastaa viestintäjohtajan johdolla kaupungin keskitetystä viestintä- ja markkinointitehtävistä sekä koko kaupunkikonsernin viestinnän ja markkinoinnin strategisesta ja laadullisesta suunnittelusta, ohjauksesta ja valvonnasta.

III luku

VIRANHALTIJOIDEN RATKAISUVALTA

~~24~~ 22 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä

- 1) päättää talousarviolainan ottamisen kaupunginvaltuuston talousarviossa tai erikseen tekemällä päätöksellä asettamissa rajoissa,
- 2) päättää kiireellisissä tapauksissa kaupungin edustajan määräämisestä toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on

- valvottava ja sen mielipidettä kuultava, sekä tarvittaessa menettelyohjeiden antamisen,
- 3) hyväksyy tehtäväalueensa urakka-, suunnittelu-, tutkimus- ja muut sopimukset kaupunginhallituksen määäämissä rajoissa,
 - 4) päättää koko kaupunkia koskevien sekä tehtäväalueensa projektien perustamisesta sekä projektien hallinnon, talouden ja hankintojen järjestämisestä,
 - 5) päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosityksiköihin,
 - 6) hyväksyy pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteishankintojen kilpailutusohjelman, ja
 - 7) päättää tyytymisestä valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin.

22 23 § Tulosalueen johtajan yleinen ratkaisuvallta

Tulosalueen johtaja tai hänen määräämänsä tulosalueellaan

- 1) päättää vahinkoilmoituksen tekemisestä,
- 2) päättää sopimusperusteisen vahingonkorvauksen maksamisesta silloin, kun kysymys on määrältään ja perusteiltaan riidattomasta korvausvastuusta,
- 3) allekirjoittaa tarjouspyynnöt siltä osin kuin toimivalta hankinnasta ei kuulu toiselle viranhaltijalle,
- 4) päättää tilausoikeuksien myöntämisestä,
- 5) päättää kansallisen kynnysarvon alittavista materiaalihankinnoista siinä tapauksessa, ettei tilausta voida tehdä kilpailutetulta sopimustoimittajalta,
- 6) päättää materiaalien myymisestä ja lahjoittamisesta,
- 7) päättää irtaimen omaisuuden käytettäväksi luovuttamisesta ulkopuoliselle, ja
- 8) päättää muistakin tulosalueelle kuuluvista asioista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty.

23 24 § Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöjohtaja edustaa kaupunkia työmarkkina-asioissa ja henkilöstöjohtaja tai hänen määräämänsä

- 1) päättää kaupungin neuvottelujärjestelmään kuuluvat kaupungin neuvottelijat,
- 2) päättää liikaa maksetun palkan takaisinperinnästä,
- 3) hyväksyy työterveyshuollon toimintasuunnitelman ja työsuojelun toimintaohjelman,
- 4) päättää muutoksen hakemisesta työnantajan järjestämän työterveydenhuollon korvauspäätöksiin,
- 5) päättää muutoksen hakemisesta sairaus- ja tapaturmavakuutuslakien mukaisiin korvauspäätöksiin, ja
- 6) antaa kaupungin palveluksessa olevasta henkilöstöstä pidettäviä henkilöstörekistereitä koskevat määräykset.

24 25 § Hallintojohtaja

Hallintojohtaja tai hänen määräämänsä

- 1) antaa suostumuksen rikosasiain käsittelyyn rangaistusmääräysmenettelystä annetussa laissa säädetyllä tavalla kaupungin ollessa asianomistajana,
- 2) hyväksyy kaupunginhallituksen puolesta ja sen määäämissä rajoissa keskusverolautakunnan ja hallinto-oikeuden verotusta koskeviin päätöksiin tyytymisen,
- 3) päättää kunnallis- ja kiinteistöverosta vapauttamisesta,
- 4) päättää kunnan ilmoitusten julkaisemisesta,
- 5) valvoo kaupungin vaakunan käyttöä, ja
- 6) huolehtii kaupungintalon tilojen käytöstä ja ylläpidosta.

25 26 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Toimialan asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja.

Tulosalueen asiakirjat allekirjoittaa asianomainen tulosalueen johtaja, ja tulosityksikön asiakirjat asianomainen tulosityksikön päällikkö.

26 27 § Voimaantulo

Tämän johtosääntö tulee voimaan 1.1.2016. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 15.6.2015 hyväksymä Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosääntö.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSEN JA KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALAN JOHTOSÄÄNTÖ

Kaupunginvaltuuston xx. päivänä ____kuuta 201x hyväksymä.
Voimassa 1.1.2016

I LUKU KAUPUNGINHALLITUS

1 § Tehtäväalue

Kaupunginhallitus huolehtii kaupungin johtamisesta ja kehittämisestä kaupunginvaltuuston asettamien tavoitteiden, suunnitelmien ja päätösten mukaisesti.

2 § Kokoonpano

Kaupunginvaltuusto valitsee kaupunginhallitukseen kahden vuoden toimikaudeksi kerrallaan vähintään 9 jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja kaksi varapuheenjohtajaa.

3 § Yleisjaosto

Kaupunginhallituksessa on yleisjaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee yleisjaostoon kaupunginhallituksen jäsenistä tai varajäsenistä kaupunginhallituksen toimikautta vastaavaksi toimikaudeksi vähintään seitsemän jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Yleisjaosto avustaa kaupunginhallitusta konsernihallinnon järjestämisessä kaupunginvaltuuston hyväksymässä konsernistrategiassa sekä muissa kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen antamissa ohjeissa ja määräyksissä tarkoitetulla tavalla, ja valmistelee sellaisen yhteisön perustamisen ja purkamisen, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä.

Yleisjaosto huolehtii kaupungin toiminnallisen tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnittelun kehittämisestä, monikulttuurisuusasioiden koordinoinnista, kaupungin alueellisesta toiminnasta, kuntalaisten osallisuudesta ja yhteispalvelusta, yhteisö- ja vapaaehtoistoiminnan tukemisesta, kehittämisestä ja koordinoinnista. Yleisjaosto huolehtii myös sosiaali- ja potilasasiamiehen toiminnasta ja talous- ja velkaneuvonnasta.

Yleisjaoston tehtävänä on ratkaista tämän johtosäännön 5 §:n mukaiset ja kaupunginhallituksen sille erikseen ratkaistavaksi päättämät asiat.

4 § Kaupunginhallituksen ratkaisovalta

Sen lisäksi, mitä muutoin on säädetty tai määrätty kaupunginhallituksen tehtäväksi, kaupunginhallituksen tehtävänä on, ellei kaupunginhallitus ole toisin päättänyt:

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hallinnon kehittämisestä,
2. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin henkilöstöpolitiikan toteuttamisesta,

3. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin talouspolitiikan toteuttamisesta,
4. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin työllisyyspolitiikan toteuttamisesta ja työllisyysasioiden hoitamisesta,
5. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin edunvalvonnasta,
6. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin kaavoitus- ja maapolitiikan toteuttamisesta,
7. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin elinkeino- ja markkinointipolitiikan toteuttamisesta,
8. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin asuntopolitiikan toteuttamisesta,
9. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin joukkoliikennepolitiikan toteuttamisesta,
10. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hankintapolitiikan toteuttamisesta,
11. päättää hyvään johtamis- ja hallintotapaan liittyvistä periaatteista ja menettelytavoista sekä päättää riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvistä menettelytavoista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti,
12. päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen,
13. esittää kaupunginvaltuustolle kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä luettelo kuntalaisten edellisenä vuonna tekemistä aloitteista,
14. päättää luottamushenkilöiden koulutuksesta,
15. päättää kaupunginhallituksen tarverahojen käytöstä ja nimetä tarverahojen käytöstä päättämään oikeutetut,
16. hyväksyä valmiussuunnitelma,
17. päättää paikallisista virka- ja työehtosopimuksista,
18. päättää kaupungille tulevista maksuista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty,
19. hyväksyä poistosuunnitelma,
20. päättää sovinnon tai akordin tekemisestä,
21. päättää vakuutena olevien kiinnitysten etuoikeusjärjestyksen muuttamisesta,
22. päättää suunnittelu- ja tutkimussopimusten tekemisestä, ellei toisin ole määrätty,
23. hakea muutosta valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin, ellei toisin ole määrätty,
24. päättää kaupungille testamentattujen tai lahjoitettujen varojen hallinnasta ja hoitamisohteista,
25. päättää yhdistysten jäsenyyksistä,
26. hyväksyä kaupungin ja kaupunkikonsernin vähintään 3 M€:n suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitykset kustannusarvioineen,
27. hyväksyä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien hankkeiden tai kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelma kustannusarvioineen,
28. päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
29. päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, ja sellaisen yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä,

30. päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, jollei kauppahinta ylitä yhtä miljoonaa seitsemäsataatuhatta euroa, ellei toisin ole määrätty,
31. päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä sekä kiinteistön ostamisesta pakkohuutokaupassa 30. kohdassa olevan rajoituksen estämättä,
32. päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien myymisestä, vaihtamisesta ja vuokralle antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
33. päättää muun kuin 32. kohdassa tarkoitetun kiinteistön vuokralle antamisesta enintään 30 vuodeksi, ellei toisin ole määrätty,
34. päättää kaupungin palvelukäytöstä vapautuvan kiinteistöomaisuuden jatkokehittämisestä,
35. päättää suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä,
36. päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista,
37. hyväksyä asemakaavan muutokset, joilla ei
- a) muuteta rakennuskorttelin pääasiallista käyttötarkoitusta,
- b) muuteta torin, katuaukion, virkistys-, erityis- tai vesialueen käyttötarkoitusta vähäistä kaavan toteuttamista helpottavaa tarkistusta lukuun ottamatta,
- c) nosteta rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua enemmän kuin yhdellä kerroksella tai rakennuskorkeutta vastaavalla tavalla, taikka lisätä rakennusoikeutta asuinpienalojen korttelialueella siten, että tehokkuusluku nousee tehokkuuslukuun $e = 0,30$ tai sen yli tai muilla alueilla siten, että rakennusoikeus nousee yli 10 %:lla tai yli 1000 km²:llä,
- d) muuteta maankäytön yleistä luonnetta, alueen yhtenäistä rakennustapaa tai vaaranneta ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymistä,
38. päättää muiden kuin maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettujen lunastustoimitusten vireillepanosta ja lunastuslupien hakemisesta,
39. antaa rakennuskielto alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä,
40. päättää ystävyyskaupunkitoiminnan toteuttamisesta,
41. päättää avustusten myöntämisestä, ellei toisin ole määrätty,
42. päättää kaupungin omaisuuden lahjoittamisesta, ellei toisin ole määrätty,
43. päättää merkittävien edustustilaisuuksien järjestämisestä,
44. päättää kaupungin materiaalien ja palveluiden hankinnasta ellei toisin ole määrätty,
45. päättää koko kaupunkia koskevasta palvelutuotannon kilpailuttamisesta, ellei toisin ole määrätty, ja
46. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä.
47. päättää asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston lainoista
48. päättää valtuustoryhmien toiminnan tukemisesta

5 § Yleisjaoston ratkaisovalta

Yleisjaoston tehtävänä on tehtäväalueellaan, ellei jaosto ole toisin päättänyt tai ellei toisin ole säädetty tai määrätty

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin omistajapolitiikan sekä sijoitus- ja rahoitustoimintapolitiikan toteuttamisesta,
2. päättää kaupungin omistaja- ja konserniohjauksesta sekä vastata edunvalvonnan valmistelusta,
3. päättää tilapäisluoton antamisesta sellaisille yhteisöille, joissa kaupunki on omistajana tai jäsenenä tai jotka muutoin suorittavat sellaisia tehtäviä, jotka kuuluvat kaupungin toimialaan,
4. päättää pääomalainoista ja niihin rinnastettavasta rahoituksesta,
5. päättää kaupungin omaisuuden ja vastuiden vakuuttamisesta tai vakuuttamatta jättämisestä sekä päättää mistä vakuutusyhtiöstä kaupungin vakuutukset ja kaupungin päätettävissä olevat vakuutukset otetaan, sekä vakuutusten hoitosopimuksista,
6. hyväksyä suunnitelma konserniyhteisöjen ja -säätiöiden tilintarkastuksen järjestämisestä
7. nimetä jäsenet ja tilintarkastajat yksityisoikeudellisiin yhteisöihin, jos kaupungilla on siihen oikeus,
8. nimetä edustajat ja antaa menettelyohjeet toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava,
9. antaa menettelyohjeet yhtiöiden ja muiden yhteisöjen yhtiökokouksissa sekä kuntayhtymien ylimmissä päätävissä toimielimissä päätettävistä asioista,
10. tehdä esityksiä ja antaa toimintaohjeita liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille asetettavista toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista,
11. valmistella konsernistrategia joka koostuu omistajapolitiikasta, sijoitus-toiminnan periaatteista ja konserniohjeista, ja ohjata sekä valvoa sen noudattamista,
12. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti yhteisöille sijoitus- ja rahoitustoimintaa sekä vakuusjärjestelyjä koskevat luvat sekä kaupungin ennakkosuostumukset,
13. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille toiminta-ohjeita konsernihallintoon ja sen järjestämiseen liittyvissä asioissa,
14. tehdä esitys investointiohjelmaan sisältyvien kohteiden konsernihallinnollisesta toteuttamistavasta ja rahoituksesta,
15. päättää kaupungin aluetoimikuntien aluerahan ja Svenska kommitténin rahojen myöntämisen ja käytön perusteista,
16. päättää avustusten ja apurahojen myöntämisperiaatteista ja myöntää avustukset ja apurahat sekä tehdä kaupunginhallitukselle esitykset myönnettävistä huomattavista stipendeistä ja huomionosoituksista,
17. hyväksyä periaatteet kaupungin ulkopuolelle tarjottavista töistä ja tuotteista,
18. päättää palvelutuotannon kilpailuttamisesta ja palveluhankinnoista kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti,
19. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä, ja
20. päättää muistakin tehtäväalueeseensa kuuluvista asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi.

6 § Kokoukset

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston kokouksista on määrätty hallintosäännössä.

7 § Kaupunginhallituksen iltakoulu

Kaupunginhallituksen iltakoulussa esitellään ja käsitellään kaupungin hallinnon ja toimintojen kannalta ajankohtaisia asioita. Iltakoulu voi antaa käsiteltäviin asioihin jatkovalmistelulinjauksia ja -ohjeita.

Iltakoulussa läsnäolo- ja puheoikeus on kaupunginhallituksen lisäksi kaupunginvaltuuston puheenjohtajistolla, valtuustoryhmien puheenjohtajilla sekä puheenjohtajan kutsusta kunkin käsiteltävän asian osalta asianomaisen lautakunnan puheenjohtajalla.

8 § Selonteko

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja voi pyytää kaupunginhallitukselle selonteon kaupungin toimialaan kuuluvassa asiassa. Puheenjohtajan tulee ilmoittaa pyytämästään selonteosta kaupunginhallitukselle.

Selonteon antaa kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä apulaiskaupunginjohtaja. Selonteko tulee antaa seuraavassa aikaisintaan viikon kuluttua sen pyytämisestä pidettävässä kaupunginhallituksen kokouksessa tai kaupunginhallituksen iltakoulussa.

Kaupunginhallitus merkitsee selonteon tiedoksi ja voi tässä yhteydessä antaa asiaa koskevia valmisteluohjeita.

9 § Toimikunnan asettaminen

Toimikuntaa asettaessaan kaupunginhallitus määrittelee toimikunnan tavoitteet ja tehtävät.

10 § Päätöksenteko ja esittely kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa

Päätökset kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa tehdään viranhaltijan esittelystä. Käsittelyn pohjana on esittelijän esitys.

Kaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat, koko kaupunkia koskevat asiat, sekä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen myös apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat koko kaupunkia ja konsernia koskevat sekä toimialaansa kuuluvat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat toimialaansa kuuluvat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

11 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston pöytäkirjan allekirjoittamisesta on määrätty hallintosäännössä. Pöytäkirjan otteen todistaa oikeaksi hallintosäännössä määrättyjen lisäksi hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri, kirjaaaja tai kaupunginhallituksen määräämät.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät sopimukset ja sitoumukset allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja ja varmentaa apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät muut asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat.

Yleisjaoston päätösten perusteella tehtävät sopimukset, sitoumukset ja muut asiakirjat allekirjoittaa joko konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, kaupunginjohtaja, muun toimialan apulaiskaupunginjohtaja tai yleisjaoston siihen valtuuttamat.

Kaupunginhallituksen valtakirjan allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai heidän estyneinä ollessa hallintojohtaja ja varmentaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

12 § Tiedoksiantojen vastaanotto

Kaupungille annettavat haaste- ja muut tiedoksiannot vastaanottaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies sekä kaupunginhallituksen määräämät viranhaltijat.

13 § Kaupungin johtaminen

Kaupungin johtamista varten on kaupunginjohtajan virka, konserni- ja asukaspalveluiden toimialalla konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan ja asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan virat, ja muilla toimialoilla maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajan, sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan sekä sosiaali- ja terveystoimen apulaiskaupunginjohtajan virat.

Apulaiskaupunginjohtajien viroista on määrätty erikseen.

II LUKU

KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALA

14 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtajan tehtävänä on johtaa kaupunkikonsernin hallintoa, henkilöstöä ja taloudenhoitoa ja vastata kaupunkikonsernin toiminnan tuloksellisuudesta.

Kaupunginjohtajan erityisenä tehtävänä on

- 1) johtaa taloussuunnittelua ja muuta resurssiohjausta ja -ohjelmointia siten, että kaupunginvaltuuston ja -hallituksen asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan,
- 2) vastata kaupungin yleisestä edunvalvonnasta,
- 3) johtaa kaupungin ja kaupunkirakenteen kehittämistä yleiskaavoituksen ja muun yleispiirteisen suunnittelun, sekä kaupungin maa-, sopimus-, elinkeino- ja asuntopolitiikan ohjauksen avulla,
- 4) vastata kaupungin kansainvälisestä yhteistyöstä,
- 5) vastata yhteistyöstä muiden kuntien ja valtiovallan kanssa,
- 6) vastata kaupunkikonsernin viestinnästä ja markkinoinnista,
- 7) vastata kaupunkikonsernin sisäisestä yhteistyöstä, ja
- 8) vastata hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä, toteuttamisesta ja toimivuuden varmistamisesta kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden ja menettelytapojen mukaisesti.

15 § Kaupunginjohtajan toimialan tulosalueet

Kaupunginjohtajan toimialalla on seuraavat tulosalueet:

1. Elinkeinopalvelut
2. Henkilöstökeskus
3. Kaupunginkanslia
4. Sisäinen tarkastus
5. Taloussuunnittelu
6. Viestintä

Tulosalueet ovat kaupunginhallituksen alaisia.

Tulosalueen johtajan yleisenä tehtävänä on johtaa ja kehittää tulosalueensa toimintaa, vastata sen tuloksellisuudesta sekä huolehtia tulosalueensa tiedotustoiminnasta. Tulosalueen johtaja voi antaa tehtäväaluettaan koskevia kaupunkitasoisia ohjeita.

Tulosalueen johtajan erityisenä tehtävänä on vastata tulosalueensa kilpailukyvyn ja tuloksellisen toiminnan kehittämisestä ja ylläpidosta siten, että kaupungin kokonaistavoitteet toteutuvat, ja strategisesta ohjauksesta tulosalueellaan.

Kaupunginjohtaja päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosityksiköihin.

16 § Elinkeinopalvelut

Elinkeinopalveluiden tulosalue vastaa elinkeinojohtajan johdolla kaupungin elinvoimaisuuden ja elinkeinopolitiikan strategisesta suunnittelusta ja toteutuksesta, elinkeinopoliittisen seutuyhteistyön kehittämisestä, sekä huolehtii metropolialueen kilpailukykystrategian toteutuksen edellyttämästä yhteistyöstä.

17 § Henkilöstökeskus

Henkilöstökeskuksen tulosalue vastaa henkilöstöjohtajan johdolla koko kaupungin henkilöstöpolitiikasta ja sen kehittämisestä ja keskitetyistä henkilöstöpalveluista, sekä ohjaa ja avustaa kaupungin eri toimialoja niiden henkilöstöasioissa.

18 § Kaupunginkanslia

Kaupunginkanslian tulosalue vastaa hallintojohtajan johdolla kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen esityslistojen valmistelusta ja pöytäkirjojen laatimisesta, päätösten täytäntöönpanosta, kaupungin yhteisistä ja kaupunginjohtajan toimialan lakiasioista, kansainvälisen toiminnan ja hankkeiden sekä EU-rahoituksen koordinoinnista, ystävyyskaupunkitoiminnan järjestämisestä, ja huolehtii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tarvitsemista hallintopalveluista, yleisten vaalien järjestelyistä, PKS- ja seutuyhteistyön valmistelusta, sekä kaupunkitason turvallisuus- ja valmiusasioista.

19 § Sisäinen tarkastus

Sisäisen tarkastuksen tulosalue avustaa tarkastusjohtajan johdolla kaupunginhallitusta ja kaupunginjohtajaa hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan toimivuuden arvioinnissa ja kehittämisessä suorittamalla kaupungin organisaation ja konserniyhteisöjen hallinnon, talouden ja toimintojen tarkastusta sekä tarjoamalla konsultointipalveluja.

20 § Taloussuunnittelu

Taloussuunnittelun tulosalue vastaa talousjohtajan johdolla kaupungin talousarvion ja -suunnitelman laatimisesta ja raportoinnista, kaupungin palveluverkon kehittämisestä ja yhteensovittamisesta osana kaupungin talousarviovalmistelua, sekä niihin liittyvien tehtävien valmistelusta, neuvonnasta ja täytäntöönpanosta, tilasto- ja tutkimus-toiminnasta sekä kaupungin strategian kehittämisestä.

21 § Viestintä

Viestinnän tulosalue vastaa viestintäjohtajan johdolla kaupungin keskitetystä viestintä- ja markkinointitehtävistä sekä koko kaupunkikonsernin viestinnän ja markkinoinnin strategisesta ja laadullisesta suunnittelusta, ohjauksesta ja valvonnasta.

III luku

VIRANHALTIJOIDEN RATKAISUVALTA

22 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä

- 1) päättää talousarviolainan ottamisen kaupunginvaltuuston talousarviossa tai erikseen tekemällä päätöksellä asettamissa rajoissa,
- 2) päättää kiireellisissä tapauksissa kaupungin edustajan määräämisestä toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava ja sen mielipidettä kuultava, sekä tarvittaessa menettelyohjeiden antamisen,

- 3) hyväksyy tehtäväalueensa urakka-, suunnittelu-, tutkimus- ja muut sopimukset kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa,
- 4) päättää koko kaupunkia koskevien sekä tehtäväalueensa projektien perustamisesta sekä projektien hallinnon, talouden ja hankintojen järjestämisestä,
- 5) päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosityksiköihin,
- 6) hyväksyy pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteishankintojen kilpailutusohjelman, ja
- 7) päättää tyytymisestä valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin.

23 § Tulosalueen johtajan yleinen ratkaisovalta

Tulosalueen johtaja tai hänen määräämänsä tulosalueellaan

- 1) päättää vahinkoilmoituksen tekemisestä,
- 2) päättää sopimusperusteisen vahingonkorvauksen maksamisesta silloin, kun kysymys on määrältään ja perusteiltaan riidattomasta korvausvastuusta,
- 3) allekirjoittaa tarjouspyynnöt siltä osin kuin toimivalta hankinnasta ei kuulu toiselle viranhaltijalle,
- 4) päättää tilausoikeuksien myöntämisestä,
- 5) päättää kansallisen kynnysarvon alittavista materiaalihankinnoista siinä tapauksessa, ettei tilausta voida tehdä kilpailutetulta sopimustoimittajalta,
- 6) päättää materiaalien myymisestä ja lahjoittamisesta,
- 7) päättää irtaimen omaisuuden käytettäväksi luovuttamisesta ulkopuoliselle, ja
- 8) päättää muistakin tulosalueelle kuuluvista asioista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty.

24 § Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöjohtaja edustaa kaupunkia työmarkkina-asioissa ja henkilöstöjohtaja tai hänen määräämänsä

- 1) päättää kaupungin neuvottelujärjestelmään kuuluvat kaupungin neuvottelijat,
- 2) päättää liikaa maksetun palkan takaisinperinnästä,
- 3) hyväksyy työterveyshuollon toimintasuunnitelman ja työsuojelun toimintaohjelman,
- 4) päättää muutoksen hakemisesta työnantajan järjestämän työterveydenhuollon korvauspäätöksiin,
- 5) päättää muutoksen hakemisesta sairaus- ja tapaturmavakuutuslakien mukaisiin korvauspäätöksiin, ja
- 6) antaa kaupungin palveluksessa olevasta henkilöstöstä pidettäviä henkilöstörekistereitä koskevat määräykset.

25 § Hallintojohtaja

Hallintojohtaja tai hänen määräämänsä

- 1) antaa suostumuksen rikosasiain käsittelyyn rangaistusmääräysmenettelystä annetussa laissa säädetyllä tavalla kaupungin ollessa asianomistajana,

- 2) hyväksyy kaupunginhallituksen puolesta ja sen määäämissä rajoissa keskusverolautakunnan ja hallinto-oikeuden verotusta koskeviin päätöksiin tyytymisen,
- 3) päättää kunnallis- ja kiinteistöverosta vapauttamisesta,
- 4) päättää kunnan ilmoitusten julkaisemisesta,
- 5) valvoo kaupungin vaakunan käyttöä, ja
- 6) huolehtii kaupungintalon tilojen käytöstä ja ylläpidosta.

26 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Toimialan asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja.

Tulosalueen asiakirjat allekirjoittaa asianomainen tulosalueen johtaja, ja tulosityksikön asiakirjat asianomainen tulosityksikön päällikkö.

27 § Voimaantulo

Tämän johtosääntö tulee voimaan 1.1.2016. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 15.6.2015 hyväksymä Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosääntö.



10 § Työsopimussuhteisen tehtävän (vakanssinumero 000549) muuttaminen viraksi

VD/10039/01.01.00.00/2015
KN/KML/NK/HY-L

Vantaan kaupungin hallintosäännön 18 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginjohtajan toimialan virkojen perustamisesta kaupunginvaltuuston hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Viestintäpäällikön työsopimussuhteisen tehtävän (vakanssinumero 000549) muuttaminen viestintäjohtajan viraksi liittyy kiinteästi johtosääntöuusiutukseen. Kaupunginhallitus päättää 30.11.2015 kokouksessaan Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön muuttamisesta. Muutoksen yhtenä tarkoituksena on toteuttaa uudelleen järjestely siten, että elinkeinopalveluiden tulosalueelle kuuluva viestintä- ja markkinointitoimintojen tehtäväkokonaisuus siirretään perustettavan viestinnän tulosalueen tehtäväksi.

Valtuusto hyväksyy kunnan hallinnon järjestämiseksi tarpeelliset johtosäännöt, joissa määrätään kunnan eri viranomaisista sekä niiden toiminnasta, toimivallan jaosta ja tehtävistä. Johtosäännöillä määritellään tulosaluekohtaisesti johtajat ja esitetyn muutoksen myötä viestinnän tulosaluetta johtaa viestintäjohtaja. Tulosalueen johtajalla on toimivalta tehdä päätöksiä kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 22 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa. Päätöksentekijän tulee olla viranhaltija ja tämän vuoksi viestintäpäällikön työsopimussuhteinen tehtävä tulee muuttaa viestintäjohtajan viraksi. Viran täyttö tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa viestintäpäällikön työsopimussuhteinen tehtävä (vakanssinumero 000549) viestintäjohtajan viraksi 1.1.2016 alkaen ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön esitetyn mukaisesti,
- b) vahvistaa viestintäjohtajan viran kelpoisuusehdoksi virkaan soveltuva ylempi korkeakoulututkinto, käytännössä saavutettu viestinnän ja markkinoinnin johtamiskokemus sekä hyvä suomen kielen kirjallinen ja suullinen taito ja tyydyttävä ruotsin kielen suullinen taito ja
- c) todeta, että viranhaltija on johtavassa asemassa ja että viran palkkaus määräytyy KVTESin mukaisesti (ei hinnoiteltu).

Käsittely:

Merkittiin, että viestintäpäällikkö Päivi Rainio poistui intressijäävyyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstökeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen, puh. 040 570 5593, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



11 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset

ML/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat päätökset:

Hankintajohtajan päätös

§ 101 Ateriapalveluiden ja kuljetuksen hankinta Vantaan päihdevieroitusyksikölle

Vahinkorahaston asiamiehen päätökset

- § 152 Vahingonkorvausvaatimus, Sairaalapalveluiden asiakkaan matkapuhelimen rikkoutuminen 27.10.2015 (295,00 €)
- § 153 Korvausvaatimus, Veturipolun päiväkotia, 14.10.2015, hoitolapsen aiheuttama vahinko työntekijälle (85,00 €)
- § 154 Korvausvaatimus, autovahinko 5.9.2015, Nuorisopalveluiden käytössä olevalle pakettiautolle aiheutuneet kustannukset (2.426,61 €)
- § 155 Kivijärvi Oy/Kaupungin kiinteistöihin kohdistunut ilkivalta ajalla 27.03.2015 - 24.06.2015 (4.442,77 €)

Tietohallintojohtajan päätökset

- § 84 Bentley Select -ohjelmistosopimuksen kuntasopimuksen uusiminen 2016
- § 85 Aromi käyttöympäristön päivittämisen hankinta
- § 86 Kiinteistöhallinnon liittymän hankinta SAP:iin
- § 87 Maankaatopaikan kuituyhteyden hankinta
- § 88 Huovi-portaalin käyttöönoton hankinta Vantaan kaupungin organisaatiolle
- § 89 Sähköisen asioinnin sovelluskehityspalvelut

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 11

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainittuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



13 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 92 / 2015

VD/1965/03.01.02.01/2015
ML/HN/HY-L

Alkuperäinen päätös ja sen perustelut:

Vahinkorahaston asiamies on 26.6.2015 tekemällään päätöksellä 92 § 2015 hylännyt E.H.:n (myöhemmin hakijan) vahingonkorvausvaatimuksen ajoneuvolle aiheutuneesta vahingosta. Alkuperäisen vahingonkorvaushakemuksen mukaan hakijan ajoneuvo oli 3.11.2014 vaurioitunut osuessaan kadulla olevaan korokkeeseen osoitteessa Lummetie 21. Tästä oli aiheutunut hakijalle väitetyksi yhteensä 585,64 euron vahinko.

Vahinkorahaston asiamies on hylännyt hakijan vahingonkorvausvaatimuksen sillä perusteella, että asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että Vantaan kaupungin liikenteenohjauslaitteet ja rakenteet olisivat olleet tapahtumapaikalla virheelliset tai puutteelliset sillä tavalla, että vahinko voitaisiin katsoa johtuneen Vantaan kaupungin laiminlyönnistä kadunpitoon liittyen.

Hakijan oikaisuvaatimus ja sen perustelut:

Hakija on 13.7.2015 toimittanut Vantaan kaupungille 9.7.2015 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jolla hakija vaatii vahinkorahaston asiamiehen päätöksen kumoamista. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin on suoritettava vahingonkorvauksena hakijalle koituneista kuluista, vakuutusyhtiön omavastuuosuudesta ja vakuutusmaksujen bonusmenetyksistä yhteensä 585,64 euroa. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki vastaa siitä, että kadulla oleva koroke ei ole näkynyt pimeässä rankassa vesisateessa, mistä johtuen hakijan ajoneuvo on vaurioitunut.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lakimies toteaa asiasta seuraavaa:

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa vahinkorahaston asiamiehen ratkaisua tehtäessä.

Vahinkopaikka sijaitsee valaistulla katualueella ja katukoroke on merkitty liikennemerkkein asian edellyttämällä tavalla. Asiassa esitetyn näytön perusteella on pikemminkin pidettävä todennäköisenä, että hakija ei ole suhteuttanut ajoneuvonsa tilannenopeutta sääolosuhteiden mukaiseksi. Hakija on osaltaan laiminlyönyt tilanteesta tieliikennelain 3 §:n edellyttämän yleisen huolellisuusvelvollisuutensa, minkä seurauksena vahinko on tapahtunut.

Edellä esitetyillä perusteilla voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka perusteella vahinkorahaston asiamiehen päätöstä tulisi muuttaa. Näin ollen oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esitän, että hakijan oikaisuvaatimus hylätään.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 13

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä E.H.:n oikaisuvaatimusvahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 92 / 2015.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen



Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, puh. 09 8392 2025, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



14 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 106 / 2015

VD/6408/03.01.02.01/2015
ML/HN/HY-L

Alkuperäinen päätös ja sen perustelut:

Vahinkorahaston asiamies on 19.8.2015 tekemällään päätöksellä 106 § 2015 hylännyt A.R.C. Oy:n (myöhemmin hakijan) vahingonkorvausvaatimuksen ajoneuvolle aiheutuneesta vahingosta. Alkuperäisen vahingonkorvaushakemuksen mukaan hakijan ajoneuvo oli vaurioitunut Vantaan kaupungin Sarkatien varikolla sen jälkeen, kun hakijan ajoneuvo oli 13.4.2015 siirretty varikolle Vantaan kaupungin toimesta niin sanottuna varastosiirtona. Hakijan ajoneuvon oli varikolla kohdistunut kolmannen henkilön suorittama rikos tai sen yritys. Tästä oli aiheutunut hakijalle väitetyksi yhteensä 1.533,00 euron vahinko.

Vahinkorahaston asiamies on hylännyt hakijan vahingonkorvausvaatimuksen sillä perusteella, että hakijan ajoneuvon vaurioituminen varikolla ei ole johtunut Vantaan kaupungin tuottamuksesta. Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonta on siirtänyt hakijan auton ajoneuvon siirtämisestä annetun lain mukaisin laillisin perustein Vantaan kaupungin varikolle, jossa säilytysolosuhteiden on katsottu olleen sellaiset, että kaupunki on noudattanut vahingon estämiseksi tarpeellista huolellisuutta. Asiassa on katsottu korvausvastuun kuuluvat ilkkivaltarikoksen tekijälle.

Hakijan oikaisuvaatimus ja sen perustelut:

Hakija on 8.9.2015 toimittanut Vantaan kaupungille 7.9.2015 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jolla hakija vaatii vahinkorahaston asiamiehen päätöksen kumoamista. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin on suoritettava vahingonkorvauksena vaaditut 1.533,00 euroa viivästyskorkoineen 1.7.2015 lukien.

Hakijan mukaan Vantaan kaupunki vastaa ajoneuvon siirtämisestä aiheutuneiden vaurioiden sekä ajoneuvon säilyttämisen aikana ajoneuvolle aiheutuneista vahingoista ajoneuvon omistajalle siitä riippumatta, onko vahingon aiheuttanut ulkopuolinen tekijä. Se seikka, että ajoneuvon on murtauduttu Vantaan kaupungin varikolla ulkopuolisen tekijän toimesta, on omiaan osoittamaan, että Vantaan kaupunki ei ole noudattanut auton vahingoittumisen estämiseksi tarpeellista huolellisuutta.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lakimies toteaa asiasta seuraavaa:

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa vahinkorahaston asiamiehen ratkaisua tehtäessä.

Vantaan kaupungin omalla toiminnalla ei ole yhteyttä syntyneeseen vahinkoon. Vahinko ei ole aiheutunut Vantaan kaupungin tahallisuuden tai huolimattomuuden johdosta. Vantaan kaupunki on säilyttänyt hakijan ajoneuvon kaupungin varikolla aidatulla ja valvotulla alueella. Vantaan kaupunki katsoo, että hakijan ajoneuvon on siten säilytetty varikon alueella erityistä huolellisuutta noudattaen.

Vahinko on aiheutunut kolmannen henkilön tahallisen toiminnan seurauksena, joten rikoksesta epäilty kolmas henkilö on asiassa vahingonkorvausvelvollinen. Hakijan mahdolliset korvausvaatimukset tulisikin kohdistaa tähän tahoon.

Edellä esitetyillä perusteilla voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka perusteella vahinkorahaston asiamiehen päätöstä tulisi muuttaa. Näin ollen oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esitän, että hakijan oikaisuvaatimus hylätään.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat nähtävänä kokouksessa.



Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 14

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä A.R.C. Oy:n oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 106 / 2015

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, puh. 09 8392 2025, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



15 § **Oikaisuvaatimuksen vastine kaupunginvaltuuston 19.10.2015 § 6 tekemään hankintapäätökseen sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankinnasta**

VD/2422/02.08.00.00/2015
ML/AA/JM/HY-L

Taustaa

Vantaan kaupunginvaltuuston päätti 19.10.2015 § 6 hyväksyä Vantaan kaupungin osalta Epic Systems Corporationin tarjouksen sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisestä asiakas- ja potilastietojärjestelmästä.

CGI Suomi Oy on hankintaoikaisulle varatun ajan kuluessa vaatinut valtuuston tekemän hankintapäätöksen kumoamista. CGI Suomi Oy on myös hakenut muutosta kaupunginvaltuuston hankintapäätökseen markkinaoikeudessa. Saman sisältöinen oikaisuvaatimus ja valitus on tehty kaikkien yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankintaan osallistuvien hankintayksiköiden päätöksistä. Oikaisuvaatimuksen ja valituksen perusteet ovat sisällöllisesti samat.

Asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankinnassa on menetelty julkisia hankintoja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti. Kaikkia hankinnan osapuolia on arvioitu samojen periaatteiden mukaisesti tasapuolisesti ja syrjimättömästi. Hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei ole perustunut lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen tai muuhun virheeseen. Vaatimus hankintapäätöksen oikaisemisesta tulee edellä mainituin perustein hylätä perusteettomana.

Hankintaoikaisuvaatimuksen perusteet ja päätöksen perustelut

Helsingin, Vantaan ja Kauniaisten kaupungit, Kirkkonummen kunta, Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä (HUS) sekä KL-Kuntahankinnat Oy ovat tehneet sopimuksen sosiaalihuollon, perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankintayhteistyöstä. Hankintayhteistyö on osa APOTTI-hankekokonaisuutta.

Hankinnan kohteena on kuntien ja HUS:n käyttöön tuleva sosiaali- ja terveydenhuollon yhteinen asiakas- ja potilastietojärjestelmä. Järjestelmähankinnasta julkaistiin hankintailmoitus www.hankintailmoitukset.fi -sivustolla 1.10.2013.

Hankinta toteutettiin hankintalain 25 §:n mukaisena neuvottelumenettelynä. Hankintamenettelyyn valittiin osallistumishakemusten perusteella alkuvaiheessa kuusi tarjoajaa. Neuvotteluja käytiin kaikista hankinnan ehdoista ja hankinnan sisältö ja laajuus sekä tarjoajien ratkaisut tarkentuivat neuvottelujen aikana. Menettelyn ensimmäisen vaiheen aikana neuvotteluissa mukana olevien tarjoajien määrää saatettiin rajoittaa hankintalain 26 §:n 2 momentin mukaisesti. Hankinnan toiselle neuvottelukierrokselle hankintayksiköt valitsivat tarjoajat Epic Systems Corporation (jälj. Epic) ja CGI Suomi Oy (jälj. CGI).

Toisen neuvottelukierroksen päätyttyä tarjoajille lähetettiin lopulliset tarjouspyynnöt. Saatujen tarjousten perusteella hankintayksiköt valitsivat järjestelmän toimittajaksi Epicin sen jättämän tarjouksen ollessa kokonaistaloudellisesti edullisempi tarjous. Hankintarenkaan jäsenet tekivät jokainen oman hankintapäätöksensä asiassa.

CGI on, saatuaan päätöksistä tiedon, vaatinut hankintayksiköiltä hankintapäätösten oikaisua sekä valittanut päätöksistä markkinaoikeuteen. Päätöksiä vaaditaan oikaistavaksi siten, että hankintayksiköt kumoavat hankintapäätöksensä ja korjaavat virheellisen menettelynsä.

Hankintalain 81 §:n mukaan hankintayksikkö voi ottaa hankintaoikaisun käsiteltäväkseen omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Hankintaoikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä hankintaoikaisuvaatimuksen tekemistä tai hankintaoikaisun käsittelyä. Hankintaoikaisuvaatimuksen johdosta hankintayksikkö voi poistaa



virheellisen päätöksensä tai peruuttaa muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun, jolla on oikeudellisia vaikutuksia ehdokkaiden tai tarjoajien asemaan, ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös tai muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu perustuu lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen.

Hankintaoikaisuvaatimusten vireille tulosta ja käsittelyyn ottamisesta on hankintalain 81 §:n ja 82 §:n mukaisesti ilmoitettu Epicille ja markkinaoikeudelle. Epic on ilmoittanut, ettei se katso tarpeelliseksi antaa lausuntoaan asiassa.

CGI on hankintaoikaisuvaatimuksessaan (liitteet 1 ja 2) kohdistanut hankintamenettelyyn useita väitteitä, joihin otetaan alla kantaa kohdittain:

1. CGI:n oikeus tiedonsaantiin ei ole toteutunut.

CGI on väittänyt hankintaoikaisuvaatimuksessaan, ettei se ole saanut pyytämäänsä Apotti-hanketta koskevia tietoja, joiden perusteella CGI olisi voinut arvioida Epicin tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuutta. CGI ei väitteensä mukaan ole siten saanut käyttöönsä kaikkia "sen oikeusasemaan vaikuttavia asiakirjoja". CGI on niin ikään väittänyt, ettei se ole saanut käyttöönsä kaikkea tarjousvertailussa käytettyä materiaalia.

Hanketoimisto on toimittanut CGI:lle asianosaisjulkisen version Epicin tarjouksesta 23.10.2015. Hanketoimisto on 5.11.2015 toimittanut CGI:n muut erikseen pyytämät asiakirjat, jotka hanketoimistolla on julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan ja 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukaisesti ollut oikeus antaa. Siltä osin kuin kyse on toisen tarjoajan liikesalaisuuksista, tietoja ei ole annettu. CGI:lle on vastattu asianmukaisesti ja perustellusti kaikkiin sen esittämiin aineistopyyntöihin, ja aina julkisuuslain 14 §:n 4 momentin mukaisessa määräajassa, huolimatta materiaalin suuresta määrästä. CGI:lle on niin ikään ilmoitettu julkisuuslain edellyttämällä tavalla mahdollisuudesta hakea muutosta tietopyyntöä koskevaan päätökseen. CGI:n edustajat ovat myös henkilökohtaisesti kutsuttuna käyneet tutustumassa tarjouksen allekirjoitussivuun 6.10.2015 hanketoimistolla. Väitteet eivät ylipäätään liity siihen, että hankintapäätökset perustuisivat lain soveltamisessa tapahtuneeseen virheeseen, mikä on hankintaoikaisun edellytys.

Asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankintaa koskevassa päätöksessä on selvästi kuvattu ne ennalta ilmoitetut seikat, joihin tarjousten vertailu on perustunut. Vertailutapa ja vertailuperuskohtaiset pisteet sekä vertailun lopputulos ilmenevät päätöksestä. Tarjoajille on siten annettu kaikki ne tiedot, jotka ovat vaikuttaneet tarjousten vertailuun. Siltä osin, kuin materiaalin antamista on ollut perusteltua rajoittaa, kyse ei ole tarjousten vertailuun vaikuttaneista tiedoista, eikä kieltäytyminen ole millään tavoin ristiriidassa julkisuuslain tai sitä koskevan lainvalmisteluaineiston kanssa.

2. Hankintailmoitus

CGI on väittänyt hankintailmoituksen olleen virheellinen sen vuoksi, että hankintailmoituslomakkeen liitteen II kohdassa II.1.2 on mainittu sopimustyyppinä "palvelut", vaikka siinä olisi CGI:n mukaan pitänyt mainita "tavarat". Lisäksi hankintailmoituslomakkeen liitteen II puitejärjestelyä koskevat kohdat II.1.3 ja II.1.4 on jätetty tyhjiksi, vaikka ne CGI:n mukaan olisi pitänyt rastittaa.

Myös sellainen sopimus on vakiintuneen oikeuskäytännön nojalla palveluhankintasopimus, jonka kohteena on palvelujen ohella tavaroita, jos palvelujen arvo on suurempi kuin tavaroiden arvo. Noin kolme neljäsosaa hankinnan arvosta kohdistuu palveluihin, joten kyseessä on palveluhankinta.

Puitejärjestelyn osalta hankintailmoituksen tekstissä on nimenomaisesti mainittu, että kyseessä on muiden kuin hankintarenkaaseen kuuluvien HUS-alueen kuntien osalta puitejärjestely.

CGI on esittämistään väitteistä huolimatta selvästikin saanut riittävän tiedon hankinnan sisällöstä, koska se on osallistunut hankintamenettelyyn ja jättänyt tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen. Lisäksi markkinaoikeus on tehnyt hankintailmoituksen perusteella tehdystä hankinnasta jo useita lainvoimaisia päätöksiä. Markkinaoikeudella on ollut käytössään alkuperäinen hankintailmoitus sekä osallistumispyyntö.



3. Tarjousvertailu

CGI on väittänyt osana tarjousvertailua järjestettyä tuotevertailu B:tä syrjiväksi, koska ero Epicin ja CGI:n tarjoamien ratkaisujen välillä oli tuotevertailu B:ssä suurempi kuin aiemmin järjestetyssä tuotevertailu A:ssa. CGI on väittänyt, että tuotevertailu B:ssä olisi arvioitu sellaisia seikkoja, joissa CGI on heikompi.

Tuotevertailuissa A ja B oli kyse kahdesta toisistaan erillisestä vertailusta hankintamenettelyn eri vaiheissa. Tuotevertailuilla oli eri tavoitteet, menettely niissä oli osin erilainen ja niissä vertailtiin eri kohteita. Tuotevertailu B:ssä ei siis tutkittu samoja asioita kuin tuotevertailu A:ssa. Tuotevertailu B oli myös huomattavasti laajempi ja vertailujen pisteytyksen painoarvot olivat erilaiset. Kaiken kaikkiaan tuotevertailut A ja B olivat siis täysin toisistaan riippumattomia kokonaisuuksia eikä yhden tuloksista voida tehdä mitään päätelmiä siitä, millaisia tuloksia toisesta voidaan odottaa..

Tuotevertailuperusteiden asettaminen on hankintayksiköiden oikeus ja tehtävä. Se on tapahtunut virheettömästi. Tuotevertailuissa arvioitavat seikat määriteltiin hankinnan tavoitteista lähtien. Tuotevertailu on toteutettu mittavan asiantuntijajoukon toimesta ja sen tulos on kiistaton. Vertailu ei siten ole ollut syrjivä.

4. Tarjouspyyntö

CGI on väittänyt, että tarjouspyyntö on ollut epäselvä osana tarjousvertailua tehdyn AAP-arvioinnin (Apotti Avoimet Palvelurajapinnat) osalta. Lisäksi hankintarengas on väitetysti täsmentänyt tarjouspyyntöä tarjoajien kysymysten perusteella vähän ennen tarjouspyynnön määräaikaa toisen tarjoajan eduksi.

AAP-arvioinnin sisältö on selkeästi esitetty tarjoajille esitetyissä tarjouspyyntöasiakirjoissa. Tarjoajilla on ollut mahdollisuus esittää AAP-arviointiin liittyviä kysymyksiä. CGI on normaalilla tavalla osallistunut AAP-arviointiin ja saanut hieman alhaisemmat pisteet kuin toinen tarjoaja.

Tarjouspyynnön täsmentäminen tarjoajien kysymysten perusteella kuuluu normaaliin julkisten hankintojen prosessiin. Molemmilla tarjoajilla on ollut samanlainen mahdollisuus esittää kysymyksiä. Täsmennyksiä ei ole tehty kummankaan tarjoajan suostumiseksi, ne ovat koskeneet molempia tarjoajia ja ne on annettu molemmille tarjoajille samanaikaisesti tiedoksi. Tarjouspyyntö ei ole ollut väitetyllä tavalla epäselvä.

5. Lisenssiehdot

CGI:n on väittänyt, että Epicin tarjous on tarjouspyynnön vastainen, koska tarjouksen liitteenä toimitetut vakimuotoiset lisenssiehdot ovat joiltain osin ristiriidassa tarjouspyyntöasiakirjojen kanssa.

Tarjoajilta on nimenomaisesti pyydetty tarjoukseen sisältyvien valmisohjelmistojen vakimuotoisia lisenssiehtoja. Tarjouspyynnön liitteenä olleessa sopimusluonnoksessa on erillisellä maininnalla ja sopimusasiakirjojen soveltamisjärjestyksellä huomioitu se, että sopimuksen liitteeksi tulevilla molempien tarjoajien vakimuotoisissa lisenssiehdoissa on tarjouspyynnön kanssa ristiriidassa olevia ehtoja. Tämä on normaali toimintatapa ICT-hankinnoissa. Molempien tarjoajien tarjoukset ovat siten olleet tarjouspyynnön mukaiset.

Asianosaisjulkinen hankintaoikaisuvaatimus, hankintapäätös sekä muut asiaan liittyvät liitteet ovat nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 15

Konsernipalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esityksessä mainituilla perusteilla hylätä CGI Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimus kaupunginvaltuuston päätöksestä 19.10.2015 § 6 koskien sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän (APOTTI) hankintaa.



Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.3 Oikaisuvaatimus ja -valituskielto

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 043 826 6957, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

lakimies Aulis Ante, puh. 09 8392 1137, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



16 § Vastineen antaminen markkinaoikeudelle / Sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankinta (Apotti)

VD/2422/02.08.00.00/2015
ML/AA/SB/HY-L

Kaupunginvaltuusto on 17.6.2013 (§ 9) käsitellyt sosiaalihuollon, perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän (jäljempänä myös Apotti) hankintayhteistyötä ja hankintamenettelyä. Kaupunginvaltuusto on päättänyt mm. oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään hankintaprosessin edellyttämät päätökset. Lopullisen hankintapäätöksen on tehnyt kaupunginvaltuusto.

Kaupunginvaltuusto on 19.10.2015 (§ 6) päättänyt hyväksyä Vantaan kaupungin osalta Epic Systems Corporationin (jäljempänä myös Epic) tarjouksen sosiaali- ja terveydenhuollon yhteisestä asiakas- ja potilastietojärjestelmästä ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan hankintasopimuksen Vantaan kaupungin puolesta.

CGI Suomi Oy:n valitus Vantaan kaupunginvaltuuston ja muiden hankintayksiköiden samansisältöisistä hankintapäätöksistä on tullut vireille markkinaoikeudessa 4.11.2015. Markkinaoikeus on pyytänyt hankintayksiköiltä vastinetta 30.11.2015 mennessä. Markkinaoikeus on sittemmin Apotti-hanketoimiston pyynnöstä pidentänyt määräaikaa vastineen antamiselle 1.12.2015 saakka.

Kaupunginhallitus on 16.11.2015 (§ 11) hyväksynyt Vantaan kaupungin osalta markkinaoikeudelle toimitetun 5.11.2015 päivätyn pyynnön hankintapäätösten sallimiseksi. Markkinaoikeuden päätöstä valituksen kohteena olevan hankintapäätöksen täytäntöönpanon sallimisesta markkinaoikeuskäsittelyn aikana ei ole vielä saatu.

Hankintamenettelystä

Helsingin, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkien, Kirkkonummen kunnan, Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymän (HUS) sekä KL-Kuntahankinnat Oy:n (jäljempänä myös hankintarengas) v. 2013 tekemän sosiaalihuollon, perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon yhteisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankintayhteistyötä koskevan sopimuksen kohteen on ollut ns. Apotti-järjestelmähankinta. Järjestelmähankinnasta julkaistiin hankintailmoitus www.hankintailmoitukset.fi -sivustolla 1.10.2013.

Hankinta toteutettiin hankintalain 25 §:n mukaisena neuvottelumenettelynä. Hankinnan toiselle neuvottelukierrokselle hankintayksiköt valitsivat tarjoajat Epic Systems Corporation (Epic) ja CGI Suomi Oy:n (CGI).

Saatujen lopullisten tarjousten perusteella hankintayksiköt valitsivat järjestelmän toimittajaksi Epicin sen jättämän tarjouksen ollessa kokonaistaloudellisesti edullisempi tarjous. Hankintarenga- osapuolet tekivät jokainen oman hankintapäätöksensä asiassa (Vantaan kaupunginvaltuusto on 19.10.2015).

Valituksesta

CGI on päätöksistä tiedon saatuaan valittanut markkinaoikeuteen.

CGI on valituksessaan muun ohella vaatinut markkinaoikeutta kumoamaan hankintapäätöksen siksi, että

- 1 CGI:n oikeus tiedonsaantiin ei ole toteutunut.
- 2 Hankintailmoitus on ollut virheellinen.
- 3 Tarjousvertailu tuotevertailu B:n osalta on ollut valittajaa syrjivä.
- 4 Tarjouspyyntö on ollut epäselvä osana tarjousvertailua tehdyn AAP-arvioinnin (Apotti Avoimet Palvelurajapinnat) osalta. Lisäksi CGI väittää, että hankintarengas on täsmentänyt tarjouspyyntöä tarjoajien kysymysten perusteella vähän ennen tarjouspyynnön määräaikaa toisen tarjoajan eduksi.



- 5 Epicin tarjous on tarjouspyynnön vastainen, koska tarjouksen liitteenä toimitetut vakimuotoiset lisenssiehdot ovat joiltain osin ristiriidassa tarjouspyyntöasiakirjojen kanssa.

Vastineessaan Vantaan kaupunki kiistää kaikki CGI:n vaatimukset ja vaatii valituksen hylkäämistä.

Vastine valmistuu maanantaina 30.11.2015 klo 12 mennessä ja se toimitetaan viipymättä kaupunginhallituksen jäsenille. Vastine valmistellaan yhteistyössä Apotti-hanketoimiston kanssa ja se vastaa muiden hankintayksiköiden antamia vastineita.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 16

Konsernipalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa markkinaoikeudelle liitteen mukainen vastine,
- b) valtuuttaa Apotti-hankkeen hankejohtaja Hannu Välimäki allekirjoittamaan vastine ja toimittamaan se markkinaoikeudelle.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti.

Käsittely:

Todettiin, että vastineeseen markkinaoikeudelle lisätään teknisenä korjauksena Asiamiehet-otsikon alle seuraava yhteystieto:

Lakimies, OTK Aulis Ante

Sähköposti aulis.ante@vantaa.fi

Puhelin (09) 839 21337

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vastine markkinaoikeudelle, kh 30.11.2015
- Valitus (salassa pidettävä, julkisuuslaki 24 § 19 kohta)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia ja konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 7.3 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

lakimies Aulis Ante, puh. 09 839 21137, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

konsernilakimies Susanne Boström, puh. 050 312 2113, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

1.12.2015

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

Asia

Vastine asioissa dnro 2015/704–709 (Apotti-hankkeeseen liittyvä järjestelmähankinta)

Valittaja

CGI Suomi Oy (jäljempänä *valittaja* tai *CGI*)

Hankintayksiköt

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (jäljempänä *HUS*)
Helsingin kaupunki
Kauniaisten kaupunki
Kirkkonummen kunta
KL-Kuntahankinnat Oy
Vantaan kaupunki
(jäljempänä kaikki yhdessä *hankintarengas*)

Asiamiehet

Hallintolakimies, VT Vesa Mutalahti
Sähköposti vesa.mutalahti@hus.fi
Puhelin 050 427 2379

Kaupunginasiamies, VT Pirkka Saarinen
Sähköposti pirkka.saarinen@hel.fi
Puhelin (09) 310 36156

Lakimies, OTK Aulis Ante
Sähköposti aulis.ante@vantaa.fi
Puhelin (09) 839 21337

Prosessiosoite

APOTTI-hanke
PL 30
00099 Helsingin kaupunki
Sähköposti apotti@hel.fi

Liikesalaisuudet

Vastineen seuraavat liitteet sisältävät liikesalaisuuksia:

Liite 2. CGI Suomi Oy:n tarjous (sisältää liikesalaisuuksia, salassa pidettävä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan nojalla)

Seuraavat CGI:n tarjouksen dokumentit kuuluvat liikesalaisuuden piiriin:

- Selvitys A – Ratkaisun kuvaus sekä liitteet A_01 – A_69
- Selvitys B – Tarjotun järjestelmän kattavuus ja vastaavuus vaatimusmäärittelyyn, liitteet B4, B8 ja B_01
- Selvitys C – Toteutus- ja käyttöönottoprojektin suunnitelma, liitteet C1, C1_01 – C07, C1_09 – C1_10, C2 ja C3
- Selvitys D – Toimittajan toteutus- ja käyttöönottoprojektin henkilöstön osaaminen ja kokemus, liitteet D_01 – D_12
- Selvitys E – Toimittajan tuki- ja ylläpitopalveluiden kuvaus, liitteet E_Palvelukuvaus
- Selvitys F – Hintaliite (*vertailuhintaa lukuun ottamatta*)
- Selvitys G – Valmisohjelmistojen lisenssiehdot, liitteet G
- Liitteet 1, 1.1 ja 1.2 Alihankkijan tiedot

Liite 3. Epic Systems Corporationin tarjous (sisältää liikesalaisuuksia, salassa pidettävä julkisuuslain 24 § 1 momentin 20 kohdan nojalla)

Asianosaisjulkinen versio tarjouksesta liitteineen on liitteenä 4.

Liitteet 7. ja 8. Valittajan asiakirjapyyntöihin annetut vastaukset liitteineen:

Vastausten liitteenä toimitettu materiaali on annettu CGI:lle tiedoksi sen asianosaisaseman perusteella (julkisuuslain 6 § 1 momentti 3 kohta, 7 § 2 momentti ja 11 § 1 momentti).

Valituksen kohteena olevat hankintapäätökset ja asian käsittelyn vaihe

Valitus koskee seuraavia hankintapäätöksiä:

- HUSin hallitus 21.9.2015 § 104
- Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunta 15.9.2015 § 275
- Kauniaisten kaupunginvaltuusto 21.9.2015 § 52
- Kirkkonummen kunnanvaltuusto 7.9.2015 § 81
- KL-Kuntahankinnat Oy:n toimitusjohtaja 21.9.2015
- Vantaan kaupunginvaltuusto 19.10.2015 § 6.

Valituksen kohteena olevilla hankintapäätöksillä hankintarengas on valinnut Apotti-hankkeeseen sisältyvässä neuvottelumenettelynä toteutetussa järjestelmähankinnassa järjestelmätoimittajaksi Epic Systems Corporationin (jäljempänä *Epic*).

Hankintapäätökset on lähetetty tarjoajille tiedoksi 21.10.2015 käyttäen hyväksi tarjoajien ilmoittamia sähköisiä yhteystietoja.

Hankinnan ennakoitu kokonaisarvo on EU-kynnysarvon ylittävä. Hankinnan perusteella tehtävän sopimuksen kesto tulee olemaan noin kymmenen vuotta määräaikaisena, minkä jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi.

Hankintailmoitus on julkaistu Hilmassa 1.10.2013.

Kyse on samasta hankinnasta kuin markkinaoikeuden asioissa 421–426/14 (dnro 2014/217–222) ja 433/15 (dnro:t 2015/8–13, 2015/258–263 ja 2015/299–304). Hankintaa koskevat asiakirjat on toimitettu markkinaoikeudelle pääosin kyseisten asioiden yhteydessä. Tämän vastineen liitteenä toimitetaan aiemmin toimitettujen asiakirjojen jälkeen

laaditut asiakirjat. Hankintarengas täydentää tarvittaessa asiakirjaselvitystä markkinaoikeuden pyynnöstä.

Valittaja on vaatinut hankintayksiköiltä hankintaoikaisun tekemistä. Hankintayksiköt eivät ole vielä tehneet hankintaoikaisuvaatimusta koskevia päätöksiä. Hankintarengas toimittaa päätökset markkinaoikeudelle erikseen. Hankkeen ohjausryhmän päätösesityksessä ehdotetaan hankintaoikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

Hankintarengas on toimittanut markkinaoikeudelle pyynnön hankintapäätösten täytäntöönpanon sallimiseksi 5.11.2015 ja asiaan liittyvät valtakirjat 11.11.2015 muiden hankintayksiköiden kuin Vantaan kaupungin osalta. Vantaan kaupunki on 16.11.2015 ilmoittanut markkinaoikeudelle valtuutuksesta täytäntöönpanon sallimista koskevaan pyyntöön.

Hankintarengas on saanut tiedoksi valittajan täytäntöönpanokysymystä koskevan lausuman 19.11.2015 ja vastannut siihen 20.11.2015. Markkinaoikeus on hylännyt hankintarenkaan täytäntöönpanon sallimista koskevan hakemuksen 24.11.2015 antamallaan päätöksellä.

Tämä vastine toimitetaan markkinaoikeudelle markkinaoikeuden ilmoittamana määräpäivänä 1.12.2015.

Hankintayksiköt ilmoittavat, että ne eivät tule allekirjoittamaan hankintasopimusta ennen kuin markkinaoikeus on antanut ratkaisunsa asiassa.

Hankinnan aikaisempaa vaihetta koskeva valitusasia on vireillä korkeimmassa hallinto-oikeudessa diaarinumerolla 2342/3/15.

Valittajan vaatimukset

Valittaja on vaatinut muun muassa, että markkinaoikeus

- velvoittaa hankintayksiköt toimittamaan valituksessa mainitut asiakirjat markkinaoikeudelle ja valittajalle;
- kumoaa hankintapäätökset;
- velvoittaa hankintayksiköt korjaamaan virheellisen menettelynsä;
- toissijaisesti velvoittaa hankintayksiköt maksamaan valittajalle hyvitysmaksua.

Valittaja on niin ikään vaatinut markkinaoikeutta toissijaisesti, siinä tapauksessa, että hankintayksiköt allekirjoittaisivat hankintasopimuksen, määräämään asiassa tehottomuusseuraamuksen ja velvoittamaan

hankintayksiköt maksamaan seuraamusmaksun. Hankintayksiköt ilmoittavat, että ne eivät tule allekirjoittamaan hankintasopimusta ennen kuin markkinaoikeus on antanut ratkaisunsa asiassa.

Niin ikään valittaja on vaatinut markkinaoikeutta kieltämään hankintasopimuksen allekirjoittamisen. Koska hankinnassa, jossa on noudatettava hankintalain 90 § 1 momentin mukaista odotusaikaa, hankintayksikkö ei saa tehdä hankintasopimusta, jos asia on saatettu markkinaoikeuden käsiteltäväksi, hankintayksiköt eivät allekirjoita hankintasopimuksia ennen markkinaoikeuden ratkaisua asiassa.

Hankintarengaan vaatimukset

Hankintarengas kiistää kaikki valittajan vaatimukset ja vaatii valituksen hylkäämistä kokonaisuudessaan.

Jäljempänä kuvatulla tavalla väitteen 2 osalta hankintarengas vaatii ensisijaisesti, että väite jätetään tutkimatta.

Valittaja tulee lisäksi velvoittaa korvaamaan hankintayksiköiden oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine laillisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua markkinaoikeuden päätöksen antamisesta lukien. Oikeudenkäyntikulujen määrä tullaan ilmoittamaan myöhemmin.

Perustelut pääasian osalta

1 Apotti-hankkeen taustaa

Valituksen kohteena olevat hankintapäätökset koskevat Apotti-hankkeeseen sisältyvää järjestelmähankintaa.

Apotti-hankkeen tarkoituksena on parantaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaa ja palveluja. Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut limittyvät toisiinsa etenkin vanhustenhuollossa, päihde-, mielenterveys- ja vammaispalveluissa sekä kehitysvammahuollossa. Nykyisiin asiakas- ja potilastietojärjestelmiin liittyy merkittäviä toiminnallisia puutteita ja ongelmia. Tämän vuoksi hankkeen yhtenä osana on kansainvälisesti korkeatasoisen asiakas- ja potilastietojärjestelmän (jäljempänä *Apotti-järjestelmä*) hankinta ja käyttöönotto.

Apotti-järjestelmä tulee ensi vaiheessa HUSin sekä Helsingin, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien ja Kirkkonummen kunnan yhteiseen käyttöön. Osapuolet ovat yhdessä KL-Kuntahankinnat Oy:n kanssa

muodostaneet hankinnan toteuttamiseksi hankintarenkaan. Muiden HUS-alueen kuntien on mahdollista liittyä järjestelmän käyttäjiksi myöhemmin, ja tavoitteena on järjestelmän käyttö lopulta koko HUS-alueen tai sitä vastaavan itsehallintoalueen sosiaali- ja terveydenhuollossa.

Hankinta toteutettiin hankintalain 25 §:n mukaisena neuvottelumenettelynä. Hankintamenettelyyn valittiin osallistumishakemusten perusteella alkuvaiheessa kuusi tarjoajaa. Neuvotteluja käytiin kaikista hankinnan ehdoista ja hankinnan sisältö ja laajuus sekä tarjoajien ratkaisut tarkentuivat neuvottelujen aikana. Menettelyn ensimmäisen vaiheen aikana neuvotteluissa mukana olevien tarjoajien määrää saatettiin rajoittaa hankintalain 26 §:n 2 momentin mukaisesti. Hankinnan toiselle neuvottelukierrokselle tulivat valituksi CGI ja Epic.

Toisen neuvottelukierroksen päätyttyä tarjoajille lähetettiin lopulliset tarjouspyynnöt. Saatujen tarjousten perusteella hankintayksiköt valitsivat järjestelmän toimittajaksi Epicin, koska sen tarjous oli tarjouspyynnössä esitetyillä vertailuperusteilla kokonaistaloudellisesti edullisempi. Hankintarenkaan jäsenet tekivät jokainen oman hankintapäätöksensä asiassa.

Hankintarengas on kuvannut Apotti-hankkeen taustaa ja tarkoitusta sekä sen ripeän toteuttamisen merkitystä yleiselle edulle aikaisempien asiaan liittyvien valitusasioiden yhteydessä antamissaan kirjelmissä ja hankintapäätösten sallimista koskevassa pyynnössään 5.11.2015 sekä lisäksi kirjelmässään 20.11.2015.

2 Valituksessa esitetyt väitteet

Väite 1: CGI:n oikeus tiedonsaantiin ei ole toteutunut

CGI on väittänyt valituksessaan, ettei se ole saanut pyytämäänsä Apotti-hanketta koskevia tietoja, joiden perusteella CGI olisi voinut arvioida Epicin tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuutta. CGI ei väitteensä mukaan ole siten saanut käyttöönsä kaikkia ”sen oikeusasemaan vaikuttavia asiakirjoja”. CGI on niin ikään väittänyt, ettei se ole saanut käyttöönsä kaikkea tarjousvertailussa käytettyä materiaalia.

Hanketoimisto on toimittanut CGI:lle asianosaisjulkisen version Epicin tarjouksesta 23.10.2015 (liitteet 4 ja 7). Hanketoimisto on lisäksi 5.11.2015 (liitteet 8 a ja 8 b) toimittanut CGI:lle sen muut erikseen pyytämät asiakirjat ja tiedot, jotka hanketoimistolla on julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan ja 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukaisesti ollut

oikeus antaa. Siltä osin kuin hankintarengas on katsonut, että kyse on toisen tarjoajan liikesalaisuuksista, tietoja ei ole annettu. CGI:lle on vastattu asianmukaisesti ja perustellusti kaikkiin sen esittämiin aineistopyyntöihin, ja aina julkisuuslain 14 §:n 4 momentin mukaisessa määräajassa, huolimatta materiaalin suuresta määrästä. CGI:lle on niin ikään ilmoitettu julkisuuslain edellyttämällä tavalla mahdollisuudesta hakea muutosta tietopyyntöä koskevaan päätökseen. CGI:n edustajat ovat myös henkilökohtaisesti kutsuttuna käyneet tutustumassa tarjouksen allekirjoitussivuun 6.10.2015 hanketoimistolla.

Julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan asianosaisella ei ole julkisessa hankinnassa oikeutta toisen ehdokkaan tai tarjoajan liike- tai ammattisalaisuutta koskeviin tietoihin. Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukaisesti asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liike- tai ammattisalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ja kysymys ei ole kuluttajien terveyden tai ympäristön terveellisuuden suojaamiseksi tai toiminnasta haittaa kärsivien oikeuksien valvomiseksi merkityksellisistä tiedoista tai elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia ja niiden hoitamista koskevista tiedoista, ovat salassa pidettäviä. Julkisuuslakia koskevien hallituksen esitysten (HE 30/1998 ja HE 182/2010) mukaan asianosaisen tietojensaantioikeus ei murra teknisen liike- ja ammattisalaisuuden suojaa.

Asiakas- ja potilastietojärjestelmän hankintaa koskevassa päätöksessä on selvästi kuvattu kaikki ne ennalta ilmoitetut seikat, joihin tarjousten vertailu on perustunut. Vertailutapa ja vertailuperuskohtaiset pisteet sekä vertailun lopputulos ilmenevät päätöksestä. Tarjoajille on siten annettu kaikki ne tiedot, jotka ovat vaikuttaneet tarjousten vertailuun. Siltä osin, kuin materiaalin antamista on ollut perusteltua rajoittaa, kyse ei ole tarjousten vertailuun vaikuttaneista tiedoista, eikä kieltäytyminen ole millään tavoin ristiriidassa julkisuuslain tai sitä koskevan lainvalmisteluaineiston kanssa. Valittajalle on annettu kaikki tiedot tarjousten vertailuun vaikuttaneista seikoista ja kaikki muu materiaali, jota se tarvitsee hankintamenettelyn oikeellisuuden arvioimiseksi. Valittajan saama materiaali on tämän lisäselityksen liitteenä (liitteet 17 ja 18).

Hankintarengas on toimittanut valittajalle kaiken se materiaalin, joka sille asianosaisasemansa ja pyyntönsä perusteella kuuluu ja on mahdollista antaa. Valitus on toimitettu markkinaoikeudelle ennen kuin CGI:lle on 5.11.2015 lähetetty vastaus sen yksilöidyn tietopyynnön johdosta. Vastauksen yhteydessä CGI:lle on ilmoitettu julkisuuslain mukaisesti

mahdollisuudesta pyytää asiassa muutoksenhakukelpoista päätöstä. Tällaista päätöstä ei vastineen jättöajankohtaan mennessä ole pyydetty.

Hankintarengas korostaa lisäksi, että valittaja on ilmoittanut tarjouksensa sisältävän liikesalaisuuksia vähintäänkin samassa laajuudessa, kuin voittanut tarjoaja. Hankintarengas ei pidä uskottavana sitä, että valittajakaan katsoisi asianmukaiseksi menettelyä, jossa hankintarengas luovuttaisi tietoja valittajan tarjouksesta laajemmalti, kuin mitä hankintarengas on Epicin tarjouksen osalta arvioinut voivansa asianosaisjulkisuuden perusteella valittajalle toimittaa. Kaikki materiaali mukaan lukien tarjoukset liitteineen on joka tapauksessa markkinaoikeuden käytettävissä ja arvioitavissa.

Väite 2: Hankintailmoituksen virheellisyys

Tutkimatta jättäminen

Hankintarengas vaatii, että valitus jätetään tutkimatta valittajan esittämien jäljempänä kuvattujen hankintailmoitusta koskevien väitteiden osalta. Hankintailmoituksen oikeellisuus olisi tullut tutkia siinä vaiheessa, kun asia on aiemmin ollut markkinaoikeudessa käsiteltävänä. Markkinaoikeus on jo antanut hankintailmoituksen perusteella tehtävästä hankinnasta lainvoimaisia ratkaisuja.

Jos markkinaoikeus kuitenkin päättää tutkia valituksen myös hankintailmoitusta koskevien väitteiden osalta, hankintarengas esittää seuraavaa:

Hankintalaji

Valittaja on väittänyt hankintailmoituksen olleen virheellinen sen vuoksi, että hankintailmoituslomakkeen liitteen II kohdassa II.1.2 on mainittu sopimustyyppinä ”palvelut”, vaikka siinä olisi CGI:n mukaan pitänyt mainita ”tavarat”.

Hankintalajia koskevan väitteen sisällön osalta hankintarengas toteaa, ettei hankintailmoitus ole väitetyllä tavalla virheellinen, vaan ilmoitus on kohdistunut oikeaan hankintalajiin. Myös sellainen sopimus on vakiintuneen oikeuskäytännön nojalla palveluhankintasopimus, jonka kohteena on palvelujen ohella tavaroita, jos palvelujen arvo on suurempi kuin tavaroiden arvo. Hankinnan pääasiallinen kohde ratkaisee hankinnan lajin¹. Noin kolme neljäsosaa kummankin tarjouksen vertailuhinnasta kohdistuu palveluihin, joten kyseessä on palveluhankinta.

¹ Muun muassa. MAO 74/11, C-220/05 Auroux, C-412/04 komissio v. Italia

Osallistumispyynnössä on kuvattu hankinnan laajuus selvästi niin, että kyseessä on pääosin palveluhankinta. Lisäksi hankintarengas on alusta pitäen erottanut järjestelmähankinnasta järjestelmän käytön edellyttämien käyttöpalveluiden hankinnan. Käyttöpalveluiden kilpailuttaminen erikseen on ollut hankintarengaan strateginen valinta, eikä sillä ole minkäänlaista liitántää järjestelmähankinnan tosiasiallisen kohteen määrittelyyn tai sovellettavaan hankintalajiin.

Edellä kuvatut seikat ilmenevät osallistumispyynnön kohdasta 1.4 Hankinnan laajuus:

"Osallistumishakemus pyydetään järjestelmästä, joka kattaa asiakas- ja potilastietojärjestelmän käyttöoikeudet sekä järjestelmään liittyvät toteutus- ja käyttöönottopalvelut, ylläpitopalvelut, järjestelmätuen, järjestelmäintegraatiot ja järjestelmän jatkokehittämisen. Järjestelmän alustava toiminnallinen laajuus ja tavoitearkkitehtuuri on esitetty liitteessä 1. Hankinnan sisältöä ja laajuutta voidaan täsmentää hankintamenettelyyn sisältyvien neuvottelujen aikana.

Hankinnan on tässä vaiheessa suunniteltu kattavan järjestelmän tai järjestelmien käyttöoikeudet sovittavassa laajuudessa sekä seuraavia järjestelmätoimitukseen liittyviä palveluita:

- *Toteutus- ja käyttöönottopalvelut*
 - o *järjestelmän mukauttaminen ja konfigurointi hankintayksiköiden tarpeisiin sopivaksi yhdessä hankeorganisaation kanssa*
 - o *järjestelmän lokalisointi Suomeen ja kääntäminen soveltuvien osin ruotsinkieliseksi*
 - o *perustietojen luonti ja konversiot aikaisemmista järjestelmistä sovittavassa laajuudessa*
 - o *kehitys-, testi- ja koulutus- sekä tuotantoympäristöt*
 - o *järjestelmätestaus sovittavassa laajuudessa*
 - o *koulutukset*
 - o *projektinhallinta*
- *Järjestelmän ylläpitopalvelut*
 - o *järjestelmähallinta*
 - o *ongelmanhallinta*
 - o *muutoshallinta*
 - o *versionhallinta*
- *Järjestelmän tukipalvelut*
 - o *suomenkielinen järjestelmätuki (hankintayksiköt vastaavat vähintään käyttäjien 1. tason tuesta)*

- o järjestelmän käytönaikainen tuki sovittavan palvelutason mukaisesti
- Järjestelmäintegraatio
 - o integraatiot hankintayksiköiden ja niiden sisäisten yksiköiden muihin tietojärjestelmiin (mm. HR-järjestelmät, palkkajärjestelmät ja talousjärjestelmät)
 - o integraatiot kansallisiin ja alueellisiin palveluihin (mm. väestötietojärjestelmään) sekä yhteensopivuus EU-tasolla
- Järjestelmäkehitys
 - o versioiden vaihdot
 - o järjestelmän jatkokehitys ja laajemmat kehitysprojektit

Integraatiotarpeet tarkennetaan neuvottelujen aikana ja sisällytetään hankinnan kohteen määrittelyyn. Periaatteena on, että toimittaja vastaa järjestelmän ja hankintayksiköiden integraatorajapinnan välisen liittymä- ja integraatio-osuuden määrittelystä, dokumentoinnista ja toteutuksesta. Tarjottavan järjestelmän tulee tarjota avoimet rajapinnat kolmansien osapuolien integraatiomahdollisuuksien varmistamiseksi.

Käyttöpalvelut, jotka sisältävät mm. palvelinten ja niiden kapasiteetin hallinnan, sovelluspalvelinten hallinnan sekä tallennusratkaisut, hankitaan myöhemmin hankkeen aikana erillisenä hankintana perustuen hankittavan järjestelmän tarpeisiin ja vaatimuksiin. Järjestelmän toimittajalta edellytetään käyttöpalvelun vaatimusten määrittelykykyä niiden hankinnan toteuttamiseksi. Lisäksi toimittajan on huomioitava, että käyttöpalvelu voidaan toteuttaa siten, että järjestelmän palvelininfrastruktuuri sijaitsee Suomessa huoltovarmuus- ja tietosuojavaatimukset huomioiden.”

Järjestelmähankinta on ilmoituksen mukaisesti pitänyt sisällään asiakas- ja potilastietojärjestelmän käyttöoikeudet sekä järjestelmään liittyvät toteutus- ja käyttöönottopalvelut, ylläpitopalvelut, järjestelmätuen, järjestelmäintegraatiot ja järjestelmän jatkokehittämisen. Kyseisen kokonaisuuden perusteella ja arvioituaan hankinnan kustannuserien muodostumista hankintarengas on määritellyt hankinnan palveluhankinnaksi.

Edellä mainituin perustein, huomioiden sekä vakiintuneen oikeuskäytännön että hankintailmoituksen sisällön on täysin selvää, että kyseessä on ollut palveluhankinta hankinnan pääasiallisen kohteen mukaisesti. On luonnollisesti valittajan tarkoitusperien mukaista väittää, että hankintalajin valinnassa olisi tapahtunut virhe siitä huolimatta, että valittaja on asiaa kyseenalaistamatta osallistunut hankintamenettelyyn ja

jättänyt pääasiassa palveluita sisältävän tarjouksen hankinnan kohteesta. Väite on kuitenkin perätön.

Erikseen on todettava, että hankinnan kohteena olevalla alalla samat kaupalliset toimijat toimittavat sekä järjestelmiin tavaroita (järjestelmän käyttöoikeudet) että niihin liittyviä palveluja (järjestelmän toteutus ja käyttöönotto, järjestelmän tuki- ja ylläpitopalvelut sekä lisätyöt ja jatkokehitys). Tietojärjestelmähankinnoissa on useimmiten kysymys kokonaisuudesta, johon liittyy sekä tavaroita että palveluja. Näin ollen väitetyllä hankintalajin virheellisyydellä ei ole merkitystä hankintailmoituksen tavoitettavuudessa alalla toimivien yritysten keskuudessa.

Hankintarenkaan käsityksen mukaan asia on edellä mainituilta osin täysin selvä. Kuitenkin jos hankinta jostain syystä katsottaisiin tavarahankinnaksi, hankintarenkaalla on silti ollut hankinnasta ilmoittaessa syytä arvioida, että hankinta olisi pääosin palveluhankinta. On sinänsä riidatonta, että hankinnan kohde on sisältänyt sekä tavaroita (järjestelmän käyttöoikeudet) että palveluita (järjestelmän toteutus ja käyttöönotto, järjestelmän tuki- ja ylläpitopalvelut sekä lisätyöt ja jatkokehitys). Virhearvio pääasiallisessa hankintalajissa ei tässä tapauksessa olisi sellainen virhe, jonka perusteella olisi mahdollista hankintalain 2 §:ssä mainittu ja hallinto-oikeudellinen suhteellisuusperiaate huomioon ottaen määrätä valittajan vaatima seuraamus.

Puitejärjestely

Valittaja on väittänyt hankintailmoituksen olleen virheellinen myös sen vuoksi, että hankintailmoituslomakkeen liitteen II puitejärjestelyä koskevat kohdat II.1.3 ja II.1.4 on jätetty tyhjiksi, vaikka ne valittajan mukaan olisi pitänyt rastiittaa.

Tämän väitteen osalta hankintarengas toteaa, että 1.10.2013 julkaistussa hankintailmoituksessa lukee seuraavasti:

KL-Kuntahankinnat Oy:n tehtävänä on toimia yhteishankintayksikkönä ja kilpailuttaa hankinta hankintalain 31 §:n mukaisena puitejärjestelynä muita kuin edellä mainittuja HUS-alueen kuntia varten.

Lisäksi hankintailmoituksessa todetaan hankinnan kohteen osalta seuraavaa:

Hankinnan kohteena on HUS:n, yllä mainittujen HYKS-sairaanhoitoalueen kuntien sekä mahdollisesti myöhemmin myös muiden HUS-alueen kuntien

käyttöön tuleva ajanmukainen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä erikoissairaanhoidon yhteinen asiakas- ja potilastietojärjestelmä, jolla pyritään varmistamaan mm. saumattomat hoitoketjut sekä sähköiset palvelut ja sähköinen asiointi.

Kuten edellä todettu, hankinnan kohde (asiakas- ja potilastietojärjestelmä) ja laajuus (mahdollisesti koko HUS-alue) on yksiselitteisen oikein kuvattu hankintailmoituksessa. Lisäksi hankintailmoituksen tekstissä on nimenomaisesti mainittu puitejärjestelystä.

Valittajan väite siitä, että tieto Apotti-järjestelmähankinnasta ei ole saavuttanut potentiaalisia tarjoajia valittajan esittämällä tavalla, on todellisuudelle vieras. Puitejärjestely on vain yksi hankintamenettelyn toteutustapa, eikä puitejärjestelyn käyttäminen tai käyttämättä jättäminen kerro sinänsä mitään hankinnan kohteesta tai sen laajuudesta. Toimittajat osallistuvat tarjouskilpailuihin hankinnan kohteen ja sen laajuuden perusteella, eivät hankintayksikön hankinnan toteuttamiseksi käyttämän teknisen tavan perusteella. Tämän osoittaa osaltaan myös se, että Apotti-hankintailmoitus saavutti kaikki hankintarenkaan tiedossa olleet potentiaaliset järjestelmätoimittajat – myös valittajan itsensä. Hankintarenkaan tietojen mukaan osallistumishakemuksen lähettivät kaikki merkittävät kansainväliset potilastietojärjestelmien toimittajat, jotka tarjoavat järjestelmistään eri kieliversioita myös pienille kielialueille tai myyvät tuotettaan Euroopan markkinoilla, sekä lisäksi kaikki merkittävät pohjoismaiset toimittajat. Esimerkiksi Tanskassa vastaavaan hankkeeseen osallistuneet toimittajat olivat mukana myös Apotti-tarjouskilpailussa.

Lisäksi puitejärjestely koskee volyymiltaan vain verrattain pientä osaa hankinnasta. Järjestelmän mittava toteutusprojekti ja järjestelmän käyttöönotto hankintarenkaan jäsenille tapahtuvat kokonaisuudessaan ilman puitejärjestelyn hyödyntämistä. Puitejärjestely koskee vain myöhemmässä vaiheessa mahdollisesti tapahtuvaa laajentumista.

Vaikka joillakin teknisillä yksityiskohdilla katsottaisiinkin olevan merkitystä kansainvälisistä lähteistä hankintailmoituksia seuraavien toimittajien kannalta, tällainen yksityiskohta olisi puitejärjestelyä koskevan rastin sijaan selvästi hankintaa koskeva CPV-koodi, jonka hankintarengas on riidatta määritellyt oikein.

Jos puitejärjestelyä koskeva rastin silti kuviteltaisiin olevan se hakuperuste, jolla asiakas- ja potilastietojärjestelmiä globaalisti tarjoava yritys yksin seuraa kansainvälisiä hankintailmoituksia, on huomioitava hankintarenkaan Apotti-järjestelmähankinnasta julkaisemat ennakoilmoitukset. Niissä valittajan kaipaama puitejärjestelyä koskeva

rasti on. Yhdeltäkään toimittajalta ei siis ole voinut tällä perusteella jäädä Apotti-hanke huomaamatta.² Lisäksi hankintailmoituksesta on ilmennyt kiistatta hankinnan kohteen käyttöala (ml. laajennettavuus HUS-alueelle) ja ilmoituksen tekstiosassa on nimenomaisesti mainittu, että kyseessä on puitejärjestely.

Hankintarengas on käsityksensä mukaan edellä esittänyt aukottomasti, että yksikään potentiaalinen tarjoaja ei ole eikä olisi edes voinut olla huomaamatta hankintailmoitusta mainitun rastin puuttumisesta huolimatta. Puitejärjestelyä koskevien rastien jättäminen merkitsemättä on myös muutenkin tavanomaista. Kansallisissa hankintailmoituksissa rastille ei edes ole paikkaa, ja EU-kynnysarvon ylittävissä hankintailmoituksissa rastien jättäminen merkitsemättä näyttää olevan tavanomaista.³ Jos markkinaoikeus siitä huolimatta päätyy sellaiseen lopputulokseen, että hankintailmoitus on virheellinen, on virheellisyys joka tapauksessa täysin merkityksetön. Niin ikään virheeseen on vedottu vasta hankintamenettelyn loppuvaiheessa. Tältä osin hankintarengas viittaa myös siihen, mitä jäljempänä on todettu markkinaoikeuden aiemmin asiassa antamien ratkaisujen oikeusvoimavaikutuksesta. Valittajan vaatimien seuraamusten määrääminen tällaisen virheellisyyden perusteella olisi selvästi hankintalain 2 §:ssä mainitun ja hallinto-oikeudellisen suhteellisuusperiaatteen vastaista.

Markkinaoikeuden velvollisuus tutkia hankintailmoituksen oikeellisuus

Hankintailmoituksen "oikeellisuuden tutkimista" koskevan väitteen tueksi viitatuissa markkinaoikeuden ratkaisuissa (MAO 357/08, 384/08 ja 389/08) on jokaisessa ollut kyse tilanteesta, jossa hankintayksikkö on jättänyt kokonaan julkaisematta hankintailmoituksen kansallisen kynnysarvon ylittävässä hankinnassa. Ilmoitusvelvollisuudesta säädetään yksiselitteisen selvästi hankintalaissa. Lain mukaan hankintayksikön tulee julkaista hankintailmoitus. Apotti-järjestelmähankinnassa hankintarengas on ensinnäkin kiistatta julkaissut hankintailmoituksen, toisin kuin viitattujen oikeustapausten kohdalla on toimittu. Markkinaoikeus on myös todennut osallistumispyyntövaihetta koskevassa ratkaisussaan yksiselitteisen selvästi ilmoituksen julkaisun

² Rasti oli merkitty ennakkoilmoituksiin sen vuoksi, että ennakkoilmoitusvaiheessa oli todellisena vaihtoehtona olemassa hankintamenettelyn toteuttaminen kokonaisuudessaan hankintalainlain mukaisena puitejärjestelynä. Kuten edellä on todettu, lopulta vain pieni osa hanketta tullaan toteuttamaan käyttäen käytännön keinona puitejärjestelyä.

³ Hilmassa (<http://www.hankintailmoitukset.fi>) on 30.11.2015 ollut vireillä 20 EU-kynnysarvon ylittävää hankintailmoitusta, joissa mainitaan puitejärjestely. 11 ilmoitusta oli laadittu siten, että valittajan mainitsevat kohdat oli rastitettu, ja yhdeksän ilmoitusta siten, että niitä ei ollut rastitettu.

ja sen julkaisuajankohdan, jolloin hankintailmoituksen oikeellisuus on hankintarenkaan käsityksen mukaan markkinaoikeuskäsittelyn yhteydessä tutkittu siinä laajuudessa, jossa tuomioistuimen on perusteltua ilmoituksen oikeellisuutta tutkia. Valittajan hankintailmoitusta koskevat väitteet ovat sellaisia, ettei markkinaoikeuden olisi tullut tutkia niitä viran puolesta.

Markkinaoikeuden aiempiin ratkaisuihin liittyvä oikeusvoimavaikutus

Apotti-järjestelmähankinnasta on tehty markkinaoikeuteen jo useita, edellä tässä vastineessa viitattuja valituksia. Osa markkinaoikeuden asiaa koskevista päätöksistä on lainvoimaisia. Ensimmäinen markkinaoikeuden päätös koski osallistumishakemusvaihetta, jossa hankintailmoituksen oikeellisuus oli erityisen keskeisessä asemassa.

Jos markkinaoikeudella katsottaisiin olevan velvollisuus tutkia hankintailmoitusta valittajan esittämien väitteiden osalta, markkinaoikeuden lainvoimainen hankintamenettelyä koskeva päätös tarkoittaisi hankintarenkaan käsityksen mukaan sitä, että hankintailmoituksen oikeellisuus on markkinaoikeuskäsittelyn yhteydessä tutkittu. Hankintarengas katsoo, että markkinaoikeuden hankintamenettelyä koskevilla päätöksillä on sellainen oikeusvoimavaikutus, joka estää hankintailmoituksen oikeellisuuden tutkimisen uudelleen tässä vaiheessa.

Yhteenvedo hankintailmoituksesta esitetystä väitteistä

Apotti-järjestelmähankinnan varsinainen hankintailmoitus (korjausilmoitus) julkaistiin 1.10.2013. Valittajalla on siten ollut yli kaksi vuotta tiedossaan seikka, jonka valittaja on säästänyt hankintamenettelyn loppuvaiheeseen ilmeisen selvästi valitusperusteeksi käytettäväksi siinä tilanteessa, että tarjoaja on hävinnyt tarjouskilpailun. Valittaja ei ole edes yrittänyt väittää tai yksilöidä, että hankintailmoitukset väitetyn virheellisyydet olisivat millään tavalla vaikuttaneet sen mahdollisuuksiin osallistua tarjouskilpailuun tai esittää siinä tarjouspyynnön mukainen tarjous. Tällaista menettelyä voidaan perustellusti pitää julkisten hankintojen oikeussuojakeinojen väärinkäyttämisenä.

Joka tapauksessa valittajan vaatimien seuraamusten määrääminen valittajan esittämillä perusteilla olisi kohtuutonta ja julkisissa hankinnoissa noudatettavan suhteellisuusperiaatteen vastaista. Hankintarengas on joka tapauksessa riidatta julkaissut hankintailmoituksen, jossa on asianmukaisesti kuvattu hankinnan kohde ja laajuus, hankintalaji sekä menettelytavat. Hankintalaji on määritelty

oikein, hankinnan kohde on kuvattu tarkasti ja puitejärjestely on ilmennyt hankinta-asiakirjoista selvästi. Markkinaoikeus on antamassaan lainvoimaisessa ratkaisussa todennut, että hankintailmoitus on julkaistu. Markkinaoikeudella ei ole perustetta eikä mahdollisuuksia käsitellä ”viran puolesta” tai muutoinkaan valittajan esittämiä väitteitä.

Väite 3: Tarjousvertailun syrjivyyys

CGI on väittänyt valituksessaan, että tarjouspyyntö on syrjinyt CGI:tä ja perusteettomasti suosinut Epiciä. CGI:n mukaan tuotevertailu A:n ja B:n tuloksissa oli huomattava ero Epicin ja CGI:n välillä, mikä oli seurausta siitä, että (valituksen s. 17) *”Apotti valitsi tuotevertailu B:hen vertailtavaksi ne aihealueet, joissa Epic oli menestynyt tuotevertailu A:ssa”*.

Väite on perusteeton. Tuotevertailuissa A (TvA) ja B (TvB) oli kyse kahdesta toisistaan erillisestä vertailusta hankintamenettelyn eri vaiheissa. Tuotevertailuilla oli eri tavoitteet, menettely niissä oli osin erilainen ja niissä vertailtiin eri kohteita. Tuotevertailu B:ssä ei siis tutkittu samoja asioita kuin tuotevertailu A:ssa. Tuotevertailu B oli myös huomattavasti laajempi ja vertailujen pisteytyksen painoarvot olivat erilaiset. Molempien tuotevertailujen pisteytysmallit ja painoarvot ovat liitteessä 9 (liite 9 a-c). Kaiken kaikkiaan tuotevertailut A ja B olivat siis täysin toisistaan riippumattomia kokonaisuuksia eikä yhden tuloksista voida tehdä mitään päätelmiä siitä, millaisia tuloksia toisesta voidaan odottaa.

Tuotevertailuperusteiden asettaminen on niin ikään hankintayksiköiden oikeus ja tehtävä, ja vertailuperusteiden määrittely on hankintayksikön harkintavallassa. Vertailuperusteiden asettaminen on tapahtunut virheettömästi, tasapuolisesti ja syrjimättä ja tuotevertailuissa arvioitavat seikat on valittu hankinnan tavoitteista lähtien. Tavoitteiden asettaminen ja arviointien läpivienti toteutettiin mittavan asiantuntijajoukon toimesta ja arviointien sekä vertailun tulos on kiistaton. Vertailu ei siten ole ollut miltään osin syrjivä.

Keskeisiä tuotevertailujen aihe-alueiden valintaperusteita olivat muun muassa: toimintaympäristö on tietojärjestelmäintensiivinen (esim. teho-osasto), toimintavolyymit ovat suuria ja arvioitavat toiminnot ovat usein toistuvia (esim. päivystys, vuodeosasto, vastaanotot, ajanvaraus ja lääkitysten hallinta), toimintaympäristö on tietojärjestelmäratkaisun toteuttamisen näkökulmasta haasteellinen (esim. nestehoito, leikkaussali), käytettävyydellä on käytännön työssä suuri merkitys (esim. hoitotyö, päätökset, lääkitysten hallinta).

Jäljempänä on kuvattu yksityiskohtaisella tasolla tuotevertailujen A ja B välisiä eroja.

Tuotevertailu A

Tuotevertailu A:n tarkoituksena oli löytää määriteltyjen osa-alueiden ja menettelyjen mukaisesti hankkeelle asetettuja tavoitteita parhaiten vastaavat 3-4 tuotetta neuvottelumenettelyn jatkovaihetta varten (tuotevertailu A:n kuvaus ja toteutussuunnitelma, liite 10, jälj. toteutussuunnitelma). Tuotevertailu A:n toteutussuunnitelmassa oli myös linjattu, että toisessa vaiheessa eli tuotevertailu B:ssä pureudutaan syvemmin ja kohdennetummin tuotteiden toiminnalliseen laajuuteen ja laatuun, käytettävyyteen sekä mukautettavuuteen.

Arvioinnin suorittivat aihealuekohtaisesti terveydenhuollon ja sosiaalihuollon substanssiasiantuntijat sekä kaksi käytettävyyden asiantuntija-arvioijaa. Tuotevertailussa A eri arvioijia oli yhteensä 115.

Tuotevertailu A:n tuloksia ei käytetty lainkaan lopullisten tarjousten vertailussa, vaan tuloksia käytettiin ainoastaan toiselle neuvottelukierrokselle valittavien tarjoajien välikarsinnassa sitä koskevien vähimmäisvaatimusten ja vertailuperusteiden mukaisesti.

Tuotevertailu B

Tuotevertailu B:n sisällön suunnittelu aloitettiin jo tuotevertailu A:n läpiviennin aikana ennen tietoa tuotevertailu A:n tuloksista. Tuotevertailu B:n tavoite oli tuotevertailu B:n toteutussuunnitelman mukaisesti (tuotevertailu B:n kuvaus ja toteutussuunnitelma, liite 11, jälj. toteutussuunnitelma):

- syventää hankintarenkaan ja tarjoajien välistä käsitystä ja yhteisymmärrystä ratkaisun toiminnallisesta kokonaisuudesta;
- varmistua siitä, että valittava ratkaisu on käyttötarkoitukseensa sopiva;
- tuottaa tietoa ratkaisun käytettävyydestä ja käyttökokemuksista koekäyttöihin perustuen;
- tuottaa aineistoa käyttöönottoa ja hyväksymistestausta varten;
- sitouttaa ja valmentaa arviointeihin osallistuvia loppukäyttäjiä käyttöönoton toiminnallisten muutosten suunnitteluun ja toteutukseen.

Tavoitteiden täyttymisen arvioimiseksi käytettiin huomattavasti tuotevertailu A:ta laajempaa arviointimenetelmien valikoimaa. Arviointimenetelmiä tuotevertailu B:ssä oli kaikkiaan kuusi. Menetelmistä neljä oli tuotevertailu A:han nähden uusia:

- o toiminnallisen laajuuden ja laadun arvioinnissa kaksi eri menetelmää: ammattilaisasiantuntijoiden suorittamat käyttäjätarinoiden demonstraatioihin pohjautuvat ryhmäarvioinnit (TvA ja TvB) sekä potilasryhmäkohtaisesti valmistoinnallisuuden (eli valmissisältöjen) arvioinnit (TvB);
- o käytettävyydessä neljä eri metodia: ammattilaisasiantuntijoiden suorittamat käytettävyyden paritestit (TvB), käyttäjätarinoiden perustuvat ammattilaisasiantuntijoiden ja käytettävyydasiantuntija-arvioijien suorittamat käytettävyyсарvioinnit (TvA ja TvB) sekä käytettävyydasiantuntija-arvioijien suorittamat käyttöliittymän suunnittelun onnistuneisuuden, opittavuuden ja tehokkuuden arvioinnit ryhmäarviointitilaisuuksissa (TvB), kansalaiskäyttäjien suorittamat asiakas- ja potilasportaalin käytettävyydestit (TvB) sekä asiakas- ja potilasportaalin esteettömyysarvioinnin asiantuntija-arvioinnit (TvB). (Asiakas- ja potilasportaalin käyttöliittymän suunnittelun arviointi käytettävyyden asiantuntijoiden suorittamina oli arvioitu tuotevertailussa A.)

Käyttäjätarinoiden arviointimetodiikka oli tuotevertailu B:ssä yksityiskohtaisten tehtävien suorittamiseen perustuvaa, kun se tuotevertailu A:ssa perustui yleisempiin arviointikysymyksiin. Näin ollen myös käyttäjätarinat olivat muodoltaan ja sisällöltään samoissakin aihealueissa toisistaan poikkeavia. Vastineen liitteenä on erojen havainnollistamiseksi kaksi esimerkkiä samojen aihealueiden (lastensuojelu ja teho-osasto) käyttäjätarinoista sekä TvA:ssa että TvB:ssä (liite 12 a-d), jotka selkeästi osoittavat, kuinka eri lähtökohdista myös samojen aihealueiden arviointi on tuotevertailujen välillä toteutettu.

Tuotevertailu B:n arvioinnin suorittivat aihealuekohtaisesti terveydenhuollon ja sosiaalihuollon toiminnallisuuden substanssiasiantuntijat. Arviointiin osallistui myös kansalaiskäyttäjää, näkövammaisia ja tulevia loppukäyttäjää. Eri arvioijia oli yhteensä noin 165 eli huomattavasti suurempi määrä kuin tuotevertailussa A, jossa arvioijien lukumäärä oli 115.

Tuotevertailu B:n aihealueet oli valittu kuvaamaan saumattomassa yhteistyössä toimivan yliopistosairaالاتasoisen erikoissairaanhoidon,

perusterveydenhuollon ja sosiaalihuollon tyypillistä toimintaa ja tietojärjestelmäkäyttöä (tuotevertailun kuvaus ja toteutussuunnitelma luku 5.1.2). Arviointimenetelminä toiminnallisen laajuuden ja laadun arvioinnissa käytettiin ryhmäarviointia ja valmissisältöarviointia:

- Terveysten- ja sosiaalihuollon ryhmäarviointit: arvioinnit suoritettiin 13 eri aihealueella käyttäjätarinoihin perustuen, joista 11 aihealueen arvioinnit otettiin huomioon lopputuloksissa. Arvioinnit perustuivat käyttäjätarinoihin, joista osa oli täysin uusia ja osa yksityiskohtaisempaan arviointimetodiikkaan sovitettuja kevään tuotevertailu A:n käyttäjätarinoiden laajempia/muokattuja uusintoja;
- Terveys- ja sosiaalihuollon valmissisältöarviointit, joissa tavoitteena oli selvittää tarjoajien ratkaisujen valmissisältöjä eri aihealueille. Valmissisältöarvioinnin yhdeksästä (9) aihealueesta kuusi aihealuetta olivat uusia suhteessa tuotevertailussa A käytössä olleisiin; uusia aihealueita olivat lastentaudit, syöpätaudit, kansantautien hoidon ja seurannan tuki, kardiologia ja neurologia, infektioseuranta sekä ylätasojen johtamisen tuki.

Arviointimenetelminä käytettävyyden arvioinnissa käytettiin terveyden- ja sosiaalihuollon ammattilaisasiantuntijoiden suorittamia paritestejä ja käyttäjätyytyväisyysarviointeja, käytettävyydasiantuntijoiden suorittamia arviointiteja, kansalaiskäyttäjien suorittamia käytettävyydsarviointeja sekä esteettömyysarvioinnin asiantuntijoiden suorittamia arviointiteja.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty yhteenvedona TvA:n ja TvB:n keskeiset erot:

Tuotevertailut A ja B numeroina		
	TvA	TvB
Arvioijamäärä	115	165
Käyttäjätarinoihin perustuvia sisällön ryhmäarviointiteja	9	13
Valmiin sisällön ryhmäarviointiteja		9
Mukautettavuuden arviointitilaisuuksia	1	
Käytettävyyden ryhmäarviointitilaisuuksia	9	13
Käytettävyydasiantuntijoiden suorittamia arviointiteja	6	6
Käytettävyyden paritesti-ilaisuuksia		15
Portaalin käytettävyydestejejä		10
Esteettömyysarvioinnin asiantuntijoiden suorittamia portaalin esteettömyysarviointiteja		1
Sisällöllisiä arviointimenetelmiä	1	2
Käytettävyyden arviointimenetelmiä	2	4
Käytettävyydmetriikoita	3	13

Tuotevertailujen aihe-alueet	
TvA	TvB
Päivystys-, teho- ja leikkaussalitoiminta	Päivystystoiminta
Äitiysneuvola-synnytys-lastenneuvola	Tehonäkymät
Sairaalavuodeosasto	Nestehoito + tehohoito
Avovastaanotto	Leikkaussali
Kotihoito- ja vanhuspalvelut	Avovastaanotto
Sähköinen asiointi	Hoitotyö
Toimeentulotuki	Vuodeosasto lääkäri
Lastensuojelu	Kotihoito- ja sosiaalityö
Vammaispalvelu	Suun terveydenhuolto
	Lastentaudit
	Syöpätaudit
	Sähköinen asiointi
	Kansantautien hoidon ja seurannan tuki
	Kardiologia ja neurologia
	Infektioseuranta
	Naistentaudit ja synnytys
	Ylätason johtamisen tuki
	Päivystys-, teho- ja leikkaussali
	Lastensuojelu (Lastensuojelu-ilmoituksen käsittely ja lastensuojelutarpeen selvittäminen)
	Päätökset (3 osaa; taloudellisen tuen päätös, palvelupäätös, sijoituspäätös)
	Päihdehuollon alkukartoitus
	Laitostoiminta
	Ajanvaraus (paritesti)
	Lääkityksenhallinta, hoitaja (paritesti)
	Lääkityksenhallinta, lääkäri (paritesti)
	Ilmoituksen ja hakemuksen vastaanotto ja käsittely (paritesti)

Edellä kuvatun perusteella on täysin selvää, että tuotevertailujen sisällöt ja arviointimenetelmät erosivat toisistaan merkittäväällä tavalla, eivätkä tuotevertailujen tulokset siten ole toisiinsa nähden lainkaan vertailukelpoisia. Esimerkkeinä samojen aihealueiden

sisältöeroavuuksista ovat lastensuojelun ja teho-osaston toimintaa aihealueiden käyttäjätarinat molemmissa tuotevertailuissa (liite 12).

