

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 10.11.2021

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HW	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HW	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW	6
5 § Tikkurilan vanhustenkeskuksen hankesuunnitelman hyväksyminen / AK	10
- Tikkurilan vanhustenkeskuksen hankesuunnitelma 27.10.2021	12
6 § Maankäyttösopimus / Toyota Tsusho Nordic Oy / Asemakaava ja asemakaavan muutos Yhtiönkuja nro 161800 / AK	47
- Maankäyttösopimus / Toyota Tsusho Nordic Oy / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 161800	49
- Liite A1 419-1-229 määrään luovutus	59
- Liite B1: myytävä määräala määräalasta 92-419-1-230-M1	60
7 § Maankäyttösopimus / Asunto Oy Peltolankulma / Asemakaavan muutos 002444 Neilikkapolku 12 / AK	61
- Maankäyttösopimusluonnos	63
- Liite A1 sopimusalue	69
8 § Maankäyttösopimus / Maarakennusliike Lehtonen Oy / Asemakaavan muutos nro 002423 / Kalliosolantie / AK	70
- Maankäyttösopimus	72
- Liite A1: sopimusalue	77
9 § Asunto Oy Tikkurilan kassatalon osakassopimuksen hyväksyminen ja osakkeiden myynti / AK	78
10 § Myyrmäen tontin 15422/1 myyminen Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähdelle / AK	80
- Karttaliite - Hartela Etelä-Suomi Oy - tontti 15422/1	83
- Hartela Etelä-Suomi Oy - Hakemus tontin 15422/1 ostamiseksi	84
11 § Tonttien 23138/1, 2 ja 3 varaaminen Kivistöstä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon sekä lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotantoon ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / AK	87
- kartta tonteista 23138/1, 2 ja 3 varaus	91
12 § Hämevaaran päiväkotitontin 11043/1 varaaminen Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoisrahasto eQ Yhteskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK	92
- Liitekartta 11043-1	95
13 § Myyrmäestä tontin 15673/11 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK	96
- Kartta tontista 15673/11 varauksen jatko	98
14 § Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK	99
- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko	103
15 § Toimitilojen vuokraaminen osoitteesta Pakkalankuja 5 terveystalvelujen ja perhe- ja sosiaalipalvelujen käyttöön / AK	104
16 § Riipiläntie vaihe 2 -kokonaisurakan urakoitsijan valinta / JV	106

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 10.11.2021

- Vertailutaulukko/Hankinta/Riipiläntie vaihe 2	108
17 § Vantaan ratikan katusuunnittelun lisätyöt välillä Tikkurila - Länsimäki / JV	109
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	112
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	113
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	114
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	115
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	120
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	121



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 10.11.2021 klo 17.00–19.09
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kivimäki Otso, puheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Kiljunen Kimmo, varapuheenjohtaja	x	Mölsä Tomi	
Hummastenniemi Heidi	-	Karjalainen Jenni	x
Hynninen Mari	x	Pitkänen Eeva	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Mattila Kari	
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Mäkipernaa Aki	x	Liukkonen Pasi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x	Linkola Maija	
Penttilä Mira	x (etäyhteys)	Heikkinen Minna	
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	-	Vauhkonen Miro	x
Toivonen Teija	x (etäyhteys)	Huuskonen Sanna	
Viilo Mikko	-	Huhta Timo	x
Vähäkangas Jussi	x	Vanhanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	x	Saimen Tuukka	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salpakari Antti	x	Mehtälä Henri	
Muut osallistujat			Läsnä
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja va.		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x (etäyhteys)	
Vättö Jyrki, kaupungininsinööri vs.		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (etäyhteys)(§:t 1-3, klo 17.00-17.21)	
Henriksson Tomi, kiinteistökehityspäällikkö		x (etäyhteys)(§:t 1-3, klo 17.00-17.55)	
Haltia Maja, rakennuttaja-arkkitehti		x (etäyhteys)(§:t 1-3, klo 17.00-17.42)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Otso Kivimäki

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 12.11.2021, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Aki Mäkipernaa

Mika Oja

Pykälä 16 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 15.11.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HW

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Mäkipernaa Aki ja Oja Mika (varalla Pajunen Emmi ja Penttilä Mira)
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 12.11.2021 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Mäkipernaa Aki ja Oja Mika, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 12.11.2021 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Asia 5 / Tikkurilan vanhustenkeskuksen hankesuunnitelman hyväksyminen / rakennuttaja-arkkitehti Maja Haltia

Asia 11 / Tonttien 23138/1, 2 ja 3 varaaminen Kivistöstä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon sekä lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotantoon ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

Kuultiin seuraavat tiedotusasiat:

Kaupunkitilalautakunnan joulukuun 15.12.2021.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HW

Kaupunkitalautakunnalle 19.10.2021 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja va. Henry Westlin

- § 96/2021 Ensimmäisen optiovuoden 2021-2022 käyttöönotto / Hakunilan suuralueen katu- ja viheralueiden hoitourakka, palveluhankinta 2017-2021
§ 99/2021 Osallistuminen Kaupunkipyöräpalvelun hiilijalan- ja hiilikädenjälki -hankkeeseen

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 37/2021 As Oy Katriinanrinne parvekeremontin aikainen vuokrahyvitys vuokralaisille

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 82/2021 Tammirinteen vastaanottokodin tilamuutokset suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
§ 83/2021 Myyrinkodin 3.krs:n muutostöiden suunnitelmien hyväksyntä ja urakoitsijan valinta
§ 84/2021 Sotungin koulu, kotitalousluokkien tilamuutokset 2022. LVIS-suunnittelu
§ 85/2021 Koivukylän koulujen kuntoarviokonsultin valinta

Kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö

- § 114/2021 Pyhtäänkorventie, Manttaalitien liittymä; 52 Veromies, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 115/2021 Viherkuja; 17 Martinlaakso

Toimitilapäällikkö Pasi Salo

- § 87/2021 Kiinteistö Oy Vantaan Ratatie 11 toimitilan vuokraaminen Vantaa-Infon käyttöön liikekeskus Dixissä
§ 89/2021 Tilan vuokrauksen jatko marras-joulukuulle 2021 Tuomelan koulusta / Leena Waren
§ 90/2021 Tilan vuokraus marras-joulukuulle 2021 Tuomelan koulusta / Roihu Visuals
§ 91/2021 Tilan vuokrauksen jatko marras-joulukuulle 2021 Tuomelan koulusta / Laura Okko
§ 92/2021 Tilan vuokrauksen jatko marras-joulukuulle 2021 Tuomelan koulu / Maria-Elina Koivula
§ 93/2021 Lupa alueen käyttöön SAK:n työelämä- tapahtumaa varten Myyrmäkitalon edustalle Paalutorilla 23.11.2021
§ 94/2021 Puukäsityötilojen vuokrauksen jatko marras-joulukuulle 2021 Tuomelan koulu / HandySam
§ 95/2021 Tilan vuokrauksen jatko marras-joulukuulle 2021 Tuomelan koulusta / PwnTek Oy
§ 96/2021 Tilan vuokraus marras-joulukuulle 2021 Tuomelan koulusta / Valopeitto
§ 97/2021 As Oy Pähkinäkeskuksen katutasen palvelutilan (ent. Poppeli) välittäjän valinta

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

- § 88/2021 Toimitilan jatkovuokraaminen Viihdekeskus Flamingosta/K Oy Tasetie 8, Tasetie 8, 01510 Vantaa rokoteaseman käyttöön



Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

§ 67/2021 Maatutkimuksen tukikohdan KVR-urakan loppuselvityksen hyväksyminen

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 42/2021 Valjaspolku, tila 405-10-43; katutekniikan työstä aiheutuneen vahingon korvaaminen

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 31/2021 Hankinta / Konehallin vuokraaminen 2021

§ 32/2021 Hankinta / Jalankulkijoille suunnatun liukkauseroituspäällyksen hankinta

Suunnittelupäällikkö Markus Holm

§ 60/2021 Valtatie 7 Länsimäentien vaihtopysäkit ja Kehä III liittymän parantaminen, Vantaa ja Helsinki, tiesuunnitelman hankinta

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 22/2021 Määräalan (Kimalaisentien katualuetta) ostaminen kiinteistöstä 92-401-6-394 Suvela Nikinmäessä / Viherpalvelut Hyvönen Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 27/2021 Maanomistajan lupa kaukolämpöputkien sijoittamiseen Rajakylässä / Vantaan Energia

§ 28/2021 Maankäyttölupa tilapäiseen työmaapysäköintiin ja varastointiin Kivistössä / Fira Oy

§ 29/2021 Viljelysmaan vuokraaminen Länsisalmesta / Mikael Friman

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 13/2021 Määräaikainen sijoituslupa matkaviestintukiasemalle Hakkilassa / Telia Finland Oy

§ 14/2021 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen polttonesteiden jakeluasemaa varten Varistossa / Oy Teboil Ab

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja va. Henry Westlin

§ 94/2021 Hylkäyspäätös: Suunnitteluvaraushakemus Korson keskustan alueelle / Avain Yhtiöt Oy ja T2H Vantaa Oy

Kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö

§ 113/2021 Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman asiantuntijatyön hankinta



Kaupungingeodeetti Kimmo Junttila

§ 46/2021 Osallistuminen kiinteistön 92-83-110-5 maanrakennuskustannuksiin

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan va. esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja va. Henry Westlin

§ 100/2021 Optioiden käyttäminen Tikkurilan keskustan monitiloimistorakennuksen urakoissa

§ 101/2021 Ensimmäisen optiovuoden 2022-2023 käyttöönotto / Korson suuralueen katu- ja viheralueiden hoitourakka, palveluhankinta 2018-2022

Kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö

§ 117/2021 Osallistuminen hankkeeseen Rekkaparkki kokonaispalveluna

§ 118/2021 Hankinta / Nopeusnäytöt 2021

§ 119/2021 Optiovuoden käyttöönotto Katokset 2020 - 2021 hankinnassa

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 5/2021 Äimäkuja 8 tontin ja omakotitalon myyminen

Hankepäällikkö Eija Kivineva

§ 13/2021 LT03- Uomarinteen päiväkodin ja optiona Lauhatien päiväkodin tietomallikoordinaattorin hankinta, Lauhatien päiväkodin lisätyötilaus 3

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 30/2021 Määräalan (puistoa ja katuja) ostaminen tilasta 92-413-2-21 / Jyrki Haltia

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 15/2021 Kiinteistön (luonnonsuojelu-, retkeily- ja ulkoilu- sekä pientaloalueiden osien) 92-416-4-639 ostaminen Vestran kaupunginosassa / Timo Savimäki



§ 16/2021 Maanomistajan lupa kuitukaapeliyhteydelle Luhtaanmäessä / Elisa Oyj

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



VD/10747/10.03.02.01/2021

HW/AK/PW/EK/MH

Simonkoti (Simonkylän vanhustenkeskus) laajennetaan Tikkurilan vanhustenkeskukseksi. Korjaustarpeessa olevat Simonkodin vanha osa ja Simonpirtti puretaan ja tilalle rakennetaan vanhuksille 144 asuntoa uudisosaan. Hankkeelle laskettu tavoitehinta on 39,3 milj. euroa (alv 0 %, KL 106,3)

Uudisosaan rakennettavista 144 asunnosta on tehostetun hoidon palveluasuntoja 104 yksiötä (30 m²) ja palveluasuntoja 40 yksiötä (30 m²). Yhdessä olemassa olevan rakennussiiven asuntojen kanssa kokonaisuuteen tulee yhteensä 210 asuntoa. Hanke sisältyy Vantaan kaupungin investointiohjelmaan VAV:n vuokrahankkeena. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2023–2025.

Tikkurilan suuralueella on tarve saada lisää asumispalveluja vanhuksille johtuen Vantaan väestön nopeasta ikääntymisestä ja etenkin erityisesti 75-vuotta täyttäneiden määrän kasvusta. Kaupungin viimeisimmän, vuoden 2020 väestöennusteen mukaan 75-vuotta täyttäneiden määrä kasvaa Vantaalla vuosina 2021–2031 60 % (8 594 henkilöä). Tällä hetkellä Vantaan väestöstä 6,4 % on 75-vuotta täyttäneitä, kun väestöennusteen mukaan 75-vuotta täyttäneiden osuus on vuonna 2030 jo 8,3 %. Tikkurilan suuralueen väestöstä 8,0 % on 75-vuotta täyttäneitä vuonna 2030.

Tikkurilan vanhustenkeskus sisältyy vuosien 2018–2027 palveluverkkosuunnitelmaan.

Jotta hanke ei viivästy kohtuuttomasti johtuen palveluiden järjestäjäosapuolen muutoksesta, hankkeen hankesuunnitelma tehdään Vantaan kaupungin toimesta. Hankkeen toteutus edellyttää myös huonokuntoisen, vuonna 1980 rakennetun Simonpirtin rakennuksen purkua, jotta rakennusoikeus tontilla ei ylitä ja hanke voidaan toteuttaa ilman kaavamuutosta. Toteutus- ja rahoitusratkaisun tulee tekemään sote-uudistuksen mukaisesti maakuntahallinto.

Hankkeelle on myönnetty Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksellä poikkeuslupa 17.1.2019 STM/4409/2018, jossa asuntojen lukumäärä on 133 ja kustannusennuste 37 milj. euroa.

Vanhustenkeskuksen huoneistoala on 8 614 htm² ja bruttoala 9 907 brm². Hankkeen osoite on Simontie 5, kiinteistötunnus 92-65-19-1. Tontin omistaa Vantaan kaupunki.

Simonkodin vanhan osan (5 900 brm²) purkukustannusennuste on 550 000 € (alv 0 %). Simonpirtin purkukustannusennuste (noin 1300 brm²) on 117 000 € (alv 0 %).

Jotta taataan hankkeen taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, hankkeelle on haettava valtion asumis- ja rahoituskeskuksen (ARA) tuki- ja korkotukivarausta.

Vuokratkustannusennuste on 17,99 €/htm²/kk, (alv 0 %). Vuokravaikutus 1 835 520 €/v, (alv 0 %). Vuokratkustannusennusteessa on huomioitu vuokratkustannuksia alentavina ARA:n rahoitus ja korkotukiennusteet.

Vanhustenkeskuksen uudisosan toimintakustannusennuste on noin 6 300 000 €/v (alv 0 %) ja ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 1 300 000 € (alv 0 %).



Hankkeen toteutus- ja valmistumisajankohta määräytyy maakuntahallinnon hanke- ja investointipäätösten perusteella myöhemmin.

Hankkeelle toimitilajohtamisessa laskettu tavoitehinta on 39,3 milj. euroa (alv 0 %, KL 106,3).

Kustannukset ovat nousseet tarveselvitysvaiheen kustannusarviosta:

- 2,25 milj. euroa kustannusluokan nousu
- 2 milj. euroa asuntojen jäähdytys

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 15.3.2021 § 11 hyväksynyt 11.03.2021 päivätyn tarkistetun tarveselvityksen ja kustannusennusteen 35,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 100,0).

Tekninen lautakunta on 14.4.2021 § 6 11 hyväksynyt 11.03.2021 päivätyn tarkistetun tarveselvityksen ja kustannusennusteen 35,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 100,0).

Kaupunginhallitus on 24.6.2021 § 16 hyväksynyt 11.03.2021 päivätyn tarkistetun tarveselvityksen ja kustannusennusteen 35,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 100,0).

Hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 5

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Tikkurilan vanhustenkeskuksen 27.10.2021 päivätty hankesuunnitelma ja tavoitehinta 39,3 milj. euroa (alv 0 %, KL 106,3) ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

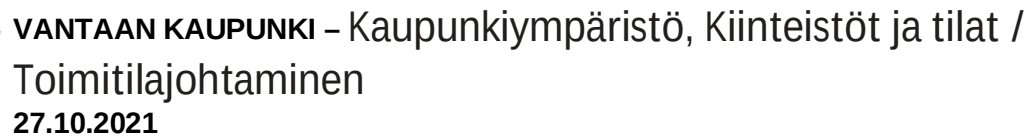
- Tikkurilan vanhustenkeskuksen hankesuunnitelma 27.10.2021 liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



1. Yhteenveto	5
2. Perustelut tarpeelle	6
2.1. Palveluasuntotarpeen perustelut	7
2.2. Tehostetun asumispalvelun tilatarpeen perustelut	7
Toiminnan kuvaus	10
Palveluasunnot	10
Tehostettu asumispalvelu.....	10
3.1 Puhtauspalvelun tavoitteet	11
3.2 Pesulapalvelut.....	12
3.3 Jätehuolto	12
4. Rakennuksen toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset.....	13
4.0. Energiatehokkuustavoitteet.....	13
4.1. Tila- ja rakennusratkaisu.....	14
4.2 Rakennusratkaisun arkkitehtoniset tavoitteet.....	15
4.3. Rakennustekniikka.....	15
4.4. LVIA-tekniikka	17
4.5. Sähkötekniikka	19
5. Tontti ja rakennuspaikka.....	24
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta.....	24
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet	24
5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset ja liikenteelliset vaatimukset.....	26
5.4 Väistötilat ja purku	26
7. Kustannukset	26
8. Rahoitus ja aikataulu	27
9. Hankkeen käyttövaikutukset ja toimintakustannukset	27
10. Hankkeen vaikutukset palveluverkkoon ja toimitilajärjestelyihin	27
12. Tarveselvitystyöryhmä.....	28

LIITTEET

- Liite 1 Sijaintikartta
- Liite 2 Ilmakuva
- Liite 3a Asemakaavaote
- Liite 3b Asemakaavamääräykset
- Liite 4 Tonttikartta
- Liite 5 Tilaohjelma
- Liite 6 Tavoitehintalaskelma

OHEISMATERIAALI

- Havat-riskikartta
- Tilakortit

Kohteen nimi: Tikkurilan vanhustenkeskus						
Tarpeen kuvaus: Nykyisen Simonkodin yhteyteen rakennetaan 144 asuntoa (vanhusten tehostettu asumispalvelu: 104 yksiötä, vanhusten palveluasunnot:40 yksiötä) vähentämään vanhusten palveluasuntojen sekä tehostetun asumispalveluasuntojen määrän vajea. Laajennuksen jälkeen asuntoja on yhteensä 210 kpl.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Tontilla sijaitseva Simonpirtin rakennus puretaan ennen uuden laajennuksen käyttöönottoa.						
Tarpeen perustelut: Hankesuunnitelman kohta 2						
Käyttäjähallintokunta: Sosiaali- ja terveystoimi.						
Kaupunginosa: Simonkylä (65)	Kiinteistötunnus: 92-65-19-1			Tontin pinta-ala: 24 439 m ²		
Osoite ja tontti: Simontie 5 01300 Vantaa	Kaavatiedot: Nykykaava v.2008			Rakennusoikeus: ei vielä määritetty		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm²	htm²	hum²	Investointikustannus hintataso KL 106,3		
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus						
Laajennus/lisärakennus	9907	8 614	6 381	39, 3M	3 966,89	4562,34
Muutos/peruskorjaus						
Hankkeen asukasmäärä ja palveluajat				144 vanhusta 24/7		
Investointikustannus asukasta kohden (€)				272 916 €		
Väistötilan tarve: Simonpirtin asukkaille löydettävä uudet tilat						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Sote-uudistuksen tultua voimaan määrärahavaraus maakuntahallinnon taloussuunnitelmaan						
Hankkeen toteutusaikataulu: Valmistuminen 2024/2025						
Rakennuksen ylläpitokustannukset € / v (ilman siivouskustannuksia): ~ 520 887 € / v						
Hallintokunnan/kuntien toimintakustannukset € / v: 6 300 000 € / v (tehostettu asumispalvelu 5,5 M€, palveluasuminen 0,8 M€)						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv-% 0): 1 300 000 €						
Vuokraennuste ARA-tuet huomioitu (kaikki tilat):						
Tuleva vuokra (€ /htm² / kk, alv 0 %)				17,99 €/kk		
Vuokravaikutus	~ 154 966 € / kk			~ 1 859 592 € / v		
Vuokra / asukaspaikka, ARA-tuet huomioitu, alv 0 % (kaikki tilat, asukkaan vuokra määräytyy tilajyvityksen jälkeen)						
Vuokra / asukaspaikka (144 asukasta)				~ 1 076 € / kk		
Laatija(t): Rakennuttaja-arkkitehti Maja Haltia				Päivämäärä: 27.10.2021		

1. Yhteenveto

Tikkurilan vanhustenkeskuksen rakennushanke perustuu Kaupunkitasoiseen kaupunginhallituksen 17.9.2018 hyväksymään palveluverkkosuunnitelmaan 2018–2027 ja Vantaan kaupungin investointiohjelmaan VAV:n vuokrahankkeena.

Palveluverkkosuunnitelmassa linjataan, että Maakunta- ja soteuudistuksen lopullisista ratkaisista riippumatta myös sosiaali- ja terveystoimen palvelujen lisääntyviin ja muuttuviin tilatarpeisiin on varauduttava. Tulevaisuuden sosiaali- ja terveystoimen palveluverkon kehittämiseksi tarvitaan tonttivaraukset Tikkurilan hyvinvointikeskusta sekä Hakunilan ja Kivistön vanhustenkeskuksia varten. Asemakaavan muutos käynnistetään Simonkodin kiinteistön kehittämiseksi vanhustenkeskusta koskevan tarveselvityksen mukaisesti.

Vanhusten hoiva-asumisen palvelutarve on väestön nopean ikääntymisen vuoksi jatkuvasti kasvava. Palveluja ja asumista keskitetään aiempaa enemmän vanhustenkeskuksiin (Ikääntyneen väestön hyvinvointikeskus). Erillisiä palvelutaloja ei enää rakenneta, vaan vanhustenkeskuksiin rakennetaan eritasoisia tuettua asumista; palvelutaloasumista sekä tehostettua palveluasumista muistisairaille, jotta asukkaiden ei tarvitse toimintakyvyn heiketessä muuttaa pois toiseen yksikköön.

Tarveselvitystyössä on päädytty Simonkodin kehittämiseen uudeksi Tikkurilan vanhustenkeskukseksi. Ratkaisulla saadaan Tikkurilaan yksi keskitetty ja toiminnallisesti tehokas vanhustenkeskus. Samalla saadaan Simonkodista jälleen toimiva kokonaisuus purkamalla pois uudisrakennuksen tieltä huonokuntoinen vaikeasti uusien mitoitusvaatimusten mukaiseksi muutettavissa oleva Simonkodin vanha osa. Tontille rakennetaan 144 asuntoa uudisosaan (asuntojen kokonaismäärä yhdessä säilyvän rakennussiiven asuntojen kanssa on 210).

Jotta Tikkurilan vanhustenkeskuksen hanke ei viivästy kohtuuttomasti johtuen sote-uudistuksesta ja palveluiden järjestäjäosapuolen muutoksesta, hankkeen tarveselvitys tehdään Vantaan kaupungilla.

Tikkurilan vanhustenkeskuksen toteutus- ja rahoitusratkaisusta tulee päättämään sote-uudistuksen astuttua voimaan maakuntahallinto.

2. Perustelut tarpeelle

Kaupunginhallituksen 17.9.2018 hyväksymän Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2018–2027 mukaan iäkkäiden henkilöiden palveluja ja asumista keskitetään vanhustenkeskuksiin. Palveluverkkosuunnitelmassa linjataan, että Maakunta- ja soteuudistuksen lopullisista ratkaisuista riippumatta myös sosiaali- ja terveystoimen palvelujen lisääntyviin ja muuttuviin tilatarpeisiin on varauduttava. Tulevaisuuden sosiaali- ja terveystoimen palveluverkon kehittämiseksi tarvitaan tonttivaraukset Tikkurilan hyvinvointikeskusta sekä Hakunilan ja Kivistön vanhustenkeskuksia varten sekä Simonkodin kiinteistön kehittämiseksi vanhustenkeskusta koskevan tarveselvityksen mukaisesti.

Erillisiä palvelutaloja ei enää rakenneta, vaan vanhustenkeskuksiin rakennetaan eritasoista tuettua asumista: palvelutaloasumista sekä tehostettua palveluasumista muistisairaille, jotta asukkaiden ei tarvitse toimintakyvyn heiketessä muuttaa toiseen yksikköön. Vanhustenkeskus tarjoaa palveluja keskuksessa asuville ja lähialueen ikääntyneelle väestölle sekä mahdollisuuksia kuntalaisten omaehtoiseen vanhustentyöhön. Tehostetun asumisyksiköiden ja palvelutaloasuntojen asukkaita varten on heidän hoidon tarpeen edellyttämä määrä henkilökuntaa. Simonkodin yhteyteen rakennettavaan Tikkurilan vanhustenkeskukseen tulevien uusien palvelutaloasuntojen määrä on 40 asuntoa ja tehostetun asumispalvelun 104 asuntoa. Simonkodin säilyvässä rakennussiivessä on 66 tehostetun asumisen asuntoa, jotka ovat valmistuneet vuonna 2009. Tikkurilan vanhustenkeskuksessa tulee uudisosan valmistuttua olemaan yhteensä 210 asuntoa ikääntyneille vantaalaisille.

Vanhustenkeskukset rakennetaan keskeisille paikoille hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Normaalin vuorovaikutuksen mahdollistamiseksi eri ikäisten kesken uusien vanhustenkeskusten tulee sijaita keskellä elävää ja monimuotoista yhteisöä. Simonkylän alueella on mahdollisuuksia kehittää normaalia vuokra- tai omistuspohjaista asuntokantaa kehittämällä yhdyskuntarakennetta, jossa eri sukupolvien asuminen lomittuu.

Simonkylään rakennettavaa vanhustenkeskusta kutsutaan tässä tarveselvityksessä Tikkurilan vanhustenkeskukseksi. Painopisteenä on eritasoiset asumispalvelut. Tikkurilan vanhustenkeskus sijoittuu keskeiselle paikalle Simonkylään ja jo senkin vuoksi on syytä hyödyntää sen yhteisöllinen merkitys täysimääräisesti.

Vantaan väestön nopea ikääntyminen on tärkein perustelu uudelle hankkeelle. Tärkein yksittäinen syy palvelutarpeen kasvuun ovat muistisairaudet, joiden määrä kasvaa voimakkaasti väestön ikääntyessä. Ikääntyneen väestön sosiaali- ja terveyspalvelujen, mukaan lukien asumispalvelut, tarpeeseen vaikuttaa erityisesti 75-vuotta täyttäneiden määrän kasvu.

Kaupungin viimeisimmän vuoden 2020 väestöennusteen mukaan 75-vuotta täyttäneiden määrä kasvaa Vantaalla vuosina 2021–2031 60 % (8 594 henkilöä). Vantaan väestöstä 6,4 % on 75-vuotta täyttäneitä, kun väestöennusteen mukaan 75-vuotta täyttäneiden osuus on vuonna 2030 jo 8,3 %. Tikkurilan suuralueen väestöstä 8,0 % on 75-vuotta täyttäneitä vuonna 2030.

Kuntalaisten ikääntyessä palvelutarve lisääntyy ja osalle muodostuu huolimatta kotihoidon tuesta tarve asumiseen tehostetun asumispalvelun yksikössä. Kunta voi vastata iäkkään henkilön palveluntarpeeseen pitkäaikaisella laitoshoidolla vain, jos siihen on lääketieteelliset perusteet tai asiakasturvallisuuteen tai potilasturvallisuuteen liittyvät perusteet (Laki ikääntyneet väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvveluista, 14 a §).

Vantaa ja Kerava muodostavat oman sote-alueensa. Kerava on teettänyt omia selvityksiä väestön ikääntymisestä ja sen vaatimasta palvelujen tarpeesta. Keravan yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa n. 1400-1600 henkilöä (n. +50 %) seuraavan viiden vuoden aikana. Väestön voimakas ikääntyminen kasvattaa palvelutarvetta 2030-luvulle asti.

Heidän selvitysten mukaan palveluntarpeeseen vastaaminen nykykapasiteetillä ei ole realistinen, ottaen huomioon palvelutarpeen kasvun ja resurssien riittävyyden.

Tulevaisuuden visiossaan Kerava etsii uusia asumisen ratkaisuja, monimuotoisia "hybridi"/korttelimuotoista asumista yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. (Kerava selvitys)

Seuraavissa kappaleissa on vielä tarkasteltu hankkeen perusteluja toiminnoittain.

2.1. Palveluasuntotarpeen perustelut

Vanhuspalvelulain mukaan iäkkään henkilön pitkäaikainen hoito ja huolenpito toteutetaan ensisijaisesti hänen omaan kotiinsa, mutta kodinomaisen asuinpaikka voi olla myös palvelutalo tai asumispalveluyksikkö. Pitkäaikaista laitoshoidoa järjestetään vain poikkeustapauksessa.

Vantaalla on kuusi palvelutaloa. (Koivukylä, Pähkinärinne, Suopursu ja Myyrmäki, Heporinne ja Metsotie). Väestön ikääntymisen myötä ikääntyneiden ympärivuorokautisten palvelutaloasuntojen tarve tulee lisääntymään. Osa nykyisistä palvelutaloista ovat vanhoja eivätkä tilat sovellu ikääntyneille. Myyrmäen vanhustenkeskus korvasi osan vanhoista palvelutaloista, joiden tilat eivät sovellu ikääntyneille.

Palveluverkkosuunnitelman mukaan palvelutaloasuntoja rakennetaan vanhustenkeskusten yhteyteen. Tikkurilan vanhustenkeskuksen hanke lisää palvelutaloasuntojen määrää 37:llä. Myöhemmin palvelutaloasuntoja rakennetaan Hakunilan keskuksen yhteyteen.

2.2. Tehostetun asumispalvelun tilatarpeen perustelut

Vuoden 2020 syyskuussa Vanhus- ja vammaispalvelujen palvelualueen järjestämien iäkkäiden tehostetun palveluasumisen sekä Kaunialan laitospaikkojen hoitopaikkojen määrä oli yhteensä 1 345, joista 101 lyhytaikaishoitoa tai tehostautuspaikkoja. Tehostetun asumispalvelun hoitopaikoista 144 (luku tarkistettava) sijaitsee Vantaan rajojen ulkopuolella, lisäksi on Kaunialan pitkäaikaiset laitoshoidon paikat 61 hoitopaikkaa. Ulkopaikkakunnilla sijaitsevista yksiköistä merkittävin on Kauniala, jossa Vantaalla on käytössä yhteensä 95 paikkaa, joista 34 tehostettua asumispalvelua ja 61 laitosasumisen paikkaa. Tehostetun palveluasumisen palveluista 72 % hankitaan ostopalveluna ja 28 % on kaupungin omaa tuotantoa.

Alueellisessa tarkastelussa hoitopaikkoja suhteutettuna 75+ väestöön on riittävästi Koivukylän ja Korson alueella, sen sijaan Tikkurilan alueella sekä Hakunilassa ja Kivistössä tarvitaan lisää hoitopaikkoja.

Vuonna 2020 Vantaalla on 995 75-vuotta täyttänyttä asukasta pitkäaikaishoidossa, mikä on 6,6 % / 75-vuotias väestö. Kaikkiaan pitkäaikaishoidon paikkoja on 8,3 %, joka sisältää myös nuorempien (alle 75-v) tarpeen. Lyhytaikaishoidon nykyinen osuus on 0,7 % 75 vuotta täyttäneiden määrästä. Kokonaispeittävyys mukaan lukien lyhytaikaishoidon ja nuorempien tarpeen on siis 9,0 % / 75-vuotta täyttänyt väestö.

”Vanhusten pitkäaikaishoidon tarve vuoteen 2040-tutkimuksessa” on selvitetty vanhusten pitkäaikaishoidon tarvetta Suomen kunnissa vuoteen 2040 asti. Arvio perustuu väestöennusteeseen, tietoon eri ikäisten siirtymätodennäköisyyksistä asumispalvelujen ja kodin välillä sekä tietoon vanhustenhuollon kustannusten jakautumisesta sekä kuolemanläheisyyden vaikutuksesta. Tutkimuksessa tehdään kaksi skenaariota: perusskenaario ja pessimistinen skenaario. Perusskenaariossa huomioidaan, että vain osa hoivan tarpeesta perustuu pelkästään ikään vaan vaikuttavina tekijöinä ovat viimeiset elinvuodet ja kuolemanläheisyys. Pessimistinen skenaario puolestaan on laskettu puhtaasti ikääntyvän väestön pohjalta ja tuottaa suuremman paikkatarpeen. (Kauppi, Määttänen, Salminen, Valkonen 2015).

Tutkimuksessa on Vantaan osalta arvioitu, että vuoteen 2040 mennessä perusskenaarion mukaan tarvittavien paikkojen määrä tulee olemaan 2,05 kertainen verrattuna lähtökohdan vuoteen 2015 (=1). Pessimistisessä skenaariossa puolestaan tarve olisi 2,43 kertainen. Mikäli tätä sovelletaan Vantaan tilanteeseen, tulisi vuonna 2040 paikkoja tarvitsemaan 1412 enemmän kuin paikkoja tällä hetkellä on. Suhteutettuna 75 -vuotta täyttäneeseen väestöön, tämä 2,05 kertainen paikkamäärä tarkoittaisi vuonna 2040 9,6 % kaikkien paikkojen peittävyyttä.

Taulukko 1. Ympäri vuorokautisen hoivan palvelujen tarve 2022–2030 (väestöennusteeseen 2020 ja palvelujen peittävyys v.2020 perustuen)

Vuosi	2022	2025	2028	2030
Väestöennuste 75 v. täyttäneet	16 442	23 204	21 982	23 204
Peittävyys 75+ PITKÄAIKAISHOITO / 75 väestö YHTEENSÄ, %	6,6 %	6,6 %	6,6 %	6,6 %
TARVE peittävyyden perusteella, 75 -v pitkäaikaishoito, paikkamääränä	1 085	1 303	14 50	1 531
Peittävyys, pitkäaikaishoito sisältäen myös nuorempien (alle 75-v) tarpeen, %	8,30 %	8,30 %	8,30 %	8,30 %
TARVE, pitkäaikaishoito sisältäen myös nuorempien tarpeen, paikkamääränä	1 365	1 926	1 825	1 926
Peittävyys, lyhytaikaishoito, %	0,70 %	0,70 %	0,70 %	0,70 %
TARVE, lyhytaikaishoito paikkamääränä	115	162	154	162
PEITTÄVYYS YHTEENSÄ (sisältäen edellä olevat), %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %
TARVE YHTEENSÄ, paikkamääränä	1 480	2 088	1 978	2 088

Yllä olevan laskelman mukaan vuonna 2030 tarvitaan 2 088 hoivapaikkaa eli 743 hoivapaikkaa enemmän kuin nykyisin, joista 162 lyhytaikaishoitoon. Niitä rakennetaan jatkossa vanhustenkeskusten (Hakunilan vanhustenkeskus, Kiviston vanhustenkeskus) yhteyteen. Vanhustenkeskuksiin on tarkoituksenmukaista rakentaa 130-140 hoitopaikkaa.