Huomattavaa on, että valittajan ratkaisu oli tuotevertailu B:n tuloksia kuvaavassa perustelumuiotiossa esitetyllä tavalla voittanutta ratkaisua heikompi jokaisella tuotevertailussa B arvioidulla toiminnallisen laajuuden ja laadun 22 aihealueella. Myös monipuolisesti suoritettussa tuotevertailu B:n käytettävyyssarvioinnissa valittajan ratkaisu oli voittanutta ratkaisua heikompi useimmilla käytettävyyssarvioinnin mittareilla, eli vertailun tulos oli tältäkin osin yksiselitteinen (liitteen 6 liite 1).

Lisäksi hankintarengas toteaa valittajan esittävän virheellisesti, että kotihoito- ja vanhuspalvelut, toimeentulotuki, vammaispalvelut ja äitiysneuvola / synnytys / lastenneuvola olisi jätetty kokonaan pois tuotevertailu B:stä. Kuitenkin kiistatonta on, että tuotevertailu B:ssä on arvioitu näitä kaikkia aihe-alueita edelleen osana seuraavia aihe-alueita:

- Kotihoito- ja sosiaalityö, jossa arvioitiin vanhuspalveluiden ja kotihoidon keskeisiä yhteisiä toimintaprosesseja;
- Päätökset, joissa arvioitiin sosiaalihuollon palvelutehtäville yhteiset päätöstyypit: taloudellisen tuen päätös (toimeentulotuki), palvelupäätös ja sijoituspäätös;
- Laitostoiminta, jossa arvioitiin yleiset laitostoiminnallisuudet ja tietojen yhteiskäyttö avopalveluiden välillä, jotka ovat keskeisiä toiminnallisuuksia useissa sosiaalihuollon palvelutehtävissä, esimerkiksi vammaispalveluissa, vanhuspalveluissa ja lastensuojelussa;
- Naistentaudit ja synnytys arvioitiin valmissisällön arvioinnin osana.

Valittaja väittää myös, että kaikki ne aihe-alueet, joissa valittajan ratkaisu oli tuotevertailu A:n arvioissa parempi, olisi jätetty pois tuotevertailu B:stä. Tämäkään väite ei pidä paikkaansa, vaan valittaja jättää ilmeisen tarkoituksellisesti pois Lastensuojelun aihealueen, jossa valittajan ratkaisu arvioitiin tuotevertailu A:ssa paremmaksi. Kuitenkin tämä sama aihe-alue oli kiistatta mukana myös Tuotevertailu B:ssä.

Valittajalla on ollut käytössään tuotevertailujen kuvaukset ja pisteytysmallit sekä käyttäjätarinat ja muut arviointitehtävät hyvissä ajoin ja yhdenvertaisella tavalla ennen tuotevertailuja. Kaikille tarjoajille on järjestetty samansisältöiset esittelytilaisuudet ja tarjoajille on varattu useita tilaisuuksia esittää tarkentavia kysymyksiä. Valittaja ei ole missään vaiheessa esittänyt kysymyksiä liittyen aihealueiden valintaan,

vaan on valmistellut ja osallistunut kuhinkin tuotevertailun aihealueeseen samoin kuin muut kilpailijat. Kun tarjoaja vasta vertailun hävittyään esittää väitteen, että vertailun sisältö on valittu syrjivästi, ei väitettä voida pitää erityisen uskottavana.

Yhteenveto tuotevertailun syrjivyyttä koskevan väitteen osalta

Hankintalain esitoissa (HE 50/2006 vp) todetaan muun ohella, että kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuperusteiden asettaminen on hankintayksikön harkittavissa. Vertailuperusteiden on liityttävä hankinnan kohteeseen, oltava objektiivisia ja syrjimättömiä eivätkä ne saa antaa hankintayksikölle rajoittamatonta valinnanvapautta. Perusteet on lisäksi ilmoitettava hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että hankintayksikön harkintavaltaan voidaan puuttua vain silloin, jos valintaperusteen tai vertailuperusteiden asettamisessa on syyllistytty syrjintään.

Hankintarengas on toiminut kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailuperusteiden valitsemisessa ja asettamisessa laissa säädetyn harkintavaltansa rajoissa. Arviointikohteet on valittu hankinnan tarpeiden ja tavoitteiden mukaisesti ja vertailuperusteet ovat liittyneet kiinteästi hankinnan kohteeseen. Perusteet on valittu ja asetettu objektiivisesti, tasapuolisesti ja syrjimättä. Vertailuperusteet on ilmoitettu tarjoajille etukäteen tarjouspyyntöasiakirjoissa. Arvioinnit on toteutettu laajan arvioijajoukon toimesta, jolloin on voitu varmistua myös tulosten objektiivisuudesta.

Oleellista on, että arvioinneissa on arvioitu eri asioita, ja arviointien tavoite ja laajuus ovat olleet erilaisia. Niin ikään arviointitapa (TvB:ssä käytössä useampia arviointimenettelyjä ja -menetelmiä) sekä arvioijien määrä ja tausta on menettelyissä ollut erilainen (TvB:ssä oli enemmän arvioijia eri taustoin, ja arviointeihin osallistui esimerkiksi näkövammaisia). On täysin selvää, etteivät toisistaan oleellisesti poikkeavat arviointimenettelyt tuota keskenään vertailukelpoisia tuloksia. Tuotevertailu B:n tarkoituksena ei missään vaiheessa ole ollut tuotevertailu A:n toisintaminen. Tuotevertailu B:n toteuttamistapa ei siten ole ollut syrjivä.

Hankintarengas toteaa lisäksi, että tuotevertailujen kohde ja toteutustapa on selkeästi kuvattu tarjoajille neuvottelujen etenemisen tahdissa eli tuotevertailun A osalta neuvottelukutsun liiteasiakirjoissa ja tuotevertailun B osalta neuvottelujen toista kierrosta koskeneen tarkennetun tarjouspyynnön liiteasiakirjoissa. Tarjoajilla on myös ollut mahdollisuus esittää arviointeihin liittyviä kysymyksiä ja tarjoajille on myös erikseen varattu mahdollisuus niiden esittämiseen. Valittaja on normaalilla tavalla

osallistunut tuotevertailuihin, eikä se ole ennen hankintapäätöstä millään tavalla kyseenalaistanut arviointiin liittyviä menettelytapoja.

Väite 4: Tarjouspyynnön epäselvyys

Valittaja on valituksessaan väittänyt, että tarjousten vertailussa huomioon otettavat seikat on kuvattu tarjouspyynnössä epäselvästi. Valittajan mukaan (valituksen s. 18) *"Tarjouspyyntöasiakirjojen perusteella tarjoajat eivät ole voineet yksiselitteisesti tietää, mitä konkreettisia seikkoja laatuvertailussa on ollut tarkoitus arvioida ja mikä on ollut kyseisten seikkojen vaikutus tarjousten pisteytykseen"*.

Hankintarengas toteaa ensinnäkin, että hankinta-asiakirjoissa on huolellisesti kuvattu kaikki ne perusteet, joilla tarjousten vertailu on tapahtunut. Vertailun tulokset ilmenevät selkeästi myös hankintapäätöksistä. Hankintarengas korostaa myös, että valittaja on osallistunut hankintamenettelyyn ja jättänyt lopullisen tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen. Valittaja ei menettelyn missään vaiheessa ole ilmaissut hankintarenkaalle, etteivät esimerkiksi vertailuperusteet joiltakin osin olisi ymmärrettäviä. Näin siitä huolimatta, että valittajalla on ollut jatkuvasti mahdollisuus pyytää selvennystä oma-aloitteisesti, minkä lisäksi tarjoajille on varattu menettelyn eri vaiheissa mahdollisuuksia esittää kysymyksiä toimitetusta hankinta-aineistosta.

Alla otetaan kantaa tarjouspyynnön epäselvyyttä koskeviin väitteisiin kohdittain.

AAP-arviointi

Valittaja väittää valituksessaan, etteivät tarjoajat ole voineet tarjouspyynnön perusteella tietää, millä perusteella AAP-arviointi eli Apotin Avointen Palvelurajapintojen arviointi on tehty. Hankintarengas toteaa ensinnäkin, että AAP-arvioinnin kohde ja toteutustapa on selkeästi esitetty tarjoajille tarjouspyyntöasiakirjoissa etukäteen hyvissä ajoin ennen arviointitilaisuuksia. Tarjoajilla on myös ollut mahdollisuus esittää AAP-arviointiin liittyviä kysymyksiä ja tarjoajille on myös erikseen varattu mahdollisuus niiden esittämiseen. CGI on normaalilla tavalla osallistunut AAP-arviointiin, eikä se ole ennen hankintapäätöstä kyseenalaistanut arviointiin liittyviä menettelytapoja.

AAP-arvioinnin toteutustapa ja kulku kuvattiin tarjouspyynnön liitteenä 5.2 olleessa dokumentissa "AAP-arvioinnin kuvaus ja toteutussuunnitelma" (jälj. toteutussuunnitelma) ja sen liitteissä. AAP-arvioinnin tarkoituksena oli löytää hankkeelle asetettuja integroitavuuden ja avointen rajapintojen tavoitteita parhaiten vastaava tuote. Arvioitavat

vaatimukset ilmoitettiin tarjouspyynnön liitteessä B14 (liite 13). Kaikki arviointitehtävät perustuvat jäljitettävästi vaatimusliitteeseen. Arviointitehtävät määriteltiin toteutussuunnitelman liitteessä 3, joka oli käytännössä tarjouspyynnön liitteen B14 johdannaisdokumentti ja erosi ensin mainitusta dokumentista siten, että siihen oli lisätty vaatimuskohtaisesti ohjeita arviointitilaisuuden demonstraatioiden suorittamiseksi. Edelleen AAP-arvioinnin pisteytysmalli (liite 14) perustui samalle rakenteelle. Kukin vaatimus määriteltiin kaikissa näissä asiakirjoissa yhdenmukaisella tavalla tiettyyn "luokkaan" ja "ryhmään" kuuluvaksi.

Alla on otettu kantaa CGI:n AAP-vaatimusten epäselvyyttä koskeviin väitteisiin kohdittain:

Väite 1. "Arvioinnin kohteeksi ilmoitettua vastauksen sisällön rajauksia hankintayksiköt eivät ole tarjouspyyntöaineistoissa ilmoittaneet arvioinnissa huomioon otettavaksi tekijäksi" (valituksen s. 19).

Vastaus: Väite on perusteeton. Vaatimusliitteestä (rivit 31-34) ilmenee kiistatta, että luokkaan "hakutoiminnot" kuuluvat vaatimukset AAP 28-31 oli luokiteltu niin, että ne koskivat "vastauksen sisällön rajoittamista". Näin ollen on täysin selvää, että *vastauksen sisällön rajaukset oli* tarjouspyyntöaineistoissa ilmoitettu arviotavaksi vaatimukseksi, toisin kuin CGI väittää.

Väite 2. "AAP-arvioinnin pisteytysmallissa kohdassa AAP27 ilmoitettua vastauksen sisällön viivästyttämistä ei taasen ole mainittu perustelumuiotiossa arvioinnin kohteeksi" (valituksen s. 19-20).

Vastaus: Väite on perusteeton. Vaatimus AAP27 kuului luokkaan hakutoiminnot ja ryhmään "vastauksen sisällön viivästyttäminen". Perustelumuiotiossa on täysin kiistatta kohdassa 3.1 ilmoitettu, että yhtenä arvioinnin kohteena olivat hakutoiminnot. AAP27 vaatimus on kuvattu myös liitteessä B14 sekä pisteytysmallissa (liite 14) ja arviointitehtäväliitteessä (liite 15). CGI:lle on myös erikseen toimitettu AAP-arvioinnin tehtäväkohtainen pisteytys (liite 16).

Väite 3: "Hankintayksikkö ei ole myöskään ilmoittanut arvioineensa pisteytysmallin kohdassa AAP10 ilmoitettua rajapintateknologiaa" (valituksen s. 20)

Vastaus: Väite on perusteeton. Tehtäviin oli alusta alkaen merkitty johdonmukaisesti mitkä vaatimuksista olivat arvioitavia (tavoiteltava/hyödyllinen) ja mitkä "pakollisiksi" luokiteltuja vaatimuksia eli ei demonstroitavia vaatimuksia. CGI:n kyseenalaistamaan rajapintateknologiaa määrittelevää vaatimusta AAP 10 ei arvioitu, koska

kyseessä oli pakollinen vaatimus. Vaatimus on selkeästi määritelty pakolliseksi tarjouspyynnön liitteessä B14.

Väite 4: *"Epäselväksi on myös jäänyt, mitä hankintayksiköt ovat tarkoittaneet, kun ne ovat ilmoittaneet arvioineensa lokien hallintaa sekä hakutoimintoja, niiden kriteerejä ja rajauksia. Näitä selkeästi vastaavia kohtia ei ole mainittu AAP-arvioinnin pisteytysmallissa"* (valituksen s. 20).

Vastaus: Vaatimukset AAP15-AAP36 on luokiteltu niin, että ne koskevat hakutoimintoja. Vaatimukset AAP75-76 oli ryhmitelty siten, että ne koskivat lokitietojen hallintaa. Näin ollen väitteet, joiden mukaan olisi jäänyt epäselväksi, mitä hankintayksiköt ovat tarkoittaneet, kun ne ovat ilmoittaneet arvioineensa lokien hallintaa sekä hakutoimintoja, niiden kriteerejä ja rajauksia, ovat perusteettomia. Vaatimukset on kuvattu selkeästi tarjouspyynnön liitteessä B14 sekä AAP-pisteytysmallissa (liite 14) ja arviointitehtäväliitteessä (liite 15). CGI on lisäksi esittänyt, että *"Näitä selkeästi vastaavia kohtia ei ole mainittu AAP-arvioinnin pisteytysmallissa"*. Myös AAP-arvioinnin pisteytysmallissa on selkeästi huomioitu vastaavat kohdat ja vaatimukset. Väite on myös tältä osin ilmeisen perusteeton.

Yhteenvedo väitteiden osalta

Edellä mainituin perustein kaikki vastaajan AAP-arviointia koskevat väitteet ovat selvästi perusteettomia. Vaatimukset ja pisteytystapa on ilmoitettu ja kuvattu selkeästi tarjouspyynnön liitteenä 5.2 olleessa AAP-arvioinnin kuvaus- ja toteutus suunnitelmassa liitteineen. Vaatimukset on lueteltu tarjouspyynnön liitteessä B14. Arviointi on perustunut huolelliseen valmisteluun ja sen tulokset ilmenevät hankintapäätöksestä. Kaikki kyseenalaistetut vaatimukset on asetettu kiistatta vaatimusliitteessä ja huomioitu päätöksen perusteluissa sekä vertailussa. Näin ollen tarjoajilla on varmuudella ollut tieto siitä, millä seikoilla on ollut merkitystä tarjouskilpailua ratkaistaessa, toisin kuin CGI väittää.

Tarjouspyynnön täsmentäminen

CGI on väittänyt (valituksen s. 24), että Apotti on täydentänyt tarjouspyyntöä siten, että se on samalla muuttanut *"järjestelmän olennaisia vaatimuksia Epicin pyynnöstä ja käytännössä Epicin kysymyksissään tekemiä ehdotuksia mukaillen."*

Hankintarengas toteaa ensinnäkin, että tarjouspyynnön täsmentäminen tarjoajien kysymysten perusteella kuuluu normaaliin julkisten hankintojen prosessiin. Molemmilla tarjoajilla on ollut samanlainen mahdollisuus esittää kysymyksiä ja vastaukset kysymyksiin on toimitettu kummallekin

tarjoajalle. Täsmennyksiä ei ole tehty kummankaan tarjoajan suosimiseksi, ne ovat koskeneet molempia tarjoajia ja ne on annettu molemmille tarjoajille samanaikaisesti tiedoksi. Tarjouspyyntö ei ole ollut väitetyllä tavalla epäselvä.

Tarjoajien lähettämiin viimeisiin kysymyksiin on vastattu tarjousajan loppuvaiheessa, minkä vuoksi tarjoajille on lähetetty seuraava tarjousajan pidentämistä koskeva viesti: "Lähetimme viimeisimmän vastauksen Apotti tarjouspyyntöön liittyvään kysymykseen teille eilen tiistaina illalla. Huomioiden, että tarjousten alkuperäinen jättöaika olisi kuitenkin jo huomenna torstaina, olemme päättäneet **jatkaa tarjousaikaa** [korostus alkuperäisessä viestissä] maanantaihin 22.6.2015 kello 12.00 asti sen varmistamiseksi, että teillä on riittävästi aikaa perehtyä tarjouspyyntöön liittyviin lisätietoihin ja siten kaikkiin tarjouksen laatimisessa tarvittaviin tietoihin." Hankintalain 42 §:n mukaan hankintayksikön on neuvottelumenettelyssä toimitettava tarjouspyyntöä koskevat lisätiedot vähintään neljä päivää ennen tarjousajan päättymistä, jos lisätiedot on pyydetty riittävän ajoissa. Hankintayksikkö on annettujen vastausten johdosta pidentänyt tarjousaikaa neljällä päivällä niin, että tarjousaikaa on pidennyksen jälkeen ollut jäljellä viisi päivää.

Valittaja on jättänyt mainitsematta, että tarjoajille on toimitettu tarjouspyyntöön liittyviä kysymyksiä koskeva vastauskooste 5.6.2015 (liite 17). Myöhemmin 16.6.2015 toimitetussa vastauskoosteessa (liite 18) on vastattu tarjoajien esittämiin lisäkysymyksiin. Kaikki 16.6.2015 tarjoajille annetut vastaukset ovat luonteeltaan ja sanamuodoltaan tarjouspyynnön ehtojen mukaisia vahvistuksia kysymyksiin, jotka ovat koskeneet sitä, onko tarjoaja ymmärtänyt jonkin tarjouspyynnön kohdan oikein. 16.6.2015 toimitetussa vastauskoosteessa on annettu muun muassa valittajan viittaamat vastaukset, joihin liittyviin väitteisiin otetaan alla kantaa kysymyksittäin:

Kysymys 1

Kysymys: Can you confirm that if a bidder answers "no" to a non-mandatory requirement in appendix B4 or B8, then the bidder is not required to deliver that requirement in the System, even if the functionality is included or described in another appendix (noting that the bidder is still obligated to deliver a System that includes the functionality areas in Appendix B3.)?

Vastaus: Kyllä, voimme vahvistaa tämän. Tarjoajan ei tarvitse toteuttaa niitä liitteiden B4 ja B8 ei-pakollisia vaatimuksia, joihin tarjoaja ei ole tarjouksessaan sitoutunut.

Vastauksella ei ole muutettu tarjouspyyntöä tai hankinnan kohdetta. Vastauksellaan hankintarengas on vahvistanut ja selventänyt, ettei tarjoajan tarvitse toteuttaa niitä liitteiden B4 ja B8 ei-pakollisia vaatimuksia, joihin tarjoaja ei ole tarjouksessaan sitoutunut. Tarjouspyynnön liitteissä B4 ja B8 tarjoajaa on nimenomaan pyydetty "kyllä" ja "ei" vastauksin ilmoittamaan, mihin ei-pakollisiin vaatimuksiin tarjoaja sitoutuu.

Kysymys 2

Kysymys: Can you confirm that if a bidder explains an answer provided in response to a functional requirement in B4 or B8, or in a reference to the bidder's Solution Description, that the bidder is obligated only to price and deliver the functionality the bidder describes, and is under no obligation to deliver or price other functionality that may be described in other Appendices?

Vastaus: Kyllä, tarjoajan tulee toteuttaa ne liitteiden B4 ja B8 vaatimukset, joihin tarjoaja on sitoutunut, tarjouksessaan kuvaamallaan ja kyseisen vaatimuksen toteuttavalla tavalla.

Vastauksella ei ole muutettu tarjouspyyntöä tai hankinnan kohdetta. Vastauksellaan hankintarengas on vahvistanut ja selventänyt, että tarjoajan tulee toteuttaa ne liitteiden B4 ja B8 vaatimukset, joihin tarjoaja on tarjouksessaan sitoutunut. Tarjouspyynnön liitteissä B4 ja B8 tarjoajaa on nimenomaan pyydetty "kyllä" ja "ei" vastauksin ilmoittamaan, mihin ei-pakollisiin vaatimuksiin tarjoaja sitoutuu.

Kysymys 3

Kysymys: Assuming so, shouldn't the Service Agreement, Delivery Agreement and Appendix B1 be modified to reflect Appendix B4 and B8 have a higher order of precedence than the other Appendices to ensure the bidder's answers will be respected?

Vastaus: Tarvittavat muutokset soveltamisjärjestykseen sen varmistamiseksi, ettei asiakirjojen soveltamisjärjestykseen liity ristiriitoja tai epä johdonmukaisuuksia, tehdään ennen lopullisen sopimuksen allekirjoittamista.

Tarjouspyynnössä on todettu, että hankintarengas tekee sopimusluonnoksiin ennen allekirjoittamista välttämättömät tekniset täydennykset ja koostaa lopullisen sopimuskokonaisuuden. Hankintapäätöksen jälkeen sopimusluonnoksiin voidaan valitun tarjoajan esityksestä tehdä tarpeellisia korjauksia, tarkennuksia ja tarjoajakohtaisia täsmennyksiä. Vastauksen toteama, jonka mukaan "Tarvittavat muutokset soveltamisjärjestykseen sen varmistamiseksi,

ettei asiakirjojen soveltamisjärjestykseen liity ristiriitoja tai epäjohtonmukaisuuksia, tehdään ennen lopullisen sopimuksen allekirjoittamista”, on täysin tarjouspyynnön mukainen.

Lisäksi hankintarengas on jo vastauskoosteessa 6.6.2015 todennut seuraavaa: ”Mikäli lopullisiin asiakirjoihin kuitenkin jää epäjohtonmukaisuuksia, sopimuskokonaisuuteen voidaan tarjouspyynnössä ilmoitetun prosessin mukaisesti tehdä ennen sopimuksen allekirjoittamista välttämättömiä täsmennyksiä esimerkiksi ristiriitaisuuksien poistamiseksi. Kysymyksessä viitattu neuvottelumenettelyn aikana tehty vaatimusten sanamuotojen tarkennustyö kohdistui liitteiden B4 ja B8 pakollisiksi määriteltyihin vaatimuksiin. Mikäli niiden osalta havaitaan olevan ristiriitoja soveltamisjärjestyksessä ylempänä olevien dokumenttien kanssa, ratkaistaan ristiriidat ennen sopimuksen allekirjoittamista tarjouspyynnön mukaisesti. Soveltamisjärjestyksen mahdolliset epäselvyydet käsitellään sopimuskauden aikana liitteen D1 mukaisesti.”

Kysymys 4

Kysymys: Can you confirm that both Appendices B10 and B17 are informational, non-binding documents in-tended only to help guide bidders in their implementation of mandatory requirements (and non-mandatory requirements to which the bidder answers “yes,”), but that they do not introduce any additional functional requirements for the System?

Assuming so, doesn't the language in the above noted documents (B1 and B17) require modification?

Vastaus: Kyllä voimme vahvistaa tämän. Tarvittavat muutokset liitteisiin B10 ja B17 sekä edellä mainittuun soveltamisjärjestykseen sen varmistamiseksi, ettei liitteisiin tai asiakirjojen soveltamisjärjestykseen liity ristiriitoja tai epäjohtonmukaisuuksia, tehdään ennen lopullisen sopimuksen allekirjoittamista.

Tarjoajille on ilmoitettu jo 5.6.2015 vastausten yhteydessä, että liite B17 on luonteeltaan muiden tarjouspyynnön dokumenttien vaatimuksia ja sisältöä määrittävä. Vastaus on koskenut kysymystä: ”Lisäksi liitteen B17 voitaisiin kirjaimellisesti tulkiten katsoa sisältävän myös uusia lisävaatimuksia, joita ei ole ollenkaan sisällytetty liitteeseen B4 tai -B8, mikä ei vaikuttaisi olleen tarkoituksenanne ottaen huomioon kaiken sen työn, joka tehtiin liitteiden B4 ja B8 sisältämien vaatimuksien tarkentamiseksi. Ovatko nämä lisävaatimukset tarkoituksella sisällytetty mukaan vastoin edellä mainittua oletustamme?”

Vastauksen mukaan liite B17 on luonteeltaan muiden tarjouspyynnön dokumenttien vaatimuksia ja sisältöä määrittävä ja liitteen B17 on tarkoitus tarkemmin määrittää muita vaatimuksia sekä lisäksi koota yhteen tarjoajien työtä helpottamaan kansalliset määräykset, ohjeet ja keskeiset säädökset. Säädösten ja ohjeiden tulkinnanvaraisista ja vielä muissa tarjouspyynnön dokumenteissa määrittelemättä olevista kohdista päätetään toteutusvaiheessa yhdessä noudattaen tarvittaessa liitteen D1 mukaista menettelyä, kuten asianomaisissa vaatimuskohdissa on viitattu.

Hankintarengas on siis vahvistanut jo aiemmin antamansa vastauksen 16.6.2015 antamassaan vastauksessa. Tarjouspyynnössä on lisäksi todettu, että hankintarengas tekee sopimusluonnoksiin ennen allekirjoittamista välttämättömät tekniset täydennykset ja koostaa lopullisen sopimuskokonaisuuden. Hankintapäätöksen jälkeen sopimusluonnoksiin voidaan valitun tarjoajan esityksestä tehdä tarpeellisia korjauksia, tarkennuksia ja tarjoajakohtaisia täsmennyksiä. Vastauksen toteama, jonka mukaan ”tarvittavat muutokset liitteisiin B10 ja B17 sekä edellä mainittuun soveltamisjärjestykseen sen varmistamiseksi, ettei liitteisiin tai asiakirjojen soveltamisjärjestykseen liity ristiriitoja tai epä johdonmukaisuuksia, tehdään ennen lopullisen sopimuksen allekirjoittamista”, on täysin tarjouspyynnön mukainen. Sama asia on ilmoitettu myös 6.6.2015 toimitetussa vastauskoosteessa.

Yhteenveto

CGI väittää (valituksen s. 24), että 16.6.2015 annettujen vastauksien johdosta ”*järjestelmälle asetettujen pakollisten vaatimusten määrä on siis vähentynyt merkittävästi vasta kaksi päivää ennen tarjousten jättämiselle asetettua määräaikaa*”.

Tarjouspyynnössä (kohta 7) on ilmoitettu, että tarjoajan tulee täyttää liitteiden B4 ja B8 mukaiset vaatimustaulukot liitteiden vastausohjeiden mukaisesti. Liitteissä on ilmoitettu pakolliset vaatimukset, joihin tarjoajien on tullut sitoutua, sekä pyydetty tarjoajilta ”kyllä”/”ei”-vastauksia muihin kuin pakollisiin vaatimuksiin. Tarjouspyynnössä on ilmoitettu ja selvitys B on tarjouspyynnössä nimetty siten, että selvityksen kohteena on ”Tarjotun järjestelmän kattavuus ja vastaavuus vaatimusmäärittelyyn”. Hankintarenkaan mukaan on täysin selvää, että vaatimukset ja niihin annetut vastaukset määrittelevät, mihin vaatimuksiin tarjoaja sitoutuu. Samalla tarjoajat ovat kuitenkin myös sitoutuneet toimittamaan hankinnan kohteena olevan järjestelmäkokonaisuuden ja noudattamaan esimerkiksi tarjouspyynnön liitteissä olevia kansallisia määräyksiä toteuttaessaan pakollisia

vaatimuksia ja sellaisia ei-pakollisia vaatimuksia, joihin tarjoaja on sitoutunut.

Edelleen hankintarengas korostaa, että molemmilla tarjoajilla on ollut yhtäläinen mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä kysymyksiä, ja tarjoajat ovat saaneet niihin annetut vastaukset samanaikaisesti tiedoksi. Siitä huolimatta, että 16.6.2015 toimitetussa vastauskoosteessa annetut CGI:n viittaamat vastaukset ovat olleet luonteeltaan tarjouspyynnön mukaisia vahvistuksia, hankintarengas on pidentänyt tarjousten jättöaikaa sopivaksi katsomallaan ajalla.

CGI on väittänyt (valituksen s. 24), että se olisi laatinut tarjouksensa "*tarjouspyynnön alkuperäiset vaatimukset huomioiden*". Kuten jo edellä on todettu, hankinnan vaatimuksia tai hankinnan kohdetta ei ole väitetyllä tavalla muutettu. Samalla hankintarenkaalle on myös jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia CGI katsoo yksilöimättömillä väitteillään olevan, eli mitä valittaja ylipäätään tarkoittaa sillä, että se on laatinut tarjouksensa "*alkuperäiset vaatimukset huomioiden*". Hankintarengas myös korostaa ja pitää oleellisena sitä, ettei CGI ole pyrkinytkään esittämään, ettei se olisi saanut tietoonsa vastauksia, tai selvittämään, kuinka vastaukset olisivat nyt väitetyllä vaikuttaneet sen tarjoukseen. Mikään CGI:n tarjouksessa ei hankintarenkaan käsityksen mukaan ylipäätään viittaa tähän, vaan CGI on toimittanut oman vastauksensa vaatimuksiin täyttämällä selvityksen B "kyllä"/"ei"-vastauksin.

Edellä mainituin perustein hankintarengas katsoo, että CGI:n tarjouspyynnön täsmentämistä/muuttamista koskevat väitteet ovat kaikilta osin perusteettomia.

Muut väitteet koskien tarjouspyynnön epäselvyyttä

CGI on valituksessaan väittänyt (valituksen s. 21), että sille on jäänyt epäselväksi, mikä tarjousmateriaaliin kuuluneen liitteen 5.1 (toteutus- ja käyttöönottokyvyn arviointi) merkitys on ollut ja onko se vaikuttanut tarjousten vertailuun.

Hankintarengas toteaa väitteen osalta, että tarjoajien tuli tarjouspyynnön mukaan täyttää toteutus- ja käyttöönottoprojektien suunnitelmaa koskevien liitteiden 2.8, 2.9 ja 2.10 mukaiset dokumentit. Toimittajan toteutus- ja käyttöönottoprojektien suunnitelma tuli esittää tarjouspyynnön liitteen TS2.8 mukaisesti. Suunnitelmaan sai liittää liitemateriaalia. Epic oli tarjouksessaan hyödyntänyt tarjouspyynnön liitteen 5.1 riskilistaa osana suunnitelmaansa. Liitteen hyödyntämisellä osana toteutus- ja käyttöönottoprojektin kuvausta ei ollut minkäänlaista vaikutusta tarjousten vertailuun, eikä liitteen käyttöä kuvatulla tavalla

ollut kielletty. Vertailuperusteen 3. (toteutus- ja käyttöönottosuunnitelma) arviointitapa ja arvioinnin kohde ovat ilmenneet selkeästi tarjouspyynnön liitteestä 5. Vertailussa on arvioitu vain suunnitelmien sisältöä. Tarjousvertailun toteutustapa, vertailuperusteiden pisteytys ja vertailun lopputulos ilmenevät hankintapäätöksestä.

Väite 5: Epicin tarjoukseen liitetty lisenssiehdot

Valittaja väittää valituksessaan, että Epicin tarjoukseensa liittämät kolmannen osapuolen lisenssiehdot ovat tarjouspyynnön vastaisia.

Valittaja perustelee väitettään muun ohella sillä, että oikeuskäytännön perusteella tarjouksen hylkäysperuste voi muodostua tarjoajan sopimusehtojen ja tarjouspyynnön välisestä ristiriidasta. Esimerkkinä valittaja viittaa markkinaoikeuden ratkaisuun (MAO 518/12), jossa tarjoaja oli tarjouksessaan ilmoittanut kaksi keskenään ristiriitaista maksuehtoa. Markkinaoikeuden ratkaisussa ollutta tapausta ei voi mitenkään verrata nyt käsillä olevaan asiaan. Sanotussa markkinaoikeuden ratkaisussa kysymys oli tarjoajan tarjouksessaan esittämästä tarjoajan omista tarjouspyynnön vastaisista sopimusehdoista. Nyt käsillä olevassa asiassa kysymys on kolmannen osapuolen lisenssiehdoista. Hankintayksikkö ei voi yksipuolisesti tai sopimuksessa yhteisesti toimittajan kanssa lähtökohtaisesti joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta vaikuttaa sopimuksen ulkopuolisen kolmannen tahon vakiomuotoisiin lisenssiehtoihin. Kolmannen osapuolen lisenssiehtojen vaikutuksiin ja sitovuuteen voi hankintayksikkö vaikuttaa lähinnä asettamalla tarjouspyyntöasiakirjoissa ehtoja muun ohella lisenssiehtojen vastuukysymyksistä sekä sopimusasiakirjojen soveltamisjärjestyksestä.

Edelleen on todettava, että koska kyseessä on laaja järjestelmähankinta, niin kolmansien osapuolten valmisohjelmistoja on lukuisia sekä Epicillä että CGI:llä. Näin ollen myös kolmansien osapuolten vakiomuotoisia lisenssiehtoja on paljon. Tarjoajilla ja hankintayksiköillä on erittäin rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa kolmansien osapuolten lisenssiehtojen sisältöön ovat rajalliset.⁴ Hankintarengas on jäljempänä

⁴ Ks. aiheesta esimerkiksi Julkisen hallinnon IT-hankintojen yleiset sopimusehdot (JIT 2015, <http://www.jhs-suositukset.fi/suomi/jhs166>). Vuoden 2015 JIT-ehdoista on tarpeettomina jätetty pois JIT 2007 -ehdoissa mukana olleet valmisohjelmistoja koskevat erityisehdot, koska valmisohjelmistojen lisenssiehtoihin ei käytännössä ole yleensä mahdollisuutta vaikuttaa julkisen hankinnan yhteydessä. JIT 2015 -ehtojen sovellushankintoja koskevien erityisehtojen (liitteet 2 ja 3) käyttöohjeissa todetaan, että valmisohjelmistojen käyttöoikeudet määräytyvät lähtökohtaisesti niiden omien käyttöoikeusehtojen mukaan, mutta käyttöoikeuksien tulee laajuudeltaan vastata tilaajan tarjouspyynnössä esittämiä vaatimuksia. Apotti-järjestelmähankinnassa on toimittu tämän tavanomaisen käytännön mukaisesti: hyväksytään se, ettei valmisohjelmistojen

kuvatulla tavalla asettanut tarjouspyyntöasiakirjoissa ristiriitatilanteita varten ehtoja muun ohella vastuista kolmannen osapuolen lisenssiehtoihin nähden ja ehtoja sopimusasiakirjojen soveltamisjärjestyksestä.

Tarjoajille lähetetyn lopullisen tarjouspyynnön kohdan 7.1 mukaan tarjoajan tuli sisällyttää tarjoukseensa muun muassa valmisohjelmistojen lisenssiehdot kaikkien tarjoamiensa valmisohjelmistojen osalta.

Valittaja on väittänyt (valituksen s. 25) tarjouspyynnön edellyttävän, että tarjoajat toimittavat ”sellaiset sopimusehdot, jotka vastaavat tarjouspyynnön liitteinä olleita sopimuksia”, minkä vaatimuksen valittaja tulkitsee koskevan ”selvästi myös tarjoajan toimittamia valmisohjelmistojen lisenssiehtoja”.

Tällaista vaatimusta tarjouspyyntö ei kuitenkaan sisällä. Tarjoajilta ei ole pyydetty sopimusehtoja, vaan hankintarengas on itse neuvottelumenettelyn perusteella laatinut sopimusluonnokset, joiden perusteella lopulliset sopimukset tullaan allekirjoittamaan.

Kuten edellä on todettu, molemmilta tarjoajilta on kuitenkin pyydetty tarjoukseen sisältyvien valmisohjelmistojen vakiomuotoisia lisenssiehtoja. Kyseiset lisenssiehdot ovat tarpeellinen osa sopimuskokonaisuutta ja liittyvät muun muassa asiakkaan mahdollisuuteen käyttää ohjelmistoja järjestelmätoimittajan kanssa tehdyn sopimuksen päättymisen jälkeen. Tarjouspyynnön liitteenä olleessa palvelusopimusluonnoksessa on erillisillä maininnoilla ja sopimusasiakirjojen soveltamisjärjestyksellä huomioitu se, että sopimuksen liitteeksi tulevilla vakiomuotoisilla lisenssiehdoilla saattaa olla tarjouspyynnön kanssa ristiriidassa olevia ehtoja.

Valittajan tulkinta (valituksen s. 25), jonka mukaan Apotti-sopimusten vaatimusten vastaisten lisenssiehtojen esittäminen osana tarjousta olisi hylkäysperuste, on yksiselitteisesti väärä. Tämän osoittaa jo yksistään se, että valittaja on itsekin esittänyt tarjouksensa liitteenä lisenssiehdot 38:sta eri ohjelmistosta, ja myös ne sisältävät valittajan tulkintaa noudattaen runsaasti tarjouspyynnön kanssa ristiriitaisia ehtoja. Hankintarengas esittää seuraavassa viisi vastaavankaltaista ristiriitaisuutta valittajan tarjouksesta. Esimerkit on valittu sattumanvaraisesti CGI:n toimittamista vakiomuotoisista lisenssiehdoista ja verraten ehtoja ainoastaan palvelusopimukseen, osoituksena siitä,

lisenssiehtoihin lähtökohtaisesti voi vaikuttaa, mutta tarjouspyynnössä asetetaan valittavalle toimittajalle velvoite toteuttaa tarjouspyynnön mukainen hankinnan kohde lisenssiehtojen yksityiskohdista riippumatta. Tämä normaali käytäntö on myös valittajalla julkisiin hankintoihin jatkuvasti osallistuvana toimittajana hyvin tiedossa, ja siitä on Apotti-järjestelmähankinnan neuvottelumenettelyssä keskusteltu kaikkien tarjoajien kanssa.

että käytännössä kaikki vakimuotoiset lisenssiehdot pitävät sisällään jonkinlaisia ristiriitaisuuksia verrattuna hankinnan ehtoihin. Kuten edellä on todettu, niillä ei kuitenkaan ole merkitystä tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuuden kannalta (esimerkeistä on poistettu viittaukset lisenssinmyöntäjän nimeen):

1. Esimerkki: Sopimuksen päättäminen sopimusrikkomuksen vuoksi

Palvelusopimus kohta 15.3

....

Järjestelmätointajalla on oikeus purkaa tämä sopimus välittömin vaikutuksin, jos Asiakas syyllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen, eikä 60 päivän kuluessa Järjestelmätointajan sopimusrikkomusta koskevasta kirjallisesta huomautuksesta korjaa rikkomustaan tai esitä hyväksyttävää suunnitelmaa rikkomuksen korjaamiseksi.

....

Vakioehdoissa muun muassa seuraava ehto (CGI, selvitys G, liite 2):

F. Termination. [XXX] may terminate licenses for cause, if Customer breaches the terms governing use of Software and fails to cure within thirty (30) days after receipt of [XXX]'s written notice thereof. Upon termination of a license, Customer shall cease all use and return or certify destruction of the applicable Software (including copies) to [XXX].

Ristiriita: Sopimuksen päättämiseen sovellettava määräaika on vakimuotoisissa lisenssiehdoissa palvelusopimusta lyhyempi, jolloin lisenssiehdot mahdollistaisivat sopimuksen päättämisen lyhyemmässä määräajassa ja ilman palvelusopimuksessa varattua asiakkaan mahdollisuutta korjata rikkomustaan.

2. Esimerkki: Vastuunrajoitus

Palvelusopimus kohta 13.2

Sopijapuolella ei ole oikeutta saada korvausta välillisistä vahingoista, ellei tästä sopimuksesta muuta johdu.

Sopijapuolen vastuu välittömistä vahingoista tämän sopimuksen perusteella on rajattu suurempaan seuraavista enimmäismääristä:

- 10 000 000 euroa

- sopimusrikkomuksen hetkellä Asiakkaan Järjestelmätoimittajalle Palvelusopimuksen perusteella maksamien lisenssimaksujen kokonaismäärä.

...jne.

Vakioehdoissa muun muassa seuraava ehto (CGI, selvitys G, liite 26):

8.1 The liability of XXX and its licensors or resellers to customer or any third party arising from the license or use of the software, or the provision of support services, installation, training or other services in connection therewith, however caused, and on any theory or liability, including contract, strict liability, negligence or other tort, shall not exceed the amount paid for the related license, support or service fee, as the case may be.

Ristiriita: Palvelusopimuksessa on sovittu selkeästä euromääräisestä vastuunrajoituksesta. Vakiomuotoisten lisenssiehtojen mukaan lisenssinmyöntäjän tai sen lisensoijan tai jälleenmyyjän vastuu asiakkaalle tai kolmannelle osapuolelle ei koskaan voi ylittää kyseisestä lisenssistä, tuesta tai ylläpidosta suoritettua maksua.

3. Esimerkki: Auditointi

Palvelusopimus kohta 9.7

Asiakkaalla on oikeus korkeintaan kerran vuodessa toteuttaa itse tai riippumattoman, Järjestelmätoimittajan etukäteen hyväksymän kolmannen osapuolen toimesta sopimuksen kohteeseen kuuluva auditointi. Auditointi voi koskea esimerkiksi sopimuksen kohteen toteuttamiseen kuuluvan Järjestelmätoimittajan toiminnan sisältöä ja toteuttamistapaa, tietoturvaa, laskutusta tai sopijapuolten välistä yhteistyötä. Sopijapuolet käsittelevät auditoinnin ajankohdan ja sisällön etukäteen liitteen D1 mukaisesti.

Järjestelmätoimittajan on vaadittaessa annettava auditoinnin toteuttavalle taholle kohtuudella vaadittavissa olevat tarpeelliset tiedot ja etukäteen yhdessä sovittuna aikana Järjestelmätoimittajan tai sen alihankkijan normaalin toimistoajan puitteissa pääsy Järjestelmätoimittajan tai sen alihankkijan tiloihin. Järjestelmätoimittajalla on oikeus edellyttää auditoinnin toteuttavalta taholta liitteen J mukaisen salassapitosopimuksen allekirjoittamista.

...jne.

Vakioehdoissa muun muassa seuraava ehto (CGI, selvitys G, liite 4):

End User agrees CGI or XXX to perform audits with regards to the usage of the Software. The End User agrees to provide CGI and XXX or an entity performing the audit on their behalf with the necessary assistance, information and access to the End User's premises and operating environment for the purpose of carrying out the audit.

Ristiriita: Palvelusopimuksessa sovitaan yksipuolisesta auditointioikeudesta. Auditointioikeus on vakiomuotoisissa lisenssiehdoissa päinvastainen. Vakiomuotoisten lisenssiehtojen mukaan CGI:llä ja lisenssinmyöntäjällä on oikeus suorittaa auditointi, ja loppukäyttäjä (Apotti) suostuu tähän.

4. Esimerkki: Sopimuksen siirtäminen

Palvelusopimus kohta 14

....

Asiakkaalla on oikeus ilman Järjestelmätoimittajan suostumusta siirtää sopimukseen liittyvät oikeutensa ja velvollisuutensa kokonaan tai osittain toiselle oikeushenkilölle, jolle Asiakkaan tehtävät siirtyvät tai vastaava osa niistä siirtyy. Asiakkaan yksipuolinen siirto-oikeus ei saa johtaa sopimuksen kohteen maantieteellisen käytön olennaiseen laajenemiseen HYKS-erityisvastuualueen ja Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymän tai eteläisen sote-alueen ulkopuolelle, ja siirronsaajan tulee olla kykenevä vastaamaan Asiakkaan sopimusvelvoitteista. Siirronsaaja ei saa olla Järjestelmätoimittajan kanssa kilpaileva yritys. Siirrosta on ilmoitettava Järjestelmätoimittajalle etukäteen kirjallisesti. Muunlainen sopimuksen siirtäminen edellyttää Järjestelmätoimittajalta etukäteen saatua kirjallista suostumusta.

Vakioehdoissa muun muassa seuraava ehto (CGI, selvitys G, liite 13):

Assignment. This Agreement will bind and inure to the benefit of each party's permitted successors and assigns. XXX may assign this Agreement to any affiliate or to any assignee of all or substantially all of XXX's assets (whether pursuant to a merger, change of control or otherwise). Licensee may not assign or transfer this Agreement, in whole or in part, without XXX's written consent. Any attempt to transfer or assign this Agreement without such written consent will be null and void.

Ristiriita: Palvelusopimuksen mukaan Asiakkaalla on oikeus ilman Järjestelmätoimittajan suostumusta siirtää sopimukseen liittyvät oikeutensa ja velvollisuutensa kokonaan tai osittain toiselle oikeushenkilölle, jolle Asiakkaan tehtävät siirtyvät tai vastaava osa niistä

siirtyy. Vakiomuotoisten lisenssiehtojen mukaan siirto edellyttää aina lisenssinmyöntäjän kirjallista suostumusta.

5. Esimerkki: Sopijapuolen oikeus sopimuksen purkamiseen

Palvelusopimuksen kohta 15.3

Asiakkaalla on oikeus purkaa tämä sopimus välittömin vaikutuksin, jos jokin seuraavista perusteista toteutuu:

- Järjestelmätointaja syyllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen, eikä, edellyttäen että sopimusrikkomus on korjattavissa, 60 päivän kuluessa Asiakkaan sopimusrikkomusta koskevasta kirjallisesta huomautuksesta korjaa rikkomustaan

- Asiakkaan tietoon tulee hankintalain (348/2007) 53 §:n mukainen seikka, joka on koskenut Järjestelmätointajaa sopimuksentekohetkellä

- Järjestelmätointaja on rikkonut lainsäädännön noudattamista koskevia velvoitteitaan kohdan 6.19 viimeisen kappaleen mukaisesti.

Järjestelmätointajalla on oikeus purkaa tämä sopimus välittömin vaikutuksin, jos Asiakas syyllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen, eikä 60 päivän kuluessa Järjestelmätointajan sopimusrikkomusta koskevasta kirjallisesta huomautuksesta korjaa rikkomustaan tai esitä hyväksyttävää suunnitelmaa rikkomuksen korjaamiseksi.

Sopijapuolen tulee ilmoittaa sopimuksen purkamisesta toiselle sopijapuolelle kirjallisesti.

Vakioehdoissa muun muassa seuraava ehto (CGI, selvitys G, liite 24):

11. Termination. XXX reserves the right to modify, suspend or discontinue providing the Software at any time, with or without cause, and with or without notice. For purposes of clarity, End User's rights will immediately and automatically terminate with or without notice from XXX upon any failure to comply with any of the terms outlined under this Agreement and XXX reserves the right to refuse or discontinue participation to any End User at any time at its sole discretion. In no event will XXX be liable to End User or to any third party for any modification, suspension or discontinuance of the Software.

Ristiriita: Palvelusopimuksessa on sovittu purkuoikeudesta siten, että sopimus voidaan purkaa osapuolen syyllistyessä olennaiseen sopimusrikkomukseen, ellei osapuoli korjaa menettelyään 60 päivän kuluessa sopimusrikkomusta koskevasta kirjallisesta huomautuksesta.

Vakiomuotoisissa lisenssiehdoissa todetaan, että lisenssinmyöntäjällä olisi oikeus milloin tahansa päättää lisenssi asiaa perustelematta ja ennakoilmoitusta tekemättä.

Yhteenveto

Kuten edellä kuvatuista esimerkeistä ilmenee, myös valittajan vakiomuotoiset lisenssiehdot ovat monilta osin ristiriitaisia hankinnan ehtojen kanssa. Kyse on lisäksi vain muutamista esimerkeistä. Ristiriitaisuuksiin varaudutaan kuitenkin sopimusehdoin ja sopimusasiakirjojen soveltamisjärjestyksellä, ja toimittaja ottaa vastuun kokonaisuudesta hyväksymällä hankintaa koskevan sopimuksen. Palvelusopimuksen kohdassa 3.1 on todettu tältä osin seuraavaa: "Liite C2 sisältää Valmisohjelmistojen vakiomuotoiset lisenssiehdot. Järjestelmätoimittaja vastaa siitä, että Valmisohjelmistojen lisenssiehtojen mukainen käyttöoikeus kattaa tämän sopimuksen mukaisen käytön. Asiakas sitoutuu noudattamaan soveltuvien lisenssiehtojen määräyksiä. Lisenssiehdot eivät miltei osin rajoita Järjestelmätoimittajan Toimitussopimuksen ja Palvelusopimuksen mukaisia velvollisuuksia ja vastuita." Tämä viime kädessä tarkoittaa sitä, että mikäli sanotut kolmannen osapuolen lisenssiehdot estävät asiakaan järjestelmän käytön sopimuksen mukaisessa laajuudessa ja käyttötarkoituksessa, järjestelmätoimittaja on sopimuksessa sitoutuneena järjestelmän kokonaisvastuullisena toimittajana velvollinen hankkimaan kolmannelta osapuolelta asiakkaalle omalla kustannuksellaan lisälisenssit, jotta asiakkaan oikeus järjestelmän käyttöön sopimuksen mukaisessa laajuudessa turvataan.

Myös sopimusasiakirjojen soveltamisjärjestyksellä on varauduttu mahdollisiin ristiriitaisuuksiin lisenssiehtojen ja hankinnan ehtojen välillä. Sopimusasiakirjojen soveltamisjärjestys on seuraava (lihavoinnit tässä yhteydessä:

A Määritelmät

PS1.1 Hinnat

PS2.1 Palvelukuvaus

D1 Hallintamalli

N Kielivaatimukset

B1 Järjestelmän vaatimusmäärittely (päädokumentti)

B3 Toiminnallisuuskartta

B8 Ei-toiminnalliset vaatimukset

B6 Sosiaalihuollon palvelumatriisi ja kuvaukset (sisältää liitteessä B6 luetellut alaliitteet)

B7 Käyttötapaukset

B5 Terveystenhuollon palvelumatriisi

B13 Apotti Avoin palvelurajapinta (AAP)
 B14 Apotti Avoin palvelurajapinta (AAP) vaatimukset
 B9 Tietoturvallisuus
 B10 Tietosuoja
 B17 Kansalliset määritykset
 B12 Integraatiot palveluihin ja tietojärjestelmiin (sisältää liitteessä B12 luetellut alaliitteet)
 B15 Integraatiot lääkintälaitteisiin
 B11 Arkkitehtuurivaatimukset
 B4 Toiminnalliset vaatimukset
 B16 Sanasto
 E Salassapito- ja tietoturvasitoumus
 PS3 Luettelo alihankkijoista
 H Projektimenetelmät
 L Teknisten käyttöympäristöjen kuvaus
 PS2.2 Palvelusuunnitelma
 M Apotti Avointen Palvelurajapintojen arvioinnin dokumentit (sisältää liitteessä M luetellut alaliitteet)
C1 Lisenssit
C2 Valmisohjelmistojen lisenssiehdot (sisältää liitteessä C2 luetellut lisenssiehdot)
 G Selvitys Järjestelmätoimittajan vakuutuksista
 I Järjestelmätoimittajan soveltuvuusvaatimukset
 J Salassapitosopimuksen vaatimukset
 PS1.2 Laskutusta varten tarvittavat tiedot
 D2 Yhteystiedot ja yhteyshenkilöt
 F Liikesalaisuudet
 B2 Toimintaympäristön volyymitiedot
 K Järjestelmätoimittajan ratkaisukuvaus

Toimitussopimuksen ja palvelusopimuksen kohdan 16 mukaan ”Yllä mainitut sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Mikäli asiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, noudatetaan

- ensisijaisesti Hankintasopimusta ilman sen liitteitä
- toissijaisesti tätä asiakirjaa ja Toimitussopimusta ilman sen liitteitä
- kolmanneksi yllä mainittuja liitteitä numerojärjestyksessä pienimmästä suurimpaan. ”

Lisenssiehdot tulevat soveltamisjärjestyksessä pääsopimusten liitteinä ristiriitatilanteissa sovellettavaksi vasta pääsopimusten jälkeen, minkä lisäksi lisenssiehdot on liitteiden soveltamisjärjestyksessä asetettu muiden ehtojen alapuolelle siten, että ristiriitatilanteissa niillä ei voi olla vaikutusta hankinnan oleellisten ehtojen kannalta.

Hankintarengas on 20.11.2015 markkinaoikeudelle toimittamassaan lisäkirjelmässä avannut tarkemmin syitä vakiomuotoisten lisenssiehtojen pyytämiseen ja niiden merkitykseen sopimuksen systematiikassa. Kuten lisäkirjelmässä on todettu, julkisena hankintana toteutettavassa tietojärjestelmähankinnassa on tyypillisesti seuraavanlainen asetelma:

- osana tietojärjestelmäkokonaisuutta käytetään kolmannen osapuolen valmisohjelmistoja
- sen enempää asiakas kuin toimittajakaan eivät voi vaikuttaa kolmannen osapuolen valmisohjelmistojen lisenssiehtoihin (lähtökohtaisesti, poikkeuksiakin tietysti on)
- kolmannen osapuolen valmisohjelmistojen lisenssiehdoista on käytännössä aina löydettävissä ehtoja, joiden voi tulkita olevan ristiriidassa jonkin tarjouspyynnön ehdon kanssa
- tällaiset ristiriidat huomioidaan sopimusehdoissa ja dokumenttien soveltamisjärjestyksessä.

Juuri näin on toimittu Apotti-järjestelmähankinnassa. Lisäkirjelmään on kopioitu niitä lukuisia sopimusehtoja, jotka varmistavat sopijapuolten välillä sopimuksen kohteen toteuttamisen sovitulla tavalla valmisohjelmistojen lisenssiehtojen mahdollisista rajoituksista huolimatta, kuten muun muassa sopimusdokumenttien ristiriitatilanteita varten määritelty etusijajärjestys (palvelusopimuksen kohta 16.1).

Kuten valittaja on esittänyt (s. 25), tarjouksen hylkäämistä on arvioitava nimenomaan tarjoajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Myös tästä näkökulmasta olisi ollut kohtuutonta hylätä Epicin tarjous, kun Epic on toimittanut tarjouspyynnössä esitetyn nimenomaisen pyynnön mukaisesti lisenssiehdot samaan tapaan kuin valittaja itse.

Valittajan väite kolmansien lisenssiehtojen tarjouspyynnön vastaisuudesta on yksiselitteisesti perätön, koska valittajan väitteen mukaista vaatimusta tarjouspyynnössä ei ole. Väite on myös todellisuudelle vieras, koska tällaisessa laajassa järjestelmähankkeessa sanottuja lisenssiehtoja koskevia valmisohjelmistotoimittajia on lukuisia ja joiden lisenssiehtojen sisältöön hankintayksikkö ei voi tarjouspyyntöasiakirjoissa yksipuolisesti vaikuttaa kuin rajallisesti.

3 Suhteellisuusperiaatteen noudattaminen

Suhteellisuusperiaatteen mukaan toimenpiteet ja niiden mahdolliset haittavaikutukset tulee suhteuttaa tavoiteltavaan päämäärään. Viranomaisen toiminta on siis mitoitettava oikein, ja esimerkiksi sanktioiden tulee olla suhteellisia verrattuna niille asetettuihin tavoitteisiin. Suhteellisuutta voidaan arvioida kolmen peruselementin suhteen:

- toimenpiteen asianmukaisuus, tehokkuus ja sopivuus suhteessa tavoitteeseen ja päämäärään, jota sillä pyritään toteuttamaan
- toimen tarpeellisuus ja välttämättömyys erityisesti sen kohteen etujen ja oikeuksien kannalta
- toimen oikeasuhtaisuus toimenpiteen tavoitteiden saavuttamiseksi.⁵

Suhteellisuusperiaatetta on sovellettu esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO 1999:33, jossa todettiin lain sanamuodon mukaisen tulkinnan merkitsevän autoveron täysimääräistä suoritusvelvollisuutta. Tällainen veroseuraamus ei kuitenkaan ollut oikeassa suhteessa ajoneuvon käytön tilapäisyyteen ja vähäisyyteen, joten lakia voitiin siten tulkita laajentavasti siten, ettei ajoneuvon tilapäinen ja vähäinen käyttö aiheuttanut verovelvollisuutta.

Suhteellisuusperiaate kuuluu unionin oikeuden johtaviin periaatteisiin, jotka ohjaavat yksittäisten oikeusnormien tulkintaa. Suhteellisuusperiaatteen noudattamisvelvollisuudesta on muistutettu muun muassa sekä vanhan että uuden hankintadirektiivin johdanto-osassa. Suhteellisuusperiaatetta ilmentää hankintalaissa esimerkiksi 99 §:n 2 momentti, jonka mukaan markkinaoikeuden on määrätessään laissa tarkoitetuista seuraamuksista otettava huomioon, että seuraamusten yhteisvaikutus ei saa muodostua hankintayksikön tai sen sopimuspuolen kannalta kohtuuttomaksi. Hallituksen esityksessä 190/2009 todetaan seuraavasti:

Suhteellisuusperiaatteen kannalta oma merkityksensä on vielä sillä seikalla, että laissa säädettäisiin eri seuraamusten yhteisvaikutusten kohtuuttomuuden estämiseksi tuomioistuimelle harkintavaltaa seuraamusten määräämisessä (lakiehdotuksen 99 §:n 2 momentti). Yhteisvaikutusten kohtuuttomuutta arvioitaisiin lisäksi sekä hankintayksikön että tämän sopimusosapuolen kannalta.

Hankintarengas on pyrkinyt toteuttamaan useita vuosia kestäneen hankintamenettelyn erityisen tinkimättä julkisia hankintojen koskevien oikeusohjeiden mukaisesti. Valittajan valituksessaan esittämät seikat ovat kokonaisuuteen nähden merkitykseltään vähäisiä. Seikat ovat myös pääosin olleet valittajalla tiedossa jo hankintamenettelyn aikana, mutta valittaja ei ole katsonut aiheelliseksi tuoda niitä hankintarengas tietoon, vaikka valittajalla olisi siihen ollut neuvottelumenettelyn luonteen mukaisesti mahdollisuus.

Hankintarengas on käsitellyt laajasti hankkeen sisältöä, laajuutta, kestoa ja merkitystä markkinaoikeudelle aiemmin lähettämissään kirjelmissä. Hankintapäätösten kumoaminen jollain valittajan esittämistä perusteista johtaisi tilanteeseen, jossa vähäisten ja muodollisten seikkojen vaikutus

⁵ Juha Raitio: Eurooppaoikeus ja sisämarkkinat, Talentum 2013, s. 315–317.

olisi hankintayksiköiden kannalta kohtuuton hankinnalla saavutettavien hyötyjen viivästyessä useita vuosia. Lisäksi erittäin mittava yleinen etu jäisi saavuttamatta. Esimerkiksi järjestelmähankinnalla saavutettava tietojen liikkuvuus ja päätöksenteon tuki ovat seikkoja, jotka vaikuttavat merkittäväällä tavalla sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaiden ja potilaiden etuun. Huomioon on otettava myös hankinnan laajuus ja hankintamenettelyn kesto sekä sen aiheuttamat kustannukset hankintayksiköille ja voittaneelle tarjoajalle.

Yllä mainituin perustein hankintarengas vaatii, että jos markkinaoikeus hyväksyy jonkin valittajan valituksessaan esittämistä väitteistä, markkinaoikeus huomioi seuraamuksia koskevaa päätöstä tehdessään erityisen huolellisesti suhteellisuusperiaatteen asettamat vaatimukset.

4 Hyvitysmaksua koskeva vaatimus

Hankintarengas ottaa jäljempänä kantaa valittajan hyvitysmaksun määräämistä koskevaan vaatimukseen siitä huolimatta, että vaatimus on esitetty toissijaisena hankintasopimuksen allekirjoittamisen varalta. Hankintalain 95 §:n mukaan valittajalle voidaan määrätä maksettavaksi hyvitysmaksu myös silloin, jos lain 94 §:n 1 momentin 1–3 kohdassa tarkoitettu toimenpide saattaisi aiheuttaa hankintayksikölle, muiden oikeuksille tai yleisen edun kannalta suurempaa haittaa kuin toimenpiteen edut olisivat.

Hankintalain 94 §:n mukaan markkinaoikeus voi määrätä hankintayksikön maksamaan hyvitysmaksun asianosaiselle, jolla olisi ollut todellinen mahdollisuus voittaa tarjouskilpailu virheettömässä menettelyssä. Hankintalain 95 §:n mukaan hyvitysmaksun määrä ei saa ilman erityistä syytä ylittää kymmentä prosenttia hankintasopimuksen arvosta.

Hyvitysmaksun määräämisen edellytyksenä on, että menettelyssä on tapahtunut virhe ja valittajalla olisi ollut todellinen mahdollisuus voittaa tarjouskilpailu virheettömässä menettelyssä. Hyvitysmaksua voidaan siis määrätä maksettavaksi vain sellaiselle asianosaiselle, jolla olisi ollut todellinen mahdollisuus voittaa tarjouskilpailu. Näyttötaakka asian toteennäyttämisestä on valittajalla. Esimerkiksi tapauksissa, joissa tarjousten vertailuperusteet osoittautuvat epäselviksi, puutteellisiksi tai virheellisiksi, tarjouskilpailun lopputulosta virheettömässä menettelyssä on käytännössä riittävällä varmuudella erittäin vaikeaa selvittää.

Hyvitysmaksun suuruutta arvioitaessa markkinaoikeuden tulee ottaa huomioon ensisijaisesti hankintayksikön virheelliseen toimintaan liittyvät seikat, kuten virheen tai laiminlyönnin laatu, valituksen kohteena olevan

hankinnan arvo sekä hakijana olevalle tarjoajalle aiheutuneet kustannukset ja muu vahinko. Valittajalla on velvollisuus näyttää toteen virheellisestä menettelystä aiheutuneen vahingon määrä.

Valittajan valituksessaan esittämät väitteet ovat hankintarenkaan käsityksen mukaan perusteettomia. Jos markkinaoikeus silti päätyisi määräämään hyvitysmaksun, sen tulisi olla prosentuaaliselta määrältään erityisen pieni tarjouskilpailussa käytettyyn vertailuhintaan (voittaneen tarjouksen osalta 384 967 659,00 €⁶) verrattuna. Esimerkiksi hankintalain mukaisen kymmenen prosentin katon suuruinen lähes 40 miljoonan euron hyvitysmaksu olisi määrältään täysin kohtuuton ja rikastumiskiellon vastainen. Hyvitysmaksua määrättäessä on huomioitava, että hankintarengas on pyrkinyt toteuttamaan hankinnan erityisen huolellisesti ja hankintamenettelyä koskevien säännösten mukaisesti. Niin ikään markkinaoikeuden tulisi ottaa huomioon hankinnan monimutkaisuus sekä laajuus ja hyvitysmaksun määräämisen perusteena olevan virheen suhde niihin. Lisäksi hankintarengas korostaa, että kaikki väitetyt virheet menettelyssä ovat luonteeltaan sellaisia, että niihin liittyisi joka tapauksessa tulkinnanvaraisuutta varsinaisten laiminlyöntien sijaan. Jos markkinaoikeuskäsittelyssä vastoin hankintarenkaan perusteltua olettamusta löytyisikin jokin virheellisyys, se ei voi olla kokonaisuutena erityisen moitittava.

Valittajan alustavasti valituksessaan (s. 3) esittämä vaatimus kymmenen prosenttia ylittävstä hyvitysmaksusta on luonnollisesti kaiken mahdollisen suhteellisuuden vastainen. Asiassa ei ole käsillä sellaisia erityisiä perusteita, joiden nojalla hyvitysmaksun määrän tulisi olla poikkeuksellisen korkea.

Oikeudenkäyntikuluja koskeva vaatimus

Valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimus on hylättävä perusteettomana. Hankintarengas varaa kuitenkin mahdollisuuden ottaa kantaa valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimuksen määrään myöhemmin saatuaan sitä koskevan erittelyn.

Pyyntö asian kiireellisestä käsittelystä

Markkinaoikeus on ilmoittanut, että asia käsitellään kiireellisenä.

Hankintarengas toivoo, että kiirehtimisen ohella päätösaikataulusta voidaan ilmoittaa hankintarenkaalle viipymättä, kun markkinaoikeuden

⁶ Julkisuudessa esiintynyt 575 000 000 € on arvio Apotti-hankkeen kokonaiskustannuksista kymmenen vuoden aikana. Järjestelmähankinta on vain osa kokonaisuutta.

aikataulu tarkentuu. Hankintarengas pystyy tällöin varaamaan resursseja ja varautumaan jatkoon organisaatiotasolla paremmin.

Hankintarengas viittaa lisäksi hankintarenkaan hankintapäätösten täytäntöönpanon sallimiseksi esittämässä pyynnössä 5.11.2015 todettuihin seikkoihin ja toteaa edelleen, että asian kiireellinen käsittely on asian mittavuuden ja siihen liittyvien hankintayksiköille aiheutuvien kustannusten sekä hankinnalla saavutettavien hyötyjen viivästymisen vuoksi erittäin tärkeää.

Yhteenveto

Kuten hankintarengas on Apotti-järjestelmähankintaa koskeviin valituksiin vastatessaan jo aiemmin todennut, valituksen kohteena oleva hankinta on sekä laajuudeltaan että yhteiskunnalliselta merkittävyydeltään poikkeuksellinen ja siihen liittyy kaikkien asianosaisten kannalta merkittäviä intressejä. Sen vuoksi hankinnassa on erityisen huolellisesti noudatettu hankintalainsäädäntöä ja ennalta ilmoitettuja hankinnan sääntöjä, jotka ovat olleet kaikkien tarjoajien tiedossa. Kaikkia tarjoajia on arvioitu samojen periaatteiden mukaisesti tasapuolisesti ja syrjimättömästi.

Edellä tässä vastineessa on otettu yksityiskohtaisesti kantaa kaikkiin valittajan esittämiin väitteisiin ja osoitettu ne hankintarenkaan käsityksen mukaan selkeästi paikkansa pitämättömiksi. Hankintapäätökset eivät perustu miltään osin virheelliseen menettelyyn.

Yllä lausuttu huomioden hankintarengas vaatii, että valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan.

Helsingissä 1.12.2015

Hannu Välimäki

Hankejohtaja
Helsinki

Liitteet

1. Tarjouspyyntö 24.4.2015

Materiaali verkkosivulla <http://www.hel.fi/hki/apotti/fi/Hankinta> (lukuun ottamatta salassapidettäviä liitteitä 22 ja 44, JulkL 24 § 1 mom 7)

Tarjouspyynnön liitteet 22 (B12) ja 44 (TS2.3) ovat salassa JulkL 24 § 1 mom 7 kohdan nojalla, ja ne toimitetaan markkinaoikeudelle erillisestä pyynnöstä. Asiakirjoilla ei hankintarenkaan käsityksen mukaan ole merkitystä asian käsittelyn kannalta.

2. CGI Suomi Oy:n tarjous

Tarjouksen seuraavat osat sisältävät salassa pidettäviä liikesalaisuuksia:

- Selvitys A – Ratkaisun kuvaus sekä liitteet A_01 – A_69
- Selvitys B – Tarjotun järjestelmän kattavuus ja vastaavuus vaatimusmäärittelyyn, liitteet B4, B8 ja B_01
- Selvitys C – Toteutus- ja käyttöönottoprojektin suunnitelma, liitteet C1, C1_01 – C07, C1_09 – C1_10, C2 ja C3
- Selvitys D – Toimittajan toteutus- ja käyttöönottoprojektin henkilöstön osaaminen ja kokemus, liitteet D_01 – D_12
- Selvitys E – Toimittajan tuki- ja ylläpitopalveluiden kuvaus, liitteet E_Palvelukuvaus
- Selvitys F – Hintaliite (*vertailuhintaa lukuun ottamatta*)
- Selvitys G – Valmisohjelmistojen lisenssiehdot, liitteet G
- Liitteet 1, 1.1 ja 1.2 Alihankkijan tiedot

3. Epic Systems Corporationin tarjous (salassa pidettävä julkisuuslain 24 § 1 mom 20 kohta – asianosaisjulkinen versio liitteenä 4)

4. Epic Systems Corporationin tarjouksen asianosaisjulkinen versio liitteineen

5. Hankintapäätökset

6. Hankintapäätöksen perustelumuistio liitteineen (tarjousvertailu)

7. Viesti (vastaus asiakirjapyyntöön) 23.10.2015 liitteineen (julkisuuslain 6 § 1 momentti 3 kohta, 7 § 2 momentti ja 11 § 1 momentti)

8 a-b. Viesti (vastaus asiakirjapyyntöön) 5.11.2015 liitteineen (julkisuuslain 6 § 1 momentti 3 kohta, 7 § 2 momentti ja 11 § 1 momentti)

9 a-c. Tuotevertailu A:n pisteytysmalli, tuotevertailu A:n painoarvot, tuotevertailu B:n pisteytysmalli

10. Tuotevertailu A:n kuvaus ja toteutussuunnitelma

11. Tuotevertailu B:n kuvaus ja toteutussuunnitelma

12 a-d. Esimerkkejä tuotevertailun käyttäjätarinoista

- a) Monivammapotilaan käyttäjätarina TvA:ssa
- b) Teho-osaston käyttäjätarina TvB:ssä
- c) Lastensuojelun käyttäjätarina TvA:ssa
- d) Lastensuojelun alkuvaiheen prosessi - käyttäjätarina TvB:ssä

13. Tarjouspyynnön liite B14

14. AAP-arvioinnin pisteytysmalli

15. AAP-arvioinnin arviointitehtävät

16. AAP-arvioinnin tehtäväkohtainen pisteytys

17. Vastauskooste 6.6.2015

18. Vastauskooste 16.6.2015



17 §

Lahjoituksen vastaanottaminen / Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta -nimisen keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakekanta

VD/VD/9130/02.05.02/2015
ML/PM/NL/HY-L

Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta -nimisen keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön (myöhemmin myös yhtiö) toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Vantaan kaupungin Veromiehenkylässä sijaitsevaa tilasta Lentokenttäalue RN:o 4:44 vuokrattua maa-aluetta, sekä omistaa ja hallita vuokra-alueella sijaitsevaa tukikohta- ja toimistorakennusta sekä muita rakennuksia ja rakennelmia.

Yhtiön koko osakekannan omistaa **Medi-Heli ry** (myöhemmin myös lahjoittaja). Kiinteistöä ja sillä sijaitsevia rakennuksia on aiemmin käytetty Uudenmaan alueella toimivan lääkärihelikopterin tukikohtana sekä lääkäri- ja muun ensihoitotoiminnan keskuksena. Sittemmin kiinteistö on jäänyt tyhjilleen ja siten vaille sen alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä. Tästä johtuen **Medi-Heli ry on päättänyt lahjoittaa yhtiön koko osakekannan korvauksetta ja vastikkeetta** Vantaan kaupungille tai tämän määräämälle muulle yhteisölle **ensisijaisesti pelastuslaitoksen tai muun vastaavan pelastus- ja ensihoitotoiminnan käyttöön**. Lahjoituksen kohteesta ja ehdoista sovitaan kaupungin ja lahjoittajan välillä tehtävässä lahjakirjassa (luovutuskirja).

Lahjoituksen kohde

Lahjoitus käsittää Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta - nimisen keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakekannan kokonaisuudessaan (osakkeet nro 1-961).

Yhtiöllä on voimassa oleva maanvuokrasopimus Finavia Oyj:n kanssa koskien 2190 m²:n suuruista määrää alaa Vantaan kaupungin Veromiehenkylässä. Vuokrasopimus määräaikaisena voimassa 31.12.2024 saakka. Vuokran määrä on ollut sopimuksen alkaessa 23 124 euroa vuodessa ja se maksetaan vuosittain etukäteen tammikuussa. Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sen suuruus vuonna 2014 oli 26 259,37 euroa. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueella tulee käyttää pääasiassa helikopteria hyväksi käyttäen tapahtuvan ensihoito- ja muun pelastustoiminnan käyttöön tukikohta-, helikopterihalli- ja toimistorakennuksen sijoituspaikkana. Vuokranantajalta saadun tiedon mukaan tämä hyväksyy vuokra-alueen ja sillä sijaitsevan kiinteistön käyttämisen muussakin kuin pelastushelikopteritoiminnassa.

Yhtiö on vuosina 2008–2009 rakennuttanut edellä tarkoitettulle vuokra-alueelle **tukikohtarakennuksen**. Rakennus käsittää 656 m²:n suuruisen toimistohuoneiston sekä 305 m²:n suuruisen lentokonehallin. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokralainen vastaa tukikohtarakennuksen purkamisesta ja poistamisesta alueelta sopimuksen päättyessä. Purkukustannus on arviolta 150 000 euroa.

Seuraava maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra erääntyy maksettavaksi tammikuussa 2016. Yhtiöllä on lisäksi voimassa olevia tavanomaisia sähkö-, lämmitys-, puhtaanapito-, huolto-, vartiointi- ynnä muita sopimuksia. Näistä aiheutuvista kustannuksista yhtiölle vastaa lahjoittaja luovutushetkeen saakka. Vastaavasti Vantaan kaupunki vastaa kustannuksista luovutushetkestä eteenpäin. Lahjoittaja vakuuttaa, ettei yhtiöön kohdistu muita velkoja tai vastuita kuin edellä mainittuihin sopimuksiin liittyen. Lahjoittaja vastaa ennen 1.1.2016 aiheutuneista veroista ja muista vastuista.

Lahjoituksen kohde siirtyy kaupungille 1.1.2016.

Yhtiölle maksettavat vastikkeet ja muut kustannukset

Osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan yhtiölle vastiketta, jolla katetaan edellä mainituista sopimuksista johtuvat kustannukset. **Vastikkeen arvioitu määrä vuodelle 2016 on 90 000 euroa**. Vastikelaskelmassa on huomioitu tukikohtarakennuksen purkuvaraus, jonka arvioitu määrä on 15 000 euroa. Vastike on huomioitu Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen talousarviossa vuodelle 2016. Vantaan kaupungin osuus kustannuksista on 23 000 euroa.



Omistajanvaihdoksen yhteydessä yhtiö on velvollinen antamaan vuokraamansa maa-alueen vuokranantajalle vuokravakuuden määrältään 23 300 euroa. Lisäksi on varmistettava yhtiön maksuvalmius vuoden 2016 alussa erääntyvien vuokra- ynnä muiden maksujen varalta. Tästä johtuen yhtiöön esitetään tehtäväksi pääomasijoitus sijoitetun oman pääoman rahastoon määrältään 60 000 euroa.

Tukikohdan käyttötarve jatkossa

Yhtiön vuokraoikeuden nojalla hallitsemaa maa-aluetta ja sillä sijaitsevaa tukikohtarakennusta tullaan käyttämään Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen suuronnettomuusasemana sekä Vantaan ensihoitovalmiuden päivystystilana yhdelle ensihoitoyksikölle ja sen henkilöstölle.

Yhtiökokouksen koolle kutsuminen

Luovutuskirjan ehtojen mukaisesti kaupungin on ainoana osakkeenomistajana valittava yhtiölle uusi hallitus sekä tilintarkastaja. Valinnat tehdään ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka on pidettävä lahjoituksen kohteen siirryttyä kaupungin omistukseen. Ylimääräinen yhtiökokous ehdotetaan kutsuttavaksi koolle 4.1.2016.

Talousjohtajalla ei ole huomauttamista asiaan.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 17

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ottaa vastaan lahjoituksena Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta -nimisen keskinäisen kiinteistöyhtiön osakekanta (osakkeet nro:t 1-961) 1.1.2016,
- b) tehdä pääomasijoitus yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon määrältään 60 000 euroa, ja
- c) kutsua koolle Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan ylimääräinen yhtiökokous 4.1.2016.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- luovutuskirja

Täytäntöönpano: konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

konsernilakimies Noora Luoto, puhelin 09 839 2223, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

LUOVUTUSKIRJA

Allekirjoittanut Medi-Heli ry on aikanaan hankkinut tässä luovutuskirjassa tarkoitetun tukikohtakiinteistön lähinnä yksityisiltä kansalaisilta keräämillään varoilla käytettäväksi omassa toiminnassaan Uudenmaan alueella toimivan lääkärihelikopterin tukikohtana sekä lääkäri- ja muun ensihoitotoiminnan keskuksena. Sen jälkeen kun Medi-Heli ry:n käytännön lääkärihelikopteritoiminta on päättynyt kyseisen toiminnan siirryttyä sairaanhoitopiirien omistamalle FinnHems Oy:lle ja kyseisen yhtiön syystä tai toisesta luovuttua sittemmin käyttämästä tarkoitukseen varata vasten suunniteltua kiinteistöä tukikohtanaan, on kiinteistö jäänyt tyhjilleen eli vaille sen alkuperäisen käyttötarkoituksen ja rahoituksen mukaista käyttöä.

Edellä olevan seurauksena Medi-Heli ry on päättänyt lahjoittaa tässä luovutuskirjassa tarkoitetun tukikohtakiinteistön omistavan Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekannan korvauksetta ja vastikkeetta Vantaan kaupungille tai sen määräämälle muulle yhteisölle ensisijaisesti pelastuslaitoksen tai muun vastaavan pelastus- ja ensihoitotoiminnan käyttöön seuraavasti:

OSAPUOLET:

Luovuttaja: Medi-Heli ry
y-tunnus: 0986858-6
os. Yrjönkatu 34 A 7, 01000 Helsinki

Luovutuksensaaja: Vantaan kaupunki
omaan tai määräämänsä yhteisön lukuun
y-tunnus: 0124610-9
os. Asematie 7, 01300 Vantaa

LUOVUTUKSEN KOHDE:

Luovutus käsittää Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta -nimisen yhtiön koko osakekannan eli osakkeet n:o 1-961 yhtiön hallitsemine maanvuokraoikeuksineen sekä omistamine rakennuksineen seuraavasti:

Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan maanvuokraoikeus:

Suomen valtio / Ilmailulaitos vuokranantajana sekä Medi-Heli ry vuokralaisena ovat 30.6.2008 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (liite 1) sopineet, että Ilmailulaitos vuokraa 1.7.2008-31.12.2024 väliseksi ajaksi Medi-Heli ry:lle 2.190 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Veromiehenkylässä sijaitsevasta Len-

tokenntäalue -nimisestä kiinteistöstä RN:o 4:44 pääasiassa helikopteria hyväksi käyttäen tapahtuvan ensihoito- ja muun pelastustoiminnan käyttöön tukikohta-, helikopterihalli- ja toimistorakennuksen sijaintipaikkana. Medi-Heli ry on sittemmin 31.12.2008 allekirjoitetulla asiakirjalla (liite 2) siirtänyt maanvuokraoikeuden Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdalle, jonka yhtiön Medi-Heli ry on perustanut yhdessä Ensihoidon Tukisäätiö rs:n kanssa kyseisen maanvuokraoikeuden hallintaa ja vuokra-alueella olevan rakennuksen omistamista varten. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuotuinen maanvuokra on ollut sopimuksen alkaessa 23.214 euroa vuodessa, mikä vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perustaso on ollut vuoden 2007 lokakuun indeksi 1677.

Maanvuokrasopimuksen vuokranantaja Suomen valtio on ilmoittanut luovuttajalle hyväksyvänsä vuokra-alueen ja sillä olevan kiinteistön käyttämisen muussakin kuin vain pelastushelikopteritoiminnassa. Luovutuksensaaja neuvottelee ja hankkii tätä koskevan muutoslupan sen jälkeen kun luovutetun kiinteistön käyttötarkoitus jatkossa on varmistunut.

Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan omistama rakennus:

Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta on vuosina 2008-2009 rakennuttanut edellä tarkoitettulle vuokra-alueelle tukikohtarakennuksen, joka on otettu vastaan 8.6.2009. Yhtiön voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan rakennus käsittää osakkeet n:o 1-656, jotka oikeuttavat hallitsemaan n. 656,0 m²:n suuruista toimistoa (huoneisto n:o 1) sekä osakkeet n:o 657-961 n. 305,0 m²:n suuruista lentokonehallia (huoneisto n:o 2). Lisäksi kiinteistöön kuuluu tavanomaiset ulkoalueet.

Luovutuksensaaja vakuuttaa perehtyneensä riittävästi rakennuksen kuntoon sekä hyväksyvänsä sen vastaanotettavaksi siinä kunnossa kuin se tällä hetkellä on.

Irtaimisto:

Luovutus sisältää maanvuokraoikeuden ja rakennuksen lisäksi rakennuksessa ja vuokramaalla olevan pelastustoimessa käytetyn luovuttajan tai kiinteistöyhtiön omistaman tukikohtairtaimiston.

Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta (yhtiö):

Luovuttaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että se omistaa koko riidattomasti luovutetun osakekannan kokonaisuudessaan ja että Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdalla ei luovutushetkellä ole mitään muita tiedossa olevia velkoja tai muita vastuita kuin mahdollisesti maksamatta oleviin huolto- ym. sopimuksiin liittyä.

Luovuttaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutettuja osakkeita vastaavia Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan osakekirjoja ei luovutushetkeen mennessä ole valmistettu.

Luovutuksen kohteen omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle 1.1.2016 alkaen. Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan hallitsemaan maa-alueeseen ja sen omistamaan rakennukseen liittyvät kiinteistörasitteet samoin kuin kaikki kiinteistön käyttöön liittyvät sähkö-, lämmitys-, puhtaanapito- huolto-, vartiointi- ym. sopimukset pysyvät Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan vastattavana. Luovuttaja vastaa 31.12.2015 saakka näistä yhtiölle tai muille aiheutuvista kuluista. Luovuttaja vastaa ennen 1.1.2016 aiheutuneista veroista ja muista vastuista joko maksamalla kiinteistöyhtiölle kertyneitä kuluja vastaavan ylimääräisen hoitovastikkeen tai maksamalla kulut suoraan niiden velkojille.

Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan nykyinen hallitus jättää 31.12.2015 lukien paikkansa luovutuksensaajan käytettäväksi, joka sitoutuu pitämään välittömästi tämän jälkeen ylimääräisen yhtiökokouksen ja valitsemaan yhtiölle uuden hallituksen. Luovuttaja vastaa kustannuksellaan kiinteistöyhtiön 31.12.2015 päättyvän tilikauden tilinpäätöksen laadinnasta samoin kuin vuoden 2015 tilintarkastuksesta, jonka hoitaa yhtiön nykyinen KHT-tilintarkastaja tai varatilintarkastaja. Luovutuksensaaja sitoutuu myöntämään nykyiselle hallitukselle ja muulle johdolle vastuuvapauden 31.12.2015 päättyvältä tilikaudelta sillä edellytyksellä, että tilintarkastaja puoltaa vastuuvapauden myöntämistä eikä erityisiä syitä vastuuvapauden epäämiseen ole luovutuksen jälkeen ilmennyt.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET:

Tämä luovutuskirja on laadittu kahtena samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Vantaalla _____. 2015

MEDI-HELI RY

Marjatta Väisänen
hallituksen puheenjohtaja

Risto Manninen
toiminnanjohtaja

VANTAAN KAUPUNKI



18 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset**

JN/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset:

Hakunilan aluetoimikunnan pöytäkirja 4/11.11.2015

Myyrmäen aluetoimikunnan pöytäkirja 4/18.11.2015

Kuntalaispalveluiden johtajan päätökset

§ 17 Kansalaistoiminnan keskus Leinikin irtokalusteiden hankinta

§ 18 Vantaan kaupungin tehtäväluokituksen ja tiedonohjaussuunnitelmien hyväksyminen

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 18

Asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainituissa pöytäkirjoissa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



19 §

**Oikaisuvaatimus Myyrmäen aluetoimikunnan päätökseen 7.10.2015 § 16:
Sorooptimist International of Vantaa ry:n tilitys naisten päivän juhlasta Kilterin
koululla 5.3.2015**

VD/1392/02.03.01.03/2015

JN/MT/LL

Sorooptimist International of Vantaa ry haki 9.2.2015 saapuneella hakemuksellaan aluerahaa 2 700 euroa kansainvälisen naisten päivän juhlaseminaarin järjestämiseen Kilterin koululla 5.3.2015. **Myyrmäen aluetoimikunta** käsitteli hakemuksen 25.3.2015 § 22 ja myönsi yhdistykselle 2 000 euroa kohtuullistuksin, jotka käyvät ilmi päätöksen esittelytekstistä. Yhdistyksen tuli antaa avustuksen käytöstä tositteisiin perustuva tilitys 25.5.2015 mennessä. Tilitys saapui muistutusten jälkeen 15.6.2015.

Myyrmäen aluetoimikunta käsitteli tilityksen 7.10.2015 § 16 ja päätti hyväksyä yhdistyksen aluerahatilityksenä 1 639,28 euroa ja periä avustuksesta takaisin 360,72 euroa. Aluetoimikunta päätti myös huomauttaa hakijaa, että alueraha on käytettävä haettuun ja osoitettuun toimintaan aluerahahakemuksen ja päätöksen mukaisesti huomioiden aluerahan myöntämisen ja käytön perusteet. Perusteet on hyväksytty yleisjaostossa 19.1.2015 § 13.

Takaisin perittävä summa 360,72 euroa koostuu aluetoimikunnan mukaan seuraavasti:

- hakija ei ole hakenut rahaa valokuvaukseen ja kuvien jälkituotantoon (käytetty 145,70 €)
- alueraha-avustuksesta ei saa maksaa palkintoja, lahjoja eikä stipendejä (annettu tilaisuudessa käsitöitä ja koruja 60 € sekä kirjoja 80,04 € arvosta; lisäksi juomalasien vuokraamisesta on annettu taulu, 25 €)
- aluerahaa on jäänyt käyttämättä 49,98 €.

Sorooptimist International of Vantaa on toimittanut 9.11.2015 kaupunginhallitukselle oikaisuvaatimuksen Myyrmäen aluetoimikunnan päätöksestä 7.10.2015 § 16. Yhdistys on valmis palauttamaan Vantaan kaupungille käyttämättä jääneen avustuksen 49,98 euroa, mutta katsoo, että loput takaisin perittävät (yhteensä 310,74 €) on käytetty juhlaseminaariin tavalla, joka on sopusoinnussa myöntämispäätöksen ja kaupungin avustusperiaatteiden kanssa. Oikaisuvaatimuksessaan yhdistys selostaa ja perustelee näiden rahojen käytön.

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja katsoo, että yhdistyksen antama lisätieto avustuksen käytöstä antaa perusteet oikaisuvaatimuksen osittaiselle hyväksymiselle siten, että Sorooptimist International of Vantaalta peritään takaisin lahjoihin (käsitöitä, koruja, kirjoja ja taulu) käytetty osuus eli yhteensä 165,04 euroa sekä käyttämättä jäänyt 49,98 euroa. Asiaan liittyvät asiakirjat ovat kaupunginhallituksen nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 19

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota Myyrmäen aluetoimikunnan päätös 7.10.2015 § 16
- b) hyväksyä Sorooptimist International of Vantaa -yhdistyksen oikaisuvaatimus osittain siten, että yhdistys maksaa Vantaan kaupungille takaisin naisten päivän juhlaan 2015 saadusta alueraha-avustuksesta yhteensä 215,02 euroa.

Tarkastetaan hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: asukaspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen.



Lisätiedot:

suunnittelija Meija Tuominen, puh. 040 715 6293; etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Soroptimist International of Vantaa

Vantaan kaupungin hallitus
Vantaan kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa

Oikaisuvaatimus Myyrmäen aluetoimikunnan 7.10.2015 § 16 päätökseen

Päätöksessä peritään Soroptimist International of Vantaa ry:ltä 360,72 euroa takaisin Myyrmäen aluetoimikunnan myöntämiä rahoja. Päätöksessä vedotaan siihen, että kyseisiä rahoja ei ole käytetty haettuun ja osoitettuun toimintaan eli kansainvälisen naistenpäivän juhlaseminaariin.

Rahat ovat kuitenkin käytetty vain ja ainoastaan juhlaseminaariin. Tilaisuudessa puheenvuoron pitäneille esiintyjille ja tilaisuuden juontajalle kukkakimppujen sijasta ostettiin alueellisilta maahanmuuttajataustaisilta naisilta heidän tekemiään koruja ja vantaalaisten naisten tekemiä runokirjoja yhteensä 140 eurolla, sama summa olisi mennyt kukkakimppuihin. Kertakäyttömukien sijaan tilaisuuteen saatiin lainaksi laseja. Lasien käytöstä tilaisuuden järjestäjät kiittivät lasien lainaajaa, ei kukkakimpulla, vaan 25 euron maksaneella taululla. Muutos kiitoskukkien vaihtumisella koruihin ja kertakäyttömukien vaihtuminen oikeisiin laseihin johtui siitä, että seminaarin järjestäjien taholta haluttiin huomioida kestävän kehityksen arvot. Samalla tuettiin vantaalaisten naisten käsityö- ja kulttuuriosaamista. Kukkien sijaan jäi osallistuneille pysyvä muisto nuukahtaneen kukkakimppun asemasta. Korut, kirjat ja taulu eivät ole palkintoja, lahjoja eikä stipendejä vaan kiitokset siitä, että esiintyjät ovat vapaaehtoisina esiintyneinä osallistuneet tilaisuuteen.

Valokuvaukseen mennyt 145,70 euron kulu liittyy olennaisesti tilaisuuden mainostamiseen ja tiedottamiseen. Tämä summa ei ylitä mainoskuluihin haettua rahoitusta. Nykypäivänä on tärkeää mainostaa tapahtumia myös jälkikäteen erilaisissa nettisivustoissa. Näin tapahtumaa tehdään tunnetuksi ja näytetään kuvien avulla sen kohokohtia. Näillä kuvilla toivotaan Helminauhaseminaarin saavan näkyvyyttä ja sen kautta jatkuvuutta yhtenä hienoimmista kansainvälisen naistenpäivän tapahtumista pääkaupunkiseudulla. Seminaarin suojelijana on ollut ministeri Elisabeth Rehn.

Helminauhaseminaarin suunnittelu- ja toteuttamistyöryhmään kuuluu edustajia Vantaan Järjestöringistä, Soroptimist International of Vantaa ry:stä, LC Vantaa/Helsinki ry:stä, Vantaan Nicehearts ry:stä, Vantaan kaupungin maahanmuuttajapalveluista. Edellisenä vuonna LC Vantaa/Helsinki ry haki seminaariin rahoituksen. Ennen seminaareja LC Vantaa/Helsinki ja Soroptimistit vuorovuosina hakivat kansainväliseen naistenpäivänjuhlaan rahoitusta. Juhlissa ohjelmana oli laulu-, tanssi- ja soittoesityksiä. Naistenpäivätillaisuudet ovat olleet hieno näyttö useamman vantaalaisen yhdistyksen yhteistyöstä, joka toimii vapaaehtoisvoimin. Tapahtumaan myönnetystä rahoituksesta eivät hyödy yhdistykset eivätkä sen jäsenet. Alueraha on aina mennyt tarjoiluun, esiintyjien matkakuluihin, joskus tilavuokraan, pääpuhujan kiittämiseen.

Haemme oikaisua edellä mainittuun päätökseen ja toivomme, että 25,00 euroa, 60,00 euroa, 80,00 euroa ja 145, 70 euroa hyväksyttäisiin Helminauhaseminaarin kuluina. Seminaarin suunnittelu, toteutus ja rahojen käyttö sovittiin työryhmässä, joka koostui edellä mainituista tahoista. Tuntuu hieman epäoikeudenmukaiselta, jos tämän vuoden hakijayhdistys joutuu vastaamaan tiukennetusta aluerahan tiliointiperusteista. Edellisinä vuosina tilioinnit on hyväksytty, vaikka siellä ei ole näkynyt eritellysti esimerkiksi kuorolaisten nimiä, pelkkä kuoron nimi on riittänyt.

Myönnetystä 2 000 euron aluerahoituksesta jäi käyttämättä 49,98 euroa, joka luonnollisesti palautetaan kaupungille.

05.11.2015, Vantaalla
päivämäärä ja allekirjoitus

presidentti
sihteeri
varainhoitaja

Soroptimist International of Vantaa



20 § Vuoden 2015 Vantaan kulttuuripalkinto

VD/7739/02.03.01.03/2015

PY-K/AL/SL/LL

Vantaan kaupunki on vuodesta 1976 lähtien myöntänyt vuosittain Vantaa-palkinnon tunnustuksena merkittävistä ansioista taiteen/kulttuurin ja kaupungin taide-elämän hyväksi. Se voidaan myöntää Vantaan kaupungissa vakituisesti asuvalle henkilölle tai kaupungissa toimivalle taiteilijaryhmälle tai taideyhteisölle.

Vapaa-ajan ja asukaspalveluiden lautakunta päätti 5.9.2011 § 14 esittää kaupunginhallitukselle Vantaa-palkinnon saajaesityksen yhteydessä, että Vantaa-palkinnon nimi muutettaisiin Vantaan kulttuuripalkinnoksi, joka kuvaisi entistä paremmin palkinnon luonnetta. Kaupunginhallituksen kokouksessa 19.9.2011 § 17 tämä nimimuutos hyväksyttiin.

Päätöksen palkinnosta tekee kaupunginhallitus vapaa-ajan lautakunnan esityksestä. Palkintoon on varattu kuluva vuoden kulttuuripalveluiden talousarviossa 10 000 euroa. Tämän esitystekstin liitteenä on lautakunnan jäsenille luettelo palkinnon saajista vuosilta 1976-2014.

Kulttuurijohtaja on yhdessä kulttuuripalveluiden henkilökunnan kanssa valmistellut asiaa ja esittelee ehdokkaat kokouksessa. Lautakunnan esitys kaupunginhallitukselle palkinnon saajaksi on tehtävä viimeistään marraskuun kokouksessa. Palkinto jaetaan kaupunginvaltuuston vuoden viimeisessä kokouksessa 14.12.2015.

Vapaa-ajan lautakunta 13.10.2015 § 9

Kulttuurijohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginhallitukselle, että se toimittaa vuoden 2015 Vantaan kulttuuripalkinnon jaon lautakunnan esityksen mukaisesti
- b) todeta, että palkintosumma 10 000 euroa suoritetaan menokohdalta: 16 33 12 400, 473006 taiteilijoiden apurahat,
- c) todeta, että palkinto julkaistaan ja jaetaan kaupunginvaltuuston vuoden 2015 viimeisessä kokouksessa 14.12.2015 ja
- d) tarkistaa ja hyväksyä tämä pöytäkirjapöytäkirja heti.

Käsittely:

Lautakunnan jäsen Lars Norres poistui osallisuusjäävinä kokoussalista asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 20

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään jakaa vuoden 2015 Vantaan kulttuuripalkinto vapaa-ajan lautakunnan esityksen mukaisesti.

Käsittely:

Merkittiin, että kulttuurijohtaja Annukka Larkio selosti asiaa kokouksen alussa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Palkinnon saajat vuosilta 1976 - 2014

Täytäntöönpano: kulttuuripalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätietoja:

kulttuurijohtaja Annukka Larkio, puh. 050 318 1686, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kulttuuripalkinto

Vantaan kulttuuripalkinto (ent. Vantaa-palkinto) myönnetään vuosittain hakemuksetta tunnustuksena merkittävistä ansioista taiteen ja kaupungin taide-elämän hyväksi tehdystä työstä Vantaan kaupungissa vakituisesti asuvalle henkilölle tai kaupungissa toimivalle taiteilijaryhmälle.

Päätöksen Vantaan kulttuuripalkinto myöntämisestä tekee kaupunginhallitus vapaa-ajan lautakunnan esityksestä.

Palkinnon jakotilaisuus on kaupunginvaltuuston viimeisessä kokouksessa vuosittain.

Palkinnon suuruus on 10 000 € vuodesta 2008 alkaen.

Vantaan kulttuuripalkinto (Vantaa-palkinto) on myönnetty vuodesta 1976 alkaen seuraavasti:

1976 kuvanveistäjä Heikki Häiväoja
1977 säveltäjä Aulis Sallinen
1978 graafikko Pentti Kaskipuro
1979 Vanhan musiikin yhtye Sonores Antiqui
1980 koreografi Marjo Kuusela

1981 taidemaalari Tapani Jokela
1982 oopperalaulaja Jorma Hynninen
1983 Tanssiteatteri Raatikko
1984 kirjailija Alpo Ruuth
1985 elokuvaohjaaja Matti Kassila

1986 oopperalaulaja Jaakko Ryhänen
1987 jazzmuusikko Juhani Aaltonen
1988 näyttelijä Lasse Pöysti
1989 taidemaalari, graafikko Antti Ojala
1990 säveltäjä Herman Rechberger

1991 Teatteri KEHÄ III (nyk. Teatteri Vantaa)
1992 laulajatar Annikki Tähti
1993 arkkitehti Alpo Halme
1994 muusikot Maarit ja Sami Hurmerinta
1995 taidemaalari, kuvanveistäjä Risto Vilhunen

1996 valo- ja äänisuunnittelija Ilkka Volanen
1997 Vantaan tanssiopisto
1998 Vantaan orkesteri
1999 urkutaiteilija Håkan Wikman
2000 elokuvakäsikirjoittaja, ohjaaja Kaija Juurikkala

2001 kirjailija, FT Taru Väyrynen
2002 valokuva- ja mediataiteilija Harri Larjosto
2003 musiikin tohtori, musiikkikasvattaja Päivi Kukkamäki
2004 laulaja, opettaja Kosti Kotiranta
2005 Vantaan Lapsiballetti ry, Tamara Popova ja Marin Veltchev

2006 tuottaja-elokuvaohjaaja Jean Bitar
2007 Tikkurilan Teatteri ry
2008 kirjailija Virpi Hämeen-Anttila ja professori Jaakko Hämeen-Anttila
2009 musiikkipedagogi Inkeri Simola-Isaksson
2010 Vantaan Taiteilijaseura ry

2011 viihdetaitelija Virve Rosti
2012 kirjailija Tuula Korolainen
2013 oopperalaulaja Esa Ruuttunen

2014 Vantaan sanataidekoulu

Vantaan kulttuuripalkinnon jakautuminen taiteenaloittain vuodesta 1976 lähtien:

	kpl
Elokuva	3
Kirjallisuus	5
Kuvataide	7
Musiikki	15
Teatteri	4
Tanssi	4
Rakennustaide	1
yhteensä	39



21 § Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, YK0043

VD/9343/10.02.03/2015
HW/TLA/MSI/JHE/LM-H/SRU/JB

Vantaan kaupan yleispiirteinen maankäytön ohjaaminen perustuu liki 10 vuotta vanhoihin yleiskaavoihin. Tämän jälkeen kaupan liiketoimintavoissa, rakenteissa ja kaupan maankäyttöä ohjaavassa lainsäädännössä on tapahtunut paljon muutoksia. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 päivittää Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvitys ja suunnitelma tulee toimimaan suunnittelun lähtökohtana tulevissa yleiskaavoissa. Asemakaavahankkeissa selvitystä hyödynnetään voimassa olevien yleiskaavojen tukena.

Vantaa on vetovoimainen kaupan kaupunki ja alueen myynti on huomattavasti suurempaa kuin vantaalaisten ostovoima. Muutamat kauppapaikat ovat muodostuneet hyvin tunnetuiksi ja niihin ollaan valmiita matkustamaan pitkiä matkoja. Seudullisten kaupan sijaintien lisäksi Vantaan kaupan palveluverkko tarjoaa hyvät peruspalvelut lähellä asukasta. Tulevaisuudessa Vantaan palveluverkkoa on perusteltua kehittää molemmista lähtökohdista.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma on toteutettu yhteistyössä kaupungin, kaupan sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien välillä. Prosessissa haastateltiin lukuisia asiantuntijoita sekä järjestettiin näkemyksiä yhteen sovittava työpaja. Lopuksi toteutettiin raportin kommentointikierros.

Selvityksen lähtökohdissa kuvataan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitustilanne sekä yhdyskunta- ja kaupunkirakenteelliset tekijät ja niiden kehitysnäkymät. Kaupan palveluverkon osalta tarkastelleen erikseen päivittäistavarakauppaa, muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja sekä paljon tilaa vaativaa kauppaa. Kaupan eri laaduista on tuotettu liiketilan lisätarvelaskelmat vuosille 2025 ja 2040. Liiketilan lisätarvelaskelmat ja nykyiset ostovoiman siirtymät toimivat kaupan palveluverkkosuunnittelun keskeisinä lähtökohtina.

Selvityksessä esitetään Vantaan kaupan tavoiteltava palveluverkko, johon on päädytty työpajassa tarkasteltujen viiden eri kaupan tulevaisuusskenaarioiden avulla. Monipuolinen kaupan rakenne on Vantaan kaupan palveluverkon tavoitteena, jolle esitetään raportin suunnitelmaosiossa erilaisia ohjeistuksia. Suunnitelmaosio sisältää aluekohtaiset tarkastelut, jotka havainnollistetaan kuudella eri suunnitelmakartalla. Kauppaa ohjataan keskustoissa keskusta-alueen ja kaupallisen ytimen aluumerkinnöillä. Näiden ulkopuolella käytetään kaupan alue merkintää. Suunnitelmakartat sisältävät lisäksi lukuisia potentiaalisia päivittäistavarakaupan / lähipalvelujen sijainteja sekä muita kaupan sijainteja.

Raportin esittämät kaupan kehittämisen ja ohjaamisen suunnitelmat on arvioitu suhteessa maankäytön suunnittelujärjestelmään, tavoiteltavaan palveluverkkoon ja seudun suunnitteilla oleviin kaupan hankkeisiin. Selvityksessä arvioidaan myös nykyisten yleiskaavojen ajantasaisuutta kaupan ohjaamisen osalta. Koko kaupunkia käsittelevä selvitys antaa hyvät lähtökohdat seuraavan yleiskaavan tekemiseen ja kaupan asemakaavatoihin samalla kun hankekohtaisten erillisselvitysten tarve vähenee.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi ja lähettää kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään merkitä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

-

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: yleiskaavasunnittelija Joni Heikkola, puh. 09 839 22742
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040



ESIPUHE	3	4	KAUPAN TULEVAISUUSSKENAARIOT VANTAALLA	37
TIIVISTELMÄ	4	4.1	Skenaarioiden muodostaminen	37
1 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5	4.2	Skenaario 1 (tehokkaasti ja halvalla)	38
1.1 Vantaa - kaupan kaupunki	5	4.3	Skenaario 2 (monipuolinen rakenne)	39
1.2 Selvityksen tavoitteet	5	4.4	Skenaario 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä)	40
1.3 Selvitysprosessi	6	4.5	Skenaario 4 (kaupan rakenteiden murros)	41
1.4 Kaupan sijainnin ohjaus	7	4.6	Skenaario 5 (suurimman ehdoilla)	42
1.5 Vantaan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitustilanne	9	5 KAUPAN TAVOITELTAVA PALVELUVERKKO JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	43	
1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9	5.1	Monipuolinen kaupan rakenne Vantaan tavoitteena	43
1.5.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava	9	5.2	Vantaan kaupan ohjaamisen yleiset periaatteet	44
1.5.3 Yleiskaavat	11	5.3	Aluekohtaiset tarkastelut	45
1.5.4 Asemakaavat	12	5.3.1	Myyrmäki ja Martinlaakso	45
1.5.5 Muut Vantaan kaupan selvitykset ja suunnitelmat	14	5.3.2	Kivistö	47
1.6 Kaupungin liiketonttien luovutus- ja varausperiaatteet	15	5.3.3	Pakkala	48
1.7 Vantaan maankäytön, asumisen ja liikenteen nykytila sekä kehitysnäkymät	15	5.3.4	Tikkurila	50
2 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILA	21	5.3.5	Koivukylä ja Korso	51
2.1 Ostovoiman siirtymät	21	5.3.6	Hakunila	52
2.2 Päivittäistavarakauppa	22	5.4	Palveluverkkosuunnitelman vaikutusten arviointi	54
2.3 Muu erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut	28	6 KEHITYSSUOSITUKSET JA OHJAUSTARVE	58	
2.4 Paljon tilaa vaativa kauppa	29	6.1	Selvityksen hyödyntäminen ja ohjausvaikutus	58
3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	30	6.2	Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi	58
3.1 Kaupan viimeaikainen kehitys Vantaalla	30	6.3	Vantaan kaupan kehittäminen	60
3.2 Tulevaisuuden kauppa	31	LÄHTEET	62	
3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan laskennallinen lisätarve	33	LIITEET	63	
3.3.1 Vantaan väestöennuste	33	Liite 1.	Selvityksessä haastatellut henkilöt	63
3.3.2 Työpaikat ja niiden kasvun vaikutus liiketilan lisätarpeeseen	33	Liite 2.	Haastatteluteemat	64
3.3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve vuosiin 2025 ja 2040	34	Liite 3.	Palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman työpaja 5.6.2015	64
3.3.4 Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Vantaan suuralueittain	36	Liite 4.	Kaupungin työpaikkatonttien luovutus- ja varausperiaatteet liiketilojen osalta	65
		Liite 5.	Kaupan keskeistä sanastoa	65



ESIPUHE

Kaupan liiketoimintatavat ja rakenteen uudistuvat tällä hetkellä nopeasti. Uudet innovaatiot haastavat kaupan vanhat toimintatavat ja kuluttajien rahapussista käydään kovaa kilpailua. Kaupan hankkeita suunnitellaan ja rakennetaan Helsingin seudulla merkittävästi ostovoiman kasvaessa tasaisesti. Vähittäiskaupan maankäyttöä ohjaavassa lainsäädännössä on tapahtunut muutoksia viimeisten vuosien aikana koskien muun muassa kaupan sijoittumista yhdyskuntarakenteessa ja kilpailun edistämistä. Vantaan viimeisin koko kaupunkia tarkasteleva kaupan palveluverkonäkitys on lähes 10 vuotta vanha. Vantaan yleiskaavoihin kiteytetty näkemys ohjaa edelleen keskeisesti kaupan hankkeita. Viime vuosina useat hankkeet ovat tarvinneet kuitenkin erillisselvityksiä perusteltujen kaupan ratkaisujen tueksi.

Tämä selvitys ja suunnitelma päivittää Vantaan kaupan kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet muuttuneessa toimintaympäristössä. Samalla arvioidaan Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuutta kaupan ohjaamisen osalta. Koko kaupunkia käsittelevä selvitys antaa hyvät lähtökohdat seuraavan yleiskaavan tekemiseen ja kaupan asema-kaavatoihin samalla kun hankekohtaisten erillisselvitysten tarve vähenee.

Vantaa on vetovoimainen kaupan kaupunki ja alueen myynti on huomattavasti suurempaa kuin vantaalaisten ostovoima. Muutamat kauppapaikat ovat muodostuneet hyvin tunnetuiksi ja niihin ollaan valmiita matkustamaan pitkiä matkoja. Seudullisten kaupan sijaintien lisäksi Vantaan kaupan palveluverkko tarjoaa hyvät peruspalve-

lut lähellä asukasta. Tulevaisuudessa Vantaan palveluverkkoa on perusteltua kehittää molemmista lähtökohdista. Kesällä 2015 avattu kehärata on merkittävä Vantaan maankäytön muutostekijä. Uusi raideliikenneyhteys mahdollistaa uusia kaupunginosia ja hyviä kauppapaikkoja joukkoliikenteen ulottuvilla.

Kaupan maankäyttölinen kehittäminen ja hankkeiden läpivienti suunnittelupöydältä avajaispäivään vaatii hyvää yhteistyötä lukuisten eri toimijoiden välillä. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja -suunnitelmassa yhteistyöhön on kiinnitetty erityistä huomiota. Selvitysprosessiin on osallistunut laaja joukko kaupungin ja kaupan edustajia sekä kiinteistökehittäjiä ja -omistajia. Hyvällä yhteistyöllä toimijoiden välillä on ollut mahdollista yhteen sovittaa erilaisia näkemyksiä ja löytää ratkaisuja, joissa kaikkien näkemykset on otettu huomioon.

Vantaalla 27.10.2015

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Joni Heikkola

Yleiskaavasunnittelija

Mari Siivola

Yleiskaavapäällikkö



TIIVISTELMÄ

Kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 päivittää Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvitysprosessissa on hyödynnetty laaja-alaisesti kaupan, maankäytön suunnittelun ja kiinteistökehityksen asiantuntemusta. Prosessissa haastateltiin lukuisia asiantuntijoita sekä järjestettiin näkemyksiä yhteen sovittava työpaja. Lopuksi toteutettiin raportin kommentointikierros.

Selvityksen lähtökohdissa kuvataan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitus-tilanne sekä yhdyskunta- ja kaupunkirakenteelliset tekijät ja niiden kehitysnäkymät. Kaupan palveluverkon osalta tarkastellaan erikseen päivittäistavarakauppaa, muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja sekä paljon tilaa vaativaa kauppaa. Kaupan eri laaduista on tuotettu liiketilan lisätarvelaskelmat vuosille 2025 ja 2040. Liiketilan lisätarvelaskelmat ja nykyiset ostovoiman siirtymät toimivat kaupan palveluverkkosuunnittelun keskeisinä lähtökohtina.

Selvityksessä esitetään Vantaan kaupan tavoiteltava palveluverkko, johon on päädytty työpajassa tarkasteltujen viiden eri kaupan tulevaisuusskenaarion avulla. Monipuolinen kaupan rakenne on Vantaan kaupan palveluverkon tavoitteena, jolle esitetään raportin suunnitelmaosiossa erilaisia ohjeistuksia. Suunnitelmaosio sisältää aluekohtaiset tarkastelut, jotka havainnollistetaan kuudella eri suunnitelmakartalla. Kaup-

paa ohjataan keskustoissa keskusta-alueen ja kaupallisen ytimen aluemerkinnoilla. Näiden ulkopuolella käytetään kaupan alue merkintää. Suunnitelmakartat sisältävät lisäksi lukuisia potentiaalisia päivittäistavarakaupan / lähipalvelujen sijainteja sekä muita kaupan sijainteja.

Raportin esittämät kaupan kehittämisen ja ohjaamisen suunnitelmat on arvioitu suhteessa maankäytön suunnittelujärjestelmään, tavoiteltavaan palveluverkkoon ja seudun suunnitteilla oleviin kaupan hankkeisiin. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 tulee toimimaan suunnittelun lähtökohtana tulevissa yleiskaavoissa. Asemakaavahankkeissa selvitystä hyödynnetään voimassa olevien yleiskaavojen tukena.



1 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

1.1 Vantaa - kaupan kaupunki

Kauppa on ollut aina merkittävä osa Vantaata. Kaupungin hyvä yhdyskuntaraken-teellinen sijainti Helsingin seudulla ja yrittäjämönteinen ilmapiiri ovat houkutelleet Vantaalle merkittävästi kaupan toimijoita. Erinomaiset yhteydet ja saavutettavuus tarjoavat alueella hyvät yritystoiminnan mahdollisuudet. Alueen läpi kulkevat Kehä III ja valtatie kolme, neljä ja seitsemän sekä päärata ja kehärata, lisäksi Vantaalla sijait-see Suomen merkittävin lentokenttä. Nämä tarjoavat kaupan toimijoille hyvät mahdol-lisuudet saavuttaa merkittävä asiakaspotentiaali niin Vantaalta ja Helsingin seudulta kuin kansallisesti ja kansainvälisestikin. Hyvä saavutettavuus ei tarkoita pelkästään kuluttajien vaivatonta pääsyä kauppoihin vaan myös kauppayritysten logistiikkaket-jun kustannustehokasta hallintaa. Tämä tarjoaa kauppayrityksille hyvät mahdollisuu-det harjoittaa kannattavaa liiketoimintaa Vantaalla. Kauppa ja siihen liittyvä kuljetus ja varastointi ovat merkittävä osa Vantaan elinkeinoelämää. Vantaan yritysten työ-paikoista 45 % kohdentuu kyseisille toimialoille (Vantaan kaupungin tilastollinen vuo-sikirja 2014).

Helsingin seutu kasvaa jatkuvasti. Alueen väestönkasvun ennakoidaan saavuttavan 2 miljoonan asukkaan rajapyykin vuoden 2050 jälkeen (Helsingin ja Helsingin seudun väestöennusteet 2013). Tämä tarkoittaa merkittävää ostovoiman lisääntymistä ja sa-malla uusien kauppajien rakentamista turvaamaan kuluttajille kaupan palvelut. Tällä hetkellä Vantaalla on useita hyvin vetovoimaisia kaupan sijainteja, keihäänkärkinä Jumbon/Flamingon kauppa- ja viihdekeskus sekä Tammiston kaupan alue. Nämä ovat usein uusien kansainvälisten kauppayritysten ponnahdusalueita Suomen markkinoille.

Usein uudet hyvin merkittävät kaupalliset kehityshankkeet aiheuttavat lähialueen markkinatilanteessa äkillisiä muutoksia. Tilanne on vantaalaisille tuttu. Jumbon tulles-sa markkinoille, koki Tikkurilan keskusta asiakaskadon ja samalla myös kauppayritys-ten poissiirtymisen. Tasapainoisen kaupan palveluverkon, mutta samalla vetovoimais-ten kaupan keskittymien mahdollistaminen, luo haasteita kaupan kehittämiseksi. Tästä syystä kaupan toimijoiden liikepaikkasuunnittelua ja kaupungin kaupunkisuunnittelua tulee tehdä jatkuvassa vuorovaikutuksessa.

Tulevaisuuden Vantaan kaupan kehittämiseen vaikuttavat merkittävästi uusi kehärata ja sen tarjoamat hyvät liikepaikat. Toisaalta myös vanhoja kauppapaikkoja kehitetään jatkuvasti, jotta ne pysyvät kilpailussa mukana. Tulevaisuudessa yksityisten palvelui-den on ennakoitu siirtyvän entistä voimakkaammin julkisten palveluiden toimialalle, millä on todennäköisesti vaikutuksia myös julkisten palvelujen palveluverkkoon. Julki-sia palveluja on nähty jo vuosia esim. kauppakeskusten yhteydessä. Kaupunkilaisten asiointi toimii sujuvasti, jos julkiset ja kaupalliset palvelut ovat saatavissa saman katon alta, kunhan liikepaikka on sijoitettu järkevästi.

1.2 Selvityksen tavoitteet

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen tavoitteena on esittää kokonaisnäkemys Vantaa kaupan maankäytöllisestä kehittämisestä ja ohjaamisesta. Selvitys kuvaa kaupungin, kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteisen näke-myksen Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Se ottaa kantaa myös alu-

eellisiin kaupan suunnittelukysymyksiin. Raportti tulee toimimaan tausta-aineistona seuraavalle Vantaan yleiskaavalle ja uusille kaupan asemakaavoille. Tällöin hankekoh- taisten erillisselvitysten tarve vähenee. Selvityksessä käsitellään kaikkia vähittäiskaup- pan laatuja, mukaan lukien päivittäistavarakauppa, muu erikoiskauppa, paljon tilaa vaativa kauppa sekä kaupalliset palvelut. Tukkukauppaan ei oteta kantaa. Selvitykses- sä tehtävät liiketilan lisätarvelaskelmat on tuotettu vuosille 2025 ja 2040, joten nämä ovat myös selvityksen tavoitevuodet.

Selvitys ottaa huomioon kaupan maankäytöllisen ohjaamisen uuden lainsäädännön ja kaupan toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Selvityksen konkreettisia ta- voitteita ovat:

- Kaupan palveluverkon nykytilan kuvaaminen
- Liiketilan lisätarpeen arvioiminen vuosille 2025 ja 2040
- Keskustojen ulkopuolisten kaupan asemakaavojen kartoittaminen
- Kaupan ohjaamisen yleisten toimintaperiaatteiden esittäminen
- Keskustojen ja kaupan alueiden määrittelemine
- Uusien potentiaalisten kaupan sijaintien esittäminen
- Aluekohtaisten suunnittelukysymysten tarkastelu

Selvityksen tarkastelualue on koko Vantaa (kuva 1), mutta kauppaa tarkastellaan myös ylikunnallisesti, koska kuluttajat asioivat hyvin usein naapurikunnissa, varsinkin jos ostettavia tuotteita hankitaan harvoin tai ne ovat kalliita. Varsinaista seudullista tar- kastelua selvitys ei esitä vaan seudullisissa kysymyksissä hyödynnetään Uudenmaan liiton tuottamaa varsin ajantasaista selvitystä (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2013).

Selvityksen yhtenä lähtökohtana on Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (2013), mikä ohjaa kaikkea kaupungin toimintaa. Strategian painopistealueista, var- sinkin kohdat ”kaupunkirakenne eheytyy” ja ”kaupungin elinvoima vahvistuu”, ovat kaupan palveluverkon kannalta keskeisiä. Muista strategioista muun muassa Vantaan elinvoimaohjelma sekä maapoliittiset linjaukset ohjeistavat kaupan palveluverkko- selvitystä. Elinvoimaohjelma (2013) korostaa muun muassa kaupungin erinomaista saavutettavuutta, eläviä keskuksia ja kehittyvää kauppaa Vantaan menestystekijöinä. Maapoliittisten linjausten (2014) tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus ra- kentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Kaupungin omistamia liiketontteja kil- pailuttamalla ja luovuttamalla on mahdollisuus turvata liikerakentaminen ja turvata yritysten menestyminen.

Kauppayritykset harkitsevat uusien kauppojen perustamista ja vanhan palveluver- kon uudistamista liiketaloudellisen perustein. Kaupunki vastaa kysyntään tarjoamalla riittävästi kehitysmahdollisuuksia alueellaan. Kaupunki kaavoittaa liikerakentamista mahdollistavia tontteja, mutta lopullisen päätöksen kaupan rakentamisesta tekee aina kaupan toimija. Toisaalta kauppa ei pysty avaamaan myymäläänsä haluamaansa paikkaan, ellei kaupunki ole valmis kaavoittamaan sinne liiketiloja. Näistä syistä johtu- en kaupan maankäytöllinen kehittäminen vaatii hyvää yhteistyötä yksityisen ja julki- sen sektorin välillä, johon tällä selvityksellä on haluttu keskittyä.

1.3 Selvitysprosessi

Palveluverkkoselvitysprosessi koostui monesta vaiheesta ja siinä on huomioitu laa- ja-alaisesti kaupan maankäytölliseen kehittämiseen vaikuttavat tahot. Selvityksen lähtötiedot kerättiin syksyllä 2014 ja niitä hyödynnettiin mittavalla haastattelukierrok- sella. Haastateltavat edustivat Vantaan kaupungin toimijoita, kaupan keskusliikkeitä, muita kaupan toimijoita sekä kiinteistökehittäjiä ja -omistajia (liite 1). Haastattelujen pohjalta tunnistettiin muun muassa Vantaan kaupan ominaispiirteitä, mahdollisuuksia ja haasteita. Haastattelut keskittyivät erityisesti kaupan markkina- ja kehitysnäky- miin sekä kaupan sijoittumiseen ja ohjaamiseen (liite 2).

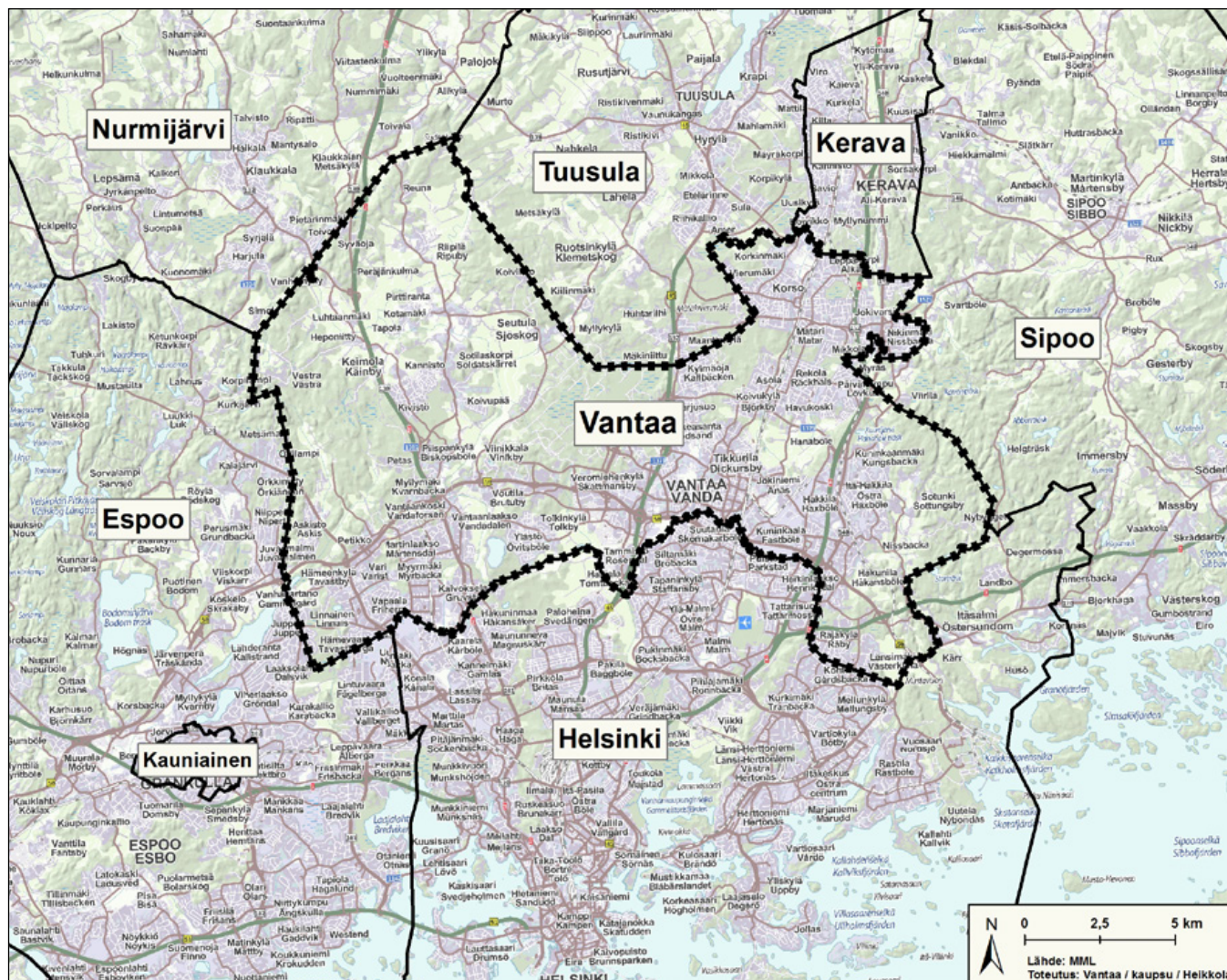
Keväällä 2015 tuotettiin viisi Vantaan kaupan tulevaisuusskenaariota hyödyntäen laajaa haastatteluaineistoa ja muita lähtötietoja. Skenaarioiden muodostamisessa sovellettiin tulevaisuustaulukkomenetelmää, jonka avulla on mahdollista jäsentää laa- jaa tietoaaineistoa erilaisiksi tulevaisuuden vaihtoehtoiksi. Kyseiset skenaariot tuotiin pääosin haastatelluista henkilöistä koostuvan työpajan arvioitavaksi (liite 3). Tulevai- suustaulukkomenetelmä ja skenaarioiden muodostaminen edesauttavat keskustelun herättämistä ja tulevaisuuden epävarmuuden levittämistä sekä mielipiteiden ravista- mista. Menetelmän hyötyinä ovat myös kommunikationaalinen ja oppimisprosessilli- nen arvo sekä sen mahdollisuus synnyttää uusia ideoita (Seppälä 1984; Mannermaa 2003). Skenaariopohjainen lähestymistapa edesauttoi työpajatyöskentelyä ja sen avulla voitiin keskustella onnistuneesti Vantaan kaupan maankäytön kehittämisestä.

Työpajassa keskusteltiin kaupan skenaarioiden lisäksi myös Vantaan teema- ja alue- kohtaisista kysymyksistä. Työpajassa hyödynnettiin anonyymiä äänestysjärjestel- mää, jossa jokainen osallistuja sai vaikuttaa yhteisen näkemyksen muodostamiseen äänestyskapulaa painamalla. Työpajan näkemyksien perusteella selvitys koostettiin raportiksi, jota kaikilla osallisilla oli mahdollisuus kommentoida.

Palveluverkkoselvityksen on tuottanut yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola. Työtä on ohjannut Vantaan kaupunkisuunnittelusta ja yrityspalveluista koostuva ohjausryhmä, johon kuului Mari Siivola (yleiskaavapäällikkö) Tarja Laine (kaupunkisuunnittelujohtaja), Leea Markkula-Heilamo (yrityspalvelujohtaja) ja Sakari Jäppinen (yleiskaavasuunnittelija).

1.4 Kaupan sijainnin ohjaus

Kaupan sijainnin ohjausjärjestelmässä on tapahtunut muutoksia viimeisen Vantaa kaupan palveluverkon konnaistarkastelun jälkeen. Merkittävimmät muutokset tulivat voimaan 15.4.2011 maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä. Uudistuksessa koottiin vähittäiskauppaa koskevat säädökset omaan 9 a lukuun. Säännösten keskeisenä tavoitteena on edistää kaupan palvelujen sijoittumista keskusta-alueille sekä turvata eri kulkumuodoin saavutettavissa olevan vähittäiskaupan palveluverkon säilymisen ja kehittymisen edellytykset. Ohjaus kohdistetaan erityisesti vähittäiskaupan suuryksiköihin, joilla tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Määritelmää sovelletaan myös myymäläkeskittymään, joka on vaihtokutsiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä ei riipu lakiuudistuksen myötä enää kaupan laadusta. Tosin vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan kauppaan vasta siirtymäajan lopputtua 15.4.2017 (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013; Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).



Kuva 1. Vantaa selvityksen tarkastelualueena ja Vantaan naapurikunnat

Ohjauksella pyritään edistämään toimivaa kilpailua osoittamalla riittävästi kilpailukykyisiä liikepaikkoja yhdyskuntarakenteen kannalta hyville paikoille. Toimivan kilpailun edistäminen lisättiin MRL:n 5 pykälän alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin 1.4.2015 (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013; Maankäyttö- ja rakennuslaki 2015).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä koostuu valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista sekä maakunta-, yleis- ja asemakaavoista. Kaavahierarkian mukaisesti yleispiirteinen kaava ohjaa yksityiskohtaisen kaavan laatimista tai muuttamista myös vähittäiskaupan osalta. Yleispiirteisempi kaava ei ole kuitenkaan voimassa alueilla, joilla on lainvoimainen yksityiskohtaisempi kaava (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013).

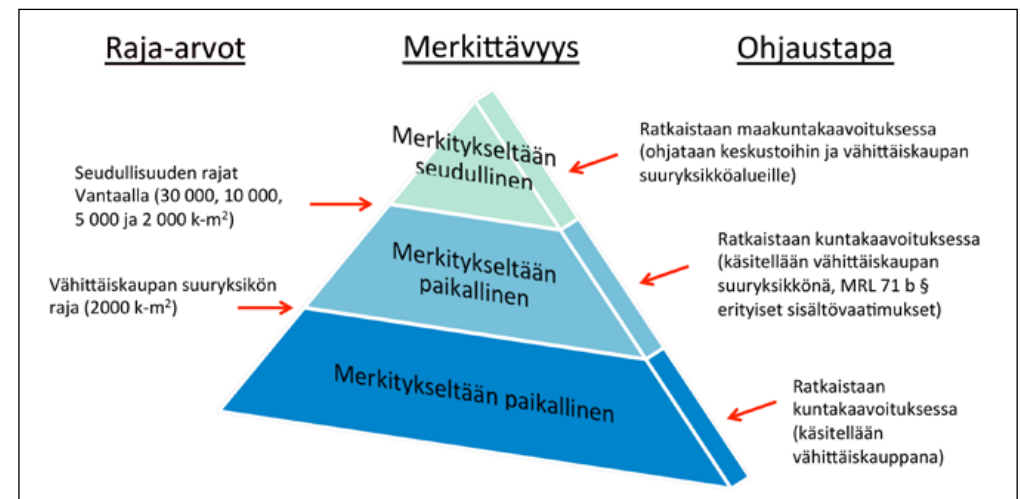
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet muodostuvat yleis- ja erityistavoitteista, joiden tarkoitus on tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpien tavoitteiden tarkoitus on edistää kestävää kehitystä ja hyvää elinympäristöä (Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2008). Maakuntakaavan ohjaus perustuu seudullisten ja sitä laajempien suunnittelukysymysten ratkaisuun. Kaupan ohjaamisessa tämä tarkoittaa seudullisen keskusverkon sekä keskustojen ulkopuolisten seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ja mitoituksen määrittelyä. Yleiskaavassa tarkennetaan maakuntakaavan kaupan ratkaisu kuntatasolle. Maakuntakaavan kohdemerkintöjen alueellinen ulottuvuus ja mitoitus esitetään yleiskaavassa, lisäksi yleiskaava ottaa kantaa paikallisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen ja mitoitukseen. Yleiskaava on keskeinen kaavamuoto kaupan palveluverkon ohjaamisessa. Asemakaavalla ohjataan vähittäiskaupan yksityiskohtaista toteutusta tavalla, joka tukee yleiskaavan tavoitteita. Asemakaavalla ohjataan kaupan laatua ja myymälätilojen toteutusta sekä niiden sovittamista rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013). Kuvassa 2 on yksinkertaistettu kaupan maankäytön ohjausjärjestelmä. Keskeistä ohjauksessa on vähittäiskaupan merkittävyys sekä sitä vastaava ohjaustapa. Vähittäiskaupan merkittävyyttä on arvioitu kerrosneliömetrimääräisinä raja-arvoina.

Kuva 2. Vähittäiskaupan maankäytön yksinkertaistettu ohjausjärjestelmä

Jokaista kaavamuotoa ohjaavat omat sisältövaatimukset, jotka tulee ottaa huomioon kaavoja laadittaessa. Näissä kaavakohtaisissa sisältövaatimuksissa edellytetään huomiomaan myös vähittäiskauppaan liittyviä ohjaustarpeita. Edellisen lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:ään on koottu vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle. Kyseisessä pykälässä edellytetään, että:

1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen
2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maankäyttö ja rakennuslain 71 c § ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköt ensisijaisesti keskusta-alueille, ellei muu sijainti ole kaupan laatu huomioon ottaen perusteltua. Tällä tarkoitetaan sellaisia kaupan toimialoja ja kaupan laatua, jotka eivät kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa. Tyypillisesti liiketoiminnan luonne ja ison tonttitilan tarve ohjaa keskustojen ulkopuolelle myös sellaisia toimijoita, joiden on vaikea sijoittua keskustoihin.



1.5 Vantaan kaupan maankäytön suunnittelu- ja kaavoitustilanne

1.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vantaan kaupan palveluverkon näkökulmasta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisimmät tavoitteet liittyvät kaupan sijoittumiseen ja saavutettavuuteen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja keskustojen kehittämiseen sekä liikkumiseen ja liikenteeseen. Merkittävimmät tavoitteet ovat (Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2008):

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.
- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.
- Uusia asuin-, työpaikka- tai palvelualueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukainen.

- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöautoliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot ohjataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muuten hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.
- Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

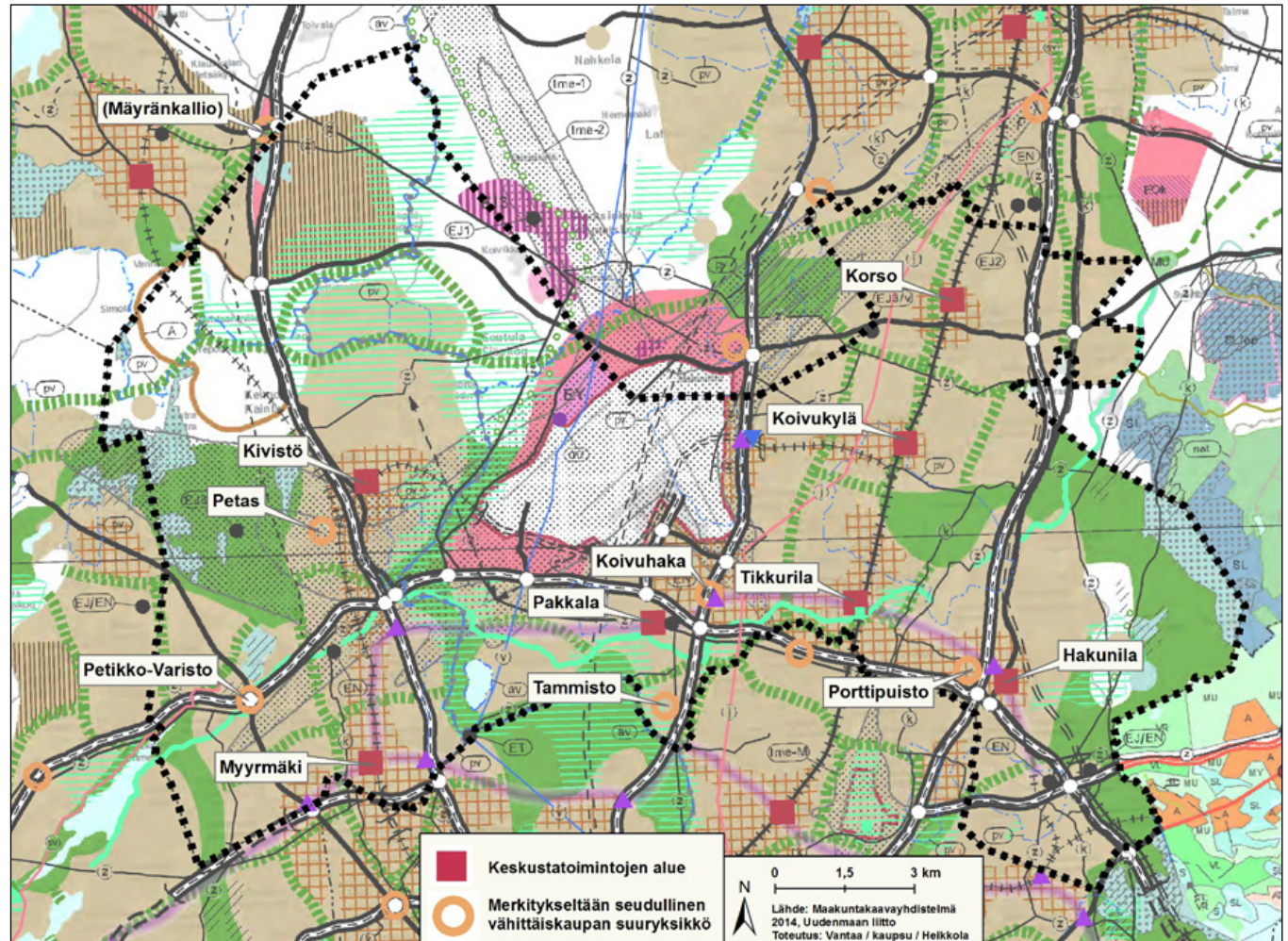
1.5.2 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Vantaan yleispiirteistä maankäytön suunnittelua ohjaa maakuntakaava. Kaupan palveluverkon kannalta tärkein ohjaava kaava on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö vahvisti kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin osalta 30.10.2014. Kaavan tavoitevuosi on 2035 ja sen keskeisenä kaupan ohjaamisen periaatteena on kytkeä kaupan palveluverkko osaksi alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavassa kauppa ohjataan ensisijaisesti keskusta-alueille ja sen tavoitteena on, että erityisesti päivittäiset kaupalliset palvelut olisivat saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen, ja että asiointimatkat olisivat kohtuulliset. Keskustojen ulkopuolelle ohjataan sellaista seudullista kauppaa, joka ei kilpaile keskustakaupan kanssa, kuten paljon tilaa vievää kauppaa (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus 2013).

Maakuntakaavan kaupan ohjaus perustuu ensisijaisesti keskustatoimintojen alueiden ja keskustatoimintojen ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden määrittelyyn (kuva 3). Vantaalle on osoitettu 7 pääkaupunkiseudun aluekeskusta (Myyrmäki, Kivistö, Pakkala, Tikkurila, Koivukylä, Korso ja Hakunila) ja 5 seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä (Petikko-Varisto, Tammisto, Porttipuisto, Koivuhaka ja Petas). Edellisille alueille voidaan suunnitella seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa ja muille alueille paikallista vähittäiskauppaa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan määrittelemät seudullisuuden rajat on esitetty Vantaan osalta [taulukossa 1](#). Seudullisuuden rajat riippuvat alueelle osoitusta maankäytöstä ja kaupan laadusta. Näistä luvuista voidaan kuitenkin poiketa selvitysten niin osoittaessa. Lisäksi seudullisille vähittäiskaupan suuryksiköille on annettu enimmäismitoitukset, mitkä on osoitettu [taulukossa 2](#). Enimmäismitoituksella tarkoitetaan sekä olemassa olevaa että uutta liiketilaa. Keskustatoimintojen alueita ei ole Vantaan osalta mitoitettu numeerisesti.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ohjaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan laatua keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Keskusta-alueiden salliessa kaiken tyyppisen seudullisen kaupan, rajoittaa kaava keskustojen ulkopuolelle sijoittuvan seudullisen kaupan käytännössä paljon tilaa vaativaan kauppaan. Kaava käyttää tästä nimitystä ”merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle”. Maakuntakaava ei ota kantaa paikallisesti merkittävän kaupan ohjaamiseen, se on kuntakaavoituksen tehtävä.



Kuva 3. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä (2014), kaavaan on nimetty Vantaan keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköt

	Päivittäistavarakauppa	Muu erikoiskauppa	Paljon tilaa vaativa kauppa
Taajamatoimintojen alue	5 000	10 000	30 000
Työpaikka-alue	2 000	2 000	30 000
Muut alueet	2 000	2 000	2 000

Taulukko 1. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja kerrosneliömetreinä Vantaalla

Enimmäismitoitus (k-m ²)	50 000	100 000	125 000	150 000	175 000
Kohde	Mäyränkallio	Koivuhaka Petas	Porttipuisto	Tammisto	Petikko-Varisto

Taulukko 2. Seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosneliömetreinä. Mäyränkallion vähittäiskaupan suuryksikkö sijaitsee suurimmalta osalta Nurmijärven kunnan puolella.

1.5.3 Yleiskaavat

Vantaan yleispiirteistä kaupan maankäyttöä ohjaa Vantaan yleiskaava 2007 ja Marja-Vantaan osayleiskaava. Kaavat on tehty samalla tarkkuustasolla ja samaan aikaan, joten kaupan ohjaaminen on molemmissa kaavoissa hyvin samanlaista. Yleiskaavojen kaupan ohjaaminen perustuu keskustatoimintojen alueiden (C), kaupallisten palvelujen alueiden (KM), teollisuus- ja varastoalueiden, joille voidaan sallia paljon tilaa vaativan kauppaa (T/tk) sekä keskustatoimintojen alakeskusten (c) määrittelyyn (kuva 4). Lisäksi kaupallisten lähipalveluiden rakentaminen voidaan sallia asuin- ja työpaikka-alueilla. (Vantaan yleiskaava 2007; Marja-Vantaan osayleiskaava 2006).

Yleiskaavojen ohjaus tavoittelee keskustatoimintojen alueille laaja-alaisesti kauppaa, eikä kaupan laatua tai määrää rajoiteta kaavojen osalta. Kyseiset alueet sijaitsevat Myyrmäessä, Martinlaaksossa, Kivistössä, Pakkalassa, Tikkurilassa, Koivukylässä, Korsossa ja Hakunilassa. Yleiskaavojen suunnitteluperiaatteiden mukaan keskustoja kehitetään toiminnoiltaan monipuoliseksi yhdyskuntien ytimiksi. Keskustoihin pyritään ohjaamaan seudulliset päivittäistavarakaupan suuryksiköt ja erikoistavarakaupat.

Vantaan keskustat ovat hyvin erilaisia ja paikoin vasta rakentumassa keskustamaisiksi. Tikkurila ja Korso sisältävät eniten ajallisia kaupunkirakenteen kerrostumia ja monipuolisen rakenteen. Myyrmäki, Martinlaakso, Koivukylä ja Hakunila näyttävät tyypillisinä 70-luvun rautatieaseman tai ostoskeskuksen ympärille muodostuvina lähiömäisinä keskustoina. Pakkala on puolestaan kauppakeskuksen ympärille muodostunut uuden tyyppinen keskusta ja Kivistö vasta kehittymässä keskustaksi.

Keskustatoimintojen alakeskukset (c) ovat asuntoalueille sijoittuvia lähipalvelujen keskittyviä. Pääosin alakeskukset ovat olemassa olevia palvelukeskittyviä, joiden säilymistä ja kehittämisedellytyksiä merkinnällä halutaan tukea. Lisäksi yleiskaavoissa on osoitettu vielä rakentumattomia alakeskuksia. Alakeskuksiin pyritään ohjaamaan varsinkin päivittäistavarakauppaa, sallimalla niille päivittäistavarakaupan suuryksiköt (yli 2 000 k-m²), kuitenkin niin, että yhteensä jokaiseen alakeskukseen saa sijoittaa enintään 3 500 k-m² päivittäistavarakauppaa. Yleiskaavoissa on 23 alakeskusta, joista suurin osa sijoittuu asuinalueen keskelle. Tällä hetkellä 13:sta on päivittäistavarakauppa, lisäksi kahteen on rakentumassa sellainen.

Yleiskaavojen periaatteiden mukaan kaupallisten palvelujen alueita (KM) kehitetään suurten erikoiskauppojen ja paljon tilaa vaativan kaupan alueina, joihin sijoittuvat liikkeet eivät suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille. KM-alueille ei siksi ohjata kauppiaita, joissa asioidaan säännöllisesti, kuten merkittäviä päivittäistavarakauppia tai pieniä erikoisliikkeitä, jotka soveltuvat keskustaympäristöön. KM-alueita koskeva yleiskaavamääräys kieltääkin päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävät vähittäiskaupan suuryksiköt. Alueilla voidaan kuitenkin sallia päivittäistavarakaupan lähipalvelujen rakentaminen (alle 1000 k-m²). Yleiskaavan kaupallisten palveluiden alueet sijaitsevat Petikko-Varistossa, Petaksessa, Vantaanportissa, Tammistossa ja Porttipuistossa. Näistä varsinkin Tammisto on kehittynyt monipuoliseksi kaupan keskittymäksi, jossa myydään kaikkia kaupan laatuja. Petikko-Varisto ja Porttipuisto suuntautuvat erityisesti huonekalu-, sisustus- ja kodintarvikekauppaan. Petas on rakentumaton alue.

Kaupan ohjaamisen kannalta suurin ristiriita Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ja Vantaan yleiskaavojen välillä liittyy keskustatoimintojen ulkopuolisten merkityksellään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden ja yleiskaavojen kaupallisten palvelujen alueiden välisen ohjaamisen eroavaisuuteen. Maakuntakaava maksimimitoitaa alueet ja rajaa niiden kaupan laadun paljon tilaa vaativaan kauppaan, kun Vantaan yleiskaavamääräykset eivät osoita alueille mitoitusta, eivätkä ohjaa kaupan laatua muun kuin päivittäistavarakaupan suhteen.

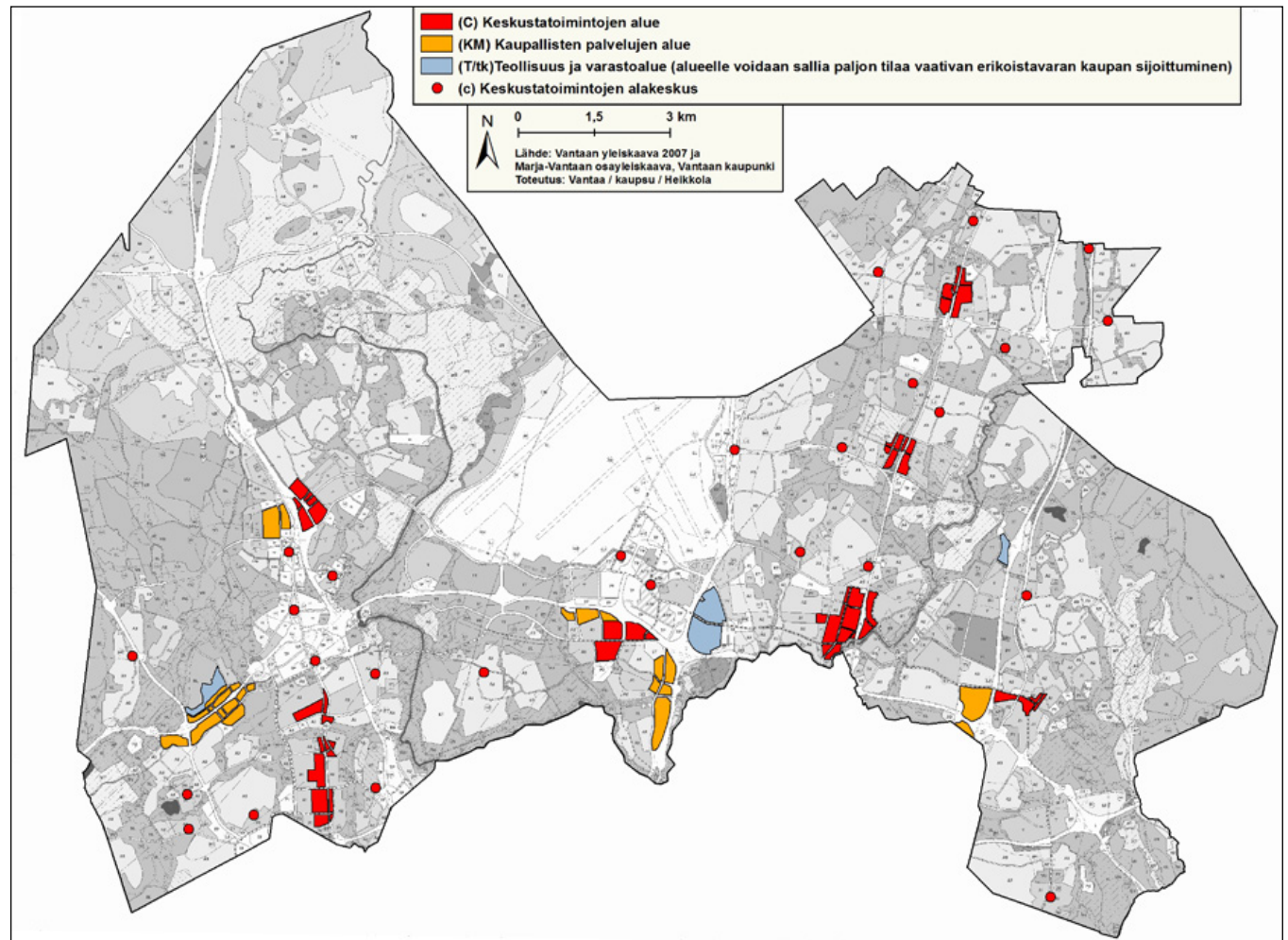
Vantaan yleiskaava sallii paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittumisen Petikon, Koivuhaan ja Hakkilan teollisuus- ja varastoalueille (T/tk). Kyseisille alueille sijoittuu sellaista kauppaa, joissa asioidaan harvemmin, kertaostokset ovat suuria ja usein kalliita. Tällaisia ovat esimerkiksi moottoriajoneuvojen kauppa, rautakauppa ja rakennustarvikekauppa. T/tk-alueista on suurin Koivuhaka, johon on keskittynyt merkittävästi autokauppaa.

1.5.4 Asemakaavat

Vantaan asemakaavoissa vähittäiskauppaa ohjataan lukuisilla erilaisilla liiketilaa sallivilla asemakaavamerkinnoillä. Kauppaa ohjataan yleisesti yhdessä muun liiketilan kanssa eli kaavalla ei haluta ottaa kantaa tuleeko liiketilaan esimerkiksi lähikauppa vai parturi. Liiketilojen kaavamerkinnot sallivat yleisesti kumman tahansa toteuttamisen. Yleisimpiä asemakaavamerkintöjä, joilla Vantaalla ohjataan vähittäiskauppaa ovat:

- KL (liikerakennusten korttelialue)
- K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
- KM (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön)
- C (keskustatoimintojen korttelialue)

Edellisten lisäksi kaavamerkinnoilla, kuten AL, ALK, AK, KT, KTY, KY, KLT, KLTY, KTL, KTTY, T, TKL, TKT, TVK on Vantaalla sallittu vähittäiskaupan rakentaminen. Tällöin liiketilojen määrää kuitenkin miltei poikkeuksetta rajoitetaan haluttuun prosenttiosuuteen kokonaisrakennusoikeudesta tai haluttuun kerrosneliömetrimäärään. Merkintöinä on käytetty kl %, km %, ktl % tai m % tai nmt % -merkintöjä. Vaihtoehtoisesti liiketilaa myös pa-

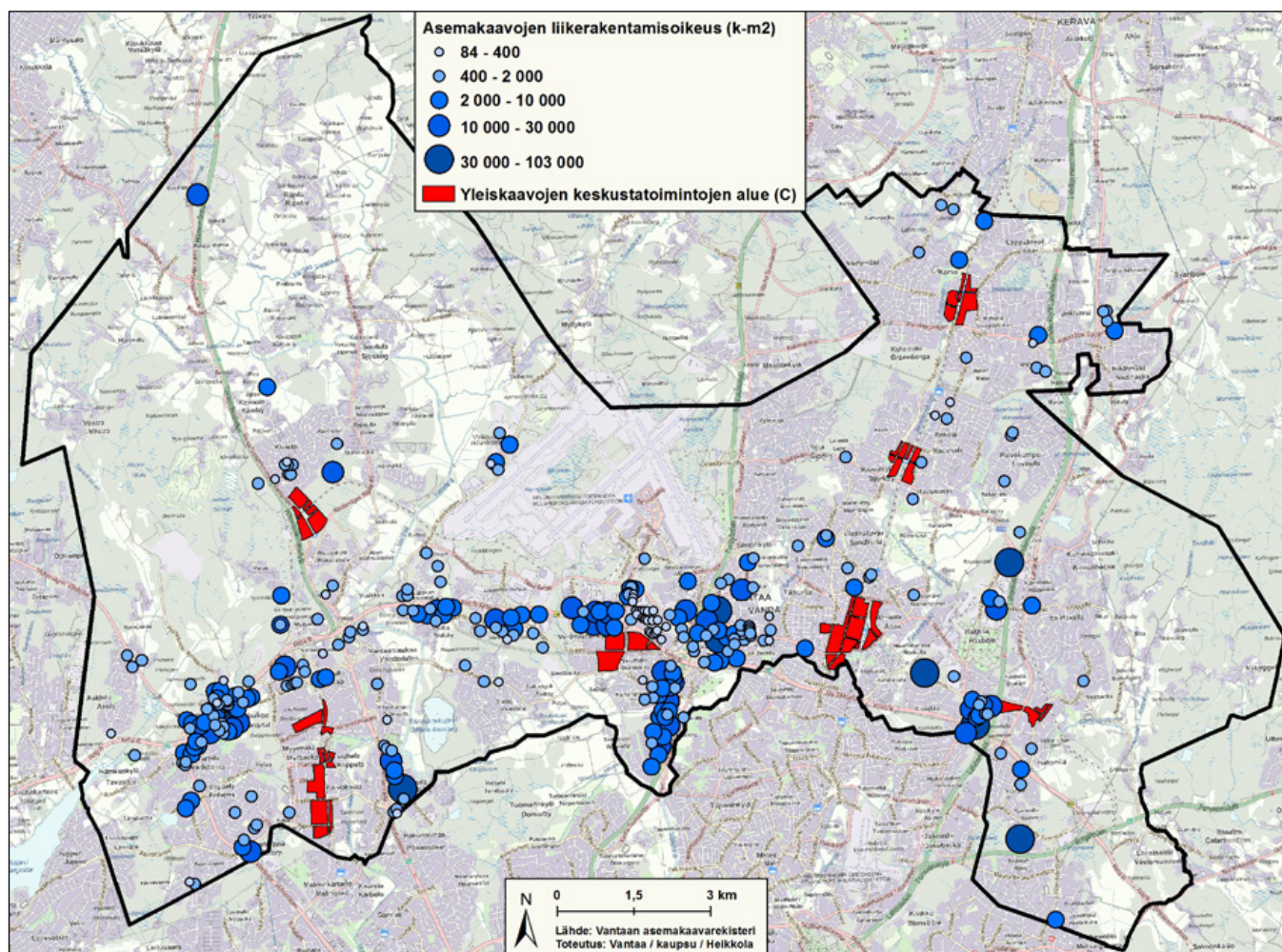


Kuva 4. Vantaan yleiskaavojen kaupan ohjaamisen pääperiaatteet

kotetaan rakennukseen esimerkiksi kl % -merkinnällä. Molemmissa tapauksissa liitetilat nähdään korttelialueen pääkäyttötarkoitusta tukevana toimintana, jolloin liiketilaprosentti rajataan usein 1-49 prosentin välille.

Vantaan asemakaavoitetut liiketiloja mahdollistavat korttelialueet sijoittuvat melko hyvin Vantaan yleiskaavojen mukaisille kaupan ohjaamisen alueille. Tästä poikkeuksena ovat kaupallisiksi lähipalveluiksi katsottavat liiketilakaavat, joita ei ole tarkoituksaan ohjata yleiskaavamerkinnöillä. Lisäksi Vantaalla on työpaikka-alueita, joiden asemakaavat sallivat paljon tilaa vaativan kaupan vähittäiskaupan suuryksiköitä, vaikka yleiskaava ei niitä alueille ohjaakaan. Näiden alueiden yleis- ja asemakaavamerkintöjä tulee ajantasaistaa vastaamaan muuttuneita säästöksiä, koska paljon tilaa vaativat kaupat katsotaan vähittäiskaupan suuryksiköiksi siirtymäjän jälkeen 15.4.2017.

Selvityksessä on kartoitettu yleiskaavojen keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset liiketilaa sallivat asemakaavat (kuva 5). Kartoitus osoittaa asemakaavoissa olevan hyvin merkittävä määrä liikerakentamisoikeutta, yhteensä noin 1 420 000 k-m². Luvun suuruutta kuvaa hyvin Vantaan kaupan alueiden tämän hetkinen kaupan käytössä oleva kaupan ala, joka on 458 000 k-m². Vantaan nykyinen kaupan ala voisi yli kolminkertaistua pelkästään nykyisillä asemakaavoilla. Kaupan alueilla sallittu liikerakentamisoikeus on hyödynnetty tehokkaasti, mutta kaupan alueiden ulkopuolella varsin tehottomasti. Kaupan alueilla liikerakentamisoikeutta ohjataan liiketiloja sallivilla pääkäyttömerkinnöillä, kuten KL, K ja KM. Nämä merkinnät vastaavat 37 prosenttia kaikista keskustojen ulkopuolisista liiketilaa sallivista asemakaavayksiköistä ja niihin sijoittuu n. 850 000 k-m² kaupan rakennusoikeutta.



Kuva 5. Vantaan yleiskaavojen keskustatoimintojen ulkopuolisten alueiden asemakaavojen osoittama liikerakentamisoikeus

Käytännössä suurelle osalle liikerakentamista sallivista asemakaava-alueista on rakennettu jotakin muuta toimintaa kuin kauppaa, yleensä teollisuus- tai varastotoimintaa, joten kiinteistönomistaja ole halunnut hyödyntää asemakaavan sallimaa liikerakentamisoikeutta. Näillä alueilla liiketilaa ohjataan sitä sallivilla lisämerkinnöillä ja rajaamalla sitä usein prosentuaalisesti. Kyseisissä kaavoissa on hyvin suuri määrä liikerakentamisoikeutta, yhteensä n. 570 000 k-m². Tällaisilla alueilla kiinteistöt on rakennettu usein myös kaavan sallimaa tehottomammin, joten kaikkea rakennusoikeutta - varsinkaan liikerakentamisoikeutta - ei ole käytetty.

Tällä hetkellä suuri osa liikerakentamisoikeutta sallivista kaavoista ei vastaa enää kaupan tarpeita, joko liiketilan laadun tai koon rajauksesta johtuen tai väärän sijainnin perusteella. Kartoituksen perusteella havaittiin myös, ettei merkittävä osa kaavoista vastaa muuttunutta lainsäädäntöä enää paljon tilaa vaativan kaupan siirtymäajan jälkeen 15.4.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (60 §) velvoittaa kuntaa arvioimaan asemakaavojen ajanmukaisuuden. Osa liiketilaa sallivista asemakaavoista on kartoituksen mukaan hyvinkin vanhoja, jolloin niiden ajanmukaisuus tulee arvioida ennen rakennusluvan myöntämistä. Näin tulee lain mukaan menetellä, jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, lisäksi uudella rakennuksella täytyy olla alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä.

1.5.5 Muut Vantaan kaupan selvitykset ja suunnitelmat

Vantaan kaupan ohjaaminen perustuu pitkäjänteiseen yleispiirteiseen suunnitteluun. Koko kaupungin kaupan palveluverkkoa on ohjattu lukuisilla eri yleissuunnitelmilla. Suunnittelumääräyksissä kaupalliset toiminnot mainitaan ensimmäisen kerran omalla ohjattavana asiakokonaisuutena Helsingin maalauskunnan yleiskaavassa 1968. Tämän jälkeen kauppaa on ohjattu yleiskaavatasolla Vantaan yleiskaavallisessa suunnitelmassa 1976-1980 sekä Vantaan yleiskaavoissa 1983, 1992 ja 2007. Viimeisin koko kunnan kattava kaupan palveluverkkoselvitys valmistui 2001, jota hyödynnettiin yleiskaavatyössä 2007. Kyseisen yleiskaavan kaupan ratkaisut on arvioitu kaupan alueiden ja palveluverkon vaikutusten arviointiraportissa. Koko kaupunkia koskevien suunnitelmien ja selvityksien lisäksi Vantaalla on valmistunut alue- ja hankekohtaisia suunnitelmia ja tarkasteluja kaupasta, joita ovat muun muassa:

- Kivistön kaupunkikeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi, lähtökohdat ja päivitys (2013)
- Marja-Vantaan kauppakeskus, kaupallisten vaikutusten arviointi (2011)
Autolla kauppaan, kävellen ostoksille – Valimotien kaupunkikuvaselvitys (2008)
- Tikkurilan keskusta-alueen liiketilojen inventointi (2007)
Marja-Vantaan osayleiskaava (2006)
- Hakunilan kauppakeskus, kaupalliset ympäristövaikutukset (2006)
- Kivistön kaupallinen keskus: sijaintivaihtoehdot ja mitoitus – alustavia arvioita (2004)
- Petaksen kaupan keskus, kaupalliset ympäristövaikutukset (2003)
Koivukylän kehittämisprojekti, kaupalliset kehittämismahdollisuudet (2003)
- Kauppakeskus Jumbon laajennus, ympäristövaikutusten arviointi (2000)
Tammisto – Pakkala, alueen kehittyminen ja sen vaikutukset kaupan palveluverkkoon (2000)
- Bauhaus – Tammisto, kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset (2000)

1.6 Kaupungin liiketonttien luovutus- ja varausperiaatteet

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.6.2013 kaupungin maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteet (2013). Kyseisten periaatteiden mukaan luovutetaan myös kaupungin omistuksessa olevat liiketontit. Periaatteet tukevat Vantaan maapoliittisia tavoitteita, joiden tarkoitus on:

1. luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja markkinoiden parempaan hallintaan,
2. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen,
3. riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisen varmistaminen, sekä
4. Työpaikkarakentamisen edellytysten turvaaminen.

Linjausten tavoitteena on osaltaan lisätä päätöksenteon läpinäkyvyyttä ja toiminnan avoimuutta. Tavoitetta edistää se, että kilpailua lisätään ja mahdollisista varauksista päättävät ensisijaisesti luottamushenkilöelimet. Kaupunki luovuutta yritystontit, joihin myös kaupan liiketontit lukeutuvat:

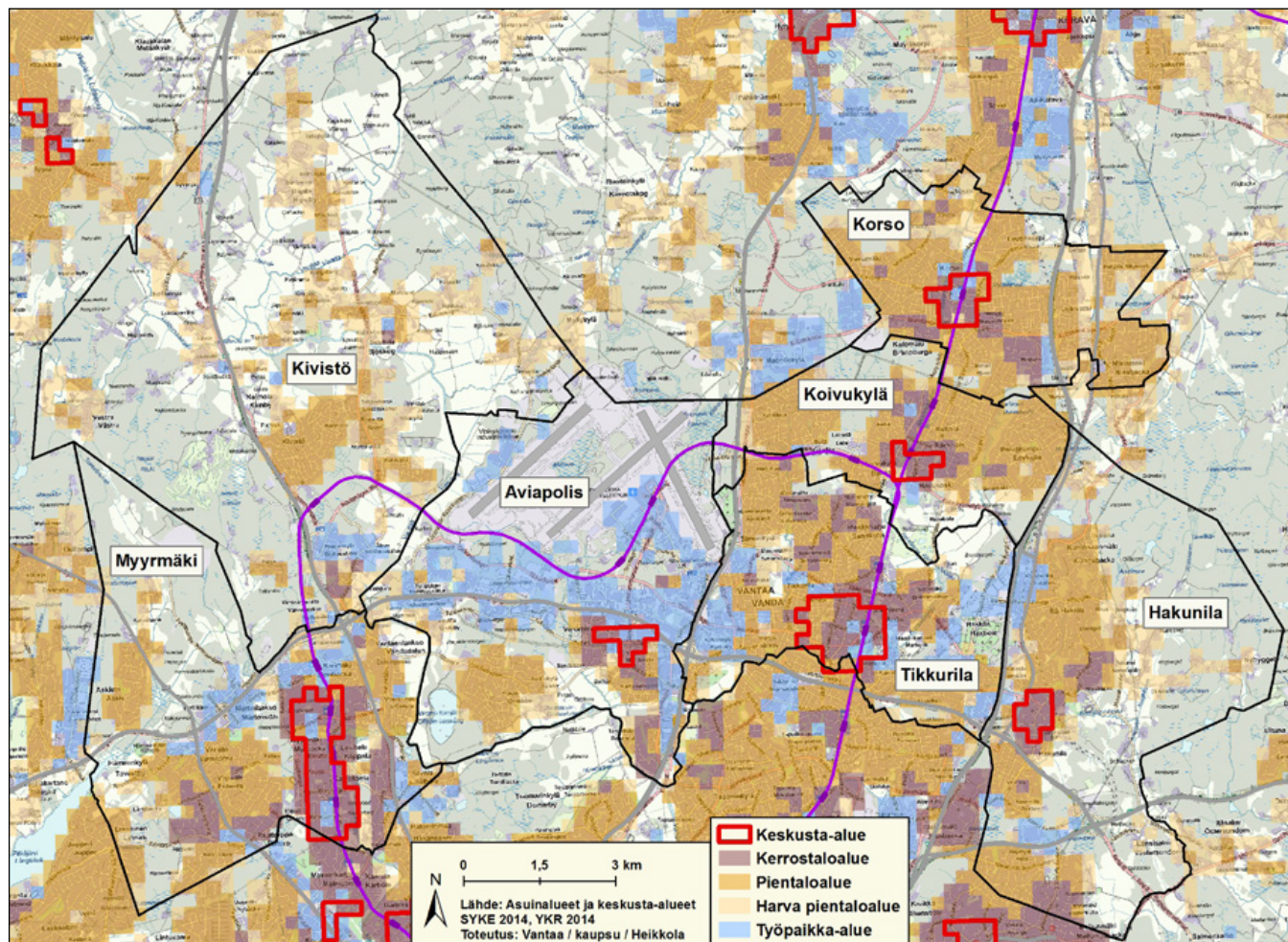
1. Kilpailuttamalla
2. Julkisella haulla
3. Varauksella tai luovutuksella

Tontin luovutukseen vaikuttaa ensisijaisesti rakennusoikeus ja päivittäistavarakaupan sijoittumisen mahdollisuus sekä tontin sijainti suhteessa keskuksiin ja asemanseutuihin (liite 4).

1.7 Vantaan maakäytön, asumisen ja liikenteen nykytila sekä kehitysnäkymät

Vantaan yhdyskuntarakenne on monikeskuksinen, missä jokaisella suuralueella on oma keskustansa. Keskukset yhdistyvät toisiinsa kattavan tie- ja katuverkoston, pääradan ja kehäradan sekä kevyen liikenteen reittien välityksellä. Vantaa on kehittynyt Helsinkiin tukeutuvasta lähiökaupungista vetovoimaiseksi verkostokaupungiksi, missä asuminen, työ ja palvelut kytkeytyvät hyvin toisiinsa. Vantaa on jo vuosia eheyttänyt kaupunkirakennettaan ja ohjannut kaupungin kasvun pääosin nykyisen rakenteen yhteyteen. Yleiskaavan 2007 päätavoite - yhdyskuntarakenteen eheyttäminen - toteutuu erityisesti Vantaan keskustoissa. Merkittävin Vantaan yhdyskuntarakenteellinen muutostekijä vuosiin oli kesällä 2015 avattu kehärata, joka mahdollistaa sujuvan poikittaisen joukkoliikenteen ja samalla tuo lentokentän raideliikenteen piiriin. Kehäradan myötä Vantaan kaupunkirakenne täydentyy ja kasvaa uusilla asunto- ja työpaikka- valtaisilla kaupunginosilla (kuva 6).

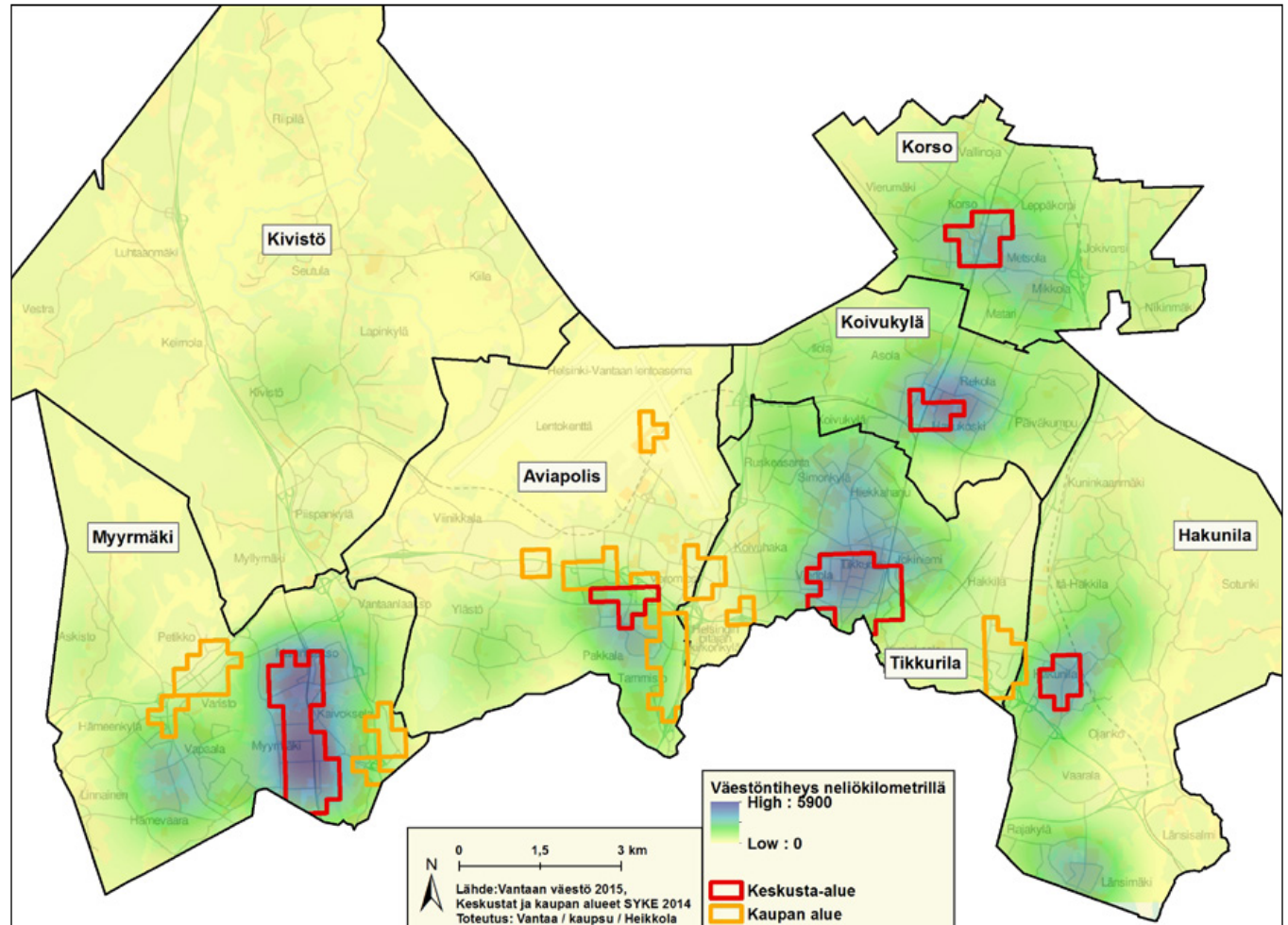
Vantaan väestö sijoittuu suurelta osin keskustojen läheisyyteen tai raideliikenteen varrelle (Kuva 7). Vantaan asukasluku oli vuoden 2015 alussa runsaat 210 000. Väestön sijoittumisen merkittävimpänä rajoitteena on lentoliikenteestä aiheutuva lentomelu, minkä johdosta laajat alueet – erityisesti Keski- ja Länsi-Vantaalta – on osoitettu työpaikkarakentamiselle. Vantaan väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana keskimäärin 2 500 asukkaalla vuodessa, mikä tarkoittaa noin 1,3% vuotuista kasvua. Sama kehitys tulee Vantaan väestöennusteen mukaan jatkumaan myös tulevaisuudessa, joskin kasvun ennakoidaan hiukan hidastuvan. (Vantaan väestöennuste 2014). Vantaa on sitoutunut kantamaan osansa Helsingin seudun väestönkasvusta mahdollistamalla 2 000 uuden asunnon valmistumisen vuosittain (Valtion ja Helsingin seudun... 2012). Väestön ennakoidaan lisääntyvän hyvin merkittävästi myös muualla Helsingin seudulla, arviolta noin puolella miljoonalla asukkaalla seuraavan 35 vuoden aikana, jolloin Helsingin seudulla asuisi jo noin 1.9 miljoonaa asukasta (Helsingin ja Helsingin seudun väestöennusteet 2013).



Kuva 6. Vantaan yhdyskuntarakenne Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaan. Kartassa ei näy Kivistön keskusta-aluea, koska alue on vasta parhaillaan rakentumassa keskustaksi.

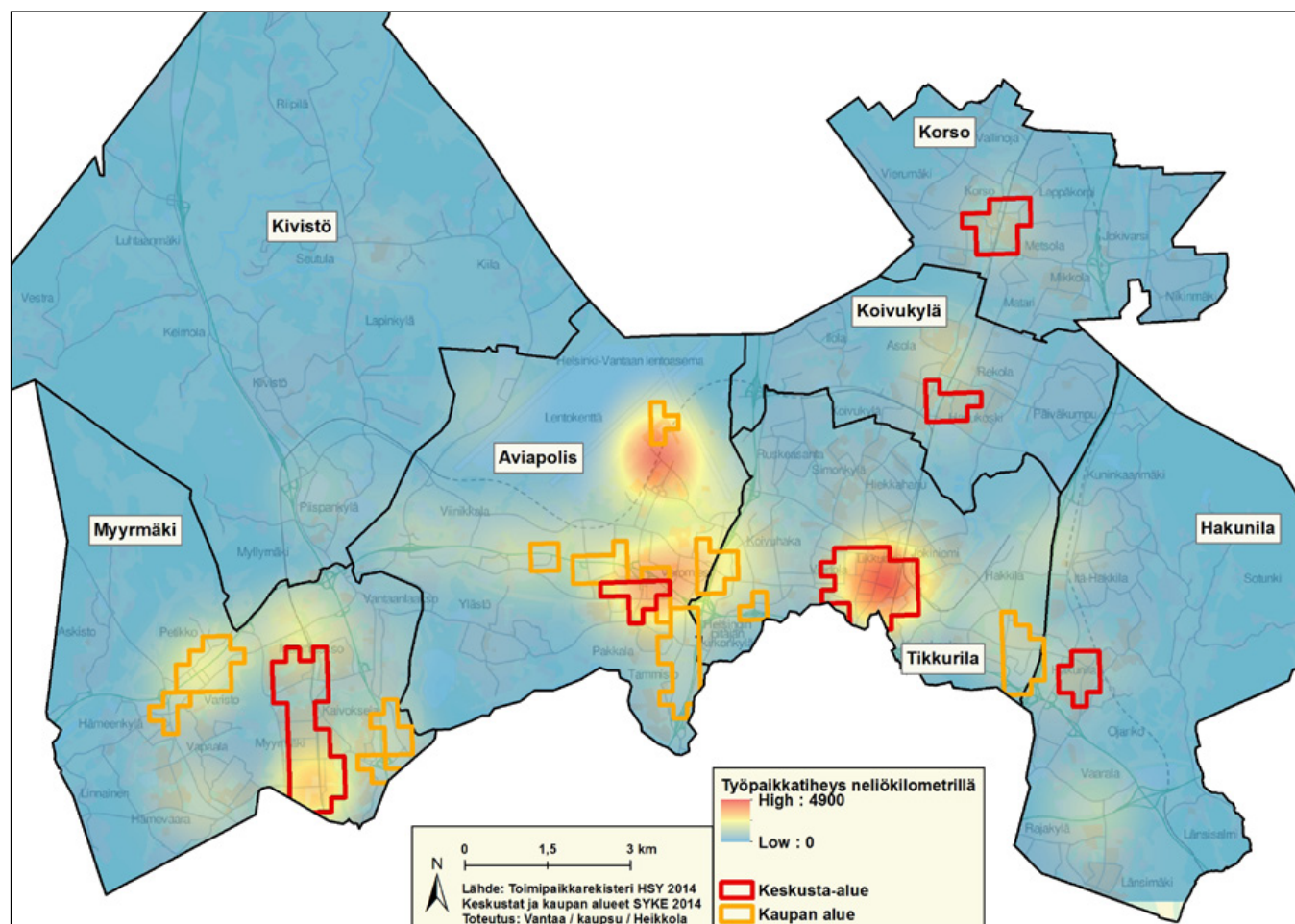
Vantaan julkiset palvelut tuotetaan kustannustehokkaasti ja ne sijoittuvat palvelun luonteesta riippuen joko asukkaan välittömään läheisyyteen tai keskitetysti palvelemaan laajempaa aluetta. Vantaan julkisten palvelujen sijoittuminen noudattelee väestön sijoittumista keskittyen suuralueiden keskuksiin ja niistä erityisesti Tikkurilaan ja Myyrmäkeen. Vantaalla on käytössä neljäportainen palvelumalli, jossa kaupungin palvelut jaotellaan seuraavasti (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2014):

1. Kuntalaisen kotona tuotettavat palvelut (sähköiset ja henkilökohtaiset)
2. Usein käytettävät ja helposti saavutettavat palvelut (palveluja käytetään päivittäin ja yleisesti paljon, esim. päivähoito ja perusopetus)
3. Keskitetyt ja keskustahakuiset palvelut (palvelevat laajempaa asukaspohjaa, eikä käytetä päivittäin, esim. kulttuuripalvelut ja monipuoliset liikuntapalvelut)
4. Seudulliset ja valtakunnalliset palvelut (palvelevat omaa kuntaa laajempaa aluetta, esim. erikoissairaanhoito)



Kuva 7. Vantaan väestötiheys neliökilometrillä sekä Suomen ympäristökeskuksen luokittelun mukaiset keskusta-alueet ja kaupan alueet

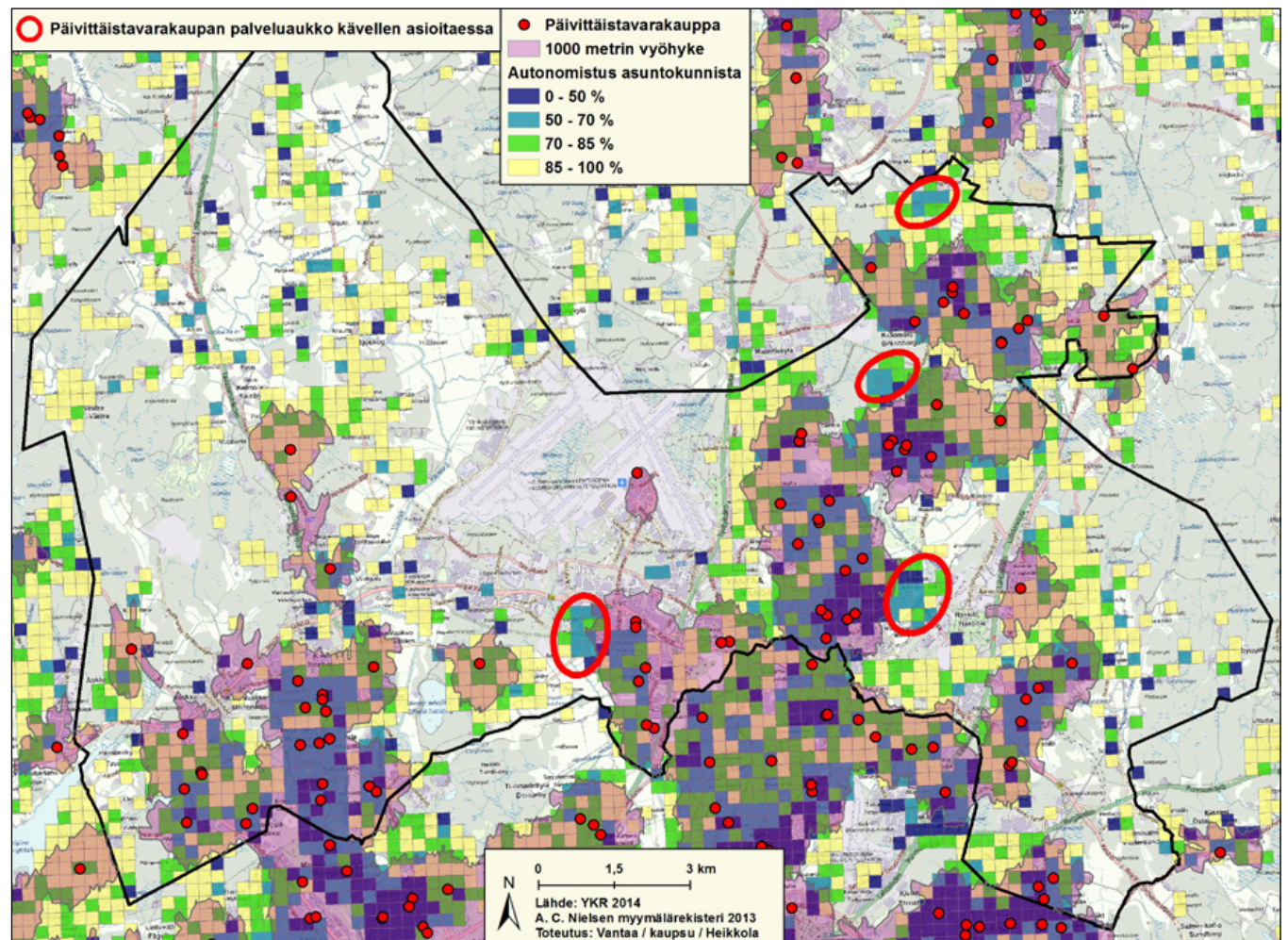
Vantaan työpaikat ovat suurelta osin klusteroituneet muutamiin keskeisiin sijainteihin (kuva 8). Tikkurilaan on sijoittunut merkittävästi julkisen sektorin työpaikkoja, mukaan lukien Vantaan kaupungin hallinto. Lentoaseman läheisyyteen on keskittynyt merkittävästi sekä välittömästi lentämiseen liittyvää että siihen tukeutuvaa liiketoimintaa. Toimistotyöpaikkoja ja vähittäiskaupan työpaikkoja on keskittynyt lentoaseman eteläpuolelle Kehä III:n varteen. Länsi-Vantaan työpaikkakeskittymistä suurimmat ovat Myyrmäki ja Vantaankoski, joihin on keskittynyt palvelujen sekä teollisuuden työpaikkoja. Korson, Koivukylän, Hakunilan ja Kivistön työpaikkojen määrä on kokonaisuudessaan vähäinen suhteessa muuhun Vantaaseen. Vantaa on työpaikkaomavaraisuudeltaan positiivinen (105 % vuonna 2012) eli kaupungissa on enemmän työpaikkoja kuin Vantaalla on työllisiä (Työpaikat Vantaalla... 2014).



Kuva 8. Vantaan työpaikkatiheys neliökilometrillä sekä Suomen ympäristökeskuksen luokittelun mukaiset keskusta-alueet ja kaupan alueet

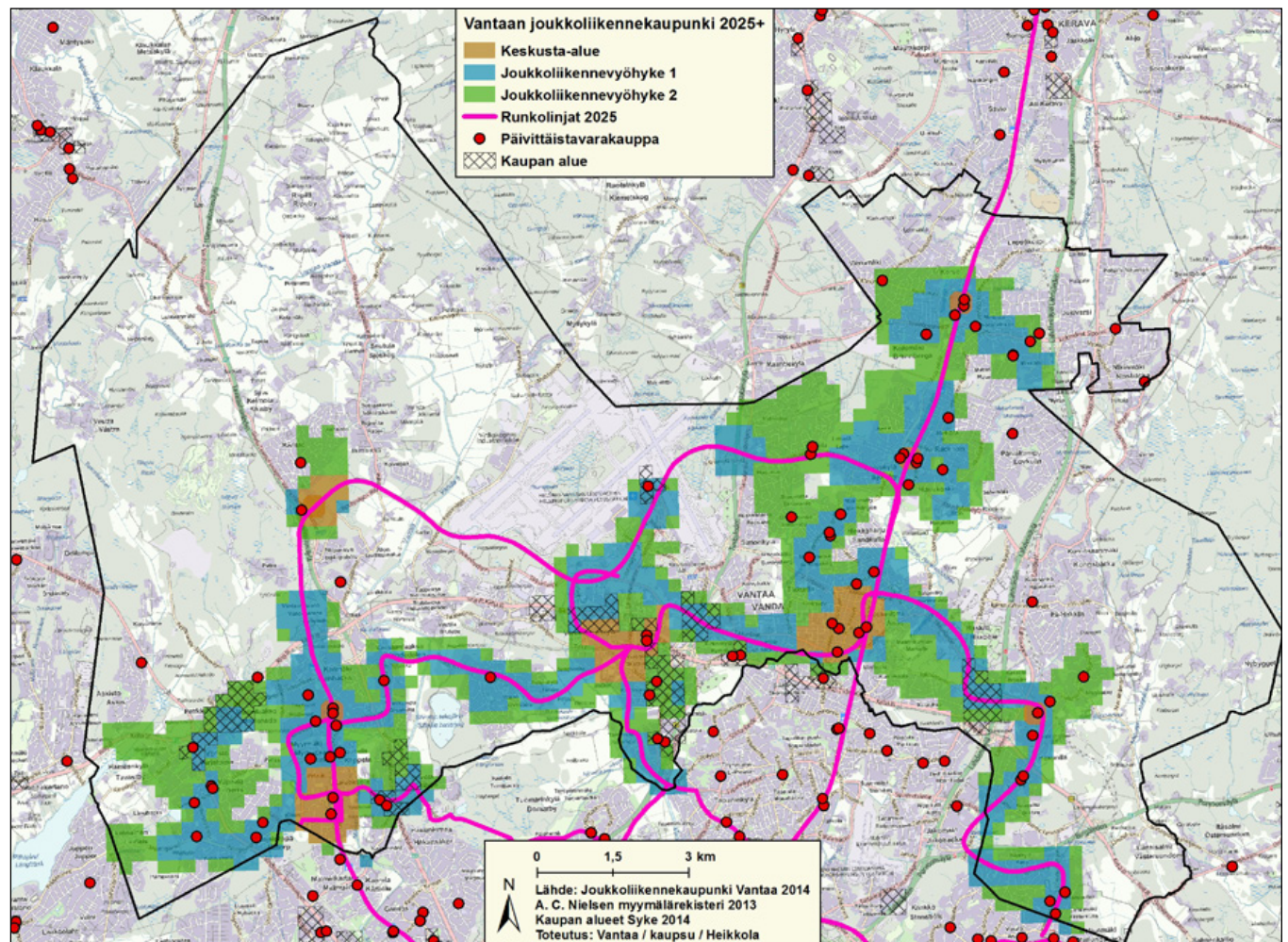
Auton omistaminen on Vantaalla yleistä. Vantaan reilusta 92 000 asutokunnasta liki 61 000 tuhannella on käytössään yksi tai useampi auto eli 66 % vantaalaisista asutokunnista omistaa auton. Kaupungin sisällä autonomistus jakautuu kuitenkin voimakkaasti. Rautatieasemien läheisyydessä auton omistus laskee yleisesti alle 50 prosentin ja kerrostalovaltaisilla alueilla alle 70 prosentin. Sen sijaan pientaloalueilla auton omistaminen on hyvin yleistä. Yleisesti näiden alueiden asutokunnista vähintään 85 % omistaa yhden tai useamman auton. Kuvasta 9 on nähtävissä Vantaan asutokuntien autonomistus. Karttaan on merkitty myös 1 000 metrin saavutettavuusvyöhykkeet päivittäistavarakauppojen ympärille. Tällöin on havaittavissa helposti sellaiset alueet, jotka eivät sijaitse kassinkantaman päässä päivittäistavarakaupasta ja joiden asutokuntien asutonomistus on keskimääräistä vähäisempää.

Vantaan keskeinen sijainti Helsingin seudulla sekä hyvä tie- ja katuverkosto ovat tehneet autoilusta alueen yleisimmän tavan liikkua. Autoilun suosio on kasvanut suhteessa joukkoliikenteeseen 1960-luvulta alkaen, aivan viimeisiä vuosia lukuun ottamatta. Joukkoliikenteen kulkutapaosuus on kääntynyt nousuun ja autoistumiskehitys on saavuttanut Helsingin seudulla suhteellisen huippunsa (Helsingin seudun liikennetutkimus 2012). Vantaa tukee joukkoliikenteen mahdollisuuksia varten otettavana liikkumismuotona suunnittelemalla sellaista kaupunkirakennetta, joka tukee joukkoliikenteen käyttöä, kehittämistä ja rakentamista. Tämä vaatii maankäytön, asumisen ja liikenteen saumatonta yhteensovittamista.



Kuva 9. Vantaalaisten asutokuntien autonomistusprosentti 250 m. * 250 m. ruuduissa sekä päivittäistavarakaupan 1 000 metrin vaikutusalue

Joukkoliikennekaupunki Vantaan -työssä on tunnistettu joukkoliikennekaupungin rakenne ja vyöhykkeet, joissa liikkuminen voi tukeutua kestäviin kulkumuotoihin. Näitä vyöhykkeitä kehittämällä niin täydennysrakentamalla kuin yksityisiä ja julkisia palveluja kehittämällä, on mahdollista tukea ja mahdollistaa joukkoliikenteeseen tukeutuvaa liikkumista. Kuvasta 10 on nähtävissä Vantaan tavoitteellisen joukkoliikennekaupungin rakenne vuonna 2025+, jossa keskustat ovat intensiivisiä ja monipuolisia maankäytön keskittymiä. Joukkoliikennevyöhyke yksi tarjoaa erinomaisen palvelutason, erittäin runsaan tarjonnan sekä hyvin tiheän vuorovälin. Joukkoliikennevyöhyke kaksi tarjoaa hyvän palvelutason, runsaan tarjonnan sekä tiheän vuorovälin. Runkolinja kuvaan keskeisiä joukkoliikennelinjoja, joilla matkustaminen nopeaa ja luotettavaa (Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2014).



Kuva 10. Vantaan tavoitteellisia joukkoliikennevyöhykkeitä kuvaava rakenne vuonna 2025+ sekä päivittäistavara-kauppojen ja keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden sijoittuminen niille



2 KAUPAN PALVELUVERKON NYKYTILA

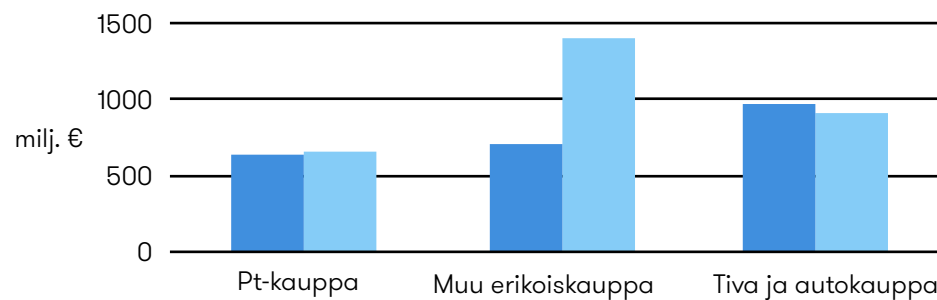
2.1 Ostovoiman siirtymät

Vantaalla tapahtuva vähittäiskaupan myynti on suurempaa kuin vantaalaisten ostovoima. Näin ollen Vantaalle siirtyy jatkuvasti ostovoimaa muilta alueilta. Vantaan vähittäiskaupan laskennallinen ostovoima oli vuonna 2013 2,3 miljardia euroa, kun myynti Vantaalla oli 3,0 miljardia euroa (Yritys- ja toimipaikkatilastot 2013). Edellisten erotusta – 700 miljoonan rahavirtaa – kutsutaan ostovoiman siirtymäksi, joka oli vuonna 2013 koko Vantaan osalta 23 % positiivinen.

Kuvassa 11 on tarkasteltu koko Vantaan laskennallista ostovoimaa ja toteutunutta myyntiä kaupan laadun mukaan jaoteltuna. Kuvasta on nähtävissä kuinka päivittäistavarakauppa sekä paljon tilaa vaativa kauppa ja autokauppa ovat laskennallisen ostovoiman ja toteutuneen myynnin suhteen melko tasapainossa. Näillä kaupan aloilla ostovoima ei siirry kokonaisuudessaan juuri Vantaan rajojen ulkopuolelle tai toisin päin. Yksittäiset kuluttajat asioivat luonnollisesti merkittävästikin yli kuntarajojen, mutta kokonaisuus on tasapainossa. Sen sijaan muussa erikois kaupassa vantaalaisten laskennallinen ostovoima on vain noin puolet siitä euromäärästä mitä Vantaalla myydään. Tämä tarkoittaa, että Vantaan muun erikoiskaupan liikkeet ovat hyvin veto-voimaisia, jolloin Vantaalle siirtyy merkittävästi ostovoimaa muilta alueilta, yhteensä noin 700 miljoonaa euroa. Tästä rahasummasta suuri osa virtaa todennäköisesti kauppakeskus Jumboon.

Vantaan suosituimmat muun erikoiskaupan ostospaikat ovat Jumbon ja Myyrmannin kauppakeskukset sekä Tammiston ja Porttipuiston kaupan alueet. Jumbon muun erikoiskaupan myynti oli vuonna 2014 noin 300 miljoonaa euroa ja Myyrmannin noin 100 miljoonaa euroa (Myymlärekisteri 2013; Kauppakeskukset 2015).

Vantaalaisten ostovoima ja myynti vuonna 2013



Lähteet: myymälärekisteri 2013 (A. C. Nielsen), kuntakohtaiset toimipaikkatilastot 2013 (Tilastokeskus), ostovoima 2012 (Sansatalo Ky)

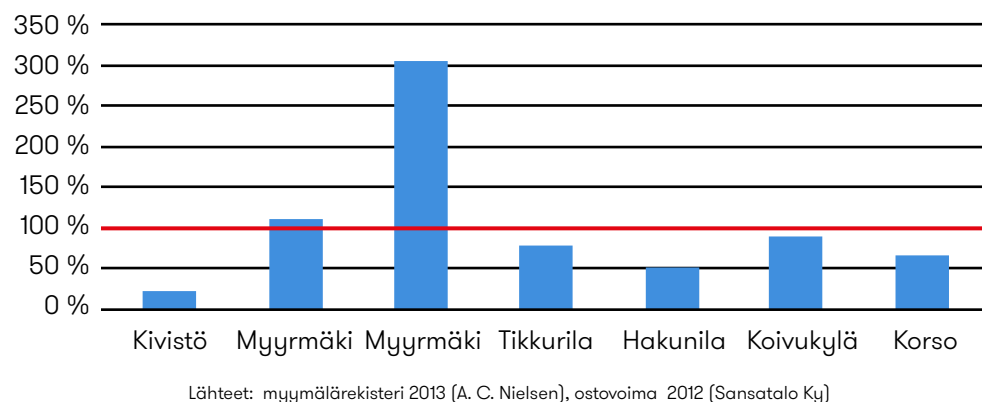
■ Laskennallinen ostovoima, yht 2,3 miljardia €
 ■ Toteutunut myynti, yht 3,0 miljardia €

Kuva 11. Vantaan ostovoimasiirtymät kaupan laadun mukaan jaoteltuna

Edellä todettiin, että Vantaan päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymä on koko kaupungin osalta tasapainossa. Vantaan suuralueiden välillä on kuitenkin merkittäviä ostovoiman siirtymiä. Tämä tarkoittaa sitä, että päivittäistavarakaupan ostokset tehdään usein jossain muualla kuin omalla suuralueella. Kuvasta 12 on nähtävissä kuinka kolmella Vantaan suuralueella (Kivistö, Hakunila ja Korso) maksimissaan 65 % alueen ostovoimasta toteutuu omalla suuralueella. Näiden alueiden ostovoimasiirtymät ovat voimakkaasti negatiivisia. Varsinkin Hakunilasta (- 43 milj. €) ja Korsosta (- 32 milj. €) virtaa niiden suuren asukasluvun johdosta kymmeniä miljoonia päivittäistavarakaupan euroja muille suuralueille tai naapurikuntiin. Kivistössä euromäärä (- 21 milj. €) ei ole niin suuri pienemmästä asukasluvusta johtuen, mutta prosentuaalisesti ostovoimasiirtymä muualle on voimakkain.

Myyrmäen, Tikkurilan ja Koivukylän suuralueilla ostovoiman siirtymät ovat melko tasapainossa. Myyrmäkeen siirtyy ostovoimaa muualta 14 miljoonaa euroa, Koivukylä menettää muualle 10 miljoonaa euroa, samoin kuin Tikkurila 28 miljoonaa euroa. Vantaan päivittäistavarakaupassa Aviapoliksen suuralue on selkeä voittaja. Sen päivittäistavarakaupan myynti ylittää alueen ostovoiman kolminkertaisesti, mikä tarkoittaa euromääräisesti 117 miljoonan siirtymää muualta.

Pt-kaupan ostovoiman toteutuminen omalla suuralueella



Kuva 12. Vantaan suuraluekohtaiset päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymät. Punainen viiva (100%) kuvaa tasapainoa suuralueen ostovoiman ja myynnin välillä.

2.2 Päivittäistavarakauppa

Vantaalla sijaitsee 79 koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvää päivittäistavarakauppaa. Myymälämäärä on lisääntynyt viime vuosikymmenien aikana tasaisesti samalla kun Vantaan asukasluku ja ostovoima ovat kasvaneet. Taulukosta 3 on nähtävissä kuinka myymälärakenne on kehittynyt eri kokoluokissa. Viimeisen viidentoista vuoden aikana Vantaalle on tullut 17 uutta päivittäistavarakauppaa, joista valtaosa alle 400 neliöisten kokoluokkaan. Yli 1000 neliöisten määrä on pysynyt jokseenkin ennallaan, mutta 400 – 1000 neliöisten kokoluokassa on tapahtunut pientä vähenemistä.

Päivittäistavarakaupan pinta-ala (my-m ²)	1999	2005	2009	2015
> 2000	7	9	7	8
1000 - 2000	11	9	10	12
400 - 1000	13	8	9	10
100 - 400	30	38	37	39
< 100	2	6	13	10
yhteensä	63	70	76	79

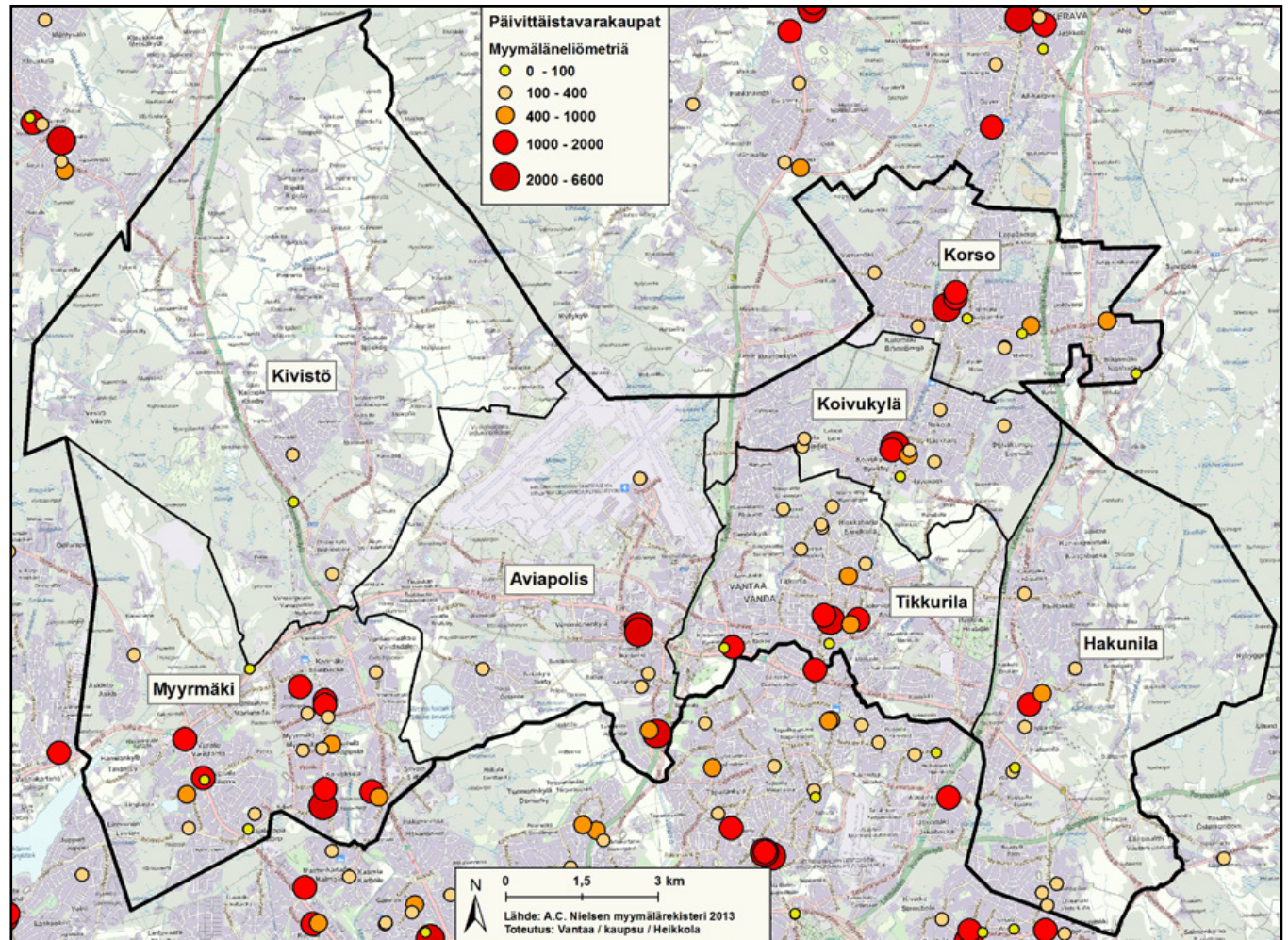
Taulukko 3. Vantaan päivittäistavarakaupan myymälöiden kehitys kokoluokittain (A. C. Nielsen myymälärekisterit 1999, 2005, 2009, 2013)

Vaikka Vantaan päivittäistavarakaupan myymälöistä suurin osa (62,5%) on alle 400 neliön suuruisia, tulee suurin osa myynnistä (67,7%) kuitenkin yli 1000 neliön kokoluokan myymälöistä (taulukko 4).

Päivittäistavarakaupan pinta-ala (my-m ²)	Osuus myymälöistä	Osuus mynnistä
> 2000	10,0 %	47,5 %
1000 - 2000	15,0 %	20,2 %
400 - 1000	12,5 %	12,8 %
100 - 400	50,0 %	17,7 %
< 100	12,5 %	1,8 %
yhteensä	100 %	100 %

Taulukko 4. Vantaan prosentuaalinen päivittäistavarakauppojen lukumäärä ja myynti kokoluokan mukaan jaoteltuna vuonna 2013 (A. C. Nielsen myymälärekisteri 2013)

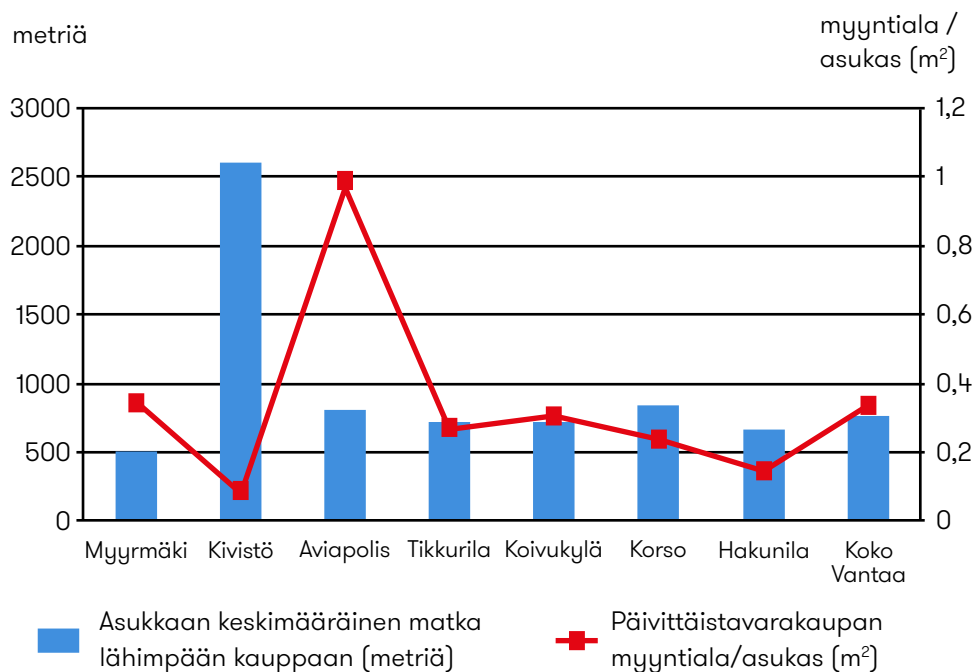
Vantaan päivittäistavarakaupan myymäläverkko on kattava ja koostuu usean eri kokoluokan myymälöistä ([kuva 13](#)). Vantaan päivittäistavarakaupan suuryksiköt sijaitsevat keskustoissa Tammiston K-citymarkettia lukuun ottamatta. Keskustojen hypermarketit sijoittuvat Myyrmäkeen, Pakkalaan, Tikkurilaan ja Koivukylään. Päivittäistavarakaupat jakautuvat neljän kaupan keskusliikkeen kesken, joiden liiketilat sijoittuvat ketjujen liikepaikkastrategioiden mukaisille sijainneille. Eri toimijoiden yksiköt jakautuvat koko Vantaan mittakaavassa tasaisesti Vantaan alueelle, jolloin asiakkaalla on usein mahdollisuus valita minkä keskusliikkeen kaupassa asioi.



Kuva 13. Päivittäistavarakaupat luokiteltuna kaupan koon mukaan. Karttaan on merkitty Vantaan suuralueet

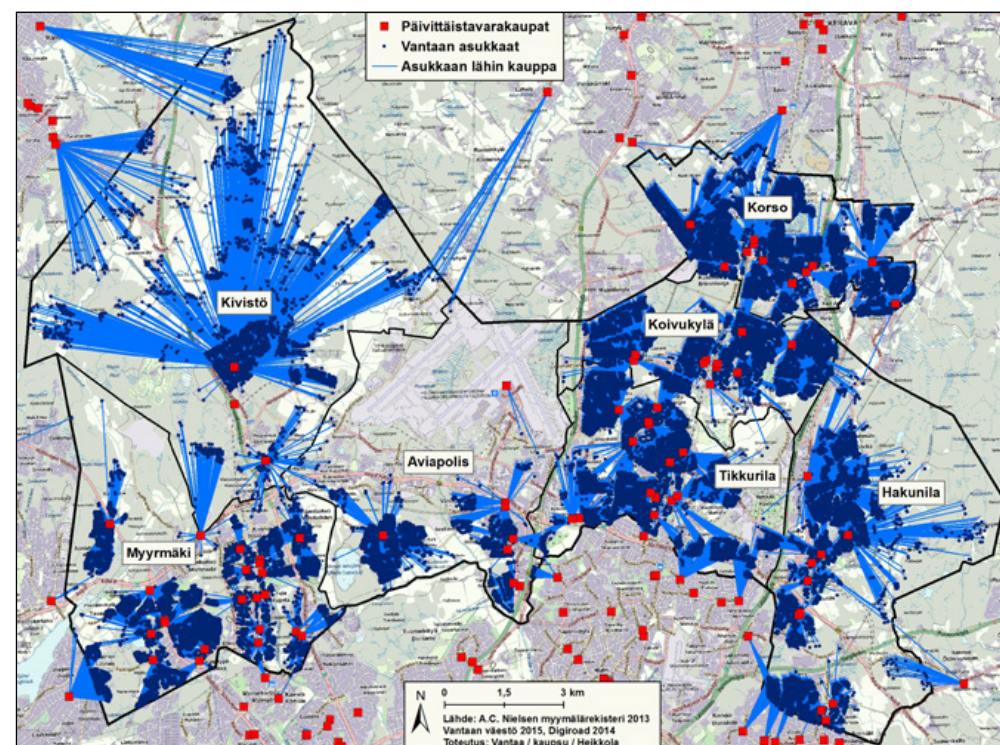
Kaupan sijainti vaikuttaa merkittävämmiin päivittäistavarakaupan ostospaikan valintaan (Raijas & Järvelä 2015). Tästä johtuen päivittäistavarakaupan sijainti suhteessa väestöön on keskeinen tekijä kaupan sijoittumista arvioitaessa. Vantaan päivittäistavarakaupan saavutettavuus ja saatavuus vaihtelevat hyvin paljon alueesta riippuen.

Kerrostalovaltaisilla ja tiheästi asutuilla suuralueilla matkaa lähimpään päivittäistavarakauppaan kertyy keskimäärin alle 700 metriä. Pientalovaltaisilla alueilla matkaa kertyy 800 metristä ylöspäin, aina Kivistön suuralueen 2,5 kilometriin (kuva 14).