Keravan selvityksessä, tulevaisuus visiossa, nykypeittävyyksillä tarvitaan n. 120 uutta tehostetun palveluasumisen asukaspaiikkaa, peittävyyksien pysyessä vuoden 2020 tasolla ja ennustetulla väestönkasvulla vuoteen 2030 mennessä. (Kerava selvitys)

Toiminnan kuvaus

Palveluasuntojen ja tehostetun asumispalvelun tilojen laadulliset ja tekniset tavoitteet sekä mitoitusperusteet ovat RT- ohjekortin 93 -11134 (julkaistu joulukuussa 2013) mukaisia. Vanhustenkeskuksen muiden tilojen osalta ohjekorttia on noudatettu soveltuvien osin.

Tehokkaalla tilamitoituksella varmistetaan asuntojen vuokrien pysyminen ARA:n määrittelemissä rajoissa.

Tilaohjelma on tarveselvityksen liitteenä (liite 1).

Palveluasunnot

Palvelutaloasuntoja on yhteensä 40, asunnot ovat 30 m² kokoisia yksiöitä. Asukkaat asuvat omissa asunnoissaan, mutta voivat osallistua vanhustenkeskuksessa järjestettävään ruokailuun ja muuhun yhteisölliseen toimintaan. Palvelutaloasumisella tarjotaan asukkaille mahdollisuus turvalliseen ja elämänmakuiseen asumiseen tukemalla asukkaiden toimintakykyä ja itsenäisyyttä yhteistyössä asukkaan ja hänen lähiyhteisönsä kanssa.

Asukkaat saavat palvelu- ja hoitosuunnitelman mukaisesti tarvettaan vastaavat kotihoidon palvelut tarvittaessa myös ympäri vuorokauden. Asunnoissa on teknologiaa, mikä lisää asukkaan turvallisuutta ja mahdollistaa yhteydenpidon henkilökuntaan.

Tehostettu asumispalvelu

Tehostetun asumispalvelun toiminnan tavoitteiden kannalta kokonaisedullinen ratkaisu on 26 asunnon ryhmä. Asuntojen kokonaismäärä on 104 asuntoa. Asunnot ovat yksiöitä, kooltaan 30 m². Asunnossa on pienoiskeittiö sekä suihku/wc-tila, jossa on vaatteiden pesuun ja kuivaukseen liittyvät koneet. Pienoiskeittiön kaluste suunnitellaan niin, että keittiötaso altaineen voidaan tarvittaessa lukita kaapin sisälle. Asunnot ja yksiköt ovat varusteltu älykkäillä hoiva- ja kulunvalvontateknologialla, jolla tuetaan asukkaan toimintakykyä ja mahdollistetaan asuminen elämän loppuun asti.

Ateriapalvelun tavoitteet

Tikkurilan vanhustenkeskukseen tulee keskitetty aterioiden jakelutila, johon valmis ruoka kuljetaan kylmänä. Kulku tilaan on lastauslaiturin ja tuulikaapin kautta. Lastauslaiturin yhteyteen tarvitaan rullakko ja laatikkovarasto (ei sisälly keittiön neliöihin).

Jakelutilan kokonaispinta-ala kylmätilat ja pakastetila mukaan lukien ovat ~ 45 m².

Kulku osastoille hissit ja käytävät mahdollisimman esteettömät ei kynnyksiä

Jakelutilassa varastoidaan ruoka kylmähuoneissa. Ruoka kuljetetaan kuuma/kylmävaunuissa osastolle, tarvittaessa kuumennetaan ja laitetaan tarjolle.

Jakelutilassa on oltava mahdollisuus erityisruokavalioiden lämmitykseen bur-lodge vaunuilla, sekä GN-astioiden pesuun.

Jakelutilassa ja osastokeittiöissä on oltava tilaa vaunujen säilytykseen. Tilat on varustettava pistorasioin (verkko/kolmivaihevirta)

Osastokeittiössä on oltava kylmätilaa ja astianpesumahdollisuus. Tilassa on läpianto-tarjoilulinjasto, joka on suljettavissa lukittavalla ruloseinällä. Linjastossa on mm. Kylmäallas ja tila kahdelle kuumennusvaunulle. Alla tia jäteastioille. Sekä astioiden säilytystila

Keittiöhenkilökunnan sosiaalityilat ovat keskitetyt muun henkilöstön sosiaalitylojen yhteydessä.

3.1 Puhtauspalvelun tavoitteet

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle vanhushuollolle.

Puhtaanapidolla ylläpidetään rakennuksen hygieenisyyttä, siellä työskentelevien henkilöiden työturvallisuutta, viihtyisyyttä ja rakennuksen edustavuutta.

Puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana. Yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä.

Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävästä, tehokkaasta, ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista.

Nano teknologian hyödyntäminen suositeltavaa pintojen ja materiaalien suunnittelussa. Rakennuksen pintojen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettäviä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Lattiapintojen vahauksille ei tule olla tarvetta.

Materiaalien päästöluokka M1.

Rakentamisen puhtausluokka P1

Siivouskeskus

Siivouskeskus on siivouksen päätila. Siivouskeskuksessa pestään ja huolletaan siivouksesta syntynyt pyykki. Pyykkihuoltoa varten tarvitaan 8 kg laitospyykinpesukone ja 8 kg lämpöpumpputekniikalla laitoskuivausrumpu, omilla jalustoillaan. Siivouskeskus toimii myös laitoshuollon paperi- ja tavaravarastona, johon tukkutavarat varastoidaan. Hyllytilaa tulee olla riittävästi. Tilassa säilytetään ja puhdistetaan laitoshuollon siivouksessa käytettävät koneet ja laitteet, joten tila tulee varustaa hiekanerottelukäivolla ja käsisuihkulla. Tila varustetaan riittävillä pistorasioilla koneiden latauksia varten.

Siivouskeskuksen ilmanvaihdon tulee olla hyvä.

Siivouskeskus tulee sijoittaa huoltopihan läheisyyteen, jotta tavarantoimitukset ja jätehuoltopisteelle kulkeminen on joustavaa. Siivouskeskuksen tukkutavarat toimitetaan lavoilla, joten ovien leveys tulee olla 100 cm. Muutoinkin kulku tilaan tulee olla esteetön.

Hissin tulee sijaita lähellä siivouskeskusta, jolloin tavarat – ja koneiden kuljetus kerroksille on joustavaa

.

Siivoustilat

Siivoustilat sijoitetaan jokaiselle tulevalle kerrokselle. Tilat varustetaan tilakorteissa mainituilla varusteilla. Siivoustilat palvelevat kerroksien siivouksissa ja tiloissa pidetään siivouksen lähivarastoa papereille, jätessäkeille, hygieniavarusteille ja siivouksen käsityövälineille, sekä siivousvaunuille. Tilassa tulee olla pistorasiat koneiden latausta varten. Siivoustilat sijoitetaan kerroksille, niin että kulku siivottaville tiloille on lyhyt ja esteetön.

3.2 Pesulapalvelut

Pesulassa työskentelee kerrallaan 14 palvelutyöntekijää ja 2 ohjaajaa kokopäiväisesti. Pesulassa tapahtuu pyykin pesu ja jälkikäsittely, mankelointi, silitys ja viikkaus. Hygienia on tärkeässä roolissa. Myös pesulan laitteiden ja tilojen hygieniavaatimukset ovat korkeat.

Pesulatilaan, jälkikäsittelytilaan ja mankelointi/ silitystilaan tarvittava laitteisto:
9 laitostyttöön tarkoitettua pesukonetta, 14-20 kg + pesuaineen syöttöpumput
9 kuivausrumpua
8 laitostyttöön tarkoitettua mankeliä
4 laitostyttöön tarkoitettua silityskeskusta
Lasku- ja työskentelytilaa
Tuoleja (satulatuoli ym.)
Lukittavaa säilytystilaa pesuaineille
Työpisteeseen työpöytä, työtuoli ja lukittava kaappi ohjaajalle
Kylmäsäilytystila pyykeille
3 pyykkipussitelinettä
Pyykkikärryjä (likaisen/puhtaan pyykin kuljetukseen kerroksiin/osastoille)
Pyykkikärryjä, joissa etuosa matalampi
Siivouskomero pesulan siivoustarvikkeille
Taukotila tai jokin piste pesulatyöntekijöiden taukojen pitoon.

3.3 Jätehuolto

Rakennus varustetaan alipaineisella yhden putken biojätekuilujärjestelmällä ja bio- sekä jätepuristimella. Jätejärjestelmän syöttöaukot pitää mitoittaa huomioiden jätessäkkien koko. Yleisin käytetty sekä jätessäkin koko 200–250 l. Muiden kierrätettävien jätteen; muovin, metallin, kartongin ja paperin jätetilan riittävyys on tarkastettava hankkeen aikana.

Rakennuksessa on jätehuone ongelmajätteille ja varasto kierrätettävälle materiaalille.

Noudatetaan soveltuvin osin jätehuollon RT-ohjekortteja.

Selvitetään jatkosuunnitteluvaiheessa tuleeko uuteen laajennusosaan biojätteelle erillinen imuputki.

4. Rakennuksen toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset

4.0. Energiatehokkuustavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos, joka koskee uusilta rakennuksilta vaadittavaa energiatehokkuutta ja määrittelee perusteet ns. lähes nollaenergiarakentamiselle astui voimaan 1.1.2018 vireille tulevien lupahakemusten osalta. Käyttötarkoitukseluokan mukaisesti määritetty energiatehokkuuden vertailuluku vanhuskeskuksissa ei saa ylittää raja-arvoa 160 kWhE/m²/a. Asetetaan hankkeen E-lukutavoitteeksi 90 kWh/m²/a energiatehokkuusluokkaan A pääsemiseksi (Käyttötarkoitukseluokka 5).

Rakennukselle asetetun vertailuluvun raja-arvon saavuttaminen edellyttää sitä, että rakennuksessa tulee tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa (aurinkopaneelit, maalämpö). Sisäiset lämpökuormat tulee hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti ja jäähdytysenergian tarve on minimoitava.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla, joilla tuotetaan rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukainen sähköenergiamäärä.

Selvitetään rakennuksen toteutussuunnitteluvaiheessa mahdollisuus hyödyntää maaenergiaa sekä lämmitys- että jäähdytysenergian tuotantoon. Järjestelmä tulee mitoittaa sekä varustaa lisälämmöntuotantojärjestelmällä huippupakkasolosuhteita varten.

Energiasuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle ja hyödyntää suunnittelussa esim. IDA Indoor Climate and Energy-ohjelmistoa tai MOBO-työkalua (Multi-Objective Building Performance Optimization) rakennuksen arkkitehtuurin, massoitelman sekä materiaalien huomioon ottamiseksi.

Rakennukseen asennetaan LED-valaisimet sekä sähköautojen latausasemat. Kts. kohta "sähkötekniikka".

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittäväällä määrällä alamittareita Vantaan kaupungin toimi-tilajohtamisessa 13.8.2019 päivätyn mittarointiohjeen (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

4.1. Tila- ja rakennusratkaisu

Tavoitteena on toiminnallisesti ja liikenteellisesti toimiva tilaratkaisu. Toiminnot sijoitetaan ja niille varataan tilat oikeissa keskinäisissä suhteissa. Liikenteellisesti tilajako toteutetaan siten, että vältetään umpiperiä ja siten, etteivät toisiinsa liittyvien toimintojen väliset etäisyydet muodostu liian pitkiksi.

Rakennuksen toimintojen jakaminen eri kerroksiin on tehtävissä tilaohjelman mukaisin tilaryhmin.

Tehostetun asumispalvelun ryhmäkotien asunnot (yksiöt) eivät ole majoitustiloja vaan asuntoja, joiden suunnittelussa tulee noudattaa kaikkia voimassa olevia asuntoja koskevia rakentamismääräyksiä.

Asuntojen ikkunat eivät saa avautua suoraan pohjoiseen liian vähäisen valon saannin vuoksi eivätkä myöskään etelään liian suuren auringon säteilystä aiheutuvan lämpökuorman vuoksi.

Palveluasuntojen ja tehostetun asumispalvelun kerrostasoilla tulee olla yhteys toisiinsa joka kerroksessa johtuen henkilökunnan työn tehokkuustavoitteista. Samasta syystä uudisrakennus yhdistetään uudisrakennuksen itäpuolella olevaan säilyvään rakennussiipeen hyödyntäen nykyistä yhdyskäytävää.

Kaikki kerrosten välinen vertikaaliliikenne tulee tapahtumaan hisseillä käyttäjäkunnan liikkumiskyvyn rajoittuneisuuden vuoksi. Koska palveluasunnot ja ryhmäkodit ovat toiminnallisesti omia yksiköitään, tarvitsevat ne omat hissinsä. Toimintavarmuuden vuoksi kumpaankin yksikköön tarvitaan kaksi hissiä, joten rakennuksen minimihissimäärä on neljä. Molemmissa yksiköissä toisen hisseistä tulee olla mitoitukseltaan potilashissi.

Käytävätilojen luonnonvalon saanti tulee turvata käytävien päätteinä olevien ikkunoiden kautta, välillisesti porrashuoneiden lasiovien / -seinien kautta sekä yhdistämällä käytävätiloja ikkunallisiin oleskelutiloihin. Palveluasuntojen kerrostasojen käytäville on suunnitteluratkaisuun luotava väljempiä kohtia (esim. hissi/porrasaula) muutaman istuimen oleskelunurkkauksille.

Talotekniset järjestelmät viedään ulkovaipan sisäpinnan sisäpuolella. Ulkovai-
pan lävistyksiset minimoidaan.

Väestönsuojan mitoitus on 2 % kerrosalasta. Suojatila rakennetaan yhteensä ~ 230 m² kolmeen S1- luokan suojaan. Suojatiloihin sijoitetaan sosiaalityötiloja ja muita aputiloja.

4.2 Rakennusratkaisun arkkitehtoniset tavoitteet

Rakennusratkaisu on arkkitehtoniselta ja kaupunkikuvalliselta laadultaan korkeatasoinen.

Arkkitehtonisena tavoitteena on laitosmaisuuuden välttäminen, sisä- ja ulkotilojen monimuotoisuus, viihtyisyys ja luonnon valon hyödyntäminen sekä vaihtelevien näkymien luominen. Sisäiset ja ulkoiset yhteydet suunnitellaan tehokkaiksi ja helpoksi orientoitua.

Keskeiseksi suunnitteluhaasteeksi muodostuu suuren tilaohjelman massoittelu Tikkurilan kaupunkirakenteeseen sopivaksi, hankkeen tehokkuusvaatimusten ja tavoitehinnan puitteissa.

Jatkosuunnitteluvaiheessa tutkitaan myös puurakentamisen mahdollisuuksia.

4.3. Rakennustekniikka

Rakennuksen kohdalla on nykyisin Simonkodin vanha osa, joka puretaan.

Rakennuksen todennäköisin perustamistapa on maanvarainen perustaminen. Valittavan kantavan rakenteen mukaisesti valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat.

Rakennuksen alapohja tehdään kantavana alustatilallisena koneellisella ilmanvaihdolla varustettuna. Ryömintätilan perusmaan päälle asennetaan 150 mm kevytsorakerros alustatilan kosteudenhallintaa varten. Perusmaa kallistetaan salaojiin päin.

Maantasokerroksen runkojärjestelmä (pysty- ja vaakarakenteet) valitaan siten, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia (jännevälit, kerroskorkeus ja hyötykuormamitoitus). Kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m. Tiloissa ei saa olla toimintaa ja talotekniikkaa haittaavia kantavia pilareita, kantavia seiniä eikä välipohjan alapinnasta alaspäin tulevia palkkeja tms. esteitä ja epäjatkuvuuskohtia. Rakennuksen jäykistys hoidetaan kantavilla ulkoseinillä, hissikuiluilla ja porrashuoneilla ja/tai mastojäykistykseenä. Ulko- ja väliseinien sekä ikkunoiden ja ovien sijoittelun tulee mahdollistaa tiloissa väliseinien yms. toiminnallisten jakoseinien sijoittelun toimintaa tukevasti. Runkorakenteiden, alakattojen, lattiamateriaalien ja talotekniikan (valaisimet, sähkörsiat, ilmanvaihtolaitteet yms.) tulee noudattaa sellaista moduulimitoitusta, joka mahdollistaa monipuolisesti väliseinien tai kalusteiden tehtäviä erilaisia mielekkäitä tilaratkaisuja. Maantasokerroksen kantavat rakenteet voivat olla myös puuta (monikerroslevy (CLT) tai massiivipuuta).

Asuinkerroksien runkojärjestelmässä noudatetaan normaalia asuinkerrostalon runkojärjestelmää, jonka yksityiskohtien suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomioitava mm. ääneneristykseen ja palo-osastointiin. Rakennuksen kantavat rakenteet voivat olla myös puuta; monikerroslevy (CLT) tai massiivipuuta.

Ala- ja välipohjat mitoitetaan vähintään 5,0 kN/m² hyötykuormille. Pintalaatan paksuus välipohjissa tulee olla 50-60 mm betonirakenteisia välipohjia käytettä-

essä. Pintalaatan suhteellisen kosteuden tulee olla alle 75 % ennen pintamateriaalin asentamista. Välipohjien kantavat rakenteet voivat olla myös puurakenteisia. Rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja pitkäaikaiskestäviksi

Yläpohjarakenteiden ollessa betonirakenteisia, yläpohjan päälle asennetaan yhtenäinen kermikerros estämään mahdolliset vesivuodot kerroksiin. Puurakenteisessa yläpohjassa höyrynsulku tiivistetään lämmöneristekerrosta vasten esimerkiksi puukuitulevyllä.

Rakennuksen kantavat runkorakenteet ja perustukset mitoitetaan niin, että rakennus on myöhemmin laajennettavissa ylöspäin kahdella lisäkerroksella.

Äänieristettyjen väliseinien ja alakattojen tulee olla toteutettavissa ilman erikoisratkaisuja.