Kuva 14. Päivittäistavarakauppojen saavutettavuus ja saatavuus Vantaan suuralueilla [A. C. Nielsen myymälärekisteri 2013, Vantaan väestö 2015, Digiroad 2014]

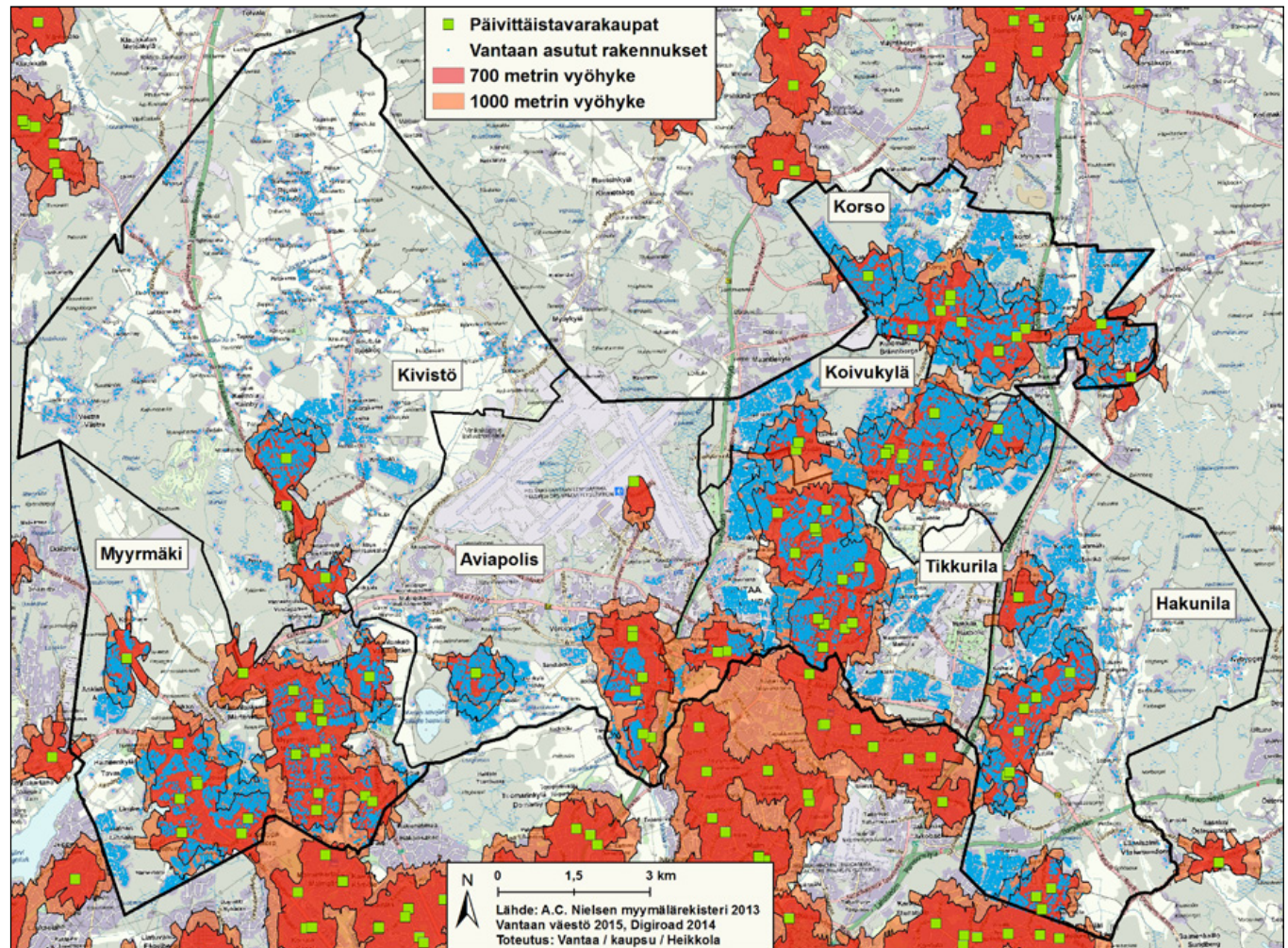
Kuvasta 15 on nähtävissä vantaalaisten lähimmät kaupat todellisia kulkureittejä pitkin mallinnettuna. Matka lähimpään kauppaan ei yksin kerro alueen kaupallisesta palvelusta vaan palvelutasoa arvioitaessa on tarkasteltava myös kauppojen myymäläalaa suhteessa alueen asukasmäärään. Keskimäärin Vantaalla on 0,33 myymäliniötä asukasta kohden. Eniten päivittäistavarakaupan alaa henkeä kohden on Aviapoliksen suuralueella (0,97 my-m²), jonne sijoittuu myös seudullisia hypermarketteja. Vastavasti vähiten kaupan alaa on Kivistön suuralueella, jossa jokaista asukasta kohden on vain 0,08 my-m² (kuva 14).



Kuva 15. Vantaan asukkaat ja heidän lähimmät päivittäistavarakaupat tieverkkoa pitkin mallinnettuna

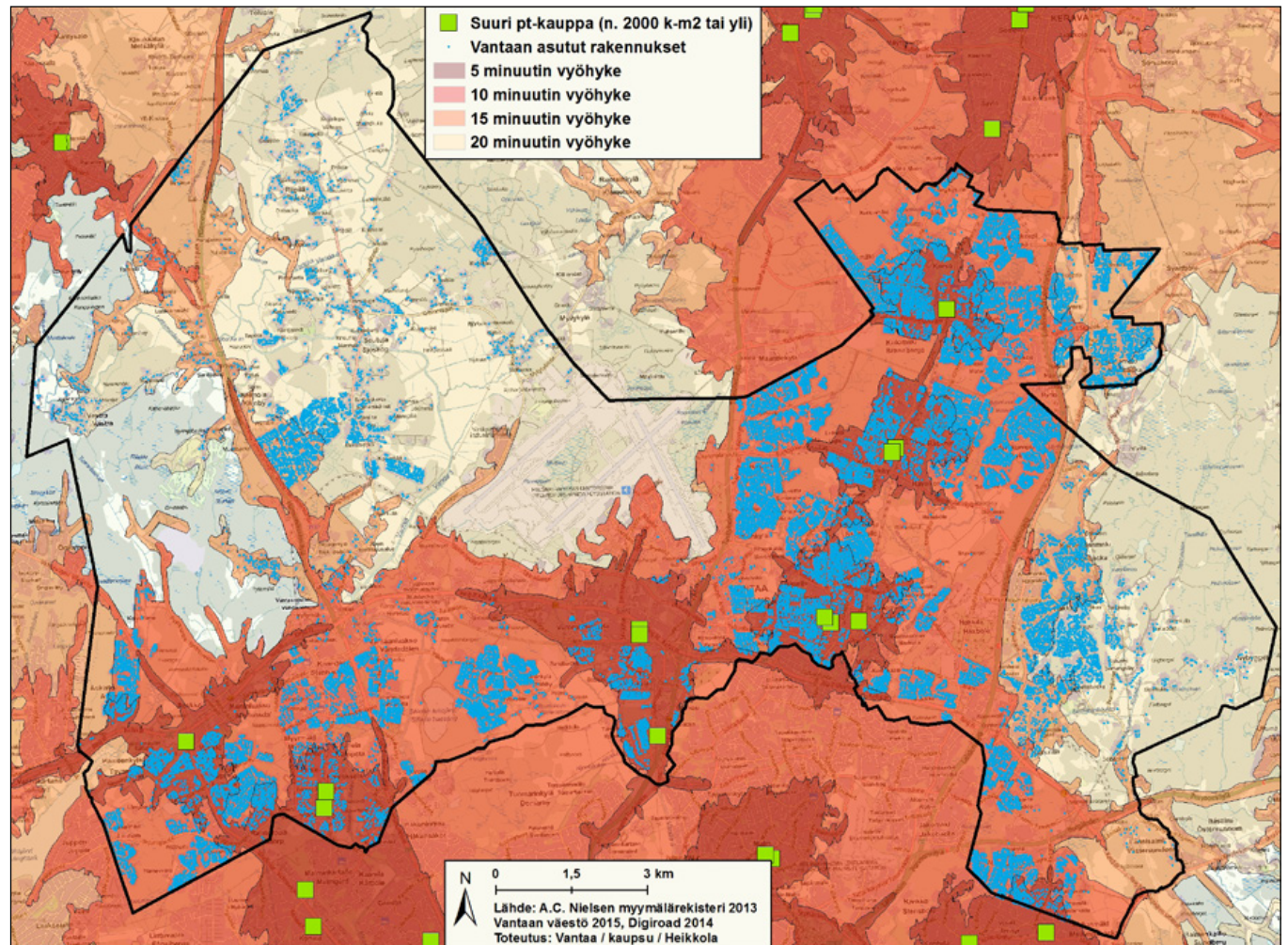
Päivittäistavarakaupan ostosmatkat jakautuvat yleisesti pääasiallisiin ja täydentäviin matkoihin. Pääasiallisia ostoksia tehtäessä suositaan usein suuria ja kattavan tuotevalikoiman tarjoamia päivittäistavarakauppoja. Täydentävät ostokset tehdään puolestaan usein pienemmistä lähikaupoista (Raijas & Järvelä 2015). Kun ostoksia on paljon ja varsinkin kun ne ovat painavia, suositaan autoa liikkumisessa. Täydentävät ostokset on helppo tehdä puolestaan muilla kulkumuodoilla. Kuvas-
ta 16 nähdään päivittäistavarakaupat ja niiden 700 ja 1000 metrin saavutettavuusvyöhykkeet sekä asutuksen sijoittuminen. Kävelen ostoksia ei yleisesti lähdetä nou-
tamaan edellisiä metrimääriä kauempaa, jos kuluttajal-
la on muita vaihtoehtoja.

Vantaalaisista 61% asuu alle 700 metrin ja 77% alle 1000 metrin päässä päivittäistavarakaupasta. Tällöin 23% (noin 46 000 vantaalaista) ei asu kävelyetäisyy-
den päässä kaupasta. Näitä asukkaita on syytä tarkas-
tella suhteessa kotitalouksien autonomistukseen, mikä
on tehty [kuvassa 9](#).

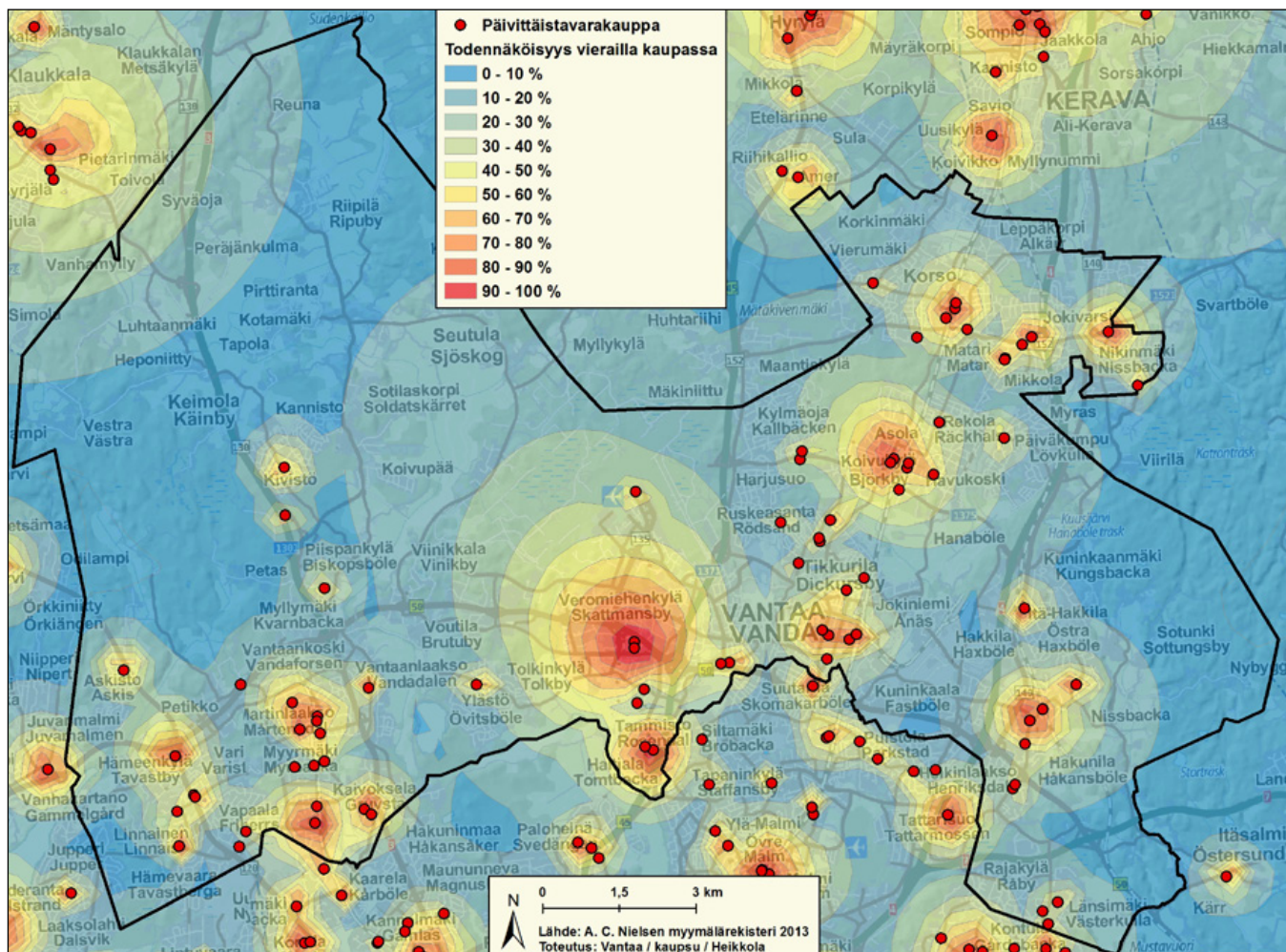


Kuva 16. Päivittäistavarakauppojen 700 ja 1000 metrin vyöhykkeet sekä asuttujen rakennusten sijoittuminen niille

Autolla tehtäviin pääasiallisiin ostosmatkoihin vaikuttaa keskeisesti kaupan saavutettavuus minuutteina. Vantaan suuret päivittäistavarakaupat sijaitsevat kaikilla muilla suuralueilla paitsi Hakunilassa ja Kivistössä. Tällöin myös näiltä alueilta on pisin ajoaika kauppaan. Muilla suuralueilla suuri päivittäistavarakauppa on yleisesti saavutettavissa viidessä tai kymmenessä minuutissa (kuva 17).



Kuva 17. Suurten päivittäistavarakauppojen matka-aikavyöhykkeet autolla sekä asuttujen rakennusten sijoittuminen niille



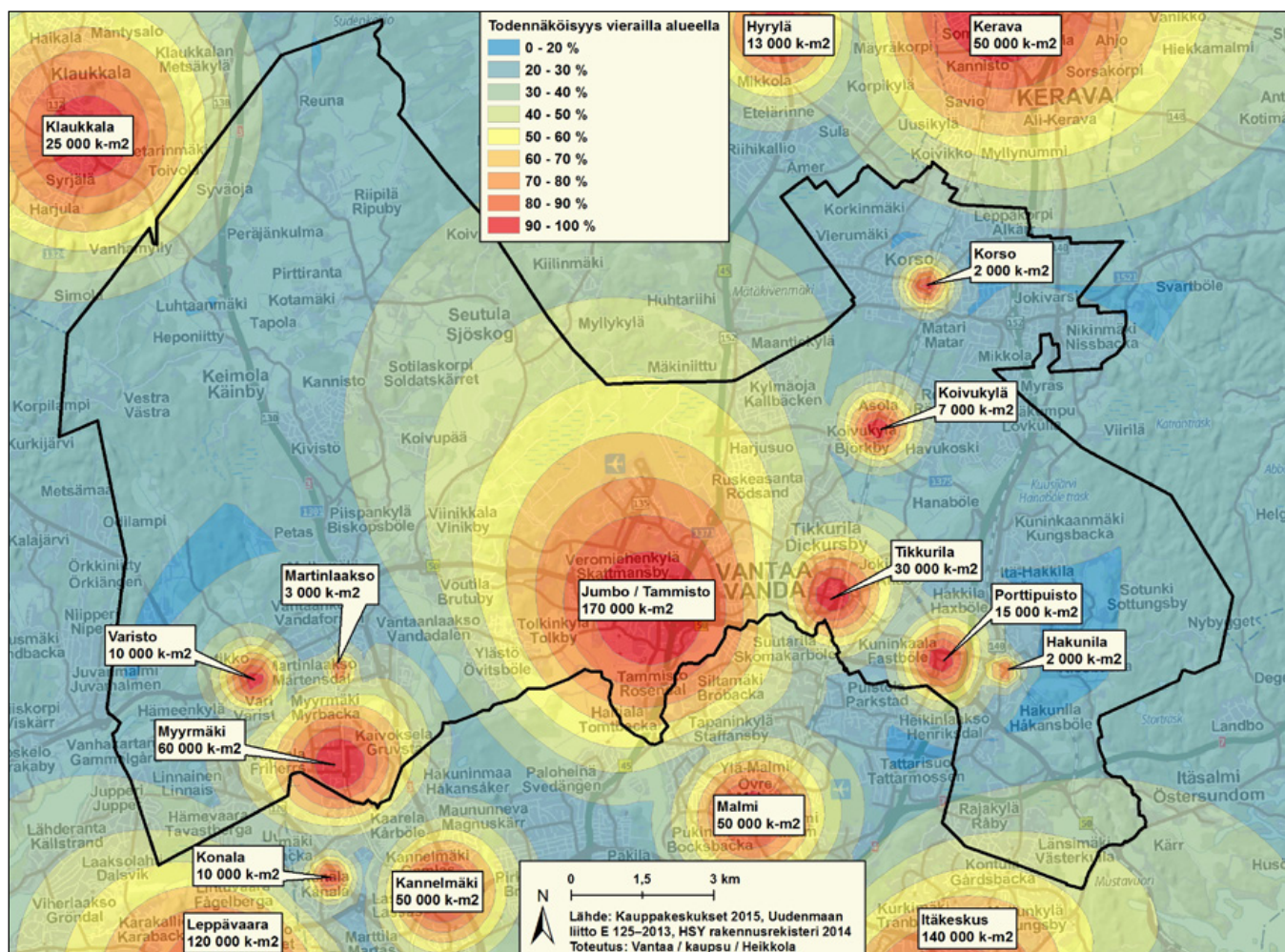
Kuva 18. Päivittäistavarakaupat sekä kuluttajan mallinnettu todennäköisyys asioida kauppoissa

Kuluttajan asioimista kaupassa voidaan mallintaa. Hufin mallin avulla on laskettu kuluttajan keskimääräinen todennäköisyys vierailla kussakin kaupan sijainnissa (kuva 18). Todennäköisyys lasketaan kaupan vetovoiman ja sinne kertyvän matkan suhteesta. Vetovoimatekijänä on seuraavissa tarkasteluissa käytetty kauppohen pinta-aloja. Tarkastelusta nähdään kuinka suurissa päivittäistavarakaupoissa asioidaan todennäköisemmin myös laajimmalta alueelta, varsinkin jos lähetyvillä ei ole merkittävästi muita kauppohen. Vantaan houkuttelevimmat päivittäistavarakaupat sijoittuvat näin ollen erityisesti Keski-Vantaalle ja keskuksiin.

2.3 Muu erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut

Vantaalla sijaitsee 442 muun erikoiskaupan toimipaikkaa (YKR 2014 / yritys- ja toimipaikkarekisteri 2012). Merkittävä osa näistä on liikevaihdoltaan pieniä ja niiden merkitys asiakasvirroista on pieni. Muu erikoiskauppa on keskittynyt varsinkin Jumbon ja Myyrmäen kauppakeskuksiin sekä Tammiston kaupan alueelle. Myös muihin keskuksiin sekä Porttipuiston ja Petikko-Variston kaupan alueille sijoittuu muuta erikoiskauppaa (kuva 19). Jumbo ja Tammiston kaupan alue on Vantaan vetovoimaisin muun erikoiskaupan ostospaikka, joka houkuttelee asiakkaita laajalta alueelta Helsingin seudulta, varsinkin Vantaalta ja Vantaan pohjoispuolelta. Helsingistä ja Espoosta ostosmatkat suuntautuvat yleisemmin Helsingin keskustaan tai pääkaupunkiseudun muihin seudullisiin kauppakeskuksiin.

Merkittävimmat kaupalliset palvelut sijoittuvat Keski-Vantaalle viihdekeskus Flamingoon sekä Tikkurilan ja Myyrmäen keskustoihin. Kaupallisia palveluita sijoittuu pienimpiinkin keskuksiin, tosin yleensä vähäisessä määrässä.

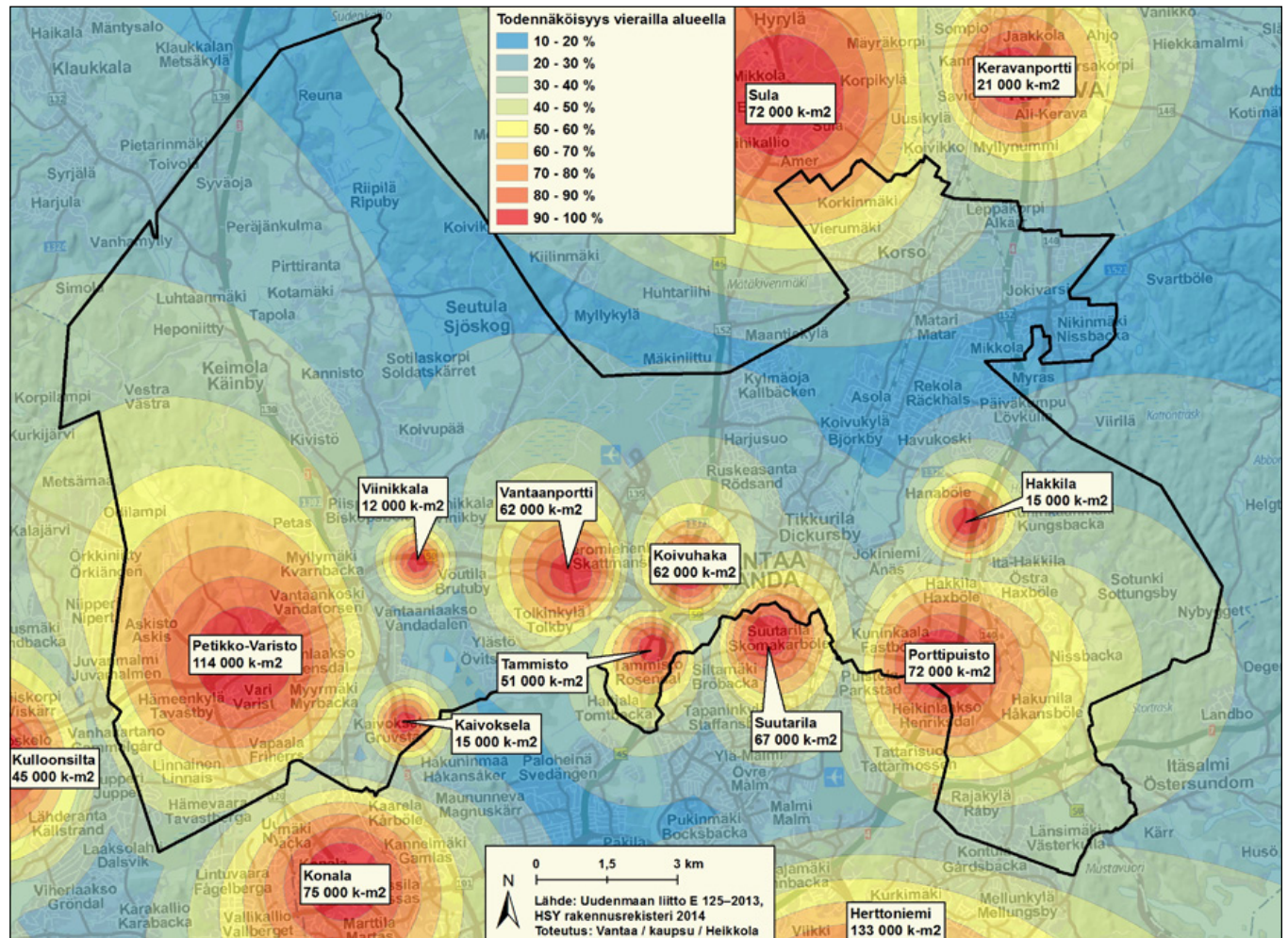


Kuva 19. Muu erikoiskaupan ja kaupallisen palveluiden keskittymät sekä asiakkaan keskimääräinen todennäköisyys asioida kyseisillä alueilla

2.4 Paljon tilaa vaativa kauppa

Vantaalla sijaitsee 453 paljon tilaa vaativan kaupan toimipaikkaa (YKR 2014 / yritys- ja toimipaikkarekisteri 2012). Merkittävä osa myös näistä on liikevaihdonaltaan pieniä ja niiden merkitys asiakasvirroista on pieni. Merkittävät paljon tilaa vaativan kaupan toimijat ovat sijoittuneet Petikko-Varistoon, Porttipuistoon sekä Keski-Vantaalle (kuva 20).

Kuluttajat ovat valmiina hankkimaan paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita kaukaakin, jos tuotteet ja kaupat ovat vain riittävän vetovoimaisia. Tästä johtuen ne voivat pärjätä myös yksittäisissä sijainneissa, ilman toisista liikkeistä saatavaa kasautumisetua. Tällaisia liikkeitä on Vantaalla esimerkiksi Hakkilan K-rauta 75 ja Keski-Vantaan Motonet. Toisaalta osa paljon tilaa vaativan kaupan liikkeistä on hyvinkin tietoisia saman toimialan kasautumisen hyödyistä. Tällaisia ovat muun muassa Petikko-Variston huonekalukaupat ja Koivuhaan auto-kaupat. Yhteistä kaikille paljon tilaa vaativille kaupoille on niiden sijoittuminen autoliikenteen kannalta mahdollisimman hyvin. Paljon tilaa vaativan kaupan tuotteet ovat nimensä mukaisesti isoja ja yleensä painavia. Tästä syystä näissä kaupoissa asioidaan usein autolla.



Kuva 20. Paljon tilaa vaativan kaupan keskittymät sekä asiakkaan mallinnettu todennäköisyys asioida kyseisillä alueilla



3 KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

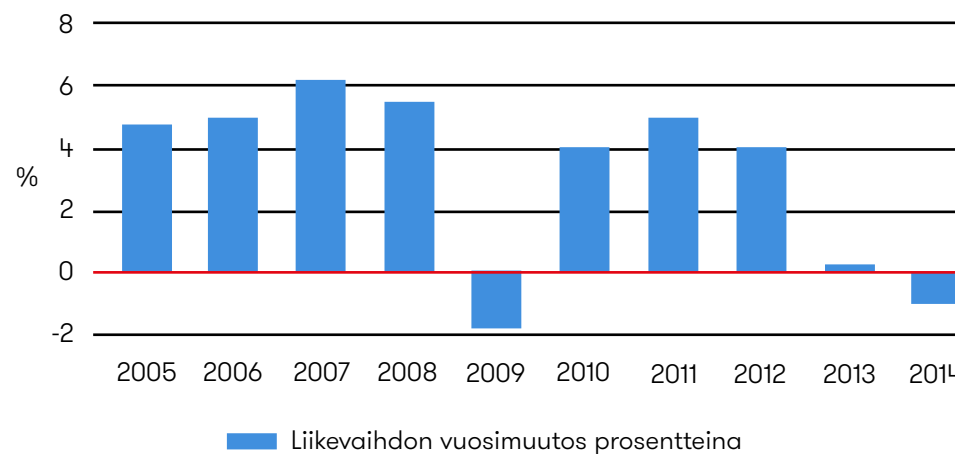
3.1 Kaupan viimeaikainen kehitys Vantaalla

Vähittäiskauppa on kasvanut Suomessa melko tasaisesti viimeisen 10-vuoden aikana, muutamaa taantumavuotta lukuun ottamatta (kuva 21). Keskimäärin liikevaihdon kasvu on ollut 3,16% vuodessa. Vantaalla vastaava kasvu on ollut keskimäärin hiukan suurempaa. Vuonna 2013 vähittäiskaupan toimialalla työskenteli Vantaalla noin 8 000 työntekijää (Yritys- ja toimipaikatilastot 2013).

Kaupan kehitys on sekä toimialasidonnaista että suhdannesidonnaista. Tämä näkyy muun muassa siinä, että taantuman aikana kulutustavoissa tapahtuu muutoksia. Esimerkiksi päivittäistavarakaupassa on tapahtunut markkinaosuuksien vaihtelua viimeisten vuosien aikana kilpailun kiristyessä. Kauppayritykset analysoivat markkina-tilannetta jatkuvasti ja tekevät sen perusteella muutoksia palveluverkossaan. Viimeisen vuosikymmenen aikana varsinkin Pakkalan, Tammiston sekä Porttipuiston alueet ovat laajentuneet ja onnistuneet houkuttelemaan merkittävästi uusia asiakkaita, myös seudullisesti. Näillä alueilla kauppa on sijoittunut suuryksiköihin, joita kuluttajat ovat viime vuosina suosineet.

Paikallisesti merkittäviä kaupan kokonaisuuksia on rakennettu muun muassa Tikkurilaan, Koivukylään ja Martinlaaksoon. Osalla alueista kehitys on ollut vähäisempää. Esimerkiksi Petikko-Variston kaupan alue ei ole juuri kasvanut vaan pyrkinyt lähinnä säilyttämään suosionsa erityisesti huonekalukaupan keskuksena. Tämä on ollut haasteellista muiden alueiden kehittyessä jatkuvasti.

Vähittäiskaupan kehitys Suomessa



Lähteet: Kaupan liikevaihtokuvaaja, Tilastokeskus 2015

Kuva 21. Vähittäiskaupan liikevaihdon prosentuaalinen vuosimuutos Suomessa

3.2 Tulevaisuuden kauppa

Vähittäiskaupan toimialalla on tällä hetkellä paljon haasteita, mutta myös lukuisia mahdollisuuksia. Suomi on ajautunut taloudelliseen taantumaan, millä on väistämättä vaikutuksia kuluttajien ostovoimaan ja samalla kaupan kasvunäkymiin. Suomi jakautuu entistä vahvemmin kahteen osaan, siihen joka kasvaa väestöllisesti, taloudellisesti ja kaupallisesti sekä siihen josta muutetaan edelliseen. Vantaa kuuluu ehdottomasti ensimmäiseen, mutta kasvu tuo mukanaan myös haasteita muun muassa kohonneiden asumiskustannusten, lisääntyvien ruuhkien ja kehitettävien liikepaikkojen vähäisyyden tai ongelmallisuuden muodossa. Lisääntynyt työttömyys vähentää ostovoimaa, mutta ennen kaikkea ajaa kuluttajia eriarvoiseen asemaan ostovoiman perusteella.

Verkkokaupan läpimurrosta on puhuttu jo pitkään ja muutamilla kaupan tuoteryhmillä verkkokaupan osuus onkin jo hyvin huomattava, kuten kirjoissa, elektroniikassa, musiikissa ja vaatteissa. Uusimpien näkemysten mukaan verkkokaupan ei katsota niinkään kilpailevan fyysisen kaupan kanssa vaan ennemmin tukevan tätä tarjoamalla digitaalisen vaihtoehdon fyysisen rinnalle. Tällöin puhutaan niin sanotusta monikanavaisesta kaupasta. Päivittäistavarakaupassa verkkokaupan läpimurto on Suomessa vielä tulematta, sen markkinaosuuden ollessa noin prosentin koko päivittäistavarakaupan myynnistä. Toimijat kuitenkin kehittävät liiketoimintastrategiaansa myös ruuan verkkokaupan näkökulmasta, sillä verkkokaupan kasvu on nopeaa.

Verkkokaupan kehittymiseen ja kehittämiseen liittyy keskeisesti tuotteiden ostosovelukset, yrityksen logistiikkaketjun hallinta (varastoinnit ja kuljetukset) sekä asiakkaalle toimitus tai toimituksen nouto sovitusta paikasta. Kaikkien osa-alueiden on oltava kunnossa, jotta toiminta olisi kannattavaa. Tähän mennessä verkkokaupan saaminen kannattavaksi on ollut haastavaa suurista toimituskustannuksista johtuen. Varsinkin viimeisten kilometrien kuljetuskustannukset asiakkaalle ”last mile distribution challenge” ovat osoittautuneet hankaliksi yrityksille. Toimijat uskovatkin niin sanottuun ”click and collect” toimintamalliin, jossa kuluttaja noutaa verkosta ostamansa tuotteen joko suoraan kaupasta tai noutopisteestä läheltä kotiaan.



Kuva 22. Tulevaisuuden kauppa

Ulkomaalaiset kauppaketjut ovat tulleet Suomeen jäädäkseen jo useita vuosikymmeniä sitten, eikä kaupan ketjuuntumiselle ole näköpiirissä suuria muutoksia. Kilpailun lisäämiseksi kuluttajat toivoivat tietenkin lisää toimijoita Suomen markkinoille. Verkkokauppa helpottaa uusien brändien ostamista suoraan kansainvälisiltä markkinoilta, eivätkä uudet ulkomaalaiset ketjut uskalla rantautua Suomen pienelle markkina-alueelle merkittävässä määrin. Ulkomaalaisten ketjujen tullessa ja tuodessa liiketoimintalogiikkansa Suomeen, kannustaa se Suomessa jo toimivia yrityksiä tehostamaan toimintaansa. Tämä on nähty muun muassa päivittäistavarakaupassa, jossa asiakkaista kilpaillaan tällä hetkellä suurelta osin hinnalla.

Suomen sosiodemografisessa rakenteessa on tapahtumassa merkittäviä muutoksia. Ikääntyvien osuus kasvaa huomattavasti, mikä korostaa lähipalveluiden merkitystä tulevaisuudessa. Samalla myös perhekoot ovat pienentyneet: niin ikäihmiset kuin nuoret elävät usein sinkku- ja dinkkuasukunnissa. Pienet asutuskunnat eivät halua välttämättä vierailla isoissa päivittäistavarakaupan suuryksiköissä vaan heille riittää pienempikin myymälä, koska ostettavaa on vähemmän. Sama koskee tuotteiden pakkauskokoa eli markkinoilla nähdään tulevaisuudessa entistä enemmän myös pieniä pakkauksia.

Suomen sosiodemografiseen rakenteeseen vaikuttaa myös maahanmuuton lisääntyminen. Uusien kulttuurien ja kulutustapojen lisääntyessä Suomessa kaupan alalle tulee uusia tiettyjä asiakasryhmiä palvelevia toimijoita.

Kauppa joutuu kilpailemaan jatkuvasti kuluttajien ajasta muiden aktiviteettien kanssa. Uusien kauppa- ja viihdekeskuksien myötä perinteisemmät ja hieman kehityksestä pudonneet yksiköt eivät vetoa enää riittävästi asiakkaisiin. Tämä on johtanut jatkuvaan kauppapaikkojen kehittämiseen, laajentamiseen ja kilpavarusteluun. Pääkaupunkiseudulle rakennetaan tällä hetkellä kahdeksaa uutta suurta liiketilakokonaisuutta ja kun lukuihin otetaan piakkoin aloitettava Triplan kauppakeskus, nousee rakentuva kokonaiskerrosala 275 000 neliömetriin. Samaan aikaan alueella on 159 000 k-m² liiketilaa vailla käyttäjää (Catella markkinakatsaus... 2015). Tämä jakaa todennäköisesti tulevaisuuden kauppapaikat entistä enemmän vetovoimaisiin ja hiipuviin kokonaisuuksiin.

Kuluttajat odottavat liikepaikoilta tulevaisuudessa entistä enemmän elämyksellisyyttä, digitaalisuutta ja yllätyksellisyyttä, paikkoja joissa vietetään sosiaalista elämää. Tällaiset keskittymät rakennetaan pääkaupunkiseudulla tulevaisuudessa todennäköisesti raideliikenteen varrelle. Kiinteistösijoittajat pitävät julkisella liikenteellä saavutettavia sijainteja turvallisina sijoituskohteina. Keskeiset sijainnit edistävät julkisten ja yksityisten toimijoiden sijoittumista samoihin kiinteistöihin, mikä tulee tulevaisuudessa todennäköisesti lisääntymään.

Pitkän aikaa vähittäiskaupan suuryksiköt ovat menestyneet kohtuullisen hyvin ja asiakkaat ovat suosineet esimerkiksi hypermarketteja, joista tarvittavan on saanut saman katon alta. Viime vuosina hypermarkettien käyttötavarapuolet ovat olleet kuitenkin vaikeuksissa, aivan kuten suuret tavaratalotkin. Asiakkaiden muuttuneiden kulutustottumusten – muun muassa siirtymisen verkkokauppaan – on nähty osaltaan aiheuttaneen tämän. Toisena tekijänä voi olla kuluttamisen siirtyminen rajatumman tuotesegmentin mukaisiin liikkeisiin. Tällaisista myymälöistä halutaan entistä erikoistuneempia tuotteita ja asiantuntevampaa palvelua, joita laajalla tuotesegmentillä kilpailevan kauppayrityksen on vaikea tarjota. Tulevaisuudessa erikoistuminen voi menä vieläkin pidemmälle, esimerkiksi tietyt harrastajaryhmät tai alakulttuurit saavat yleisesti omat kauppansa. Pitkään jatkunut vähittäiskaupan suuryksiköitymiskehitys näyttää näin ollen ainakin osittain taittuvan.

Kaupan viranomaisohjaus on ollut perinteisesti Suomessa tiukkaa. Vähittäiskauppaa ohjataan maankäytöllisesti sekä aukiolon ja tuotevalikoiman suhteen melko tiukasti verrattuna esimerkiksi muihin Euroopan maihin. Nykyisen Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaan näitä tiukkoja vähittäiskaupan ohjausjärjestelmiä tullaan osittain purkamaan.

Aukioloaikoja vapauttamalla nyt päivittäistavarakauppamarkkinoille muodostunut keinotekoisena pidetty 400 k-m² kokoraja tulee todennäköisesti poistumaan. Tällä hetkellä vapain aukiolo on vain alle 400 k-m² myymälöillä. Nykyisin sellaiset päivittäistavarakaupat, jotka sijoittuvat Alkon kanssa samaan kiinteistöön saavat Alkosta kilpailuetuna noin 10 prosentin myynninlisäyksen. Vapauttamalla alkoholin monopoli-myyntiä pieneni etu näiltä yksiköiltä.

3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan laskennallinen lisätarve

Vantaalaisten ostovoima kasvaa voimakkaasti selvityksen tarkasteluajanjaksolla. Ostovoiman kasvu muodostuu väestönkasvusta sekä nykyisten asukkaiden ostovoiman lisäyksestä. Liiketilan lisätarvelaskelmat perustuvat kyseisiin kasvulukuihin. Liiketilan lisätarve on laskettu vuosille 2025 ja 2040 seuraavia tietolähteitä hyödyntäen:

- Vantaan nykyinen väestö ja Vantaan väestöennuste vuosille 2015-2040
- Keskimääräiset kulutusluvut Uudellamaalla vuonna 2012 ja arvio niiden kehityksestä
- Vähittäiskaupan myyntitehokkuudet ja arvio niiden kehityksestä
- Arvio nettikaupan vaikutuksista kaupan liiketilarpeeseen
- Arvio liiketilan kaavallisen ylittämisen tarpeesta
- Arvio ostovoiman siirtymistä muilta alueilta Vantaalle

Selvitysten yksinkertaistamiseksi laskelmissa on keskitytty alueen kokonaiskulutuksen ja kokonaisliiketilarpeen määrittelyn sijaan kokonaiskulutuksen kasvuun ja liiketilan lisätarpeen arvioimiseen. Tällöin oletuksena on, että markkinat toimivat, jolloin kuluttajien muodostama kysyntä ja sitä vastaava liiketilamäärä ovat tällä hetkellä laajemmalla alueella tasapainossa. Ostovoiman kasvu on suunnattu näin ollen uusiin liiketiloihin. Todellisuudessa ostovoiman kasvu konkretisoituu myynteiksi osittain myös vanhoissa liiketiloissa, mikä vähentää liiketilan lisätarvetta. Tämä on huomioitu laskelmissa liiketilojen myyntitehokkuuksia kasvattamalla ja jättämällä laskelmista pois luonnollinen myymäläpoistuma mikä lisää liiketilan lisätarvetta.

3.3.1 Vantaan väestöennuste

Liiketilan lisätarvelaskelmissa on hyödynnetty Vantaan väestöennustetta (2014), mikä arvioi Vantaan väkiluvun kasvavan seuraavan 10 vuoden aikana noin 25 000 tuhannella ja seuraavan 25 vuoden aikana lähes 50 000 asukkaalla (taulukko 5). Vantaan väestö kasvaa tarkastelujakson aikana keskimäärin 2 000 asukkaalla vuodessa, jaksos alussa nopeammin kuin lopussa. Väestönkasvu ei tule olemaan tasaista kaikissa kaupunginosissa, vaikka Vantaa kehittääkin kaupunkia laaja-alaisesti. Kuvasta 23 on nähtävissä väestön arvioitu jakautuminen vuonna 2040 sekä väestönkasvu vuosille 2025 ja 2040.

	2015	2025	2040
Väestönkasvu	nykytila	25 429	48 969
Väestö yhteensä	210 538	234 078	259 507

Taulukko 5. Vantaan väestön nykytila ja väestöennuste vuosille 2025 ja 2040

3.3.2 Työpaikat ja niiden kasvun vaikutus liiketilan lisätarpeeseen

Perinteisesti kaupan palveluverkkoselvityksessä liiketilan lisätarvelaskelmat tuotetaan väestötietojen ja väestöennusteen perusteella. Näin menetellään myös tässä selvityksessä. Vantaan kaupan palveluverkon näkökulmasta työpaikoilla ja niiden sijoittumisella on kuitenkin tärkeä merkitys, koska suuri osa kaupungin alueesta sijoittuu lentomelualueelle, joilla asuinrakentamista rajoitetaan merkittävästi. Näille keskeisille sijainneille on keskittynyt merkittävä määrä työpaikkoja, jotka tarvitsevat kaupallisia palveluita, kuten lounasravintoloita ja työpaikka-alueita palvelevia kauppiaita.

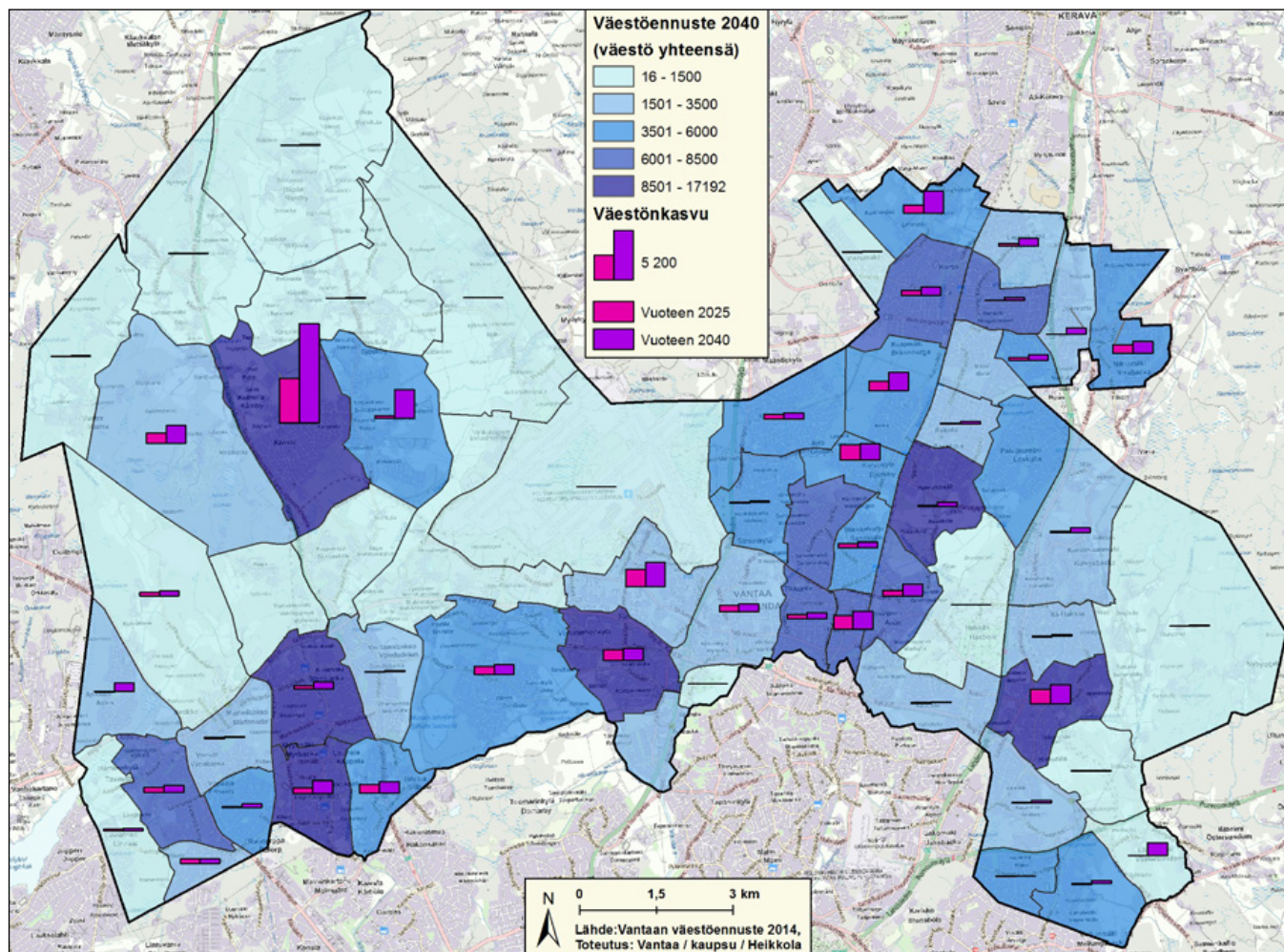
Työpaikkamäärän kehitystä on huomattavasti vaikeampi ennustaa kuin väestön, joten Vantaalla ei ole tehty virallista työpaikkaennustetta. Vantaan työpaikkaomavaraisuus on tällä hetkellä reilusti positiivinen, jollaisena se tulee todennäköisesti myös säilymään eli työpaikkojen määrä tulee kasvamaan yhdessä väestönkasvun kanssa. Tulevaisuudessa yritykset tulevat sijoittumaan suurelta osin samoille alueille, joihin ne ovat tälläkin hetkellä sijoittuneet. Viime vuosina kiinnostavin alue yritysten näkökulmasta on ollut Aviapolis, jonne uskotaan sijoittuvan tulevaisuudessa merkittävä määrä uusia työpaikkoja. Kehäradan myötä uusien työpaikka-alueiden saavutettavuus on parantunut. Tällainen alue on muun muassa Vehkala, jonka uskotaan houkuttelevan runsaasti uusia yrityksiä.

3.3.3 Ostovoiman kasvu ja liiketilan lisätarve vuosiin 2025 ja 2040

Liiketilan lisätarvelaskelmissa on hyödynnetty Uudenmaan alueen keskimääräisiä asukaskohtaisia kulutuslukutietoja (Ostovoima 2012). Kyseisille luvuille on arvioitu vuosikohtaiset kasvuoletukset, jotka ovat erikoiskaupassa suuremmat kuin päivittäistavarakaupassa (taulukko 6). Kyseisiä kasvuoletuksia on perinteisesti käytetty lukuissa kaupan palveluverkkoselvityksissä ja niiden arvioidaan toteutuvan pitkällä aikavälillä, vaikka viime vuosina vähittäiskaupalla onkin ollut haasteita kuluttajien harkitessaan ostoksia entistä tarkemmin. Ostovoiman kasvu on kuvattu realisena kasvuna eli siinä ei ole mukana inflaatiovaikutusta.

Kuluttajien ostovoima muunnetaan liiketilaksi jakamalla ostovoima keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Myyntitehokkuudet vaihtelevat huomattavasti kaupan laadusta riippuen. Laskelmissa on hyödynnetty Uudenmaan alueen nykyisiä myyntitehokkuuksia, joita on kasvatettu 15 prosentilla (taulukko 7).

Vantaan laskennalliset ostovoiman lisäykset ja niitä vastaavat liiketilan lisätarpeet on esitetty taulukossa 8. Laskelmassa on huomioitu verkkokaupan lisääntymisen mahdollisesti aiheuttama liiketilan lisätarpeen väheneminen sekä liiketilojen myyntitehokkuuden ennakoitu kasvaminen. Nämä molemmat tekijät vähentävät liiketilan lisätarvetta. Laskelmia on ylimitoitettu kaavallisesti, jotta lisätarveluvut mahdollistaisivat vaihtoehtoisia liikepaikkoja kaavoituksessa. Todellisuudessa kaikki kaavoitettavat liikepaikat eivät tule rakentumaan, niin kuin ne eivät ole tähänkään mennessä rakentuneet. Markkinat lopulta päättävät, mitkä liikepaikoista ovat liiketaloudellisesti kannattavia. Kaupallisten palvelujen lisätarve on laskettu 20 prosentiksi vähittäiskaupan liiketilaruokasta. Luku perustuu vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen nykyiseen jakaumaan.



Kuva 23. Vantaan kaupunginosakohtainen väestöennuste vuoteen 2040 sekä väestönlisäys vuosille 2025 ja 2040

	2012, euroa	2025, euroa	2040, euroa	Kasvuoletus, %/vuosi
Pt-kauppa ja alko	3440	3920	4550	1 %
Muu erikoiskauppa	3420	4430	5960	2 %
Paljon tilaa vaativa kauppa	1790	2310	3110	2 %
Autokauppa ja huoltamot ⁽²⁰¹⁰⁾	2700	3630	4890	2 %
Vähittäiskauppa yhteensä	11 350	14 290	18 510	

Taulukko 6. Asukaskohtaiset vähittäiskaupan kulutusluvut vuonna 2012 ja niiden oletettu kasvu vuosiin 2025 ja 2040

	Nykytila Uudellamaalla		15% tehokkuuden kasvu	
	€/k-m ²	€/my-m ²	€/k-m ²	€/my-m ²
Pt-kauppa ja alko	7 000	8 750	8 050	10 060
Muu erikoiskauppa	3 400	4 250	3 910	4 890
Paljon tilaa vaativa kauppa	2 300	4 250	2 650	3 310
Autokauppa ja huoltamot	7 800	9 750	8 970	11 210

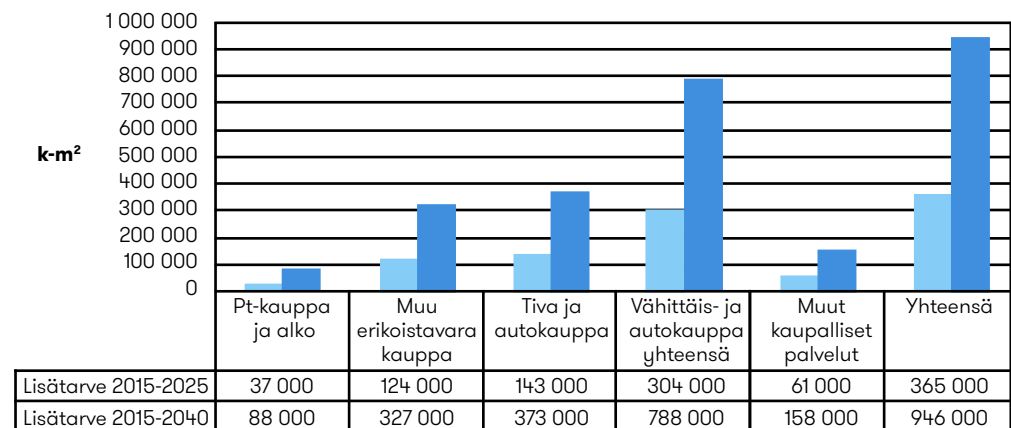
Taulukko 7. Nykyinen myyntitehokkuus Uudellamaalla ja laskelmissa käytetyt kasvattetut myyntitehokkuusluvut ($k\text{-m}^2 = 1,25 \cdot \text{my-ala}$)

	Ostovoiman lisäys 2015-2025 (milj. eur.)	Lisätarve 2015-2025 ilman ostovoiman siirtymiä (k-m ²)	Ostovoiman lisäys 2015-2040 (milj. eur.)	Lisätarve 2015-2040 ilman ostovoiman siirtymiä (k-m ²)
Pt-kauppa ja Alko	191	27 900	455	67 400
Muu erikoiskauppa	316	94 500	826	249 600
Tiva ja autokauppa	447	109 300	1 131	284 600
Vähittäis- ja autokauppa yhteensä	954	231 700	2 412	601 600
Muut kaupalliset palvelut		46 300		120 300
Yhteensä	1 145	278 000	2 894	721 900

Taulukko 8. Laskennalliset vantaalaisten ostovoimalisäykset vuosille 2015-2025 ja 2015-2040 sekä niistä johdetut vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeet 15% myyntitehokkuuden kasvulla, 10% verkkokauppavähennyksellä ja 30% kaavallisella ylimitoituksella

Liiketilan laskennallinen lisätarve perustuu yksinomaan vantaalaisten ostovoimaan ja sen kehitykseen. Todellisuudessa Vantaalle siirtyy kuitenkin jatkuvasti ostovoimaa naapurikunnista ja muilta alueilta, kuten luvussa 2.1 (Ostovoiman siirtymät) on todettu. Vantaan myynti on 23 % suurempi kuin alueen ostovoima. Tästä syystä myös liiketilan lisätarvetta on lisätty, olettaen että Vantaan vetovoima houkuttelevana kaupan kaupunkina tulee säilymään myös tulevaisuudessa. [Kuvassa 24](#) esitetään liiketilan lisätarvelaskelmat sisältäen ostovoiman siirtymät muista kunnista ja ulkomailta. Luvut vastaavat Uudenmaan liiton seudullisen selvityksen (Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaava, kaupan... 2013) mukaisia Vantaalle osoitettuja liiketilan lisätarvelukuja.

Liiketilan lisätarvelaskelmiin liittyy aina epävarmuustekijöitä. Laskemiin vaikuttavat merkittävimmin väestöennuste sekä kulutusluku- ja myyntitehokkuustiedot, joissa kaikissa voi tapahtua muutoksia. Luonnollisesti ajanjaksoon 2015-2040 liittyy enemmän epävarmuutta, kun lähimmän kymmenen vuoden lisätarvetarkasteluun. Liiketilan lisätarpeet on ilmoitettu tarkasti, mutta niitä pitää soveltaa suuntaa-antavasti.



Kuva 24. Vantaan laskennallinen liiketilan lisätarve vuosille 2015-2025 ja 2015-2040 sisältäen ostovoiman siirtymät muista kunnista ja ulkomailta.

3.3.4 Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve Vantaan suuralueittain

Edellä kuvattuja liiketilan lisätarpeita ei osoiteta muun erikoiskaupan, paljon tilaa vaativan- ja autokaupan sekä kaupallisten palveluiden osalta koko kaupunkia tarkemmalle tasolle. Kuluttajat asioivat kyseisillä kaupan aloilla harvemmin ja ne sijoittuvat kauemmaksi toisistaan kuin päivittäistavarakaupat, jolloin erikoiskaupan toimijat keskittyvät usein samoihin houkutteleviin kokonaisuuksiin, esim. keskustat, kauppakeskukset ja kaupan alueet. Yritykset saavat kyseisistä sijainneista ja toistensa läheisyydestä synergia- ja klusteroitumisetua, kun kuluttajien on helppo saavuttaa useat eri liikkeet samalla kertaa. Vantaan kaikille suuralueille ei ole siten välttämättä edellytyksiä toteuttaa vetovoimaista erikoiskaupan kauppapaikkaa. Tästä johtuen palveluverkkoselvityksessä ei ole tarpeen osoittaa erikoiskaupan liiketilan lisätarvetta kuntatasoa tarkemmin.

Päivittäistavarakaupoissa asioidaan usein ja niiden tuotteet ovat välttämättömiä jokaiselle. Päivittäistavarakauppa haluaakin sijoittua juuri sinne missä ihmiset ovat ja asukkaat ovat tottuneet hakemaan varsinkin täydennysostoksensa läheltä. Vantaan päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on jaettu suuralueittain [taulukossa 9](#). Taulukosta havaitaan, että kaikilla suuralueilla on usean tuhannen päivittäistavarakaupan kerrosneliömetrin lisätarve seuraavan kymmenen vuoden aikana, Myyrmäessä sekä Tikkurilassa on jopa yli 10 000 kerrosneliön lisätarve vuoteen 2040 mennessä. Pienin tarve alkuvuosina on Kivistössä, mutta ajanjaksolla 2025-2040 Kivistön tarve kasvaa huomattavasti alueen voimakkaan väestönkasvun johdosta.

[Taulukon 9](#) luvut kuvaavat ainoastaan liiketilan lisätarvetta, joten sitä on hyvä tarkastella varsinkin Kivistön, Hakunilan ja Korson suuralueen suhteen yhdessä [kuvan 12](#) (päivittäistavarakaupan ostovoimasiirtymät) kanssa. Luvun 2.1 kuvan tarkastelusta havaitaan, että Hakunilassa on jo tällä hetkellä reilun 6 000 k-m², Korsossa 4 500 k-m² ja Kivistössä 3 000 k-m² vajaus päivittäistavarakaupassa.

	Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve (k-m ²) 2015-2025	Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve (k-m ²) 2015- 2040
Myyrmäki	6 800	15 700
Kivistö	1 800	6 300
Aviapolis	2 700	6 200
Tikkurila	5 200	12 000
Koivukylä	3 700	8 500
Korso	4 000	9 700
Hakunila	3 700	9 000
Yhteensä	27 900	67 400

Taulukko 9. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve suuralueittain vuosille 2025 ja 2040 ilman ostovoiman siirtymää



4 KAUPAN TULEVAISUUSKENAARIOT VANTAALLA

4.1 Skenaarioiden muodostaminen

Tulevaisuusskenaarioiden avulla voidaan kuvata vaihtoehtoisia ja määräämättömiä tulevaisuuksia. Selvityksessä tuotettiin viisi erilaista tulevaisuusskenaariota kuvaamaan Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen mahdollisuuksia ja haasteita kaupan toimintaympäristössä. Skenaariot tuottivat tärkeää tietoa määrittelemällä vaihtoehtoisia tulevaisuuksia, mutta ei niiden toteutumisen todennäköisyyksiä. Tämä jätettiin työpajan asiantuntijoiden arvioitavaksi. Skenaarioiden tarkoituksena oli edistää työpajatyöskentelyä, ravistaa mielipiteet esiin ja aiheuttaa keskustelua. Tästä syystä skenaarioista muodostettiin hyvinkin erilaisia. Vantaan kaupan tulevaisuusskenaariot ovat:

- **Skenaario 1** (tehokkaasti ja halvalla)
- **Skenaario 2** (monipuolinen rakenne)
- **Skenaario 3** (kauppa osana urbaania ympäristöä)
- **Skenaario 4** (kaupan rakenteiden murros)
- **Skenaario 5** (suurimman ehdoilla)

Skenaariot tuotettiin tarkastelemalla 12 osa-aluetta, jotka vaikuttavat keskeisesti vähittäiskauppaan ja vähittäiskaupan palveluverkkoon. Tarkasteltavat osa-alueet olivat:

1. Myymäläkonseptit
2. Kuluttajan aluekäyttäytyminen
3. Fyysiset myyntikanavat
4. Verkkokauppa
5. Liiketilojen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa
6. Liiketilojen suhde lähiympäristöön
7. Ostovoima ja liiketilatarve
8. Yksikkökoko
9. Kilpailu ja grittäminen
10. Liiketilojen kiinteistökehittäminen
11. Kaupan maankäytön viranomaisohjaus
12. Kaupungistuminen

Skenaariot kuvaavat keskimääräisiä tulevaisuuden kaupan kehityssuuntia, jolloin kaupan painopiste muuttuisi skenaarion mukaiseen suuntaan. Skenaariotarkastelussa ei oleteta, että Vantaan kaupan kehitys muuttuisi kokonaisuudessaan jonkin skenaarion mukaiseksi. Työpajassa keskusteltiin skenaarioista yhdessä sekä pienryhmissä pohtien niiden hyviä ja huonoja puolia. Lopuksi skenaariot priorisoitiin

äänestämällä niiden tavoiteltavuudesta sekä todennäköisyydestä ja pelosta toteutua. Työpajan asiantuntijat pitivät skenaarioihin perustuvaa lähestymistapaa onnistuneena, mikä tuki yhteisen kehityssuunnan määrittelyä ja edisti palveluverkkoselvityksen toteuttamista.

Seuraavaksi esitellään kaikki viisi kaupan tulevaisuusskenaariota, joita työpajassa käsiteltiin. Luvussa 5 käsitellään tarkemmin työpajassa valittua tavoiteltavaa tulevaisuusskenaariota, jonka pohjalta Vantaa kaupan palveluverkon kehittämistä jatketaan.

4.2 Skenaario 1 (tehokkaasti ja halvalla)

Tehokkaasti ja halvalla -skenaariossa Suomen taloudellinen tilanne on haasteellinen ja samalla kuluttajien ostovoiman kasvu heikkoa, mikä näkyy kuluttajien valikoivassa ostoskäyttäytymisessä. Kaupparyitykset eivät uskalla investoida merkittävästi liike-tiloihinsa. Myymäläkonseptit ja liike-tilat toteutetaan palvelemaan halpoja tuotteita arvostavia kuluttajia, jotka näkevät ostamisen pakollisena suorituksena. Tämä näkyy myymäläkonseptien kustannustehokkaassa toimintatavassa, jossa kaikki ylimääräinen on karsittu pois. Kuluttajat arvostavat hyvää autoliikenteellistä sijaintia, eivätkä ole valmiita matkustamaan ostosten perässä kovinkaan kauas. Kauppa sijoittuu autoliikenteellisesti hyvälle paikalle kustannustehokkaasti toteutettuihin erillisiin liikerakennuksiin, mikä yksipuolistaa liiketiloja.

Verkkokauppa ei ole onnistunut saavuttamaan kuluttajien luottamusta kalliista toimitusmaksuista johtuen. Hinnalla kilpailevat ja tehokkaat kaupan toimijat asettavat muun tyyppisille toimijoille haasteita, jotka joutuvat osittain vetäytymään markkinoilta. Tämä aiheuttaa kaupan alueiden välille kovaa kilpailua, mikä johtaa joidenkin kaupallisten sijaintien kuihtumiseen. Kiinteistökehittäjien kilpailu asiakkaista on kovaa vähäisestä liikerakentamisesta johtuen. Kiinteistökehittäjät rakentavat uusia liikekiinteistöjä uusille kauppapaikoille ja pyrkivät turvaamaan yritystensä tulevaisuuden toteuttamalla liikerakennuksia nopeasti niitä tarvitseville.

Viranomaiset eivät pysty koordinoimaan kaupunkiseutujen kaupallisen rakenteen kehittymistä onnistuneesti. Kuntien välillä käydään kovaa kilpailua kuluttajien arvostamien liikepaikkojen rakentamisesta. Tämä johtaa kaupan sijoittumiseen suurelta osin kaupparyitysten ehdoilla. Kuluttajat arvostavat omaa pientaloyhteisöään ja rauhallista elämää, jossa ylimääräistä ostamista ei nähdä tarpeellisena.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupan uudet yksiköt ja kaupan kasvu kohdistuvat keskisuuriin yksiköihin autoliikenteen solmukohtiin. Suurimpien keskuksien vetovoima vähenee, mutta myös sellaisten, joiden läheisyyteen tulee uusi keskisuuri yksikkö. Tämä johtaa usean lähikaupan lopettamiseen. Muun erikoiskaupan ja paljon tilaa vaativan kaupan suhteen keskitys on myös samantyyppistä kuin päivittäistavarakaupassa. Kasvu ohjautuu autoliikenteen solmukohtiin keskisuuriin yksiköihin keskustojen ja suurimpien kokonaisuuksien menettäessä vetovoimaansa.



Kuva 25. Skenaario 1 (tehokkaasti ja halvalla)

4.3 Skenaario 2 (monipuolinen rakenne)

Skenaarion kuluttajat asioivat monen tyyppisissä liiketiloissa tilanteen mukaan. Kaupan toimijat tarjoavat nopeaan palveluun erikoistuneita myymäläkonsepteja, joissa voi tehdä ostoksensa kiireisenä aikana, mutta toisaalta toimijat panostavat myös kauppapaikkoihin, joissa asiakas viihtyy pitkään, varsinkin vapaa-aikanaan. Yhdyskuntarakenne tukee sekä kuluttajia lähellä sijaitsevia kauppiaita että suuria ja monipuolisen kaupan keskittymiä. Asiointi tapahtuu edelleen merkittävässä määrin omalla autolla, varsinkin jos ostokset ovat painavia. Liikerakentamisessa tämä varmistetaan riittävällä määrällä parkkipaikkoja.

Kiinteistökehittäjät ovat kiinnostuneita hyvin erilaisista hankkeista, joita myös rakennetaan merkittävästi ostovoiman kasvaessa tasaisesti. Uudet paikalliset, lähiasutusta palvelevat kaupat ja seudulliset kaupan keskittymät varmistavat kilpailun toimivuuden markkinoilla, joskin vanhoilla toimijoilla on etulyöntiasema hyvillä liikepaikoilla. Uusi rakentaminen tuo alalle uudenlaisia fyysisiä myyntikanavia, mikä monipuolistaa kaupan yksikkökokoja.

Kuluttajat ovat ottaneet verkkokaupan osaksi viikoittaista asiointiaan, johon kaupan toimijat ovat vastanneet päivittämällä liiketoimintatapaansa. Verkkokauppa on yhdistetty osaksi fyysisiä myyntikanavia. Kaupan viranomaisohjaus toimii entiseen tapaan, kauppaa ohjataan ensisijaisesti keskusta-alueille. Kaupungistuminen jatkuu kaupunkirakenteen tiivistyessä ja uusia alueita rakennettaessa. Rakenne tarjoaa monipuolisia asumis- ja liikkumismuotoja.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat sijoittuvat hyvin monen tyyppiin sijainteihin, suurimmat kaupat keskustoihin. Pieni osa lähikaupoista saattaa joutua kilpailun kiristyessä lopettamaan tai vaihtamaan sijaintia uuden suuremman yksikön rakentuessa lähelle. Muu erikoiskauppa suosii monen kokoisia uusia liiketiloja ja kokonaisuuksia, keskuksia painottaen. Heikkojen keskuksien vetovoima vähenee, samoin niiden, joiden lähelle rakennetaan uusi vetovoimainen keskittymä. Paljon tilaa vaativat kaupat sijoittuvat kaupan alueille suurimpia kokonaisuuksia painottaen. Heikkojen, syrjäisten ja pienien kaupan alueiden vetovoima vähenee.



Kuva 26. Skenaario 2 (monipuolinen rakenne)

4.4 Skenaario 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä)

Kaupungistuminen etenee kiihtyvää vauhtia. Asukkaat haluavat muuttaa työpaikkojen ja palveluiden lähelle urbaaniin ympäristöön. Kuluttajat suosivat lähipalveluita, jossa ostokset voi tehdä nopeasti ja helposti. Kauppaan mennään tavallisesti kävelen, pyörällä tai julkista liikennettä käyttäen. Kaupan toimijat vastaavat kuluttajien kysyntään rakentamalla kivijalkaliiketoja ja urbaaneja liikerakennuksia, jotka sijoituvat lähelle asukkaita ja liikenteellisiin solmukohtiin. Liiketoilat rakentuvat osaksi monipuolista kaupunkiympäristöä. Kuluttajien aluekäyttämisen lisäksi lähipalveluiden elinvoimaisuutta edistää johdonmukainen viranomaisohjaus, jossa kauppa ohjataan osaksi asuntorakennetta.

Kuluttajat eivät halua viettää kaupassa montaa tuntia, mikä pienentää kauppojen yksikkökokoja, jotta nopeampi asiointi olisi mahdollista. Myymälät panostavat yksilöllisiin, erikoistuneisiin ja paikallisiin ratkaisuihin. Tämä ylläpitää kilpailua toimijoiden välillä yrittäjien etsiessä uusia ratkaisuja palvellakseen kuluttajaa. Kaikkea ei ole mahdollista ostaa lähikaupasta, jolloin kuluttajat asioivat verkkokaupassa. Verkkokaupan tuotteet noudetaan lähikaupasta, pakettiautomaatista tai ne toimitetaan suoraan kuluttajalle. Kuluttajien ostovoima kasvaa tasaisesti, mutta iso osa siitä suuntautuu muuhun kulutukseen kuin kauppaan. Kuluttajat arvostavat muun muassa erilaisia palveluita ja matkailua. Tästä syystä kaupan liiketoja rakennetaan maltillisesti, mutta erilaisten palvelujen liiketojien kysyntä kasvaa.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat sijoittuvat keskuksiin tai tukeutuen asuntoalueisiin ja joukkoliikenteeseen. Uudet yksiköt muodostuvat pääsääntöisesti pienistä, mutta myös keskisuurista yksiköistä. Uusia maltillisen kokoisia muun erikoiskaupan kokonaisuuksia rakennetaan keskustoihin. Paljon tilaa vaativat kaupat rakentuvat jo olemassa oleville vetovoimaisille kaupan alueille, mutta myös keskuksiin. Ostovoiman suuntautuessa asukkaiden lähiympäristöön ja keskusta-alueille muusta yhdyskuntarakenteesta irralliset, pelkästään autoliikenteen varaan rakennetut kaupan keskittymät ovat vaikeuksissa. Kiinteistökehittäjät eivät ylimitoita kaupallisia hankkeitaan vaan sopeuttavat ne onnistuneesti paikalliseen markkinaan. Suuremmat kokonaisuudet toteutetaan joukkoliikenteen solmukohtiin.



Kuva 27. Skenaario 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä)

4.5 Skenaario 4 (kaupan rakenteiden murros)

Verkkokauppa on mullistanut kaupan rakenteita. Kuluttajat ovat huomanneet kuinka laajan tuotevalikoiman verkkokauppa tarjoaa fyysiseen kauppaan verrattuna. Kaupan toimijat ovat onnistuneet pienentämään verkkokaupan logistiikkakustannuksia, jolloin siitä on tullut liiketaloudellisesti kannattavaa. Tehokas logistiikkaketju tarjoaa tuotteet kuluttajille myös kilpailukykyiseen hintaan. Myynti on siirtynyt suurimmalta osalta verkkoon. Kaupan toimijat ylläpitävät edelleen fyysisiä myyntikanavia, osittain verkkokaupasta ostettujen tuotteiden noutopaikkana ja osittain kuluttajien äkillisten ostotarpeiden mahdollistajana. Näin ollen kaikkia fyysisiä myyntikanavia tarvitaan edelleen, kuitenkin pienemmässä mittakaavassa kuin ennen. Varsinkin suurimmat yksiköt ovat vaikeuksissa vähentyneen fyysisen myynnin johdosta.

Osa myymäläkonsepteista pärjää edelleen panostamalla muun muassa erinomaiseen palveluun ja viihtyvyyteen, jota verkkokaupan on vaikea tarjota. Myymäläkonseptien mahdollisuudet pärjätä verkkokaupan kanssa ovat kuitenkin hyvin ennalta arvaamattomia. Kaupan keskittymien välillä käydään kovaa kilpailua. Ostovoima ei enää riitä varsinkaan syrjäisemmille ja houkuttelevuudeltaan heikoimmille kaupan kokonaisuuksille. Osa liikerakennuskokonaisuuksista muutetaan muuhun toimintaan. Kaupan sijainnista on tullut entistä merkittävämpi tekijä asioitaessa fyysisissä myymälöissä, koska niiden rakentaminen on vähentynyt. Verkkokaupan mahdollistaessa ostosten noutamisen läheltä tai kohtuuhintaisen kotiinkuljetuksen pienenee auton käyttötarve. Tämä tukee tiivistyvää kaupunkirakennetta. Fyysisissä kaupoissa asioidaankin usein kestäväillä kulkumuodoilla ja monipuolisissa kaupunkirakenteissa.

Kenen tahansa on helppoa perustaa verkkokauppa kohtuullisin kiintein kustannuksin, jolloin alalle riittää pyrkijöitä, mikä puolestaan kiristää kilpailua. Kilpailun ollessa kovaa alalle tulee ja sieltä poistuu paljon toimijoita. Kiinteistökehittäjien kiinnostus liiketilarakentamiseen vähenee liiketilan lisätarpeen vähenemisen myötä. Kunnat haluavat jatkossakin fyysisiä myymälöitä alueilleen taatakseen asukkaalleen myös muuta tarjontaa kuin verkkokauppaa. Tämä johtaa viranomaisten ohjaustapojen hajaantumiseen kilpailtaessa liiketilarakentamisesta.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat rakennetaan ennalta-arvaamattomasti, suosien kuitenkin keskustoja ja asuinalueita. Suurimpien kokonaisuuksien vetovoima vähenee kuluttajien hankkiessa tuotteita helpommin verkkokaupasta. Muun erikoistavaran ja paljon tilaa vaativan kaupan suurimmat kokonaisuuudet eivät vetoa

kuluttajiin enää entiseen tapaan. Uusien kokonaisuuksien rakentaminen on maltillisempaa ja ne sijoittuvat muun erikoiskaupan osalta keskustoihin ja paljon tilaa vaativan kaupan osalta kaupan alueille.



Kuva 28. Skenaario 4 (kaupan rakenteiden murros)

4.6 Skenaario 5 (suurimman ehdoilla)

Kaupan toimijoiden rakentamat suuret ja laajat myymäläkonseptit houkuttelevat runsaasti asiakkaita. Kuluttajat arvostavat sitä, että saavat tarvitsemansa tuotteet samalla ostokerralla ja saman katon alta. Fyysiset myyntikanavat ovat painottuneet seudullisiin kauppakeskuksiin ja hypermarketkeskuksiin. Kaupan yksikkökoot ovat kasvaneet entisestään, niin yksittäisten myymälöiden kuin kaupan keskittymienkin. Kuluttajia ei haittaa, vaikka he joutuvat asioimaan kaupassa kaukana kotoaan, sillä he kulkevat kauppapaikkoihin omalla autollaan. Liiketilojen lähiympäristö on rakennettu autoliikenteen ehdoilla, jolloin parkkipaikka on helppo löytää, eikä merkittäviä ruuhkia pääse muodostumaan.

Kaupan toimijat ovat toteuttaneet seudullisiin kauppapaikkoihin verkkokaupan noutopisteitä, joista kuluttajat noutavat erikoisemmat tuotteet, joita edes suuret ja laajan tuotevalikoiman myymälät eivät pysty tarjoamaan. Kuluttajien ostovoima kasvaa taasisesti ja uusia liikekokonaisuuksia rakennetaan ja vetovoimaisia yksiköitä laajennetaan. Kiinteistökehittäjät ovat kiinnostuneita vain suurhankkeista, joista on saatavissa suurimmat voitot ja joita kuluttajat arvostavat.

Kaupan viranomaisohjausta puretaan yhteiskunnan halusta. Ohjaus on sopeutunut suurien kaupan keskittymien toteuttamiseen niin keskusta-alueille kuin keskustojen ulkopuolellekin. Myymälöiden suuri koko ja suuret kaupan keskittymät ovat johtaneet tilanteeseen, jossa vain suuret ja hyvän liikepaikan saaneet pärjäävät. Muutamien suurien toimijoiden hallitessa markkinoita kilpailutilanne on uusille toimijoille haastava. Tämä johtaa kilpailun heikkenemiseen. Kaupungistuminen hidastuu asukkaiden usein valitessa asuinpaikakseen rauhallisen omakotitaloalueen.

Maankäytöllisesti skenaarion päivittäistavarakaupat sijoittuvat autoliikenteen kannalta hyvillä paikoille muodostaen uusia suuria kokonaisuuksia. Ostovoiman suuntautuessa seudullisiin keskittymiin asuinalueiden ja pienempien keskittymien toimijat ovat suurissa vaikeuksissa, jolloin lähipalveluverkko supistuu. Tämä yksipuolistaa kaupan tarjontaa. Muussa erikoiskaupassa ja paljon tilaa vaativassa kaupassa maankäytöllinen kehitys on samanlaista. Isot ja vetovoimaiset keskittymät hyvillä autoliikenteellisillä sijainneilla menestyvät ja kasvavat, samalla kun pienet keskustat ja kaupan alueet ovat vaikeuksissa.



Kuva 29. Skenaario 5 (suurimman ehdoilla)



5 KAUPAN TAVOITELTAVA PALVELUVERKKO JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Monipuolinen kaupan rakenne Vantaan tavoitteena

Kaupan keskusliikkeiden, muiden kaupan toimijoiden, kiinteistökehittäjien ja -omistajien sekä Vantaan kaupungin edustajien muodostama työpaja (liite 3) valitsi anonyymisti äänestämällä skenaarion 2 (monipuolinen rakenne) Vantaan tavoiteltavaksi kaupan palveluverkkoskenaarioksi. Valinta oli lähes yksimielinen, sillä yhtä lukuun ottamatta kaikki pitivät monipuolista rakennetta parhaana skenaariona. Kyseistä skenaariota pidettiin myös selvästi todennäköisimpänä, melkein 70 % äänesti sen todennäköisyyden puolesta. Ennen äänestystä ja äänestysten jälkeen esitetyt kommentit ja keskustelu tuki hyvin äänestystulosta.

Työpajassa kysyttiin myös mikä olisi pelättyin kaupan skenaario Vantaalla. Tältä osin mielipiteet vaihtelivat enemmän. Suurimpana uhkana pidettiin skenaariota 5 (suurimman ehdoilla) joka sai noin puolet äänistä. Seuraavaksi pelättyimpiä olivat skenaario 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä) ja skenaario 4 (kaupan rakenteiden murros), jotka kumpikin saivat noin 20 % äänistä.

Työpajassa päätettiin valita monipuolista kaupan rakennetta edustava kaupan skenaario yksimielisesti lähtökohdaksi, jonka perusteella Vantaan kaupan palveluverkkoa lähdetään kehittämään. Kyseistä skenaariota pidettiin eräänlaisena perusskenaariona, johon on hyvä yhdistää muiden skenaarioiden hyviä puolia. Samalla se myös sallii

erilaisia ajatuksia kehittää kauppaa ja kaupan palveluverkkoa, eikä asetu esteeksi uusille innovaatioille. Työpajan osallistujien mielestä skenaarioon on koottu useita hyviä tekijöitä. Skenaarion hyvinä puolina pidettiin edellisten lisäksi, että se:

- Huomioi monipuolisuudellaan erilaiset alueet
- Huomioi eri kuluttajasegmentit ja niiden monipuolisen ostoskäyttäytymisen
- Mahdollistaa joustavat konseptit
- On realistinen, neutraali ja lähellä nykytilannetta
- Tarjoaa tasapainoisen kehityksen
- Tuottaa monipuolista kaupunkikuvaa
- Tukee joukkoliikennettä

Valitulle skenaariolle esitettiin myös kritiikkiä:

- Skenaarion liiallinen yleispiirteisyys, kyseenalaistettiin kaiken tyyppisen kaupan samanaikainen elinvoimaisuus
- Vaatii kaupan toimijoilta paljon suunnittelua, kompromisseja, kustannuksia ja riskiensietokykyä
- Aiheuttaa lisäkustannuksia toimitusketjuun, koska tarvitaan hyvin erityyppisiä toimitustapoja, pakkauskokoja jne.
- Kaupan säätelyä pidetään joksenaikin ennallaan

Monipuolinen rakenne -skenaariolle esitettiin parannustapoja, joita olivat muun muassa skenaarion 3 (kauppa osana urbaania ympäristöä) tarjoama erinomainen palvelukulttuuri, mahdolliset shop in shop ratkaisut, keskustojen elävyys ja hyvä kaupan saavutettavuus. Kauppa osana urbaania ympäristöä -skenaariota pidettiin hyvänä ratkaisuna pariin Vantaan suurimpaan keskusta-alueeseen, jolloin skenaario 3 voisi toimia valitun skenaarion jatkokehityksenä näillä alueilla.

Skenaariosta 1 (tehokkaasti ja halvalla) ja skenaariosta 5 (suurimman ehdoilla) haluttiin ottaa valittuun skenaarioon mukaan ajatukset kaupan ja kiinteistökehittäjien kustannustehokkaasta ja taloudellisesti tuottavasta toimintatavasta. Lisäksi nähtiin, että suuri osa kuluttajista preferoi tässä taloudellisessa tilanteessa edullisia hintoja tehdessään ostopäätöksiä. Myynnit todistavat myös kuluttajien arvostavan suuria kaupan yksiköitä, vaikka he eivät sitä aina haluakaan myöntää. Skenaarioiden yksi ja neljä tyyppisellä kehityksellä myönnettiin kuitenkin olevan negatiivisia vaikutuksia keskustojen elinvoimaisuuteen, lähipalveluihin ja kaupunkikuvaan. Skenaariosta 4 haluttiin valittuun skenaarioon tuoda uudentyyppinen bisnesajattelu, mikä tulee viemään kaupan alaa eteenpäin.

Keskeisenä ajatuksena työpaja painotti Vantaan muodostuvan monentyyppisistä keskustoista, kaupan alueista sekä asunto- ja työpaikka-alueista, jolloin alueilla tulee hyödyntää eri skenaarioiden hyviä puolia tarpeen mukaan. Tämän tyyppinen alueiden profilointi kaupan toimialaa hyödyntämällä nähtiin kannatettavaksi. Esimerkiksi Keski-Vantaan Pakkalan keskustan ja sen läheisten kaupan alueiden jo muodostaessa seudun ja koko Suomen mittakaavassa hyvin merkittävän kokonaisuuden, tulee alueen kehittämiseen jatkossakin panostaa merkittävästi, jotta alueen vetovoima säilyy ja kasvaa yhtenä Vantaan kaupan keihäänkärkenä. Kun taas Martinlaakson keskusta-alue on puolestaan keskittynyt palvelemaan paikallisesti sen lähialueita ja rakentuu tiiviisti aseman ympärille, jolloin alueen kaupallinen kehittäminen on hyvin erityyppistä kuin Pakkalan alueella.

5.2 Vantaan kaupan ohjaamisen yleiset periaatteet

Työpajassa valittu Vantaan kaupan palveluverkkonäkemys tarvitsee kehittyäkseen ohjeistuksia. Seuraavaksi esitettävät ohjeistukset ja luvun 5.3 suunnitelmakartat ovat selvityksen suunnitelmaisuus. Luvussa 5.3 kuvataan tarkemmin Vantaan kaupan kehittämistä jokaisella keskustatoimintojen ja kaupan alueella sekä esitetään uusia potentiaalisia kauppapaikkoja. Suunnitelmakarttojen osoittamat päivittäistavara-kauppojen ja lähipalvelujen potentiaaliset sijainnit osoittavat hyviksi katsottuja kauppapaikkoja, mutta niitä voi tulevaisuudessa olla muitakin. Kaikki potentiaaliset sijainnit eivät tule toteutumaan, joten vierekkäiset sijainnit ovat usein vaihtoehtoisia toisilleen. Sijainnit eivät osoita kaupan tarkkaa paikkaa vaan ne tulee käsittää väljemmin. Seuraavat ohjeistukset tulee lukea yhdessä luvun 5.3 suunnitelmakarttojen kanssa.

Yleisohjeistus

- Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskusta-alueille ja kaupan alueille.
- Päivittäistavara-kaupat ja muut erikoiskaupat tulee sijoittaa keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen.
- Keskusta-alueiden ulkopuolisilla asuntovaltaisilla alueilla tulee edistää kaupallisten lähipalvelujen muodostumista.
- Työpaikka-alueille (muu kuin kaupan alue) saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta tukevia liiketiloja tapauskohtaisesti. Liiketiloja ei saa rakentaa ilman tontin varsinaisen liiketoiminnan rakentamista. Tästä poikkeuksena ovat kehäradan asemanseudut, joille saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.
- Kaupungin tulee edistää riittävää kaupan tonttitarjontaa.

Nykyiset keskusta-alueet ja keskusta-alueiden laajennukset

- Tavoitellaan laaja-alaisesti kauppaa, erityisesti muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa.
- Myymälätilojen suunnittelussa on otettava huomioon keskustojen erityispiirteet tiiviinä kaupunkirakenteen ytiminä. Keinoina ovat muun muassa liiketilojen integroiminen muihin toimintoihin ja myymälätilojen avautuminen katutilaan.
- Keskustojen liiketilat on suunniteltava tavalla, joka kannustaa asioimiseen kevyellä ja julkisella liikenteellä.
- Rakennusten maantasokerrosten kadulle aukeavat tilat on osoitettava keskeisillä paikoilla liiketiloiksi.
- Liiketilojen pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena ja osin kadunvarsipysäköintinä.
- Julkisten ja yksityisten palvelujen yhteisasioinnin helppoutta tulee edistää.

Keskusta-alueiden kaupallinen ydin

- Rakennusten maantasokerrosten kadulle aukeavat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketiloiksi
- Liiketilojen pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa rakenteellisena ja osin kadunvarsipysäköintinä

Nykyiset kaupan alueet ja kaupan alueiden laajennukset

- Tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa.
- Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Kaupan toimiala ja laatu ei kuitenkaan saa olla selkeä, joka häiritsee merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä.
- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Alueelle voidaan sallia päivittäistavarakauppoja, jotka palvelevat lähiasutusta (alle 1000 k-m²) ja tukeutuvat asuntorakenteeseen.
- Koivuhakaa, Viinikkalaa ja Hakkilaa kehitetään paljon tilaa vaativaan kaupan alueina, jonne ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppoja tai muuta erikoiskauppaa.

Päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden potentiaalinen sijainti

- Osoittaa keskusta-alueilla mahdollisen paikallisen tai seudullisen päivittäistavarakaupan sijainnin.
- Osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolella mahdollisen paikallisen päivittäistavarakaupan tai lähipalveluiden sijainnin.

5.3 Aluekohtaiset tarkastelut

5.3.1 Myyrmäki ja Martinlaakso

Keskusta-alueet

Myyrmäen keskusta tulee täydentymään uusien keskustakortteleiden valmistuttua. Keskustassa on helppo asioida jalan, mitä tukevat uusien kortteleiden kivijalkaliiketilat ja alueen ulkosyötteinen autoliikenneverkko. Myyrmännin länsipuolella, entisen terveysaseman paikalla on mahdollinen kauppakeskuksen laajentumisalue. Alueen kaupallinen ydin muodostuu pohjois-etelä -suuntaisesta akselistä Rajatorpantieltä Myyrmännin läpi Vaskivuorentielle sekä itä-länsi -suuntaisesta yhteydestä Myyrmäenraitilta asemalle.

Pidemmällä aikavälillä Myyrmäen keskustan ensisijainen laajenemissuunta on Rajatorpantietä pitkin Myyrmäen urheilupuiston suuntaan. Kehitystä tukee katuyhteydelle suunniteltu joukkoliikenteen runkolinja ja Helsingin puolelle rakentuva Honkasuon asuinalue. Toinen keskustan laajenemissuunta on Louhelan asemalta Uomatietä länteen. Alueen painoarvo tulee kasvamaan, kun Luhtitie ja Uomatie yhdistetään tulevaisuudessa. Suunnittelussa pitää ottaa huomioon myös Kehä II:n mahdollinen rakentaminen keskustan eteläpuolelle ja sen yhdistäminen saumattomasti Myyrmäen keskustaan.

Martinlaakson keskusta tulee laajenemaan Martinlaaksontien eteläpuolelle ja aseman itäpuolelle. Keskustan kaupallinen ydin sijoittuu Martinlaakson ostarin ja purettavan vanhan ostoskeskuksen välille.

alueen toiminnallisesti kahteen osaan. Aluetta kehitettäessä tulee keskittyä muun muassa tonttien välisten yhteyksien ja jalankulun parantamiseen sekä mahdollisiin yhteispysäköintiratkaisuihin. Alueen kaupallinen painopiste sijoittuu Variston puolelle. Petikon puolella kauppa voi muuttua pidemmällä aikavälillä esimerkiksi tuotantoon tai varastointiin, mitä se tälläkin hetkellä suurimmalta osalta on.

Kaivoksen kehittyessä asuntovaltaiseksi siirtyvät alueen autokaupat Hämeenlinnan-väylän itäpuolelta vähitellen muualle.

5.3.2 Kivistö

Keskusta-alue

Kivistön keskusta-alue on vasta rakentumassa. Keskusta-alue muodostuu aseman ympärille jatkuen Ruusukvartsinkatua koilliseen. Alueen kaupallinen ydin tulee sisältämään kauppakeskuksen ja keskustakortteleita, joista muodostuu merkittävä seudullinen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan kokonaisuus. Ydinalue rakentuu tehokkaaksi ja urbaaniksi jalankulkua suosivaksi ympäristöksi sisältäen paljon kivijalkaliiketilaa.

Kivistön tuleva kauppakeskus on alueen tulevaisuuden kannalta hyvin tärkeä. Alueelta virtaa Vantaan suuralueista prosentuaalisesti eniten ostovoimaa muille alueille. Kauppakeskuksesta ja sen ympärille rakentuvasta keskusta-alueesta on mahdollista muodostua vetovoimainen, kaikilla liikennemuodoilla helposti saavutettava kaupallinen kokonaisuus, joka palvelee sekä paikallisia että seudullisia asiakkaita.

Kaupan alueet

Petaksessa sijaitsee yleiskaavavaraus seudullisesti merkittävälle kaupan alueelle. Alue sijoittuu sekä autoliikenteen että joukkoliikenteen kannalta hyvälle paikalle ja sen viereen sijoittuu kehäradan asemavaraus. Alue on laaja ja siitä on ainutlaatuinen mahdollisuus kehittää uudentyyppinen kaupan alue, jollaista Suomessa ei vielä ole. Tästä syystä alueen kehittämisen aloittamisen täytyy olla harkittu ja tietoinen päätös, jotta epävarmat ja vaihtoehtoiset ratkaisut eivät estä alueen kehittämistä. Toistaiseksi Petaksen avaamiselle ole katsottu olevan tarvetta, sillä kaupan toimijat mahtuvat hyvin vielä nykyisille kaupan alueille. Alueen kehittäminen ja rakentaminen tulee ajankohtaiseksi Kivistön keskustan kehittämisen jälkeen.

Viinikkalaan Kehä III:n ja Tuupakantien risteykseen on keskittynyt vähäisessä määrin paljon tilaa vaativaa kauppaa. Aluetta olisi mahdollista laajentaa myös kehätien pohjoispuolelle Turvalaaksontien varteen paikallisessa mittakaavassa. Alueen etuina ovat hyvä näkyvyys kehätielle ja liittymän välitön läheisyys. Aluetta ei ole tällä hetkellä osoitettu yleiskaavassa kaupallisille toiminnoille, joten kauppaa voi toteuttaa alueelle vain pääkäyttötarkoitusta tukevana toimintana. Kaavassa osoitetaan tällöin prosentiosuudella liiketilojen ala kokonaisrakennusoikeudesta.

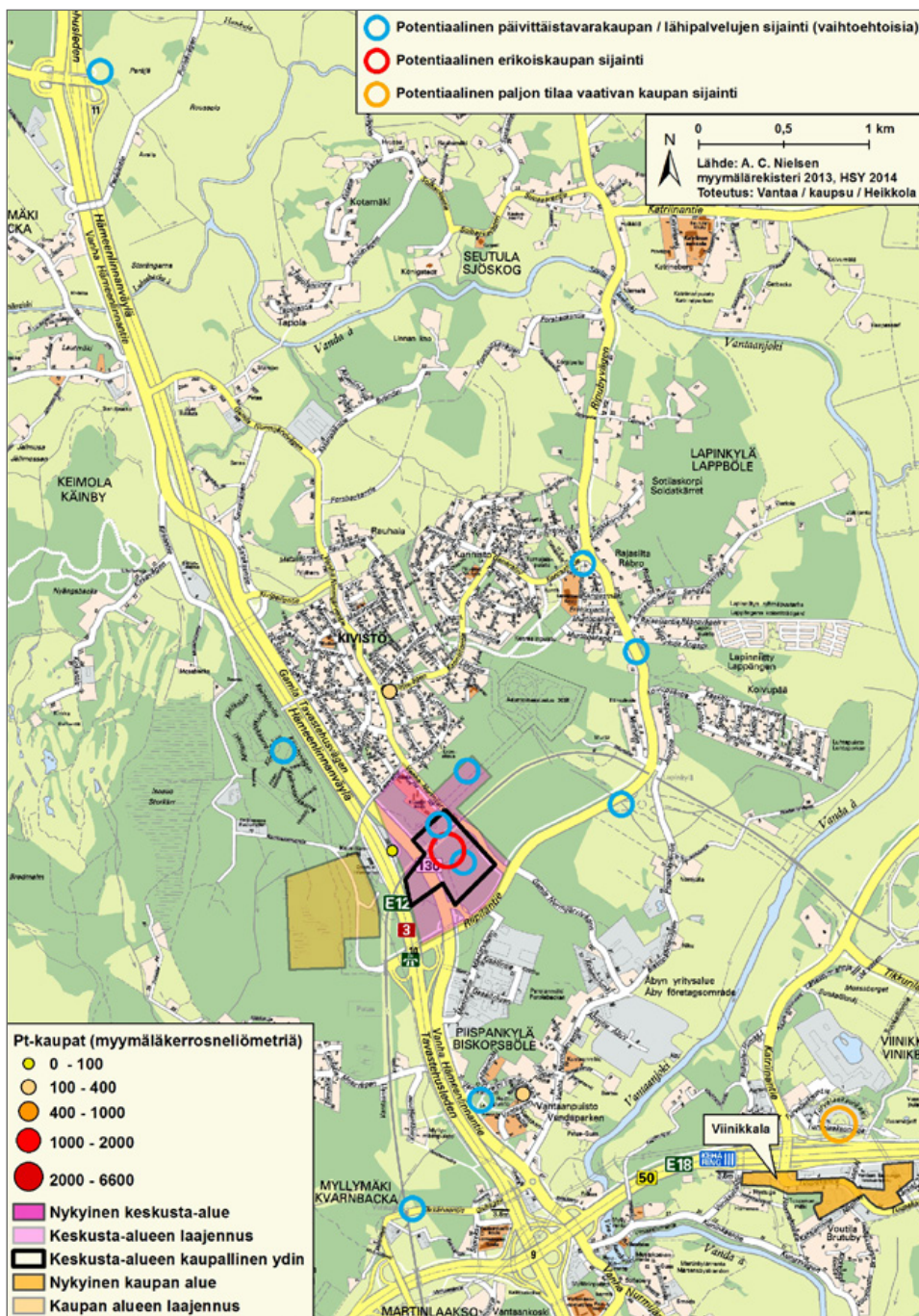
Alueella voidaan sallia vain paljon tilaa vaativan kaupan myymälätiloja, jota kyseinen sijainti tukee hyvin. Tilanne on samantyyppinen myös Vehkalassa. Viinikkalan ja Vehkalan kehittäminen ensisijaisina kaupan alueina vaikuttaisi negatiivisesti Petikko-Variston, Petaksen ja Kivistön elinvoimaisuuteen ja kehittämismahdollisuuksiin. Tästä syystä alueilla voidaan sallia vain pääkäyttötarkoitusta tukevia myymälätiloja lukuun ottamatta Vehkalan asemanseutua, jonne saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Kivistön suuralueen kaupallinen kehittäminen perustuu huomattavalta osin Kivistön keskustan kehittämiseen. Alue on hyvin potentiaalinen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan sijainti, varsinkin pitkällä aikavälillä kun alueen ostovoima kasvaa väestönkasvun myötä. Kivistö on Vantaa suuralueista tällä hetkellä vielä ainoa, jolla ei ole keskustalle ominaisia kaupallisia palveluita. Tästä syystä alueelta virtaakin ostovoimaa jatkuvasti muualle. Keskustan lisäksi Riipiläntien varsi ja Keimolanmäen asuinalue näyttäytyvät potentiaalisina päivittäistavarakaupan sijainteina. Nämä sijainnit rakentuvat kuitenkin vasta riittävän kysynnän muodostuttua alueelle.

Kivistön keskustan kauppakeskuksen ja muiden kaupallisten toimintojen rakentuminen kestää useita vuosia. Tätä ennen alueelle tulisi houkutella pop-up-kauppoja, jotka voisivat toimia väliaikaisesti rakennettavissa tiloissa. Kyseiset toimijat palvelisivat alueen jatkuvasti kasvavaa kysyntää samalla kun asukkaat pystyisivät asioimaan lähellä kotia. Väliaikaiset toimijat eivät kuitenkaan saa aiheuttaa varsinaisen kaupan hankkeen viivästymistä, joten ne tulisi sijoittaa siten, että hanketta pystytään rakentamaan samalla kun väliaikainen pop-up-keskus on toiminnassa.

Vantaanpuiston asuinalueen ostoskeskuksesta on juuri lopettanut päivittäistavarakauppa. Tämän selvityksen karttatarkasteluissa kyseinen kauppa on kuitenkin vielä mukana. Vantaanpuisto on päivittäistavarakaupan kannalta haasteellinen sijainti, koska lentomelun johdosta alueen väestö ja samalla ostovoima ei voi juurikaan kasvaa. Alueen noin tuhannelle asukkaalle paikallinen lähikauppa on kuitenkin tärkeä,



joten suunnitelma osoittaa liiketaloudellisesti todennäköisesti kannattavamman kaupapaikan Vanhan Hämeenlinnantien ja Vantaanreitin risteysalueelta.

Hämeenlinnanväylän ja Klaukkalantien liittymäalue soveltuu hyvin huoltoasemalle. Jos kyseiseen sijaintiin yhdistetään liikennemyymälä, parantuu Luoteis-Vantaan päivittäistavarakaupan saavutettavuus merkittävästi. Hämeenlinnanväylän ja tulevaisuuden Klaukkalan ohikulkutien liittymäalue näyttäytyy potentiaalisena paljon tilaa vaativan kaupan sijaintina. Alueella on tällä hetkellä autojen kuljetusliiketoimintaan erikoistunut yritys, jonka yhteyteen sopisi esimerkiksi autokaupan toimintoja.

5.3.3 Pakkala

Keskusta-alue

Pakkalan keskusta-alue muodostuu hyvin suurelta osin Jumbon kauppakeskuksesta ja Flamingon viihdekeskuksesta, jotka ovat myös keskuksen kaupallisia ytimiä. Keskustan haasteena on houkuttelevan jalankulun mahdollistaminen. Kauppapaikkakokonaisuus on rakennettu palvelemaan ensisijaisesti autoilevaa kuluttajaa, mikä näkyy muun muassa leveissä katutiloissa ja suurissa pysäköintijärjestelmissä. Myöhemmin asuminen on sijoittunut kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen. Alue on Vantaan huomattavin päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskittymä, jollaisena sitä on tarkoitus kehittää jatkossakin.

Pitkällä aikavälillä keskusta-alueella on mahdollisuuksia laajentua merkittävästi Lentoesemantien länsipuolelle, jos alueen teollisuus ja varastotoiminnot siirtyvät muualle. Toinen laajenemissuunta on Kehä III:n pohjoispuolelle Rälssitien suuntaisesti. Keskustan kaupallisen ytimen laajentuminen voisi tapahtua katetulla kauppakujalla kehätien yli, jolloin kauppakeskukseen saataisiin nopea yhteys Veromiehen työpaikka- ja asuntoalueilta. Toinen kaupallisen ytimen laajenemismahdollisuus on Väinö Tannerin tietä länteen. Tämä laajenemissuunta edellyttää rakenteen muuttumista keskusta-toiminnoille ja itä-länsi suuntaisen voimalinjakokonaisuuden sijoittamista maan alle. Pakkalan keskustan kehittämisessä on panostettava ensisijaisesti viihtyisän kaupunkiympäristön luomiseen, jossa jalankulkijat ja julkisen liikenteen käyttäjät on otettu paremmin huomioon.

Kuva 31. Kivistön alueen suunnitelmakartta

Aviapoliksen asemanseudulle on osoitettu keskusta-alueen laajentumismerkintä. Alueen erinomainen saavutettavuus ja suunnitelmat monipuolisesta kaupunkiympäristöstä tukevat paikan kehittämistä keskustaksi.

Kaupan alueet

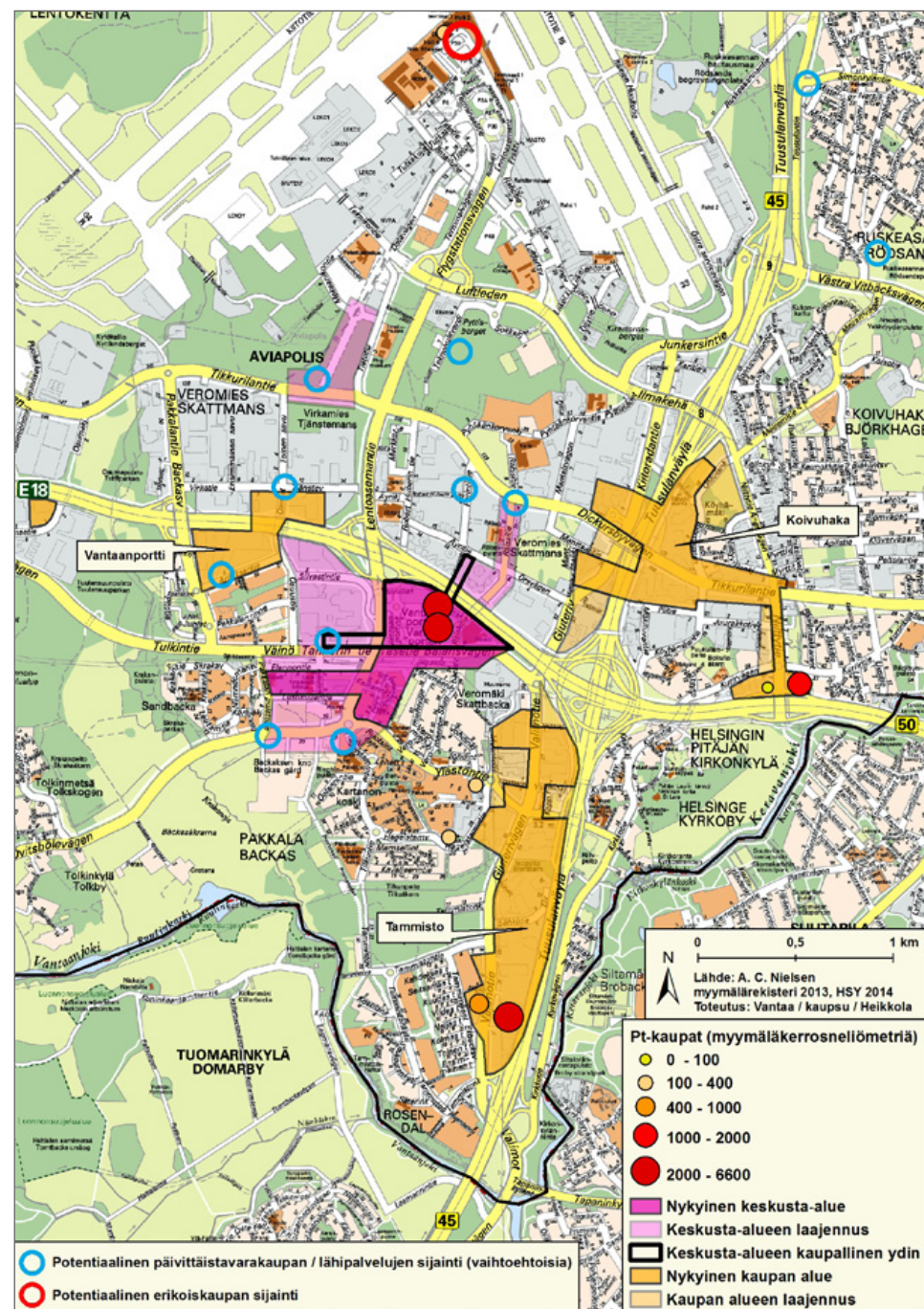
Pakkalan ja sen lähialueiden kaupan alueet muodostuvat kolmesta kokonaisuudesta, jotka kytkeytyvät läheisesti toisiinsa sekä Pakkalan keskusta. Tammiston kaupan alue on laajasti rakentunut, mutta alueella on vielä tyhjiä kaupalle kehitettäviä tontteja sekä kortteleiden käyttötarkoituksen muutoksilla mahdollistettavia kaupan paikkoja. Tammisto on hyvin vetovoimainen kaupan alue Helsingin seudulla, jollaisena sen kehittämistä on tarkoitus jatkaa, muun muassa täydentämällä ja tiivistämällä aluetta. Tällöin alueella on panostettava erityisesti sisäisten yhteyksien parantamiseen. Alueen pääkatuyhteys – Valimotie – on suosituimpina ostos aikoina ruuhkautunut lukuisien vetovoimaisen kauppaliikkeiden autoasointivirroista. Alueen sisäisiä, tonttien välisiä yhteyksiä tulee parantaa, jolloin kuluttajan ei tarvitse kiertää Valimotien kautta vaihtaessaan liikettä. Tämä vähentää ruuhkien muodostumista. Tonttien välisistä yhteyksistä tulee tehdä jalankulkijalle miellyttäviä, jolloin alueella on houkuttelevampaa asioida myös jalan. Ensijainen alueen tonttien välinen yhteys (kauppakuja) voisi kulkea pohjois-etelä -suuntaisesti Bauhausin eteläreunalta kortteleiden välistä aina Citymarketin läheisyyteen.

Vantaanportin kaupan alue muodostuu muutamasta kaupan korttelista Pakkalan keskustan länsipuolella. Aluetta ei ole tarkoitus laajentaa olennaisesti kaupan toiminnoille.

Koivuhaan kaupan alue keskittyy Tikkurilantien varteen. Alue on profiloitunut auto-kaupan alueeksi, jollaisena sen kehittämistä on kannattava jatkaa. Alueella on useita laajenemisalueita Tuusulanväylän itä- ja länsipuolen tiemelualuilla, jotka sopivat hyvin liikerakentamiseen. Uudet kaupan liiketilat tulee suunnitella niin, että ne suojaavat Veromiehen tulevia asuinkortteleita.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Alueen päivittäistavarakaupan kehitys tulee suuntautumaan pieniin ja keski suuriin yksiköihin, koska alueella jo sijaitsee huomattavia seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Veromiehen suunnittelu perustuu tiiviiseen ja tehokkaaseen kaupunkirakenteeseen, mikä tukee lähipalveluiden muodostumista alueelle. Potentiaalisia päi-



Kuva 32. Pakkalan alueen suunnitelmakartta

vittäistavarakaupan sijainteja ovat keskustan laajenemisalueet ja Tikkurilantien varsi. Veromiehen voimakas väestön kasvu mahdollistaa usean päivittäistavarakaupan toteuttamisen alueelle pitkällä aikavälillä. Ruskeasannassa on myös tarve lähikaupalle. Lentokentän terminaalialuetta on mahdollista kehittää erikoiskaupan alueena. Viime vuosina kansainvälisistä lentokentistä on muodostunut vetovoimaisia ostos- ja palvelukokonaisuuksia. Tätä ajatusta on kannattavaa hyödyntää myös Suomessa. Alue palvelisi pääasiassa lentomatkustajia.

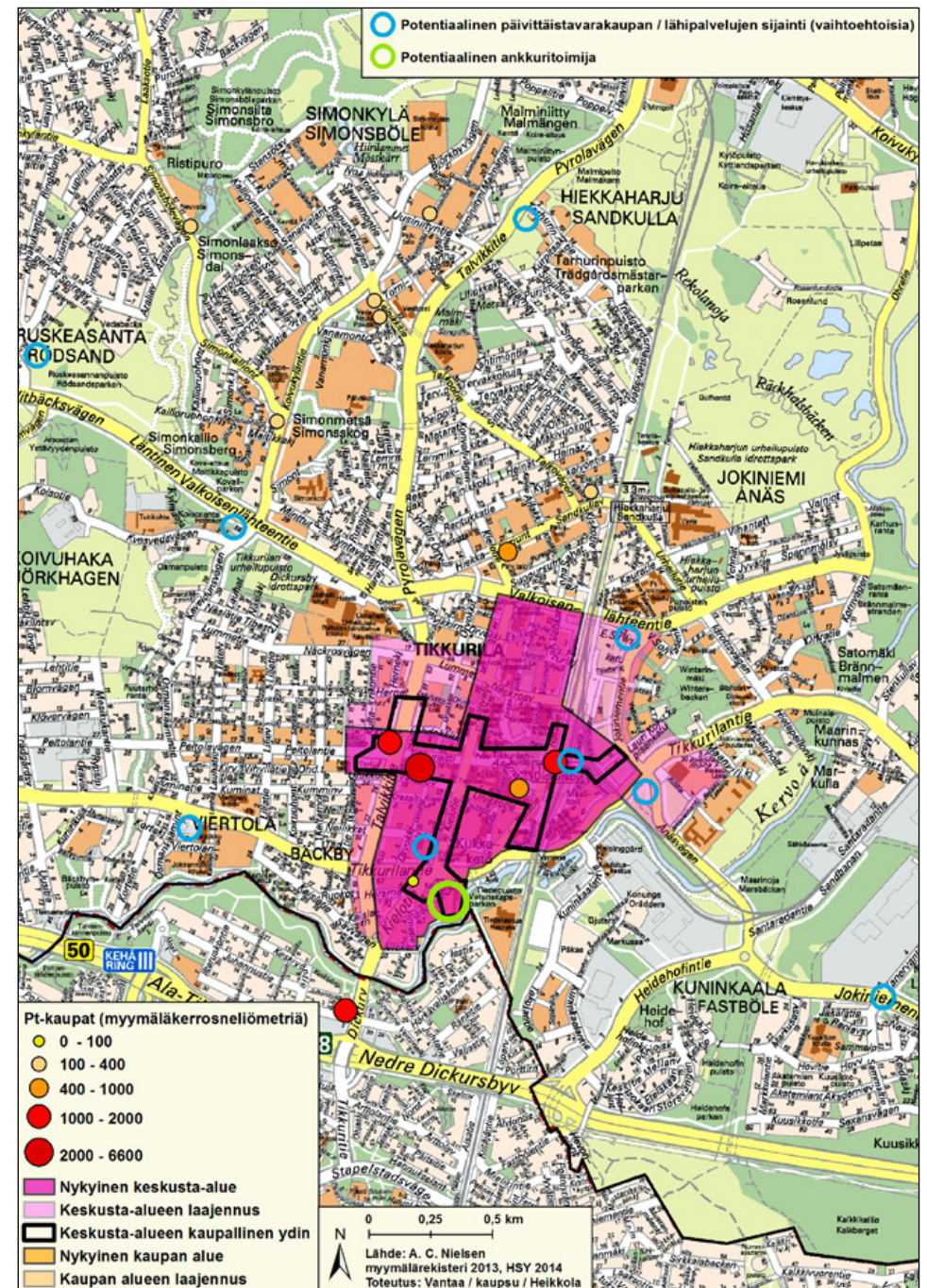
5.3.4 Tikkurila

Keskusta-alue

Tikkurilan keskusta-alue kehittyi nopeasti. Alue on varsin laaja ja siellä on helppo asioida kaikilla kulkumuodoilla. Keskustan keskeisin laajenemissuunta on radan itäpuolella Jokiniemessä, jossa on lukuisia tyhjiä tontteja. Junaraiteet ylittävä asemasilta ja useat alikulut yhdistävät Jokiniemen radan länsipuoleen. Muut keskustan laajenemissuunnat ovat Tikkurilan urheilupuiston suunnassa sekä Talvikkitien varrella. Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään erikoiskaupan, päivittäistavarakaupan ja kaupallisen palvelujen keskuksena. Alueella on suuri potentiaali varsinkin kaupallisten palveluiden sijoittumispaikkana sen kaupunkirakenteen ja kasvavan väestön johdosta.

Keskustan kaupallinen ydin muodostuu keskeisten katujen kivijalkaliiketiloiista sekä muutamasta kauppa- tai liikekeskuksesta. Kaupallinen ydin rajautuu lännessä Ylivedon liikerakennukseen, idässä asemakeskus Dixiin ja tulevaisuudessa Jokiniementien. Tikkuraitti ja Asematie muodostavat näin keskustan keskeisimmän kaupan akselin. Kaupallinen ydin laajenee edelliseltä akselilta varsinkin etelään. Radan vieressä ydin ulottuu Sokos hotelli Vantaan alueelle. Kielotien kohdalla kaupallinen ydin jatkuu tulevaisuudessa Tikkurilantielle ja Vantaanjoen rantaan. Tämä vaatii Kielotielle kuitenkin runsaasti uutta kivijalkaliiketilaa ja uuden yksityisen tai julkisen ankkuroitumisen Kielotien eteläpään, esimerkiksi Silkkiin.

Kuva 32. Tikkurilan alueen suunnitelmakartta



Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

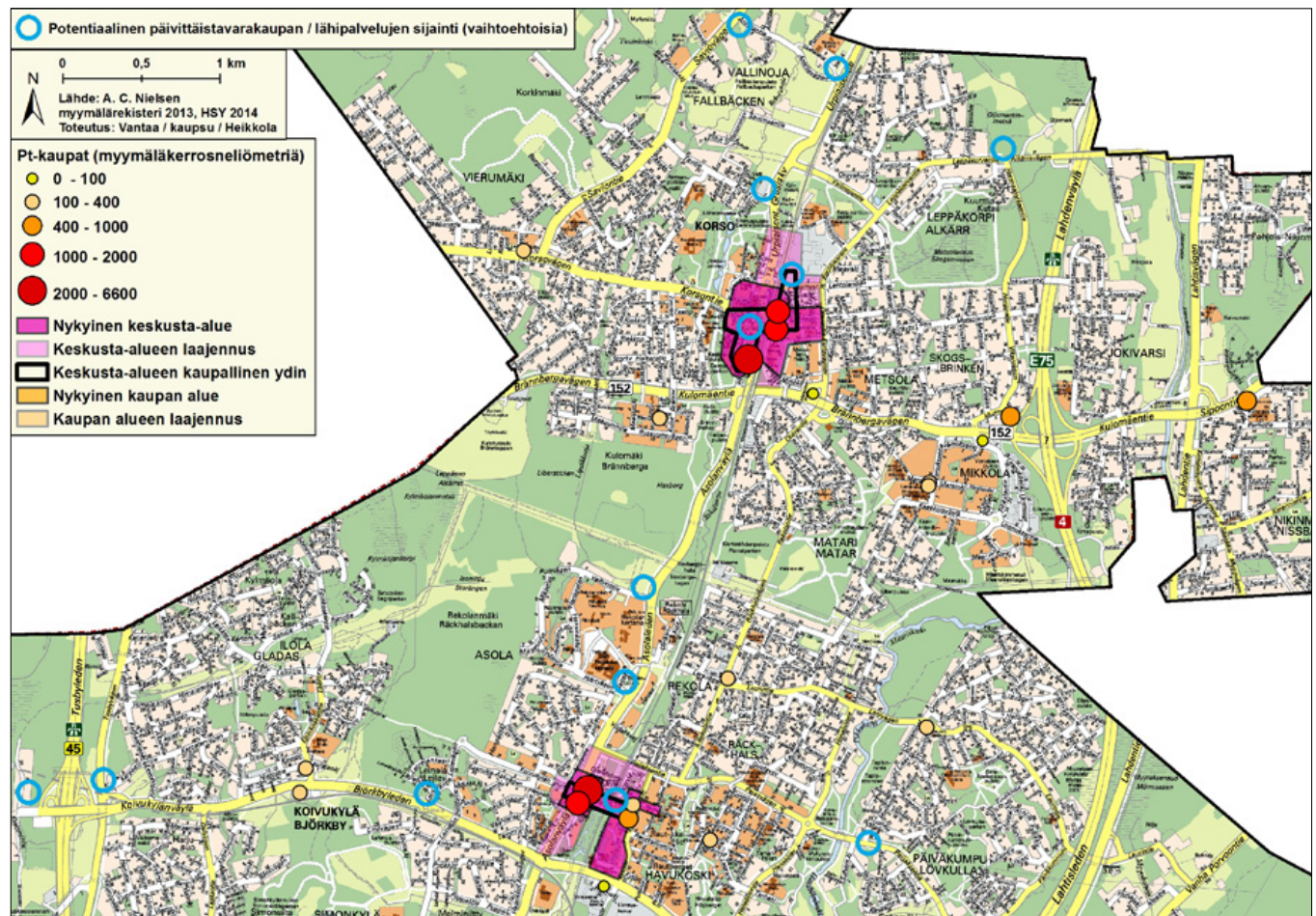
Tikkurilan alueella on lukuisia potentiaalisia päivittäistavarakaupan sijainteja. Keskustan tiivistyessä ja ostotoiman kasvaessa alueelle tarvitaan lukuisia uusia kauppia, varsinkin junaradan itäpuolelle. Simonkylän ja Hiekkaharjun kaupunginosissa on lukuisia pieniä päivittäistavarakauppoja, joten lähikauppojen saavutettavuus on erinomainen. Kaupunginosista ja lähialueilta puuttuvat kuitenkin laajemman valikoiman päivittäistavarakaupat, jotka voisivat sijoittua Läntisen Valkoisen-lähteentien ja Talvikkien varsille.

5.3.5 Koivukylä ja Korso

Keskusta-alueet

Koivukylän keskusta-alue on melko pieni kokonaisuus. Alue jakautuu kahteen osaan, junaradan ja sen viereisen Rekolanajan jakaessa keskustaa. Keskustan kaupallinen ydin sijoittuu Koivukylän puistotien varteen Asolanväylän ja Kytötien väliin. Ytimen kaupallisen kehittämisen kannalta on tärkeää sitoa länsipuolen hypermarkettikeskus radan itäpuolen ostoskeskukseen. Tämä voisi tapahtua esimerkiksi uusilla liikerakennuksilla ja laadukkaalla kaupunkitilalla. Koivukylän keskustassa ja sen laajenemisalueilla on lukuisia tyhjiä tontteja, jonka lisäksi Koivutorin ja Rautkallion ostoskeskusten kortteleita on mahdollista kehittää.

Korson keskusta-alue muodostuu pienimittakaavaisista keskustakortteleista, joihin sijoittuu useita liikerakennuksia. Ostoskeskusten kortteleita ollaan kehittämässä pääsääntöisesti asumiseen, jolloin on tärkeä taata alueen kaupallinen potentiaali määräämällä rakennusten kivijalkoihin liiketilaa. Keskusta-alue rajautuu lännessä Rekolanajan viheralueeseen ja idässä Otavantiehen. Keskustan merkittävin laajenemissuunta on pohjoisen Toyotan alue ja Urpiaistentien alue.



Kuva 34. Korso - Koivukylä alueen suunnitelmakartta

Korson keskusta-alueen kaupallinen ydin on melko laaja kaupallisten ankkureiden sijoittuessa sen reunoille ja kuluttajien liikkeessä niiden välillä. Kaupallista ydintä tukee Korson pienimittakaavainen ja jalankulkuystävällinen rakenne. Ytimen mahdollinen laajenemissuunta on Mäyräkujaa pitkin Toyotan alueelle, jossa on mahdollista kehittää laajempi liiketilakokoisuus, mikä ei muuten sovi vanhan Korson rakenteeseen. Tämä edellyttää kuitenkin nykyisen Korson kaupallisen ytimen kehittämistä, jotta alueen kaupat eivät siirry suurelta osin Toyotan alueelle.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Koivukylän keskusta-alueella on tällä hetkellä sen kokoon nähden melko hyvä päivittäistavarakaupan tarjonta. Päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen kehittäminen kohdentuukin keskustan lisäksi merkittävästi asuntoalueille. Leinelän asemanseutu tulee saamaan lähiaikoina päivittäistavarakaupan. Ruskeasannan asemanseutu on myös potentiaalinen päivittäistavarakaupan sijainti aseman tulevaisuudessa rakentua sinne. Leinelän pohjoisosien rakentua myös Asolanvylän varren sijainnit ovat kaupallisesti potentiaalisia.

Korson suuralueelta karkaa jatkuvasti merkittävästi ostovoimaa muualle. Alueella on merkittäviä kehittämismahdollisuuksia etenkin päivittäistavarakaupassa. Korson keskustan korttelit tarjoavat useita kehityskohteita samoin kuin Leppäkorven ja Vallinojan kaupunginosat. Korson suuralueen kaupat muodostuvat pienistä ja keskisuurista yksiköistä. Yksi mahdollisuus pitää korsolaisten ostovoima omalla alueella, on kehittää alueelle laajemman tuotevalikoiman tarjoama kaupallinen kokonaisuus.

Leppäkorventien varrella on potentiaalisia lähipalvelujen sijainteja samoin kuin Urpiasentien varrella. Leppäkorvessa ostovoima on jo riittävä lähipalveluille, mutta Vallinoja tarvitsee vielä lisää asukkaita.

5.3.6 Hakunila

Keskusta-alue

Hakunilan keskusta-alue on pieni ja tiivis ostoskeskuksen ja S-marketin liikerakennuksen välille muodostuva kokonaisuus. Ostoskeskukseen on sijoittunut hyvin suuri osa alueen kaupoista ja yksityisistä palveluista. Tulevaisuudessa Hakunilan keskeisin laajenemissuunta on Kyytitietä länteen linja-autovarikolle. Rakenteen tiivistymistä tulee tapahtumaan myös Hakunilantien varrella ostoskeskukselta etelään. Hakunilan keskus-

taa on pyritty kehittämään jo vuosikymmeniä erilaisilla kaupan hankkeilla. Keskeisenä haasteena on ollut alueen kaupallisen keskittymän koon ja sijainnin määrittäminen.

Alueen kaksi keskeistä kehitysajatusta ovat olleet:

- Linja-autovarikon paikalle kehitettävä seudullinen kauppakeskus sisältäen ainakin yhden hypermarketin, merkittävästi erikoiskauppaa ja asuntorakentamista. Tällöin Hakunilan nykyistä keskustaa kehitettäisiin lähinnä asuntorakentamisella ja kivijalkaliiketoilla.
- Nykyisen Hakunilan ostoskeskuksen purkaminen ja sen paikalle rakennettava keskisuuri Hakunilan suuraluetta palveleva liikekeskus sisältäen asuntorakentamista. Tällöin linja-autovarikon sijaintia kehitettäisiin lähinnä asuntorakentamisella ja kivijalkaliiketoilla.

Hakunilan keskusta-aluetta on perusteltua kehittää jälkimmäisen kehitysajatuksen perusteella. Linja-autovarikon tontti on osoittautunut monella tavalla haasteelliseksi seudullisen kauppakeskuksen rakentamiseen useista yrityksistä huolimatta. Lisäksi vanha ostoskeskus ei enää vastaa riittävästi kuluttajien tarpeisiin, joten sitä ei ole kannattavaa korjata kalliisti.

Todennäköisin tapa kehittää Hakunilan keskusta-aluetta on ostoskeskuksen purkaminen ja sen tontille rakennettava paikallisesti vetovoimainen keskisuuri liikekeskus, joka sisältää suuren päivittäistavarakaupan tai -kauppoja, erikoiskauppaa sekä julkisia palveluita, ja jonka yhteyteen tulisi myös asumista. Linja-autovarikon aluetta kehitettäisiin asumiselle, mutta rakennusten kivijalkaan ohjattaisiin myös liiketoja. Tällöin Hakunilan keskustan kaupallisesta ytimestä tulisi itä-länsi-suuntainen, kuitenkin niin, että nykyisen ostoskeskuksen paikalla olisi alueen merkittävin kaupallinen keskittymä. Kaupallisen ytimen haasteena on saada se jatkumaan Kyytitietä länteen yli Lahdentien maastopainanteen. Todennäköisesti kaupallinen ydin muodostuu vielä pitkään kahdesta osasta, ennen kuin Lahdentien estevaikutus saadaan ratkaistuksi.

Länsisalmen ja Länsimäen alueelle suunnitellaan metron tukeutuvaa kaupunginosaa osana laajempaa Östersundomin kokonaisuutta. Suunnittelun keskeneräisyydestä johtuen uuden keskusta-alueen sijaintia ei ole vielä määritelty. Tehokkaaseen raide-liikennejärjestelmään tukeutuva kaupunginosa tarvitsee kuitenkin selkeän keskustan, jonne tulee osoittaa riittävät varaukset päivittäistavarakaupalle ja erikoiskaupalle.

Kaupan alueet

Porttipuiston kaupan alue on yksi Vantaan vetovoimaisimmista kaupan alueista. Kaupapaikka houkuttelee asiakkaita laajalta alueelta muun muassa Ikean tavaratalon ansiosta. Kaupan alue rajautuu selkeästi Vanhaan Porvoontiehen, Jokiniementiehen ja Lahdenväylään. Alueen ainoa laajenemissuunta on Kehä III:n yli etelään.

Alueella sijaitsee useita käyttötarkoituksen muutoksella kaupalle kehitettäviä tontteja. Alueen haasteena ovat tonttien väliset yhteydet ja puutteellinen kävely-ympäristön huomioiminen. Alueen sijaitessa Hakunilan keskusta-alueen laajennuksen välittömässä läheisyydessä tulee keskustan ja kaupan alueen välisiä yhteyksiä kehittää toiminnallisesti sekä kaupunkirakenteellisesti. Tällöin keskusta-alueelle ja kaupan alueelle on mahdollista syntyä synergiaetuja.

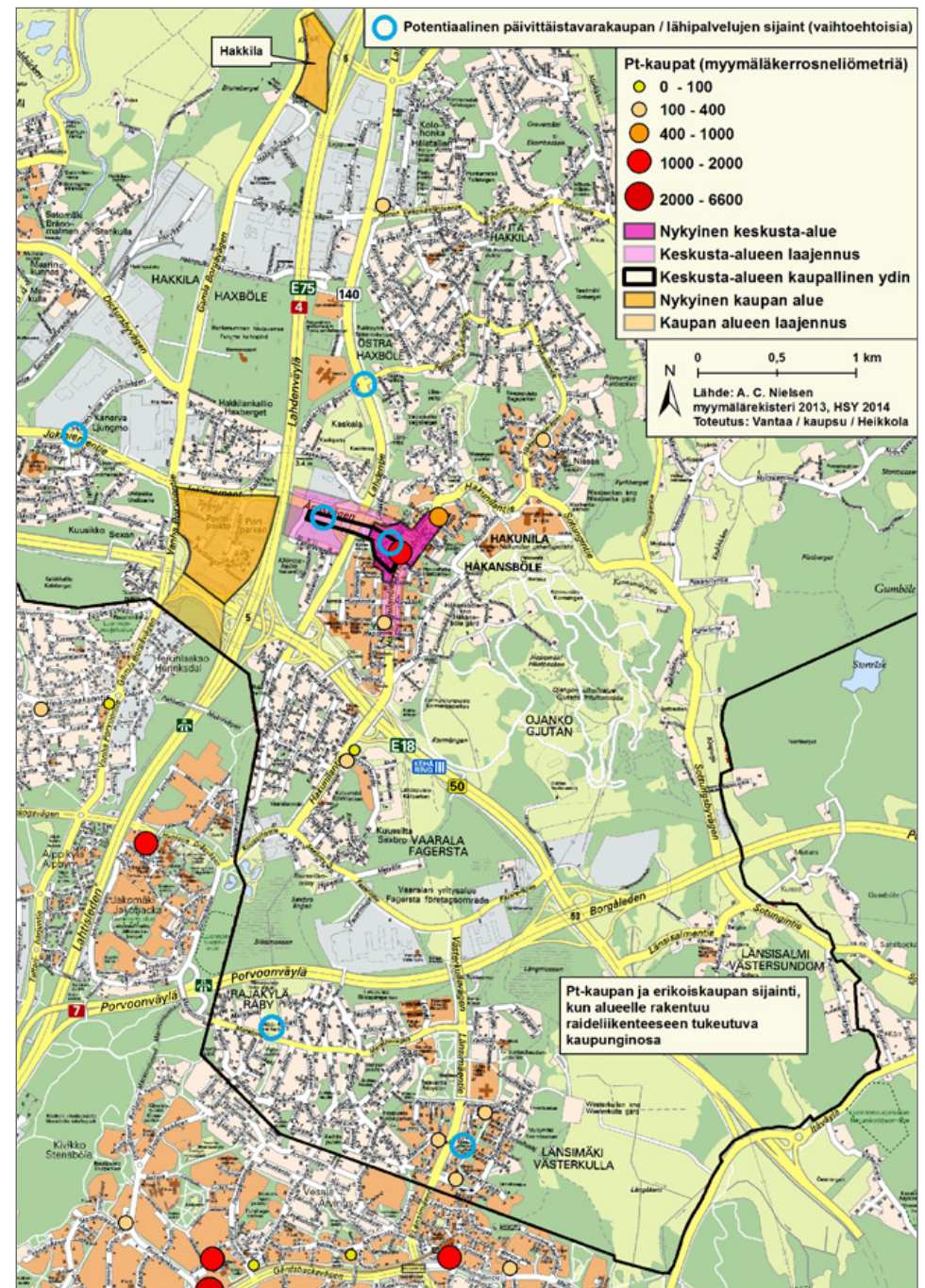
Hakkilaan Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän kulmukseen on muodostunut pieni rauta- ja konekauppaan keskittynyt kaupan alue. Aluetta ei ole tarkoitus laajentaa merkittävästi.

Potentiaaliset uudet kaupan sijainnit

Hakunilan suuralueella on euromääräisesti Vantaan suurin päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä alueen ulkopuolelle (-43 milj. €). Tämä vastaa noin kolmen supermarketin tai yhden suuren hypermarketin myyntiä. Tällä hetkellä varsinkin Hakunilan suuralueen eteläosa menettää ostovoimaansa Helsingin puolen vetovoimaisille kaupoille Itäkeskuksen sijaitessa selkeästi lähempänä kuin Pakkalan kaupan kokonaisuus ja hieman lähempänä kuin Tikkurila. Hakunilan suuralue tulee tarvitsemaan oman, paikallista ostovoimaa vastaavan kaupan kokonaisuuden. Potentiaalinen sijainti tälle on Hakunilan keskusta-alue. Muita potentiaalisia päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen sijainteja ovat muun muassa Länsimäentien ja Maratontien varret sekä Lahdentien ja Kaskelankujan kulmaus.

Kuninkaalan kaupunginosassa on tällä hetkellä selkeä päivittäistavarakaupan palveluaukko. Kaupunginosan liki 3 000 asukkaalla ei ole omaa päivittäistavarakauppaa. Yksi vaihtoehto alueen päivittäistavarakaupan tarjonnan parantamiseksi olisi toteuttaa lähikauppa Kyytitien ja Sammaltien / Kanervantien kulmukseen.

Kuva 35. Hakunilan alueen suunnitelmakartta



5.4 Palveluverkkosuunnitelman vaikutusten arviointi

Suhde maankäyttö- ja rakennuslakiin (vähittäiskauppaa koskevat erityiset säädökset)

Vantaan kaupan palveluverkkosuunnitelma ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-alueille ja sallii sellaisia suuryksiköitä kaupan alueilla, jotka eivät haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Suunnitelma edistää näin MRL:n (71 b §, 1) mukaista suuryksikköjen sijoittumista ensisijaisesti keskusta-alueille ja estää keskustoille aiheutuvia merkittäviä kaupallisen kehittämisen haitallisia vaikutuksia.

Palveluverkkosuunnitelma ohjaa päivittäistavarakaupat ja muut erikoiskaupat keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen. Lisäksi kaupan alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä. Suunnitelma edistää näin MRL:n (71 b §, 2) mukaista mahdollisuutta saavuttaa palvelut joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Palveluverkkosuunnitelma osoittaa keskusta-alueita, kaupan alueita ja paikallisia kaupan sijainteja kattavasti ympäri Vantaata. Suunnitelma edistää näin MRL:n (71 b §, 3) sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Palveluverkkosuunnitelmaa varten ei ole tehty erillistä liikennevaikutusten arviointi. Suunnitelma perustuu seudullisen kaupan osalta kuitenkin maakuntakaavan mukaiseen ratkaisuun, jossa liikennevaikutukset on arvioitu perusteellisesti (Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2013). Selvityksessä on tarkasteltu potentiaalisten päivittäistavarakauppojen / lähipalvelujen liityntämahdollisuuksia suhteessa olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon.

Suhde Uudenmaan toiseen vaihemaakuntakaavaan

Maakuntakaava ohjeistaa kuntakaavoitusta määrittelemään maakuntakaavassa kohdemerkinnöillä esitettyjen keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnit ja laajuudet. Suunnitelmakartoissa on esitetty kyseisten alueiden sijainnit ja laajuudet.

Maakuntakaava osoittaa seudullisesti merkittävät keskustatoimintojen alueet. Nämä vastaavat palveluverkkosuunnitelman nykyisiä keskusta-alueita, lukuun ottamatta Martinlaakson keskusta-aluetta, jonka maakuntakaava on määritellyt paikalliseksi. Seudullisille keskustatoimintojen alueille on mahdollista kehittää seudullisesti mer-

kittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä, joilla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Palveluverkkosuunnitelma ei mitoitte numeerisesti Vantaan seudullisesti merkittäviä keskustoja. Selvityksen osoittamat liiketilan lisätarvelaskelmat tuottavat kuitenkin hyvän lähtökohdan seudullisesti merkittävien keskustatoimintojen alueiden liiketilatarpeen arvioimiseen. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeet on selvityksessä osoitettu suuraluekohtaisesti.

Martinlaakson keskusta-alue toimii pääasiallisena ja lähimpänä keskustana - varsinkin päivittäistavarakaupan ostospaikkana - noin 12 000 asukkaalle. Alueen päivittäistavarakaupan ostovoima on alueella tällä hetkellä noin 41 miljoonaa ja myynti noin 44 miljoonaa euroa. Alueen kysyntä ja tarjonta ovat näin ollen tasapainossa. Martinlaaksoa voi kehittää jatkossakin kaupallisesti väestön ja ostovoiman kasvaessa, niin ettei alueesta muodostu seudullista keskustaa vaan alueen päivittäistavarakaupat palvelevat paikallista väestöä. Alueella on tällä hetkellä erikoiskauppaa huomattavasti vähemmän kuin alueen ostovoima osoittaa. Alueelle olisi mahdollista kehittää näin huomattavastikin erikoiskaupan myymälöitä. Alueen asukkaat asioivat erikoiskaupan tuotteita osalta muun muassa Myyrmannissa, Jumbossa sekä läheisillä kaupan alueilla.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mitoittaa vähittäiskaupan suuryksiköt ja ohjaa niiden kaupan laatua. Palveluverkkosuunnitelma ohjaa kaupan laadun Koivuhaassa, Viinikkalassa ja Hakkilassa paljon tilaa vaativaan kauppaan. Tammistossa, Porttipuistossa, Petikko-Varistossa ja Vantaanportissa kaupan toimiala ja laatu eivät saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Kaupan laadun ohjaus on näin ollen maakuntakaavan mukainen.

Palveluverkkosuunnitelma ei mitoitte kaupan alueita. Taulukosta 10 on nähtävissä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan osoittama kaupan alueiden mitoitus sekä alueilla jo olemassa oleva kaupan kerrosala. Jokaiselle Vantaan seudulliselle kaupan alueelle on vielä mahdollisuuksia rakentaa uusia liiketiloja maakuntakaavan ohjauksen mukaisesti, vaikka Vantaan vetovoimaisimmalla kaupan alueella Tammistossa maakuntakaavan mukaista rakentamisoikeutta ei olekaan merkittävästi jäljellä. Paikallisista kaupan alueista Vantaanportti on ylittänyt maakuntakaavan mukaisen seudullisuuden rajan.

Kaupan alue	Alueen kaupat (k-m ²)	Maakuntakaavan-mitoitus (k-m ²)	Merkittävyys
Petikko-Varisto	124 000	175 000	seudullinen
Tammisto	113 000	150 000	seudullinen
Porttipuisto	85 000	125 000	seudullinen
Koivuhaka	62 000	100 000	seudullinen
Petas	0	100 000	seudullinen
Mäyränkallio	0	50 000	seudullinen
Vantaanportti	32 000	30 000	paikallinen
Hakkila	15 000	30 000	paikallinen
Kaivoksela	15 000	30 000	paikallinen
Viinikkala	12 000	30 000	paikallinen

Taulukko 10. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan alueiden mitoitus ja alueiden olemassa oleva kaupan kerrosala

Suhde tavoiteltavaan palveluverkkoon

Palveluverkkosuunnitelmassa esitetään keskusta-alueiden ja kaupan alueiden laajenuksia, mikä edistää uusilla sijainneilla monipuolisen kaupan rakenteen muodostumista. Suunnitelmassa osoitetaan merkittävästi uusia potentiaalisia kaupan sijainteja keskusta-alueille, kaupan alueille ja niiden ulkopuolelle, mikä tukee monipuolista rakennetta vaihtoehtoisilla sijaintiratkaisuilla.

Kaupan alueita profiloidaan kaupan laadun perusteella, mikä edistää erityyppisten alueiden muodostumista niiden omia vahvuuksia hyödyntäen. Kaupan alueilla jätetään kaupan fyysiselle rakenteelle ja pysäköintiratkaisuille enemmän vapauksia, kuin keskusta-alueilla, missä niitä ohjataan tarkemmin. Tämä mahdollistaa erilaisten kaupan konseptien syntymistä. Kaupan alueilla tämä tukee kustannustehokkaita ratkaisuja ja keskusta-alueilla elävää keskustaympäristöä.

Keskusta-alueita ja kaupan alueita ei mitoiteta, mikä mahdollistaa niille hyvin erikoisia kaupan yksiköitä. Liiketilän lisätarvelaskelmat osoittavat kuitenkin tarpeellisen liiketilän lisätarpeen, joka jakautuu ympäri Vantaata. Lisäksi keskusta-alueiden ja kaupan alueiden fyysiset rajat ja olemassa oleva kaupunkirakenne tuottavat ylisuurille

hankkeille rajoituksia. Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskustoihin ja kaupan alueille, mikä tukee pienempien yksiköiden pärjäämistä asuntoalueilla. Tämä ylläpitää kaupan monipuolista yksikkökokoja.

Suunnitelma ohjaa päivittäistavarakaupat ja muut erikoiskaupat kaupat keskusta-alueille tai tukeutumaan asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen. Tämä ylläpitää monipuolista kaupan saavutettavuutta. Suunnitelma ohjaa kaupan alueilla edistämään asioimista kevyellä ja joukkoliikenteellä. Tämä tukee kaupan alueiden monipuolista saavutettavuutta.

Suunnitelma mahdollistaa työpaikka-alueille pääkäyttötarkoitusta tukevia liiketiloja tapauskohtaisesti, mikä mahdollistaa monipuolisia liiketoimintakonsepteja, joissa kauppa on vain yhtenä osana. Suunnitelma ohjeistaa kaupunkia edistämään riittävää kaupan tonttitarjontaa, mikä lisää kaupan kilpailua vaihtoehtoisilla kaupan tonteilla.

Suhde suunniteltuihin kaupan hankkeisiin

Vantaalla on kaavoitusprosessissa, odottamassa investointipäätöstä tai rakennusvaiheessa tällä hetkellä monta kaupan hanketta (kuva 36). Vantaan hankkeet sijoittuvat laaja-alaisesti ympäri kaupunkia niin keskusta-alueille kuin keskusta-alueiden ulkopuolelle. Vantaan suurinta kaupan hanketta ryhdytään piakkoin rakentamaan Kivistössä, kun investointipäätös kauppakeskuksesta on tehty. Eniten kaupan hankkeita on Tikkurilan keskustan alueella. Vantaan kaupan hankkeet edustavat selvityksen suunnitelmaosion mukaista rakennetta.

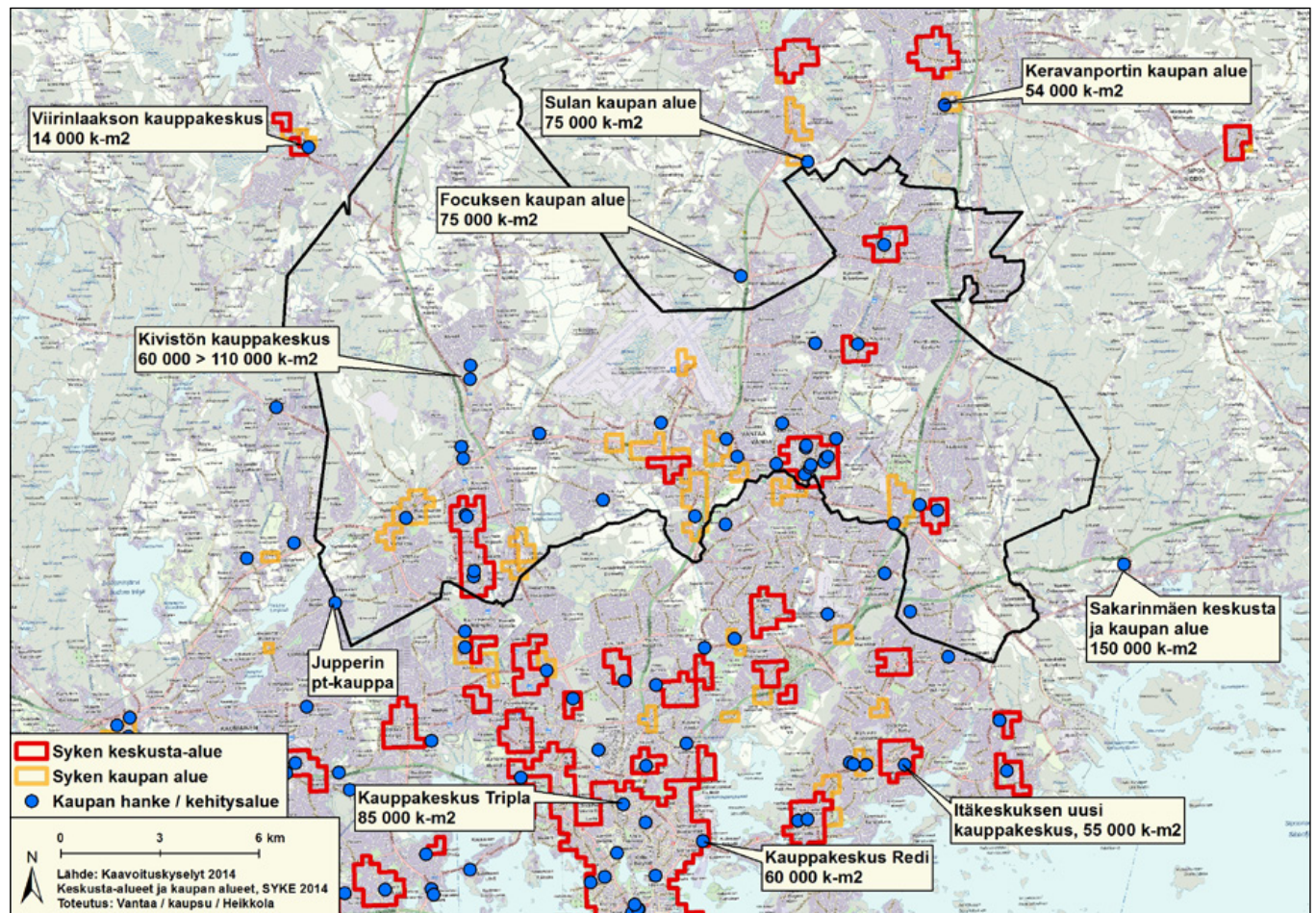
Vantaan naapurikunnissa on myös merkittävä määrä kaupan hankkeita tai laajempia kehitysalueita kaavoitusprosessissa, odottamassa investointipäätöstä tai rakennusvaiheessa. Merkittävimmin Vantaan kaupan palveluverkkoon vaikuttavat Vantaan pohjoisten naapurikuntien hankkeet. Keski-Vantaan kaupan alueilla asioidaan merkittävästi pohjoisen suunnalta. Jos Tuusulan kunnan Focuksen ja Sulan kaupan alueet kehittyvät koko laajuuteensa, vähenee Keski-Vantaan kaupan alueiden vetovoima pohjoisten kuluttajien näkökulmasta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sallii Focukseen 75 000 k-m² kauppaa, joka on kaikki uutta liiketilaa ja Sulaan 100 000 k-m² kauppaa, josta osa on uutta liiketilaa. Focuksen kaupan alueelle sallitaan alueen asemakaavaluonnoksen mukaan kaksi kappaletta enintään 2 000 k-m² päivittäistavarakaupan yksikköä. Toteutuessaan Focuksen päivittäistavarakaupat parantavat muun

muassa Iolan päivittäistavarakaupan saatavuutta ja saavutettavuutta, mutta niillä saattaa olla myös negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi Ruskeasannan tulevalle rautatieasemalle kehitettävään kauppaan.

Keravanportin alueelle on maakuntakaavassa osoitettu 75 000 k-m² kaupan alue, johon Kerava tekee tällä hetkellä laajoja kaupan alueita sallivaa yleiskaavaa. Toteutuessaan täysimittaisena Keravanportilla ei ole kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia Vantaan kaupan alueille, koska Lahdenväylää pitkin Porttipuiston ja Hakikilan kaupan alueet sijaitsevat riittävän kaukana Keravanportista.

Nurmijärven Klaukkalan taajaman Viirinlaaksoon on valmistunut asemakaava kauppakeskusta varten, joka mahdollistaa uuden hypermarketin ja erikoiskauppaa. Toteutuessaan uusi kaupallinen kokonaisuus parantaa Luoteis-Vantaan kaupan saatavuutta. Kaupan toimijat näkevät Klaukkalan kaupan merkittävän kehittämisen ja Kivistön kauppakeskuksen toteuttamisen todennäköisesti vaihtoehtoisina toisilleen, molempien asiakaskunnan tullessa melko samoilta alueilta. Klaukkalassa sijaitsee tällä hetkellä jo hypermarket ja kohtuullisesti muuta kauppaa, joten Luoteis-Vantaan kaupan saatavuuden ja saavutettavuuden näkökulmasta kauppakeskuksen sijoittuminen Kivistöön olisi parempi ratkaisu. Lisäksi Kivistöön on tulossa merkittävä määrä uusia asukkaita, jotka kasvattavat alueen ostovoimaan huomattavasti.

Vantaan rajalle Espoon Jupperiin on tulossa päivittäistavarakauppa, joka vahvistaa Vantaa Linnaisten kaupunginosan päivittäistavarakaupan saatavuutta ja saavutettavuutta.



Kuva 36. Vantaan ja lähialueiden kaupan hankkeita sekä kehitysalueita. Kartassa on mainittu erikseen muutama suurimpi tai Vantaan palveluverkon kannalta merkityksellinen hanke.

Hakunilan kaupalliseen kehittämiseen vaikuttavat merkittävimmin Helsingin Itäkeskukseen rakennettava uusi kauppakeskus sekä mahdolliset laajat kaupalliset kehittämis-kohteet Östersundomin tulevassa seudullisessa keskustassa Sakarimäessä. Kaupan toimijoiden ja kiinteistökehittäjien suunnatessa suuret investoinnit kyseisiin kohteisiin, on Hakunilasta hyvin haasteellista kehittää seudullisesti vetovoimainen kaupan keskus. Tämän selvityksen suunnitelmaosiossa ehdotetaan Hakunilan kehittämisen perustuvan paikallisesti vetovoimaiseen liikekeskukseen.

Helsingin kantakaupungin alueelle kehitetään suuria Redin ja Triplan kauppakeskuksia. Vantaan kaupoiissa asioivat helsinkiläiset kuluttajat asuvat pääsääntöisesti Kehä I:n ulkopuolella. Redi ja Tripla tulevat keräämään asiakkaansa puolestaan valtaosin Kehä I:n sisäpuolelta, joten Redillä ja Triplalla ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia Vantaan kaupan palveluverkkoon tai sen kehittämiseen.



6 KEHITYSSUOSITUKSET JA OHJAUSTARVE

6.1 Selvityksen hyödyntäminen ja ohjausvaikutus

Perinteisesti kaupan palveluverkkoselvitysten tarkoitus on tuottaa informaatiota maankäytön suunnitteluun ja kaupan alalla toimiville. Vantaan palveluverkkoselvitykseen on yhdistetty suunnitelmaosio, joka ottaa kantaa Vantaan tulevaisuuden palveluverkkoon. Informaation tuottamisen lisäksi tämä selvitys ohjeistaa Vantaan tulevaa kaupan palveluverkkorakennetta. Palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman ollessa lähtökohta maankäytön suunnitteluun, ei sillä ole virallista maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ohjausvaikutusta. Varsinainen ohjausvaikutus tuotetaan liiketilaa sallivissa asemakaavoissa ja Vantaan seuraavassa yleiskaavassa.

Vantaan palveluverkkoselvitys on tuotettu laajassa vuorovaikutusprosessissa kaupan keskusliikkeiden, muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien kanssa. Lisäksi se viedään hyväksyttäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi Vantaan kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja tiedoksi kaupunginhallitukseen.

Vaikka selvityksellä ja suunnitelmalla ei ole virallista asemaa maankäytön ohjausjärjestelmässä, on siitä selkeästi nähtävissä Vantaan ja prosessissa mukana olleiden yhteen sovitettu näkemys Vantaan kaupan palveluverkon kehittämisestä. Selvitys tulee toimimaan tausta-aineistona seuraavalle Vantaan yleiskaavalle ja uusille kaupan asemakaavoille. Niiden yhteydessä toteutetaan myös kaavaprosessin mukainen kaikkien osallisten kuuleminen.

6.2 Yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi

Vantaan viimeisen kaupan palveluverkon kokonaisnäemyksen ollessa jo kahdeksan vuotta vanha, on sen laatimisen jälkeen ehtinyt tapahtua paljon nopeasyklisellä kaupan toimialalla. Vähittäiskauppaa ohjaava lainsäädäntö on myös tällä välin muuttunut ja sen ohjausvaikutukset ovat tulleet voimaan maakuntakaavatasolla. Vantaan seuraava yleiskaava joutuu ottamaan kantaa muuttuneeseen tilanteeseen. Merkittävimmät tarkistustarpeet Vantaan yleiskaavoissa tulevat liittymään ennemminkin kaupan määräyksiin kuin kaupan aluerajauksiin. Tämän selvityksen suunnitelmaisuus toimii yhtenä yleiskaavan kaupan ohjaamisen lähtökohtana.

Yleiskaavojen keskustatoimintojen alueet (C) ovat suurelta osin riittävän laajoja mahdollistaen keskusta-alueiden laajentumisia ja uusia merkittäviä kaupan hankkeita. Alueiden laajuudesta johtuen, eivät yleiskaavat ohjaa kuitenkaan riittävästi keskustojen kaupallista ydintä. Näillä alueilla tulee panostaa erityisesti liikeilojen sijoittamiseen rakenteessa, jalankulkuympäristöön, pysäköintiratkaisuihin sekä kaupunkikuvaan. Seuraavassa yleiskaavassa voisikin olla perusteltua jakaa C-merkintä kahteen osaan, ydinalueeseen ja muuhun keskustatoimintojen alueeseen, joilla olisi erilaiset kaavamääräykset. Yleiskaava voisi osoittaa selkeämmin myös keskusta-alueiden strategiset laajenemissuunnat.

Yleiskaavan kaupallisten palvelujen alueilla (KM) on vielä riittävästi laajenemis- ja tiivistymispotentiaalia. Kaikilla alueilla on vielä tyhjiä tontteja ja Petaksen kaupan alue on kokonaan avaamatta. Tammisto ja Porttipuisto ovat Vantaan seudullisista kaupan alueista lähimpänä maksimilaajuuttaan, mutta näilläkin alueilla on potentiaalia kortteleiden käyttötarkoituksen muutoksilla toteutettaville kaupan hankkeille. Yleiskaavassa ja kaupan alueiden kehittämisessä tulisi keskittyä myös kaupan alueiden liikeneratkaisuihin ja yhteyksiin, jotta kuluttajien on helppo asioida myös suosituimmilla kaupan alueilla, ilman suuria ruuhkia.

Yleiskaavan teollisuus- ja varastoaluemerkintä, joille voidaan sallia paljon tilaa vaativaa kauppaa (T/tk) tulee poistumaan merkintänä seuraavassa yleiskaavassa, koska nykyisen lainsäädännön puitteissa paljon tilaa vaativaa kauppaa ei katsota enää erityistapaukseksi vaan sitä ohjataan samalla tavalla kuin muutakin vähittäiskauppaa. Nykyiset T/tk-merkinnät tulee muuttaa KM-merkinnöiksi, jos aluetta halutaan kehittää jatkossa kaupan toiminnoille. Jos alueen katsotaan soveltuvan paremmin muuhun käyttöön, tulee merkintä osoittaa sen mukaan. Tällöin kortteleiden pääkäyttötarkoitus ei voi kuitenkaan olla enää kauppa, eikä alueelle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköjä.

Yleiskaavojen KM-merkintä ohjaa tällä hetkellä jokaista KM-aluetta samalla tavalla. Seuraavassa yleiskaavassa osoitetaan todennäköisesti lisää KM-alueita, koska T/tk-merkintä poistuu käytöstä. Silloin on perusteltua profiloida Vantaan kaupan alueita niiden vahvuuksien mukaan. Tämä voisi tapahtua esimerkiksi samaan tapaan kuin tämän selvityksen suunnitelmaosuudessa on esitetty. Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Koivuhakaa, Viinikkalaa ja Hakkilaa kehitetään puolestaan paljon tilaa vaativaan kaupan alueina. KM-alueiden nykyisen ohjaustavan mukainen määräys, jossa ohjataan vain päivittäistavarakauppaa, ei lainmuutoksen takia tule olemaan enää voimassa olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen. Määräys tulee näin ollen ajantasaistaa ottamalla yleiskaavassa tarkemmin kantaa kaupan laatuun.

Viime vuosina kaupallisten palvelujen alueet (KM) ovat herättäneet kiinnostusta päivittäistavarakaupan toimijoiden keskuudessa. Vantaan yleiskaava 2007 ei salli KM-alueille päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta niille voidaan sallia erilaisia kaupallisia lähipalveluita. Yleiskaavaselvityksen mukaan kaupallisilla lähipalveluilla tarkoitetaan muun muassa lähikauppoja, kioskeja ja ravintoloita. Yleiskaava määrittelee lähikaupaksi n. 400 k-m² päivittäistavarakaupat, jotka palvelevat lähiasutusta tai -työpaikkoja, ja jotka ovat myös jalan saavutetta-

vissa. Pääsääntöisesti kuitenkin yli 1000 k-m² päivittäistavarakaupoilla on lähialuetta laajempi vaikutusalue. Kyseinen ohjeistus on edelleen tarpeellinen keskusta-alueiden elinvoimaisuuden ja asuntoalueiden lähikauppojen näkökulmasta.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mitoittaa keskustan ulkopuoliset kaupan alueet. Tämä ohjaus tulee sisällyttää seuraavaan yleiskaavaan. Tässä selvityksessä mitoitus ei ole tehty, mutta maakuntakaavan mitoituksen mahdollistamaa rakentamispotentiaalia on tarkasteltu taulukossa 10. Vantaanportin paikallinen kaupan alue on Vantaan ainoa kaupan alue, joka on ylittänyt mitoituksen rajan, joten maakuntakaavan ohjauksen mukaan aluetta ei voisi enää laajentaa tai tiivistää. Jos aluetta halutaan kehittää ja laajentaa merkittävästi uusille kaupan toiminnoille, on ennen uutta yleiskaavaa alueelle osoitettava maakuntakaavoituksessa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä.

Seuraavan yleiskaavan tulee myös määrittää maakuntakaavassa kohdamerkinnällä osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköjen sijainti ja laajuus. Tähän hyvän lähtökohdan tarjoaa tämän selvityksen suunnitelmaosio.

Yleiskaavan keskustatoimintojen alakeskusten (c) rooli on jäänyt ohjausvaikutuksiltaan lähinnä tavoitetilamuotoiseksi merkinnäksi vähittäiskaupan suuryksiköjen ohjaamisen kannalta. Merkintä osoittaa selkeästi asemakaavoitukselle, minne olisi perustelua sijoittaa asuntoalueen ydin. Merkinnällä ohjataan alueille kattavat päivittäistavarakaupan palvelut sallimalla sijainneille vähittäiskaupan suuryksiköt. Tätä ajatusta merkintä ei ole saavuttanut. Yhteenkään alakeskukseen ei ole muodostunut päivittäistavarakaupan suuryksikköä ohjauksen aikana, eikä aikana ennen kyseistä merkintää. Tämä johtuu todennäköisesti siitä, että yleiskaavojen alakeskukset sijoittuvat asuinalueiden keskelle, jonne päivittäistavarakaupan toimijoiden mielestä ei ole kannattavaa toteuttaa yli 2 000 k-m² yksikköä vaan noin 400 – 1 800 k-m² yksikkö on tilanteesta riippuen riittävä.

Seuraavassa yleiskaavassa olisi perusteltua tarkistaa keskustatoimintojen alakeskusten ohjaustarkoituksen tavoitteita. Jos niillä halutaan houkuttaa asuinalueille kattavampia päivittäistavarakaupan myymälöitä, tulisi ne sijoittaa kokoojakadun varteen, jolloin myös kaupan toimijat olisivat valmiita rakentamaan niille suuryksikön. Yhtenä esimerkkinä tällaisesta on Kaivokselan alakeskus, joka on sijoittunut kahden asuntoalueen väliin vilkkaan tieyhteyden äärelle, josta kulkee myös kattava joukkoliikenteen tarjonta. Tällä alueella onkin Vantaan alakeskuksista paras päivittäistavarakaupan tarjonta.

Verkostoituneessa kaupunkirakenteessa myös alakeskusten kohdemerkintää tulisi tarkastella uudella tavalla. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla alakeskuksen osoittaminen merkittävän kadun varrelle keskusvyöhykkeenä ennemmin kuin yhtenä sijaintina. Tällöin - varsinkin uusilla alueilla - kohdemerkintä ei lukitsisi jatkosuunnittelua vaan alakeskus voisi muodostua hyväksi katsotulle vyöhykkeelle.

6.3 Vantaan kaupan kehittäminen

Vetovoimaisen kauppaliikkeen tai liikekokonaisuuden onnistunut suunnittelu vaatii lukuisten eri suunnittelutasojen yhteensovittamista. Ei riitä, että sijainti on oikea, jos kyseiseen sijaintiin toteutetun kaupan liiketoimintakonsepti on väärä tai liikkeen lähiympäristön toiminnalliset ja rakenteelliset ratkaisut eivät tue liiketoimintakonseptia. Vantaa on tunnettu useista vetovoimaisista kaupan sijainneista, joissa kauppojen liiketoimintakonseptit sekä alueen sijainti ja rakenne tukevat onnistuneesti toisiaan. Kaupan ja kaupungin kehittyessä useat tällaiset sijainnit ovat kuitenkin muuttuneet niin, että alueella on mahdollista pärjätä myös uudenlaisilla konsepteilla. Tämän on mahdollistanut muun muassa tiiviin kaupunkirakenteen ja asumisen laajeneminen kaupan toimintaan erikoistuneille alueille sekä kaupan digitalisoituminen.

Tulevissa kaupan kaavoitushankkeissa tulisi huomioida keskusta-alueiden ja kaupan alueiden tarjoamat uudet mahdollisuudet kaupan liiketoimintakonseptien kehittämisessä. Ennen kaikkea tulisi olla tekemättä sellaisia ratkaisuja, jotka estävät kaupan uusien innovaatioiden toteuttamista kaupunkirakenteessa, koska emme voi olla varmoja, mitä uudet innovaatiot tulevat olemaan. Keskusta-alueilla nämä voisivat tarkoittaa esimerkiksi digitaalisten ostosmaailmojen luomista tietyille kauppakaduille tai uudentyyppejä ostosten kotiinkuljetusmahdollisuuksia. Ehkäpä paljon tilaa vaativa kauppa voi pärjätä keskustojen pienemmissä liiketiloissa hyödyntämällä show room -ratkaisuja tai tarjoamalla asiakkaalle tuotekokemus 3D-lasien välityksellä esimerkiksi uudesta keittiöstä. Kaupan alueilla kauppaliikkeet voisivat hyödyntää enemmän myös lähiympäristön ostovoimaa tarjoamalla hyvät yhteydet lähialueelta liiketiloihin. Kyseisillä alueilla on myös enemmän tilaa, joten sinne voidaan toteuttaa esimerkiksi erilaisia tuotteiden testausalueita.

Kaikilla sijainneilla tulee suunnittelussa ottaa huomioon verkkokaupan asettamat tulevaisuuden mahdollisuudet ja vaatimukset. Liikerakennuksissa tämä tarkoittaa muun muassa hyvin sijoitettavia noutopisteitä. Rautatieasemille tai muihin liikenteen solmu-kohtiin on perusteltua sijoittaa myös erityyppisiä tuotteiden noutomahdollisuuksia. Rakennussuunnittelussa verkkokauppa voidaan huomioida muun muassa rappukäytäviin sijoitettavina lukittavina säilytystiloina, joissa on kylmäsäilytysmahdollisuus elintarvikkeita varten.

Vantaalle on kehittynyt muutamia seudullisesti vetovoimaisia kaupan kokonaisuuksia. Aluksi nämä keskittymät palvelivat miltei yksinomaan kauempaa saapuvia kuluttajia. Keskusten lähialueiden rakennuttua ja ostovoiman kasvettua, myös paikallisesta kulu-tuksesta on muodostunut merkittävä osa keskusten myyntiä. Tästä johtuen seudullisiksi keskittymiksi suunniteltavat kauppakeskukset ja kaupan alueet tulee suunnitella niin, että ne palvelevat onnistuneesti myös paikallista naapurustoa. Tämä voidaan toteuttaa hyvällä lähiympäristön toiminnallisella ja kaupunkikuvallisella suunnittelulla. Kaupan maankäytön ohjaamisessa yleiskaavatasoinen keskusta-alueiden ja kaupan alueiden sijoittumisen, yhteyksien sekä kokoluokkien suunnittelu ja asemakaavatasoinen kaupan lähiympäristön ja kaupunkikuvan ohjaaminen ovat yhtä tärkeitä.

Vantaalla on tällä hetkellä keskustan ulkopuolella hyvin paljon käyttämätöntä tai vajaasti käytettyä paljon tilaa vaativan kaupan asemakaavapotentiaalia, joka sallii myös vähittäiskaupan suuryksiköjä. Kyseiset kaavat vanhentuvat 17.4.2017 paljon tilaavaa vaativan kaupan siirtymäajan päätyttyä. Näitä kaavoja on uusittu viime vuosina ja niiden tarkistamista tulee jatkaa, jotta kaavat täyttävät lain mukaiset vaatimukset jatkossakin.

Vantaalla on paljon hyvinkin vanhoja liiketilaa sallivia asemakaavoja, joiden ajanmukaisuus tulee arvioida ennen rakennusluvan myöntämistä. Ajanmukaisuuden arviointi tehdään, jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, lisäksi uudella rakennuksella täytyy olla alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä.

Kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma esittää lukuisia ohjaus- ja kehitysajatuksia. Kauppaa on tarkastelu koko Vantaan tasolla keskittyen keskustojen, kaupan alueiden ja muiden alueiden välisiin suhteisiin ja rooliin Vantaan palveluverkossa. Tarkasteluja on tehty myös aluekohtaisesti määritellen yksittäisten kohteiden kaupan kehittämisen mahdollisuuksia ja haasteita. Selvityksen yleispiirteisyydestä johtuen kauppaa tulee tarkastella seuraavassa suunnitteluvaiheessa tietyillä alueilla tarkemmallalla tasolla.

Vantaan keskustoista Martinlaaksoon on hyväksytty vuonna 2015 alueen suunnittelua linjaava kehityskuva, joko tarkastelee kauppaa onnistuneesti. Tikkurilan kaavarunko (2015) ottaa myös esimerkillisesti kantaa alueen kaupan sijoittumiseen ja rakentamiseen. Kivistön keskusta-alueen suunnittelussa yhtenä keskeisenä lähtökohtana ovat olleet kaupan toiminnot. Näillä alueilla voidaan kaupan asemakaavasunnittelussa tukeutua hyvin alueiden kehitystarkasteluihin ja tähän kaupan selvitykseen.

Sen sijaan ainakin Hakunilaan ja Myyrmäkeen on tarpeen tehdä keskusta-alueiden tarkastelut, joissa kaupan kehittämiseen otetaan kantaa korttelikohtaisesti. Tämä selvitys toimii hyvänä lähtökohtana alueiden selvityksille. Korson keskeisimmistä keskustakortteleista järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu vuonna 2014. Voittajasuunnitelma ottaa kantaa Korson keskustan ydinalueeseen, mutta Korson keskustaa olisi perusteltua tarkastella myös hiukan laajemmin. Koivukylässä seuraavan suunnitteluvaiheen tulisi tarkastella radan itä- ja länsipuolen kehittämistä yhtenäisemmäksi alueeksi. Pakkalassa tulisi tutkia kauppa- ja viihdekeskuskokonaisuuden parempaa toiminnallista ja kaupunkikuvallista sitomista muuhun kaupunkirakenteeseen.

Kaupan alueista ainakin Tammistolle ja Petikko-Varistolle on tarpeen tehdä kehittämistarkastelut. Tammistossa keskeisenä tarkastelun kohteena on Valimotien liikenne ja sen ruuhkien hillitseminen sekä alueen jalankulkuympäristön parantaminen. Petikko-Varistossa kehittämisessä tulisi pohtia tapoja, miten alueen vetovoimaa saadaan kasvatettua.

Maankäytön suunnittelu, jonka keskeisenä osana on kaupan palveluverkon suunnittelu, on erilaisten näkemysten yhteensovittamista. Vantaan kaupan kehittäminen on perustunut hyvään yhteistyöhön kaupungin sekä kaupan toimijoiden ja kiinteistökehittäjien välillä. Tämän yhteistyön pohjalta on mahdollista löytää ratkaisuja, joissa kaikkien osapuolten näkemykset on otettu huomioon. Tämä kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma jatkaa osaltaan tätä yhteistyötä.

Asuinalueet -paikkatietokanta (2010) Suomen ympäristökeskus. <http://www.d3.ymparisto.fi/d3/aineistolataus.htm>, haettu 24.10.2014.

Helsingin ja Helsingin seudun väestöennusteet 2014-2050 (2013) Helsingin kaupungin tietokeskus. http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/13_09_18_Tilastoja_29_Vuori.pdf, haettu 13.10.2015.

Helsingin seudun liikennetutkimus 2012 (2013) HSL. https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/helsingin_seudun_liikkumistutkimus2012_hlj2015_tiivistelma.pdf, haettu 13.10.2015.

Joukkoliikennekaupunki Vantaa (2014) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/108268_Joukkoliikennekaupunki_Vantaa.pdf, haettu 13.10.2015

Kauppakeskukset (2015) Suomen Kauppakeskusyhdystys ry. <http://www.kauppakeskusyhdystys.fi/attachments/2015-03-2015-06-1748.pdf>, haettu 13.10.2015.

Kaupungin maomaisuuden luovutus ja varausperiaatteiden hyväksyminen (2013) Vantaan kaupunginhallitus, pöytäkirjaote 17.6.2013.

Keskustat ja kaupan alueet -paikkatietokannat (2010 ja 2012) Suomen ympäristökeskus. <http://www.d3.ymparisto.fi/d3/aineistolataus.htm>, haettu 24.10.2014.

Maapolittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (2014) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113623_Mapo_2015_web.pdf, haettu 13.10.2015.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (2015) Finlex. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>, haettu 13.10.2015.

Mannermaa, Mika (2003) Tulevaisuudentutkimus tieteellisenä tutkimusalanä. Teoksessa: Miten tutkimme tulevaisuutta, toim. Vapaa-vuori Matti – Santtu von Bruun, Acta Fennica Futura no 5. Tulevaisuudentutkimuksen seura ry, Tampere.

Catella markkinakatsaus, syksy 2015 Suomi (2015) Catella Property Oy.

Marja-Vantaan osayleiskaavan selostus (2006) Vantaan kaupunkisuunnittelun julkaisuja 5/2005.

Myymälärekisteri (2013) A. C. Nielsen Finland Oy.

Ostovoima (2012) Tuomas Santasalo Ky. <http://www.tuomassantasalo.fi/pages/ostovoima.php>, haettu 24.6.2015.

Raijas Anu & Katja Järvelä (2015) Päivittäistavaroiden ostaminen ja kuluttajien näkemykset kaupan kanta-asiakasjärjestelmistä. Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksiä 1/2015. <http://www.kkv.fi/globalassets/kkv-suomi/julkaisut/selvitykset/2015/kkv-selvityksia-1-2015-kanta-asiakasjarjestelmat.pdf>, haettu 13.10.2015.

SeutuCD-14 (2015) Helsingin seudun ympäristöpalvelut.

Seppälä, Yrjö (1984) 84 tuhatta tulevaisuutta. Gaudeamus, Helsinki.

Työpaikat Vantaalla vuonna 2012 (2014) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/107524_Tilastokatsaus_11_2014_Tyopaikat_Vantaalla_vuonna_2012.pdf, haettu 13.10.2015.

Yritys- ja toimipaikkatilastot (2013) Tilastokeskus. <http://www2.toimialaonline.fi>, haettu 24.4.2015.

YKR-ruututietoaineisto (2014) Suomen ympäristökeskus.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi (2013) Uudenmaan liiton julkaisuja E 125-2013.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus, maakuntavaltuuston hyväksymä 20.3.2013 (2013) Uudenmaan liitto.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2012-2015, liiteaineisto (2012) <http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/kokous/2012926-12-7778.PDF>, haettu 13.10.2015.

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (2008) Ympäristöministeriö. <http://www.ymparisto.fi/download/no-name/%7BA2516D1A-DF52-4E0B-A00C-E2DDC51EF440%7D/59386>, haettu 13.10.2015.

Valtuustokauden 2013-2017 strategia, KV 17.6.2013 (2013) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117515_Strategia_2013-2017_valiarviointi-suomi.pdf, haettu 13.10.2015.

Vantaan elinvoimaohjelma 2014-2016 (2013) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106602_Elinvoimaohjelma.pdf, haettu 13.10.2015.

Vantaan kaupungin tilastollinen vuosikirja (2013) Vantaan kaupunki. http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/106632_Tilastollinen_vuosikirja_2013.pdf, haettu 13.10.2015.

Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2014-2023 (2014) Taloussuunnittelu, Vantaan kaupunki.

Vantaan yleiskaava, yleiskaavan selostus (2007) Vantaan kaupunkisuunnittelun julkaisuja 15/2007.

Vantaan väestöennuste 2014, koko kaupungin ennuste 2015-2040, osa-alue-ennuste 2015-2024 (2014) Tietopalvelu A4:2014. Vantaan kaupunki.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus (2013) Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013. Ympäristöministeriö.

Liite 1. Selvityksessä haastatellut henkilöt

Vähittäiskaupan keskusliikkeet

Kesko Oyj, 18.2.2015

- Antti Palomäki (pääkaupunkiseudun aluejohtaja)
- Päivi Lindholm (Ruokakeskon kauppapaikkapäällikkö)

Suomen lähikauppa Oy, 20.2.2015

- Mika Vesterinen (kauppapaikkajohtaja)
- Hanna Santasalo (suunnittelupäällikkö)

Lidl Suomi Ky, 20.2.2015

- Antti-Ville Haapanen (liikepaikkapäällikkö)
- Atso Laxell (liikepaikkapäällikkö)

HOK-Elanto, 23.2.2015

- Jyrki Karjalainen (kiinteistöjohtaja)

Muut kaupan toimijat

Erikoiskaupan liitto ry, 16.2.2015

- Tuomas Santasalo (tutkija)

Helsingin seudun kauppakamari, 19.2.2015

- Ari Tulensalo (johtaja)
- Tiina Pasuri (maankäyttö- ja liikenneasioiden päällikkö)

Kauppakeskusyhdistys ry, 4.3.2015

- Johanna Aho (toiminnanjohtaja)
- Mikko Östring (johtaja)

Matti Himberg Oy, 23.3.2015

- Matti Himberg (kauppias)

Kiinteistökehittäjät ja -omistajat

YIT Rakennus Oy, 19.3.2015

- Juha Rinne (hankekehityspäällikkö)

Skanska Oy, 27.3.2015

- Antti Tuomainen (johtaja)

SRV Rakennus Oy, 31.3.2015

- Jouko Pöyhönen (johtaja, hankekehitys)

Citycon Oyj, 1.4.2015

- Elena Stenholm (kaupallinen johtaja)

NCC Property Development Oy ja NCC Rakennus Oy, 22.5.2015

- Markus Salmela (projektijohtaja)
- Pekka Harstila (hankekehitysjohtaja)
- Mauri Sahi (hankekehityspäällikkö)

Vantaan kaupungin edustajat

Kaupunkisuunnittelu

- Tarja Laine (kaupunkisuunnittelujohtaja) 26.1.2015
- Mari Siivola (yleiskaavapäällikkö) 26.1.2015
- Timo Kallaluoto (aluearkkitehti) 27.1.2015
- Asta Tirkkonen (aluearkkitehti) 28.1.2015
- Vesa Karisalo (aluearkkitehti) 2.2.2015
- Lea Varpanen (kaavoituspäällikkö) 4.2.2015

Yrityspalvelut

- Leea Markkula-Heilamo (yrityspalvelujohtaja) 2.2.2015

Elinkeinopalvelut

- Jose Valanta (elinkeinojohtaja) 2.2.2015

Liite 2. Haastatteluteemat

Haastatteluissa käsiteltiin päivittäistavarakauppaa, paljon tilaa vaativaan kauppaan, muuta erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita haastateltavan edustamasta organisaatioista riippuen.

Kaupan markkina- ja kehitysnäkymät

Yksikkökoko (yksittäiset liikkeet ja liikekokonaisuudet)

Myyntitehokkuus

Ostovoiman kehitys ja liiketilan lisätarve

Fyysiset myyntikanavat

- Lähikaupat ja kivijalkakaupat
- Kauppa- ja hypermarketkeskukset
- Yksittäiset liikeyritykset ja erikoiskauppojen keskukset
- Ostoskeskukset
- Muut fyysiset myyntikanavat

Verkkokauppa

Kaupan ketjut ja konseptit

Kaupan megatrendit ja heikot signaalit

Kuluttajakäyttäytyminen

Kilpailu, kilpailun edistäminen ja kilpailuttaminen

Kaupan ja julkisten palveluiden yhdistäminen

Kaupan sijoittuminen ja ohjaaminen

Keskusta-alueet (aluekeskukset ja paikalliskeskukset)

Keskustojen ulkopuoliset kaupan alueet (seudulliset ja paikalliset)

Kaupan saavutettavuus ja saatavuus

Keskustojen ja kaupan alueiden laajuus

Kaupan suhde lähiympäristöön

Uudet kaupan paikat ja kauppapaikkojen laajentuminen

Kauppapaikkojen agglomeraatio

Vantaan kiinnostus kaupan sijaintina

Alueiden profilointi

Kaupan ohjaaminen (sijainti, laatu ja koko)

Liite 3. Palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman työpaja 5.6.2015

Asialista

1. Palveluverkkoselvityksen tavoitteet, prosessi ja aikataulu
2. Näkemyksiä haastattelukierrokselta
3. Skenaarioiden esittely
4. Skenaarioista keskustelu pienryhmissä (kahvin parissa)
5. Keskustelujen purku
6. Skenaarioiden priorisointi
7. Tavoiteltavan skenaarion valinta
8. Aluekohtaiset kysymykset
9. Loppukeskustelu

Osallistujat

- Päivi Lindholm (Kesko Oyj)
- Jyrki Karjalainen (HOK-Elanto)
- Tommi Seppänen (HOK-Elanto)
- Jari Pynnönen (Suomen lähikauppa Oy)
- Antti-Ville Haapanen (Lidl Suomi Ky)
- Tuomas Santasalo (Erikoiskaupan liitto ry)
- Ari Tulensalo (Helsingin seudun kauppakamari)
- Tiina Pasuri (Helsingin seudun kauppakamari)
- Markus Salmela (NCC Property Development Oy)
- Jouko Pöyhönen (SRV Rakennus Oy)
- Juha Rinne (YIT Rakennus Oy)
- Heikki Hannukkala (YIT Rakennus Oy)
- Tarja Laine (Vantaan kaupunki)
- Mari Siivola (Vantaan kaupunki)
- Anitta Penttimikko (Vantaan kaupunki)
- Asta Tirkkonen (Vantaan kaupunki)
- Vesa Karisalo (Vantaan kaupunki)
- Leea Markkula-Heilamo (Vantaan kaupunki)
- Jose Valanta (Vantaan kaupunki)

Järjestäjät (eivät äänestäneet)

- Joni Heikkola (Vantaan kaupunki)
- Pia Tasanko (Vantaan kaupunki)
- Satu Onnela (Vantaan kaupunki)

Liite 4. Kaupungin työpaikkatonttien luovutus- ja varausperiaatteet liiketilojen osalta

Kilpailut/julkinen haku

Kaupunki kilpailuttaa työpaikkatontit aina silloin, kun kysymyksessä on:

- yli 10 000 k-m² liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän,
- keskustoissa ja asemien läheisyydessä sijaitsevat yli 2000 k-m² suuruiset liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän

Kaupunki **voi kilpailuttaa** työpaikkatontit KALA:n päätöksellä silloin, kun kysymyksessä on:

- yli 10 000 k-m² suuruiset liiketontit (ilman pt-kauppaa)
- keskustoissa ja asemien läheisyydessä sijaitsevat alle 2000 k-m² suuruiset liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän
- keskustoissa ja asemien läheisyydessä sijaitsevat toimistokeskittymät (ns. business parkit)
- teollisuus-, tuotanto- ja varastotontit (ns. trade park).

Kaupunki **laittaa julkiseen hakuun** työpaikkatontit KALA:n päätöksellä silloin, kun kysymyksessä on:

- alle 10 000 k-m² kokoiset liiketontit, joihin saa rakentaa päivittäistavaramyymälän keskustojen ulkopuolella,
- polttonesteiden jakeluasemat
- osa uusien pienteollisuusalueiden tonteista (esim. Mikkola, Vehkala)
- palvelu-, hotelli- ja monitoimikohteet.

Edellä oleva jako kilpailun, julkisen haun ja suoraan loppukäyttäjälle luovuttamisen välillä on tehty ottaen huomioon hankkeen suuruus sekä se, onko alalla todellista kilpailua. Loppukäyttäjien toimitilojen luovutuksessa on lisäksi otettava huomioon liikesalaisuuden/pörssisalaisuuden tai muun vastaavan julkisuutta rajoittavan seikan vaatimukset.

Kilpailun järjestämisestä päättää aina se elin, joka päättää johtosääntöjen mukaisesti tonttien luovutuksesta (KH tai KALA).

Varaukset ja luovutukset

Niiden työpaikkatonttien varaukset, joita ei kilpailuteta tai laiteta julkiseen hakuun, antaa pääsääntöisesti se luottamusmieselin, joka päättää johtosääntöjen mukaisesti tonttien luovutuksesta (KH tai KALA).

Mikäli liike- tai pörssisalaisuus tai muun vastaavan julkisuutta rajoittavan seikan vaatimukset estävät asian käsittelyn luottamusmieselimissä, niin työpaikkatontin varauksen loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle antaa kaupunginjohtaja tai apulaiskaupunginjohtaja.

Liite 5. Kaupan keskeistä sanastoa

Erikoiskauppa

Erikoiskaupat ovat erikoistavaroita tarjoavia vähittäiskauppoja. Erikoiskaupat edustavat erilaisia toimialoja, joilla on kuitenkin paljon yhteisiä piirteitä sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti. Erikoiskauppojen toiminnan ytimenä ovat henkilökohtainen palvelu, korkea asiantuntemus ja erikoistunut tuotevalikoima. Vähittäiskaupan kaikista yrityksistä valtaosa on erikoiskauppoja. Erikoiskaupan yritysten koko vaihtelee pienistä yksityisyrittäjästä kansainvälisiin ketjuihin (Kaupan liitto, www.kauppa.fi).

Erikoistavaroiden kauppa

Kaupankäynnin muoto, jossa yritys myy erilaisia tavaroita. Erikoistavaroiden kauppaa harjoittavat myymälät myyvät tietyn alan tuotteita, joko kapeampaa tai laajempaa valikoimaa. Päivittäistavara-kaupassa voidaan myös harjoittaa erikoistavaroiden kauppaa. Tavaratalot harjoittavat osastoillaan erikoistavaroiden kauppaa. (Santasalo & Heusala 2002).

Hypermarket

Hypermarket on monen alan tavaroita myyvä, pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva myymälä, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 neliömetriä. Elintarvikkeiden osuus on alle puolet (< 50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elintarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet (>50 %), kyseessä on suuri supermarket (Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus 2013).

Kaupan laatu

Kaupan laadulla tarkoitetaan kaupan toimialaa. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu. Keskusta-alueille sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa ja tiettyjä erikoistavarakaupan toimialoja, kuten muoti- ja urheilukauppaa, kun taas toiset erikoistavarakaupan toimialat hakeutuvat usein niiden reunoille ja ulkopuolelle, eivätkä kilpaile keskustakaupan kanssa (Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013). Tässä selvityksessä kauppa jaetaan laadun perusteella kolmeen ryhmään, joita ovat:

- Päivittäistavarakauppa
- Muu erikoiskauppa
- Paljon tilaa vaativa kauppa

Kauppakeskus

Kauppakeskus muodostuu liikerakennuksesta, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on yleensä vähintään 5000 h-m². Kauppakeskuksessa on vähintään 10 myymälää. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankuri tai veturiyritys ja joukko avainyrityksiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Palvelut voivat olla joko kaupallisia tai julkisia. Yksittäisen yrityksen osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 %. Kauppakeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi (Kauppakeskukset 2015).

Muu erikoiskauppa

Tässä selvityksessä muulla erikoiskaupalla tarkoitetaan vähittäiskauppaa, jota ei määritellä päivittäistavarakaupaksi, eikä paljon tilaa vaativaksi erikoistavaran kaupaksi. Tällaisia kauppiaja ovat muun muassa vaate- ja kenkäkaupat, kirjakaupat, kulta- ja kellokaupat, terveystuotekaupat, optikkoliikkeet, lukkoseppä- ja avainliikkeet sekä apteekit.

Myyntitehokkuus

Myyntitehokkuutta on tässä selvityksessä tarkasteltu suhteessa myyntipinta-alaan (euromääräinen myynti / myyntipinta-ala / vuosi).

Ostokeskus

Ostokeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, joissa myymälät yleensä avautuvat ulkotilaan (Kauppakeskukset 2015).

Ostovoima

Alueen ostovoima lasketaan väestö- ja kulutustietojen avulla seuraavasti: kulutus euroa/henkilö/vuosi x väestömäärä. Ostovoiman kehitys muodostuu siten kulutuksen kasvun ja väestökehityksen yhteisvaikutuksena. Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostopotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Lähinnä kulutuksessa olevien erojen vuoksi ostovoimaa ja sen kehitystä tarkastellaan yleensä erikseen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan osalta (Kauppa kaavoituksessa 2004).

Ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen ostovoiman ja vähittäiskaupan myynnin erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Ostovoiman siirtymää tapahtuu myös kunnan sisällä, esimerkiksi asuntoalueilta kuntakeskukseen tai muihin keskuksiin (Kauppa 2005).

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa

Ympäristöministeriön suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan (tiiva-kauppa) kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikkeiden kauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikkeiden kauppa, maatalouskauppa, puutarha-alaan kauppa ja kodintekniikkakauppa (Ympäristöministeriö 2000: Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta).

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupalla (pt-kauppa) tarkoitetaan päivittäistavaroiden koko valikoimaa myyvää (ruoka, juomat, teknokemian tuotteet, kodin paperit, tupakkatuotteet, lehdet ja päivittäiskosmetiikka) pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa marketmyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä on noin 80 % (Kaupan liitto, www.kauppa.fi).

Saatavuus ja saavutettavuus

Saatavuudella tarkoitetaan kaupan ja palvelujen saatavilla oloa, tai saantia eli tarjolla oloa. Kaupan ja palvelujen saavutettavuudella tarkoitetaan sitä, miten tarjolla olevia palveluja pääsee käyttämään. Saavutettavuuden käsitteen voidaan siten katsoa sisältävän saatavuuden (Kohijoki 2013; Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013).

Seudullinen ja paikallinen merkittävyys

Seudullisesti merkittävällä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Seudullista merkitystä omaavan suuryksikön alaraja voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Paikallisesti merkittävä yksikkö on sellainen, jota ei luokitella seudullisesti merkittäväksi (Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013).

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan kooltaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Kerrosalaltaan 2000 neliömetrin suuruinen myymälä vastaa myyntipinta-alaltaan 1 300 – 1 500 neliömetrin myymälää (Vähittäiskaupan suuryksikköjen kaavoitus 2013).



22 §

Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy

VD/5009/10.00.02.00/2015
HW/HP/GK/JB

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 34 päätti, että kaupunki antaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteisen suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 3 ja 4 Kivistön kaupunkikeskukselle. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa toteaa 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skankan ja NCC:n vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa NCC:lle (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskalle (Skanska Talonrakennus Oy) yhteistä suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukselle ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tontteja 1, 2, 4 ja 5 sekä korttelin 23196 LPA-aluetta, korttelia 23195 kokonaisuudessaan sekä korttelin 23192 C-aluetta korttelin pohjoisosassa ja korttelin 23193 LPA-aluetta.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun Vantaan kaupungin 23. kaupunginosasta (Kivistö) tontin 92-23-196-7.



Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m² (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:

- liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m ²
- kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m ²
- 30 000 k-m ² :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m ²

3.krs:n tilat:

- liiketilat	250 euroa/k-m ²
- ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m ²
- yksityiset palvelut	150 euroa/k-m ²
- julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m ²
- vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m ²
- viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m ²

Kauppahinta on vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa. Kauppahinnasta maksetaan 1 333 333 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
- b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m²:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- c) Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m²:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentie siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 660 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteinen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 21

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteinä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,



- c) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä oleva esisopimus kiinteistön kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kesän ja syksyn aikana NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä toisaalta Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto ovat neuvotelleet yhteistyöstä ja keskinäisestä yhteistyösopimuksesta. Toimijat ovat päässeet keskinäiseen sopimukseen hypermarketkeskuksen eri vaiheiden määrittämisestä, rakentamisen vaiheistamisesta ja eri vaiheiden laajuudesta, kaupallisesta tilajaosta ja liiketilatyypeistä kahden hypermarketin lisäksi, keskinäisistä rasitteista sekä kauppakirjan tekemisen edellytyksistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on jakaantumassa kahteen vaiheeseen IA ja IB.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan hypermarketkeskuksen ensimmäisessä vaiheessa Kivistöön suunnitellaan aikaisemmista suunnitelmista poiketen pienempiä mutta tehokkaampia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kauppakeskuksen tarvitsema asiakaskysyntä on vahvasti riippuvainen koko Kivistön kaupunkikeskuksen vahvistumisesta ja sen tuomasta lähialueen ostovoimasta sekä yleisestä taloustilanteesta ja ostovoiman kehittymisestä. Kivistön suuralueella asui 1.1.2015 8 899 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan asukasluvun ennustetaan kohoavan kymmenessä vuodessa noin 15 000 asukkaaseen.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan suuryksiköiden koon supistuminen on seurausta yleisestä vähittäiskaupan markkinatilanteesta. Nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa. Ennusteiden mukaan markkinoiden nollakasvu Suomessa voi jatkua pitkään ja samalla kuluttajien ostovoiman ennustetaan alenevan. Kuluttajien luottamus taloustilanteeseen pysyy heikkona. Toinen haaste vähittäiskaupalle hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan on kaupan alalla tapahtuva digitalisaatio ja sen vaikutukset erityisesti käyttötavarakauppaan. Yhä suurempi osa käyttötavarakaupasta käydään verkossa, ja kaupan fyysisiä neliöitä tarvitaan tulevaisuudessa vähemmän. Samaan aikaan kaupan myymäläkonseptit ovat kehittyneet tehokkaammiksi ja kaupan tuotteet saadaan sijoitettua tehokkaammin pienempään tilaan myymälässä. Mahdollistamalla Kivistön hypermarketkeskuksen toteuttaminen useammassa vaiheessa, edesautetaan hanketta koskevien investointipäätösten tekemistä ja hankkeen käynnistymistä.



Perusteluna hypermarketkeskuksen vaiheittaisen rakentamisen mahdollistavalle suunnitelmalle hypermarketkeskuksen toimijat toteavat, että nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto ovat yhdessä esittäneet muutoksia esisopimukseen. Muutoksilla on tarkoitus varmistaa toimijoiden yhteistoiminta sekä hankkeen toteutuminen mahdollisimman pikaisesti.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 28 hyväksymiin esisopimukseen maankäyttötoimi esittää käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtäväksi seuraavat olennaiset muutokset:

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheen laajennuksen sisällölle on asetettu rajoituksia ennen kauppakeskuksen I-vaiheen avaamista. Tämän jälkeen hypermarketkeskuksen sisällölle ei ole sopimuksellisia rajoituksia. Tällä halutaan turvata kauppakeskuksen I-vaiheen vuokralaisten sijoittuminen kauppakeskuksen puolelle ja siten varmistaa kauppakeskuksen toteutuminen, kun kilpailuasetelmaa hypermarketkeskuksen kanssa ei ole.

Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen on varauduttu toteuttaa tässä vaiheessa 3 000 k-m² ns. raakatilaa. Tämän takia kauppahinnan eri tilojen yksikköhinnoissa on varauduttu, että kauppakeskuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuu alussa kolmanteen kerrokseen suunniteltuja tiloja. Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta aiemmin esitettyjen hintojen mukaan. Lisäksi on määriteltäviä seuraavat hinnat 1. ja 2. kerroksen tiloille, joille ei ollut aiemmin määriteltäviä hintaa: yksityiset palvelut 250 euroa/k-m², terveysasema 2. krs:ssa 125 euroa/k-m², vapaa-ajan ja liikuntatilat 175 euroa/k-m² sekä viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi) 175 euroa/k-m².

Kauppahinta on kuitenkin kaikissa tilanteissa vähintään 15 milj. €. Kauppahinta ehdotetaan maksettavaksi kolmessa erässä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä 1 333 333 euroa (8,89 %) ja kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 10 000 000 euroa (66,67 %) sekä kolmas erä vähintään 3 666 667 euroa (24,44 %) viimeistään 31.12.2020. Kolmannelle erälle maksetaan vuotuista korkoa 2 % + 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %. Kolmas erä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sille on annettava kaupungin hyväksymä vakuus.

Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen piti alun perin tulla terveysasema, mutta se on nyt siirretty toiseen kerrokseen kirjaston yläpuolelle. Myös kirjaston ja nuorisotilojen tilojen suunnittelu on edennyt. Opetuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta ja sosiaali- ja terveyslautakunta tekevät tarvittaessa uudet päätökset hankesuunnitelmista tarkentuneiden suunnitelmien johdosta. Näiden pohjalta tekninen lautakunta hyväksyy uudestaan hankesuunnitelmat ja vuokrauksen esisopimukset. Vuokran neliöhinta ei nouse, vaikka terveysasema siirtyykin kerrosta alemmaksi. Terveysasemalle ja kirjastolle saadaan oma sisäänkäynti, jolloin ne eivät ole sidoksissa kauppakeskuksen aukioloaikoihin.

Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen sekä kauppahinnan maksaminen -kohtiin esitetään muutoksia. Keskeistä on osapuolten toisiltaan tarvitsemat vahvistukset kauppakeskuksen liiketilojen vuokrausasteesta, hypermarkettien toteutuksen laajuudesta ja yhteisestä avaamisajankohdasta asemakaavan tultua voimaan. Tämän takia lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään 33 kuukaudella vahvistusten puuttuessa vuoden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Kauppakirjat on tämän jälkeen allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa. Etumaksun palautuskohtaan lisätään, että kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 666 666,50 €) myös silloin, kun ei ole saatu tarvittavaa vahvistusta hypermarketkeskuksen toimijoilta alkuperäisessä tai jatkatussa määräajassa.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa vanhojen teiden nimet ovat muuttuneet: Vanha Nurmijärventie on nykyisin Keimolantie, Vanha Hämeenlinnantie on nykyisin Vantaankoskentie. Sopimusalue ei käsitä koko kaava-aluetta.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 käsittelyn jälkeen on noussut esiin tarve varautua ensimmäisessä toteutusvaiheessa suppeampaan rakentamiseen määrään (IA-vaihe) kuin mitä suunnitteluprosessin kuluessa oli tavoite. Liitteenä on aineistoa kuvaamaan tämän hetkisen suunnitteluvaiheen käsityksiä rakentamisen vaihteellisuudesta ja laajuudesta. Kun tämän suppeamman IA-vaiheen ajallisesta



pituudesta ei ole tässä vaiheessa tietoa, toteutuksen laadulle asetetaan samat vaatimukset kuin pysyville rakenteille. Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt tutkittavaksi IA-rakentamisvaiheesta hypermarketkeskuksen itä- ja länsisivustan uusien maantasopysäköintien sekä Topaasikujan varrella muuttuvien julkisivuratkaisuiden ja pyöräpaikoituksen mitoituksen vaikutuksia kaupunkikeskuskokonaisuuden toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Esimerkiksi näkymät Topaasiaukion suunnasta hypermarketkeskuksen tontin (kortteli 23196, tontti 8) itäiselle maantasoiselle pysäköintialueelle on katkaistava pyöräpysäköintiin yhdistetyllä vähintään 5 metrin seinä-katosrakenteella. Ko. maantasopaikoitukset molemmiin puolin hyperkauppaa on rajattava maisemallisesti laadukkailla seinäke-köynnöskasvirakenteilla ja hypermarketkeskuksen seiniin on sijoitettava valoteokset, jotka voidaan hypermarketkeskuksen laajentumisen myötä siirtää lopulliseen paikkaan. Nämä luonteeltaan alustavat tarkastelut ohjaavat jatkosuunnittelua ja päätösten toimeenpanoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 15.6.2015 myös Kivistön kaupunkikeskustan asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sekä teki Kivistön kauppakeskuksen ja hypermarketkeskuksen II-vaihetta koskevat tontinvarauspäätökset. Niitä ei ole tarkoitus muuttaa kiinteistökaupan esisopimusten muutosten johdosta.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys: Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa liitteenä oleva tarkistettu esisopimus kiinteistön kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan ja kun kauppakirjan tekemisen muut edellytykset ovat täyttyneet,
- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään esisopimuksen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) edellyttää, että I-toteutusvaiheen rakentuessa suppeampana IA-vaiheena Topaasikujan katutilan ja tontin 23196 / 8 maantasopaikoitusten tilallinen ja toiminnallinen rajausta tulee ratkaista maisemalliselta laadultaan korkeatasoisena täyttäen Kivistön kaupunkikeskuksen laatukriteerit.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja totesi, että pöytäkirja tarkastetaan ja hyväksytään tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Tarkistettu esisopimus
- Esisopimuksen liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
- Esisopimuksen liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
- Esisopimuksen liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
- Esisopimuksen liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
- Esisopimuksen liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
- Esisopimuksen liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (karttaliite)
- Ohjeellinen Topaasiaukio rakennusvaiheessa 1A
- Ohjeellinen Läntinen huoltoratkaisu rakennusvaiheessa 1A
- Ohjeelliset viherseinäkkeet 1A-vaiheessa lopullisten itä- ja länsiseinien linjoilla 20151118
- Ohjeellinen Hyperien julkisivukäsittely ja valaistusperiaate



Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi
rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti / ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) ja Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä Ostajat.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskustaan, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmiensa väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Kauppakeskukseen on tulossa myös kaupungin käyttöön osoitettuja julkisen palvelujen tiloja. Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta on hyväksynyt 18.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselvityksen/ hankesuunnitelman (päivätty 30.4.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja 7.5.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Opetuslautakunta on päättänyt 13.4.2015 ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt 14.4.2015 esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman (päivätty 18.2.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja 11.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmia ja vuokrauksen esisopimuksia on tarkoitus vielä muuttaa, koska kauppakeskuksen suunnittelua edetessä niiden sijainti ja tilaratkaisut ovat muuttuneet. Tavoitteena on, että kukin lautakunta käsittelee ja hyväksyy omalta osaltaan muuttuneet suunnitelmat ja tekninen lautakunta myös vuokrauksen esisopimukset niin, että vuokrausten esisopimukset olisivat allekirjoitettavissa talvella 2016.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m² (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m² (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- ja II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteututtua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y- tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)

Ostaja: NCC Property Development Oy (y-tunnus 1765519-3) ja Skanska Talonrakennus Oy (y-tunnus 1772433-9) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m²

Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m² (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:		
– liiketilat, ravintolat ja kahvilat		500 euroa/k-m ²
– yksityiset palvelut		250 euroa/k-m ²
– kirjasto 1.krs:ssä	125 euroa/k-m ²	
– terveysasema 2. krs:ssä	125 euroa/k-m ²	
– 30 000 k-m ² :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m ²	
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	175 euroa/k-m ²	
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	175 euroa/k-m ²	
3.krs:n tilat:		
– liiketilat		250 euroa/k-m ²
– ravintolat ja kahvilat		250 euroa/k-m ²

– yksityiset palvelut	150 euroa/k-m ²
– julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m ²

Lopullinen kauppahinta määritetään kolmannen kauppahinnan osan maksu-
hetken mukaisista rakennuslupakuvista lasketuista pinta-aloista (k-m²) ja
edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) osassa seuraavasti:

- 1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) miljoona kolmesataakolme-
kymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333)
euroa todetaan maksetuksi 4.12.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yh-
teydessä.
- 2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalai-
tostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Toinen kauppahinnan
osa on kymmenen miljoonaa (10 000 000) euroa. Ostajat luovuttavat
kaupantekotilaisuudessa kolmannen kauppahinnan osan maksamisen va-
kuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kolmas kauppahinnan osa, joka on vähintään kolmemiljoonaa kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän
(3 666 667) euroa, maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille
viimeistään 31.12.2020. Lopullisen kauppahinnan määräytymisperusteet
on esitetty edellä. Maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuotuista
korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan loppu-
kauppahinnan maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euri-
bor, kuitenkin vähintään 2 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi mil-
joonaa (2 000 000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa
on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koske-
va yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666.667)
euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muu-
toksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuk-
sen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m² ja jossa 3. kerrok-
sessa on vähintään 3 000 k-m², joka voidaan toteuttaa myös ns. raakatilana,
siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otetta-
vaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankoskentie liikenne on siir-
retty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin
alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikai-
sen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m²:n terveysasematiloista 2. kerrok-
sesta sekä noin 500 m²:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1. kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) (1 333 333) euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevistä syistä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusosalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen I-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittimisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

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

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi kuntatekniikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy ase-

makaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoiimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käytämisestä.

Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Tontin velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.
- 19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2

Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I-vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää Tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4

Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5

Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakassuhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuk- sen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

- 20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutok- sen mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennes- sä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat ka- tuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikenne- kapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.
- Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakes- kuksen I-vaiheen vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidät- tää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.
- Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät ra- kenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisä- kustannukset Kaupungille.
- 20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omis- taja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.
- 20.3 Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksel- laan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuu- rajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.
- 20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit- tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie- märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo- jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.
- 20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve- sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele- vat suoraan HSY Veden kanssa.
- 20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta- vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan- nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu- kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, - rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu- levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä- reihin.
- 20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk- siköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve- det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

20.9 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikennetai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.

20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.

21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamismelun laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.

21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.

22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataakuusikymmentätuhatta (660 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnäköalaton maksu.

Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on kuusisataaviisitoistatuhatta seitsemänsataa (615 700) euroa.