Tilojen tulee olla sisäpinnoiltaan tiiviitä sellaisiin ulkopuolisiin tiloihin nähden, joissa on mahdollisuus syntyä sisäilman kannalta epäpuhtauksia. Kaikki läpiviennit on tiivistettävä huolellisesti pitkäaikaiskestävillä elastisilla materiaaleilla.

Tilat toteutetaan julkaisun, RIL250-2020 Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen, kosteusriskiluokan R 2 mukaisesti. Rakennus rakennetaan sääsuojan alla ja kohteessa noudatetaan Kuivaketju10 -menettelyä (www.kuivaketju10.fi).

Rakenteet ja detaljit suunnitellaan toteutuskelpoisiksi ja rakennusfysikaalisesti toimiviksi. Rakennukseen mahdollisesti tehtävän kellarin maanvastaisten seinät ja alapohja alustatiloineen suunnitellaan toteutuskelpoisesti vedenpaineen kestäviksi.

Rakenneratkaisuissa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät.

Rakennuksen paloluokka on P2 tai P1, paloluokka tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalit M1 luokkaa (Sisäilmastoluokitus 2018).



Kuva.1; Maalajikartta

4.4. LVIA-tekniikka

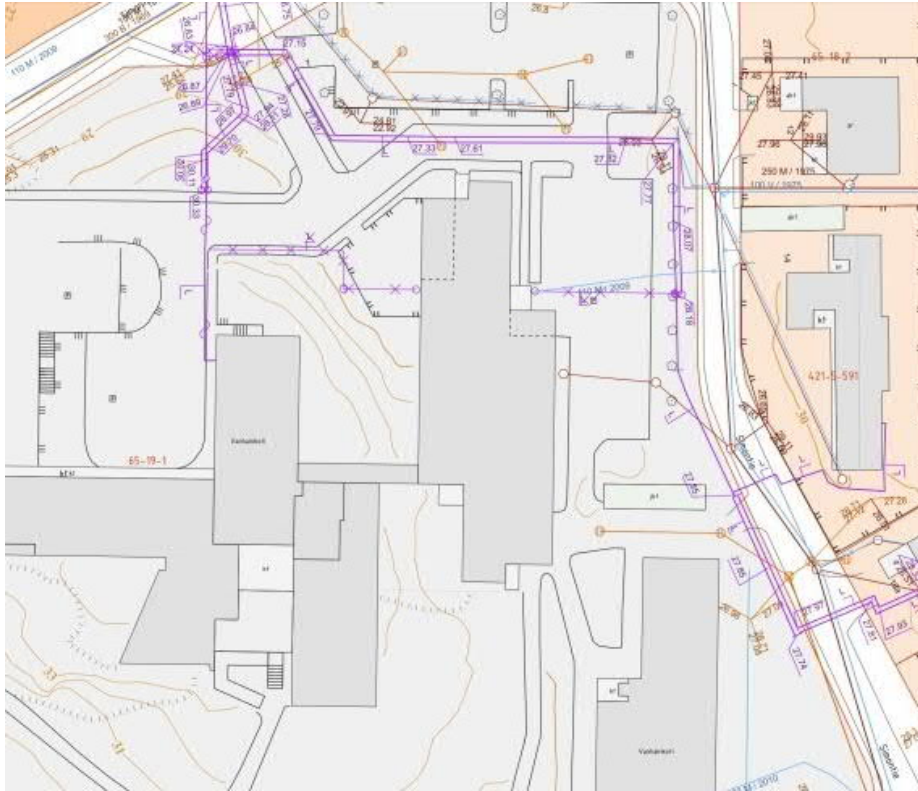
LVI-tekniisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät olosuhteet ja toimintaedellytykset rakennuksen eri toiminnoille. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla, mikä huomioidaan suunnittelussa, laite- ja järjestelmähankinnoissa, sekä -asennuksissa. Rakennusautomaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan. Suunnittelussa noudatetaan vallitsevia määräyksiä, asetuksia ja tilaajan suunnitteluohjeita sekä käytänteitä. Laitesijoituksiin ja äänieristykseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tekniset tilat ja laitteet sijoitetaan järjestelmien kannalta optimoituihin paikkoihin.

Sisäilmaston laatuluokka on S2. Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1. IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Alustava lämmöntuotantotapa on maa- ja kaukolämpö hybridi. Tehosuhte määritetään elinkaaritarkastelun osana.

Pääasiallinen lämmönjakotapa on alustavasti lattialämmitysjärjestelmä.

Rakennus liitetään kunnallisen vesi-, viemäri- ja sadevesiviemäriverkostojen piiriin. Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella.



Kuva 4.4.1; vesi-, viemäri- ja KL-johtokartta

Ennen purettavien rakennusosien töiden aloittamista varmistetaan liittymiin, veden ja lämmön saantiin liittyvät kysymykset. Jäävää rakennusosaa varten toteutetaan 'työaikainen' lämmöntuottoratkaisu, esimerkiksi 'kaukolämpö kontti-ratkaisuna', joka poistetaan uuden rakennusosan valmistuttua.

Kiinteistön kaukolämpökeskus ja maalämpölaitteisto sijoitetaan uuteen rakennettavaan rakennusosioon, jonka piiriin myös viereinen rakennusosa liitetään.

Asumistilojen pesuhuone/wc tilat varustetaan inva-wc-kalustein sekä suihkurustein.

Rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä, pikapaloposteilla ja alkusammutuskalustolla.

Ilmanvaihtojärjestelmänä toimii koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Koneet sijoitetaan pääosin rakennuksen katolle ilmanvaihtokonehuoneeseen. Koneiden lukumäärä määräytyy palvelu/toiminta-alueiden jaottelun perusteella tarpeen mukaisesti. Ilmanvaihdon (kone ja järjestelmäosat) suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan energiatehokkuusvaateet. Ilmanvaihtokoneet varustetaan jäähdytyksellä.

Asunnot (asuinhuoneistot ovat itsenäisiä asuntoja) varustetaan tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilmaelin sijoitetaan huonetilaan, poistoilma johdetaan oviventtiin kautta wc/pesutilaan, josta poistoilmanvaihto tapahtuu tilaan sijoitetun venttiin kautta. Tilakohtainen tuloilman jakotapa toteutetaan esimerkiksi aktiivipalkki ratkaisuna, jossa siis osana jäähdytystoiminto. Suunnittelun osana

tarkastellaan ja tilakohtainen jäähdytys voidaan toteuttaa myös 'lattiaviilennys-periaatteella' (hybridi; lattialämmitys- viilennysjärjestelmä). Tilakohtaista lämpökuormitusta pyritään vähentämään lisäksi 'passiivisin keinoin'; ikkunakalvoin tai muilla keinoin.

Tilakohtainen jäähdytysenergian jakelujärjestelmän tyyppi ja jäähdytystoiminto määritetään tarkemmin elinkaaritarkastelun osana.

Yhteistilat ja vähintään etelä- ja länsipuolen asuintilat, sekä lääketilat varustetaan nestekiertoisilla jäähdytyslaitteilla. Jäähdytysjärjestelmän piiriin liitettyjen tilojen ilmanvaihtokoneiden varusteisiin kuuluu jäähdytystoiminto.

Lääkehuoneet varustetaan varajäähdyttimin (erillislaitte).

Kesäaikainen jäähdytysenergia pyritään tuottamaan pääosin maalämpökaivoilla. Elinkaaritarkastelun osana määritetään hybridi (maa-/kaukolämpö) lämmöntuottojärjestelmän optimaalinen tehosuhte. Jäähdytysenergian tuotantotapa/järjestelmä ja tehon määrittäminen on myös elinkaaritarkastelun osa. Elinkaaritarkastelun osana määritetään myös optimaalisin jäähdytysenergian jakotapa/järjestelmätyyppi.

Toimintojen vaatiman, ja siitä syntyvän 'ilmaisenergian', kuten keittiön kylmätilojen lauhdelämpö, pyritään hyödyntämään (mikäli elinkaaritarkastelu osoittaa tämän kannattavaksi).

Varavoimakoneelle rakennetaan nestekiertoinen jäähdytys.

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

4.5. Sähkötekniikka

Yleistä

Nykyisessä purettavassa rakennuksessa sijaitsee sähköpääkeskus ja telejärjestelmien keskusyksiköitä, jotka palvelevat myös säilyvää rakennussiipeä ja Simonpirttiä. Ennen rakennuksen purkamista joudutaan sähköjärjestelmiin tekemään järjestelyjä, jotta käyttöön jäävissä rakennuksissa rakennushankkeen aikana toiminta voi jatkua.

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

Aluesähköistys ja liittymät

Nykyinen sähkölaitoksen pienjänniteliittymä, teleoperaattorin tietoliikenneliittymä ja kaapeli-TV-liittymä uusitaan. Sähköliittymä asennetaan uuteen rakennukseen ja muut liittymät ennen purkutöitä säilyvään lisärakennukseen.

Piha-alueiden valaistus rakennuksen lähialueella toteutetaan seiniin ja katoksiin asennettavilla valaisimilla.

Saatto- ja huoltoliikenteelle asennetaan muutamia (4...6 kpl) autolämmityspistorasioita.

Kiinteistön henkilökunnan ja asiakkaiden autopaikat varustetaan 22 kW:n sähköautojen latausasemilla sekä putkitus- ja keskusvarauksilla lain 733/2021 vaatimusten mukaisesti. Lisäksi kaupungin omistamille ja/tai leasingautoille asennetaan erilliset latausasemat 22 kW. Tarvittava määrä tarkistetaan suunnitteluvaiheessa. Henkilökunnan ja asiakkaiden latausasemien sähkösyötöt otetaan sähköverkon mittaamattomasta osasta (latausasemaoperaattori tekee sähkösopimuksen).

~~Sähköautopistorasioita 30 % autopaikoista.~~

Sähkönjakelu, keskukset ja mittaukset

Rakennus varustetaan pääkeskuksella ja ryhmäkeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, tele- ja turvajärjestelmiä sekä koneita ja laitteita. Pääkeskukseen liitetään myös säilyvä rakennussiipi ja lisärakennus.

Rakennus varustetaan varavoimajärjestelmällä. Järjestelmään sisältyvät pääosat ovat dieselgeneraattori, öljysäiliö, varavoiman pääkeskus, ohjauskeskus, verkonvaihtoautomaatiikka tahdistuksineen molempiin suuntiin ja pakoputkisto. Osa järjestelmästä on mahdollista toteuttaa ns. konttiratkaisulla, jos suunnitteluvaiheessa kontille löytyy järkevä sijoituspaikka. Öljysäiliön tankillisella generaattorin tulee käydä kuormat päällä vähintään 8 h. Konekoko luokkaa 300kVA. Järjestelmä rakennetaan siten, että rakennuksen toiminnan ja turvallisuuden kannalta välttämättömät sähköjärjestelmät sekä -laitteet ovat toiminnassa pitkänkin sähkökatkoksen aikana (kriisivalmiustilanteessa).

Rakennus varustetaan sähköntoimittajan päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävillä energian kulutuksen seurantamittareilla. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- LVI- ja keittiölaitteiden, uusiutuvan energian tuotto sekä palveluntuottajien sähköenergian kulutukset.

Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelelihylyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Johdot ja niiden varusteet

Rakennukseen asennetaan kaapeleita ja johtoja, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- maadoituksia/ukkosuojauksia
- keskusten sähkönjakelua ja ohjauksia
- voimavirtalaitteita kuten keittiö- ja pesulalaitteita
- valaistusta ja pistorasioita
- tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Seinärakenteen sisään asennettavien sähkökalusteiden sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät

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

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

Energiatehokkuus tulee huomioida myös valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia ja järkevää valaistusryhmitystä. Lisäksi joissakin huonetiloissa voidaan valaistukseen lisätä himmentimiä, jotka säätävät tilakohtaisesti valaistusvoimakkuutta ulkoa tulevan päivänvalon mukaan.

Valaisinvalinnoissa ja -sijoituksissa tulee huomioida kodinomaisuus sekä seinäpintojen valaistus. Asuntojen eteisiin asennetaan ns. yö-valaisimet ja virikehuoneeseen erikoisvalaistus.

Ulkovalaistus toteutetaan energiatehokkailla valaisimilla. Käytettäessä heti syttyviä ja mahdollisesti säädettäviä Led-lamppuvalaisimia, voidaan syttymistä ohjata osittain liiketunnistimilla ja/tai valoisuusantureilla huomioon ottamalla katuvalaistus sekä lähiseudun asutus. Pimeään aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkeävaltariskin sekä kameravalvonnan takia.

Yleiskaapelointijärjestelmä

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (U/FTP). Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä, puhelinyhteyksiä, info-TV-, hoitajakutsu- sekä päällekkäusjärjestelmiä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin teletiloihin. Pistorasioita asennetaan mm. toimistoihin, kokoushuoneisiin, asuntoihin, yleisiin tiloihin, keittiöön, väestönsuojaan ja teknisiin tiloihin.

Lisäksi rakennus varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) ja hoitajakutsujärjestelmän tukiasemien kaapeloinnilla. Samat tukiasemat voivat palvella molempia järjestelmiä. Vantaan tietohallinnon langattoman verkon tukiasemat tilaa käyttäjä tietohallinnolta. Hoitajakutsujärjestelmän tukiasemat sisältyvät tietohallinnon toimitukseen vain siinä tapauksessa, että tukiasemat ovat yhteisiä tietohallinnon järjestelmän verkon kanssa.

Laitetilojen sijoituksissa ja suunnittelussa tulee tavoitella sitä, että erillisiä jäähdytysyksiköitä ei tarvitse niihin tiloihin rakentaa.

Yhteisantenni- VIRVE2.0- ja monioperaattorijärjestelmä

Rakennus varustetaan yhteisantennijärjestelmällä (kaapeli-TV). Pistorasioita asennetaan mm. asukashuoneisiin, auloihin, ruokalaan ja kuntosaliin. Järjestelmän tulee välittää kaapeliverkossa välitetyt ilmaisjakelukanavat (myös HD) sekä radiokanavat. Myös maksullisten kanavien katselu tulee olla mahdollista.

Rakennus varustetaan viranomaisverkolla VIRVE 2.0. Ennen lopullista asennusta, tulee rakentamisen loppuvaiheessa suorittaa kuuluvuusmittaukset, johon sisältyy yleisimpien puhelinoperaattoreiden kuuluvuuden mittaukset.

Rakennus varustetaan monioperaattoriverkolla, joka liitetään osaksi VIRVE-verkkoa.

Äänentoisto-, kuulutus- ja AV-järjestelmät

Rakennus varustetaan keskitetyllä äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmällä. Järjestelmällä tulee voida tehdä kuulutuksia/hätäkuulutuksia sekä välittää viihdeohjelmia. Kaiuttimia asennetaan käytäville ja yleisiin tiloihin. Vahvistinkeskus varustetaan varavirtalähteellä.

Henkilökunnan monitoimitila ja ruokala varustetaan paikallisella AV-järjestelmällä (videoprojektori tai iso näyttö kaapelointineen sekä niiden kaiuttimet).

Kuntoiluhuoneeseen asennetaan kaapelointi ja rasiointi paikallista äänentoistojärjestelmää varten. Laitteet hankkii käyttäjä.

Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan mm. käytäville, ruokasaliin, oleskelutiloihin, asuntoihin, monitoimitilaan, keittiöön, kuntoiluhuoneeseen, taukutiloihin, yms..

LE- WC -hälytysjärjestelmä

LE- WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä, joka liitetään osaksi hoitajakutsujärjestelmää.

Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet

Kokoushuoneet varustetaan varattuvaloilla. Ovisoittokellojen asennustarve tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

Ovipuhelinjärjestelmä

Rakennus varustetaan hoitajakutsujärjestelmään liitettävällä ovipuhelinjärjestelmällä. Ovipuhelimet varustetaan kameralla, jonka välityksellä kuva siirretään kerroshoitajien mobiililaitteisiin.

Info-TV-järjestelmä

Rakennus varustetaan info-TV-järjestelmällä. Näyttöjä asennetaan yhteistiloihin ja pääaulaan

Hoitajakutsujärjestelmä

Rakennus varustetaan tilakohtaisesti paikantavalla hoitajakutsujärjestelmällä. Järjestelmän kautta välitetään hälytystietoja hoitajien päätelaitteisiin kuten älypuhelmiin (ja taulutietokoneisiin) sekä avataan ovia esim. vierailijoille. Käyttäjät hyödyntävät työssään järjestelmän keräämää tietoa.

Saapuvien hälytysten tulee olla tilakohtaisesti paikannettavissa.

Hälytinalaitteita ovat esim. rannekehälyttimet, huonekojeet ja -painikkeet, dementia-avuntalaitteet, mahdolliset kaatumishavainto- ja elintoimintalaitteet sekä paloilmoitinkeskus.

Ennen järjestelmähankintaa, tulee tarkistaa mahdollisuus hyödyntää puitesopimustoimittajaa. Tällä on vaikutusta kaapeloinnin suunnitteluun.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään taloteknisiä hälytystietoja.

Murtosuojausjärjestelmä

Rakennus varustetaan murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla. Ilmaisia asennetaan niihin tiloihin, jotka eivät ole käytössä ympäri vuorokauden.

Lääkekaapit varustetaan valvonnalla.

Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP- pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen pääaulaa, lääkehuoneita, sisäänkäyntejä, ulkoseinustoja sekä osin piha-aluetta ja katoksia.

Kulunvalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan kulunvalvontajärjestelmällä. Kulunvalvontaa rakennetaan osastojen välisille oville sekä vierailijoiden käyttämille kulkureiteille.

Asukashuoneiden, varastojen, lääkehuoneiden, ym. tilojen ovet varustetaan ns. älyavainlukitusjärjestelmällä (iLoq ja/tai vastaava).