22.3 Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900 000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:

- | | |
|--|-----------|
| – tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe | 660 000 € |
| – tontti 23196/6; Colosseum-vaihe | 240 000 € |

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Kauppakeskuksen I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta. Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonnäisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

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

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa on maksettu tilisuurituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan / on jo solmittu asuintonttien kauppakirjat, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666 667) euroa. Yhteensä etumaksu on siis kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) ei ole saatu, alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäkuusi ja 50/100 (666 666,50) euroa) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet Hokelle ja Keskolle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
 - b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
 - c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja
 - 2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16000 k-m² hypermarkettia ja
 - 3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajan kohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,
- niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yh-

den (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33 kuukaudella jatkettua määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2022.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

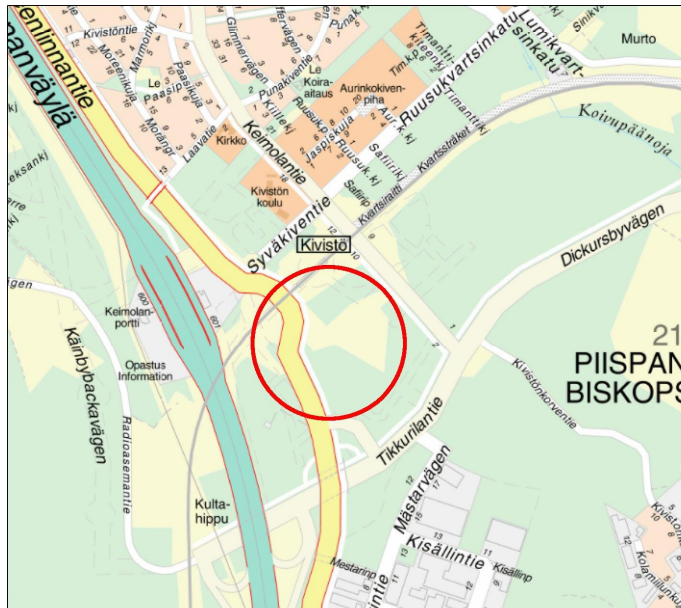
Vantaalla . päivänä . kuuta 2015

ALLEKIRJOITUKSET

- LIITTEET:
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta pvm. 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
 - Liite 7: Vantaankoskentie sisäänjoluisat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)



KOHTEEN SIJAINTI



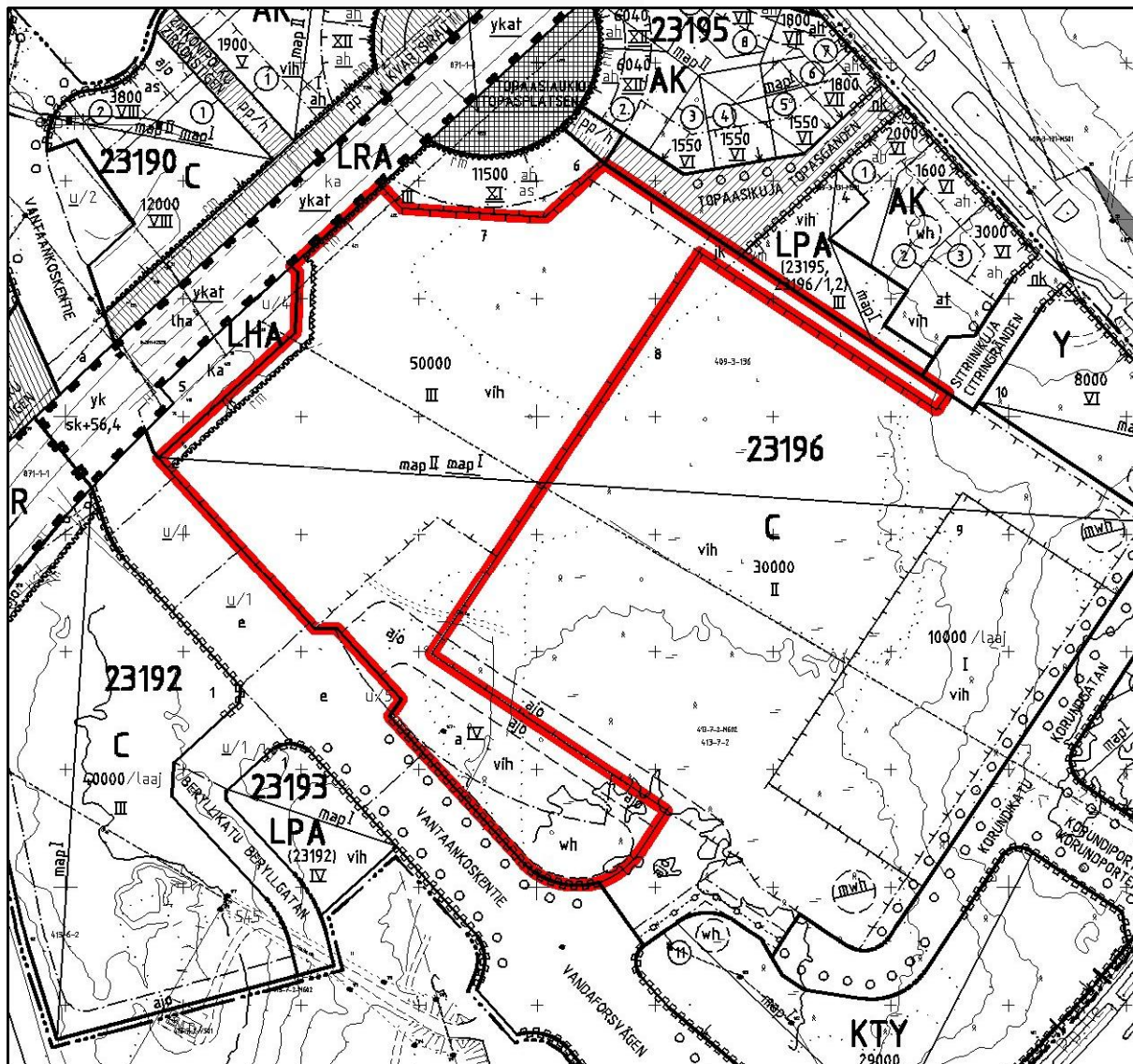
KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: NCC Property Development Oy
ja Skanska Talonrakennus Oy
yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23196

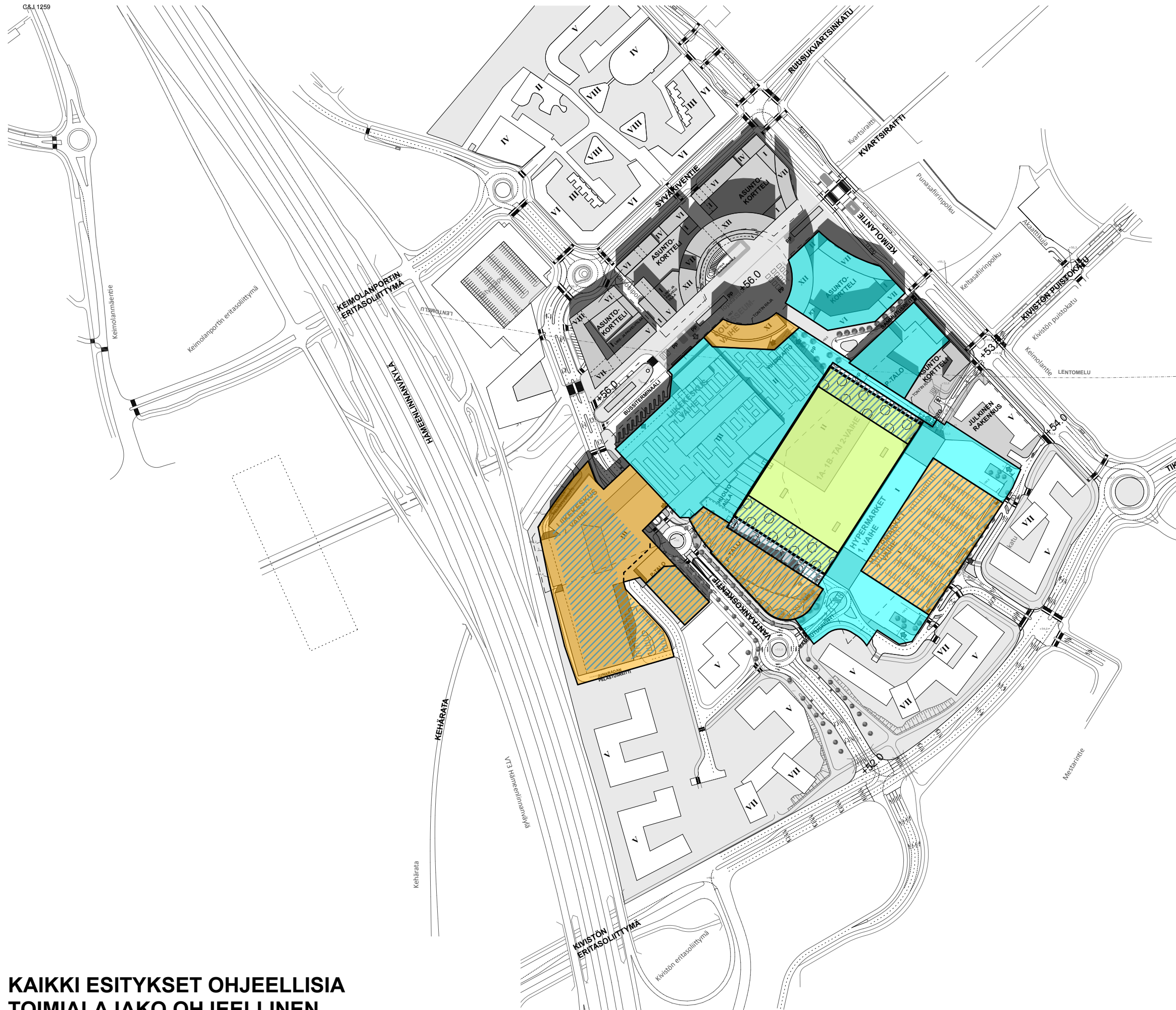
Ohjeellinen tontti 7 (n. 32541 m²)
rakennusoikeus 50 000 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000

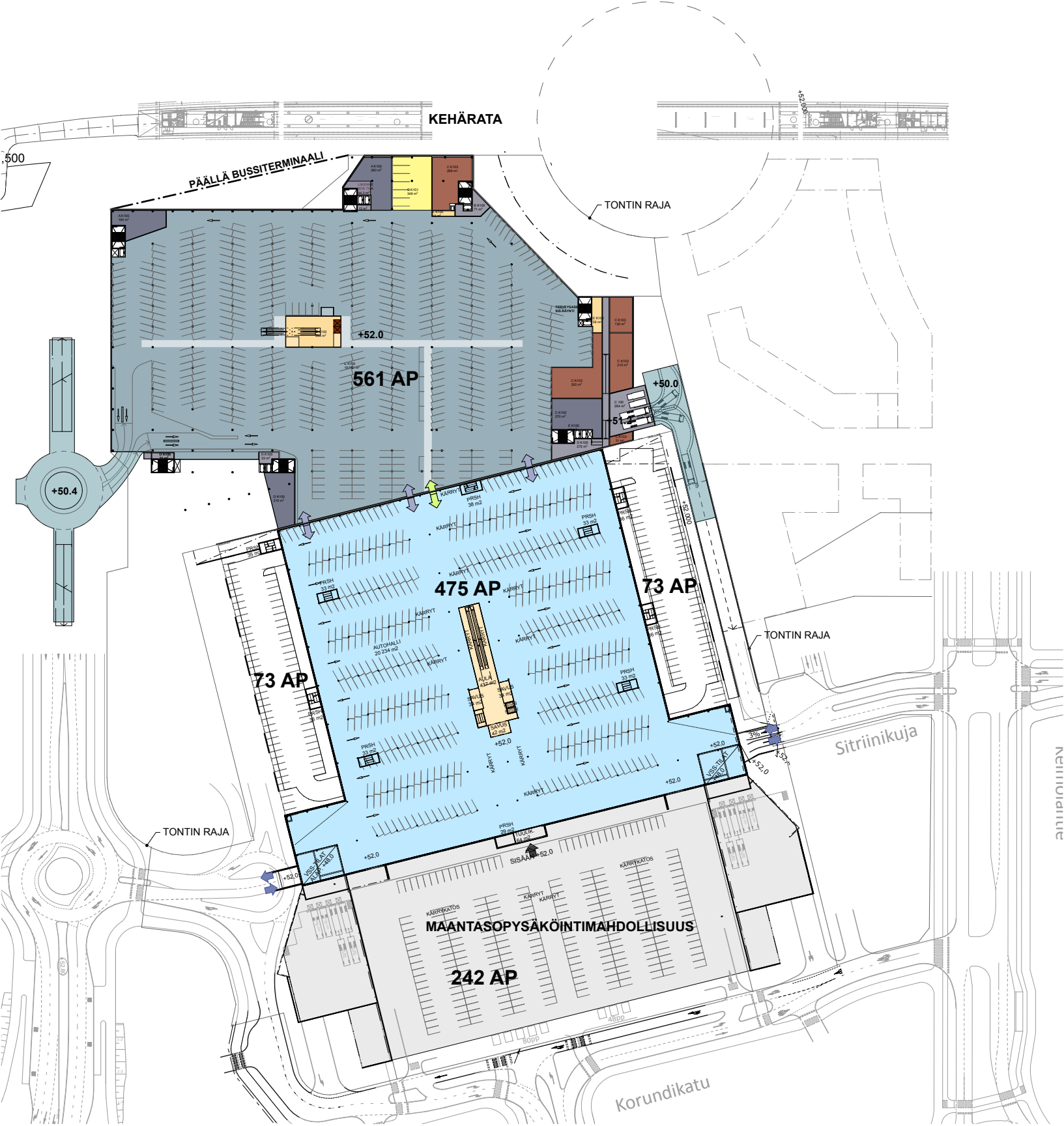


VAIHEET

- 1A
- 1B
- 2
- 1.kerros ja kellari K1 rakennetaan 1A vaiheessa. 2.krs on mahdollista rakentaa 1A, 1B tai 2-vaiheessa (Hypereiden päälle voi tulla toimintoja eri kohtiin rakennusmassaa riippuen toiminnan luonteesta)
- 1.Vaiheessa maantasopysäköintimahdollisuus

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

LIITE: Kaupunginhallitus 30.11.2015 / 22 §

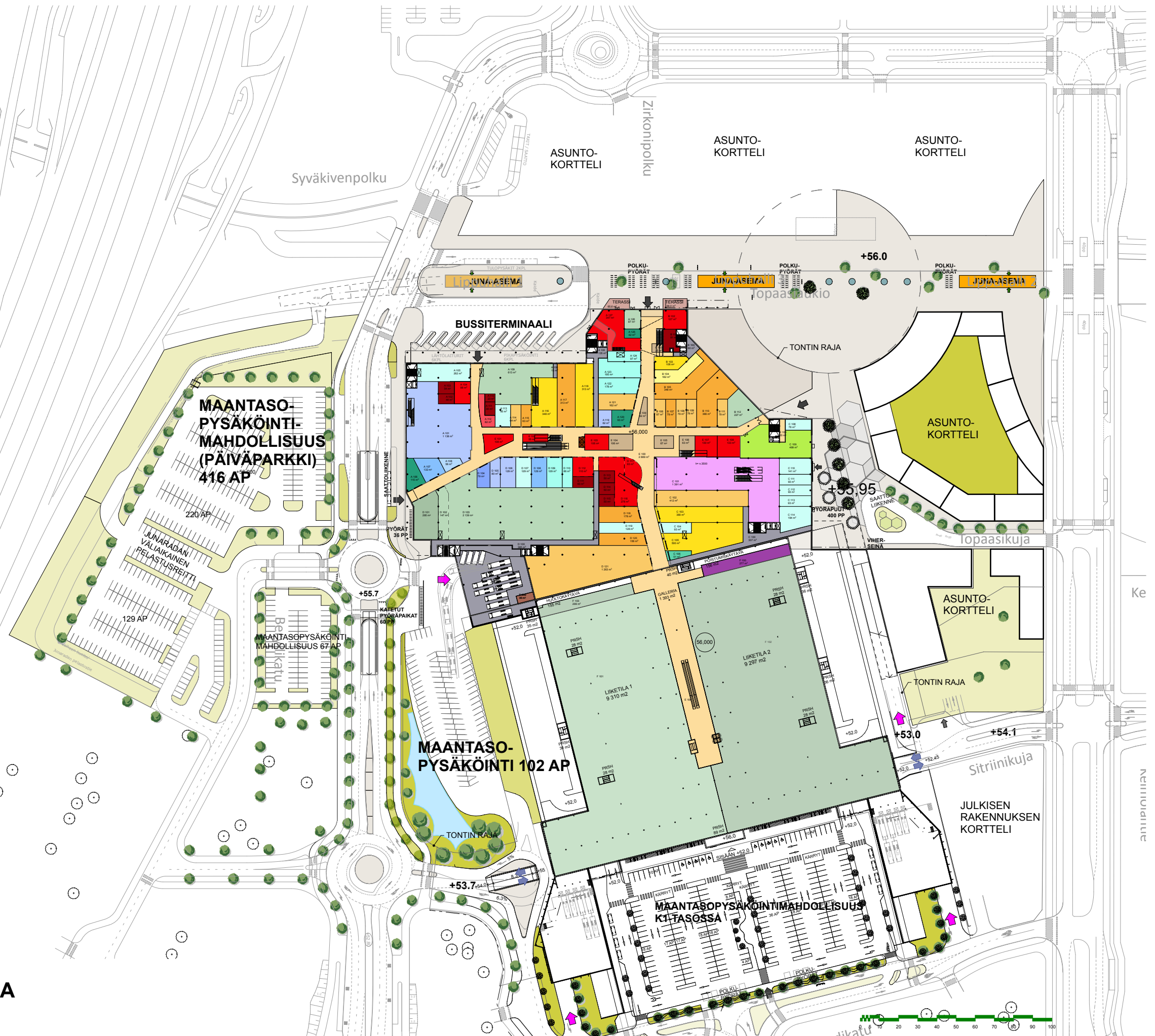
MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A 1.KRS POHJAPIIR.

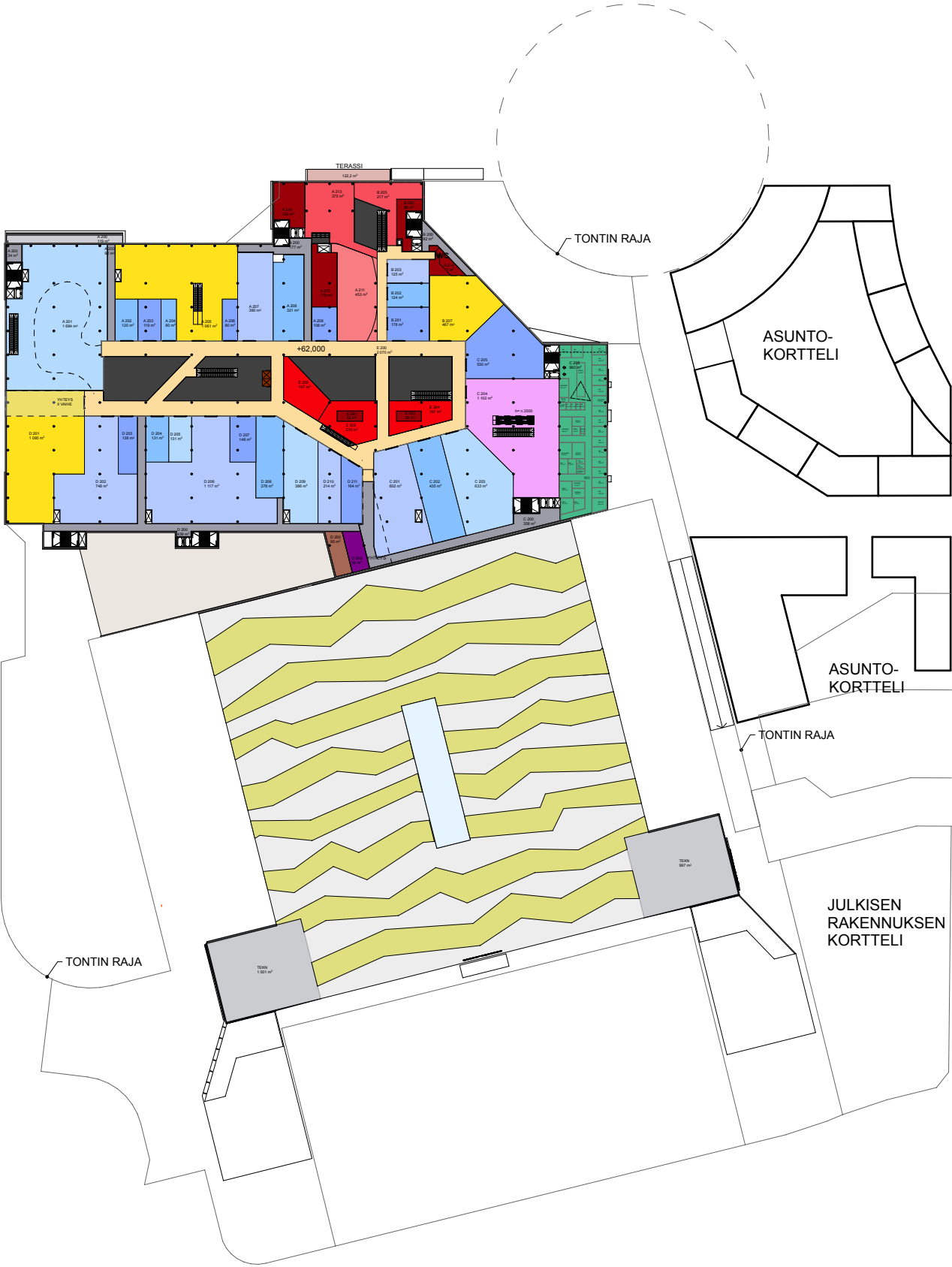
1:2000

LUONNOS

24.11.2015



KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	

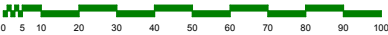


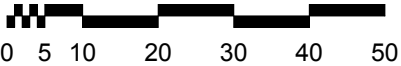
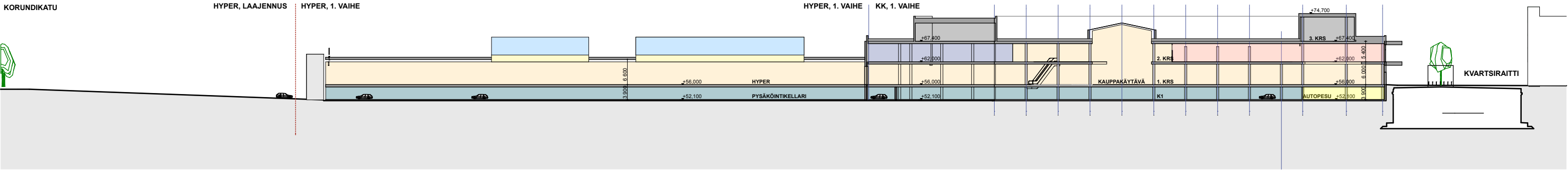
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	

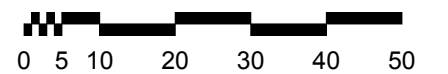
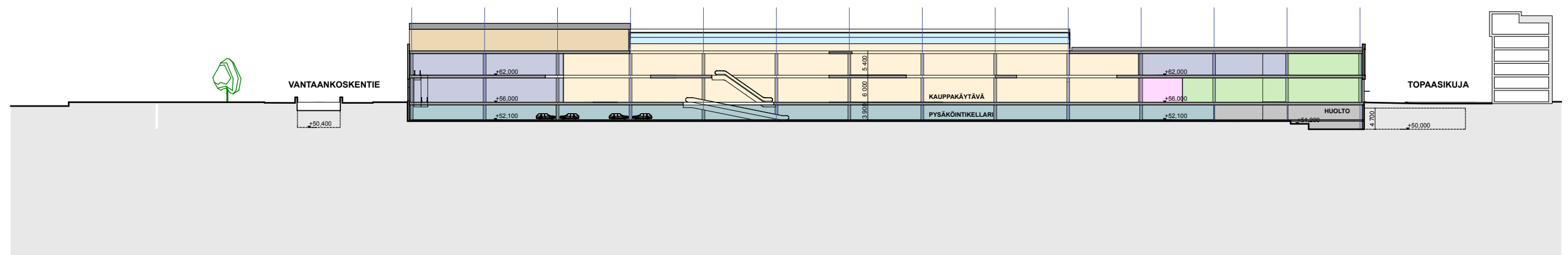


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN



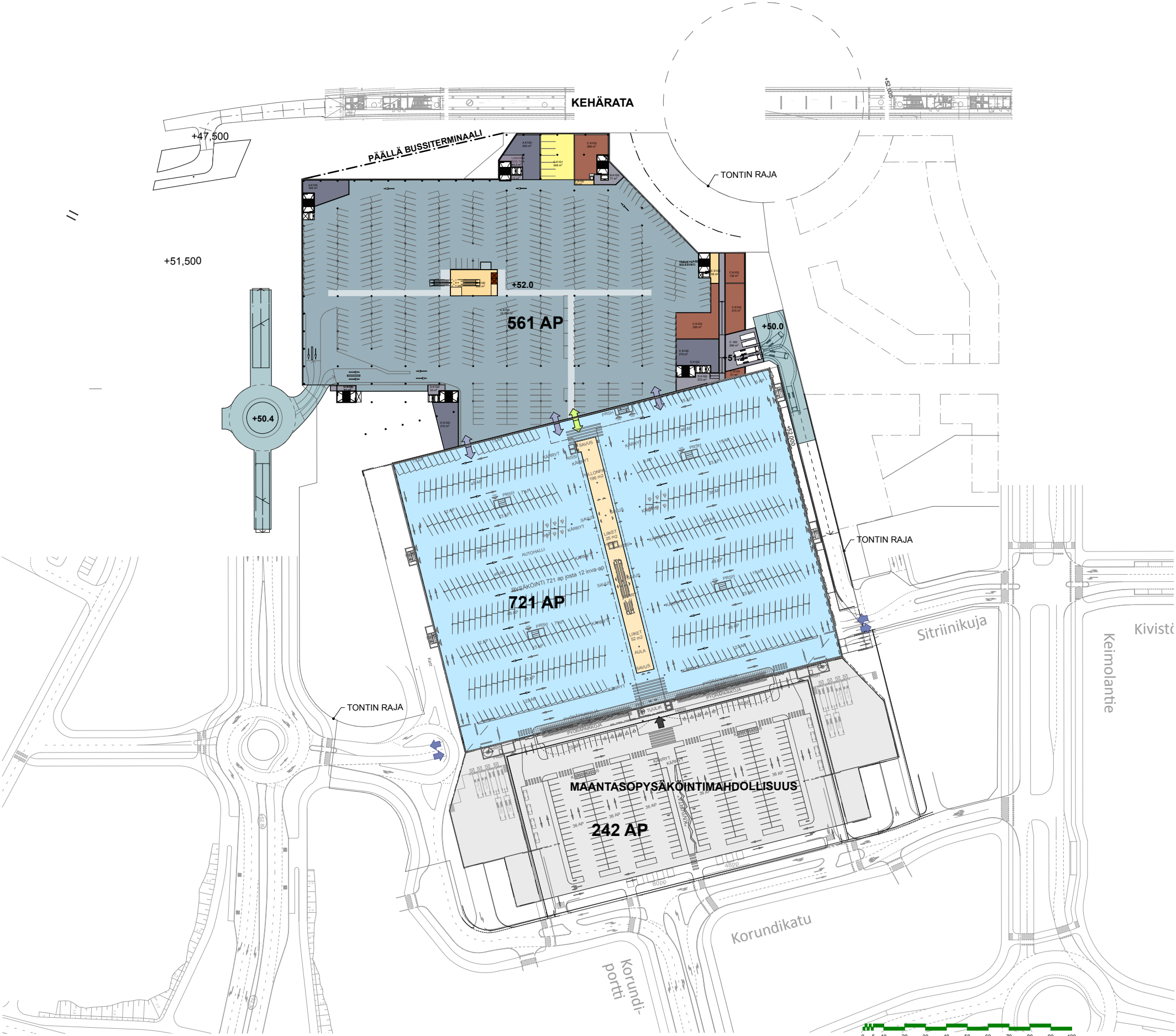


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN



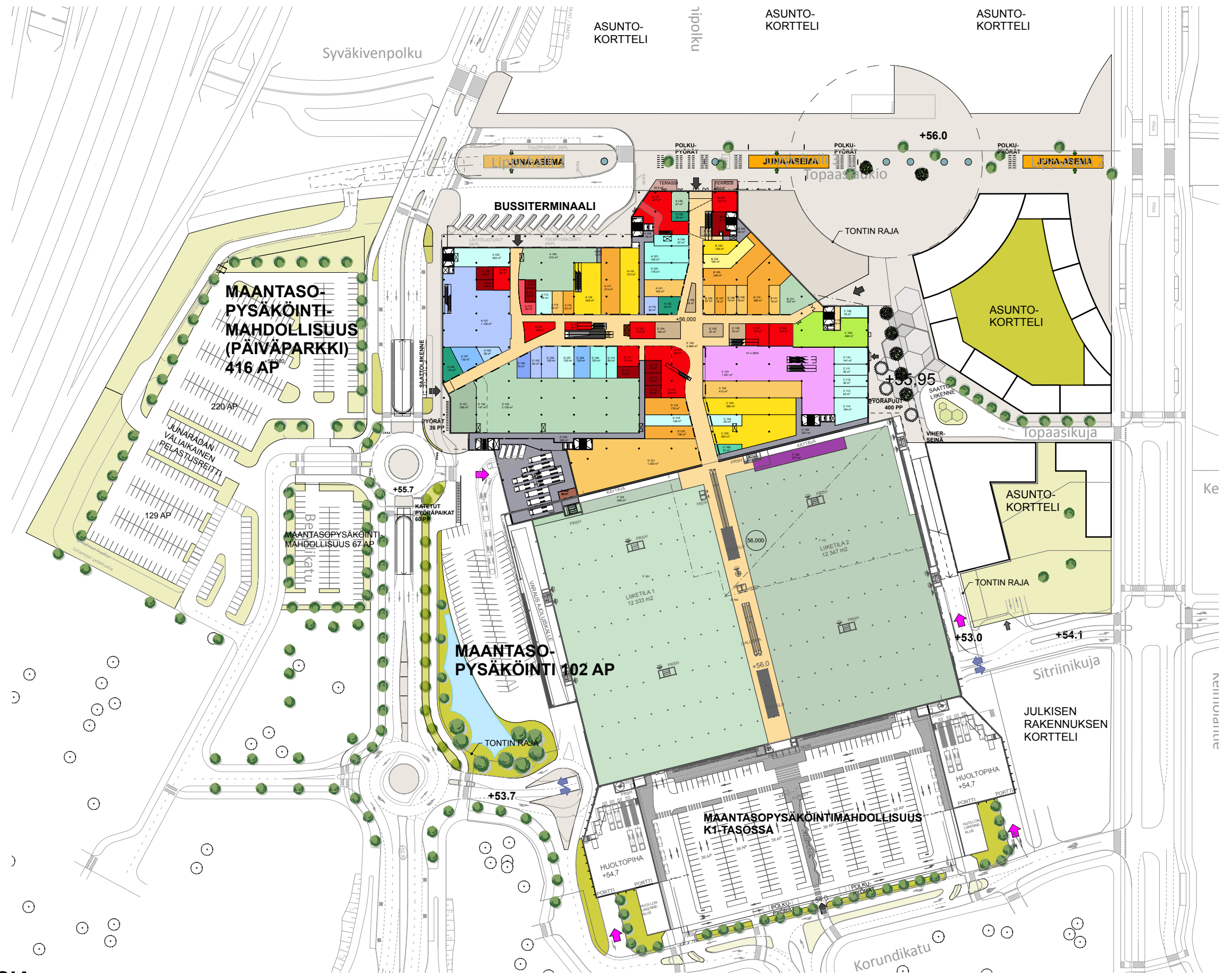
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



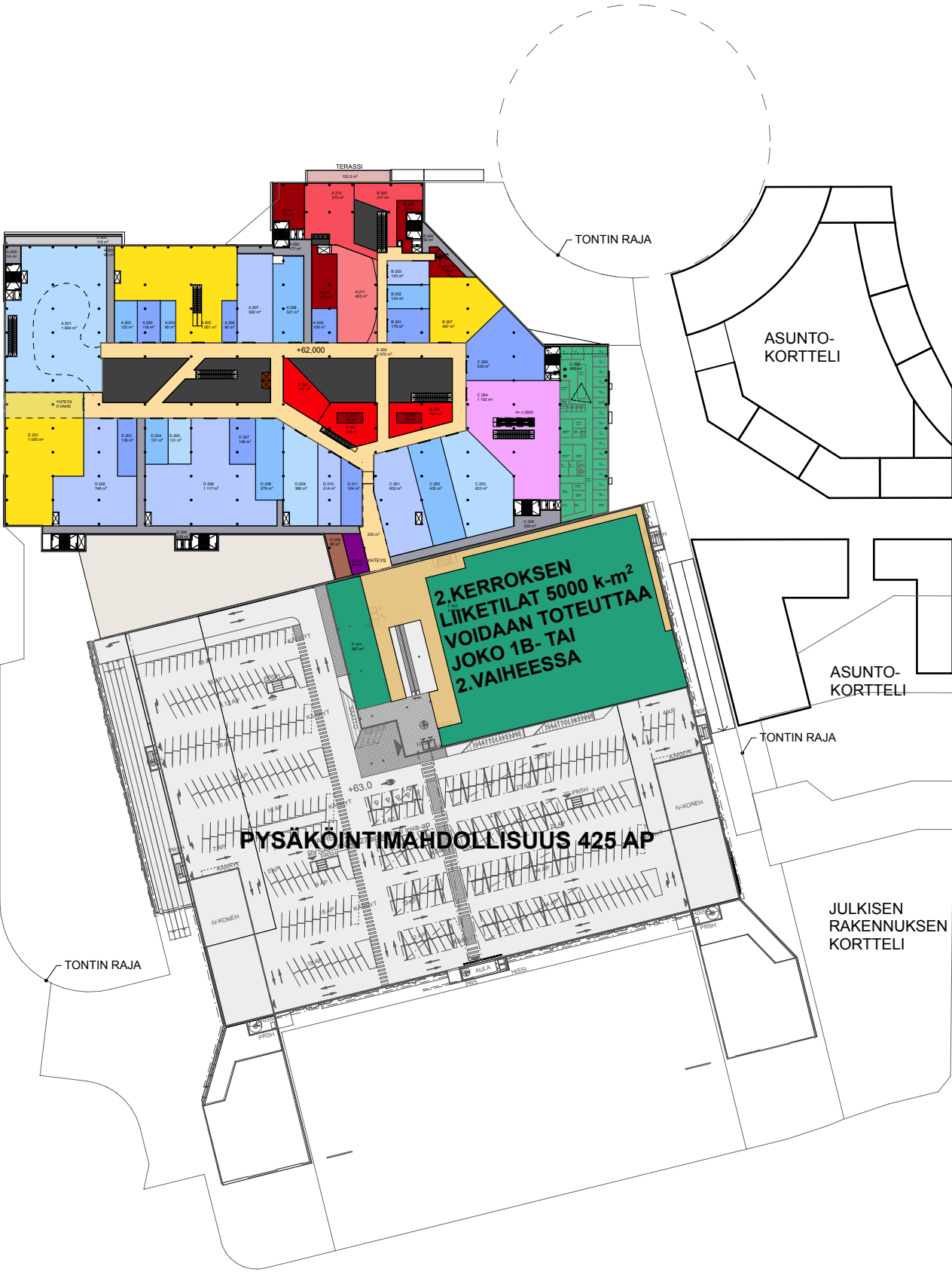
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

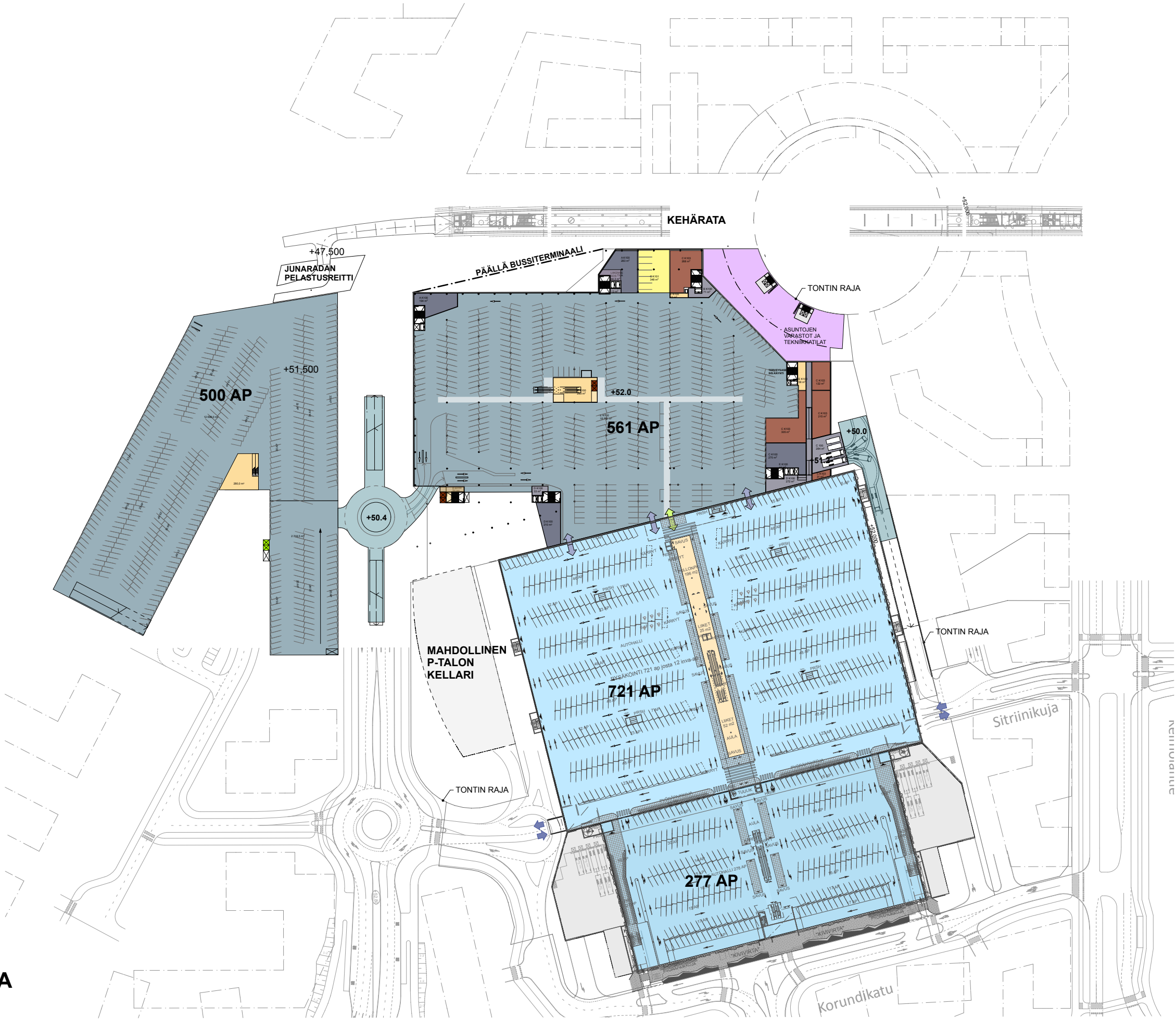


KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



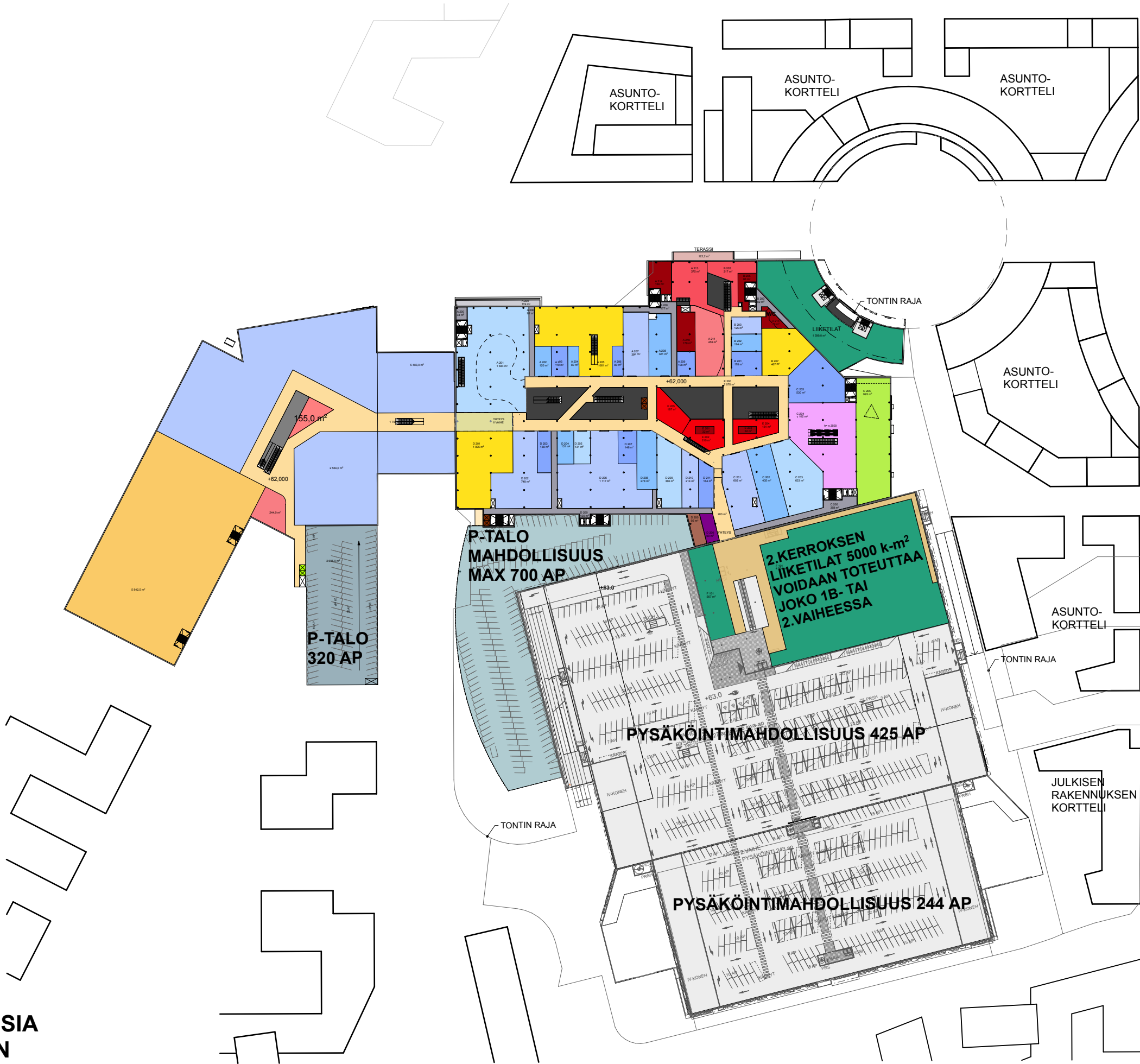
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



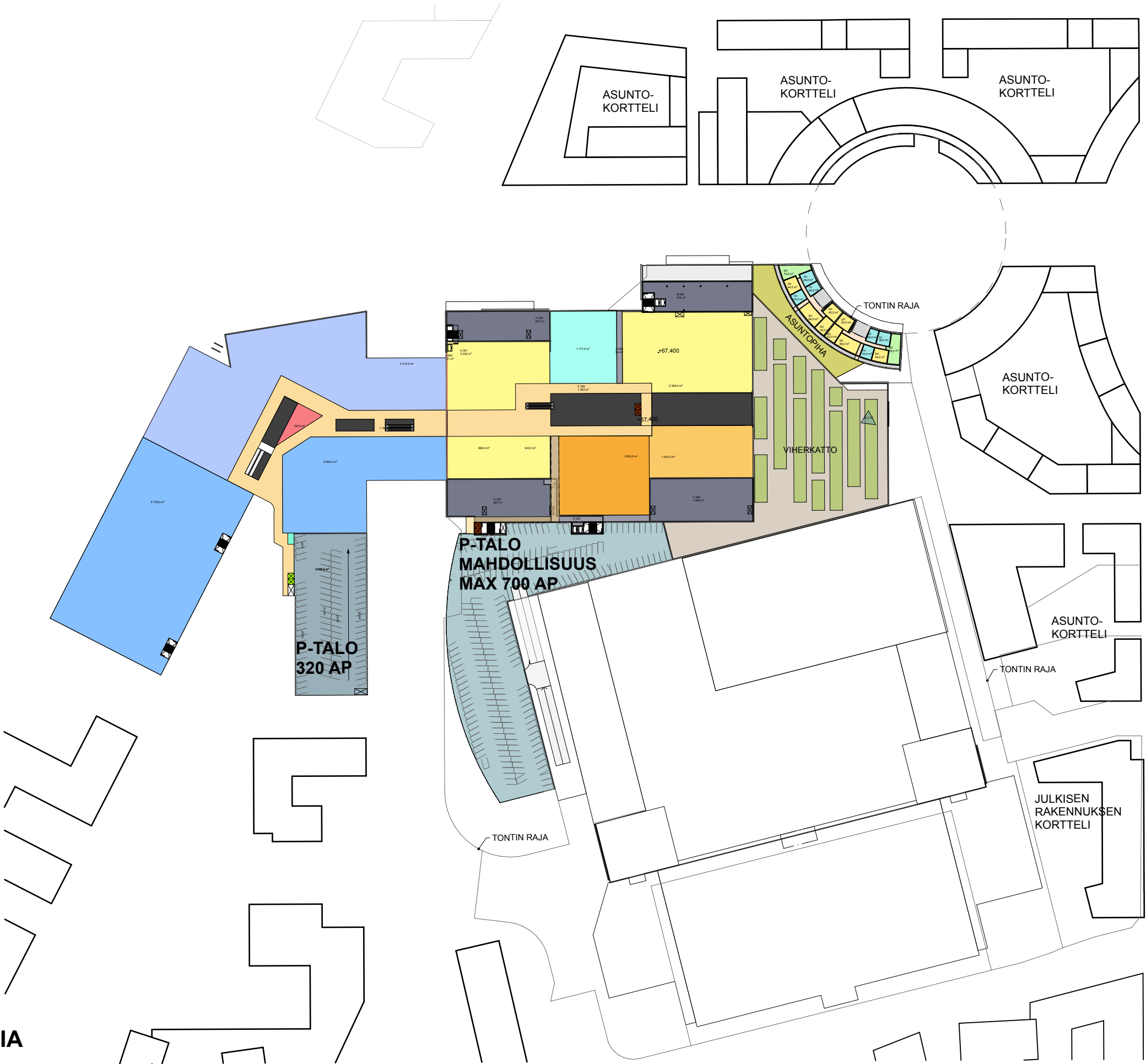
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

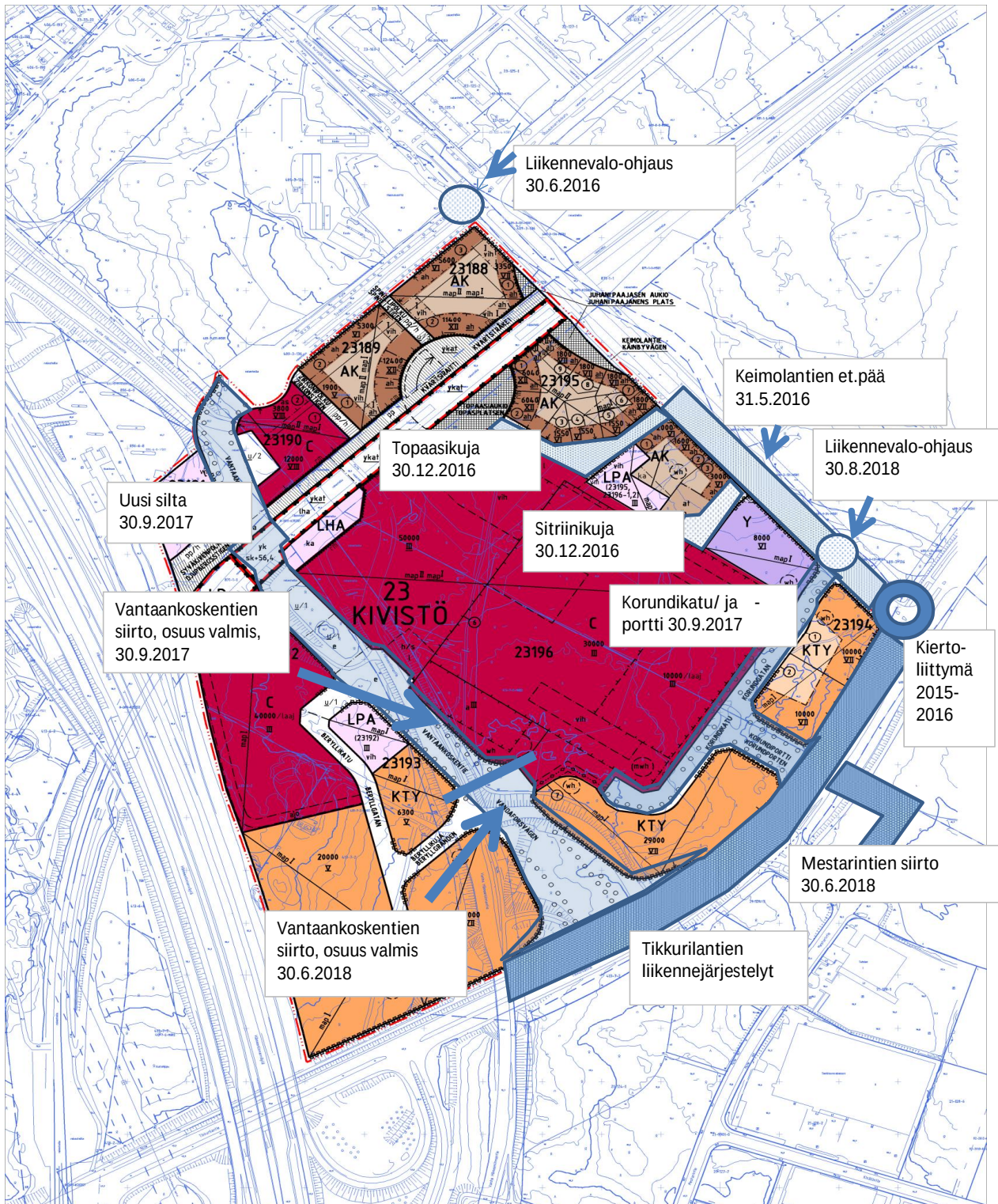
KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

Sopimuksen liite nro 4.

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.

Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet
katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.

Työmaaliikenne sallittu AK-
korttelin 23195 rakentajille
asemakaavan voimaantulon
jälkeen. Katu valmistuu
30.12.2016

Hypermarkettien tontille
pääsee Korundikujan kautta
asemakaavan voimaantulon
jälkeen ja Sitriinikujan kautta
30.12.2016 jälkeen

NCC:n ja Skanskan
tontille pääsee
aikaisintaan
1.6.2016, jolloin
kiertotie avataan

Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196
rakentajille Vantaankoskentie ja
Sitriinikujan ja Korundikujan kautta

ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

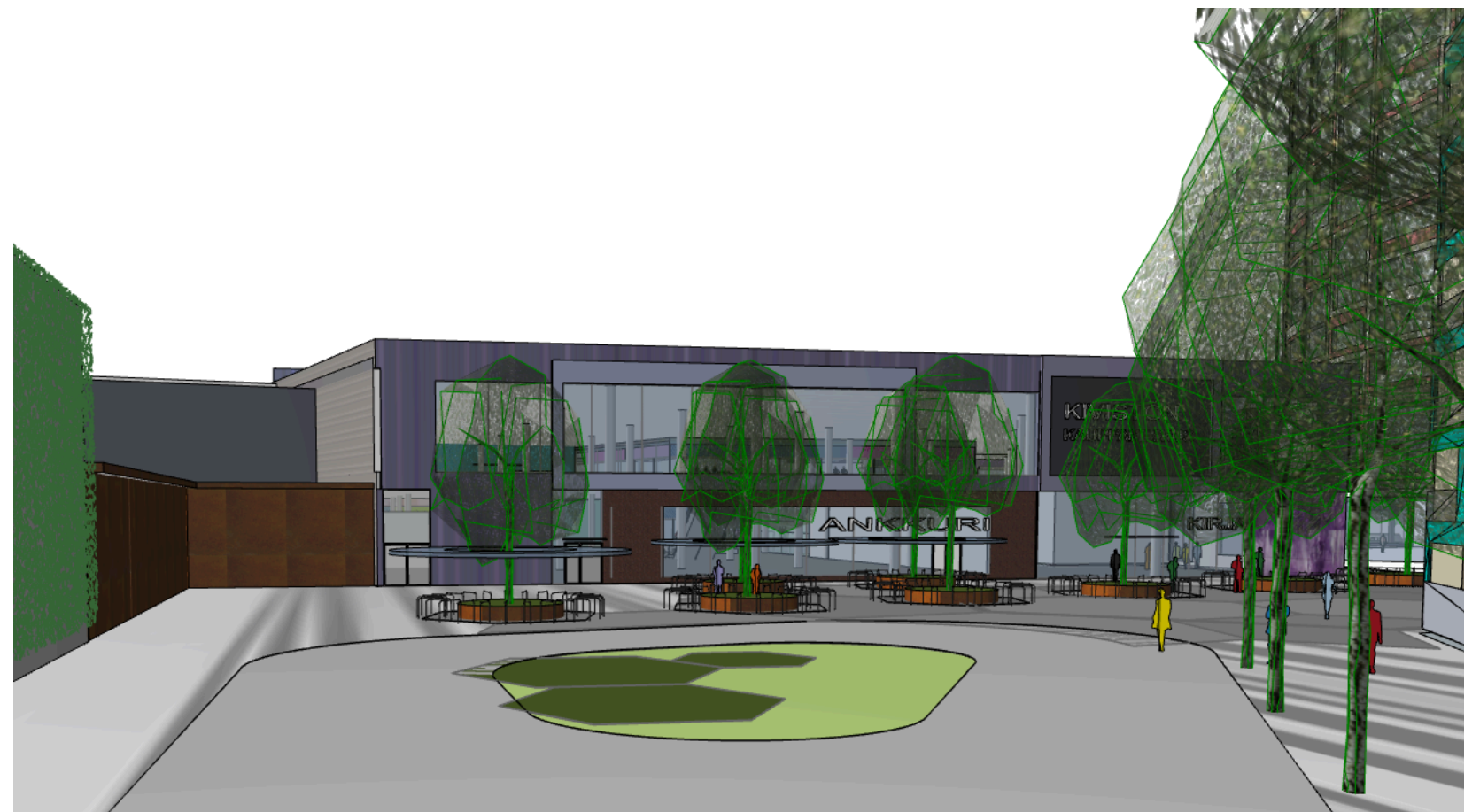
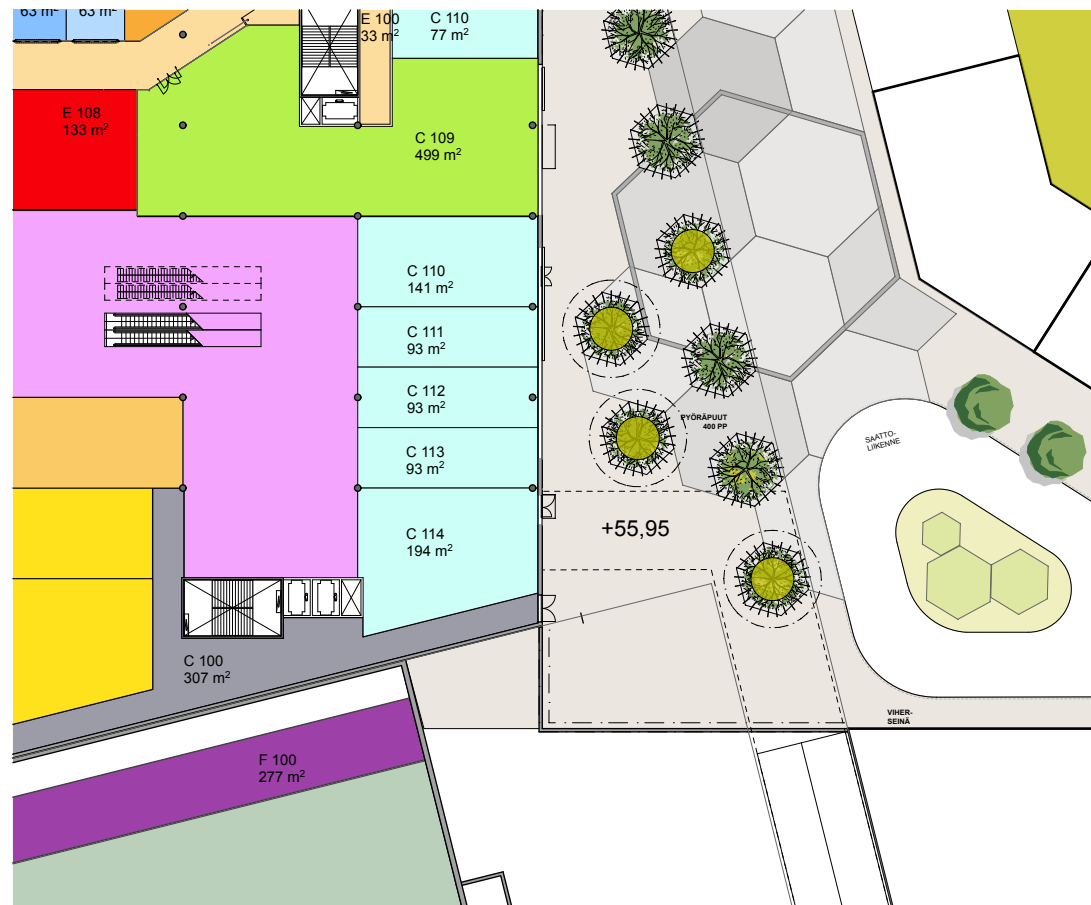
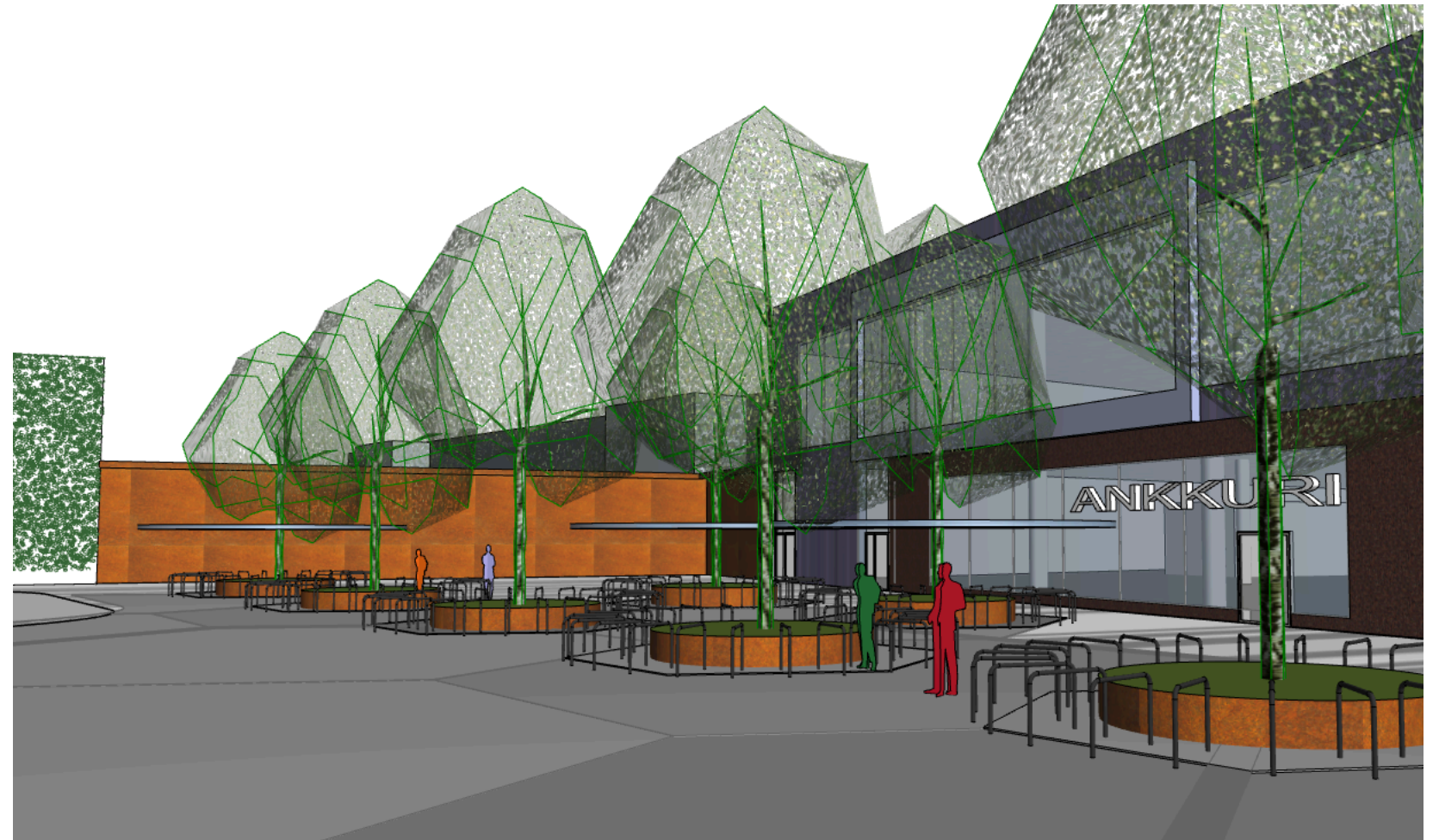
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava



3.12.2014 / GKo



ESITYS OHJEELLINEN

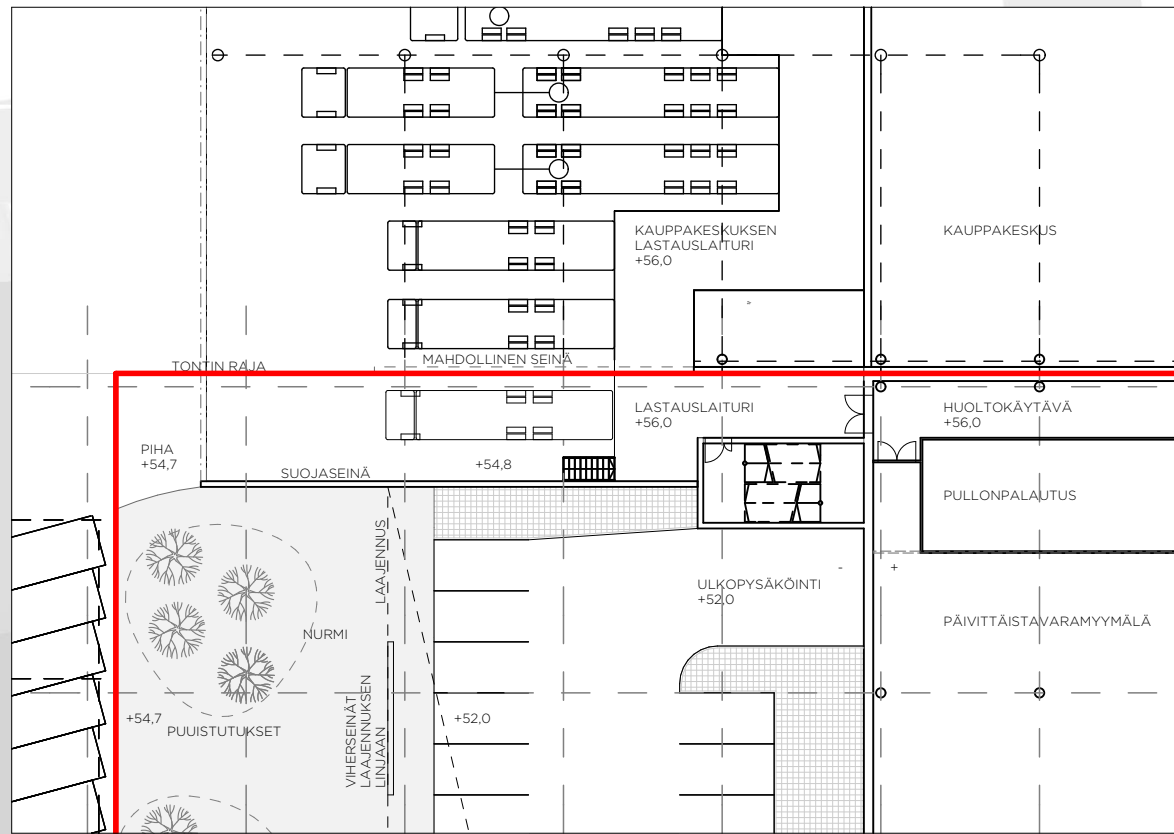
KIVISTÖN | NCC - SKANSKA **MAANKÄYTTÖLUONNOS**
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

LIITE: Kaupunginhallitus 30.11.2015 / 22 §

PYÖRÄPAIKAT ITÄ 1.KRS

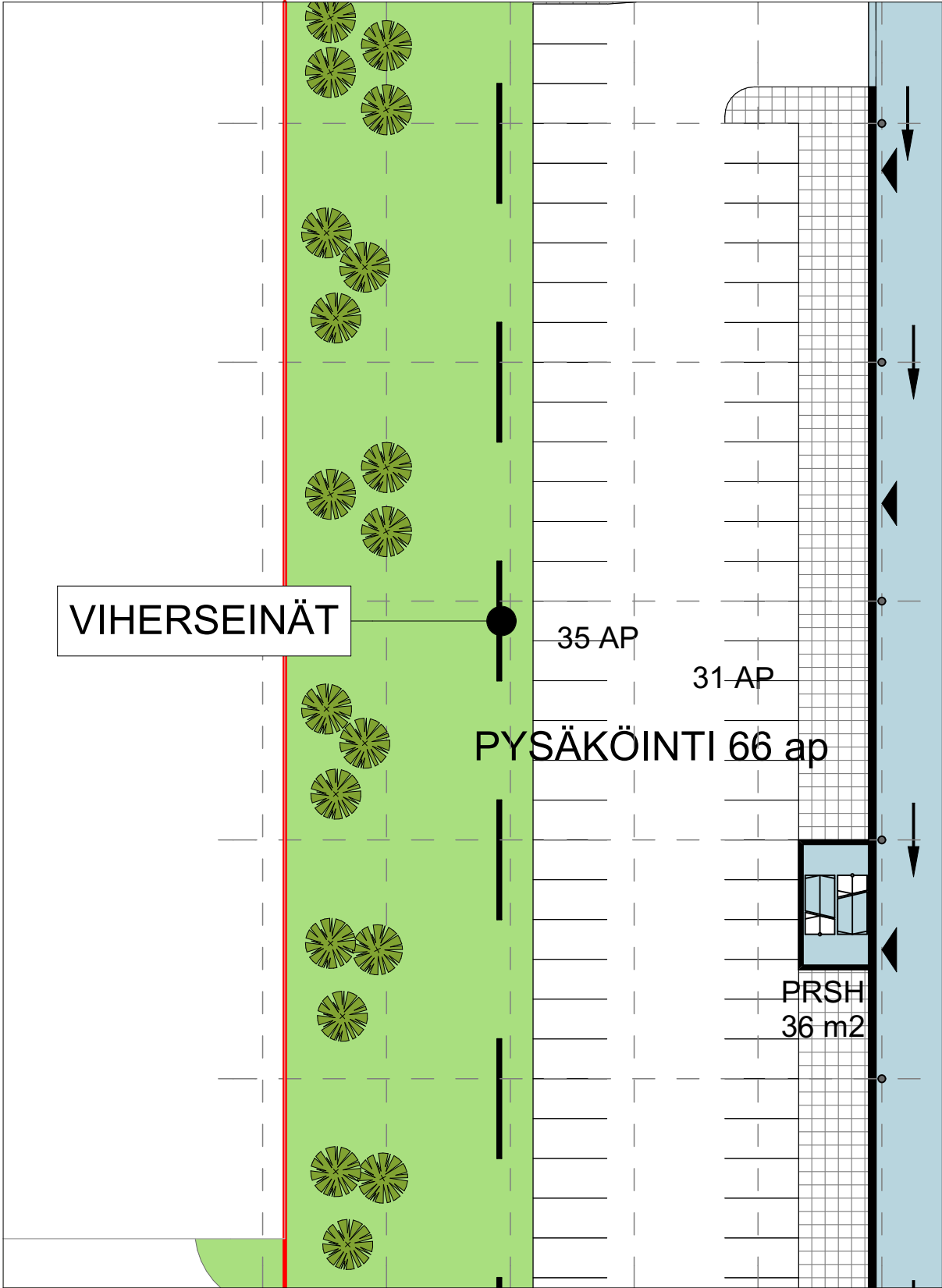
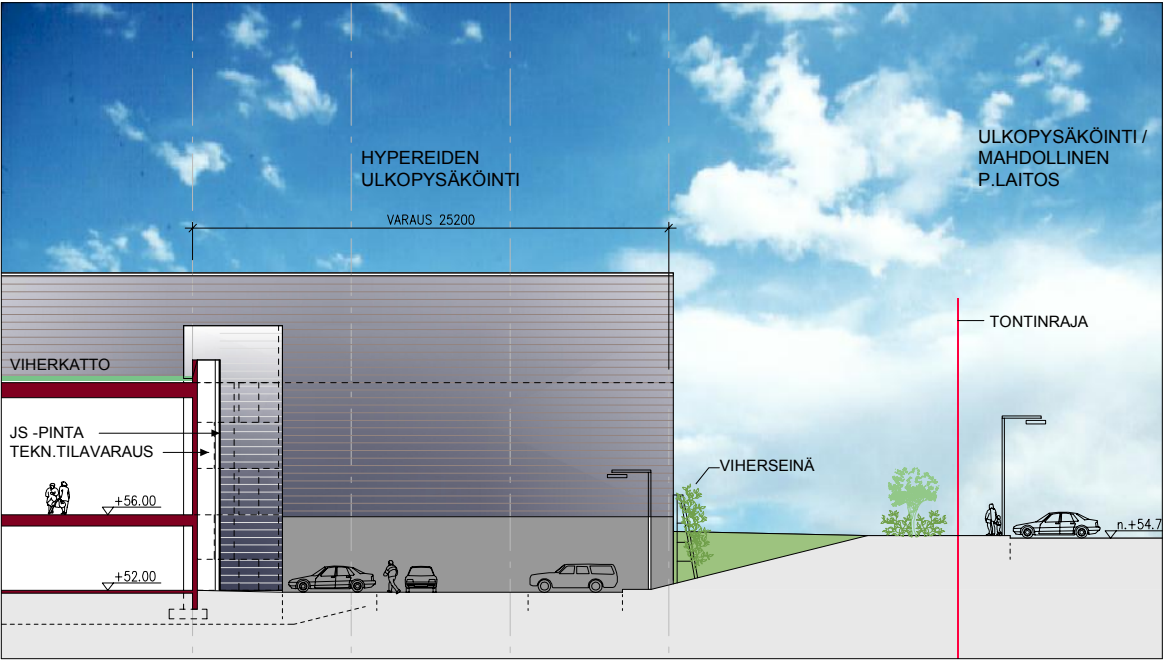
LUONNOS

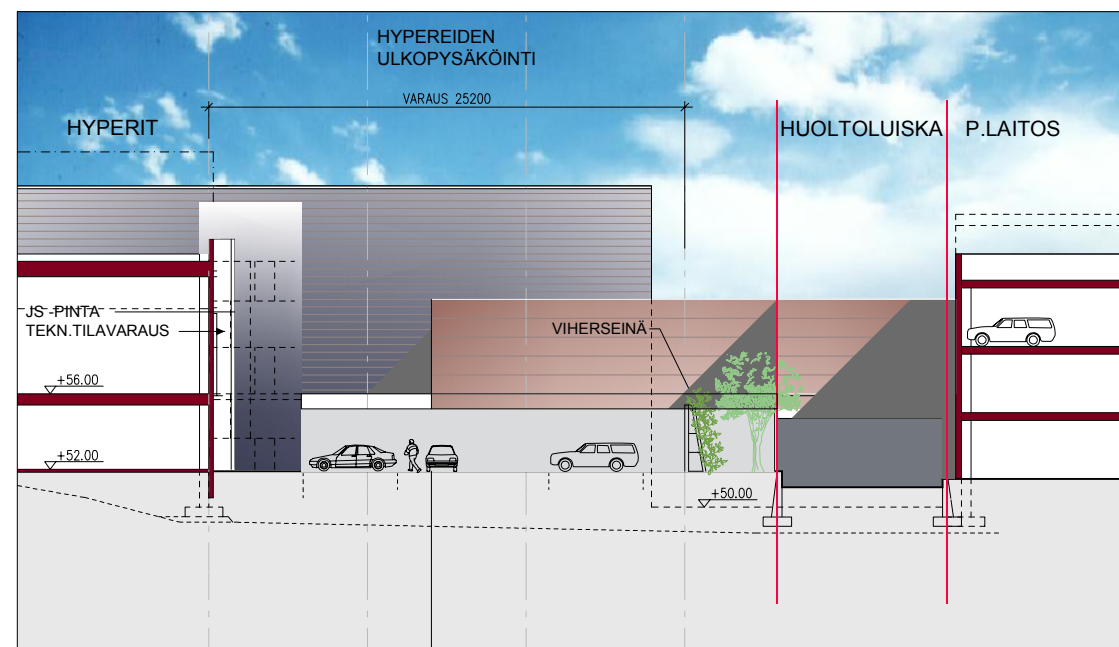
24.11.2015



1:400



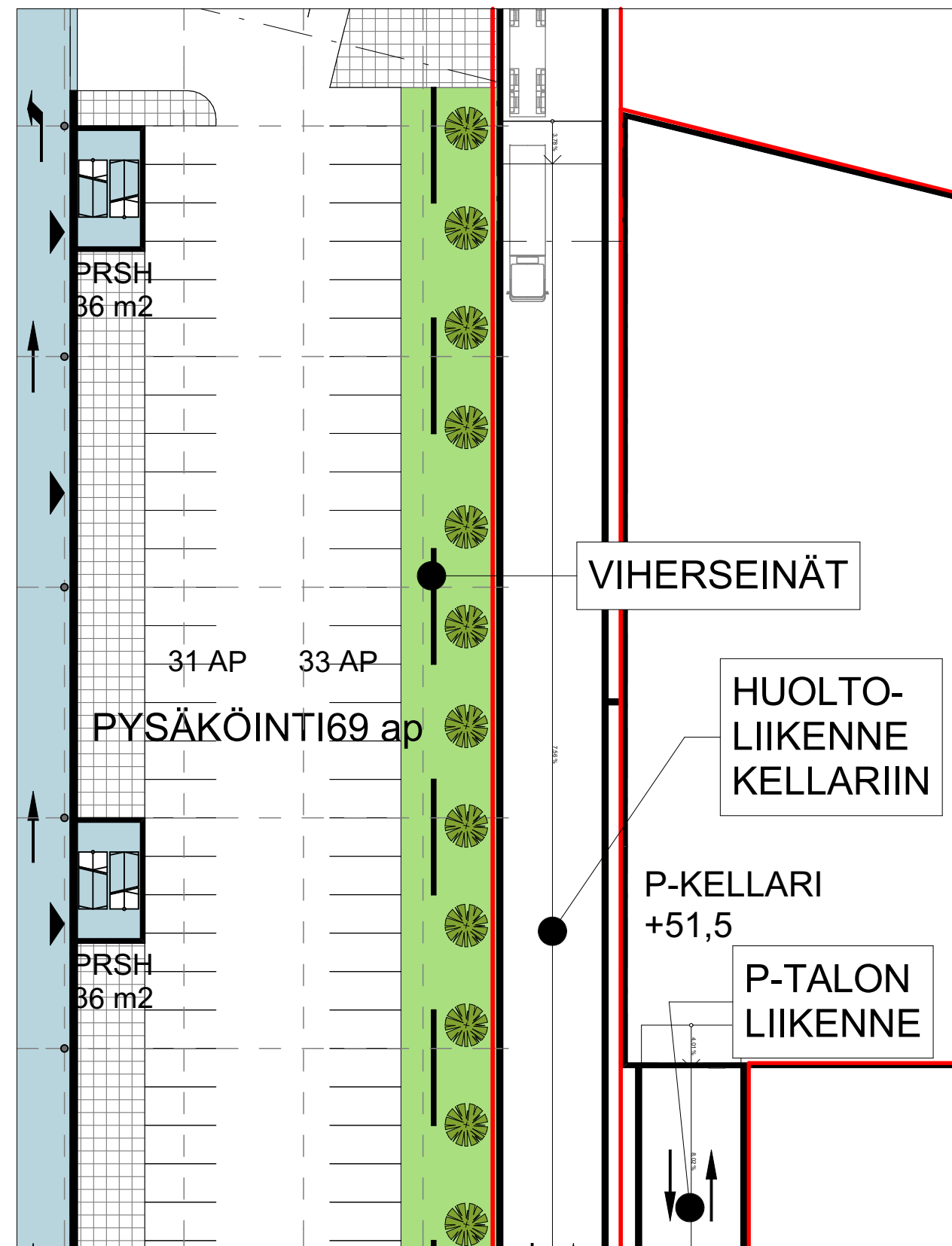




1:400

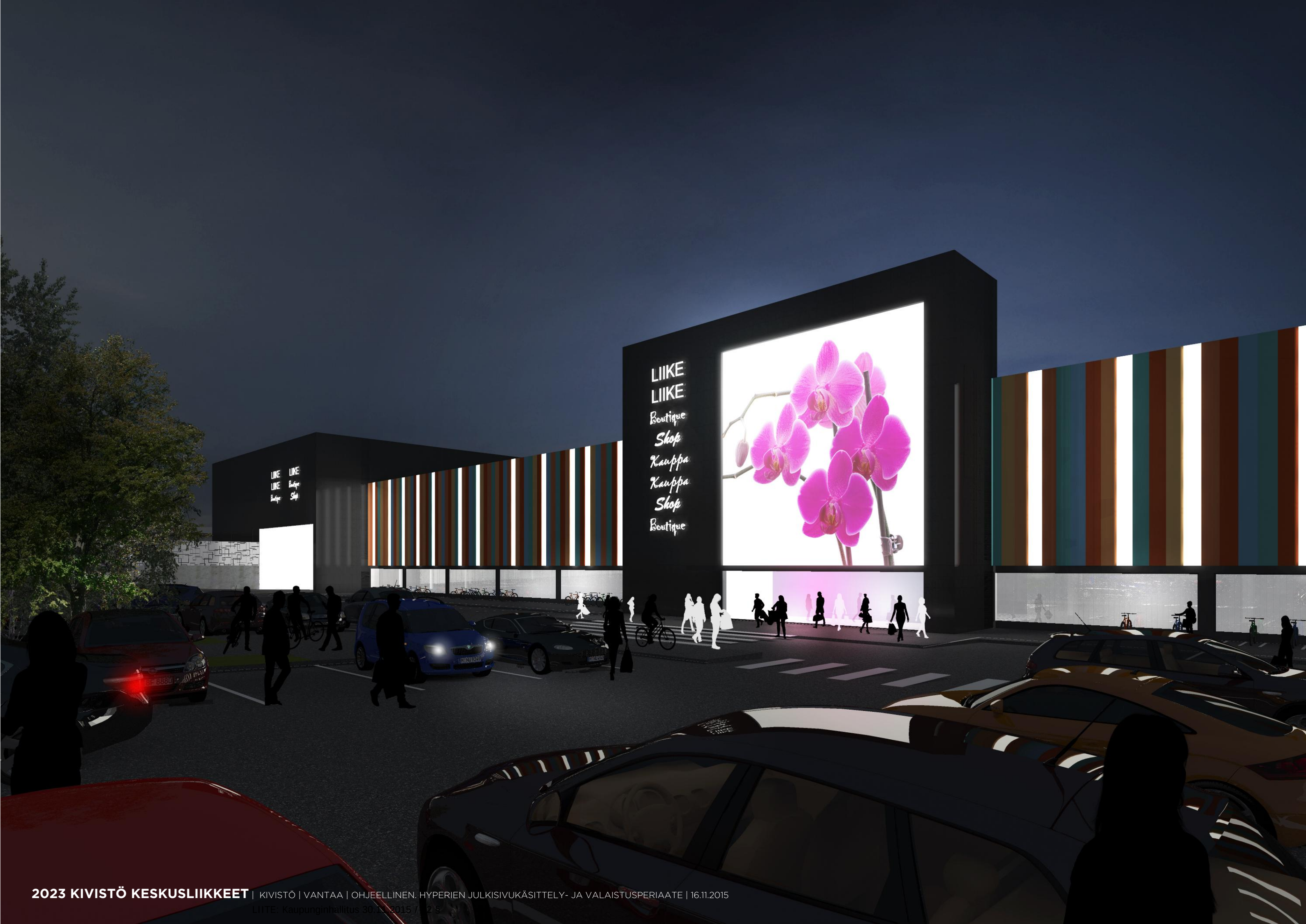


VIHERSEINÄT



1:400







23 §

Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto

VD/5009/10.00.02.00/2015
HW/HP/GK/JB

Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Vantaan kaupungin Kivistön (23) kaupunginosassa rakenteilla olevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristössä. Alue rajautuu koillisessa Vanhaan Nurmijärventiehen, lounaassa Vanhaan Hämeenlinnantiehen, luoteessa Kehärataan ja kaakossa lähes Tikkurilantiehen.

Alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C. Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, johon sisältyy osa kaupunkikeskustaa, C-kortteleina. Liike- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen rakentamiseen varattava alue (suunnittelualueet 2, 3 ja 4) sijoittuvat tälle keskustatoimintojen (C) alueelle ja ovat tällä hetkellä rakentamatonta maata. Alue on Axel ja Greta Sandellin kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja Vantaan kaupungin (jäljempänä Kaupunki) omistuksessa. Kuolinpesien omistusosuus on noin 70 % ja kaupungin osuus on noin 30 %.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 § 51 suunnitteluvarauksesta Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2012 saakka.

Kaupunginhallitus 19.11.2012 § 24 päätti antaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle suunnitteluvarauksen suunnittelualueelle 2 Marja-Vantaan kaupunkikeskukseen liittyville kaupan suuryksiköille. Hyväksytyn varauksen mukaan edellä mainittu suunnitteluvaraus jatkui 31.12.2014 asti, elleivät Kaupunki yhdessä ko. alueen varauksien saajien kanssa toteaa 31.12.2013 mennessä, että alueen suunnittelu ja tehdyt päätökset eivät mahdollista alueen asemakaavan etenemistä käsittelyyn vuoden 2014 aikana. Tällöin varaus päättyy 31.12.2013.

Kaupunkikeskuksen suunnittelu käynnistyi Skanskan ja NCC:n vetoisena yhdessä Kaupungin, Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa huhtikuun 2013 kaupunginhallituksen tekemän suunnitteluvarauksen jälkeen.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2013 § 24 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille. Suunnitteluvaraus oli kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukaisesti voimassa 31.12.2014 asti ja että lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin kaavoitusvaiheessa.

Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 § 27 jatkaa yhdessä Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän osakkaiden Sandell Per-Erik ja Sandell Carl-Gustaf kanssa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle suunnitteluvarausta Kivistön kaupunkikeskukseen liittyvien kaupan suuryksiköille ja tarkistaa alueen rajausta siten, että suunnitteluvaraus koskee asemakaavaehdotuksen korttelin 23196 tonttia 6.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2015 asti. Lopulliset ensimmäisen vaiheen kiinteistökaupan esisopimuksia koskevat aluerajaukset määrittyvät tarkemmin lopullisen asemakaavaehdotuksen valmistuttua asemakaavan nähtävilläolon jälkeen.

Suunnittelu on edennyt yhteistyössä kaupungin ja kaikkien osapuolien (Kesko, HOK, NCC ja Skanska) kanssa. Suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kaupallisten ja julkisten tilojen, asuntorakentamisen ja liikenneväylien sijoittumiselle. Apulaiskaupunginjohtajan johtamissa kokouksissa on päädytty yhteisesti asemakaavaehdotukseen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti sopivat seuraavaa:



Vantaan kaupunki myy Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannon perustettavan yhtiön lukuun seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla: Kaupungilta tämän esisopimuksen pohjalta laadittavalla kauppakirjalla ja Kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista.

Tontti on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Kauppahinta on 7 548 472 euroa. Kauppahinnasta maksetaan 754 847,20 euroa esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 1.6.2015 päivätty asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan,
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000–30 000 k-m²:n suuruisen Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Hypermarketkeskukseen Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen avausvaiheessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 00–30 000 k-m²:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Sopimukseen sisältyy Vantaankoskentien siirto ja uuden sillan rakentaminen kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta 600 000 euroa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Esisopimus liitteineen on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa liitteenä oleva esisopimus kiinteistön kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kesän ja syksyn aikana Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä toisaalta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat neuvotelleet yhteistyöstä ja keskinäisestä yhteistyösopimuksesta. Toimijat ovat päässeet keskinäiseen sopimukseen hypermarketkeskuksen eri vaiheiden määrittämisestä, rakentamisen vaiheistamisesta ja eri vaiheiden laajuudesta, kaupallisesta tilajaosta ja liiketilatyypeistä kahden hypermarketin lisäksi, keskinäisistä rasitteista sekä kauppakirjan tekemisen edellytyksistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on jakaantumassa kahteen vaiheeseen IA ja IB.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan hypermarketkeskuksen ensimmäisessä vaiheessa Kivistöön suunnitellaan aikaisemmista suunnitelmista poiketen pienempiä mutta tehokkaampia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kauppakeskuksen tarvitsema asiakaskysyntä on vahvasti riippuvainen koko Kivistön kaupunkikeskuksen vahvistumisesta ja sen tuomasta lähialueen ostovoimasta sekä yleisestä taloustilanteesta ja ostovoiman kehityksestä. Kivistön suuralueella asui 1.1.2015 8 899 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan asukasluvun ennustetaan kohoavan kymmenessä vuodessa noin 15 000 asukkaaseen.

Hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan suuryksiköiden koon supistuminen on seurausta yleisestä vähittäiskaupan markkinatilanteesta. Nykyisen suhdannetilanteen vallitessa myös kaupan toimintaympäristön muutokset tapahtuvat entistä nopeammin, eivätkä ne ole helposti ennakoitavissa. Ennusteiden mukaan markkinoiden nollakasvu Suomessa voi jatkua pitkään ja samalla kuluttajien ostovoiman ennustetaan alenevan. Kuluttajien luottamus taloustilanteeseen pysyy heikkona. Toinen haaste vähittäiskaupalle hypermarketkeskuksen toimijoiden mukaan on kaupan alalla tapahtuva digitalisaatio ja sen vaikutukset erityisesti käyttötavarakauppaan. Yhä suurempi osa käyttötavarakaupasta käydään verkossa, ja kaupan fyysisiä neliöitä tarvitaan tulevaisuudessa vähemmän. Samaan aikaan kaupan myymäläkonseptit ovat kehittyneet tehokkaammiksi ja kaupan tuotteet saadaan sijoitettua tehokkaammin pienempään tilaan myymälässä. Mahdollistamalla Kivistön hypermarketkeskuksen toteuttaminen useammassa vaiheessa, edesautetaan hanketta koskevien investointipäätösten tekemistä ja hankkeen käynnistymistä.

Hypermarketkeskuksen I-vaihe on suunniteltu jaettavaksi kahteen osaan siten, että IA-vaiheessa hypermarketkeskus ulottuisi kaakkoon Tikkurilantietä kohti, kuten on alun perin suunniteltu, mutta niin Keimolantien kuin Vantaankoskentie pitkä sivut toteutettaisiin koko leveydeltään vasta IB-vaiheessa. Toisin sanoen hypermarketkeskus olisi alussa pitkä, mutta kapea. Huolto olisi järjestettävissä heti alusta lähtien lopulliseen paikkaansa ulkokulmiin. IB-vaiheen laajennusalueita käytettäisiin IA-vaiheessa maantasopysäköintiin.

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat yhdessä esittäneet muutoksia esisopimukseen. Muutoksilla on tarkoitus varmistaa toimijoiden yhteistoiminta sekä hankkeen toteutuminen mahdollisimman pikaisesti.



Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 28 hyväksymiin esisopimuksiin maankäyttötoimi esittää käytyjen neuvottelujen pohjalta tehtäväksi seuraavat olennaiset muutokset:

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheen laajennuksen sisällölle on asetettu rajoituksia ennen kauppakeskuksen I-vaiheen avaamista. Tämän jälkeen hypermarketkeskuksen sisällölle ei ole sopimuksellisia rajoituksia. Tällä halutaan turvata kauppakeskuksen I-vaiheen vuokralaisten sijoittuminen kauppakeskuksen puolelle ja siten varmistaa kauppakeskuksen toteutuminen, kun kilpailuasetelmaa hypermarketkeskuksen kanssa ei ole.

Kauppahinta on edelleen 7 548 472 euroa. Kauppahinta ehdotetaan maksettavaksi kolmessa erässä esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä 754 847,20 euroa (10 %) ja kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 3 774 236 euroa (50 %) sekä kolmas erä 3 019 388,80 euroa (40 %) viimeistään 31.5.2024. Kolmannelle erälle maksetaan vuotuista korkoa 2 % + 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %. Kolmas erä on sidottu elinkustannusindeksiin ja sille on annettava kaupungin hyväksymä vakuus.

Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen sekä kauppahinnan maksaminen -kohtiin esitetään muutoksia. Keskeistä on osapuolten toisiltaan tarvitsemat vahvistukset kauppakeskuksen liiketilojen vuokrausasteesta, hypermarkettien toteutuksen laajuudesta ja yhteisestä avaamisajankohdasta asemakaavan tultua voimaan. Tämän takia lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään 33 kuukaudella vahvistusten puuttuessa vuoden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta. Kauppakirjat on tämän jälkeen allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa. Etumaksun palautuskohtaan lisätään, että kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta (palautus yhteensä 377 423,60 €) myös silloin, kun ei ole saatu tarvittavaa vahvistusta kauppakeskuksen toimijoilta alkuperäisessä tai jatkatussa määrääjässä.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa vanhojen teiden nimet ovat muuttuneet: Vanha Nurmijärventie on nykyisin Keimolantie, Vanha Hämeenlinnantie on nykyisin Vantaankoskentie. Sopimusalue ei käsitä koko kaava-aluetta.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 käsittelyn jälkeen on noussut esiin tarve varautua ensimmäisessä toteutusvaiheessa suppeampaan rakentamisen määrään (IA-vaihe) kuin mitä suunnitteluprosessin kuluessa oli tavoite. Liitteenä on aineistoa kuvaamaan tämän hetkisen suunnitteluvaiheen käsityksiä rakentamisen vaihteellaisuudesta ja laajuudesta. Kun tämän suppeamman IA-vaiheen ajallisesta pituudesta ei ole tässä vaiheessa tietoa, toteutuksen laadulle asetetaan samat vaatimukset kuin pysyville rakenteille. Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt tutkittavaksi IA-rakentamisvaiheesta hypermarketkeskuksen itä- ja länsisivustan uusien maantasopysäköintien sekä Topaasikujan varrella muuttuvien julkisivuratkaisuiden ja pyöräpaikoituksen mitoituksen vaikutuksia kaupunkikeskuskokonaisuuden toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Esimerkiksi näkymät Topaasiaukion suunnasta hypermarketkeskuksen tontin (kortteli 23196, tontti 8) itäiselle maantasoiselle pysäköintialueelle on katkaistava pyöräpysäköintiin yhdistetyllä vähintään 5 metrin seinä-katosrakenteella. Ko. maantasopaikoitukset molemmiin puolin hyperkauppaa on rajattava maisemallisesti laadukkailla seinäke-köynnöskasvirakenteilla ja hypermarketkeskuksen seiniin on sijoitettava valoteokset, jotka voidaan hypermarketkeskuksen laajentumisen myötä siirtää lopulliseen paikkaan. Nämä luonteeltaan alustavat tarkastelut ohjaavat jatkosuunnittelua ja päätösten toimeenpanoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 15.6.2015 myös Kivistön kaupunkikeskustan asuntorakentamista koskevan yhteistoimintasopimuksen sekä teki Kivistön kauppakeskuksen ja hypermarketkeskuksen II-vaihetta koskevat tontinvarauspäätökset. Niitä ei ole tarkoitus muuttaa kiinteistökaupan esisopimusten muutosten johdosta.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys: Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuusliike Elannon kanssa liitteenä oleva tarkistettu esisopimus kiinteistön kaupasta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 230800 on tullut voimaan ja kun kauppakirjan tekemisen muut edellytykset ovat täyttyneet,



- c) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) edellyttää, että I-toteutusvaiheen rakentuessa suppeampana IA-vaiheena Topaasikujan katutilan ja tontin 23196 / 8 maantasopaikoitusten tilallinen ja toiminnallinen rajausta tulee ratkaista maisemalliselta laadultaan korkeatasoisena täyttäen Kivistön kaupunkikeskuksen laatukriteerit.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja totesi, että pöytäkirja tarkastetaan ja hyväksytään tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Tarkistettu esisopimus
- Esisopimuksen liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
- Esisopimuksen liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
- Esisopimuksen liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
- Esisopimuksen liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
- Esisopimuksen liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
- Esisopimuksen liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue
- Ohjeellinen Topaasiaukio rakennusvaiheessa 1A
- Ohjeellinen Läntinen huoltoratkaisu rakennusvaiheessa 1A
- Ohjeelliset viherseinäkkeet 1A-vaiheessa lopullisten itä- ja länsiseinien linjoilla 20151118
- Ohjeellinen Hyperien julkisivukäsittely ja valaistusperiaate

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa
Elanto yhteisesti / ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800,
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja / Ruokakesko Oy (jäljempänä Kesko) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (jäljempänä Hoke) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. Kesko ja Hoke ovat yhdessä jäljempänä Ostajat.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 antaa Keskolle ja Hokelle 31.12.2012 saakka voimassa olleen suunnitteluvaramuksen kaupan suuryksiköiden toteuttamiseksi Kivistön kaupunkikeskukseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa 31.5.2007 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tarkennuksista, joilla täsmennettiin mm. kaupan suuryksiköiden tontinluovutusehtoja. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 jatkaa Keskon ja Hoken yhteistä kaupan suuryksiköiden suunnitteluvaramusta ehdollisena 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäättökseen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvaramuksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Kesko ja Hoke ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä kauppakeskuksen toteuttajiksi 15.4.2013 valittujen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitettu esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Keskon ja Hoken kaupan suuryksiköiden II-rakennusvaiheen laajennusalue yhteensä 10 000 k-m² on korttelissa 23196 (ohjeellinen tontti nro 9). Laajennus on mahdollista sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti laajennusalueetta koskevan suunnitteluvaramuksen. Varausaluetta on mahdollista käyttää varausaikana pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarket-keskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruisia vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- sekä II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostaja näin ilmoittaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (y-tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	Ruokakesko Oy (y-tunnus 1636677-9) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)
Kaupan kohde:	Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat: Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti – noin 18 743 m ² :n suuruisen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja – noin 2 461 m ² :n suuruisen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501 Määräalat yhdessä jäljempänä "Kaupan kohde".

Kaupan kohde on esitetty liitteessä 2.

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla, Kaupungilta tällä kauppakirjalla sekä Axel ja Greta Sandellin kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista. Korttelin 23196 tontti nro 8 on jäljempänä "Tontti".

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen pinta-ala on vähintään 18 000 k-m².

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että kauppahintaa tarkistetaan määrällä, joka vastaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulopäivänä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun ja kaupantekohetkellä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun muutosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) erässä seuraavasti:

- 1) Kauppahinnan ensimmäinen erä (etumaksu) seitsemänsataaviisikymmentäneljäntuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa todetaan maksetuksi 4.12..2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.
- 2) Kauppahinnan toinen erä eli kolmemiljoonaa seitsemänsataaseitsemänkymmentäneljäntuhatta kaksisataakolmekymmentäkuusi (3 774 236) euroa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan kolmannen erän – sekä em. indeksiehdon mukaisen kauppahinnan mahdollisen tarkistuserän – maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kauppahinnan kolmas erä kolmemiljoonaa yhdeksäntoistatuhatta kolme-sataakahdeksankymmentäkahdeksan ja 80/100 (3 019 388,80) euroa – sekä em. tavoin elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti määräytyvä kauppahinnan mahdollinen tarkistuserä – maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.5.2024. Kauppahinnan kolmannelle erälle – sekä em. indeksiehdon mukaiselle kauppahinnan mahdolliselle tarkistuserälle – maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan kauppahinnan kolmannen erän maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisätyinä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Hypermarket-keskuksen IA-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 18 000 k-m² ja jossa vähintään 16 000 k-m² on käytetty kahteen hypermarkettiin valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä,

- a) kun Vantaankoskentie liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016. Muutoin kunnallistekniikan puolesta ei ole estettä rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, kun kaava on tullut voimaan, ja
- b) kun Ostajat ovat saaneet Tontin omistukseensa kokonaisuudessaan.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Edellä tässä kohdassa sanotulla kaupan kohteen luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "Ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä kaksi (2) miljoonaa euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevistä syistä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 7 Kauppakeskuksen I-vaiheeseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata yhtä aikaa. Näin ollen NCC:lle ja Skanskalle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Ostajien pyynnön/pyyntöjen tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

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

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käyttämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat
- Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.
- 19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle
- Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.
- Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.
- 19.2 Tontin ja tontin 7 väliset rasitteet
- Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 7 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutosten mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- hypermarketkeskuksen Tontin toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Kauppakeskuksen tontin nro 7 kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen tontin nro 7 Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen Tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti hypermarketkeskuksen Tontti saa käyttää em. huoltoyhteyttä kauppakeskuksen tontin 7 osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä Tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentielle johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Tontin ja Kaupungin väliset rasitteet

Tontin eteläreunassa oleva vesihuollolle varattu, asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen merkitty alue tulee Tontille rasitteeksi. Sille tulee olla pääsy korjauksia ja saneerauksia varten kaikissa tilanteissa.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Hypermarketkeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteydet Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tikkurilantie ja sen kiertoliittymät sekä pääasiassa Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Hypermarketkeskuksen IA-vaihe vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

- 20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.
- 20.3 Kellaripysäköintien luiskat tukimuureineen jäävät Tontin omistukseen kaikilta osin myös katualueella. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslu-pahakemuksessa.
- 20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit-tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie-märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo-
jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.
- 20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve-sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele-vat suoraan HSY Veden kanssa.
- 20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta-vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan-nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu-kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu-levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä-reihin.
- 20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk-siköllä. Vementiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve-det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni-tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- 20.9 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne-tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvit-taessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autotermiinalin kauppakeskuksen pohjois-puolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan raken-tamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se ra-kentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan em. väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoite-taan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta

on 1.6.2016. *(Rakentamisveloitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentie liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

- 21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun kaava on tullut voimaan ja sopimukset, suunnitelmat sekä tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.
22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset
- 22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yllä siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataatuhatta (600 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnäköveroton maksu.
- 22.3 Toisen rakennusvaiheen (Varausalue) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena kaksisataatuhatta (200 000) euroa. Tämä korvaus on arvonnäköveroton maksu. Tämä myöhemmin maksettava korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. II-vaiheen korvaus maksetaan Varausalueen tonttikaupan yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.
23. Kauppakeskuksen puolelle ehdotetut liityntäpysäköintipaikat
- NCC ja Skanska ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi kortteliin 23196 tontille 7 suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki ja Ostajat voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.
24. Irtaimisto
- Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.
25. Vastuu sopimusvelvoitteista
- Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaavat tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista kumpikin 50 %:n osuudella.
26. Erimielisyyksien ratkaiseminen
- Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle, yksi Ruokakesko Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100) kauppakirjan ehdon nro 1 mukaisesti.

Kauppahinnasta seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksantaa neljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa on maksettu tili-suorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksantaa neljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että Kesko ja/tai Hoke ei ole tehnyt kohdassa I b mainittua investointipäätöstä tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) ei ole saatu alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin Kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakaksikymmentäkolme ja 60/100 (377 423,60) euroa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksantaa neljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m² hypermarketteja ja
- 2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai

- b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
 - c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja
- 3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) eivät ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatuksi enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2022.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ruokakesko Oy:lle, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

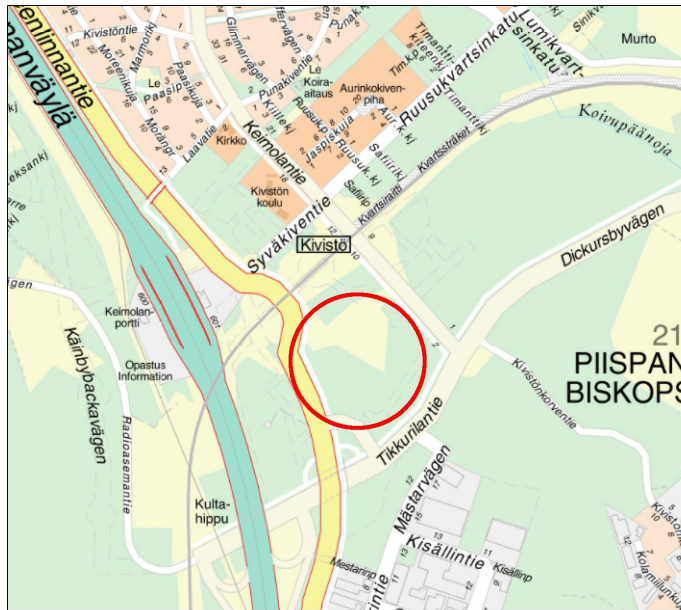
Vantaalla . päivänä . kuuta 2015

ALLEKIRJOITUKSET

LIITTEET: Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
Liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

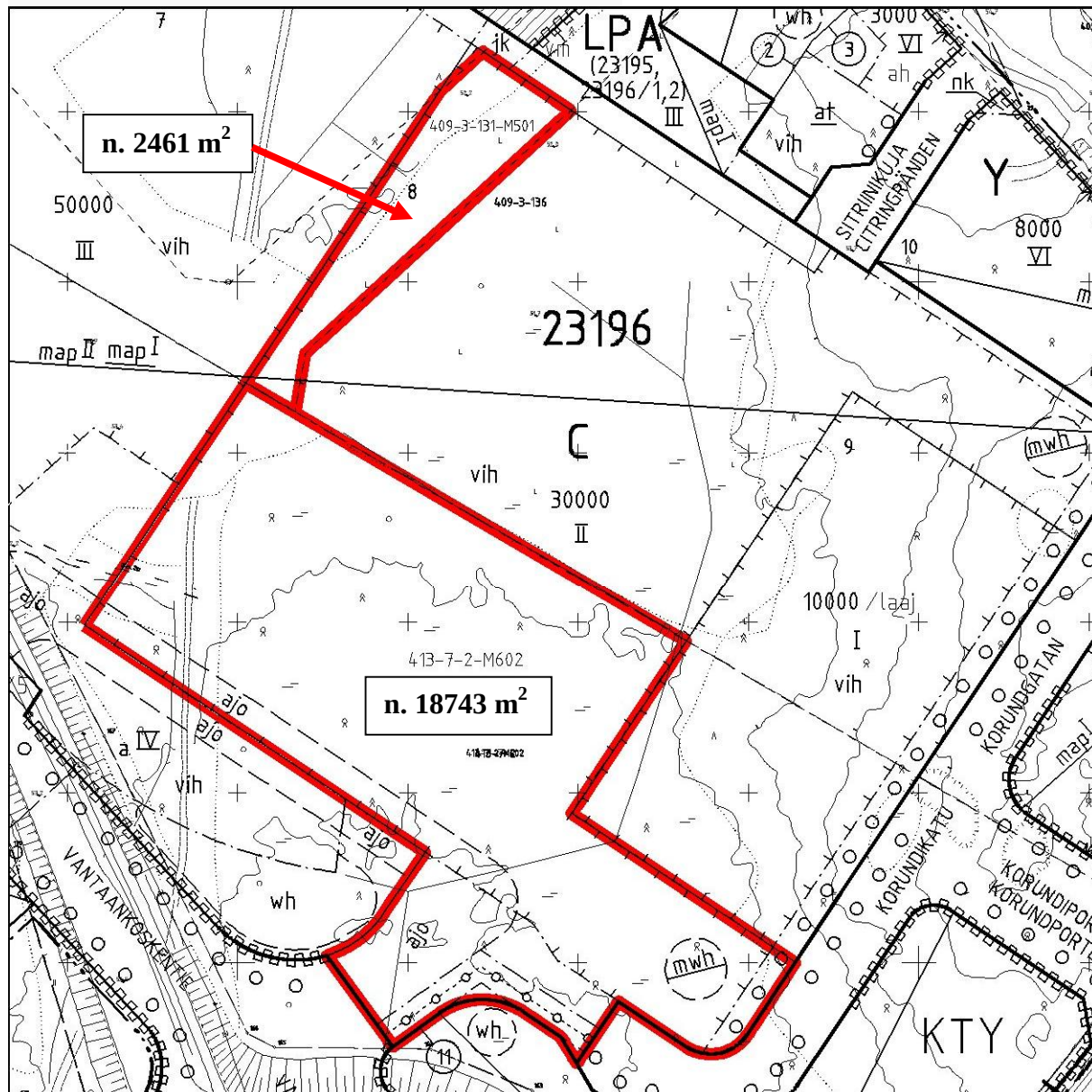
**KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: Ruokakesko Oy ja
Helsingin Osuuskunta Elanto
perustettavan yhtiön lukuun**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)**

**n. 2461 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-409-3-131-M501**

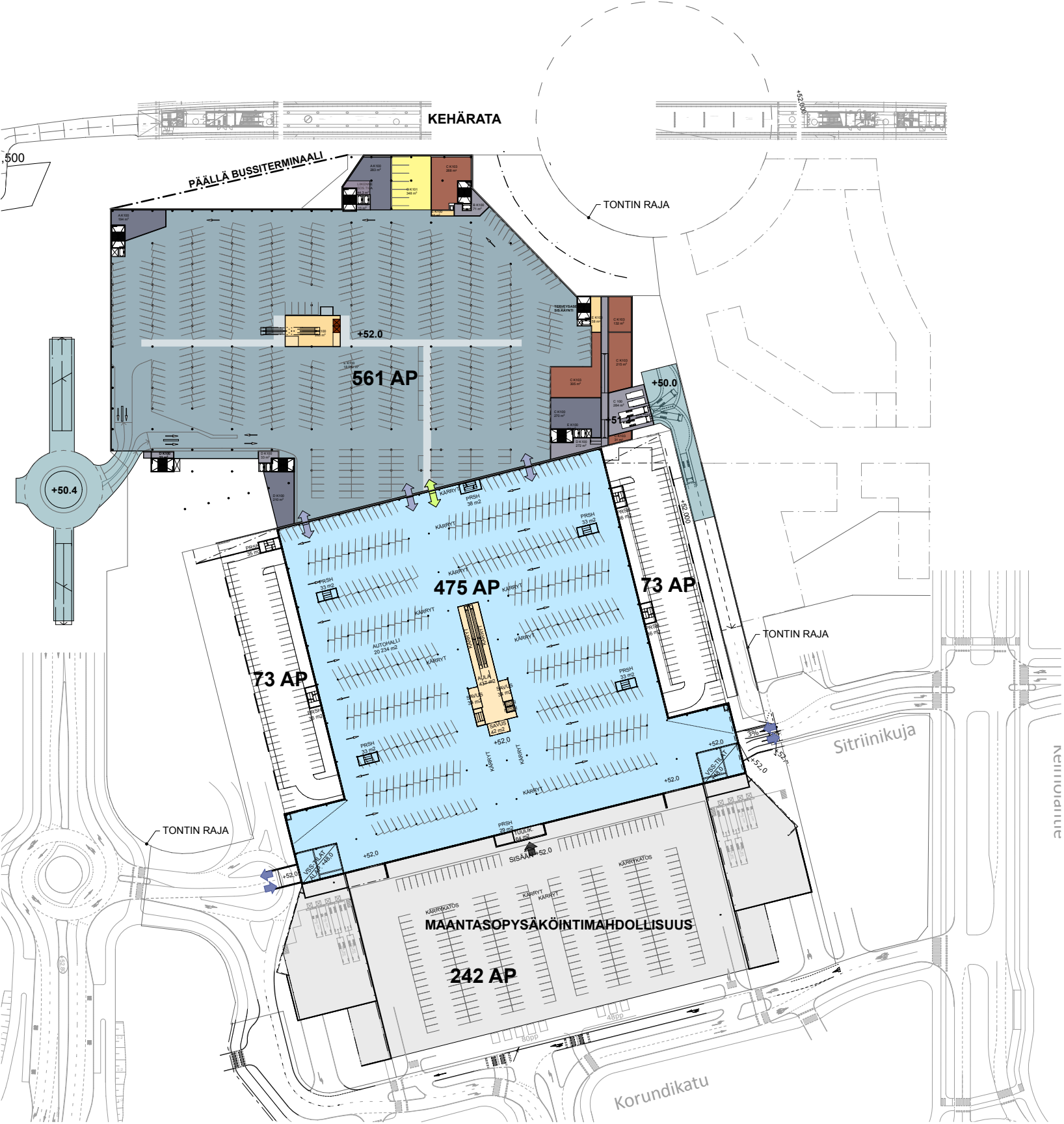
**ja
n. 18743 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-413-7-2-M602
(yhteensä n. 21204 m²)**



0 50 100m

1:2000

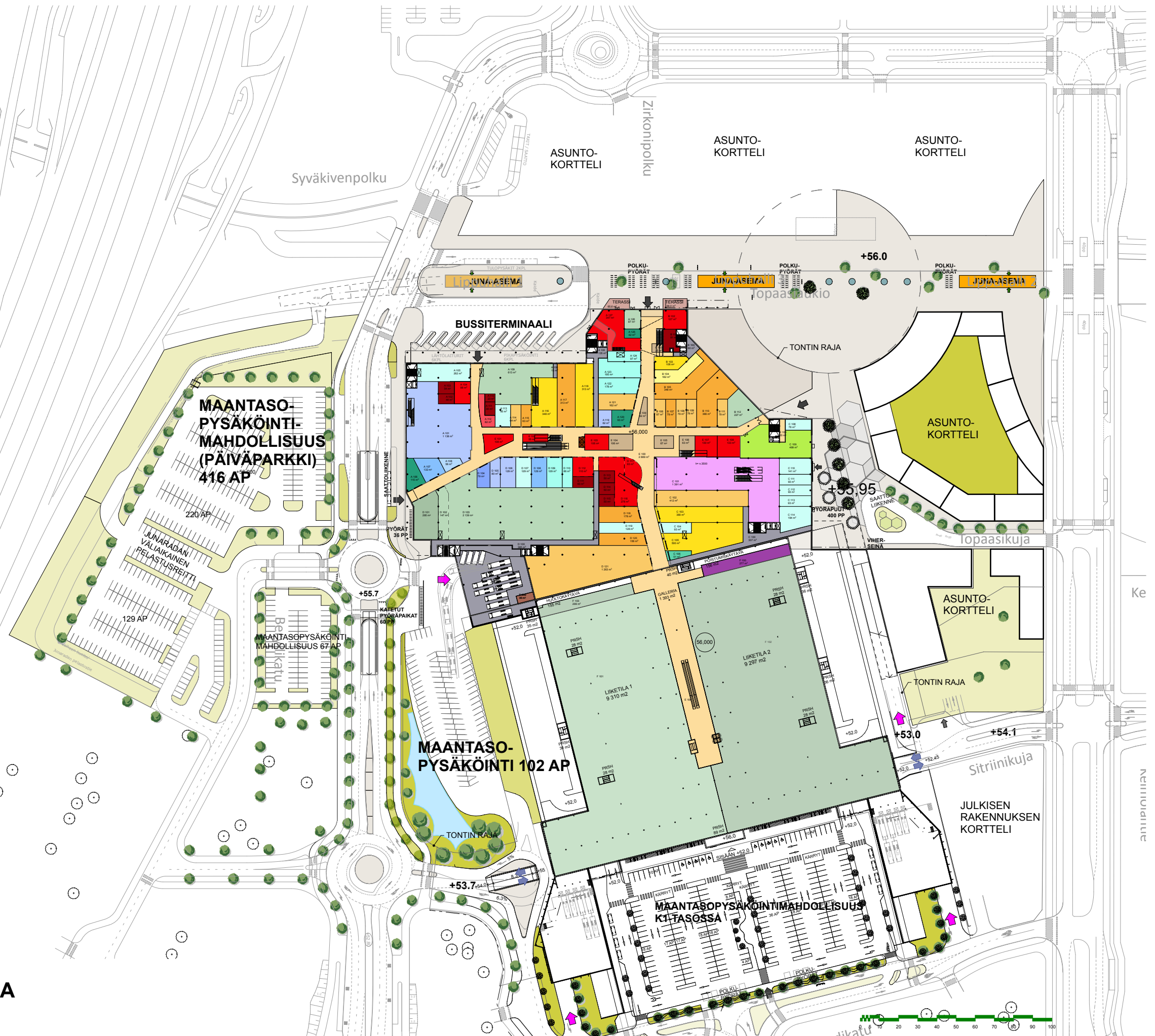
KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



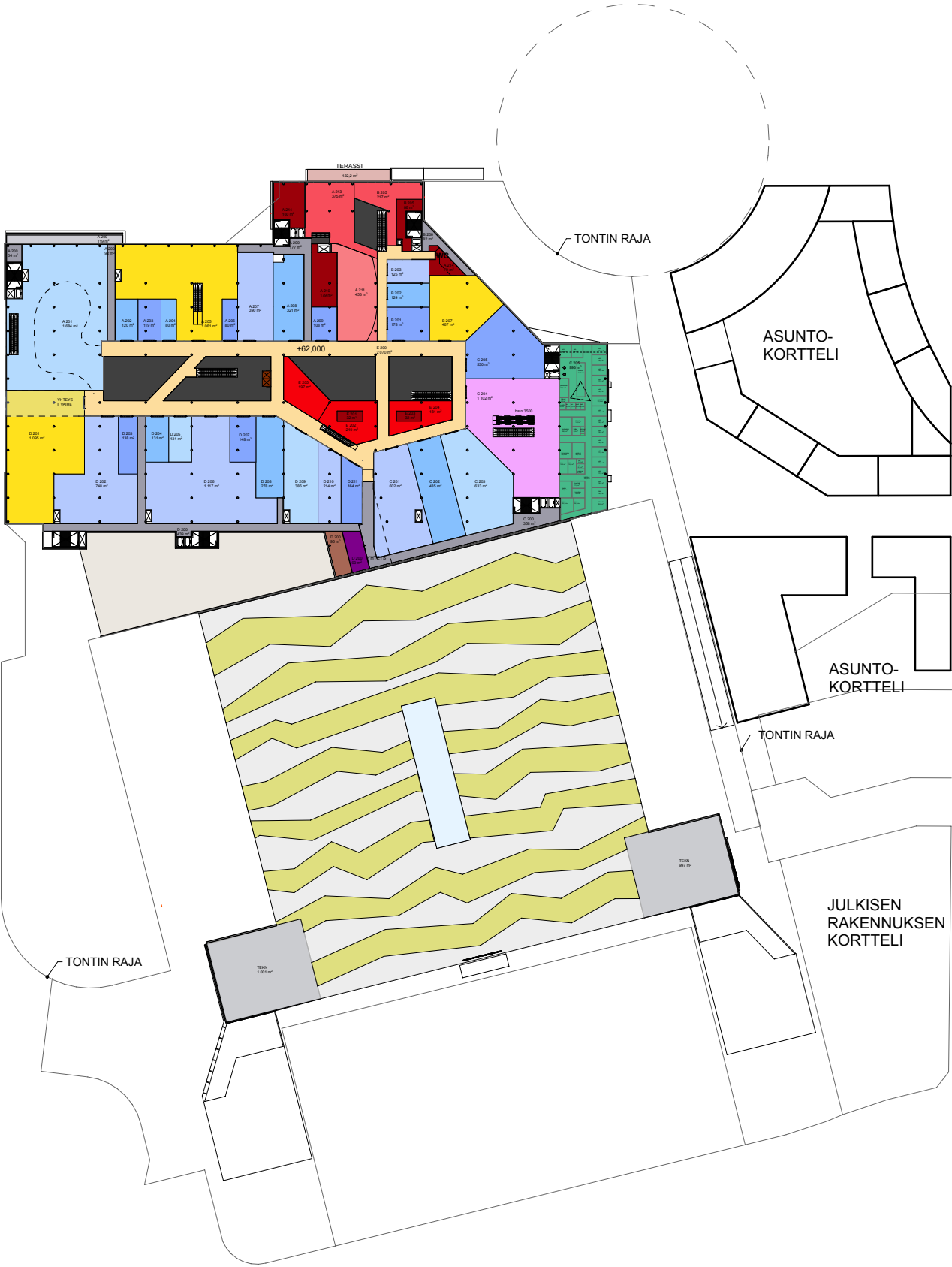
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	

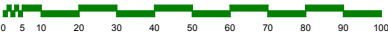
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN



KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



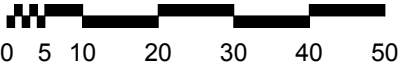
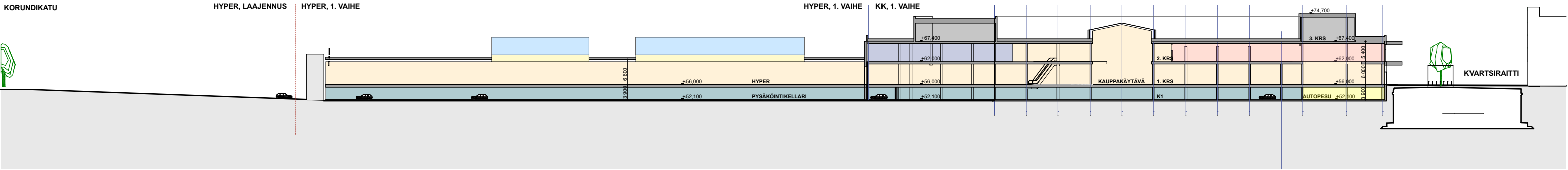
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN



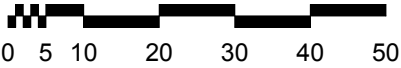
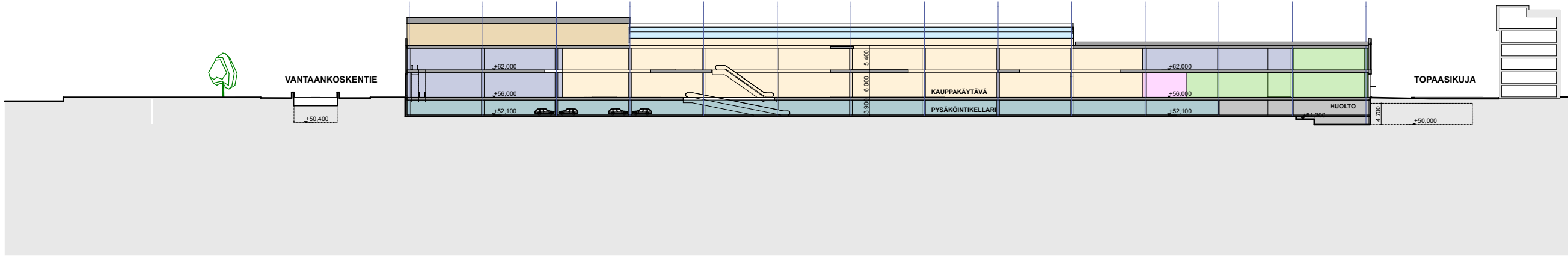
KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

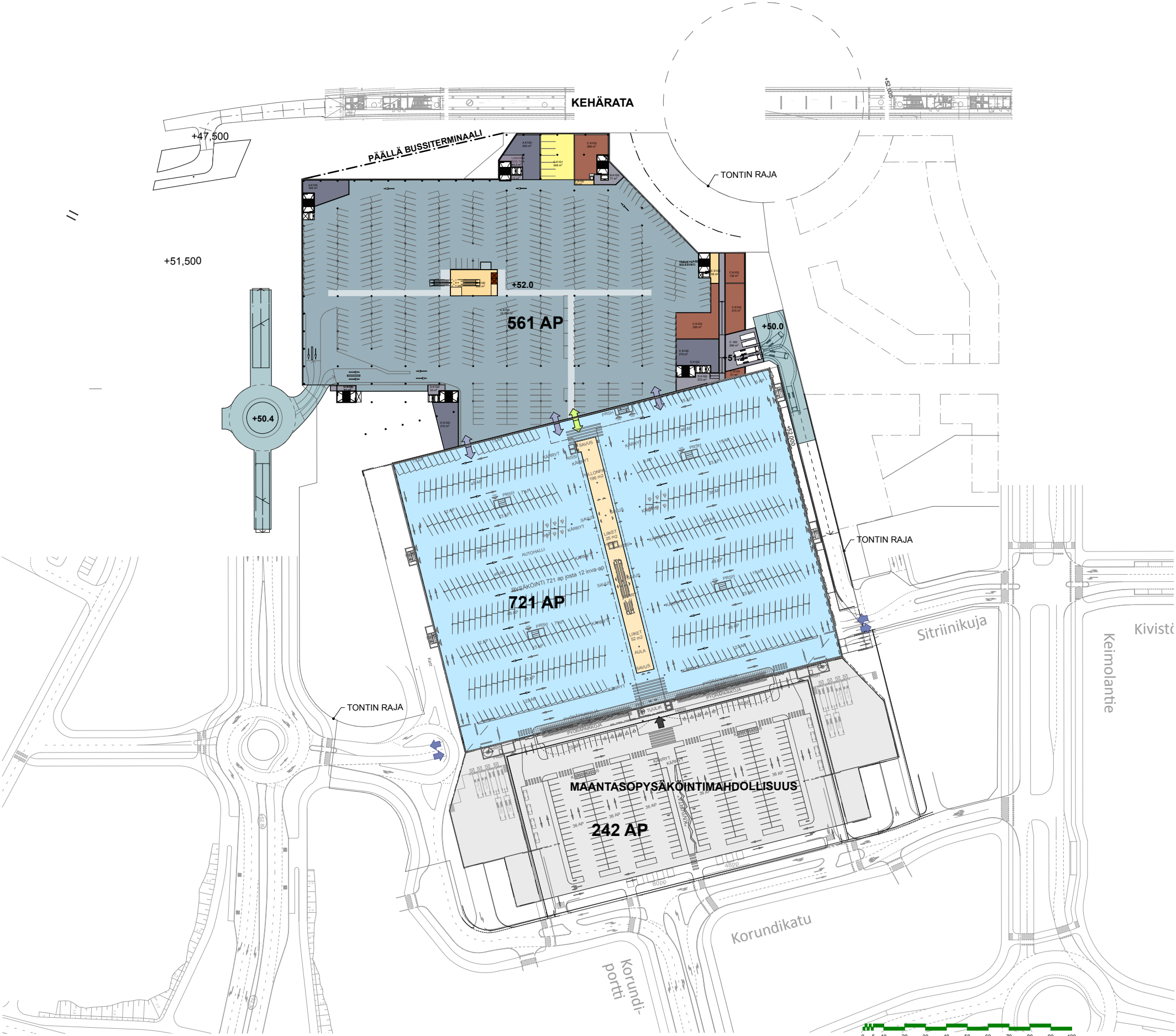


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN



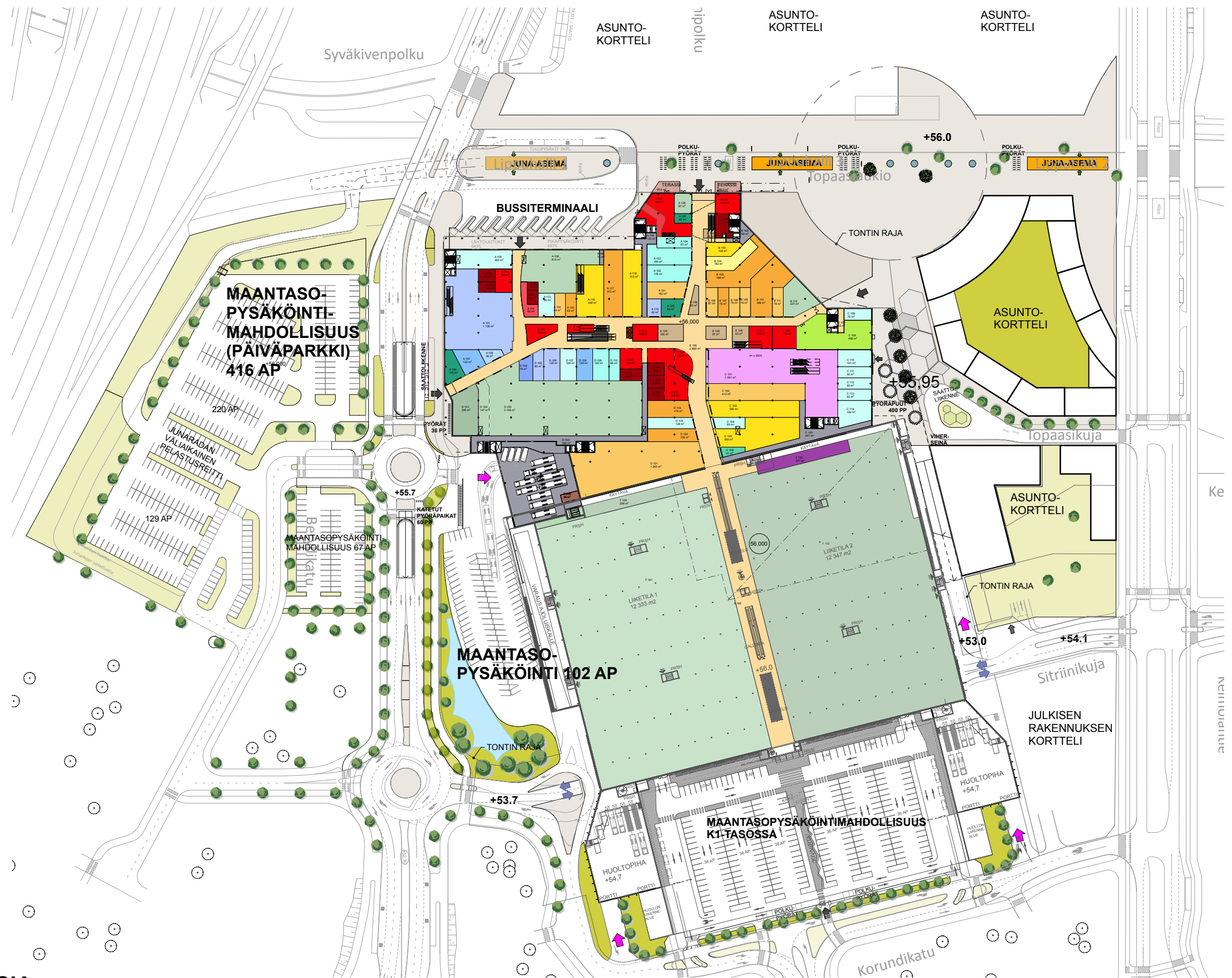
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

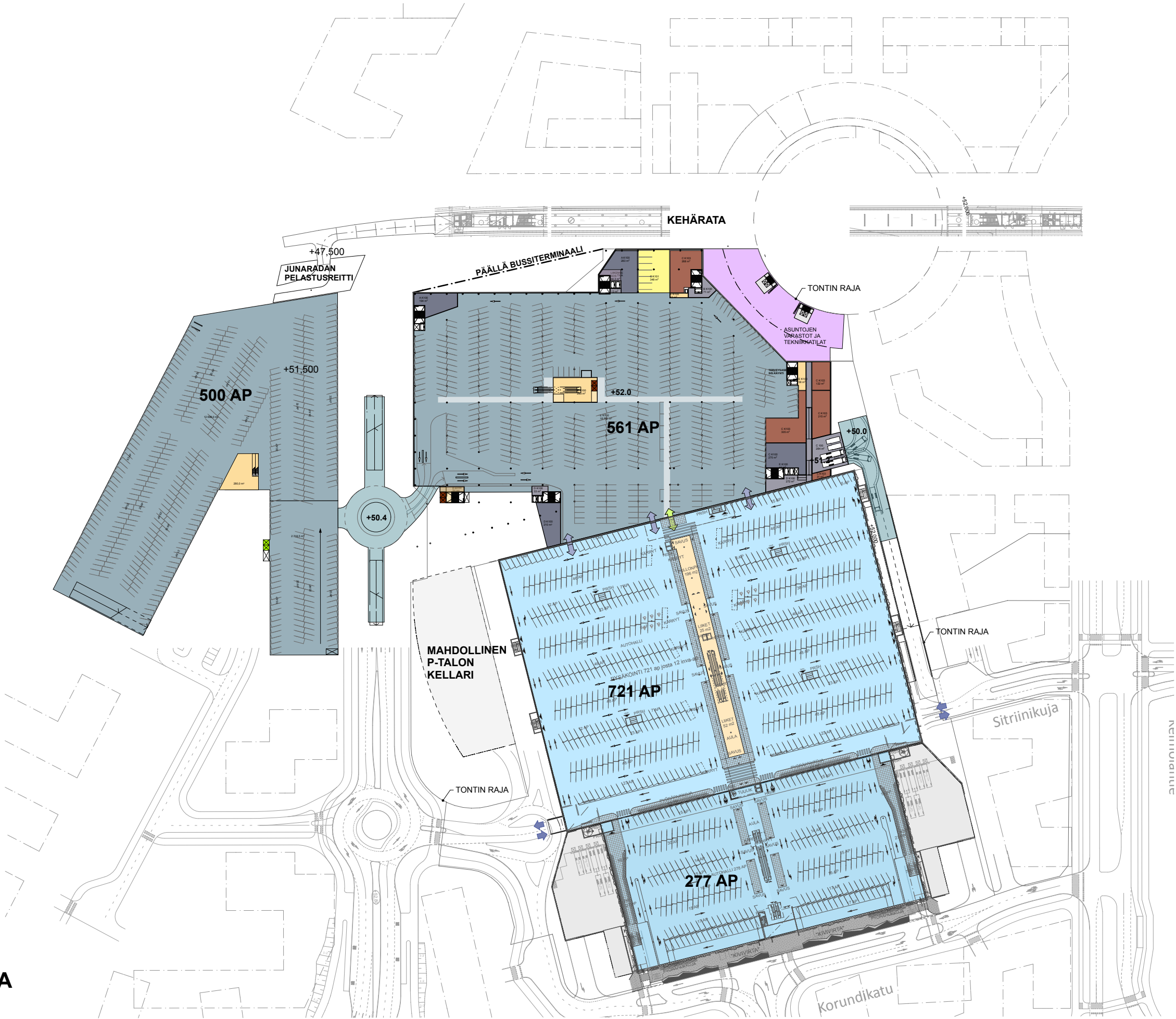


KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



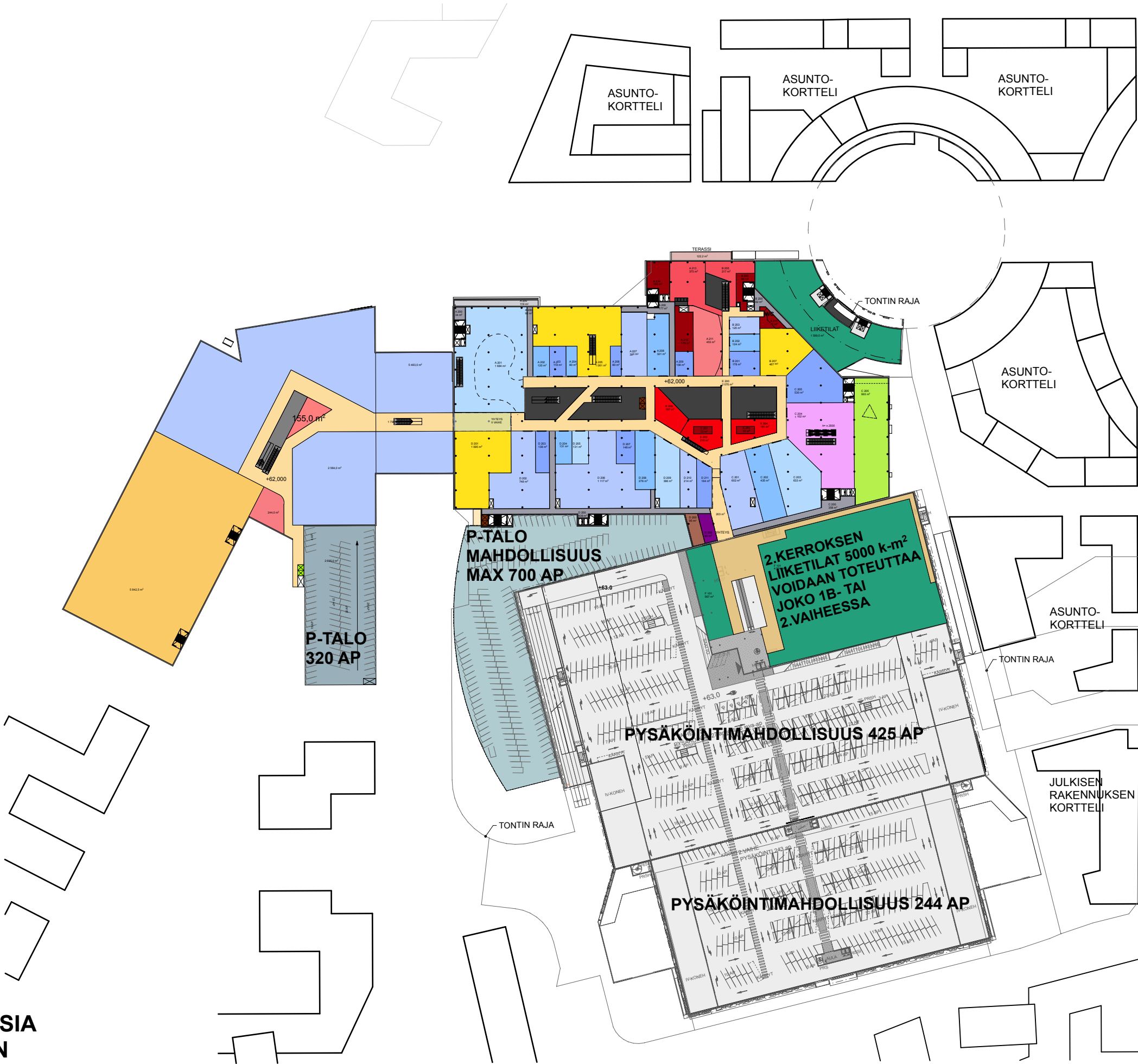
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



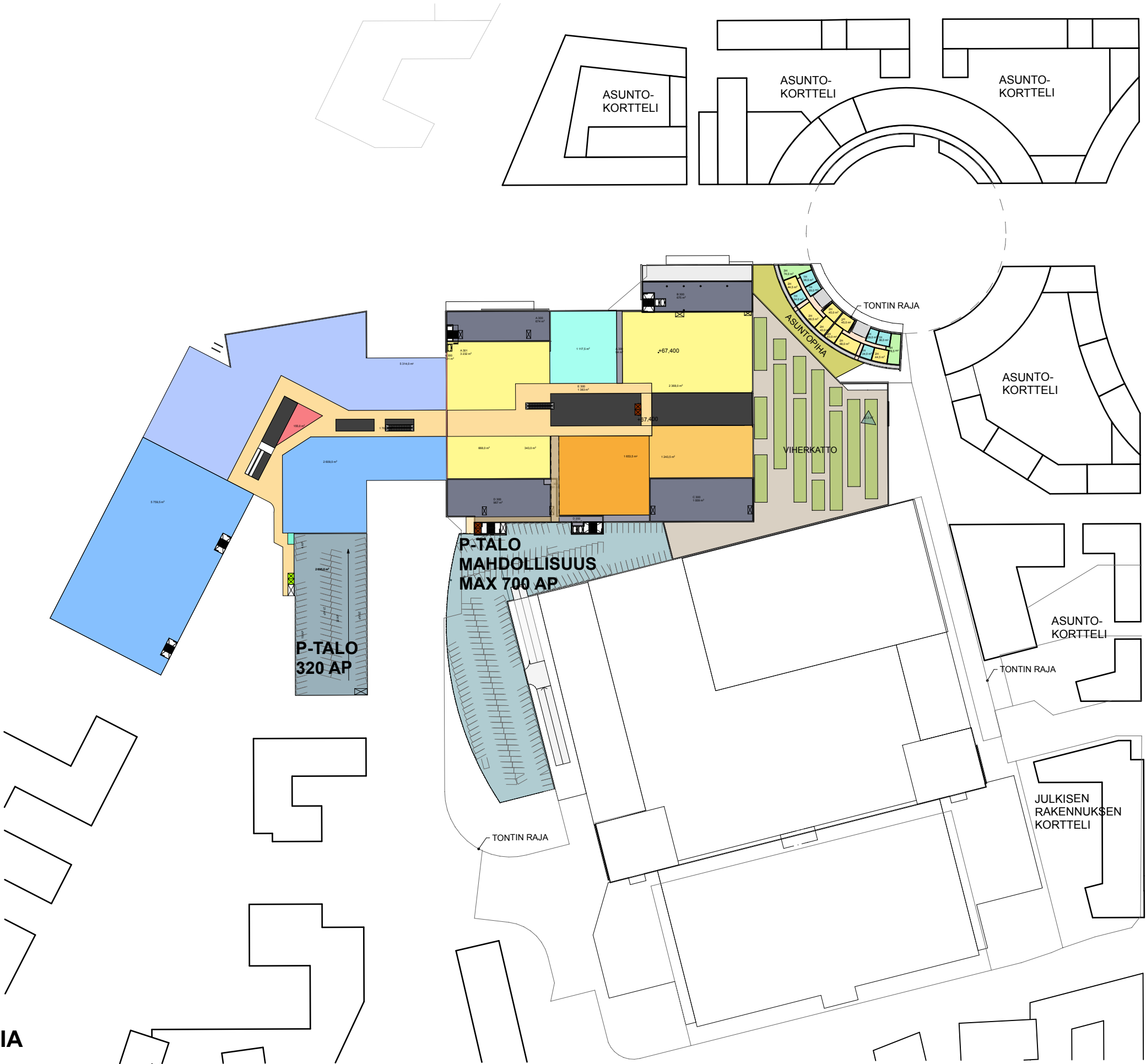
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

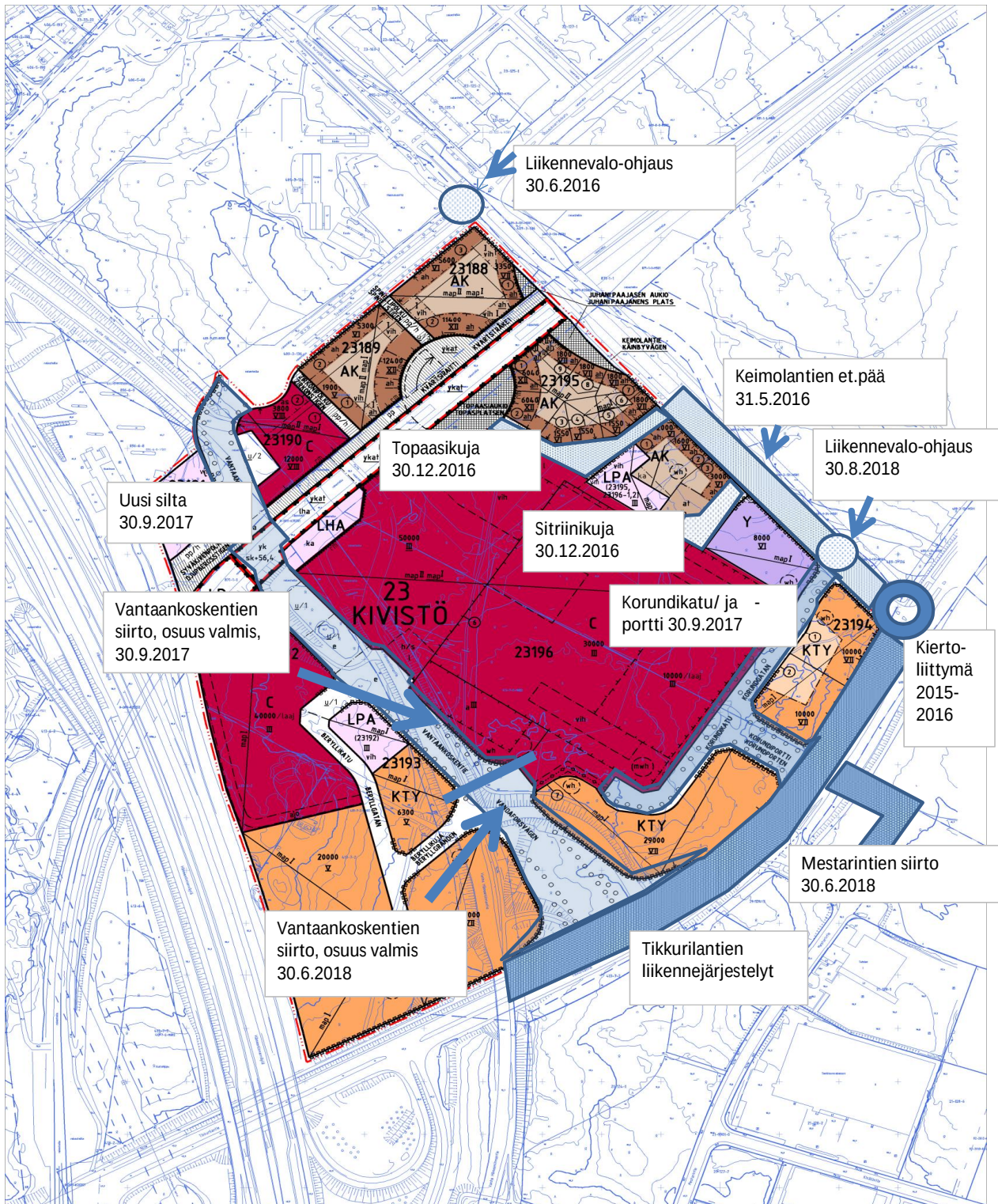
KAUPALLINEN Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN Julkinen toiminta		
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

Sopimuksen liite nro 4.

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.

Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet
katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.

Työmaaliikenne sallittu AK-
korttelin 23195 rakentajille
asemakaavan voimaantulon
jälkeen. Katu valmistuu
30.12.2016

Hypermarkettien tontille
pääsee Korundikujan kautta
asemakaavan voimaantulon
jälkeen ja Sitriinikujan kautta
30.12.2016 jälkeen

NCC:n ja Skanskan
tontille pääsee
aikaisintaan
1.6.2016, jolloin
kiertotie avataan

Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196
rakentajille Vantaankoskentie ja
Sitriinikujan ja Korundikujan kautta

ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

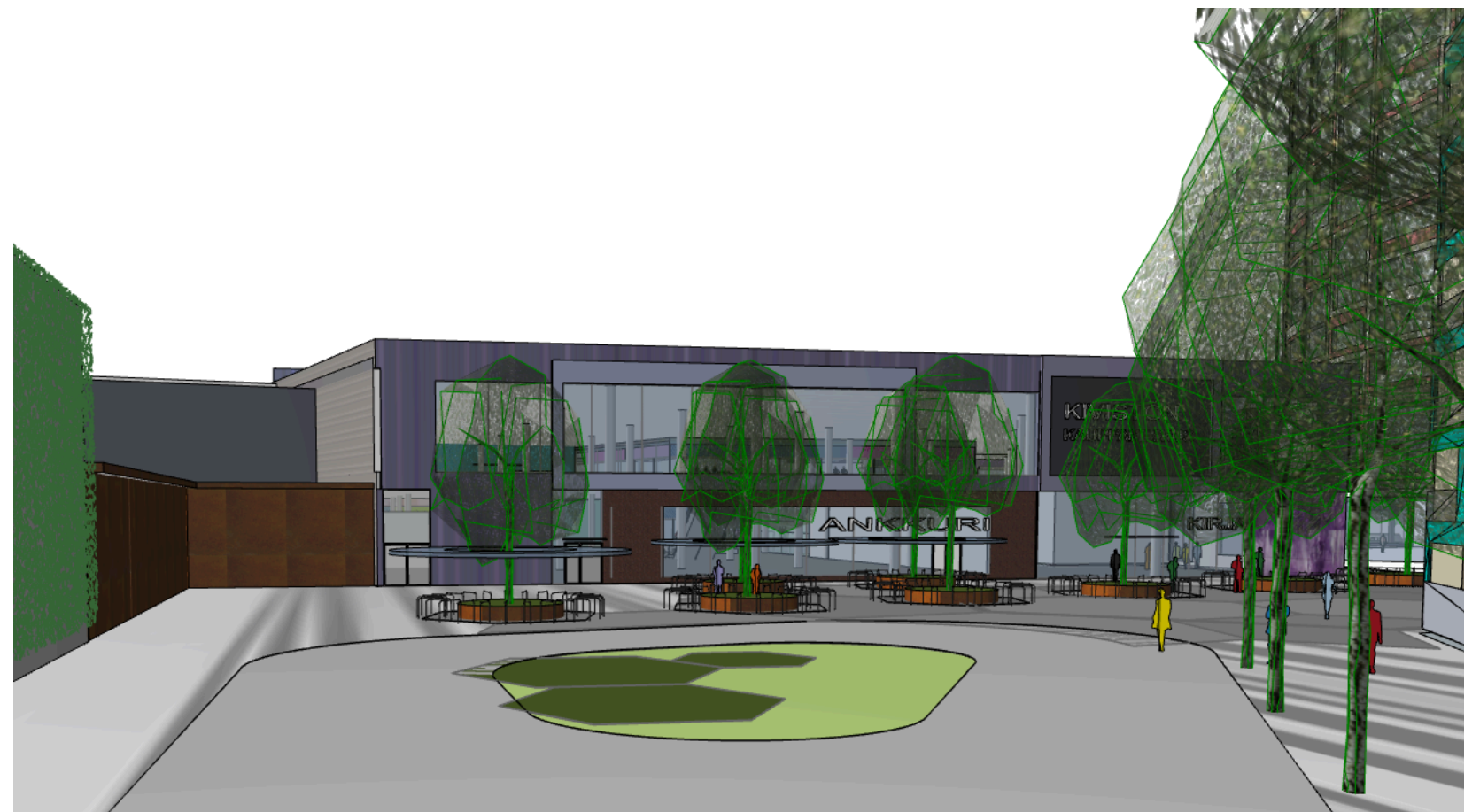
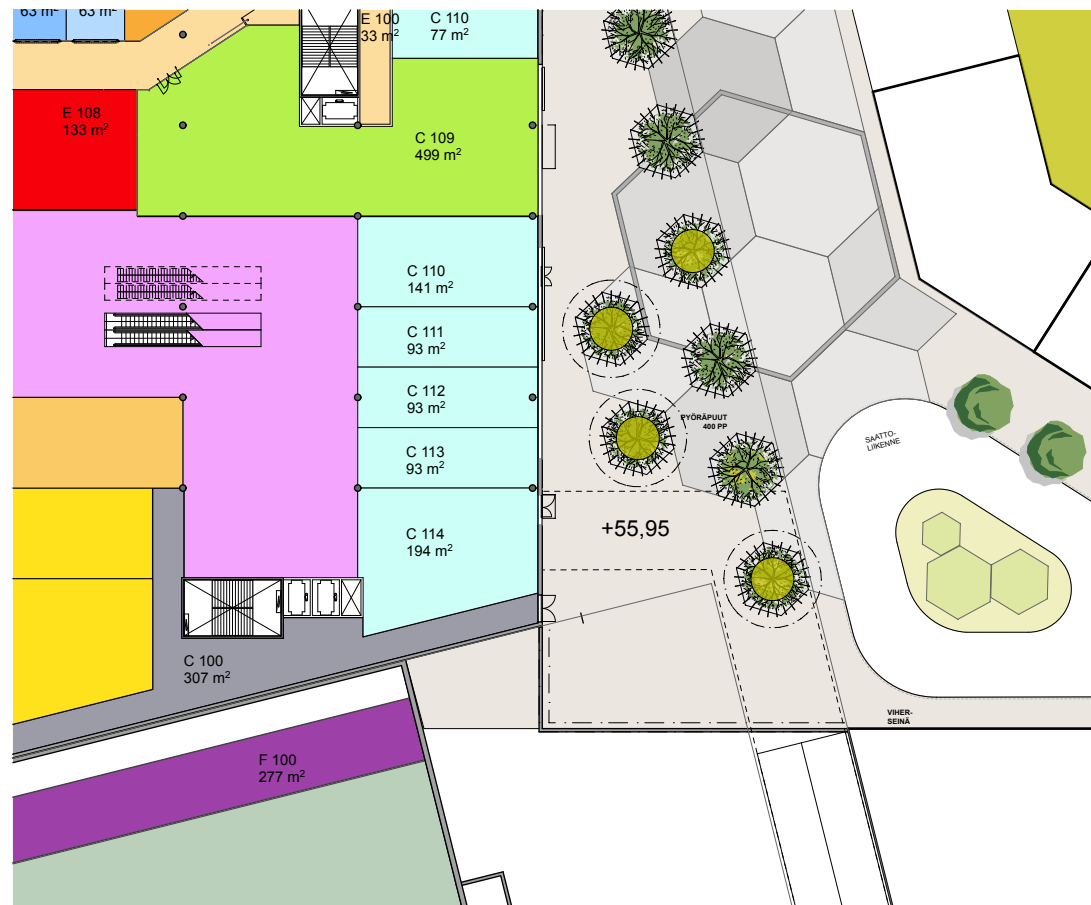
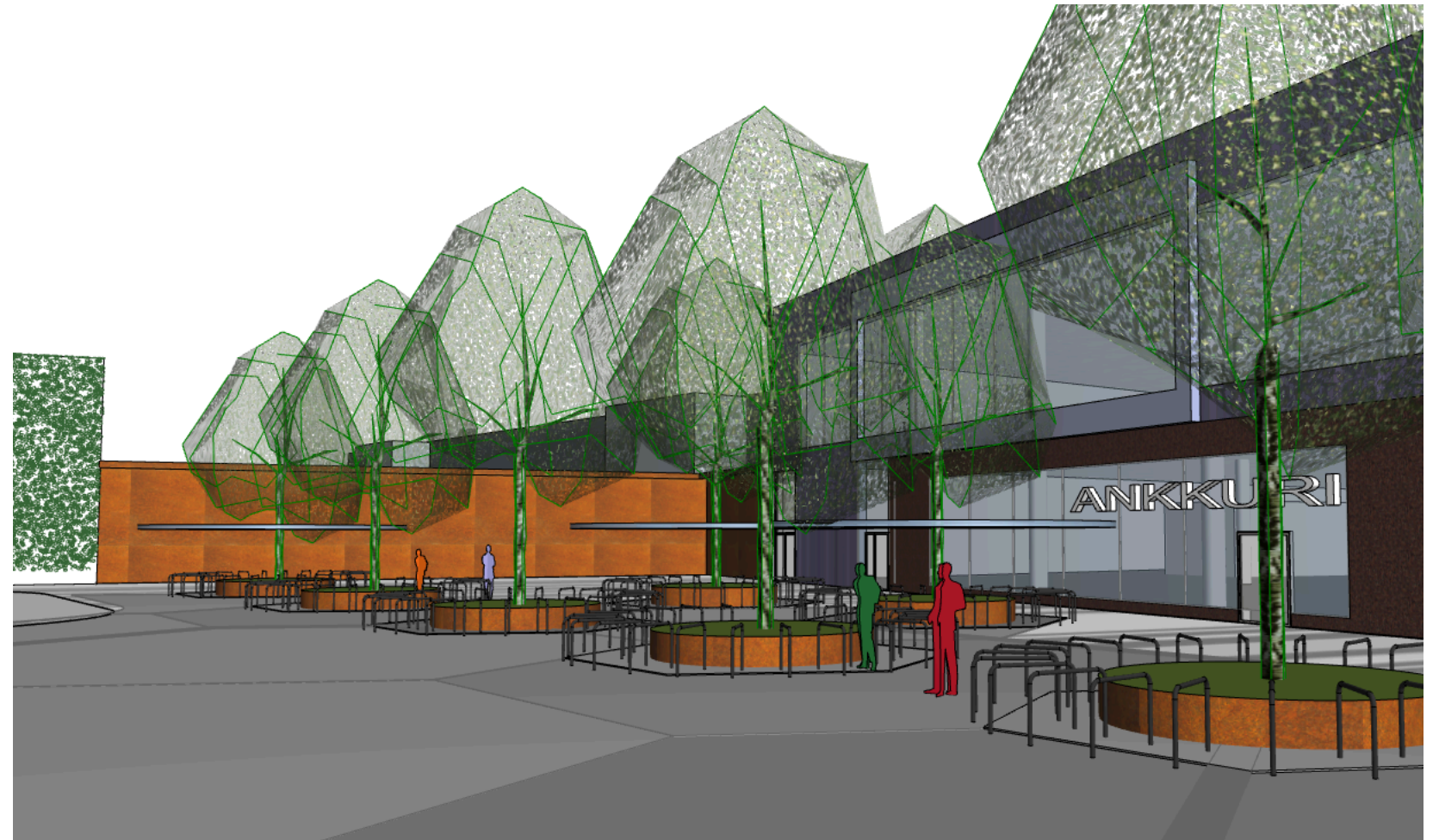
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava



3.12.2014 / GKo



ESITYS OHJEELLINEN

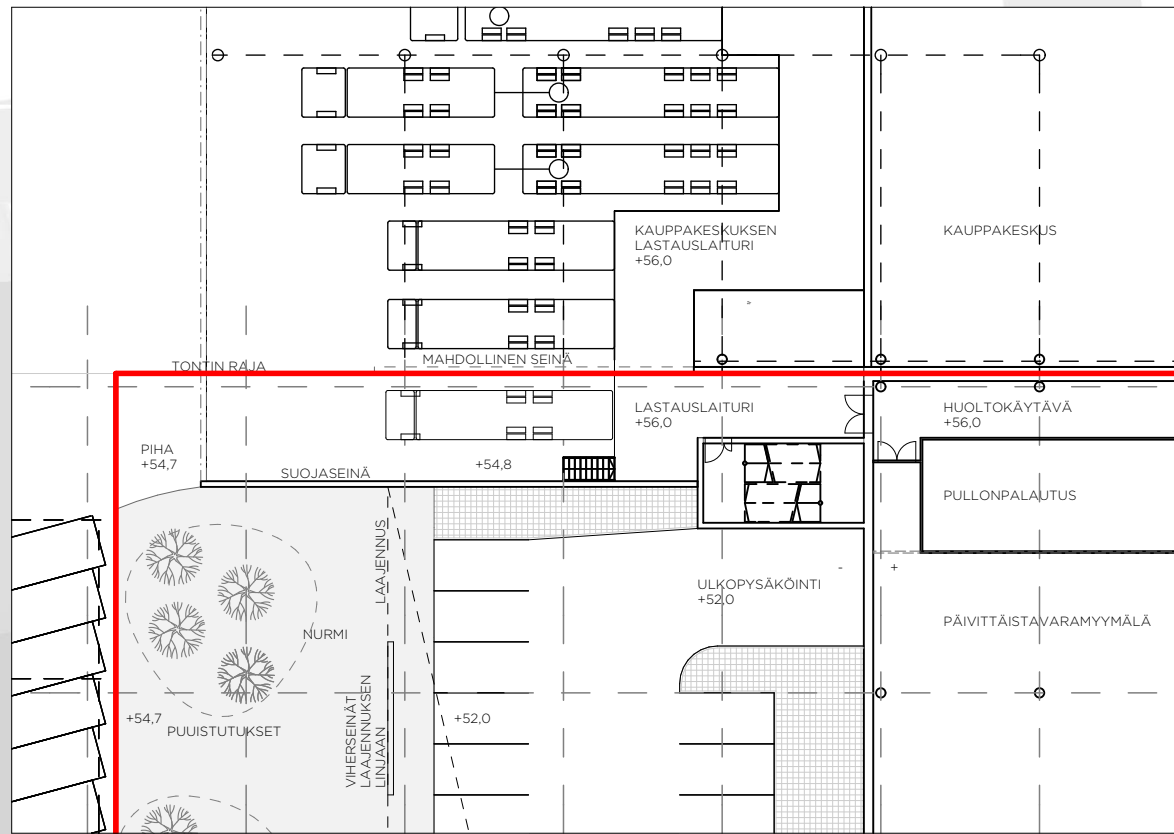
KIVISTÖN | NCC - SKANSKA **MAANKÄYTTÖLUONNOS**
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

LIITE: Kaupunginhallitus 30.11.2015 / 23 §

PYÖRÄPAIKAT ITÄ 1.KRS

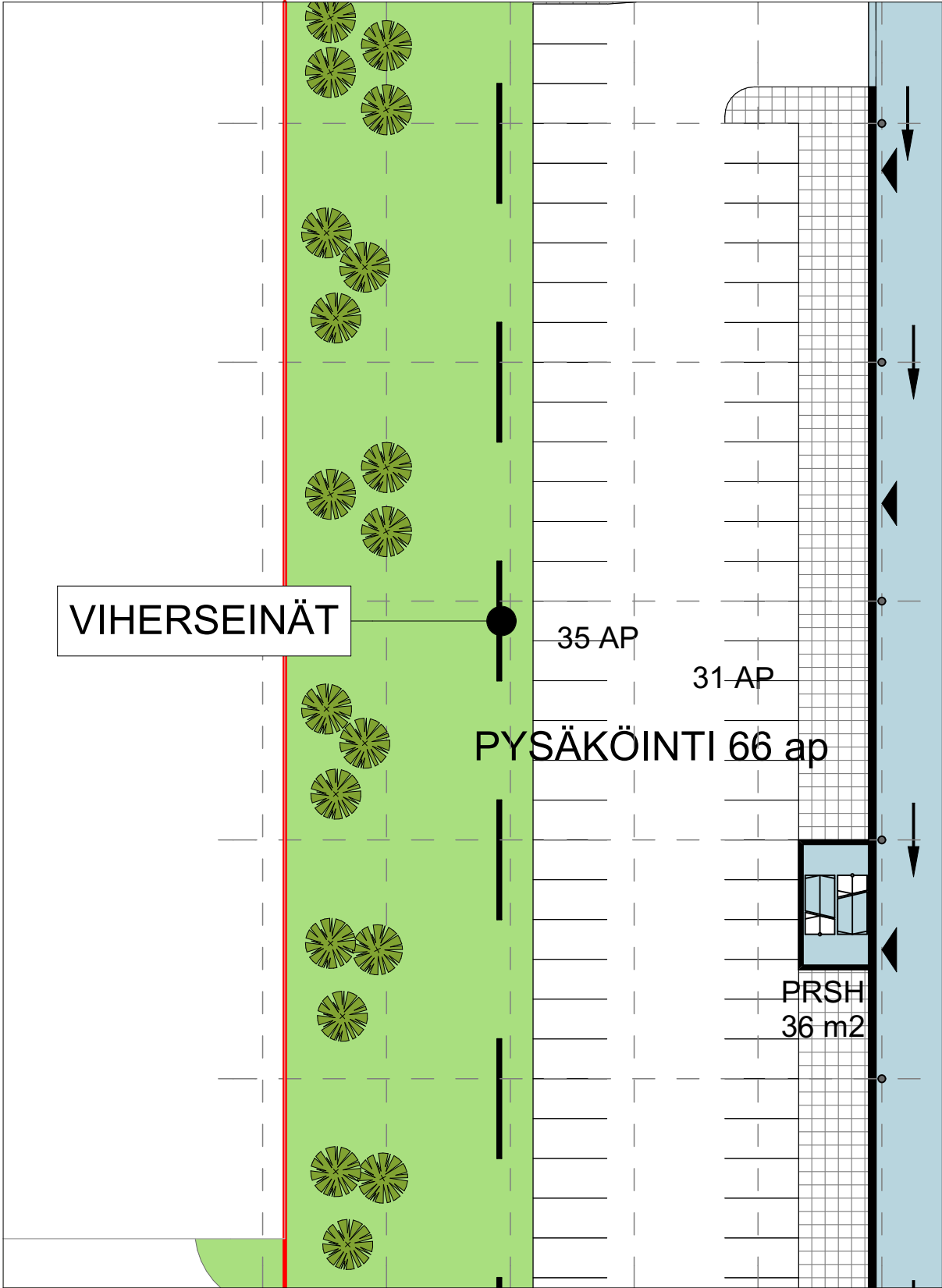
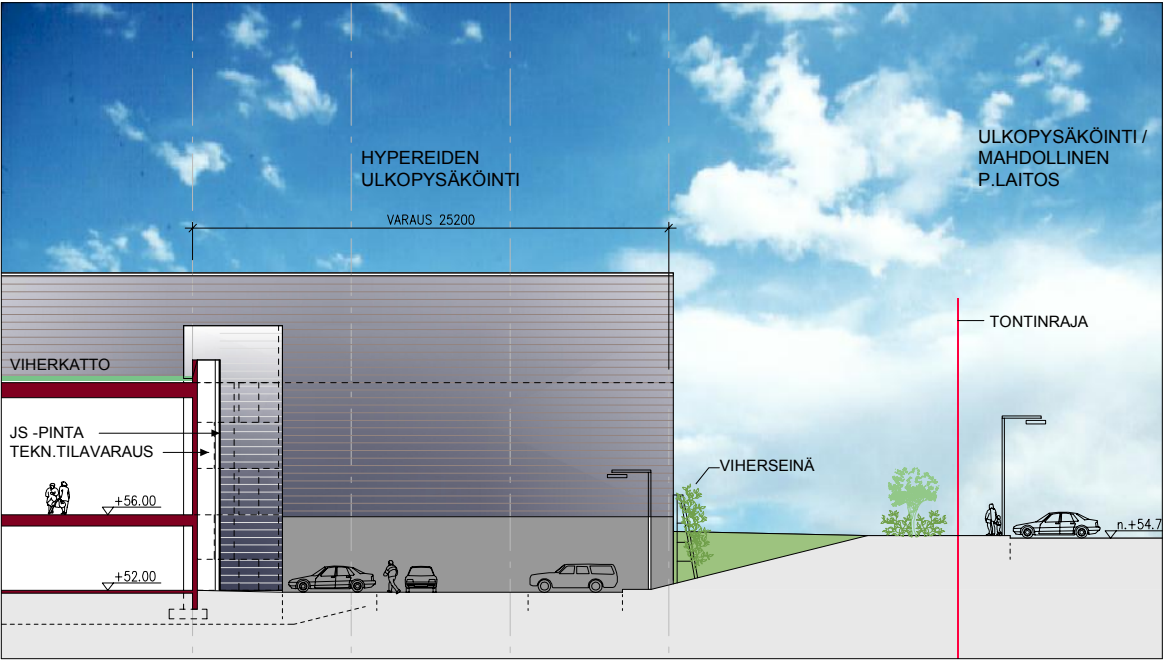
LUONNOS

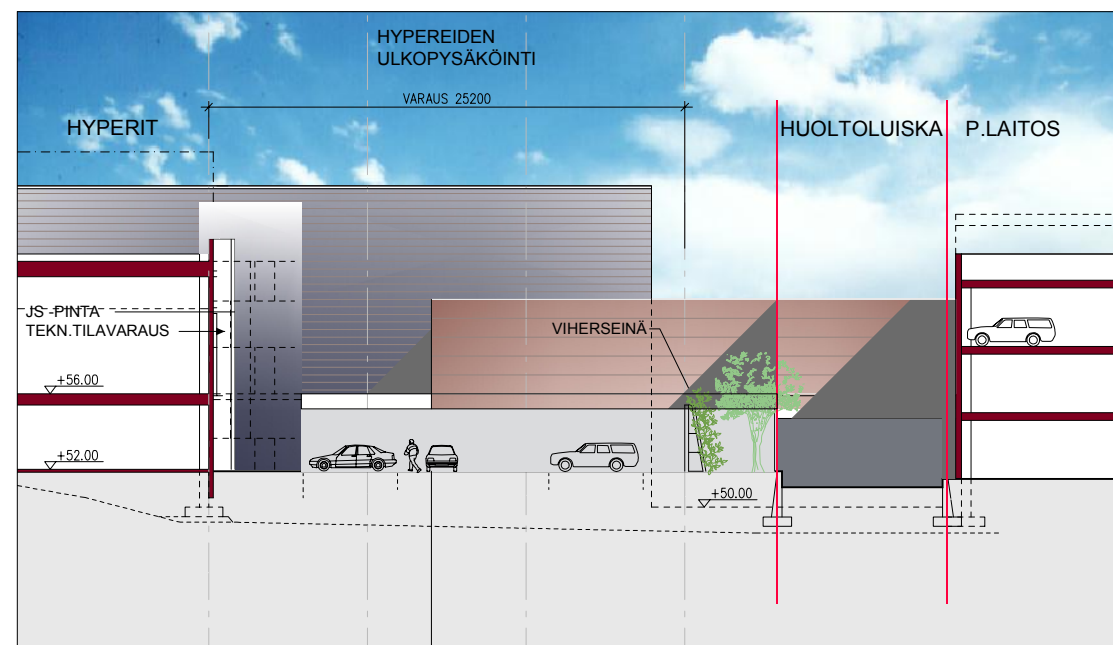
24.11.2015



1:400



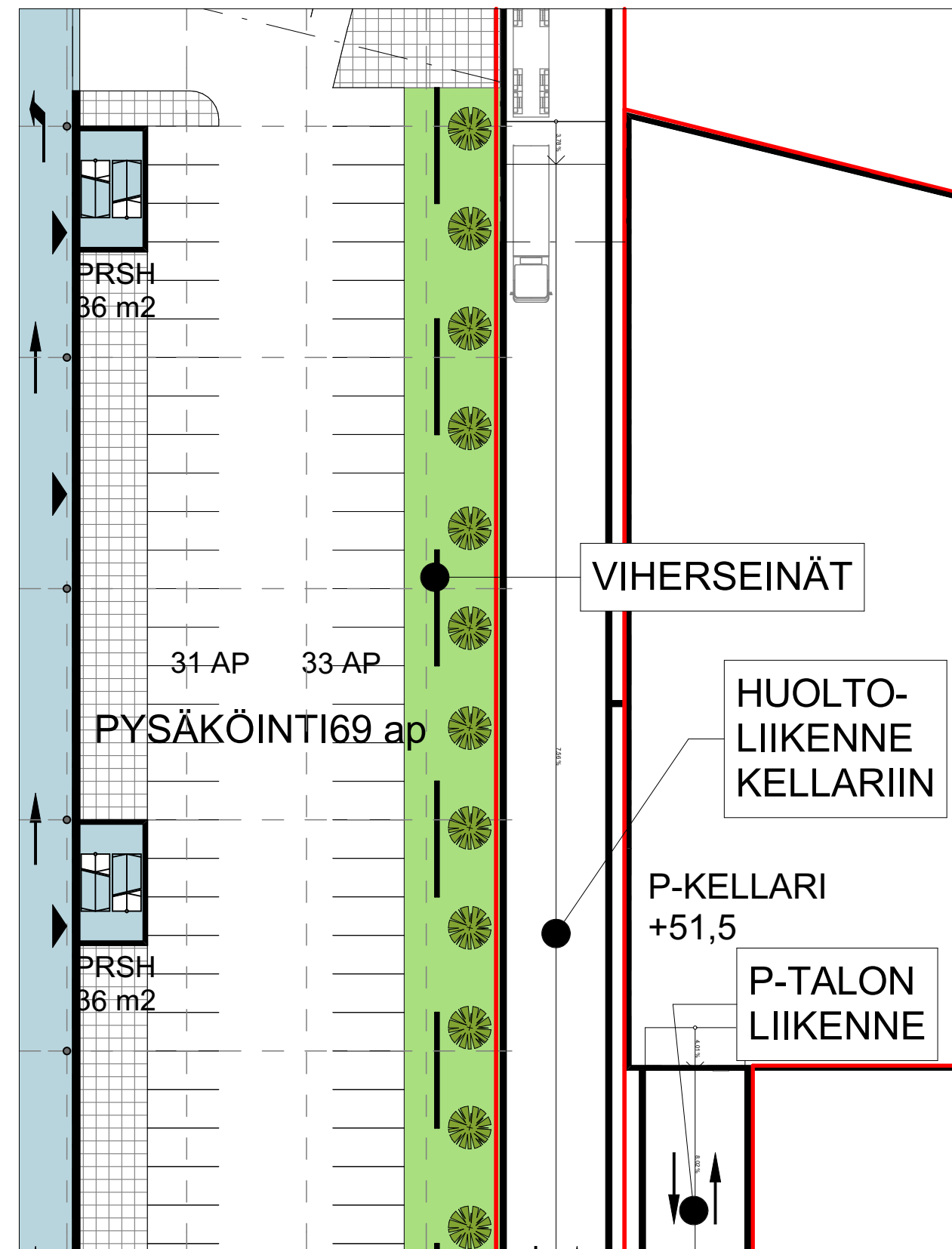




1:400

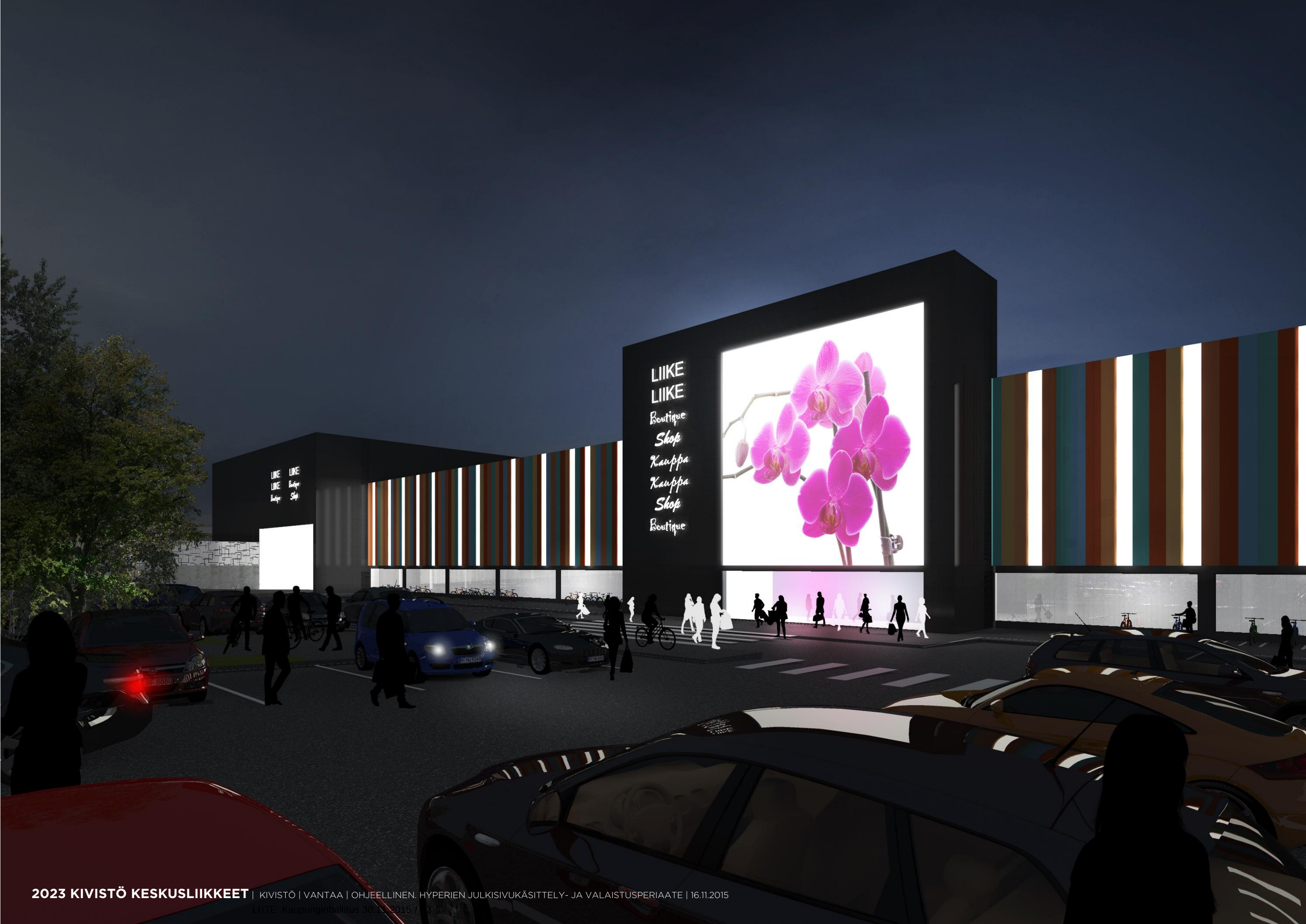


VIHERSEINÄT



1:400







24 § **Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Silfverberg Kalle ja Lotta / Recycle Star Oy**

VD/9823/10.00.01.01.01/2015
HW/LM-H/AV-P/JHo/EN/JB

Julkinen kaupanvahvistaja Jorma Niinistö on jättänyt Vantaan kaupungille ilmoituksen seuraavasta 2.10.2015 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjät: Silfverberg Kalle ja Silfverberg Lotta

Ostajat: Recycle Star Oy

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Viinikkalan kylässä sijaitsevan Storängs-nimisen tilan RN:o 3:16 määräala M503, kiinteistötunnus 92-424-3-16-M503. Määräalan pinta-ala on kauppakirjan mukaan noin 15 000 m² (kartalta mitattuna noin 16 145 m²). Määräala sijaitsee osoitteessa Varpukalliontie 2, 01530 Vantaa. Määräala rajoittuu idässä Katriinantiehen, pohjoisessa Varpukalliontiehen ja lännessä Varpukallionkujaan.

Kauppahinta on 441 000 euroa (noin 29 € / m², - € / k-m²).

Kauppakirjan mukaan myyjä on oikeutettu saamaan kaikki myyntitulot kiinteistöllä olevista puista. Ostaja ja myyjä vastaavat puoliksi hakkuun kustannuksista kuljetuksineen. Ostaja vastaa hakkuuluvan hakemisesta ja kaatosopimuksen solmimisesta. Tilitys myyjälle tapahtuu kaatosopimukseen kirjatun mittaustuloksen perusteella mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 31.12.2015. Ostaja on ilmoittanut kaupungille sähköpostitse 28.10.2015 ensisijaisena tarkoituksenaan tehdä kaupan kohteesta raskaan kaluston pysäköintialue ja hakea myöhemmin alueelle asemakaavan muutosta vuokrahalleja varten.

Kaupunginvaltuuston 25.2.2002 hyväksymässä asemakaavassa määräala on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Suurin osa määräalasta sijaitsee lentomeluvyöhyke 1:n alueella. Alue on tällä hetkellä pääosin metsää.

Yrityspalvelujohtaja on ilmoittanut, että Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa. Yrityspalvelujohtaja puoltaa etuosto-oikeuden käyttämistä, koska alue on kaupungille tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata. Määräala rajoittuu lännessä ja pohjoisessa kaupungin omistamiin katualueisiin.

Kiinteistökaupan yksikköhinta noin 29 €/m² kuvastaa kaupan kohteen odotusarvoa tulevaisuuden rakennusmaana.

Kauppakirja on kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Etuostolain mukaan kaupungin on tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää mm. kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:
Päätetään, että

- Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitetystä 2.10.2015 tehdystä kiinteistökaupasta, joka koskee Viinikkalan kylässä sijaitsevan Storängs-nimisen tilan RN:o 3:16 määräalaa M503, kiinteistötunnus 92-424-3-16-M503. Määräalan pinta-ala on noin 15 000 m² ja kauppahinta on 441 000 euroa, ja
- päätöksestä ilmoitetaan etuostolain mukaisesti ostajalle ja myyjille sekä maanmittauslaitokselle.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liite:

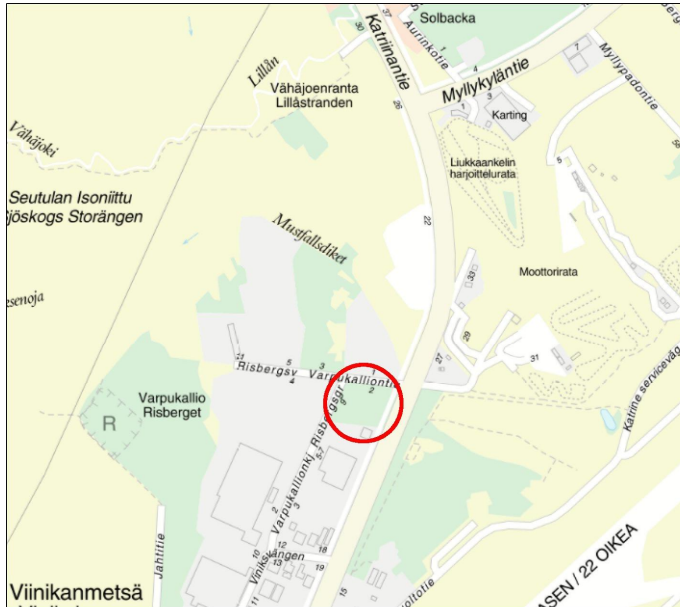
- Kartta kaupan kohteesta 92-424-3-16-M503

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; päätöksen tiedoksi antaminen
maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 8392 4253
maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 8392 4040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



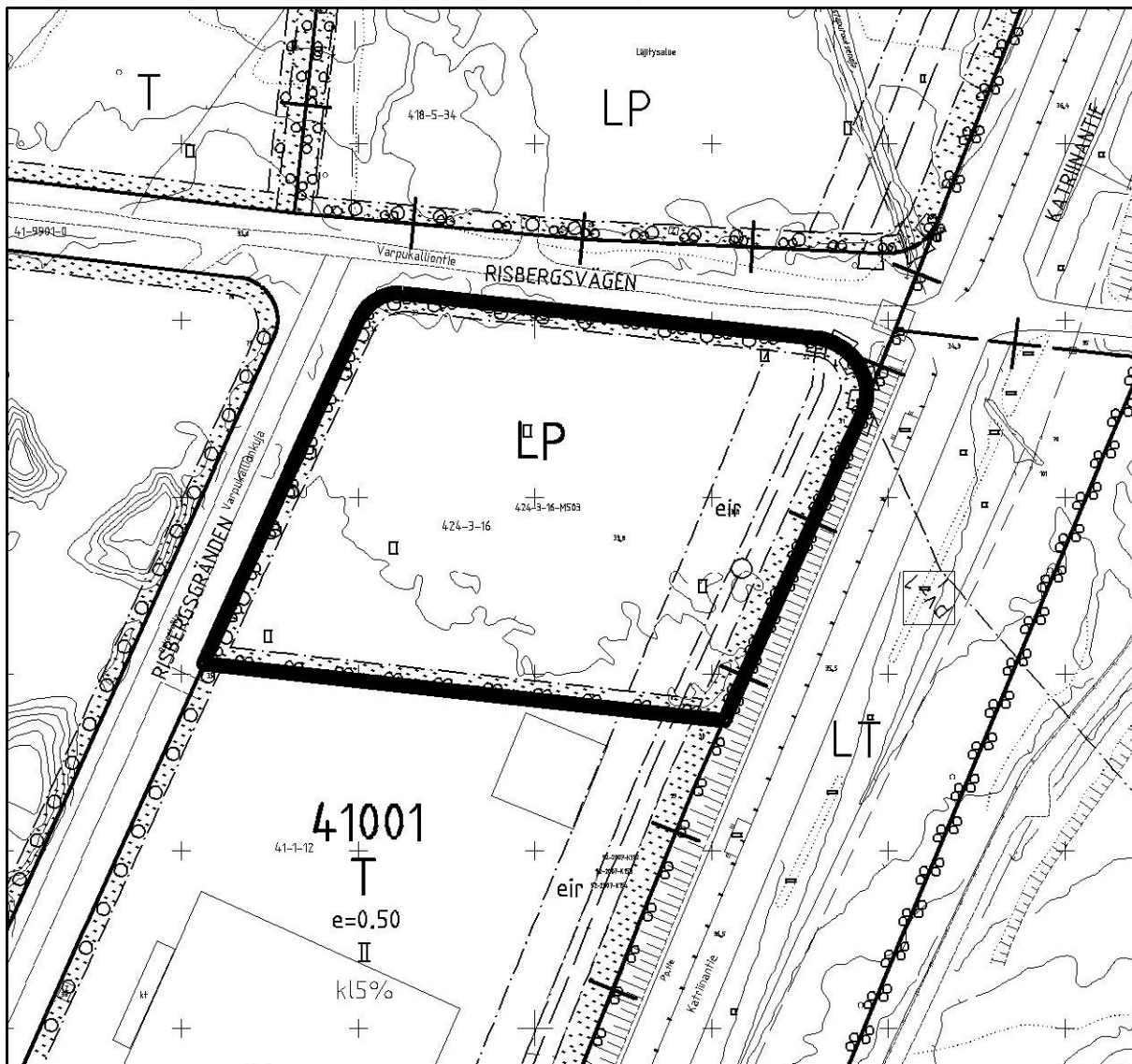
KARTTA ETUOSTOA VARTEN

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kylä: VIINIKKALA (424)

Määräala: 92-424-3-16-M503

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



25 § **Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen kiinteistökaupassa: Master Yhtiöt Oy ja Kasematti Oy / Asunto Oy Vantaan Solbergan Professori ja Asunto Oy Vantaan Solberga**

VD/9473/10.00.01.01.01/2015
HW/LM-H/AV-P/JHo/EN/JB

Julkinen kaupanvahvistaja Harri Koski on jättänyt Vantaan kaupungille ilmoituksen seuraavasta 6.10.2015 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjät Master Yhtiöt Oy ja Kasematti Oy

Ostajat Asunto Oy Vantaan Solbergan Professori ja Asunto Oy Vantaan Solberga

Kohde Vantaan kaupungin Jokiniemen kaupunginosan korttelissa 62048 sijaitseva tontti nro 1 rakennuksineen ja liittymineen, kiinteistötunnus 92-62-48-1, osoite Metsänhoitajankuja 6, 01370 Vantaa. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 3 614 m², rakennusoikeus 680 k-m² (e=0.19).

Kauppahinta on 814 606 euroa, noin 225 euroa / m², noin 1 198 euroa / k-m².

Kaupan kohde on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kaupan kohde on kaupungin omistamien kiinteistöjen ympäröimä. Tontilla sijaitsee vuonna 1936 valmistunut noin 440 k-m² suuruinen toimistorakennus sekä kaksi rakenteilla olevaa 354 k-m² suuruista luhtitaloa sekä rakenteilla oleva 24 k-m² suuruinen talousrakennus.

Yrityspalvelujohtaja on 26.10.2015 ilmoittanut, että Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kiinteistökaupassa. Yrityspalvelujohtaja ei ole puoltanut etuosto-oikeuden käyttämistä, koska kaupungilla ei ole tarvetta hankkia ko. rakennettua kiinteistöä.

Kauppakirja on kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Etuostolain mukaan kaupungin on tehtävä päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää mm. kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys: Päätetään olla käyttämättä etuostolain mukaista etuosto-oikeutta 6.10.2015 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Jokiniemen kaupunginosan korttelissa 62048 sijaitsevaa tonttia nro 1 rakennuksineen ja liittymineen, kiinteistötunnus 92-62-48-1. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 3 614 m².

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta kaupan kohteesta 92-62-48-1

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 09 8392 4040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



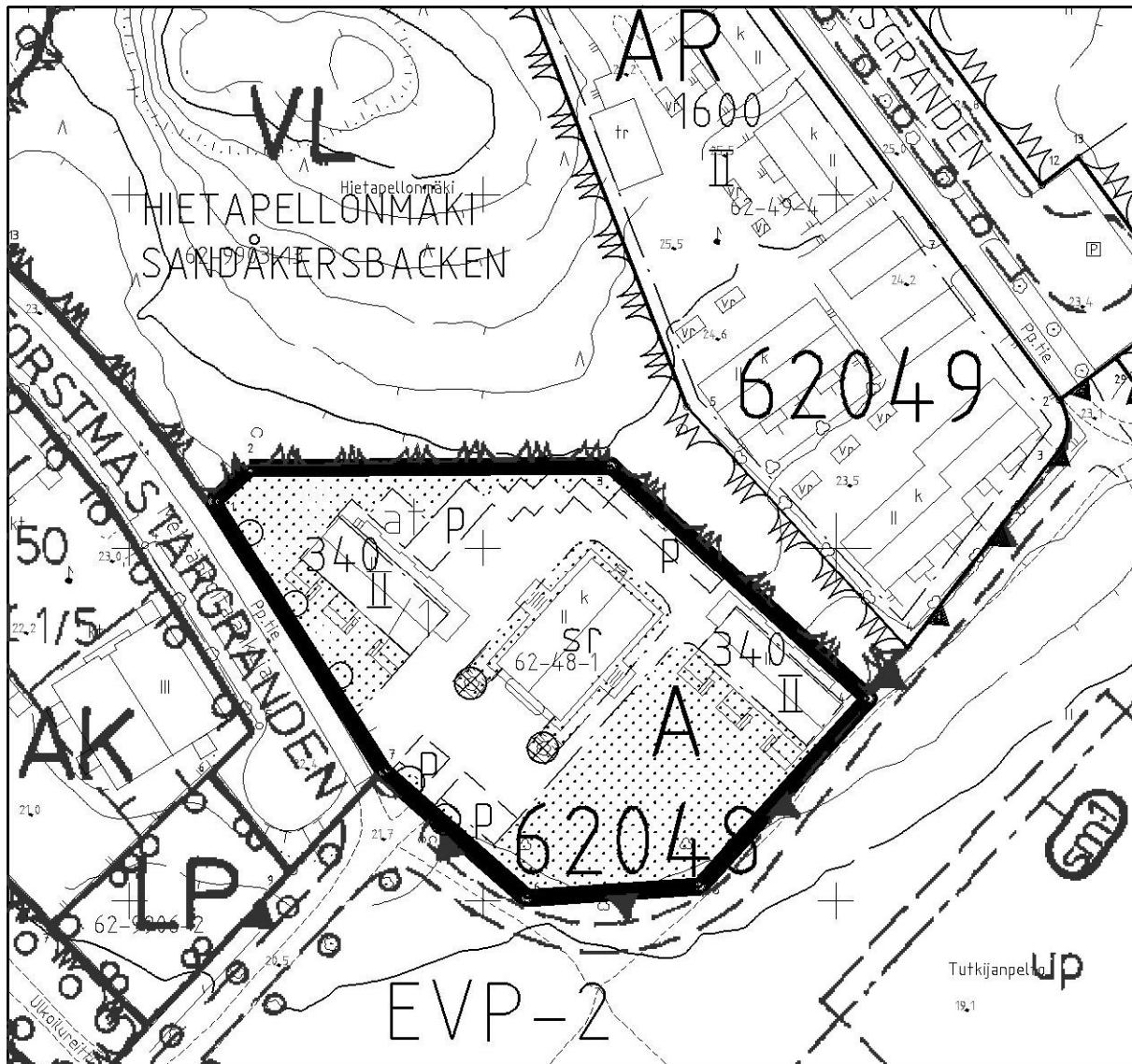
KARTTA ETUOSTOA VARTEN

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

Kortteli: 62048

Tontti: 1

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



26 § **Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli**

KA/1350/10.02.04.01/2012
HW/TLA/ATI/RIK/SRU/JB

Kehäradan Aviapoliksen aseman eteläisen sisäänkäynnin ympäristöön on kehitteillä urbaani kaupunkikeskus. Kaavamuutosalueelle sijoittuu liike- ja palvelutoiminnan lisäksi asumista noin 600:lle uudelle asukkaalle. Alueelle sijoittuu myös bussiterminaali sekä maanalainen juna-asema.

Asemakaavamuutos koskee osaa Lentokenttäaluetta sekä katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa Lentokenttäaluetta sekä katualueita kaupunginosassa 53 Lentokenttä.

Alue sijaitsee pääosin Veromiehen kaupunginosassa, Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa. Muutosalueeseen liittyy myös osa Karhumäentietä ja Karhumäenportti.

Kaavan hakija

Lentoasemakiinteistöt OYJ:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.3.2012.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on osin kaupungin ja osin yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien (Lentoasemakiinteistöt OYJ, asiamies Juha Jaakola) palkkaamana konsulttina Helsinki-Zürich Oy ja Innovarch Oy (Harri Nikulainen). Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Alueen halki kulkee Kehäradan linjaus. Alue kuuluu lentomeluvyöhykkeisiin m2 ja m3 osittain.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos on osa kestävän kehityksen edellyttämää keskustojen tiivistämistä ja asuntorakentamisen sekä palvelujen lisäämistä hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle. Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että Lentokenttäaluetta muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), Puistoksi (VL) sekä aukioksi ja katutiloiksi. Rakennusoikeutta alueelle on kaavassa mahdollistettu 38 000 k-m², josta asumista saa olla enintään 25 000 k-m². Rakennusoikeudesta vähintään 5 000 k-m² tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5 000 k-m² liike- ja palvelutilaa. Kaavamuutos mahdollistaa kodin yli 600:lle uudelle asukkaalle. Tällä hetkellä muutosalue on pääosin metsää. Alueella sijaitsee Kehäradan Aviapolis-aseman eteläinen sisäänkäynti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.4.2012 ja päivitetty 23.9.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö tuottaa uutta rakentamista raideliikenteen aseman yhteyteen.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus ja sitoumus maanvaihdesta. Sopimus on allekirjoitettu 24.11.2015.



Muutostkustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 5 (16 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 5 (16 000 €) ja todetaan, että hakija Lentoasemakiinteistöt OYJ maksaa muutostkustannukset 16 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 5 (16 000 €) ja todeta, että hakija Lentoasemakiinteistöt OYJ maksaa muutostkustannukset 16 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 25.3.–23.4.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin 7 kpl ja saatiin 3 kpl.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavamääräyksiä on täydennetty polkupyöränormin, ohjeellisen polkupyöräkatoksen sekä ohjeellisen maanalaisen hulevesialtaan osalta. Samat lisäykset on tehty kaavaselostukseen. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen lisäyksiä vuoksi sekä lausuntojen edellyttämiltä osilta selostuksen tekstiä on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015
- Lausunnot ja vastineet 1.6.2015

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 8392 2335
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunginosat 52 ja 53

AVIAPOLIKSEN ASEMAN ALOITUSKORTTELI



Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002151.
Kaavoitus on tullut vireille 12.4.2012

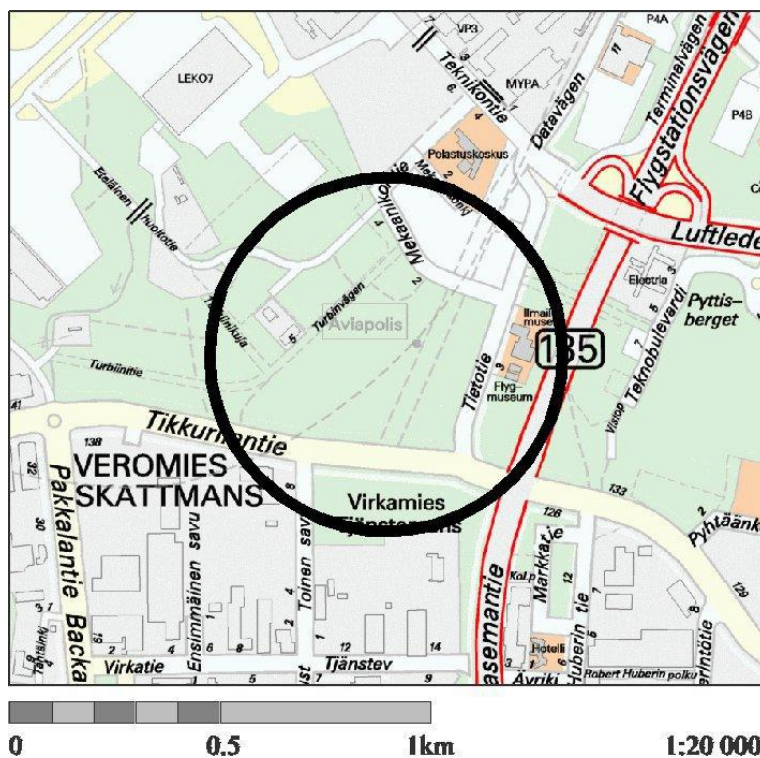
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosehdotus: Kaupunginosa 52, Veromies ja Kaupunginosa 53, Lentokenttä

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee pääosin lentokenttäalueella Tikkurilantien pohjoispuolella, rajautuen lännessä rakentamattomaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Muutosalueeseen liittyy myös osa Karhumäentietä sekä Karhumäenportin katualue.



Ote Vantaan opaskartasta

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002151.

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille kehitetään elävä ja urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan eteläisemmän Aviapoliksen aseman sisäänkäynnin ympäristön rakentaminen.

Alueelle sijoittuva liike- ja palvelutoiminta tulee palvelemaan myös Veromieheen muuttavia uusia asukkaita sekä alueen läheisyydessä sijaitsevien yritysten työntekijöitä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUKILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.5 ASEMAKAAVATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	24
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 KAAVAN RAKENNE	25
5.1.1 Mitoitus	25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26
5.3 ALUEVARAUKSET	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Katualueet	27
5.3.3 Virkistysalueet	30
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.3 Yhteenveto	33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	34
5.7 NIMISTÖ	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	34
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Tilastolomake
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 002151 ja poistuvat kaavamerkinnot
- 3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- 4 Vesihuollon yleissuunnitelma
- 5 Hulevesisuunnitelma
- 6 Pelastusreitit
- 7 Ympäristön yleissuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Konsepti ja taustaraportti Arkkitehtitoimisto, Helsinki- Zürich Oy (2011)
 Maisemaselvitys, Eduarch Oy / Vahanen yhtiöt Oy (2012)
 Nykytilanteen ilmanlaatuselvitys asemakaavan muutosta varten, Enwin (2012)
 Pysäköinti- ja liiketoiminnan kehittäminen Aviapolis-alueella, FIRA (2012)
 Ekotehokas Aviapolis, Vahanen Oy (2012)
 Hulevesitarkastelu / Aviapoliksen alue, Vahanen Oy (2012)
 Aviapolis aseman suunnittelukäsikirja, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy (2013)
 Aviapolis -kaavarunko, Lähtökohdat ja tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
 Aviapolis ympäristöselvitys, Akukon (2013), päivitetty 14.11.2014
 Aviapolis -katualueiden yleissuunnitelma 1.7.2014, WSP
 Vantaa alueittain (2014)



Helsinki-Zürich Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoksen hakija, LAK Lentoasemakiinteistöt Oy haki kaavamuutosta 6.3.2012.

Kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on asemakaavamuutos, joka mahdollistaa kaupunginosakeskuksen rakentamisen.

MRL 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 12.4.2012. Osallisten MRL 62§:n mukainen kuuleminen oli 27.4.2012 ja kirjalliset mielipiteet pyydettiin 7.5.2012 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 23.9.2014. Kaavamuutosalueen rajausta on täydennetty koskemaan myös Karhumäenportin ja osittain Karhumäentien katualuetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (23.2.2015)
Kaupunginhallitus (2.3.2015) hyväksyi asemakaavamuutoksen
Nähtävilläoloaika 25.3.-23.4.2015.
Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.
Kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtävälle asettamista.

Kaavamuutoksen suunnittelu käynnistettiin jo vuonna 2011. Luonnossuunnitelmat laadittiin yhteistyössä hakijan sekä hakijan konsulttien Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy:n, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy:n, Trafix Oy:n ja Vahanen Oy:n kanssa.
Kaavamuutoksen suunnittelua on jatkettu mm. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n ja Skansa Oy:n kanssa vuosien 2013-14 aikana.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioden mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lentokenttäaluetta, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Osittain alue on kaavallisesti katualuetta, joiden rajauksia korjataan vastaamaan olemassa olevia katusuunnitelmia.

Toiminnot ja rakenne

Aviapoliksen aseman ympäristön aloituskortteliin sisältyy koko asemanseudun alueen kannalta tärkeitä toimintoja. Kaava-alueelle sijoittuu Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti. Maanalaisen juna-aseman yläpuolelle maantasoon rakennetaan Aviabulevardin varteen sijoittuva bussiterminaali. Asema ja terminaali yhdessä muodostavat joukkoliikenteen solmukohdan. Aloituskorttelista rakennetaan eri toimintojen alue, johon suunnitellaan liike-, palvelu- ja toimitiloja sekä asuntoja.

Mitoitus

Rakentamisen yhteen laskettu rakennusoikeus on 38 000 k-m² ja rakennukset ovat kahdesta kuuteentoista kerroksisia.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat toimitiloille ja palveluille 1 ap/50 k-m² sekä asumiselle 1 ap/130 k-m². Pysäköinti voidaan sijoittaa korttelien maanalaisiin tiloihin ja pysäköintitabon. Polkupyöränormion asumiselle 1pp/30 k-m² ja muille toiminnoille 1 pp/100 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueiden välissä, rajautuen etelässä Tikkurilantiehen, lännessä rakentamattomaan suunnitellaan olevaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Alueelta on noin puolen kilometrin matka lentoaseman terminaaleille. Alue on tällä hetkellä suurelta osin havumetsää. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pohjoisempaa pieni katualueen osa, joka käsittää Karhumäenportin ja osan Karhumäentietä.

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Lentoasemantien läheisyydessä. Rakenteilla oleva Kehäradan asema sijaitsee kaava-alueella.

Vilkas lentokenttä tuo runsaasti lentomatikustajia aivan kaava-alueen läheisyyteen.



Ilmakuva alueelta

Veromiehen alueella on noin 4000 työpaikkaa. Kaupunginosassa sijaitsee toimistoja, varastoja, kolme hotellia, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Iltaisin Veromies on hiljaista aluetta. Veromiehen alueelle on tavoitteena lisätä asumista työpaikkojen lo-
maan, jolloin kaupunginosassa syntyy mahdollisuudet ympärivuorokautiseen kau-
punkielämään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Tuleva Aviapoliksen keskus sijaitsee selänteellä, vedenjakaja-alueella Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueiden välissä. Alueella on kallioisia kumpareita, joiden välissä on ohuita irtainten maalajien kerroksia, lähinnä moreenia. Aloituskorttelin maaperä on lähes kokonaan kalliota ja kallio on laajalti näkyvissä.

Alueelle on laadittu maisemaselvitys, johon liittyvät maastokäynnit on tehty marras-
kuussa 2011. Suunnittelualueen puuston valtalajeina ovat mänty ja kuusi. Alueella
esiintyy kahdenlaista metsätyyppiä. Asemarakennuksen länsipuolella on tuoretta
kangasmetsää ja ns. yläsanteella esiintyy kuivaa kangasmetsää ja karua kallio-
maastoa. Puusto on harvaa ja pensaskerros puuttuu lähes täysin.

Aviabilevardia sekä asemaa ja aseman ilmanvaihtorakennelmaa rakennettaessa on
tehty kalliolouhintaa. Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole
luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvistollisesti tai eläimistöltään arvokkaiksi
määriteltyjä alueita.

Mäntyvaltainen metsä, jossa on paljon avokallioita, on maisemakuvaltaan puistomai-
nen ja kaunis. Aviabilevardi ja Aviapoliksen asema ja aseman huoltokuilu on jo ra-
kennettu.



Alueen puustoa, Maisemaselvitys

Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuuotosalue sijoittuu pääosin kallioiselle maaperälle. Osa alueesta on moreenia. Alueella on tehty kalliolouhintatöitä ja tämänhetkinen maapinnan taso vaihtelee noin +41.000:n ja +51.000:n välillä mpy.

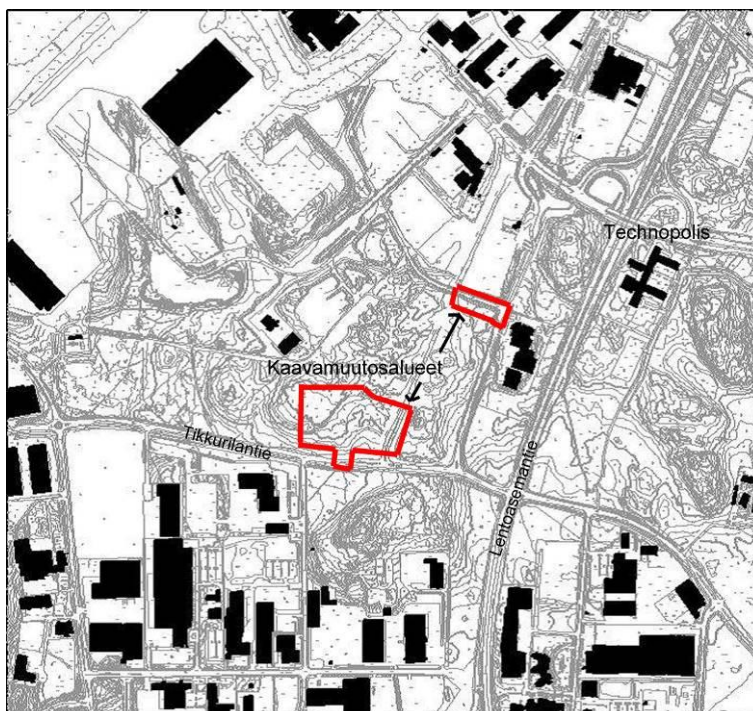
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön kehitys kaava-alueella
Asemakaavamuutosalueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueen välissä. Alueen läheisyydessä on lentoasema palveluineen ja työpaikkoineen, Technopoliksen työpaikka-alue sekä ilmailumuseo. Joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aloittaessa toimintansa (kesällä 2015) erinomaiset.

Veromiehen alueen rakenne on hiljalleen muuttumassa työpaikkapainotteisesta kohti kaupunkimaisempaa erityyppisten toimintojen aluetta. Asumista ja erilaisia palveluja suunnitellaan Veromieheen monelle alueelle.



Nykyinen kaupunkirakenne

Kaupunkikuva

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueella sijaitsee Aviapoliksen aseman eteläisin sisäänkäyntirakennus. Alueelle on lisäksi rakennettu huolto- ja iv-kuitu.



Aviapolis-aseman eteläisin sisäänkäynti



Huolto- ja iv-kuilu

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunut suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista. Alueen pohjoispuolelta hallitsevat lentokenttäalueen terminaalit ja logistiikkarakennukset. Lentoasemantien itäpuolella on Technopoliksen alkuvaiheen rakennusryhmä, joka laajenee tulevaisuudessa etelään päin.

Asuminen

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei tällä hetkellä ole asutusta. Veromiehen ainoa asuinalue on noin kilometrin päässä Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan varrella.

Aviapoliksen suuralueen asuntokannan asunnoista yli puolet on rakennettu 2000-luvulla.

Vuoden 2011 alussa suuralueen väkiluku oli hieman yli 16 400. Väestö on lisääntynyt vuodesta 2001 vuoteen 2011 mennessä yli 11 000 asukkaalla ja väestömäärän uskotaan kasvavan vielä monen vuoden ajan.

Alueella asuu suhteellisesti enemmän alle kouluikäisiä ja vähemmän 65 vuotta täytäneitä kuin Vantaan muilla suuralueilla. Koulutus- ja tulotaso on korkeampi ja työttömyysaste alhaisempi kuin muualla Vantaalla (Vantaa alueittain).

Palvelut

Veromiehen alue on ollut työpaikka-aluetta, jossa palvelujen osuus toiminnasta on ollut melko vähäistä. Kaupalliset toiminnot painottuvat Kehä III:n eteläpuolelle Pakkan alueelle, jossa sijaitsee mm. kauppakeskus Jumbo sekä kylpylähotelli ja viihdekeskus Flamingo.

Veromiehen alueella on tavoitteena nostaa palvelujen osuutta, osa alueesta on yleiskaavan tarkistuksessa osoitettu erityisesti palvelutyöpaikoille.

Alueen poikkeuksellisen hyvät liikenneyhteydet, olemassa olevat työpaikat, lähialueen runsaat palvelut kaupan ja majoituksen osalta sekä suunniteltavan rakennuskannan volyymiantavat mahdollisuuden uudenlaiseen kokonaisvaltaiseen ratkaisuun, joka on onnistuessaan myös taloudellisesti toteutuskelpoinen. Alueelle toteutettava palvelurakenne ja asuminen tukevat myös ympäröivän alueen kilpailukykyä ja kehittymistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja.

Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä on omaa luokkaansa verrattuna muuhun Vantaaseen. Aviapoliksen suuralueella on ollut vuonna 2008 liki 35 000 työpaikkaa, joka on noin kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Eniten työpaikkoja on kuljetuksen ja varastoinnin parissa (Vantaa alueittain).

Virkistys

Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti kulkee alueen halki etelä-pohjoissuunnassa. Alue on pääosin harvaa metsää, joten kasvillisuuden osalta alue soveltuu virkistyskäyttöön hyvin. Lentomelu kuitenkin ulottuu osalle suunnittelualueesta heikentäen hieman alueen virkistyskäytön laatua.



Maasto ulkoilureitin alueella, Maisemaselvitys

Liikenne

Kaavamuutosalue tulee liittymään Turbiinitien ja Aviakujan-Aviabulevardin kautta Tikkurilantielle ja Lentoasemantielle, joiden kautta alueelta on yhteys seudulliseen päätieverkkoon, mm. Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle. Lähiympäristön katuverkossa ajoneuvo- ja jalankulkuliikenne on osittain eroteltu toisistaan.

Julkisen liikenteen yhteydet alueella ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiella ja nykyisellä Aviabulevardilla. Kehäradan sekä bussiterminaalien rakentamisen myötä joukkoliikennedyhteys tulevat olemaan erinomaiset, muodostaen joukkoliikenteen vaihtoalueen, jossa liikennemuodosta toiseen siirtyminen tulee olemaan sujuvaa. Aviapoliksen aseman eteläinen uloskäynti ja bussiliikenteen paikallinen terminaalit tulevat asemakaavan muutosalueelle. Yleiskaavan pikaraitiotievaraus kulkee Aviabulevardia pitkin. Sen pysäkit sijoittuvat kaavamuutosalueen kohdalle. Lisäksi Aviabulevardille tulee bussipysäkit lentoasemalle kulkeville bussilinjoille.

Alueen läpi suunnitellaan seudullinen kevyen liikenteen yhteys joka tulee lännestä Tikkurilantien vartta pitkin ja jatkuu kaavamuutosalueen pohjoisreunassa kohti Tiiranpuistoa ja edelleen Technopolis-alueelle Lentoasemantien yli.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaava-alueelle on rakennettu vesihuoltoverkostoa Aviabulevardin yhteyteen. Johdot on liitetty kunnalliseen verkostoon etelän suunnassa Toisen savun pohjoispäässä.

Vedenjakelu

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkälän veden-

puhdistus-laitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan Toisen savun viemäriin, jonka kautta ne johtuvat Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikimäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Valtaosa alueen hulevesistä johdetaan Aviabulevardin hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat itään laskevan Tikkurilantien hulevesiviemäriin kautta Kirkonkylänojaan. Osa alueen hulevesistä johtuu Tikkurilantien länteen laskevaan hulevesiviemäriin, josta vedet päätyvät lopulta Krakanojaan.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys. Alueelle kohdistuu liikennemelua Tikkurilantieltä.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Helsinki-Vantaan lentoaseman Finavian ylläpitämä lentokoneiden koekäyttöpaikka on suunniteltu siirtää nykyistä sijaintiaan kauemmaksi. Se olisi käytössä mahdollisesti jo vuonna 2016 (Akukon meluselvitys 28.11.2014).

Tällä hetkellä koekäyttöalue on noin 450 metrin päässä tulevasta asuinrakentamisesta. Koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot L_{Aeq} korttelin pohjoisosan asuinrakennusten julkisivuilla voivat olla laskennan mukaan noin 80 dB.

Jos halutaan välttää unenhäirinnän esiintymistä asuintiloissa, on käytettävä $\Delta L_A \geq 45$ dB julkisivuilla, joilla koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot ylittävät 75 dB.

Kaavamuuotosalue sijaitsee osittain myös lentomelualueella, pääosin yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (50-55 dB), pohjoisin kulma lentomeluvyöhykkeellä m2 55-60 dB).

Hiukkaset

Kaavaa varten on laadittu selvitys alueen ilmanlaadusta (Envin 2012). Aviapolis suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttavat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen ja lentokentälle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen päästöt sekä lähialueen tieliikenteen päästöt sekä mm. kaukokulkeuma erityisesti pienhiukkasissa. Myös kauempana sijaitsevien isojen teiden mm. Kehä III:n ja Tuusulanväylän liikenne vaikuttavat kokonaisuutena alueelliseen ilmanlaatuun.

Mittausten ja mallinnusten perusteella ilmanlaatu nykytilanteessa Aviapoliksen asemanseudun alueella vastannee epäpuhtauspitoisuuksien osalta likimain Tikkurilan tai pääkaupunkiseudun Kehä I eteläpuoleisten asuinalueiden ilmanlaatua.

Typpidioksidin ohje- ja raja-arvoihin verrannolliset tuntipitoisuudet olivat pääkaupunkiseudun mallinnusten mukaan samaa tasoa kuin vilkasliikenteisten kehäteiden tai vastaavien väylien ympäristössä. Bioindikaattoritutkimuksen mukaan alueella on ilmanlaatuindeksin mukaan lievästi köyhtynyt lajisto, mutta selvästi parempi tilanne kuin itäisen Vantaan osissa.

Tulevaisuudessa sekä autoliikenteen että lentoliikenteen yksikköpäästöjen (NOx) arvioidaan vähenevän suhteellisen voimakkaasti päästö määräysten kiristyessä, mutta lentoliikenteen ja autoliikenteen kasvuennusteet tulevaisuudessa Helsinki-Vantaan lentoaseman seudulla toisaalta kompensoivat vähennystä.

Ilmanlaatua kaava-alueella voidaan parantaa seuraavilla toimenpiteillä:

- Jättämällä riittävän suuri etäisyys Tikkurilantien ja kiinteistöjen väliin
- suuntaamalla kiinteistöjen raittiin ilmanotto mahdollisimman ylös ja pihan puolelle
- sijoittamalla lasten leikkipaikat ja pihojen virkistysalueet sisäpihoille ja mahdollisimman kauas vilkasliikenteisistä teistä
- sijoittamalla parkkihallien ilmanvaihdon purkupaikat kauas lasten leikkipaikoista
- suunnittelemalla alueelle runsaasti kasvillisuutta

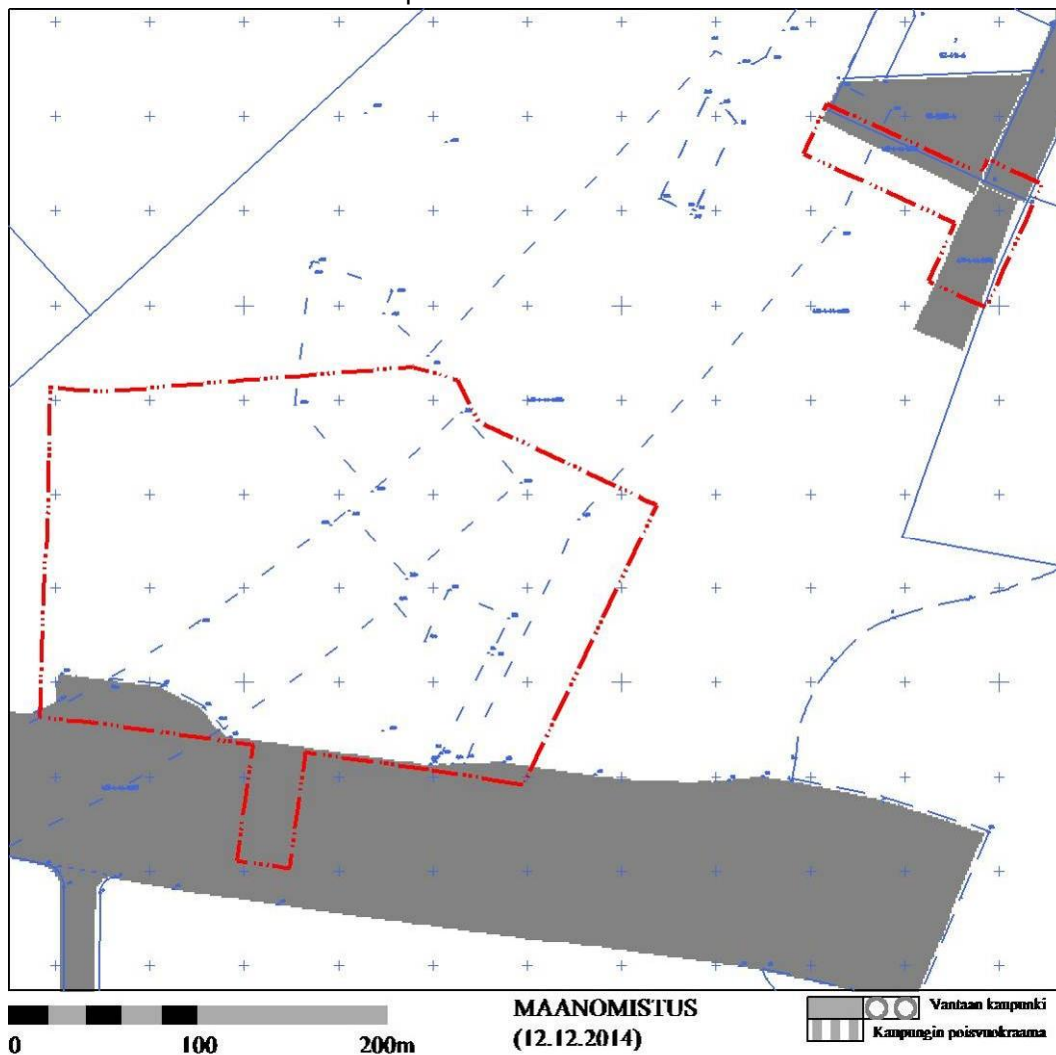
Vaara-alueet

Asemakaavamuutosalue kuuluu usean lentokentällä olevan sevesodirektiivin mukaisen laitoksen tai lupalaitoksen konsultaatiovyöhykkeisiin. Laitosten riskianalysien perusteella vaaravyöhykkeet eivät ulotu asemakaavamuutosalueelle. Osan laitosten toiminta on myös supistunut huomattavasti rekisteriin merkinnän jälkeen, jonka johdosta esim. räjähdysvaara on pienentynyt huomattavasti ja toiminta muuttunut direktiivin mukaisesta lupalaitokseksi.