Järjestelmien tarkempi määrittely tehdään suunnitteluvaiheessa, esim. yhteensopivuus keskenään ja toiminnallinen soveltuvuus hoitajakutsujärjestelmän kanssa.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä.

Paloilmoitinjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä. Hälytykset johdetaan pelastuslaitokselle (palo), kiinteistöautomaatiojärjestelmään (palo vika), kerrosten hälytystauluihin ja hoitajakutsujärjestelmään. Hoitajakutsujärjestelmään hälytykset siirretään esim. tekstiviestihälytyksenä.

Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmällä.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Keittölaitteille, pesukoneille/kuivauskoneille, jätteenkäsittelyjärjestelmän laitteille, asuntojen sisäänkäyntioviautomaatiikoille, ruoan kuljetus- ja säilytysvauuille, yms. laitteille asennetaan sähköliitännät.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

Rakennukseen tulevalle jäähdytysjärjestelmälle asennetaan kaapelointi.

Pihalle asennetaan uusi mittauskeskus (pääkeskus), josta asennetaan maakaapeli lisärakennuksen nousukeskukselle. Kaapelijatkos on suositeltavaa tehdä joko tekniikkatilassa tai yhdystunnelissa (jos säilytetään osin tai kokonaan). Mittauskeskusta on mahdollista hyödyntää työmaasähköistyksessä.

Lisärakennuksen tele- ja turvajärjestelmät ovat kaapeliyhteydessä purettavan rakennuksen vastaaviin järjestelmiin. Purettavassa rakennuksessa sijaitsevat keskusyksiköt laitteineen siirretään lisärakennuksen telehuoneeseen. Paloilmoitinjärjestelmälle asennetaan uusi käyttölaite pelastuslaitoksen hyökkäystielle ja alakeskus muutetaan pääkeskusyksiköksi.

Lisärakennuksen telehuoneeseen asennetaan uusi tietoliikenneoperaattorin liitymä, joka tulee palvelemaan uutta rakennusta. Nykyinen tietoliikenne- ja rakennusautomaatioliitymä on mahdollista hyödyntää tekniikkatunnelin kautta.

5. Tontti ja rakennuspaikka

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Tontti on Simonkylässä osoitteessa Simontie 5, 01300 Vantaa (liite 2). Tontin kiinteistötunnus on 92-65-19-1. Tontti on nykyisen kaavan mukaisessa käytössä. Tontin omistaa Vantaan kaupunki. Tontin pinta-ala on 24 439 m².

Tontille kaavoitetaan myös elinkaariasumista tukevia asuntoja.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Nykyisen Simonkodin vanha osa puretaan ja uusi rakennus rakennetaan samalle kohtaa tonttia. Nykyinen, v.2008 rakennettu musiikki/monitoimisali sekä yhdyskäytävä v.2008 rakennettuun vanhustenkotiin joka yhdistää kellarikerrokset ja pohjakerroksen pyritään säilyttämään.

Purettava rakennus sijaitsee kallioisella moreenimäellä. Rakennuspaikalla on paikoitellen pintakerrostuman alapuolella ohuehkoja hienorakeisia kerrostumia, varsinkin painanteissa.

Kaikki vanhat perustusrakenteet puretaan ja täyttömaakerrokset poistetaan. Purkutöiden jälkeen pohja tulee kartoittaa.

Rakennuksen todennäköisin perustamistapa on maanvarainen perustaminen luonnollisen pohjamoreenikerrostuman varaan tai tasaiseksi louhitun kallion varaan murskekerroksen välityksellä.

Perustamistapa ja kalliopinnan tarkempi sijainti määritetään tarkemmin rakennuspaikkakohtaisen pohjatutkimuksen perusteella.

Maaperän mahdollinen radonaktiivisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Rakennuksen sijoittelussa tulee ottaa huomioon, että vanhan rakennuksen yhdyskäytävän viereinen nurkka ryöstäytyi säilyvän rakennuksen louhinnoissa ja jouduttiin vahvistamaan.

Rakennuksen perustusrakenteet salaojitetaan ja routasuojataan.

Voimassa olevassa asemakaavassa Tikkurilan vanhustenkeskuksen kortteliin 65-19 kohdistuvat muun muassa seuraavat kaavamääräykset:

- Y yleisten rakennusten korttelialue
Y-aluetta korttelissa 65-19 koskevia määräyksiä:
Julkisivut on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen sopeutuvat tontin vanhaan rakennuskantaan
Kaavan salliman enimmäiskerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa teknistä tilaa rakennusoikeuden lisäksi
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 150 kem²
- Kaavamuutos
- IV Roomalainen numero osittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun

e=0.5 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Uusi laajennus edellyttää Simonpirtin rakennuksen purkua, jotta uuden laajennuksen rakennusaala ei ylä tontilla nykykaavan sallimaa rakennusoikeutta. Purku on rakennusluvun näkökulmasta ajankohtainen ennen uuden rakennuksen käyttöön ottoa.

Rakennuspaikka ei ole lento- tai rautatiemelualueilla. Tontin läntinen puolisko on tiemelualan melutasovyöhykkeellä 50 - 55 dB.

Rakennus liitetään kunnallisteknisiin järjestelmiin hyödyntäen olemassa olevia tontin lounaislaidassa Simontiellä olevia vesijohto-, jätevesi- ja kaukolämpö- sekä tietoliikenneverkkoliittymiä.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset ja liikenteelliset vaatimukset

Rakennuksen saatto- ja huoltoliikenne tapahtuu kuten tälläkin hetkellä tonttia luoteesta ja pohjoisesta rajaavalta Simontieltä.

Voimassa olevan asemakaavan autopaikkamitoitusta (1 ap / 150 kem²) tullaan tarkastelemaan rakennuslupavaiheessa. Vanhustenkeskuksen asiakkaat eivät tarvitse autopaikkoja, autopaikkamitoituksessa huomioidaan henkilökunnan ja vierailijoiden tarpeet. (42ap)

Tontin piha-alueiden tulee olla esteettömiä, turvallisia ja viihtyisiä. Musiikki/monitoimisalista järjestetään käynti ulos pihalle. Salin läheisyyteen rakennetaan pienimuotoinen katettu ja kalustettu oleskelualue ja grillikatos pienelle ryhmälle. Katos sekä kalusteet puuta, päällyste esteetöntä betonikiveä. Oleskelualueelta lähtee päällystetty esteetön polku, jolla voi työntää pyörätuolia. Näin mahdollistetaan vanhuksien ulkoilu omaisten avustama.

Mäntyvaltainen alue suojataan rakennustöiden ajaksi puiden säilymiseksi. Mäntyjä kohdevalaistaan. Nyt istutettu rinnealue entisöidään. Istutuksien tulee olla monimuotoiset huomioiden eri vuoden ajat.

Henkilökunnalle tehdään runkolukittavista pyörätelineistä katettu pyöräpysäköintipaikka. Alueen liikennemerkkit ja asfalttimaalaukset uusitaan.

5.4 Väistötilat ja purku

Simonkodin 2010 valmistunut lisärakennus sekä Simonpirtti ovat toiminnassa purkutöiden ja uuden rakennuksen rakentamisen aikana.

Ennen vanhan rakennuksen purkutöiden aloittamista, tulee huolehtia siitä, että lisärakennuksen ja Simonpirtin sähkö-, tele- sekä turvajärjestelmät toimivat purkutöiden ja uudisrakennuksen rakentamisen aikana.

Samalla joudutaan toteuttamaan väliaikainen, jäävää rakennusta varten tarvittava lämmöntuottojärjestelmä, mikä voitaisiin toteuttaa ns. "kaukolämpökontti ratkaisuna", liittämällä sen piiriin käyttöön jäävä rakennusosa.

Vanhalla osalla kellarikerroksessa on siivouksen pääsiivouskeskus, siivouskeskukselle tulee löytää väliaikainen tila nykyisestä laajennusosasta, ennen vanhan osan purkua.

Siivouskeskuksessa on pyykinkäsittelykoneet, sekä muita varusteita ja laitteita, jotka tulee siirtää väliaikaisiin tiloihin. Tila on toiminut myös laitoshuoltajien taukotilana.

7. Kustannukset

Hankkeen kustannusennuste on 39 300 000 € (alv 0 %), liite 3.

Vanhan osan purkukustannusennuste (~ 5 900 brm²) on 550 000 € (alv 0 %). (n. 90 €/brm²)

Simonpirtin purkukustannusennuste (~ 1300 brm²) on 117 000€ (alv 0 %).

Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusarvio on 1 300 000 € (alv % 0).

8. Rahoitus ja aikataulu

Jotta taataan hankkeen taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, hankkeelle on haettava Valtion asumis- ja rahoituskeskuksen (ARA) tuki- ja korkotukivarausta.

Hanke sisältyy Vantaan kaupungin investointiohjelmaan VAV:n vuokrahankkeena.

Toteutus v.2025 loppuun mennessä.

9. Hankkeen käyttövaikutukset ja toimintakustannukset

Toimintakustannukset ovat vuodessa ~ 5,5 M€ tehostetun asumispalvelun osalta ja ~ 0,8 M€ palveluasumisen osalta, yhteensä 6,3 M€ vuodessa.

Uudisrakennuksen pääoma- ja ylläpitokustannukset vuodessa ovat 2 896 908€. (Ilman ARA tukia)

Vuosivuokra jakautuu myöhemmin määritettäviin palveluntarjoajan tiloistaan maksamaan vuokraan ja tehostetun asumispalvelun ja palveluasumisen asuntojen sekä asuntoihin jyvitettyjen yhteistilojen vuokraan, jonka asukkaat maksavat asuntojensa vuokrissa.

ARA:n erityisryhmien investointiavustus- ja korkotuki on tulee olemaan n. 20% hankinta-arvosta. Ara tuet huomioiden vuokratkustannukset ovat seuraavat:

- tuleva vuokra on 17,00 e/m²/kk (alv 0 %)
- vuokravaikutus 152 960 e/kk (alv 0 %)
- vuokravaikutus 1 835 520 e/vuosi
- vuokra per asukaspaikka (144 asukasta): 1062 euroa

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

Uudisrakennuksen ylläpitokustannukset ovat vuodessa ~ 520 887 € ilman siivoustkustannuksia. Siivoustkustannukset ovat ~ 409 807 € /v (3,80 €/m²/kk).

10. Hankkeen vaikutukset palveluverkkoon ja toimitilajärjestelyihin

Hoiva-asumisen osalta tarve hankkeen toteuttamiseen perustuu lisääntyvään palvelutarpeeseen l. ikääntyvien määrän kasvuun, eikä nykyisistä vastaavaa toimintaa tarjoavista tiloista ole mahdollista luopua. Hanke sisältyy päivitettyinä olevaan Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2018-2027.

11. Riskit

Hankkeelle tullaan hakemaan rakennuslupaa rakennusvalvonnan puolelta annettavalla rakennusoikeuden pienellä ylityksellä. Rakennuslupa ei todennäköisesti edellytä kaavan poikkeamispäätöstä. Mikäli rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonta katsoo aiheelliseksi poikkeamispäätöksen, mahdollinen naapurien kuuleminen saattaa viivästyttää hankkeen aloitusta.

Sote-uudistuksen mahdollinen aikataulun muutos vaikuttaa suoraan hankkeen aikatauluun.

Purettavasta rakennuksen vanhasta osasta on tehty asbestin ja haitallisten aineiden kartoitus. Raportti on päivätty 4.2.2013. Vanhassa osassa on asbestia sisältäviä rakenteita. Kyseisten rakenteiden osalta purkutyö tulee suorittaa asbestityönä asbestinpurkuvaltuutuksen omaavan yrityksen tai yhteisön toimesta.

Uuden rakennuksen perustamisessa joudutaan kallion louhintaan riippuen rakennuksen sijoittamisesta tontille sekä mahdollisista kellarikerroksista. Maantasokerrosta lukuun ottamatta ylemmät kerrokset ovat elementtirunkoinen asuin-kerrostalo, joka sisältää rakennustyyppille tavanomaiset rakennushankkeen riskit. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta.

12. Tarveselvitystyöryhmä

Kaupunkiympäristön toimiala:

Kiinteistöt ja tilat /Toimitilajohtaminen

Maja Haltia, rakennuttaja-arkkitehti
P. 040 621 1482

Eija Kivineva, hankepäällikkö
P. 050 302 9554

Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri, tarveselvitysvaiheen työturvallisuuskordinaattori
P. 040 744 4608

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
P. 040 7492589

Ilkka Poikkimäki, lvi-insinööri
P 040 526 4355P. 040 526 4355

Petri Kokkonen, kustannusinsinööri
P. 043 8268086

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
P. 043 8257348

Pasi Salo, toimitilapäällikkö
P. 040 7199700

Sirpa Eskelinen, energian erityisasiantuntija
P. 040 684 4725

Erja Nurmisto, alueisännöitsijä
P. 050 5379987

Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
P. 040 5886289

Marika Suotula, pihavastaava
P. 043 8271754

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala:

Vanhus- ja vammaispalvelut / hoiva-asumisen palvelut

Minna Lahnalampi-Lahtinen, johtaja
P. 050 3121815

Susanna Halla, projektipäällikkö, sisustusarkkitehti
P. 040 627 8013

Työsuojelu
Kirsi Korhonen, Työsuojeluvaltuutettu
P.043 825 4941

Talous- ja hallintopalvelut / kehittämissyksikkö / toimitilat

Tanja Järvinen, suunnittelija
P.050 3121781

Kaupunkisuunnittelu: Tikkurilan asemakaavayksikkö

Ritva Kotilainen, aluearkkitehti
P. 050 3029 298

Charlotte Nyholm, asemakaava-arkkitehti
P. 050 341 5859

Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti
P. 050 302 969

TIKKURILAN VANHUSTENKESKUS -HANKESUUNNITELMA

TILAOHJELMA 11.10.2021

SISÄLLYSLUETTELO JA KOKONAISPINTA-ALAT (Huoneneiliöt= hum2)

TILARYHMÄ	SIVU	PINTA-ALA
A PALVELUASUNNOT JA TEH.PALVELUASUNNOT	2	5586
B PALVELUTILAT	3	527,0
C SOS.TILAT JA HUOLTOTILAT	4	268,0
	YHTEENSÄ	6381,0

8 614 htm2 (huoneistoneliöt)
9 907 brm2 (bruttoala)
7925,202 k-m2 (kerrosala)

Väestönsuoja 2% 7838= 156m2 (väestönsuojaa ei lasketa k-m2)

hum2*1,35=(htm2)
x*1,35=12 292htm2
x*1,15=14 135,8 brm2

TIKKURILAN VANHUSTENKESKUS -HANKESUUNNITELMA

TILAOHJELMA 11.10.2021

A PALVELUASUNNOT JA RYHMÄKODIT

PALVELUASUNNOT - TILAOHJELMA

10 asuntoa per kerros = 40 yksiötä (2 yksiötä välioivella yhdistettävissä)

HUONETILA	LKM	P-A	YHT.
1 H+ k/kk	40	30,0	1200,0
JÄTEHUONE	4	3,5	14,0
SIIVOUSKOMERO	4	3,5	14,0
OLESKELUTILA / KERROS 25 m ²	4	25,0	100,0
RYHMÄKODIN PARVEKE/TERASSI	5	25,0	-----
YHTEENSÄ			1328,0

TEHOSTETUN PALVELUN ASUNNOT - TILAOHJELMA

26 asuntoa per kerros = 104 yksiötä

HUONETILA	LKM	P-A	YHT.
YKSIÖ (1 H+KK+WC/KYLPYH)	104	30,0	3120,0
ESTEETÖN VIERAS-WC	4	5,5	22,0
ISO RUOKAILUTILA	4	75,0	300,0
RUOKAILUTILAN PALVELUKEITTIÖ	4	17,0	68,0
OLOHUONE	4	25,0	100,0
KUNTOILUHUONE	4	18,5	74,0
PYYKINKÄSITTELY	4	10,0	40,0
VAATEHUONE (HUOLTO)	4	15,5	62,0
SIIVOUSKOMERO	4	4,5	18,0
HENKILÖKUNNAN WC	4	3,5	14,0
RYHMÄKODIN PARVEKE/TERASSI	8	25,0	-----
LÄÄKEHUONE	4	7,0	28,0
LIINAVAATEVARASTO	4	7,5	30,0
SAUNAYKSIKKÖ	4	30,0	120,0
ESTEETÖN WC SAUNATILOISSA	4	5,5	22,0
MONITOIMITILA/HENKILÖKUNTA	4	15,5	62,0
OSASTONHOITAJAN TYÖHUONE	4	11,5	46,0
HUUHTELHUONE	4	7,0	28,0
VARASTO	4	7,6	30,4
JÄTEJÄRJESTELYHUONE	4	3,5	14,0
VIRIKEHUONE	4	15,0	60,0
YHTEENSÄ			4258,4

	YHTEENSÄ	5586,4
--	----------	--------

PALVELUASUNTOJEN JA RYHMÄKOTIEN TYÖTEKIJÖIDEN SOSIAALITILAT KOOTTU
TAULUKKOSIVULLE 4 -> VANHUSTENKESKUKSEN HUOLTO- JA SOSIAALITILAT

TIKKURILAN VANHUSTENKESKUS -HANKESUUNNITELMA

TILAOHJELMA 11.10.2021

B PALVELUTILAT

1.KRS PALVELUASUNNOT

HUONETILA	LKM	P-A	YHT.
APUVÄLINESÄILYTYS JA -LATAUS	1	15,0	15,0
SAUNAYKSIKKÖ (sis le WC)	1	45,0	45,0
PESULA	1	24,0	24,0
HLÖ TAUKOTILA	1	15,0	15,0
APUVÄLINESÄILYTYS JA -PUHDISTUS	1	18,0	18,0
RUOKAILU +K	1	100,0	100,0
PESULA	1	22,5	22,5
ESTEETÖN inva-WC	1	5,5	5,5
YHTEENSÄ			245,0