Vain Vantaan Energian varavoimalasta saattaa suuronnettomuustilanteessa kohdistua alueelle paineaalto.

3.1.4 Maanomistus

Suurimman osan kaavamuutosalueesta omistaa LAK Lentoasemakiinteistöt Oy. Osan katualueista omistaa Vantaan kaupunki.



Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

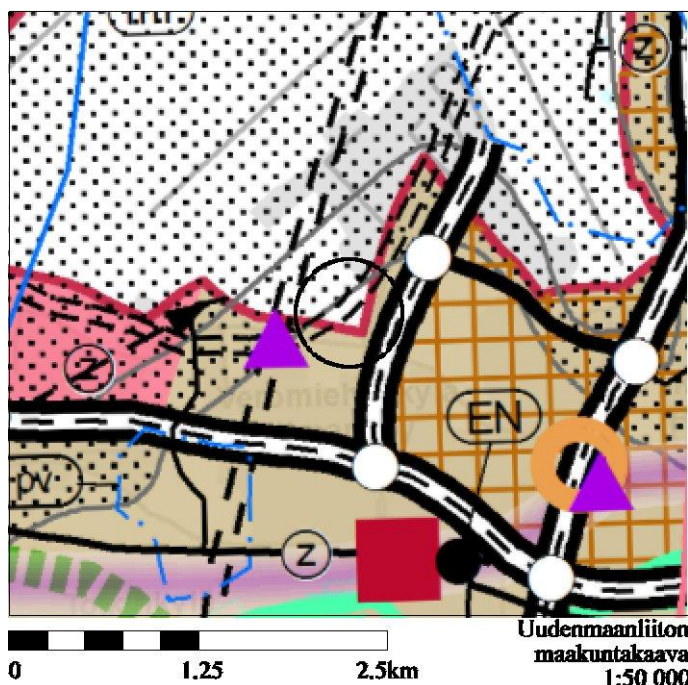
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2014) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, kun huomioidaan koko Aviapolisalueen kehityssuunnitelmat. Tavoitteiden mukaisuus on esitetty tarkemmin kohdassa 5.1.

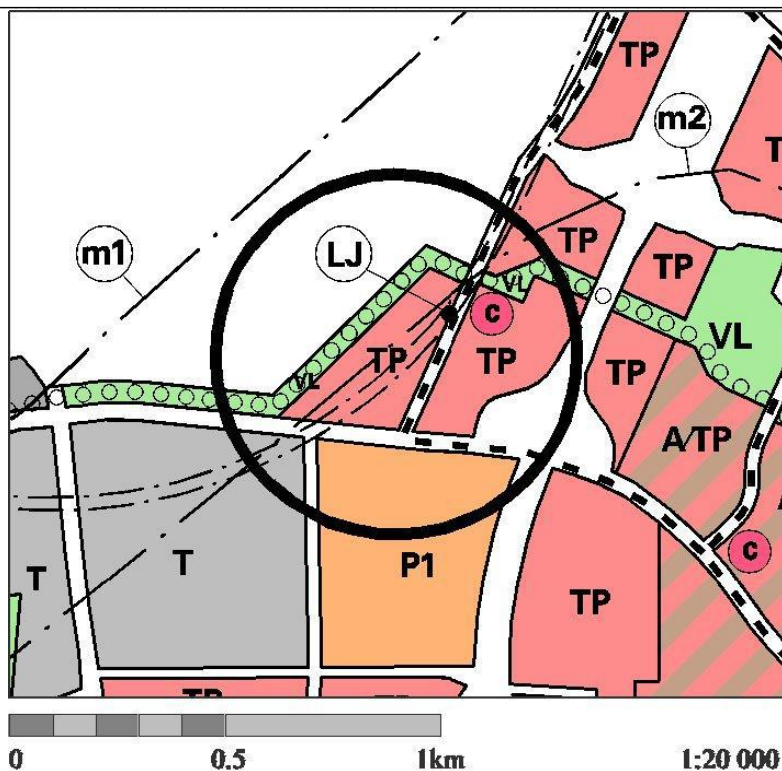
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja liikennealuetta (lentokenttä). Alueen halki kulkee Kehäradan tunnelivaraus. Alue on osoitettu maakuntakaavan lentomelualueella. Alueen itäpuolella sijaitsee kehittämisperiaatmerkintä. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten, seudullisesti merkittävien joukkoliikenteen vaihtopaikkojen yleispiirteinen sijainti. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (LJ). Alueen pohjoispuolella kulkee yleiskaavan ohjeellinen ulkoilureitti. Tikkurilantietä ja Aviabulevardia pitkin kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Osa alueesta kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen m3. Alueen halki kulkee Kehäradan linjaus. Alueen läheisyydessä on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

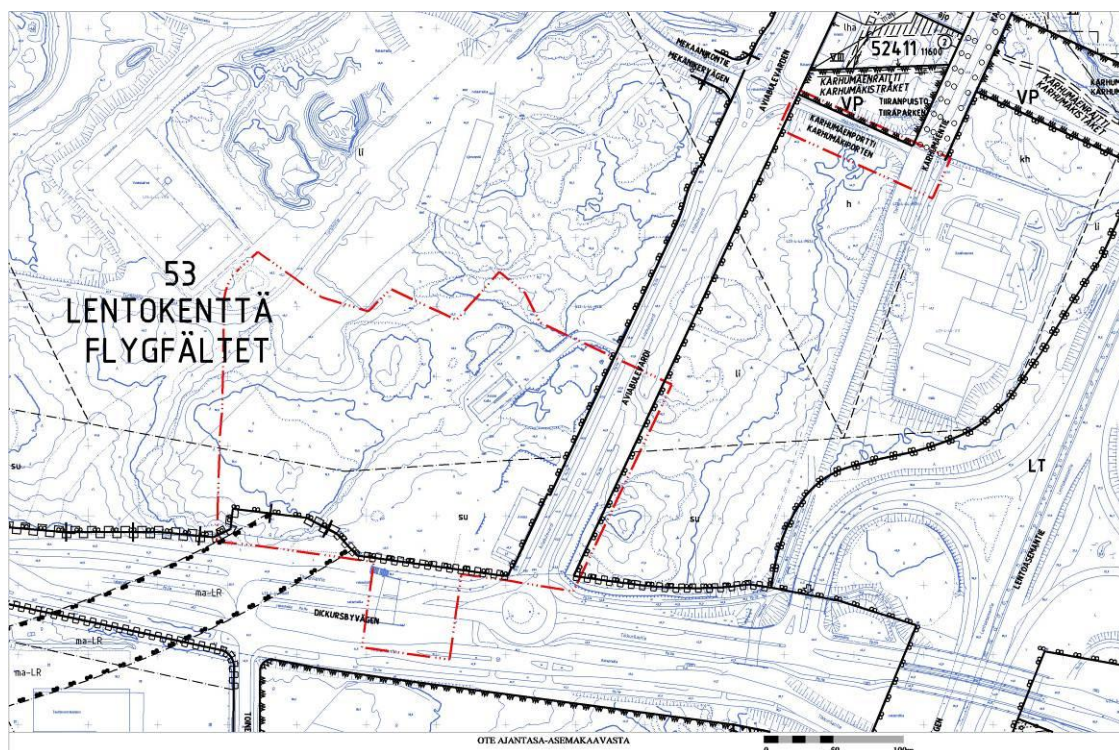


Asemakaava

Asemakaava 530100 (SM 5.3.1981) käsittää koko suunnittelualueen. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 701100ma (KV 15.12.2008).

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäaluetta (LL). Maanalaisessa asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR), maanalaiselle rautatieasemalle varattu alueen osa (ma-LRas), alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo), sekä ohjeellisia maanalaisia tiloja hätä-poistumista ja yhteyksiä varten (maph) ja (mai).

Alueella on myös voimassa kolme erillistä kaavamuutosta; kaavamuutos nro 001134 (YM) 18.1.1995, muutos nro 002060 (kv) 12.12.2011 sekä kaava nro 530800m (Kv) 18.6.2012.



Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelialue on merkitty tilana kiinteistörekisteriin Kiinteistö (92-423-4-44).

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Vantaan kaupungin strategiat

Vantaan tasapainotettu strategia 2012-2015:

Metropolialueen kilpailukykystrategiaa toteutetaan Vantaan kilpailukykyohjelmalla.

Kaupungin palvelut rakentavat kilpailukykyä ja luovat vetovoimaa, joka houkuttelee niin asukkaita kuin yrityksiäkin.

Vantaan kilpailukykyä parannetaan erityisesti kehittämällä Aviapolis-aluetta.

Arkkitehtuuristrategia

- Voimistetaan alueiden identiteettiä
- Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella.

Suunnitelmat ja selvitykset

Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet (kala 18.8.2014)

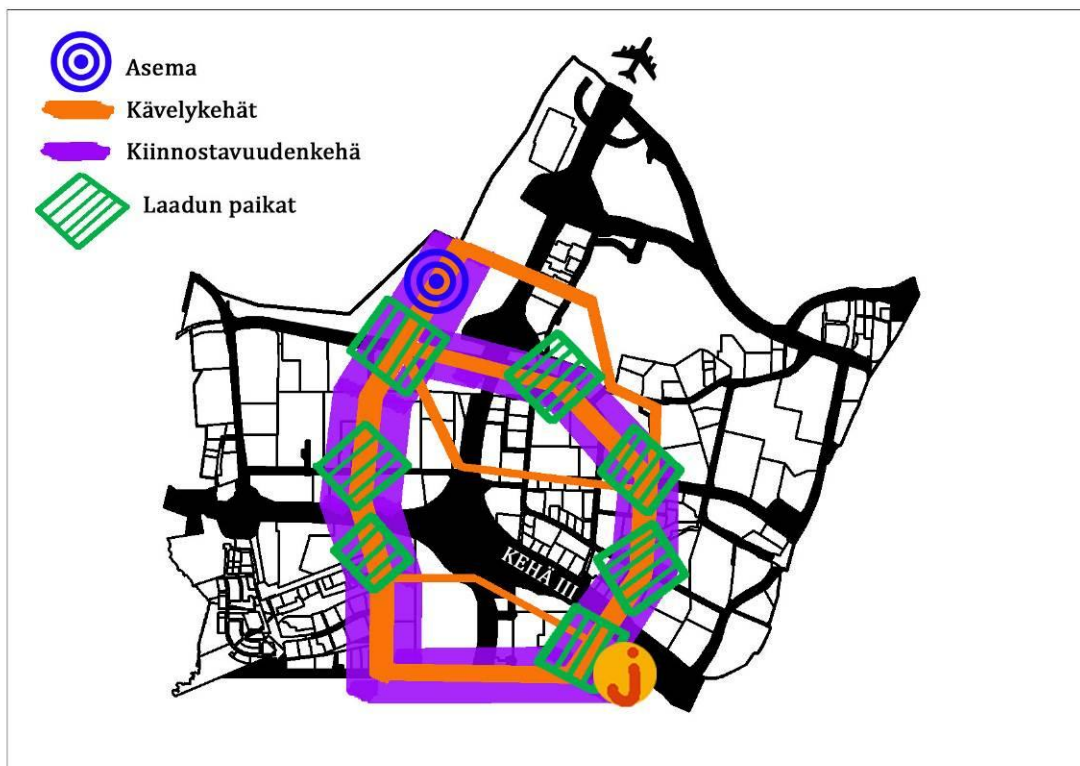
Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarunkon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Kaavarunkoalue käsittää koko Veromiehen kaupunginosan.

Aviapolis on kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä lentoaseman viereen, uuden Aviapoliksen aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet:

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipä.
- o Tuleva suunnittelu tähtää toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisuuden alueen kehittämiseen.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävästä kaupunkia.
 - o Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen varsinkin kaikkein näkyvimmillä paikoilla tärkeää.
 - o Ilmastomuutoksen hillintä on Vantaan keskeisempiä tavoitteita, mikä on innoituksena rakentaa Aviapoliksesta ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.
- Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikumisratkaisuja.
 - o Alueen kehityksessä suositetaan ja edistetään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
 - o Moni toimija haluaa Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.

- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
 - o Muodostetaan identiteetiltään erilaisia ja omailmeisia kaupunginosia ja tuodaan asuntorakentamiseen yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.
 - o Houkutellaan alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita ja tehdään Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.
 - o Yhdistetään Aviapoliksen aseman alue sekä Jumbon ja Flamingon palvelut pääkatujen nauhallä



Aviapolis, alustava kuva "kiinnostavuuden kehästä".

Aviapolis-asemanseudun suunnittelukäsikirja

Tämän asemakaavamuutoksen kanssa on samanaikaisesti valmisteltu koko Aviapolis asemanseudun alueelle suunnittelukäsikirjaa. Suunnittelukäsikirja toimii alueen asemakaavaluonnosten rinnalla työkaluna ohjaamassa alueen kehitystä yhdessä alueen eri toimijoiden kanssa.

Suunnittelukäsikirja mahdollistaa joustavan asemakaavan. Se on tehty kaavoituksen ja toteutuksen tueksi varmistamaan tavoitteiden toteutumisen ja korkean laadun syntymisen.

Selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

Gaia Consulting Oy on tehnyt riskisen arvioinnin selvitystyötä talven 2015 aikana, jossa tarkastellaan vaaratilanteen aiheuttamien laitosten toiminnan edellyttämiä suojavyöhykkeitä sekä selvitetään niitä toimenpiteitä, joilla suojavyöhykkeen laajuuteen voidaan vaikuttaa.

Selvityksen tavoitteina on tuottaa Aviapoliksen kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle sekä esittää, miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen.

Onnettomuusriskin huomioon ottaminen kaavoituksessa yleisesti sisältyy valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin.

Tätä kaavatyötä varten laaditut selvitykset ja taustaraportit on esitetty sivulla 4.

Aluetta koskevat myös seuraavat Vantaan kaupungille laaditut selvitykset:

- Kai Wartiaisen "K2 Vantaa 2025" -visio (2002) Tikkurilantien kaupunkibulevardista
- Arkkitehtitoimisto Harris-Kjistik Oy:n "Aviavillat" (2006)
- Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n "Veromiehen ideasuunnitelma" (2009) Veromiehen alueen kaupunkirakenteen eheyttämiseksi.
- Aviapolis-alueen kävely ja pyöräilyselvityksessä (28.2.2012, Kuntatekniikan keskus, WSP Finland Oy)
- Vantaa alueittain (2012)
- Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän nykytilan toiminnallinen selvitys (2007)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille on tarkoitus kehittää urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukko-liikenneyhteyksiin. Lentokentän läheisyys tuo myös monia mahdollisuuksia alueen toiminnoille ja erilaisille toimijoille. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan Aviapoliksen aseman ympäristön eteläisimmän korttelin rakentaminen, jonka alueelle sijoittuu myös Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lentoasemakiinteistöt Oy on hakenut kaavamuutosta 6.3.2012 päivätyllä hakemuksella. Maanomistaja on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich:illä sekä arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkkisella ja arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:llä. Asemakaavan muutos nro 002151 on otettu kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan keväällä 2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 15.4.2012, sähköpostilla Vantaan kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naa-

pureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä mielipidettä.

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä LAK:in, Skanskan edustajien, konsulttien ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 23.9.2014 lisäämällä kaavamuu-alueeseen myös Karhumäenportti ja osa Karhumäentien katualuetta. Päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavamuuoksen nro 002151 käynnistyessä saatiin neljä mielipidettä.

1. HSL

HSL pitää tärkeänä Aviapoliksen asuin- ja työpaikka-alueen sekä palvelujen kehittämistä. Junaradan liikennöinnin alkaessa 2015 alueen saavutettavuus paranee huomattavasti. HSL katsoo, että sekoitettu kaupunkirakenne sopii hyvin Aviapoliksen ympäristöön.

Aviapoliksen asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen. Alueen ja- lankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää.

Tulevaisuuden joukko-liikennetarkaisujen kannalta on tärkeää, että asemakaavoituksessa huomioidaan myös raitiotievaraukset.

2. HSY

Kaavamuuos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Vesihuoltomuu- toksista, kuten johtosiirtojen kustannuksista, vastaa hankkeen toteuttaja.

3. Vantaan Energia

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n rakenteilla olevat puistomuuntamo ja keskijänni- tekaapelit sijaitsevat Aviabulevardilla. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huo- mioida muuntamon ja maakaapeleiden sijainnit.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputken sijainti.

Mikäli muuntamoa, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokus- tannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa olla mukana alueen kaavoituksessa sähkö- verkon komponenttien osalta.

4. Museovirasto

Alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjään- nöksiä. Museovirastolla ei näin ollen ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huo- mautettavaa.

Kaavamuuos oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.2.2015 ja nähtävillä 25.3.- 23.4.2015. Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.

Saadut lausunnot

1. Tukesin lausunto:

Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen laitokselle tehdyissä onnetto- muusvaikutusten arvioinneissa on selvitetty säiliöautopalon ja kattilaräjähdyksen vai- kutuksia. Arvioitu onnettomuusvaikutusten alue ei yllä muutosehdotuksessa esitetylle keskustatoimintojen korttelialueelle.

2. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto:

Kaavamuuotos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia kehittyä monipuolisten palvelujen ja asumisen alueena.

ELY-keskus toivoo selvennystä kaupallisten toimintojen mitoitukselta selostuksen kohtaan "5.1.1 Mitoitus". Selvennys on lisätty selostuksen kohtaan 5.1.1

Alueen liikennejärjestelyt on lausunnon mukaan syytä suunnitella tiiviissä yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen kanssa (HSL).

Liikennejärjestelyt tullaan jatkossakin suunnittelemaan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Kaavamääräyksiin toivottiin normitus polkupyöräpaikkojen varaamiselle.

Kaavamääräyksiin on tehty lisäys.

Polkupyöräpaikat:

Asunnot 1pp/30 k-m²

Muut toiminnot 1pp/100 k-m²

3. HSL:n lausunto:

Bussien lähtö- ja tulolaitureita sekä bussien pikapysäköintipaikkoja toivottiin lausunossa suunniteltavan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa, kun terminaalia lähdetään toteuttamaan.

Bussiterminaalin tarkempi suunnittelu tehdään jatkossakin yhteistyössä Vantaan kaupungin ja HSL:n kanssa. Kaavamuutoksessa Aviabulevardille on varattu riittävä tila bussien lähtö- ja tulolaitureille, bussien pikapysäköinnille sekä raitiotievaraukselle tämänhetkisten suunnitelmien mukaisesti.

Terminaalin tarkemmissa suunnitelmissa toivottiin varattavan tila kuljettajien sosiaali-tiloille.

Joukkoliikenteen kuljettajien taukotila on merkitty määräykseen kohdan C keskusta-toimintojen korttelialueen alle.

"Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaali-tila. Sosiaali-tilan on oltava kooltaan noin 40 k-m²."

Aviapolis asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen.

Avia-aukiolle merkityn katoksen määräystä tarkennetaan koskemaan polkupyöriä.

Kaavamääräyksiin kohtaan ka on lisätty lause;

Polkupyörille varattu katos

Lausunnon mukaan latauspisteitä tulisi sijaita pysäköintipaikoilla sähkökäyttöisille yksityisautoille sekä terminaali-alueella myös sähköbusseille.

Kaavamääräyksissä ei määritellä kulkuneuvojen tyyppijä eikä näin ollen latauspisteitä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettävien kuukausikokousten yhteydessä sekä lausuntomenettelyllä asiaan liittyviltä viranomaisilta.

Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin eri toimialojen viranomaisten kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muodostaa korkeatasoinen kaupunkikeskus, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat. Lisäksi tavoitteena on muodostaa joukkoliikenteen solmukohta, jossa matkaketjujen vaihdot ovat sujuvat ja kevyen liikenteen yhteydet ovat toimivat ja kaupunkimaiset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutoksen pohjoispuolella on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijainti lentokentän läheisyydessä asettaa erityiset vaatimukset rakennettavan alueen kaupunkikuvalle. Alueelle on tarkoitus muodostaa palveluita, joita myös lentokentän käyttäjät voivat hyödyntää.

Aviabilevardin ja Tikkurilantien aiheuttamat meluhäiriöt ja pienhiukkaset, sekä lentomelu on otettava huomioon suunnittelussa. Tikkurilantien varteen sijoittuva asuminen ja asumiseen liittyvät pihat on suunniteltava huolella niin, että melusta ja pienhiukkasista ei aiheudu häiriötä.

Suuronnettomuusriskit ja selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

Vantaan kaupunkisuunnittelu on tilannut Seveso-selvityksen suuronnettomuusriskien arvioimiseksi Gaia Consulting Oy:ltä. Tämän selvityksen tavoitteina on

- 1) tuottaa Aviapolisalueen kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle.
- 2) esittää, miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen selvittämällä, mille etäisyyksille ja millä edellytyksillä erilaiset toiminnot voivat sijoittua vaaraa aiheuttavien kohteiden lähelle.

Maankäytön suunnittelun kannalta relevantit onnettomuusskenaariot on valittu ja mitoitettu yhteistyössä toiminnanharjoittajien kanssa toiminnanharjoittajien tietojen pohjalta. Skenaariot on tuotettu laitoksen ominaisuuksien perusteella. (Gaia Consulting Oy)

Lähin Kaavamuutosalueen mahdollisesti vaaraa aiheuttava kohde on Vantaan Energian lämpövoimala. Toiminnassa keskeisten onnettomuusskenaarioiden tunnistamisessa ja onnettomuuksien seurauksissa katsottiin, ettei mahdollisella onnettomuudella ole rajoituksia kaavamuutosalueen maankäytölle. Suurin vaaravyöhyke onnettomuustilanteessa aiheutuu mahdollisessa räjähdyksessä syntyvistä heitteistä, jotka voivat lentää n. 100 metrin päähän. Kaavamuutoksessa tällä alueella ei ole osoitettu rakentamista.

Muutkaan Tukesin tai pelastuslaitoksen valvonnassa olevat lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitokset eivät aiheuta vaaratekijää kaavamuutosalueelle. Loppuraportti ei ole vielä valmis, mutta tulokset laitosten turvallisuuden osalta ovat valmistuneet.

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on alueen tehokas ja omaleimainen toteuttaminen, jossa asuminen, palvelut ja liiketoiminta yhdistyvät hyvin ja laadukkaasti.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on saada edustava ja kaupunkimainen korttelialue Tikkurilantien varteen. Alueelle toivotaan kohtaamispaikkoina toimivia julkisia tiloja sekä viihtyisää kaupunkimaista jalankulkuympäristöä, asumista, palveluita sekä työpaikkoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu useampia maankäyttövaihtoehtoluonnoksia vuosien 2012-2014 aikana.

Konseptivaihe

Konseptivaiheessa korttelille esitettiin rakennetta, jossa korttelia ympäröivät sekoituneiden toimintojen rakennukset ja alueen keskellä sijaitsi matalampia kaupallisten toimintojen viherkattoisia rakennuksia. Rakennusten väliin jäi kaksi eri tasossa sijaitsevaa aukiota, joista alempi, lähempänä Tikkurilantietä oleva aukio, oli katettu. Pysäköinti oli keskitetty yhteen rakennukseen.

Linja-autoterminalista oli esillä kaksi vaihtoehtoa: perinteinen sisäterminali ja kuvassa näkyvä Aviabulevardin varren kadunvarsiterminali, jota pidettiin parempana vaihtoehtona.

Konseptivaiheessa päädyttiin rakenteeseen, jossa suurin osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan alueen ohi Turbiinitietä pitkin. Näin Aviabulevardi bussiterminalin pohjoispuolella voidaan rauhoittaa joukkoliikenne ja shared space -kaduksi. Konsepti toteuttaa hyvin alueelle asetettuja tavoitteita.

Konseptivaihetta suunniteltiin yhdessä LAK:in, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy:n sekä kaupungin toimihenkilöiden kanssa.



Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich

Edellä mainittuja periaatteita on tuotu esiin Carina Ölanderin tekemässä kuvassa. Siinä kaupallisten palveluiden reitit ovat ympäri vuorokauden kuljettavissa olevaa julkista tilaa. Osa ympäröivistä rakennuksista on työpaikkarakennuksia, jotka yhdessä kaupallisten rakennusten kanssa muodostavat julkisen kaupunkiaukion myös alueen koillisosaan. Matalien rakennusten katot on käsitelty pihakattoina.

Huhtikuussa 2014 Innovarch Oy:n tekemässä luonnoksessa on tutkittu asumista Tikkurilantien varressa asuinpihojen rajautuessa matalin varistorakennuksin Tikkurilantiehen. Kauppakeskus sijoittuu alueen keskiosaan ja Aviakujan eteläpuolella sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa.



Innovarch Oy, 7.4.2014

Tämän suunnitelman ongelmana on kaupunkitilojen hajautuminen. Aviakujan eteläpuoli ei ole kaupunkimaista katutilaa.

Tikkurilantien varren rajaaminen varastoin ja asuinkerrostaloilla ei myöskään anna positiivista kaupunkitilallista elämystä alueen ohi kulkeville, eikä riittävää meluestettä oleskelupihoille.

Kesällä 2014 kaupunkisuunnittelussa tutkittiin vielä ratkaisuja, jossa kaupallisia palveluja olisi jaettu pienempiin yksiköihin ja näin olisi saatu aikaiseksi useampia erityyppisiä jalankulkuympäristöjä.

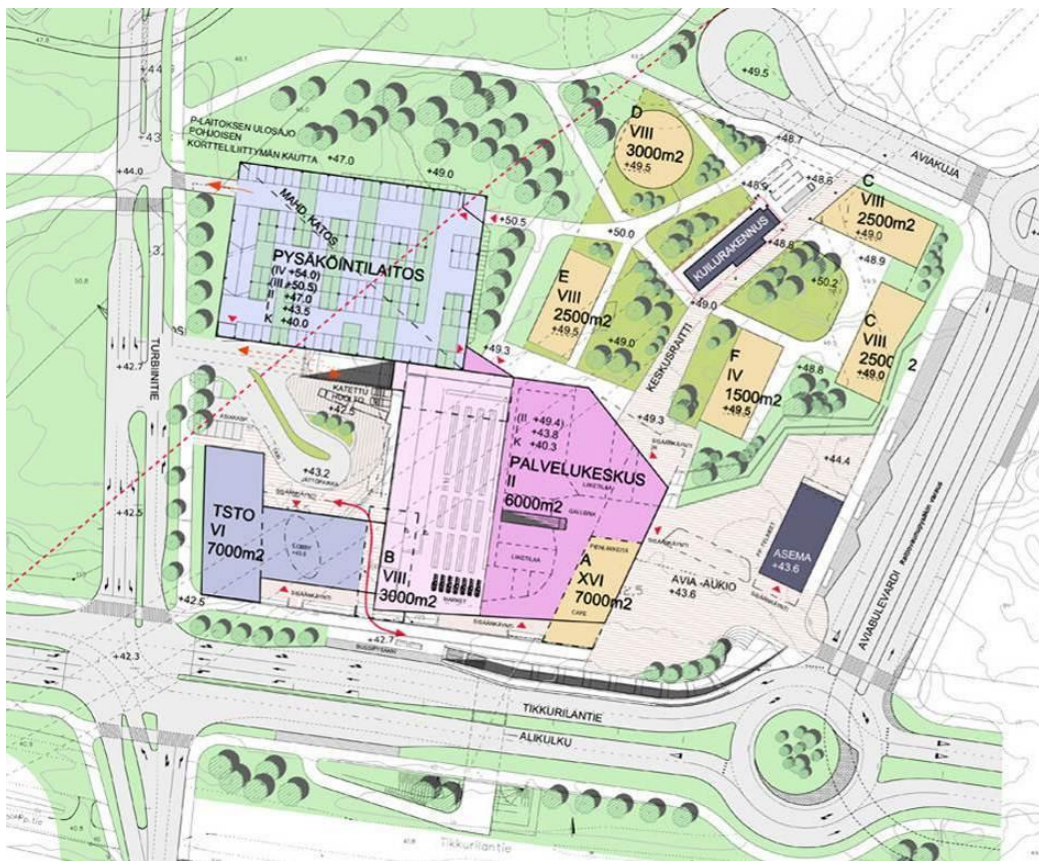
Tutkittaessa liike- ja kauppakeskuksen huolto liikenteen toimivuutta sekä pysäköintitalon sijoittumista tontille, suunnittelun jatkokehittämisen reunaehtojen yhdeksi määrittäväksi tekijäksi tulivat maanalaisen aseman määrittelemät louhintarajat.

Liike- ja palvelurakennuksen toimivuuden kannalta maanalainen pysäköinti sekä toimiva huolto liikenne määrittivät reunaehdot niin, että liikekeskuksen sijainnin paras paikka oli Tikkurilantien reunassa.

Näin asemakaavan pohjaksi otettiin syksyllä 2014 valmistunut Innovarch Oy:n tekemä luonnos, jossa liike- ja palvelukeskus sekä kaksi asuinkerrostaloa/asuntohotellia sekä toimistotalo rajautuvat Tikkurilantiehen. Palvelukeskuksen katto toimii pihana Tikkurilantiehen rajautuvien asuinkerrostalojen asukkaille. Tikkurilantien varren asuintalot ja palvelukeskus muodostavat ns. hybridirakennuksen.

Asemarakennuksen ja liike-palvelukeskuksen välillä on Avia-aukio, joka on mahdollista jäsentää tilallisesti kasvein ja kadunkalustein.

Alueen pohjoisosaan muodostuu ns. yläpihan alue, joka on noin viisi metriä korkeammalla kuin Avia-aukio. Yläpihan aluetta reunustavat asuinkerrostalot, joiden keskelle jää suojaisa piha-alue, jonka hallitsevana elementtinä on tumma korkea maan-alaisen aseman ilmanvaihtokuilu.



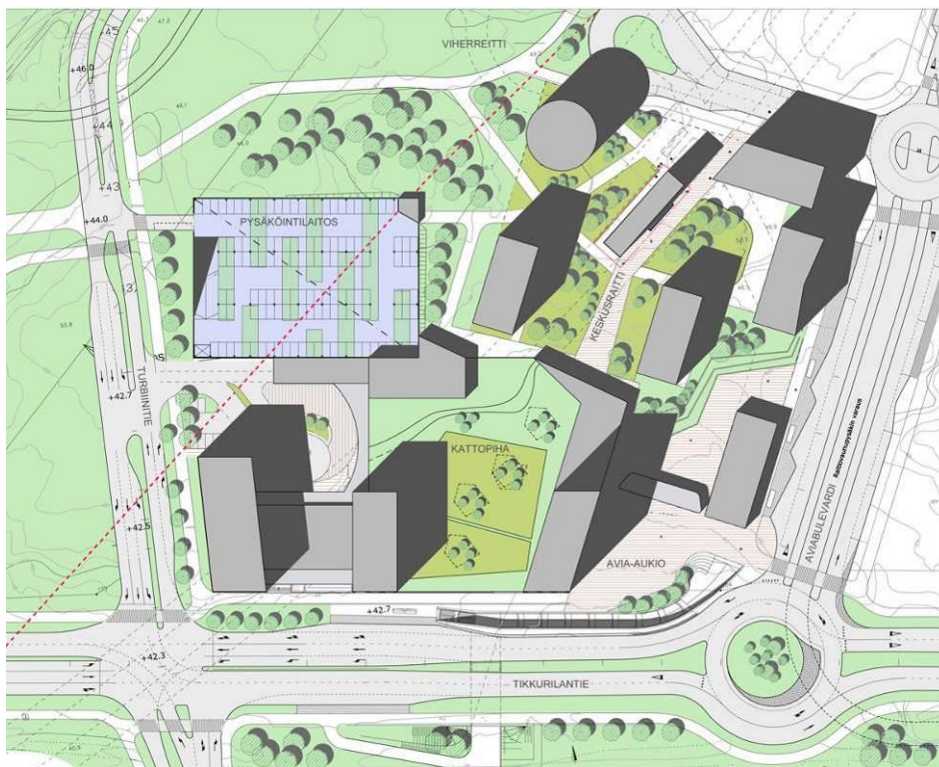
Innovarch Oy, 20.11.2014

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadituista maankäytöllisistä vaihtoehtoista viimeisin suunnitelma toteuttaa parhaiten alueelle asetetut tavoitteet. Tämä vaihtoehto on myös kaupungin näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.

Tikkurilantien varteen sijoittuva hybridirakennus; liike- ja palvelukeskus sekä asuin- ja toimistorakennukset sekä pohjoisosaan sijoittuvat asuinkerrostalojen ns. yläpihan alue muodostavat Aviapolis- asemanseudulle monipuolisen aloituskorttelin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva, Innovarch Oy

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alueen rakentamisen Kehäradan Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen ympärille.

Suunnittelualueita reunustavat pääosin katualueet sekä pohjoisreunalla lähivirkistysalue ulkoilureitteineen. Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (LPA) pysäköintilaitokseen. Osa autopaikoista on kellaritiloissa tai huoltopiha-kannen alla. Maanalaista rakentamista rajoittaa Kehäradan linjaus ja sen rajoittama alhaisin mahdollinen louhintasyvyys. Ajo korttelialueen pysäköintilaitokseen sekä huoltoajo on osoitettu Turbiinitieltä.

Rakentaminen sijoittuu keskustatoimintojen korttelialueelle C.

Asuinrakentamista ohjaavat kerroskorkeudet ovat kuudesta kuuteentoista kerrokseen. Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten pihat on osoitettu 1-2 kerroksisen liike- ja palvelurakennuksen katolle. Seitsemänkerroksinen toimistorakennus sijoittuu Turbiinitien ja Tikkurilantien rajaamaan kulmaan.

Aviakujan eteläpuolelle sijoittuu lähinnä asumiseen tarkoitettu korttelialue. Asuinrakennusten kivijalkatiloihin on kaavoitettu asukas-, liike- ja työtiloja. Asuinpihan keskelle sijoittuu massiivinen maanalaisen aseman ilmanvaihtohormi, joka on omalla ET-yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialueella. Kehäradan maanalaisen rautatieaseman eteläinen sisäänvalo sijoittuu tori- ja aukio-alueelle.

Alueella on voimassa myös Kehäradan maanalainen asemakaava.

5.1.1 Mitoitus

Aviapolis asemakeskuksen asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 5,7 ha. Siitä C-korttelialuetta on n. 2,0 ha, katu- ja LPA-alueita n. 2,9 ha, ET-alueita n. 0,08 ha ja virkistysalueita n. 0,6 ha.

Kaavamuutosalueen keskustatoimintojen korttelialueen (C) rakennusoikeus on 38 000 k-m², josta asuinrakentamista on enintään 25 000 k-m², toimistorakentamista vähintään 5 000 k-m² sekä liike- ja palvelurakentamista vähintään 5 000 k-m². Veromiehen uudet asukkaat muodostavat suuren osan tulevien liike- ja palvelutilojen käyttäjästä. Aviapolis kaavarungon tavoitteena on saada Veromiehen alueelle 20 000 uutta asukasta, alueen työpaikkamäärien tavoite on 60 000 työpaikkaa. Alue tulee siis tarvitsemaan paljon uusia palveluja, joita alueella ei tällä hetkellä ole. Alue tulee myös olemaan joukko liikenteen solmukohta, joka tuottaa tarvetta kaupalliselle toiminnalle.

Kaavamuutoksella halutaan varmistaa alueelle merkittävä palvelukeskus, jonka rakennusala on rajattu kaavakarttaan kl-merkinnällä.

Autopaikkoja tulee toteuttaa toimisto- liike- ja palvelutiloille 1/50 k-m² sekä asunnoille 1ap/130 k-m². Mikäli pysäköintilaitos toteutetaan vähintään 400 ap:n suuruisena, voidaan se toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin palvelu- ja toimistotilojen autopaikkainormi on 1ap/60 k-m².

Alueelle syntyy yhteensä n. 600-700 autojen pysäköintipaikkaa.

Asumisen polkupyöränormion 1pp/30 k-m². Muille toiminnoille helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa 1 pp/100 km².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön laatutaso. Koska kaavamääräyksillä ei ole haluttu sitoa tulevaa rakentamista liian tiukasti, on kaavamääräysten tueksi laadittu suunnittelukäsikirja. Suunnittelukäsikirja tarjoaa ohjeet ja laadulliset periaatteet tavoitellun kaupunkiympäristön ja –kuvan syntymiseen. Suunnittelukäsikirja on tehty yhteistyössä Vantaan kaupungin eri edustajien, LAK:in, Skanskan, Finavian sekä eri konsulttifirmojen yhteistyönä. Suunnittelukäsikirjan toteutuksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Kaavamuutosalue on pääosin varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueelle saa rakentaa liiketilaa, palvelutilaa, asuntoja ja toimitiloja. Kaavassa on määritetty asuinrakentamiselle enimmäismäärä sekä toimisto- ja liike / palvelurakentamiselle vähimmäismäärä. Koska alueen aloituskorttelissa on vaikea määritellä tarkkoja tarpeita tulevaisuudelle, on kaavassa ns. liikkumavaraa eri toimintojen kesken 3000 k-m².

Asema-aukion ympärille tulee muodostua kaupunkitila johon avautuu liiketiloja sekä kaupunkiin kuuluvaa tiivistä ja korkeaa rakentamista.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja näyttävää.

Jalankulkuympäristön tulee olla kaupunkien keskustoihin kuuluvaa kaupunkitilaa, jossa liiketilat avautuvat jalankulkureiteille ja asema-aukiolle. Asema-aukiolla on myös polkupyörien säilytykseen varattavia telineitä/katoksia, istutuksia sekä istuskelupaikkoja ja terasseja.

Liike- ja palvelurakennuksen katto toimii Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten piha-alueena.

Lähivirkistysalue (VL) sijaitsee alueen pohjoisosassa.

Autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja osittain liike- ja toimitotalon kellarin sekä huoltopihan kannen alle.

5.3.2 Katualueet

Kaava-aluetta ympäröi Aviabulevardi, Tikkurilantie, Turbiinitie ja Aviakuja. Aviabulevardin ja Tikkurilantien kulmassa sijaitsee Avia-aukio.

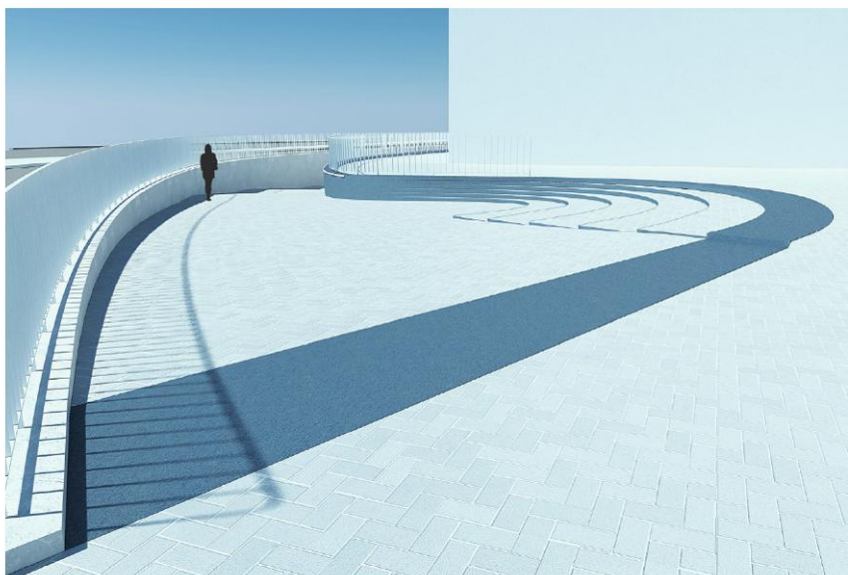
Kaava-alueeseen kuuluu myös pohjoisempana sijaitseva Karhumäenportti sekä osa Karhumäentiestä.



Kuva Karhumäenportista (ent. Mekaanikontie) sekä Karhumäentiestä (ent. Tietotie).

Tikkurilantie

Kaava-alueen eteläpuolella olevaa Tikkurilantietä on siirretty ja rakennettu entistä sijaintia pohjoisemmaksi. Kaava-aluetta ja Tikkurilantien eteläpuolista aluetta yhdistää Tikkurilantien jalankululle ja paikalliselle pyöräliikenteelle tarkoitettuna aikukku, joka jatkuu luiskana avautuen viuhkamaisesti Avia-aukiolle. Kaava mahdollistaa sen, että aikulusta rakennetaan myös suora yhteys maan alta korttelin kaupalliselle alueelle kellarikerroksen pysäköintitason kautta.



Kävelyramppi avautuu viuhkamaisesti Avia-aukiolle, muodostaen osan aukiosta. WSP.

Avia-aukio

Avia-aukio on asemaseudun keskus, joka yhdistää aseman eteläisen sisäänkäynnin, bussiterminaalin ja alueen liikekeskuksen palvelut toisiinsa. Aukio tulee toteuttaa koko aukion alueelle laadukkaasta yhtenäisestä materiaalista.



Aviapoliksen juna-asema. Kehärata projekti, PES arkkitehdit

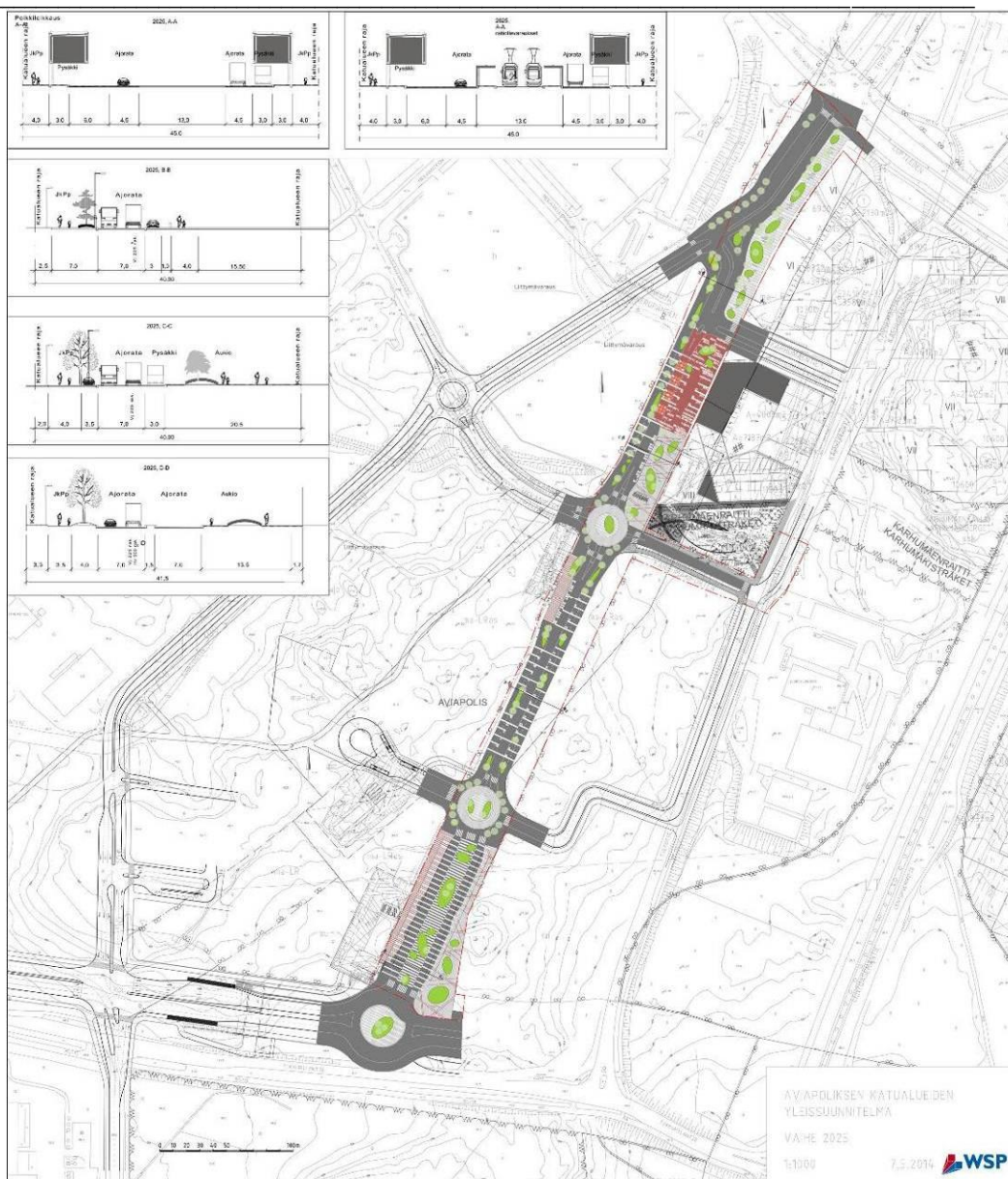
Aviabulevardi ja Aviabulevardin katutermiinaali

Aviabulevardi on koko asemanympäristön yhdistävä katu. Se yhdistää mm. pohjoisen ja eteläisen asemarakennuksen. Aloituskorttelin kohdalla Aviabulevardi on myös katutermiinaali, jonka varrella bussipysäkit sijaitsevat. Keskellä katua on varaus joukko liikenteen pikaraitiovaunujen runkolinjaa varten. Alueelle on ollut suunnitteilla korkeat katosrakennelmat (Arkkitetoimisto Helsinki-Zürich Oy), jotka reunustavat katutietä ja muodostavat yhtenevän ilmeen alueelle.

Aviabulevardi jatkuu katutermiinaalista pohjoiseen asemanseudun pääkatuna. Aviabulevardi kokonaisuudessaan on tarkoitus rakentaa kolmessa vaiheessa siten, että lopputilanteessa se on luonteeltaan Shared Space -katu jonka keskellä kulkee pikaraitiotie ja reunoja aktivoivat kivijalkaliikkeet.



Bussitermiinaali, Arkkitetoimisto Helsinki-Zürich Oy



Aviabulevardi, shared space katusuunnitelma, WSP, 2014

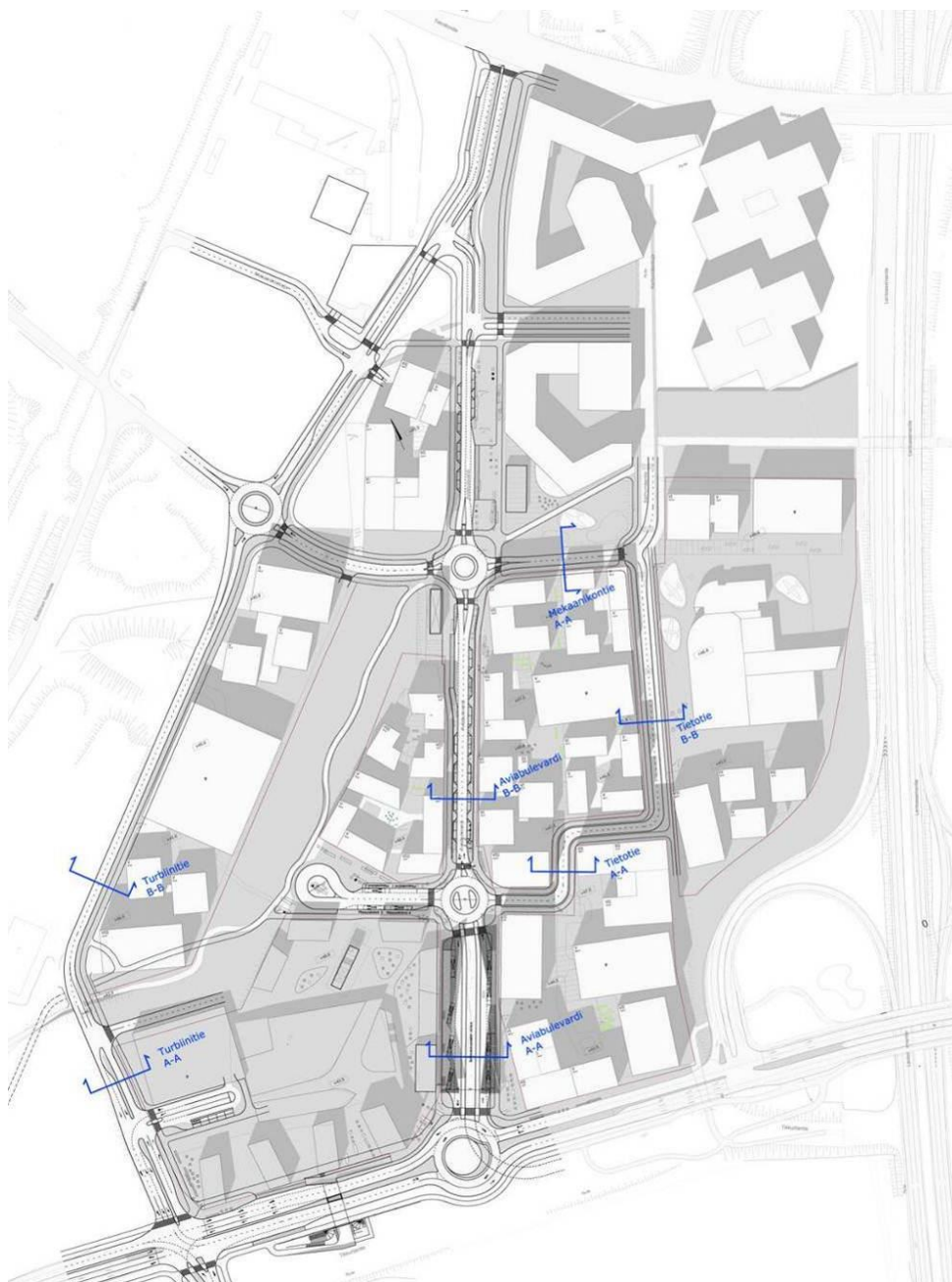
Aviakuja

Aluetta rajaa pohjoispuolella Aviakuja, joka toimii myös bussien ajantasauspaikkana. Kujalta on myös pelastusajoneuvoyhteys Aviapoliksen aseman iv-kulurakennukseen sekä pohjoisemman asuinkorttelin pihoille.

Turbiinitie

Kun Turbiinitie valmistuu, ohjataan suurin osa alueen läpiajavasta liikenteestä Turbiinitielle. Turbiinitie on myös ylikorkeiden kuljetusten ajoväylä.

Liikenneverkko



Yleiskuva katuverkosta (Trafix 2013)

5.3.3 Virkistysalueet

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on virkistysalue, Lokkipuisto, jonka läpi kulkee yleiskaavan edellyttämä ulkoilureitti. Alueen puusto on harvaa mäntymetsää, joka säilytetään pitkälti luonnontilaisena. Virkistysalue jatkuu pohjoiseen, jossa se yhdistää Aviapoliksen asemanseudun Karhumäenraittiin ja Lentoasemantien itäpuolella Technopolikseen sekä rakentuvaan Aerolan alueeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Innovarch Oy, 2014

Kaavamuutoksessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1§:n mukaisia vaikutuksia. Muutos on kuvattu nykytilan, olemassa olevan tilanteen ja suunnitellun tilanteen välillä. Jos alueelle ei suunniteltaisi mitään, alue säilyisi nykyisessä käytössä ja liikennemäärät säilyisivät liki ennallaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella luodaan uuden kaupunginosan keskus. Kaavamuutosalue laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta samalla mahdollistaen yhdyskuntarakenteen tiivistymisen luomalla uuden vetovoimaisen alueen, jonka ympäristöön on mielekästä rakentaa uutta kaupunkia.

Kaavan toteuttaminen täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Kaupunki- / taajamakuva

Alueen rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa nykyisen metsämaiseman keskelle. Kaavamuutoksessa alueelle syntyy laadulliset tavoitteet uuden rakentamisen myötä.

Asuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan noin kuudensadan uuden asukkaan muuttaminen alueelle. Asumisen lisääminen elävöittää aluetta ja mahdollistaa ihmisvirtojen syntymistä kaikkina vuorokauden aikoina.

Palvelut

Alueelle sijoittuu paikallinen liike- ja palvelukeskus sekä joukkoliikenteen solmukohta. Palvelut monipuolistavat alueen nykyistä palvelutarjontaa, tarjoten alueen läheisyydessä asuville sekä lähityöpaikka-alueille helposti tavoitettavia palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle syntyy uusia työpaikkoja palvelu- ja liikekeskukseen, toimisto- sekä kivijalkatiloihin. Alue muodostaa uuden työpaikkakesittymän lentokentän läheisyyteen.

Virkistys

Alueen asuintaloista on hyvät yhteydet kaavan mahdollistavalle uudelle virkistysalueelle ja ulkoilureitille. Ensimmäisessä vaiheessa Turbiinitien ylitys tapahtunee maantasossa, mutta reitin käytettävyys jatkossa edellyttää Turbiinitien ylittävän sillan tai aikulun rakentamista. Ulkoilureitti on VAT:n tavoitteiden mukainen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen rakentaminen lisää liikennettä ympäröivässä katu- ja tieverkossa. Liikenteen sujuvuutta on tutkittu liikenteen simuloinneilla. Traficon Oy (2012) Ennen kun Turbiinitie on rakennettu kokonaan, suuri osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan Aviabulevardia pitkin. Kun katutermiinali rakennetaan, ajoneuvoliikenne ohjataan Turbiinitalle, ja Aviabulevardin luonne muuttuu aloituskorttelin kohdalla katu-terminaaliksi ja pohjoisemmassa Shared Space -kaduksi. Pikaratitiotien tilavaraus voidaan ensimmäisessä vaiheessa, ennen raitiotien rakentamista, istuttaa ja käyttää hulevesien keräämiseen.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen rakenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen, erityisesti Kehäradan Aviapolis-asemaan, mutta myös linja-auto liikenteeseen sekä mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan pikaraitiotiehen. Alueen rakentaminen tehostaa joukkoliikenteen käyttöä. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen toteuttamista tukemaan on rakennettu Tikkurilantien alittava korkeatasoinen kevyen liikenteen yhteys. Avia-aukio on joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kohtaamispaikka. Avia-aukiolta pohjoiseen kulkee kevyen liikenteen reitti bussitermiinalin sivuitse. Myös ns. yläpihan korttelirakenteen keskellä kulkee jalan- kulkuyhteys.

Alueen pohjoisosan ulkoilureitti on osa laajempaa verkostoa, ja sen rakentaminen parantaa reitistön käytettävyyttä ja sitä kautta ympäröivien alueiden asukkaiden liikumismahdollisuuksia. Alueen sisäiset yhteydet synnyttävät sujuvan kevyen liikenteen kulun alueen sisällä ja sen läpi. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Uudisrakentamisella on mahdollista luoda tulevaisuuden kulttuuriympäristöä kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja eikä rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutos vaatii vesihuollon rakentamista Aviakujalle sekä Turbiinitalle. Aviakujalle rakennettava vesihuolto yhtyy Aviabulevardin vesihuoltoverkoston. Turbiinitalle rakennettava vesihuolto yhtyy Toisen Savun pohjoispäässä olevaan vesihuoltoverkoston Tikkurilantien eteläpuolella.

Alueelta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiverkoston, jotta alueen rakentuminen ei aiheuta huomattavaa lisäkuormitusta olemassa olevaan verkoston.

Tekninen huolto

Alueen toteuttaminen edellyttää kaukolämpö- ja sähköverkon laajentamista. Teknisen verkoston investoinnit hyödyttävät tulevaisuudessa asemakaavan muutosaluetta laajempaa aluekokonaisuutta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rakennusten ulkoseinille on annettu määräyksiä äänieristävyydestä häiriöttömien asuin- ja työskentelyolojen aikaansaamiseksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alue tulee olemaan kaupunkimainen keskus. Alueen toteutuksen korkeatasoisuudella luodaan myös sosiaalisia virikkeitä ja kohtaamispaikkoja. Uuden asutuksen myötä alueella tulee olemaan toimintaa kaikkina vuorokauden aikoina. Alueen naapurustoon

ei ole vielä tehty asemakaavaa ja lähimmät rakentamisen mahdollistavat asemakaavat sijaitsevat pohjoisen asemarakennuksen pohjoispuolella.



Avia-aukion pohjoisreuna, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen tieltä louhitaan laaja kallioalue. Kaunista kalliometsää menetetään, kun alue rakennetaan kaupunkikeskukseksi. Maastoa on jäänyt myös Tikkurilantien alle. Aluekokonaisuus on kuitenkin suunniteltu siten, että osa kallioisesta metsästä on virkistysaluetta, jolla kaunis maisema säilyy ja joka tulee ihmisten käyttöön.

Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvillisuudelta tai eläimistöltään arvokkaiksi määriteltyjä alueita.

5.4.3 Yhteenveto

Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen synnyttää korkeatasoista uutta kaupunkia. Alueelle muodostuu kaupunkimaisia tiloja ja hyvää jalankulkuympäristöä.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle syntyy uusi kaupunkikeskus, siihen liittyvine kohtauspaikkoineen. Kaupallisten rakennusten ja maantasokerrosten palvelut tuovat elämää ja turvallisuuden tunnetta katutilaan ja muihin ulkotiloihin. Kaikkialla alueella on sujuvat jalankulku-yhteydet. Alueen pohjoisreunassa kulkee luonnontilassa oleva virkistysalue.

Ekologiset vaikutukset

Tiivis rakentaminen aseman välittömään läheisyyteen tukee joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Kun asuminen, työpaikat ja palvelut ovat aseman lähellä, oman auton käyttötarve vähenee. Polkupyöräilijöiden tarpeet on otettu suunnittelussa huomioon. Korttelirakenne synnyttää edullista pienilmastoa.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi kaupunkirakenne, korkeatasoinen rakentaminen ja viihtyisä ympäristö nostavat kaavamuutos- ja Aviapolis-alueen vetovoimaa sekä arvoa. Kaavamuutoksen toteuttaminen edistää palvelujen monipuolistamista ja työllisyyttä. Kaavamuutosalueen ra-

kenttäminen on mahdollista tehdä vaiheittain. Vetovoimainen ja korkeatasoinen alue parantaa Vantaan ja pääkaupunkiseudun kilpailukykyä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle kohdistuu tulevaisuudessakin melua ympäröiviltä liikenneväyliltä, lentomelua sekä lentokentän koekäyttöalueen melua. Rakennusten sijoittelulla ja muilla melusteilla on luotu liikennemelulta suojattuja ulkotiloja. Rakennusten sisätilojen meluttomuus on varmistettu äänieristävyysvaatimuksin asemakaavassa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso selvityksen liitesivut.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on tehnyt päätöksen alueen sisäisistä nimistä kokouksessaan, joka on pidetty 8.12.2014.

Kaavamuutosalueelle tulevat nimet:

Turbiinitie
Lokkipuisto
Aviakuja
Avia-aukio

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Alueen toteuttaminen on tarkoitus tehdä vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Avia-aukion ympäristö, niin että Kehäaseman eteläisen sisään tulon ympärille rakentuu mahdollisimman valmista kaupunkiympäristöä. Katuverkko rakennetaan toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan muutoksen suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Vantaan kaupunki:

Maankäyttötoimi:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti Elli Maalismaa (02/2012 asti)
va Aluearkkitehti Merja Häsänen (07/2012 asti)
Suunnittelija Jan Wolski (01/2012 asti)
Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander
Asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Suunnitteluavustaja Kaija Topra
Yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuo (12/2013 asti)

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

Muut kaupungin toimialat:

Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Liikenneinsinööri Teppo Pasanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Liikenneinsinööri Emmi Koskinen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo
Maankäytön kehittämispäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Lupa-arkkitehti Arja-Liisa Järvineva
Lupa-arkkitehti Matti Karjanoja

Toteuttajat, konsultit ja muut yhteistyökumppanit:

Lentoasemakiinteistöt

Antti Ala-Heikkilä

Juha Jaakola

Innovarch Oy

Harri Nikulainen

Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy

Tommi Mäkynen

Eduarch Oy

Minna Raassina

Pekka Määttänen

Trafix Oy

Jouni Ikäheimo

Finavia

Sami Kiiskinen

Vahanen Yhtiöt

Pekka Määttänen

Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki

Johanna Ristimäki

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnitteluyksikkö

Asemakaavoitus

Vantaalla 1.6.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Ritva Kotilainen
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.02.2015
Kaavan nimi	002151 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.04.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002151
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7752	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,5244	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,7752

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7752	100,0	38000	0,66	0,0000	38000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

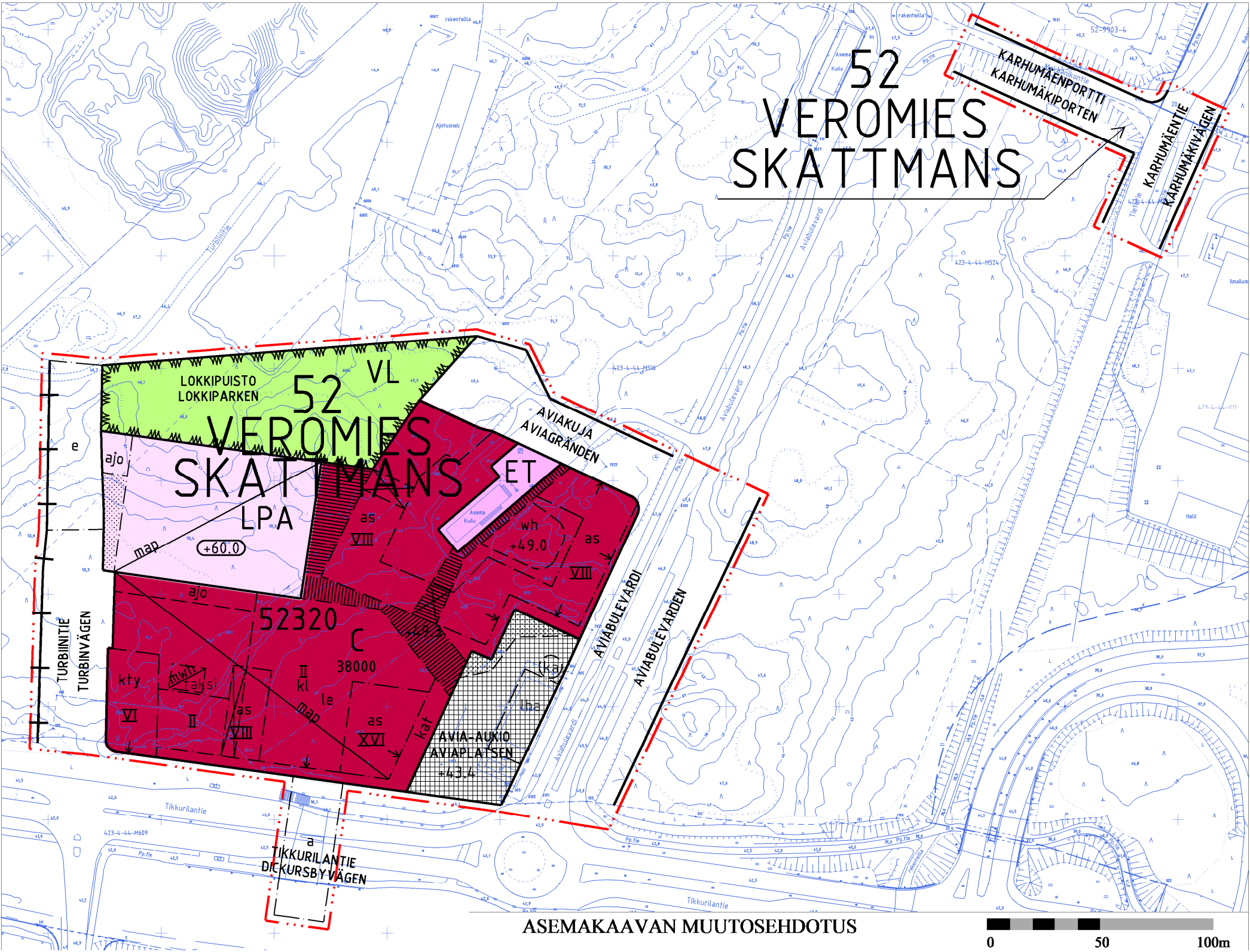
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5244	26,4	0	1,5244	0

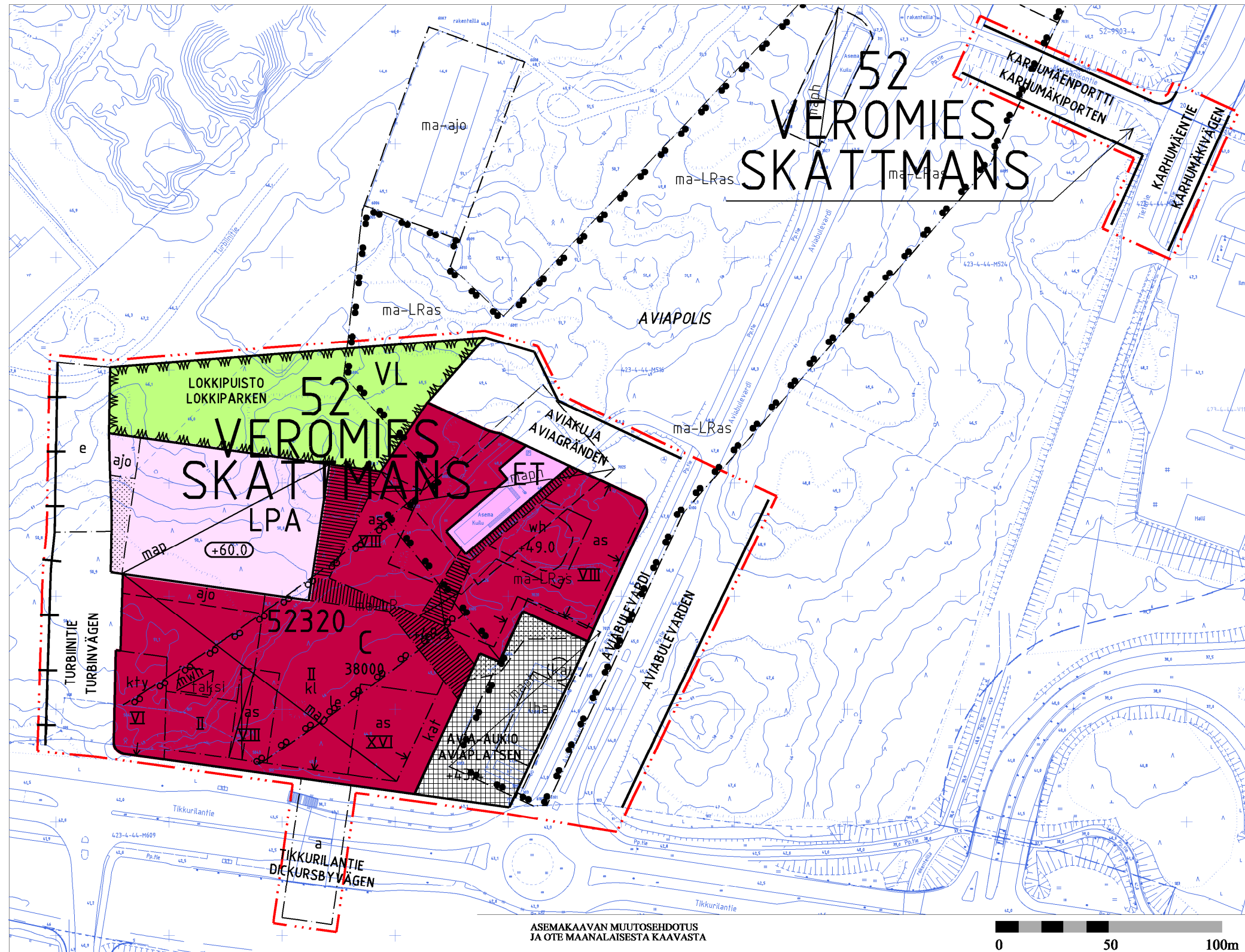
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

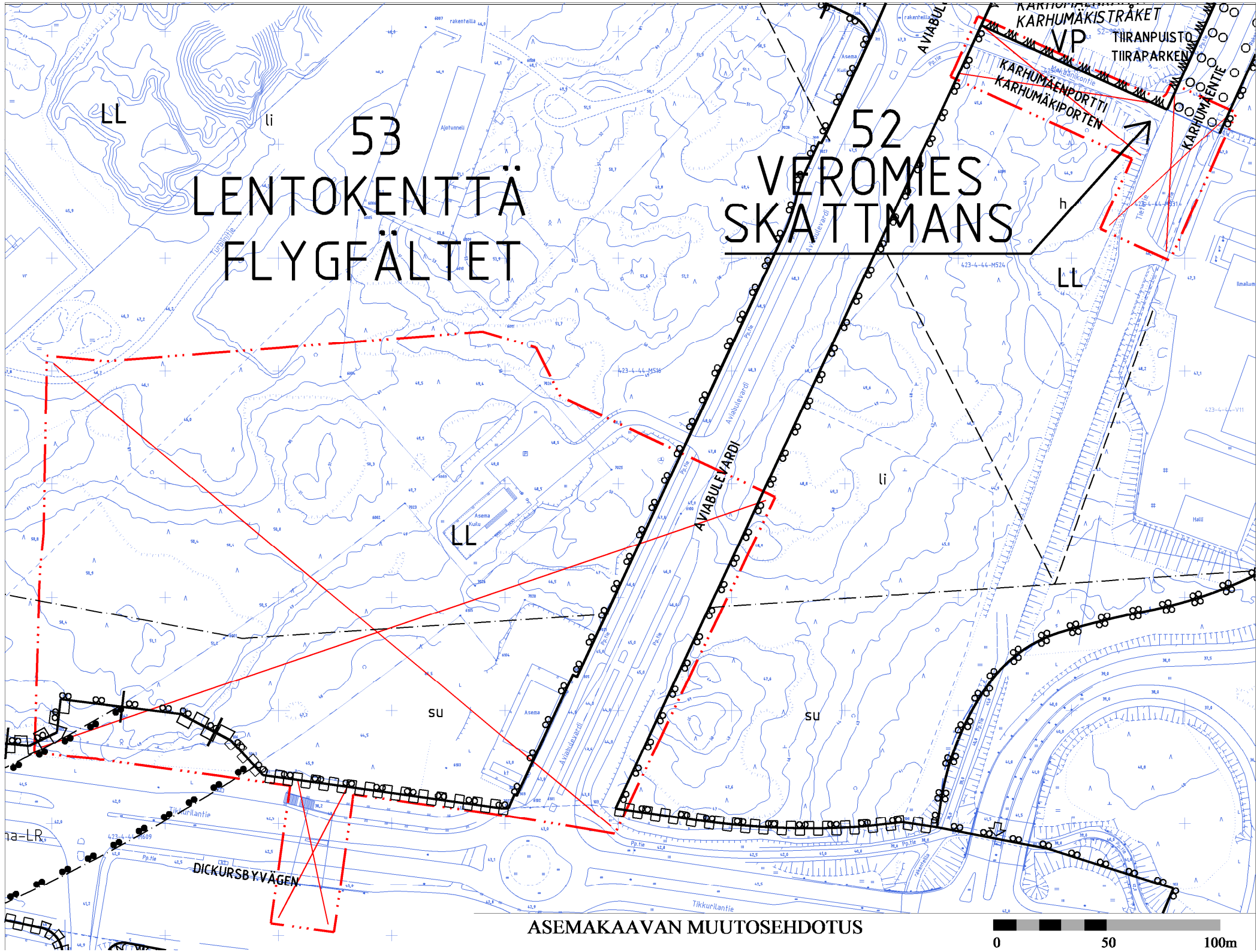
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7752	100,0	38000	0,66	0,0000	38000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
C	2,1211	100,0	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
VP	0,0000		0		-0,0011	0
VL	0,6256	100,0	0		0,6256	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
Kadut	2,0406	69,4	0		0,6801	0
Katuauk./torit	0,3342	11,4	0		0,3342	0
LL	0,0000		0		-4,4136	0
LPA	0,5670	19,3	0		0,5670	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
ET	0,0867	100,0	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5244	26,4	0	1,5244	0
map	1,5244	100,0	0	1,5244	0







Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002151

Päiväys
Datum

1.6.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

687497, 688497

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52**VEROMIES**

Asemakaavan muutos

Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet sekä katu- ja liikenne alueet kaupunginosassa 53 Lentokenttä.)

1:2000

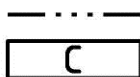
Vanda stad
Stadsdel 52**SKATTMANS**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 52320 samt gatu- och torgområdena.

(Gatu- och rekreations ompådena samt gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs i stadsdel 53 Flygfältet.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Rakennusoikeudesta enintään 25 000 k-m² saa olla asu- mista. Rakennusoikeudesta vähintään 5000 k-m² tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5000 k-m² liike- ja palvelutilaa.

Asukkaiden yhteiset tilat saa rakentaa palvelukeskukseen kaikkia asukkaita palvelevana yhteistilana.

Aviabilevardin varrelle katutasoon sekä Avia-aukion ja ET-alueen välisen asuinrakennuksen kivijalkaan tulee rakentaa työ- ja/tai liiketiloja, joita voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m².

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maanalaisista tiloista nousevat ilmahormit, luisokayhteydet, porrashuoneet sekä palvelukeskuksen kauppakäytävät saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat sekä väestönsuojatilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

På området får placeras bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler.

Högst 25 000 m² -vy av byggrätten får utgöras av bostäder. Minst 5000 m²-vy av byggrätten ska utgöras av kontorslokaler och minst 5000 m²-vy av affärs- och servicelokaler.

I servicecentret får byggas gemensamma invånarutrymmen i form av ett gemensamt utrymme som betjänar alla invånare.

I gatuplanet utmed Aviabilevarden och i stenfoten på den bostadsbyggnad som ligger mellan Aviaplatsen och ET-området ska byggas arbets- och/eller affärslokaler som tillfälligt också kan användas som gemensamma utrymmen för invånarna. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

I markplansvåningen i den byggnad som byggs först utmed Aviagränden ska utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen, reserveras ett personrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. Det sociala utrymmet ska uppta cirka 40 m²-vy.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m²-vy. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Luftkanaler, rampförbindelser, trapphus samt servicecentrets affärsgallerior som går från de underjordiska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Dessa utrymmen samt skyddsrummena dimensioneras inga bilplatser.

Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Asumista palvelevia kuten jätehuone, varasto-, harrastus- ja kerhohuonetiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Edellä mainitut kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa sekä erityisesti Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa olevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.

Jalankulkijan liikumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.

Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevan kehäradan vaatima tilavaraus sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

Päiväkodin ja sen pihan etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä Tikkurilantiestä ja piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 desibeliä.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava mahdollisimman korkealla.

Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, paitsi pohjoisenpuoleisilla julkisivuilla, jossa ääneneristävyyden on oltava vähintään 37 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Mikäli lentokoneiden koekäyttöalue siirtyy kauemmaksi tai sen meluntorjunta muuttuu, ääneneristävyyden vaatimus määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Aviakujalle ja Lokkipuistoon rajautuvan korttelialueen piha-alue tulee suojata Aviakujan bussiliikenteen sekä koekäyttöalueen melulta.

Julkisivut

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvalltaan korkealuokkaisia. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumia. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Liikerakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia.

Parvekkeet

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Parvekkeilla tulee teknisesti ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Piha

Pihan suunnittelussa hyödynnetään alueella olevia luonnonelementtejä, kuten mäntyjä sekä kiviä ja/tai kallioita.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa kallioiden säilytettävään maisemaan.

Liikerakennuksen katon ja kattopinnan tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. Liikerakennuksen katon Tikkurilantien puoleisen aidan tulee olla melua estävää.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on $1\text{ m}^3/100\text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Tonttijaon yhteydessä katualueeseen rajautumattomalle tontille on varattava riittävä johtokujat kunnallistekniikan rakentamista varten.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueelle on varattava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Utöver den byggrätt som anvisats i planen får sådana utrymmen som soprum, förråd, hobby- och klubbtrum som betjänar boendet byggas. De tilläggsbyggrätter som tillåts ovan utöver den våningsyta som anvisats i planen dimensioneras inga bil- och cykelplatser.

Byggnaderna utmed Dickursbyvägen och Aviabulevarden och då särskilt i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden ska vara arkitektoniskt högklassiga och framträdande.

Gånggrutter för fotgängare samt vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

En kvartersplan som omfattar hela kvarteret ska göras upp i anslutning till det första bygglovet för området.

Vid planeringen ska beaktas den områdesreservering som Ringbanan, vilken ligger under markytan, kräver samt eventuella nedre gränser för brytningsarbeten som förutsätts.

Daghemmet och dess gårdsplan ska ligga minst 40 meter från Dickursbyvägen och bullernivån i gårdsområdet får inte överskrida 55 decibel.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från Dickursbyvägens eller Aviabulevardens sida. Tagningen av ersättningsluft ska placeras så högt som möjligt.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller buller ΔL i bostads- och servicebyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB, förutom i fasaderna på den norra sidan där ljudisoleringen ska vara minst 37 dB. Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontorslokalernas ytterskikt ska vara minst 32 dB. Om flygplanens provanvändningsområde flyttas längre bort eller dess bullerbekämpning ändras, fastställs ljudisoleringskravet i anslutning till bygglovet.

Gårdsområdet i det kvartersområde som gränsar mot Aviagrändens och Lokkiparken ska skyddas från bullret från busstrafiken på Aviagrändens och området för provanvändning.

Fasader

Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur och med tanke stadsbilden. Byggnadernas första våning får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som är synliga till gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Fasaden i affärsbyggnadens bottenplan ska huvudsakligen domineras av glas.

Balkonger

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

På gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas.

På balkongerna ska genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

De balkonger och grönrut som förses med inglasning räknas inte in i byggrätten.

Gårdsplan

Vid planeringen av gården utnyttjas de naturelement som finns på gården, t.ex. tallar och stenar och/eller klippor.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som bevaras bergigt.

Affärsbyggnadens tak och takyta ska tillsammans med bostadshusen bilda en sammanhängande arkitektonisk helhet. Stängslet på affärsbyggnadens tak mot Dickursbyvägen måste vara bullerbekämpande.

Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ner i dagvattenavloppet. Volymen på fördröjningen av dagvatten är 1 m^3 per 100 m^2 yta som inte släpper igenom vatten.

I samband med tomtindelningen ska en tillräcklig ledningsgata för byggande av kommunalteknik reserveras för den tomt som inte gränsar till gatuområdet.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde.

Autopaikat

Asunnot	1 ap/130 km ²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/50 km ²
Toimistotilat	1 ap/ 50km ²
Asuntohotelli	1 ap/130 km ²

Vähintään 400 ap:n pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin autopaikkainormina käytetään:

Asunnot	1 ap/130 km ²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/60 km ²
Toimistotilat	1 ap/60 km ²

Polkupyöräpaikat:

Asunnot	1 pp/ 30 k-m ²
Muut toiminnot	1 pp/100 k-m ²

**Autopaikkojen korttelialue.**

Pysäköintilaitoksen puistoon ja Turbiinielle suuntautuvat julkisivut tulee käsitellä viherseininä ja/tai ritilä/pergolarakentein maastoon integroituen.

Pysäköintilaitoksen ylin taso tulee käsitellä laadukkaasti.

**Lähivirkistysalue.**

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

**Kaupunginosan raja.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

AVIABULEVAR

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

38000

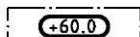
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+49.0

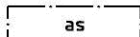
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



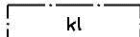
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.

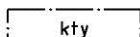


Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen. Tikkurilantien alituksesta on oltava mahdollisuus rakentaa portaat ja hissiyhteys suoraan liike- ja palvelutiloihin.

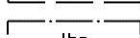
Kaupallisten palveluiden on avauduttava pääosin jalankulkureittien ja aukoiden suuntaan sekä sisätiloihin kauppa-käytävälle.



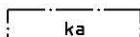
Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimitiloja.



Ohjeellinen taksiasemalle varattu alueenosa.



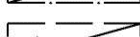
Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.



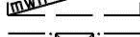
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Polkupyörille varattu katos.



Maanalainen pysäköintitila.



Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Bilplatser

Bostäder	1 bp/130 m ² -vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m ² -vy
Kontor	1 bp/50 m ² -vy
Bostadshotell	1 bp/130 m ² -vy

En parkeringsanläggning med minst 400 bilplatser kan förverkligas som växelvis parkering. Som bilplatsnorm används i så fall:

Bostäder	1 bp/130 m ² -vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m ² -vy
Kontor	1 bp/50 m ² -vy

Cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 85 m ² -vy
Andra funktioner	1 cp/100 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

Fasaderna mot parkeringsanläggningens park och Turbinvägen ska behandlas som grönväggar och/eller integreras i terrängen med hjälp av spaljéer/pergolakonstruktioner.

Den översta nivån i parkeringsanläggningen ska utformas på ett höglklassigt vis.

Område för närrекреation.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där bostadshus får placeras.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

Från Dickursbyvägens underfart ska det kunna byggas trappor och hissförbindelse direkt till affärs- och service-lokalerna.

De kommersiella tjänsterna ska huvudsakligen öppnas mot promenadstråken och de öppna platserna och mot affärsgallerierna inomhus.

Byggnadsyta där verksamhetslokaler får placeras.

Riktgivande del av område för taxistation.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personalförbruk.

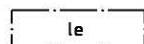
Byggnadsyta där ett skärmtak. Skärmtak för cyklar.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

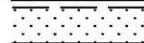
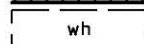
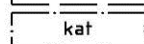
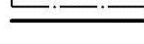
Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

Genomfartsöppning i byggnad.

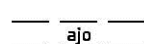
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**

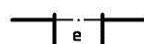
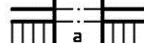
Alueelle tulee rakentaa liikerakennuksen kattotasolle Tikkurilantien varteen rakennettavien asuintalojen asukkaiden yhteiskäyttöinen leikki- ja oleskelutila. Katolle tulee perustaa riittävät kasvualustat pienpuille, pensaille ja perennoille.

**Istutettava alueen osa.****Ohjeellinen istutettava alueen osa.****Ohjeellinen hulevesialue.****Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.****Katu.****Katuaukio/Tori.**

Avia-aukiolle tulee rakentaa pyöräkatoksia.

**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.****Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.****Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.**

Yhteys on pakollinen, sen sijainti likimääräinen.

**Eritasoristeys.****Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.****TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

På området ska på affärsbyggnadens takplan byggas ett lek- och vistelseutrymme för gemensamt bruk för invånarna i de bostadshus som byggs utmed Dickursbyvägen. Taket ska förses med tillräckligt med växtbassänger för mindre träd, buskar och perenner.

Del av område som bör planteras.**Riktgivande del av område som bör planteras.****Riktgivande dagvattenområde.****Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.****Gata.****Öppen plats/Torg.**

På Aviaplatsen ska byggas cykeltak.

Riktgivande körförbindelse inom området.**Del av område reserverad för allmän gångtrafik.****Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.**

Förbindelsen är obligatorisk, dess läge approximativ.

Planskild korsning.**Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.****TOMTINDELNING**

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön**toimiala****Kaupunkisuunnittelu****Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad****och miljö****Stadsplaneringen****Mittausosasto**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mättningsavdelningen

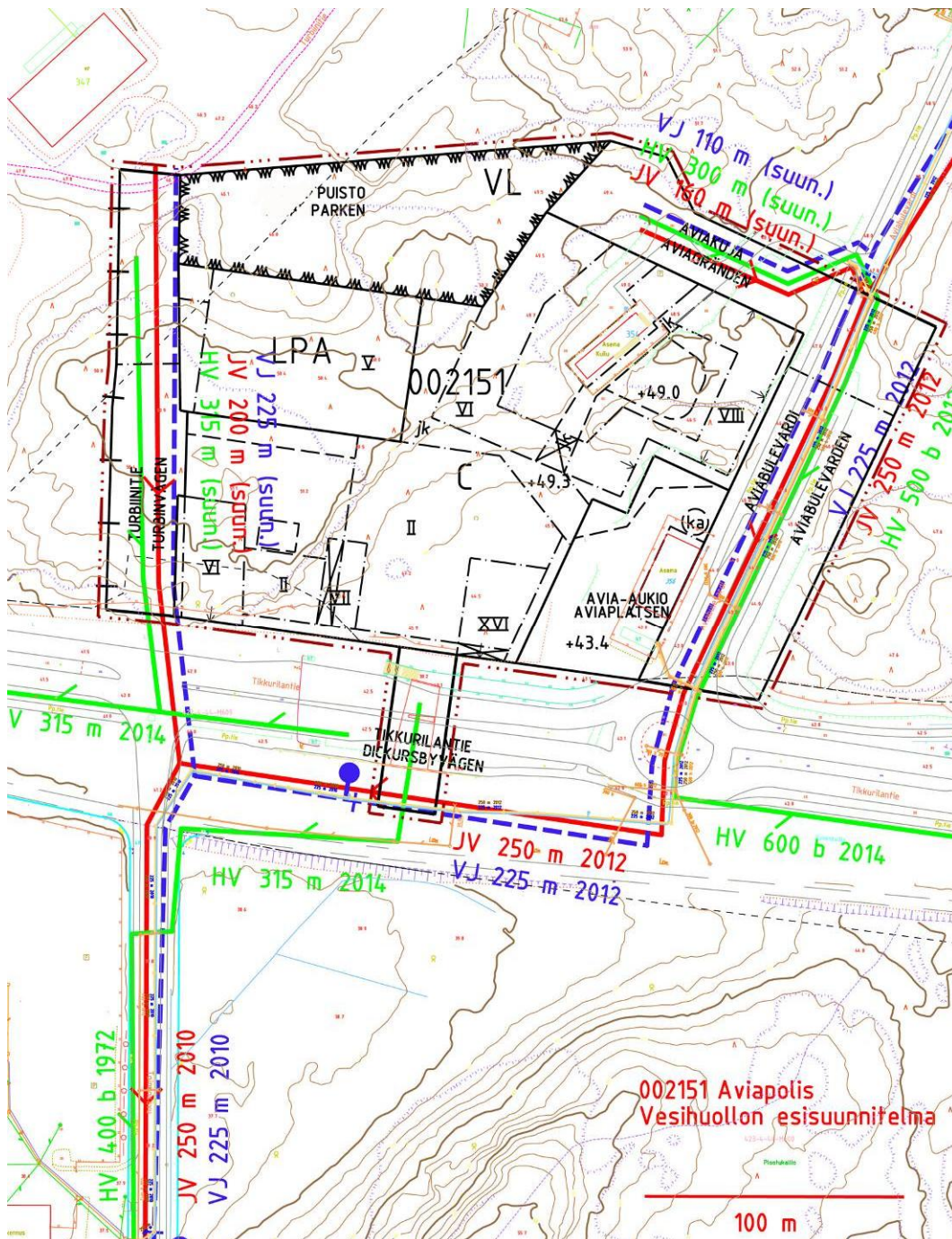
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

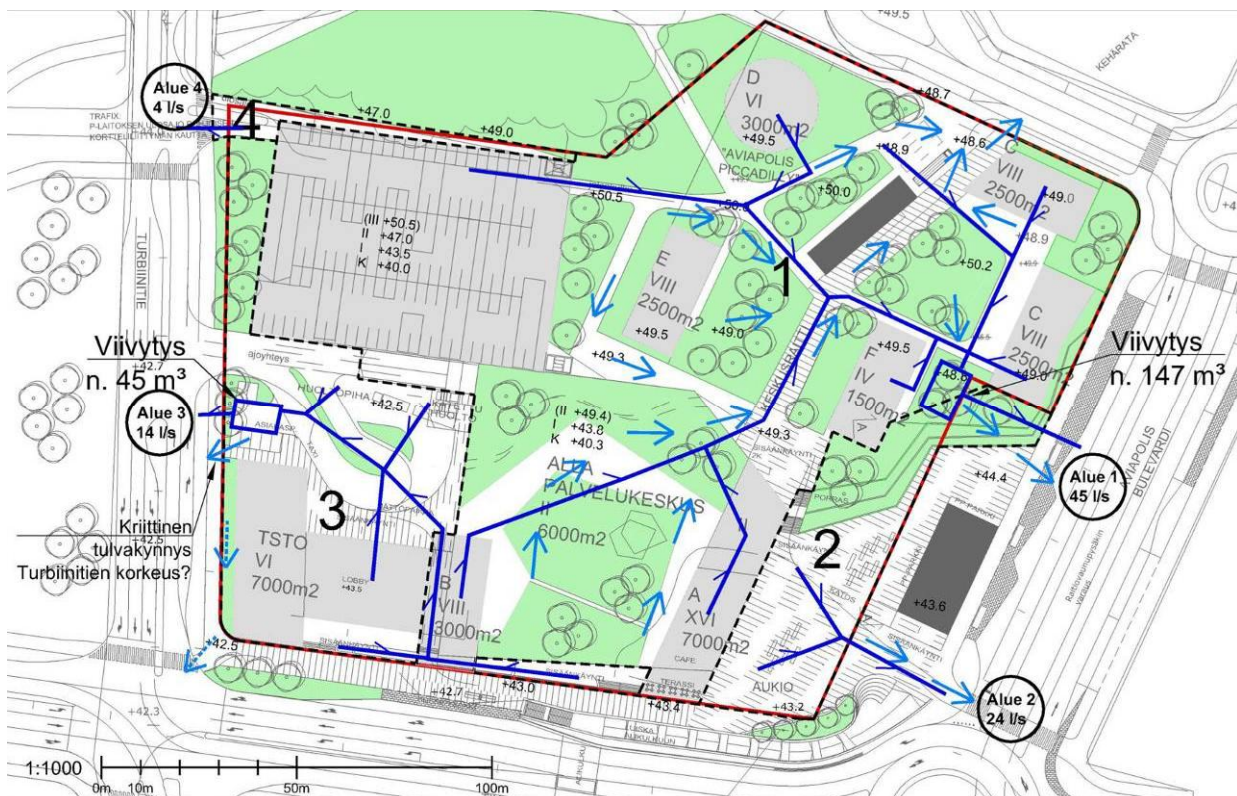
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

Vesihuollon yleissuunnitelma



Hulevesisuunnitelma



- Ohjeellinen huleveden johtaminen (viemäri/kouru)
 Huleveden viivytys (maalainen säiliö/ylimitoitettu putki)
 Veden virtaussuunta tulvatilanteessa/purkureitti
 Tonttialue
 Hulevesialueiden raja

Laskenta käsittää tonttialueen rajauksen sisäpuoliset vedet (2,89 ha)

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:							
Tilanne UUSI alueittain:	A [ha]	ϕ	I [l/(s·ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	V m³ [m³]	Q m³ [l/s]
Alue 1							
Asfaltti, betonipinta, katto	1,30	0,9	150	600	1/4 a	105	178
Nurmi, vherkatto, istutus	0,83	0,2	150	600	1/4 a	15	26
Yhteensä	2,13					120	200
Alue 2							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,17	0,9	150	600	1/4 a	14	23
Nurmi, vherkatto, istutus	0,06	0,2	150	600	1/4 a	1	2
Yhteensä	0,23					15	24
Alue 3							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,42	0,9	150	600	1/4 a	34	56
Nurmi, vherkatto, istutus	0,08	0,2	150	600	1/4 a	2	3
Yhteensä	0,50					35	59
Alue 4							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,03	0,9	150	600	1/4 a	2	4
Nurmi, vherkatto, istutus	0	0,2	150	600	1/4 a	0	0
Yhteensä	0,03					2	4
Koko alue	2,89					173	288

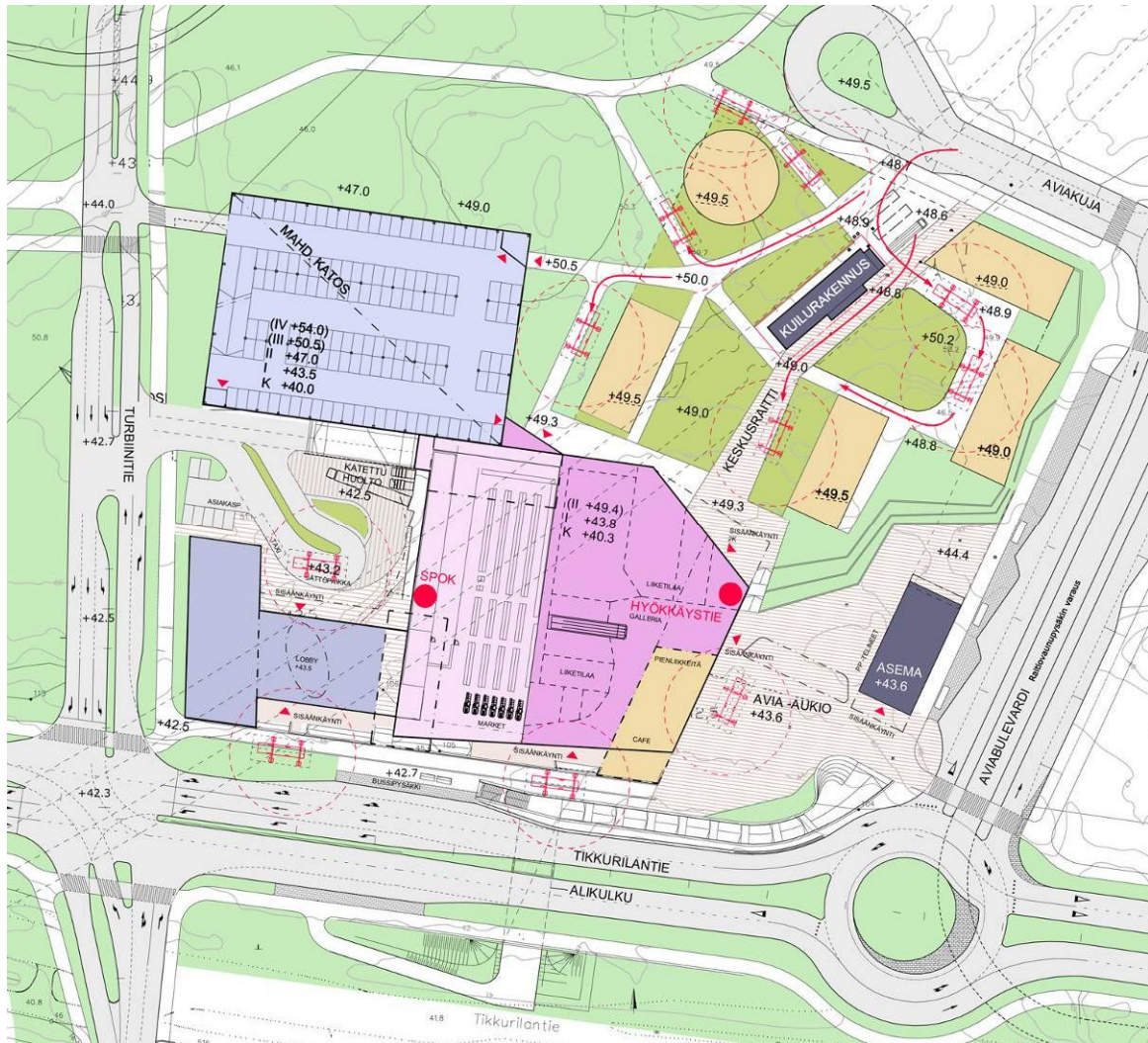
Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:							
Tilanne VANHA:	A [ha]	ϕ	I [l/(s·ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	V m³ [m³]	Q m³ [l/s]
Kallion metsä	2,89	0,2	150	600	1/4 a	52	87

Tilanne UUSI:	A [ha]	φ	i [l/(s·ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Asfaltti, betonipinta, katto	1,91	0,9	150	600	1/4 a	155	258
Nurmi, vherkatto, istutus	0,98	0,2	150	600	1/4 a	18	29
Yhteensä	2,89					173	288

Kaavamääräyksen mukainen viivytystarve: 1m³ / 100m² tiivistä pintaa					Pinta-ala m²	Viivytystarve m³	Suunniteltu viivytys m³	Purkuvirtaama l/s
Asfaltti, betonipinta, katto yhteensä					19 200	192		87
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 1					13 000	130		Alue 1 45
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 2					1 700	17	147	Alue 2 24
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 3					4 200	42	45	Alue 3 14
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 4					300	3		Alue 4 4

Hulevesisuunnitelma 21.11.2014, Vahanen Oy

Pelastusreitit



Pelastusreitit syksy 2014, Innovarch Oy

Kaupunginhallitus 2.3.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002151 / Aviapoliksen aseman aloituskortteli, Veromies. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS- LAITOS	Ei lausuntoa	
NRO 2 FINAVIA OYJ	Ei lausuntoa	
NRO 3 TURVALLISUUS- JA KEMIKAALI- VIRASTO (TUKES)	Lausunto tukee kaavamuutosta.	Ei tarkistuksia.
NRO 4 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Selostukseen lisäys kaupallisten toiminto- jen mitoituserusteista. Kaavamääräyksiin on tehty lisäys polku- pyöräpaikoista.	Kaavaselostukseen on tehty lausunnossa mainittu lisäys. Kaavamääräyksiin on tehty lausunnon mukainen tarkis- tus.
NRO 5 LIIKENNEVIRASTO	Ei lausuntoa	
NRO 6 KEHÄRATA –PROJEKTI	Ei lausuntoa	
NRO 7 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE- -KUNTAYHTYMÄ	Aviapolis asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen.	Kaavamääräyksiin on tehty lausunnon mukainen tarkis- tus.

NRO 3
TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO (TUKES)

Lausunto:

"Kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen Seveso II -direktiivin (96/82/EY) mukaisella konsultaatioalueella. Lentokentän lämpökeskus on ns. toimintaperiaate-asiakirjalaitos varastoitavien polttoöljytuotteiden määrän perusteella.

Lämpökeskuksen öljysäiliöt on sijoitettu maan sisään louhittuun tilaan, joten onnettomuuden vaikutukset rajoittuvat todennäköisesti suppeammalle alueelle kuin maanpäällisillä säiliöillä. Laitokselle tehdyissä onnettomuusvaikutusten arvioinneissa on selvitetty säiliöautopalon ja kattilaräjähdyksen vaikutuksia. Tunnistetut onnettomuusskenaariot aiheuttavat rajoituksia asuin- ja liiketilojen rakentamiselle noin 50 - 70 metrin päähän säiliöauton purkupaikasta ja kattilarakennuksesta. Arvioitu onnettomuusvaikutusten alue ei yllä muutosehdotuksessa esitetyllä keskustatoimintojen korttelialueelle. Tukesin näkemyksen mukaan keskustatoimintojen korttelialue on kuitenkin syytä sijoittaa asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyllä tavalla lähivirkistys- ja pysäköintialueita kauemmaksi kaavamuutosalueen viereisestä Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksesta.

Muilta osin Tukesilla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta."

Vastine:

Lausunto tukee kaavamuutosta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 4 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetussa maakuntakaavassa lentokentän liikennealueelle ja osin lentomelualueelle (lme-1) 55-60 dB.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) ja sen koillispuolelle on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (LJ) ja keskustatoimintojen alakeskus (C). Alueen itäosassa on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alueen kohdalle on osoitettu Kehäradan tunneliosuus (=:tu=:). Alueen pohjoispuolitse on varattu viheryhteys (VL) ja ulkoilureitti (ooo).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lentokenttäaluetta (LL) sekä katualuetta. Asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR) sekä muita maanalaisten tilojen merkintöjä (ma).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa Kehäradan Aviapolis-aseman ympärille kaupunginosakeskus, johon sijoittuu toimistoja, asuntoja, liiketilaa ja muita kaupallisia palveluja. ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja kehittää Kehä-rataan liittyvän Aviapoliksen aseman ympäristöä monipuolisten palvelujen ja asumisen alueena noudattaen Aviapoliksen työpaikka-alueen kaavarunkosuunnitelmaa.

Kaavaselostuksen kohdassa "5.1.1 Mitoitus" on syytä kertoa alueen kaupallisten toimintojen mitoitusperusteet.

Koska alue tulee muodostamaan tärkeän risteämisaseman eri liikennemuotojen kannalta, on liikennejärjestelyt syytä suunnitella tiiviissä yhteistyössä Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) kanssa.

Kaavamääräyksiin on syytä lisätä normitus myös polkupyörien pysäköintipaikkojen varaamiselle sekä rakennuksissa että julkisessa tilassa, jotta voidaan varmistaa pyöräilylle hyvät edellytykset. Kaavamääräyksissä ei ole polkupyöränormitusta, vaikka kaavaselostuksen "kohdissa 2.2 ja 5.1.1 Mitoitus" se mainitaankin."

Vastine:

Kaavaselostukseen tehdään pyydetty lisäykset kaupallisten toimintojen mitoitusperusteista.

Liikennejärjestelyt tullaan jatkossakin suunnittelemaan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Kaavamääräyksiä täydennetään polkupyöränormilla.

Tarkistukset:

Tarkistukset tehty Uudenmaan ELY-keskuksen mukaisesti.

NRO 7
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE –KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

HSL lausui asemakaavan muutoksesta (OAS 12.4.2012.): HSL pitää tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan yleiskaavan mukaiset raitiotievaraukset. HSL esittää, että alueen bussipysäkkien sijoittelu, bussiterminaaliin liittyvät asiat ja muut joukkoliikenteeseen vaikuttavat ratkaisut tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa. HSL näkee edelleen ko. asiat tärkeinä.

Lisäksi HSL lausuu seuraavaa. HLJ 2015:ssa on tunnistettu, että Aviapoliksen asemasta tulee tärkeä joukkoliikenteen solmukohta. Sen asema tulee korostumaan, kun se tulee sijaitsemaan kahden polkupyöräilyn laatukäytävän leikkauksessa. Bussiterminaaliin on suunniteltu päättyväksi linjat 415, 561, 562 ja 573, sekä läpiajaviksi linjoiksi 415N, 562N, 574, 576, 615, 621 ja 941. Toimivan joukkoliikenteen turvaamiseksi terminaaliin tulisi lähtökohtaisesti busseille suunnitella viisi lähtölaituria ja kaksi tulolaituria, sekä viisi pikapysäköintipaikkaa. Aseman ohittavat linjat tarvitsevat kahden auton mittaiset pysäkit molempiin suuntiin. Terminaalin tarkemmissa suunnitelmissa on varattava sähköbussien latausmahdollisuus ja huomioitava kaasubussien ajo-oikeus mahdollisiin osittaisiin sisätiloihin. Päättyvistä bussilinjoista johtuen tulee terminaalin yhteyteen varata myös kuljettajien sosiaalitila.

Aviapoliksen asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen. Alueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää ja houkuttelevaa vilkkaasta ajoneuvoliikenteestä huolimatta. Lisäksi HSL toivoo latauspisteitä myös sähkökäyttöisten yksityisautojen pysäköintipaikoille.

Vastine:

Bussiterminaalin tarkempi suunnittelu tehdään yhteistyössä Vantaan kaupungin ja HSL:n kanssa. Kaavamuu-
toksessa Aviabulevardille on varattu riittävä tila bussien lähtö- ja tulolaitureille, bussien pikapysäköinnille
sekä raitiotievaraukselle.

Bussikuljettajien taukotila on merkitty määräykseen kohtaan C keskustatoimintojen korttelialue
”Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa
osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava
kooltaan noin 40 k-m².”

Kaavamääräyksiä tarkennetaan polkupyöräkatoksen osalta.

Tarkistukset:

Kaavamääräyksiin kohtaan ka on lisätty lause;
Polkupyörille varattu katos



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunginhallitukselle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunginhallituksen osoite:

Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle.**

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle.**

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuusto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen**, jolla on päätetty käyttää etuusto-oikeutta, voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä ostaja ja etuustolain 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myyjä.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- ☐ Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- ☐ Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjstä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asia

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettäispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytettä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnyksarvon.

6.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiannottapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

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.

6.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.



Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

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.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saatitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan 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 tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.



Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §: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 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

7.1

Tässä kokouksessa tehdyistä **päätöksistä, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta**, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta. (Etuostolaki 22 § 2 mom.)

7.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **verotusta koskevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta** valittamalla (Verotusmenettelylaki 88 § 6 mom.).

7.3

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen**, ei saa hakea muutosta.

7.4

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.