1 .KRS RUOKAILU- JA KOKOONTUMISTILAT JA HUOLTOTILAT

HUONETILA	LKM	P-A	YHT.
AULATILAT	1	105,0	105,0
VAATETILA	1	21,0	
ESTEETÖN inva-WC SIS.KÄYNTI	1	5,5	5,5
VARASTO	1	14,0	14,0
MUSIIKKISALI (puretun tilalle)	1	150,0	150,0
KEITTIÖHENKILÖKUNNAN WC	1	2,5	2,5
TAUKOTILA	1	5,0	5,0
YHTEENSÄ			282,0

YHTEENSÄ			527,0
----------	--	--	-------

TIKKURILAN VANHUSTENKESKUS -HANKESUUNNITELMA

TILAOHJELMA 11.10.2021

C HUOLTO- JA SOSIAALITILAT

HUOLTOTILAT

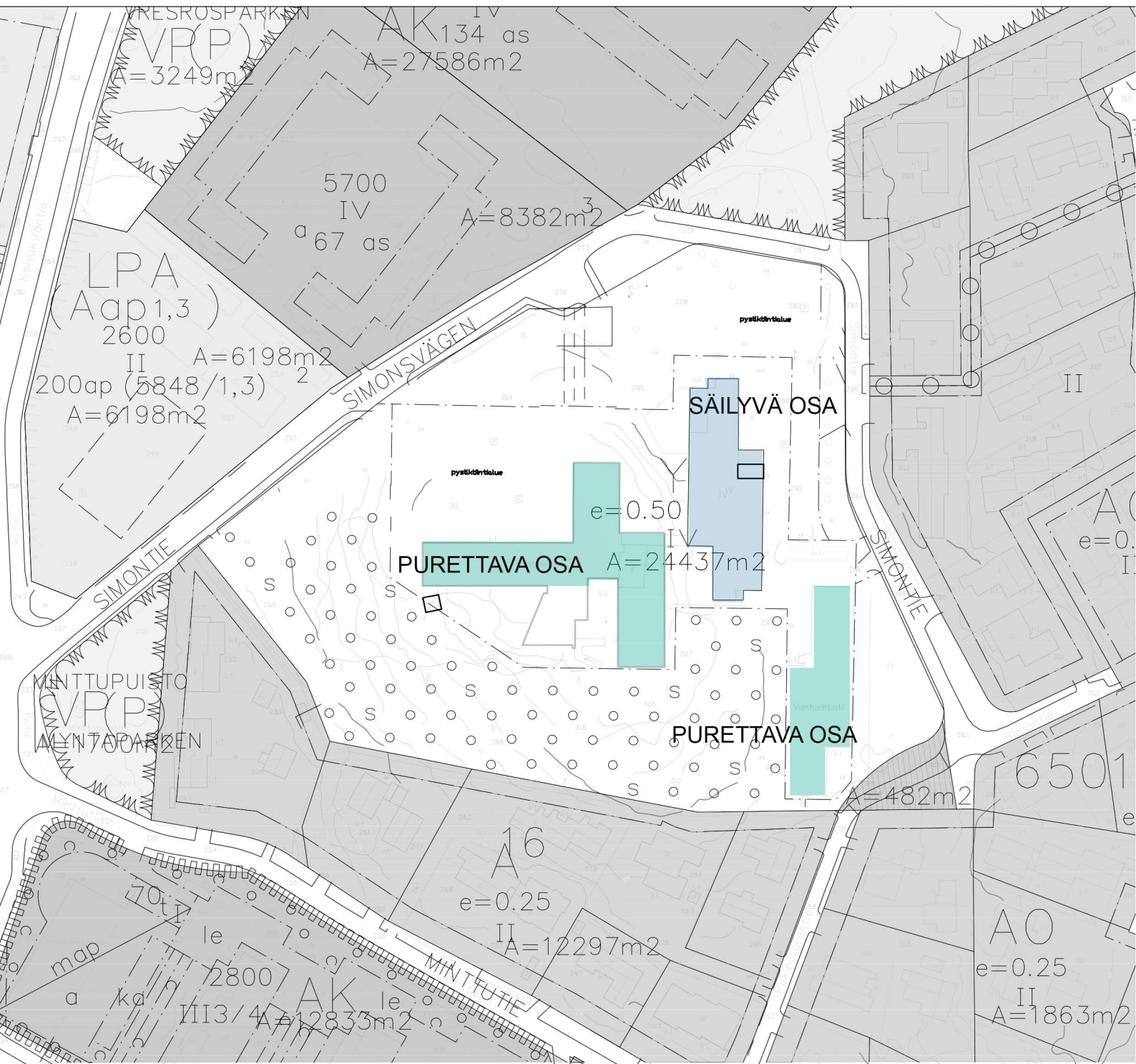
HUONETILA	LKM	P-A	YHT.
VARASTO	1	10,0	10,0
JÄTEJÄRJESTELYT	1	37,0	37,0
VARASTO	1	15,0	15,0
KIERRÄTYS	1	8,5	8,5
RULLAKKOVARASTO (KYLÄ TILA)	1	6,0	-
KIIINTEISTÖHOITO	1	5,0	5,0
SIIVOUSKESKUS	1	28,0	27,0
KEITTIÖN JAKELUTILA	1	45,0	45,0
YHTEENSÄ			147,5

PALVELUKESKUKSEN KAIKKI SOSIAALITILAT

TYÖNTEKIJÄRYHMÄ	MITOITUS	HLÖLKM	P-A YHT.
PALVELUASUNNOT (50 ASUKASTA)	40 x 0.5	20	26,0
RYHMÄKODIT (140 ASUKASTA)	104	73	94,6
YHTEENSÄ			120,6

YHTEENSÄ			268,1
----------	--	--	-------

SOSIAALITILOJEN MITOITUS -> YHTÄ TYÖTEKIJÄÄ KOHTI 1.3 m2 SOS.TILAA
SOSIAALITILOISTA (PKH+PH+WC) 10 % MIEHILLE



TIKKURILAN VANHUSTENKESKUS

Simontie 5, 01300 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	9 907 brm2
hyötyala	6 381 hym2
huoneistoala	8 614 htm2
tilavuus	38 069 rm3
tehokkuusluku	1,55

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	5 900 000	595,54	924,62	154,98
suunnittelu	3 400 000			
rakennuttaminen	2 100 000			
liittymismaksut	400 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	23 400 000	2 361,97	3 667,14	614,67
rakennusteknilliset työt				
- sis.pihatyöt				
<u>LVI-työt</u>	5 200 000	524,88	814,92	136,59
LVV-työt	2 600 000			
IV-työt	2 400 000			
Säätölaitteet	200 000			
<u>Sähkötyöt</u>	2 500 000	252,35	391,79	65,67
<u>Erillishankinnat</u>	400 000	40,38	62,69	10,51
Muutos- ja lisätyövaraus	1 900 000	191,78	297,76	49,91
TAVOITEHINTA (alv 0%)	39 300 000	3 966,89	6 158,91	1 032,34
TAVOITEHINTA (alv 24%)	48 732 000	4 918,95	7 637,05	1 280,10

Hintataso KL 106,3 (10/21)

Arvio sisältää:

- Asuntojen jäähdytys liittyvine töineen 2 000 000 € (alv 0%).
- Sprinkler
- Väestönsuoja
- Hulevesien viivästys

Arvio ei sisällä:

- Purettavien rakennusten purku 677 000 € (alv 0%).
- Käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen
- Kaukolämpökotit 500 000 €

Suunnittelu ja hankepalvelut 25.10.2021

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri



6 §

Maankäyttösopimus / Toyota Tsusho Nordic Oy / Asemakaava ja asemakaavan muutos Yhtiönkuja nro 161800 / AK

VD/9597/10.00.01.05/2021

AK/TH/AVP

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Yhtiönkuja nro 161800 on tarkoitus kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, joka mahdollistaa Hämeenlinnanväylän parantamisen. Kehä II:n varauksen poistuttua Toyota Tsusho Nordic Oy:n tonttia voidaan laajentaa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta yhtiö luovuttaa kaupungille noin 47 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-419-1-229, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki myy yhtiölle noin 703 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-419-1-230-M1, joka on tarkoitus liittää Toyota Tsusho Nordic Oy:n nykyiseen tonttiin lisäalueeksi. Määräalan kauppahinta on 128 050 euroa.

Maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat: A. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja B. Esisopimus kiinteistön kaupasta

A. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Toyota Tsusho Nordic Oy luovuttaa kaupungille vastikkeetta noin 47 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-419-1-229. Määräala on asemakaavassa nro 161800 osoitettu katualueeksi. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen ([liite A1](#)).

B. Esisopimus määräalan myynnistä

Vantaan kaupunki myy Toyota Tsusho Nordic Oy:lle noin 703 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Kaivoksen kaupunginosassa sijaitsevasta määräalasta 92-419-1-230-M1. Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 161800 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

Määräalan kauppahinta on **128 050 euroa**.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 161800 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitalautakunta 10.11.2021 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Toyota Tsusho Nordic Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja B. Esisopimus



määräalan myynnistä, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 1618000 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja

- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

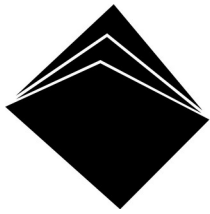
- maankäyttö sopimus
- liite A1: luovutettava määräala kiinteistöstä 92-419-1-229
- liite B1: myytävä määräala määräalasta 92-419-1-230-M1

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[päävämmäärä] päiväty asemakaavan muutos nro 161800 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päävämmäärä] § [x].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

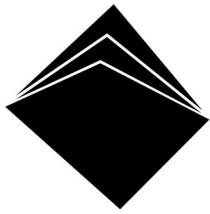
- A. Esisopimus määrääalan luovutuksesta
- B. Esisopimus määrääalan mynnistä

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavassa Palotie ja Yhtiönkuja nro 161800 on tarkoitus kaavoittaa Hämeenlinnanväylän tiealue, joka mahdollistaa Hämeenlinnanväylän parantamisen. Koska Kehä II:n varaus on poistunut, Toyota Tsusho Nordic Oy:n tonttia voidaan laajentaa samassa yhteydessä.

Määrääalan luovutuksen esisopimuksen kohteena on asemakaavassa nro 161800 katualueeksi osoitettu määrääala, jonka Toyota Tsusho Nordic Oy luovuttaa Vantaan kaupungille.

Määrääalan mynnin esisopimuksen kohteena on noin 703 m²:n suuruinen määrääala Vantaan kaupungin Kaivoksen kaupunginosassa sijaitsevasta määrääalasta 92-419-1-230-M1. Määrääala on osoitettu asemakaavassa nro 161800 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määrääala on tarkoitus liittää Toyota Tsusho Nordic Oy:n nykyiseen tonttiin lisäalueeksi.



A. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

A.I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan A.II mukaisen luovutuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutosta nro 161800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

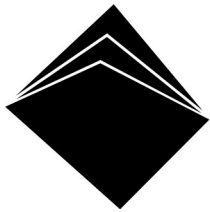
Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaavamuutos on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



A.II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöskenteköelin] lainvoimaiseen päätöskseen [päättösknumero].

Luovuttaja	Toyota Tsusho Nordic Oy (Y-tunnus: 2224950-1) Vanha Kaarelantie 31 01610 Vantaa (jäljempänä "Luovuttaja")
Luovutuksensaaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Luovutuksen kohde	Noin 47 m ² :n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-419-1-229 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on asemakaavassa nro 161800 osoitettu katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite A1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

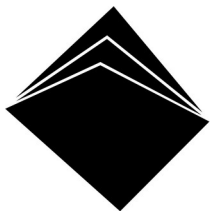
3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Kiinteistöön 92-419-1-229 kohdistuu [päävämäärä] päivätyn rasiustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Toyota Finance Finland Oy (Y-tunnus: 1019666-8):

1. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/684, määrältään 84 093 €
2. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/685, määrältään 336 375 €
3. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/686, määrältään 168 187 €
4. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/687, määrältään 336 375 €



5. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/688, määrältään 168 187 €
6. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/689, määrältään 168 187 €
7. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/690, määrältään 168 187 €
8. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/691, määrältään 168 187 €
9. Kiinnitys 22.1.2003, asianumero 766/22.1.2003/692, määrältään 168 187 €
10. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8879, määrältään 250 000 €
11. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8880, määrältään 250 000 €
12. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8881, määrältään 250 000 €
13. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8882, määrältään 250 000 €
14. Kiinnitys 15.3.2010, asianumero 511/15.3.2010/8883, määrältään 250 000 €
15. Kiinnitys 9.1.2012, asianumero 511/9.1.2012/995, määrältään 250 000 €
16. Kiinnitys 9.1.2012, asianumero 511/9.1.2012/996, määrältään 250 000 €

4.2 Luovuttaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta toimittanut Kaupungille sellaiset pantinhaltijan suostumukset kiinnitysten poistamiseen, joiden nojalla Kaupunki voi poistaa kiinnitykset Määräalan osalta.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1** Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.
- 5.2** Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1** Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

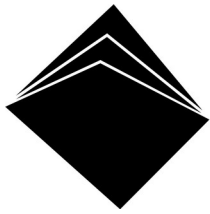
7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1** Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2** Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

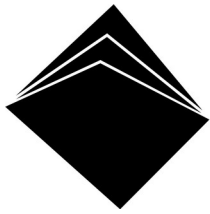
- 8.1** Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet



-
- 9.1** Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 9.2** Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3** Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4** Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutosta nro 161800 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

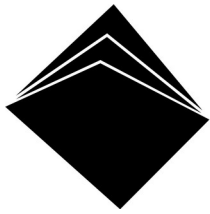
Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja Asemakaavamuutos on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



B.II KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pvm ja päätösnumero] ja osapuolten välillä [pvm] allekirjoitettuun esisopimukseen.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	Toyota Tsusho Nordic Oy (Y-tunnus: 2224950-1) Vanha Kaarelantie 31 01610 Vantaa (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	Noin 703 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kaivokselan kaupunginosassa sijaitsevasta määräalasta 92-419-1-230-M1 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on osoitettu asemakaavassa nro 161800 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **128 050 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1** Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

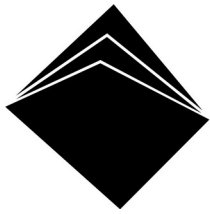
3. Verot ja maksut

- 3.1** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2** Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Ostaja.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

- 4.1** Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset



5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

5.2 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

6.2 Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, luovutusta koskevaan päätökseen, alueelle mahdollisesti laadittuihin rakentamistapaohjeeseen ja lähiympäristösuunnitelmaan.

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

8. Irtaimisto

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

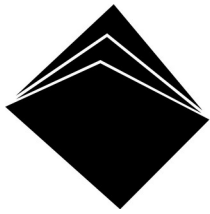
9. Maaperä ja jätteet

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

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

9.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka



tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

- 9.5** Kaupungin vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräalalla ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kaupan kohdetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kaupan kohteen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle.
- 10.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kaupan kohteelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kaupan kohteelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 10.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

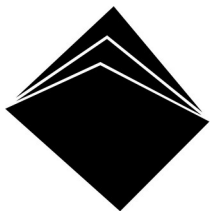
11. Muut ehdot

- 11.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittyviin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A. ESIOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. ESIOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

[päivämäärä]

[VD-numero]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [päivämäärä]

VANTAAN KAUPUNKI

TOYOTA TSUSHO NORDIC OY

[nimi]

lakimies, valtuutuksella

[nimi]

Liitteet

Liite A1 Luovutettava määräala

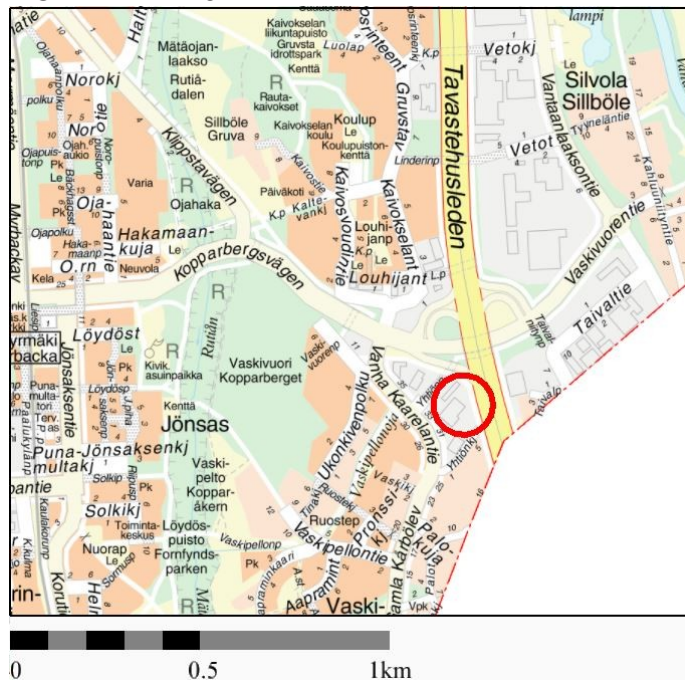
Liite B1 Myytävä määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [nimi] Toyota Tsusho Nordic Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [päivämäärä]

KOHTEEN SIJAINTI



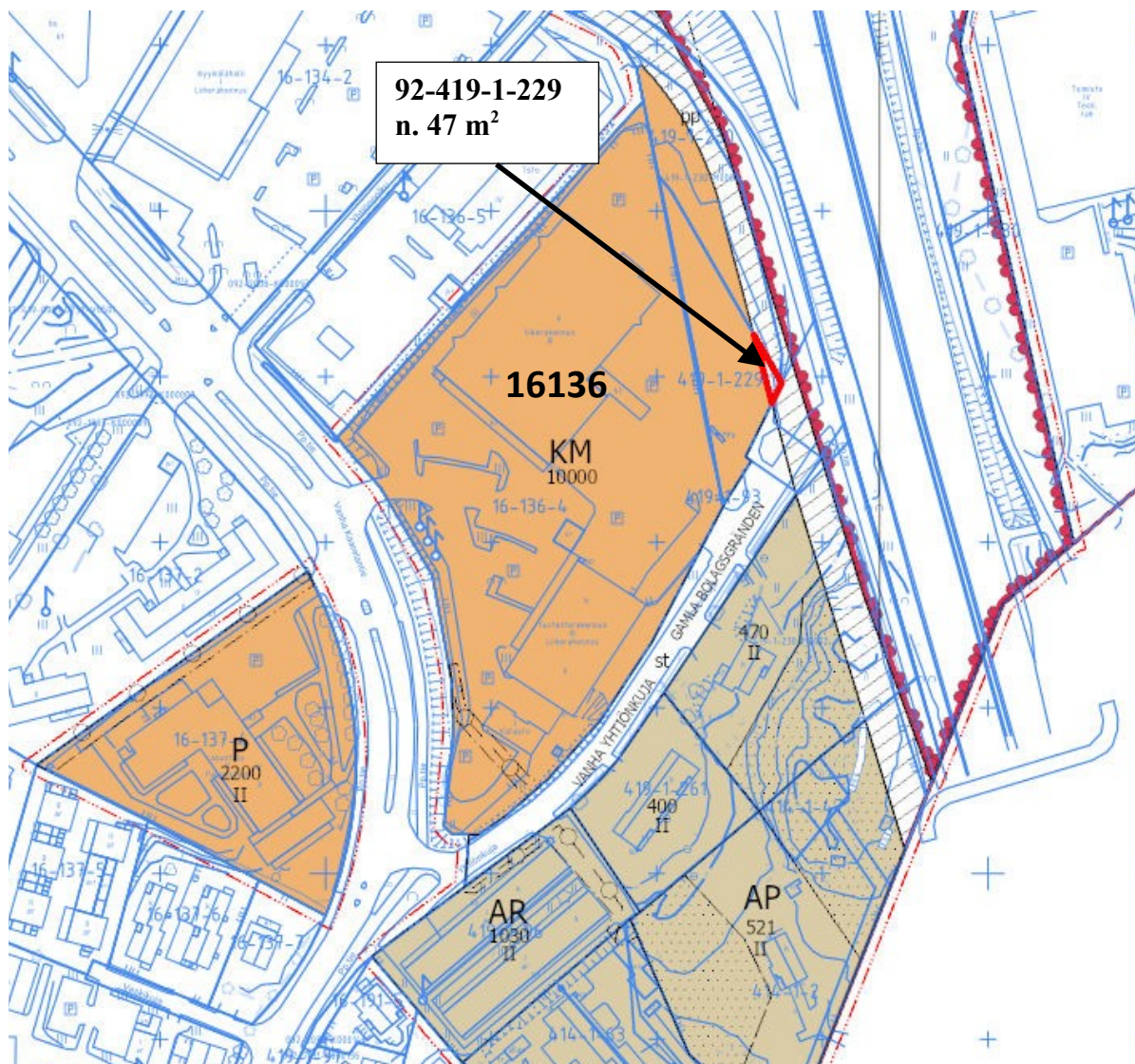
Asemakaava nro 161800

**MÄÄRÄALAN VASTIKKEETON
LUOVUTUS
(katua) /**

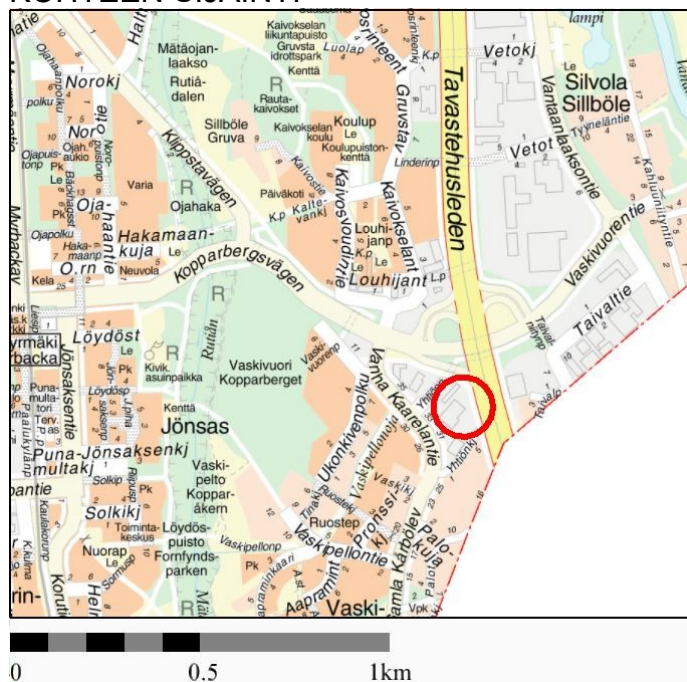
Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kylä: SILVOLA (419)

**n. 47 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-419-1-229**



KOHTEEN SIJAINTI



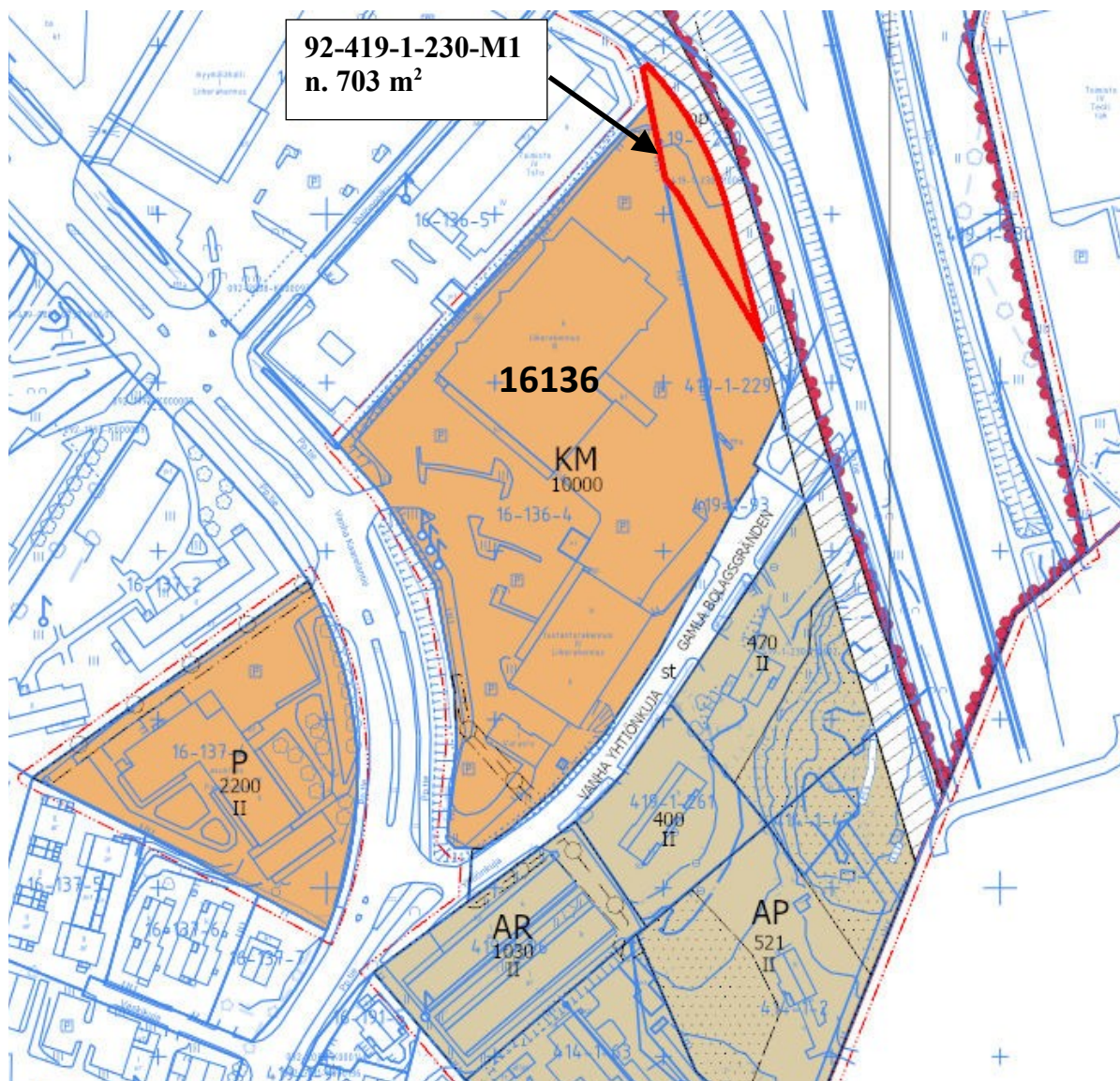
Asemakaava nro 161800

MÄÄRÄALAN KAUPPA
(KM-alue) /

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kylä: SILVOLA (419)

n. 703 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-419-1-230-M1





7 §

Maankäyttösopimus / Asunto Oy Peltolankulma / Asemakaavan muutos 002444 Neilikkapolku 12 / AK

VD/10137/10.00.01.05/2021
AK/MV/AVP/JK

Asunto Oy Peltolankulman omistama kiinteistö 92-421-12-400 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuntorakennusten korttelialueeksi (A4) tehokkuudella $e=0.35$. Asemakaavan muutoksella 002444 kiinteistö osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on AK-rakennusoikeutta 3100 kerrosneliömetriä ja liikerakennusten rakennusoikeutta 70 kerrosneliömetriä. Asunto Oy Peltolankulma maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 449 589 euroa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asuntorakennusten korttelialue kerrostalorakentamiseen soveltuvaksi. Nykyiset paritalot korvataan kahdella pistemäisellä kerrostalolla. Kaava tehostaa maankäyttöä joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla kestävässä kasvun vyöhykkeellä. Kaavamuutosta valmistellaan maanomistajan aloitteesta.

Kiinteistö 92-421-12-400 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuntorakennusten korttelialueeksi (A4) tehokkuudella $e=0.35$. Kiinteistön rakennusoikeus on 858 k-m^2 . Kiinteistöllä on neljä 1970-luvulla rakennettua paritalorakennusta.

Kiinteistö 92-421-12-400 osoitetaan asemakaavan muutoksella 002444 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on rakennusoikeutta 3100 k-m^2 . Kiinteistölle osoitetaan lisäksi liikerakennusten rakennusoikeutta (kl) 70 k-m^2 .

Maankäyttösopimukseen ei liity esisopimuksia kiinteistön luovutuksista.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Asunto Oy Peltolankulman (jäljempänä Yhtiö) omistamasta kiinteistöstä 92-421-12-400. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002444 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän jatkamista Unikkotiellä sekä katualueen leventämistä Neilikkapolulla Sopimusalueen kohdalla.
- Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan asemakaavassa yleiselle jalankululle varatun alueen. Yhtiö vastaa kustannuksellaan myös kyseisen alueen kunnossapidosta. Kaupunki toteuttaa kevyen liikenteen väylän jatkeen Unikkotielle ja Neilikkapolulle katualueen levennyksen.
- Yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 449 589 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Yhtiö luovuttaa kaupungille 449 589 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.



Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-421-12-400 omistajan Asunto Oy Peltolankulman kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, kun kaavaehdotus nro 002444 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- Valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään sopimukseen tekniluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

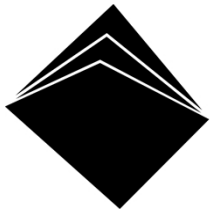
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Liite A1: kartta sopimusalueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätyy asemakaava nro 002444 (jäljempänä ”Asemakaavamuutos”).

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelin] lainvoimaiseen päätöksen [päättösnumero].

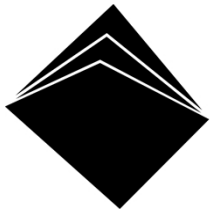
Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Viertolan kaupunginosassa, osoitteessa Neilikkapolku 12.

Laadittavassa asemakaavamuutoksessa nykyinen asemakaava muutetaan asuinrakennusten korttelialueesta (A⁴) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Nykyiset paritalot korvataan kahdella pistemäisellä kerrostalolla. Unikkotien ja Neilikkapolun risteykseen edellytetään liiketilaa. Asemakaavamuutoksella tehostetaan maankäyttöä joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla kestävän kasvun vyöhykkeellä.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

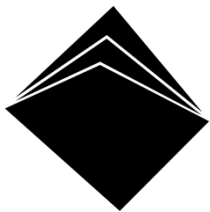
Asunto Oy Peltolankulma (Y-tunnus: 0125156-5)
Neilikkapolku 12 F
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-421-12-400 (jäljempänä yhdessä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän jatkamista Unikkotiellä sekä katualueen leventämistä Neilikkapolulla Sopimusalueen kohdalla.
- 3.2 Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan asemakaavassa yleiselle jalankululle varatun alueen. Yhtiö vastaa kustannuksellaan myös kyseisen alueen kunnossapidosta.
- 3.3 Kaupunki toteuttaa kevyen liikenteen väylän jatkeen Unikkotielle ja Neilikkapolulle katualueen levennyksen.
- 3.4 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3.3 mainittujen



rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa edellä mainitut viimeistään 18 kuukauden kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavan huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

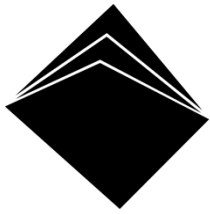
- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **449 589 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttavaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **449 589 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 6.1 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisuusasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 6.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.



7. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

- 7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

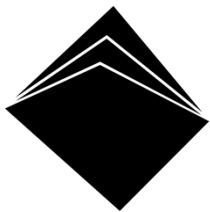
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.
- 10.4 Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 10.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet



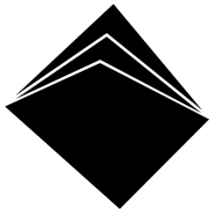
Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

[päivämäärä]
VD/10137/10.00.01.05/2021

neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

- 10.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

[päivämäärä]
VD/10137/10.00.01.05/2021

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

ASUNTO OY PELTOLANKULMA

[nimi]

lakimies, valtuutettuna

[nimi]

[asema]

LIITTEET

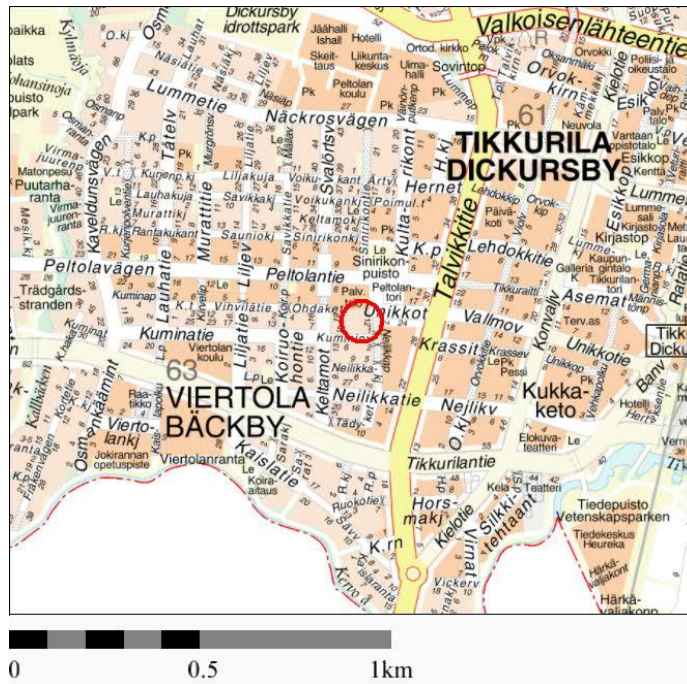
Liite A1: Sopimusalue

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Asunto Oy Peltolankulman puolesta [valtakirjalla] luovuttajana ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[päivämäärä]

KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002444

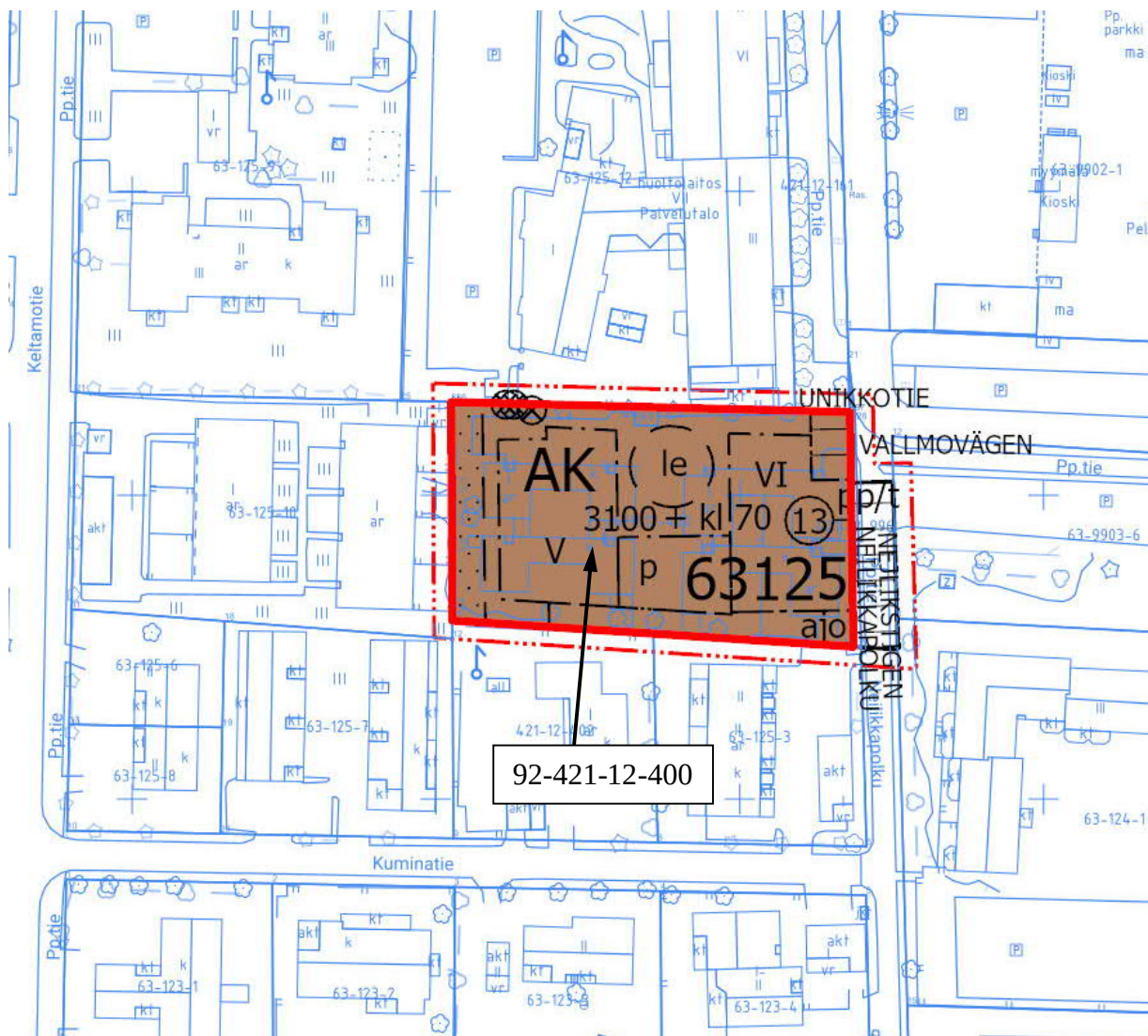
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

Kylä: TIKKURILA (421)

Tila: 92-421-12-400

Asunto Oy Peltolankulma



92-421-12-400



8 §

Maankäyttösopimus / Maarakennusliike Lehtonen Oy / Asemakaavan muutos nro 002423 / Kalliosolantie / AK

VD/10398/10.00.01.05/2021

AK/HW/JV/JK/MV

Asemakaavamuutos 002423 on käynnistetty Maarakennusliike Lehtonen Oy:n hakemuksesta Ylästön kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyinen pienteollisuusrakennusten korttelialue teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen tonttitehokkuus ja rakennusten sallittu korkeus muuttuvat asemakaavamuutoksessa. Sopimuksessa osapuolina ovat Vantaan kaupunki ja Maarakennusliike Lehtonen Oy. Maanomistajat maksavat Vantaan kaupungille maankäyttö ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 61 500 euroa.

Asemakaavan muutoksella nro 002423 mahdollistetaan Ylästön (40.) kaupunginosassa, osoitteessa Kalliosolantie 7, oleva nykyisen pienteollisuusrakennusten korttelialueen (TP⁵) muuttaminen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuus muuttuu e=0,25:stä e=0,5:een ja rakennusten sallittu korkeus nostetaan II:sta kerroksesta III:een kerrokseen.

Sopimusalue koostuu Maarakennusliike Lehtonen Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-425-4-49. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

Asemakaavan muutokseen nro 002423 liittyen Vantaan kaupunki ja maanomistaja sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Vantaan kaupunki ja Maarakennusliike Lehtonen Oy ovat todenneet, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena 61 500 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maaomistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Maarakennusliike Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, kun asemakaava ja



- b) asemakaavamuutosehdotus nro 002423 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

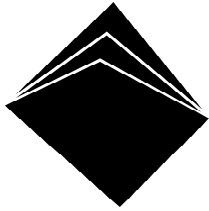
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavamuutos nro 002423 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksenteköelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötönumero].

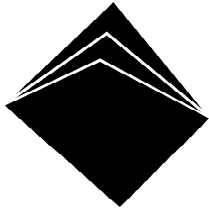
Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7.

Laadittavassa asemakaavamuutoksessa nykyinen pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP⁵) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Samalla tonttitehokkuus muutetaan e=0,25:stä e=0,50:een ja rakennusten sallittu korkeus nostetaan II:sta kerroksesta III:een kerrokseen.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Maarakennusliike Lehtonen Oy (Y-tunnus: 1856756-6)
Minttupelto 7
02920 Espoo
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

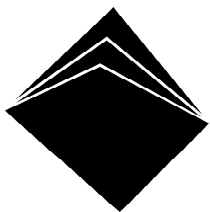
- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-425-4-49 (jäljempänä yhdessä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 61 500 euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).



5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 61 500 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 6.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

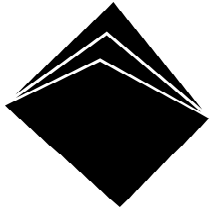
- 7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

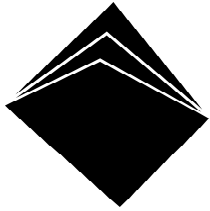
- 8.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. Sopimuksen voimaantulo

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2023 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.



- 9.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 9.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.
- 9.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

[päivämäärä]
VD/10398/10.00.01.05/2021

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

MAARAKENNUSLIKE LEHTONEN OY

[nimi]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

LIITTEET

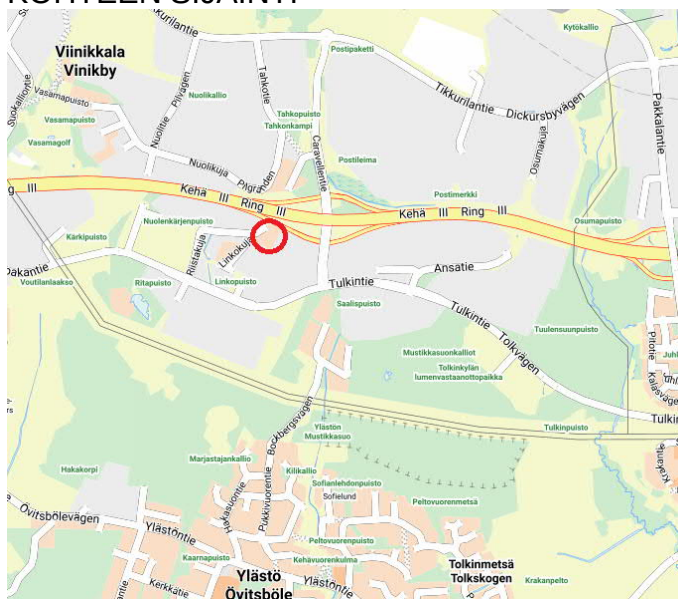
Liite A1: Sopimusalue

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Maarakennusliike Lehtonen Oy puolesta [valtakirjalla] luovuttajana ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

[päivämäärä]

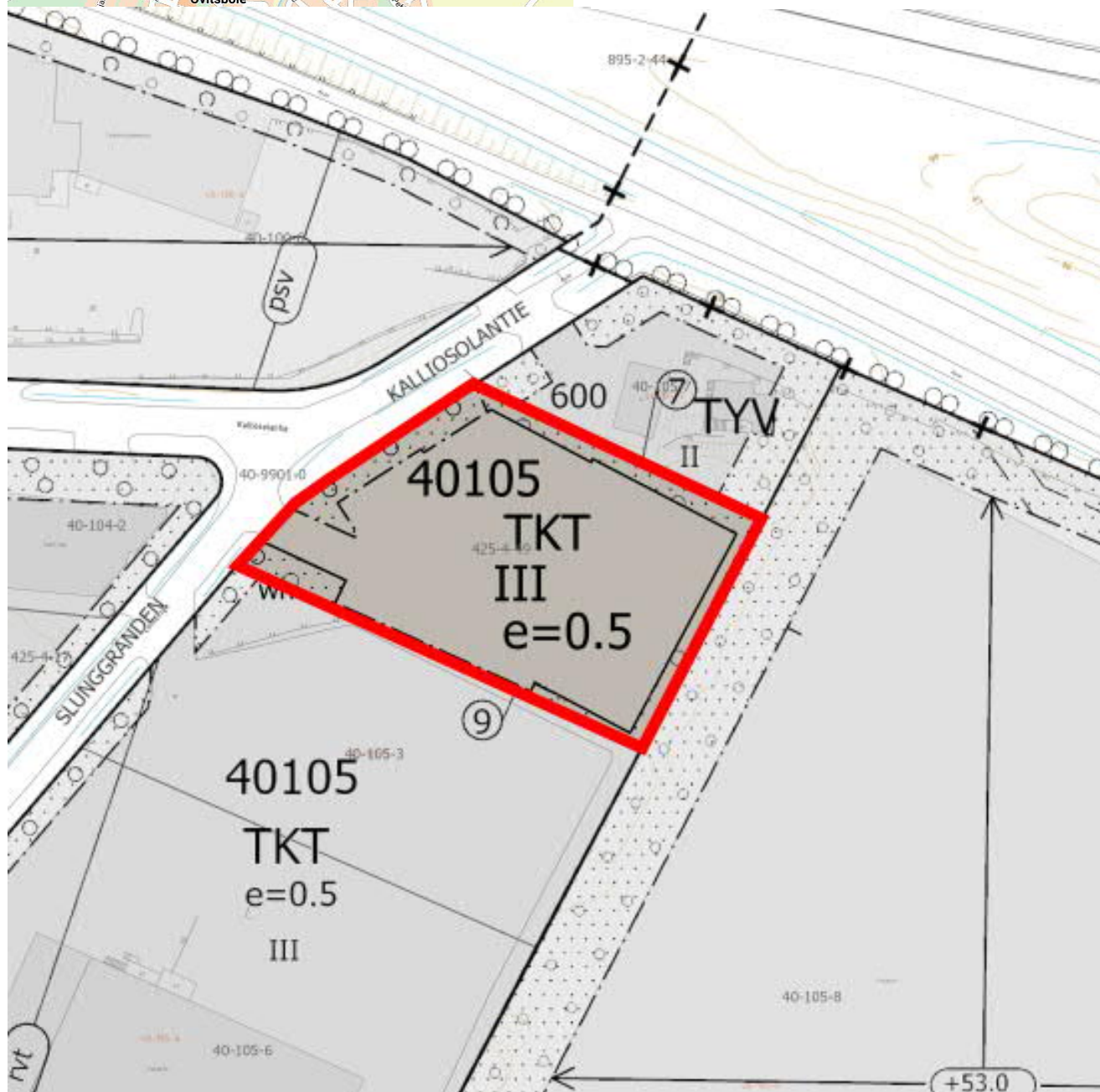
KOHTEEN SIJAINTI

**Asemakaavamuutos nro 002423**

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kiinteistö: 92-425-4-49





9 § **Asunto Oy Tikkurilan kassatalon osakassopimuksen hyväksyminen ja osakkeiden myynti / AK**

VD/10224/02.05.03.01/2021
AK/PS/HK

Esitetään hyväksyttäväksi Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeenomistajien välinen osakassopimus sekä Vantaan kaupungin Asunto Oy Tikkurilan Kassatalosta omistamien osakesarjojen asettaminen myyntiin.

Asunto Oy Tikkurilan Kassatalo -niminen yhtiö omistaa ja hallinnoi Tikkurilassa sijaitsevaa tonttia 92-61-202-3, joka on osa korttelia 61202. Tontilla sijaitsee 1950-luvun puolivälissä valmistunut asuinkerrostalo sekä matala liike- ja asuinrakennus. Rakennuksissa on tehtävä lähivuosina täydellinen peruskorjaus. Yhtenä vaihtoehtona rakennusten peruskorjaamiselle on esitetty, että nykyiset rakennukset purettaisiin osittain tai kokonaan ja ne korvattaisiin uudisrakennuksilla.

Vantaan kaupunki omistaa Asunto Oy Tikkurilan Kassatalosta osakesarjat 552-604, 897-920, 2080-2086 ja 2087-2093. Vantaan kaupungin omistamista osakehuoneistoista kaksi on asuinhuoneistoja ja kaksi on autotalliosakkeita. Asunto-osakeyhtiö on esittänyt osakkeenomistajilleen hyväksyttäväksi osakassopimuksen, jolla sovittaisiin muun muassa osakkeiden myyntiin sekä uusiin huoneistojen vuokrasopimukseen liittyvistä ehdoista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 14 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen hallintaan hankittavien osakkeiden ja osuuksien ostamisesta ja merkitsemisestä sekä sen hallinnassa olevien osakkeiden ja osuuksien myymisestä ja vaihtamisesta, kun kauppa- tai merkintähinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeenomistajien välinen osakassopimus,
- b) asettaa Vantaan kaupungin omistamat osakesarjat 552-604, 897-920, 2080-2086 ja 2087-2093 myyntiin osakassopimuksessa mainittujen ehtojen mukaisesti,
- c) todeta, että lopullinen osakekauppa tehdään myöhemmin laadittavan kauppakirjan allekirjoituksin ja lopullinen osakkeiden kauppahinta tarkentuu saatujen tarjousten perusteella, ja
- d) valtuuttaa kiinteistötaloustasiantuntija allekirjoittamaan osakassopimuksen ja myöhemmin laadittavan kauppakirjan.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asunto Oy Tikkurilan Kassatalon osakkeenomistajien välinen osakassopimus (salassa pidettävä; laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 24 § 1 momentti 17. kohta)



Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



10 §

Myyrmäen tontin 15422/1 myyminen Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähdelle / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/TH/GK

Esitetään Myyrmäestä tontin 15422/1 myymistä Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähdelle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Kohteen rakennuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy. Tontin kauppahinta, noin 1 828 500 euroa, tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt 13.3.2017 § 25 tonttivaraukset Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Oy:lle korttelista 15406 kolmelle ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille ja korttelista 15422 tontille 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m² yksikkö hinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka. Tonttivaraukset ovat olleet voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 korttelin 15422 tontin 2 tonttivarauksista 31.12.2020 asti ja 15.12.2020 § 10 31.12.2021 asti.

Tonttivaraus perustuu Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymän Oy:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikkö hinnaksi 530 €/k-m² vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikkö hinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Arvioitu kauppahinta AK-tontista, jonka asuntorakennusoikeus on 3450 k-m², on noin 1,8 milj. euroa ilman indeksikorjausta.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 13.10.2021 myymään tontin 15422/1 Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähti -nimiselle asunto-osakeyhtiölle. Asuntokohteen rakennuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten 13.3.2017 § 25 ja 15.12.2020 § 10 mukaan tonttivaraukselle on asetettu ehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvien osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinoitua, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.
- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoita alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.
- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla



käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee hyväksyttää kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.

- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3450 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat - palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontin rakennuslupa hyväksyttiin 26.10.2021 kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostossa. Rakennusluvan mukaan tontille on myönnetty pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkeuhkosalaa yhteensä 3569,5 kerrosneliömetriä, joten ylitystä on 119,5 k-m².

Huhtikuussa 2015 elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut 1908 ja viimeisin julkaistu syyskuun 2021 elinkustannusindeksi oli 2026, jolloin tontin yksikköhinta olisi 563 €/k-m² ja tontin kokonaishinta olisi noin 2,01 milj. euroa. Yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen.

Hartela Etelä-Suomi Oy ilmoittaa kirjeessään, että asuinrakennuksen asuntotyyppijakauma on seuraava:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| – 1H+KT (24–27 m ²) | 29,7 % |
| – 2H+kt (36–39m ²) | 39,1 % |
| – 3H+KT (60,5–74 m ²) | 18,8 % |
| – 4H+Kt (89–98,5 %) | 12,5 % |

Asuntotyyppijakauma vastaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia.

Tontin 15422/1 asukaspysäköintipaikkatarve on 27 autopaikkaa. Liiketiloihin kaksi velvoitepaikkaa on tarkoitus toteuttaa Ruukkuparkissa rasitesopimuksin. Tontti 15422/1 on mukana kortteleita 15403, 15406 ja 15422 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa, jossa sovitaan maanalaisen pysäköintihallin edellyttämistä järjestelyistä ja kunkin tontin pysäköintipaikkojen sijoittumisesta tonttien, Myyrmäenraitin tai/ja Ruukkupolun alle. Yhteisjärjestelysopimusluonnos on rakennuslupahakemuksen liitteenä, mutta se allekirjoitetaan myöhemmin, kun Myyrmäen keskustan tonttien rakentamisen aikaiset muutostarpeet on kirjattu sopimukseen. Yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaan tontin 15422/1 autopaikat sijoittuvat Myyrmäenraitin alle.



Tontille 15422/1 ei kuulu osuutta minkään korttelin sisäisistä asuntopihoista.

Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.8.2020 § 7 ja teknisessä lautakunnassa 12.8.2020 § 8. Siinä on todettu Myyrmäen keskusta-alueen kunkin tontin autopaikkojen kokonaismäärä, mutta ei ole esitetty niiden sijoittumista. Tältä osin toteutussopimuksessa on keskitytty pysäköintilaitoksen rakenteellisiin ratkaisuihin.

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

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähdelle Myyrmäestä korttelin 15422 tontti 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 828 500 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti,
- b) että tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- c) velvoittaa Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähti viipymättä esittämään selvitys rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerroneliömetrimääristä mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämiseksi, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 28.2.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 15422/1
- Hartela Etelä-Suomi Oy:n hakemus tontin 15422/1 ostamiseksi

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

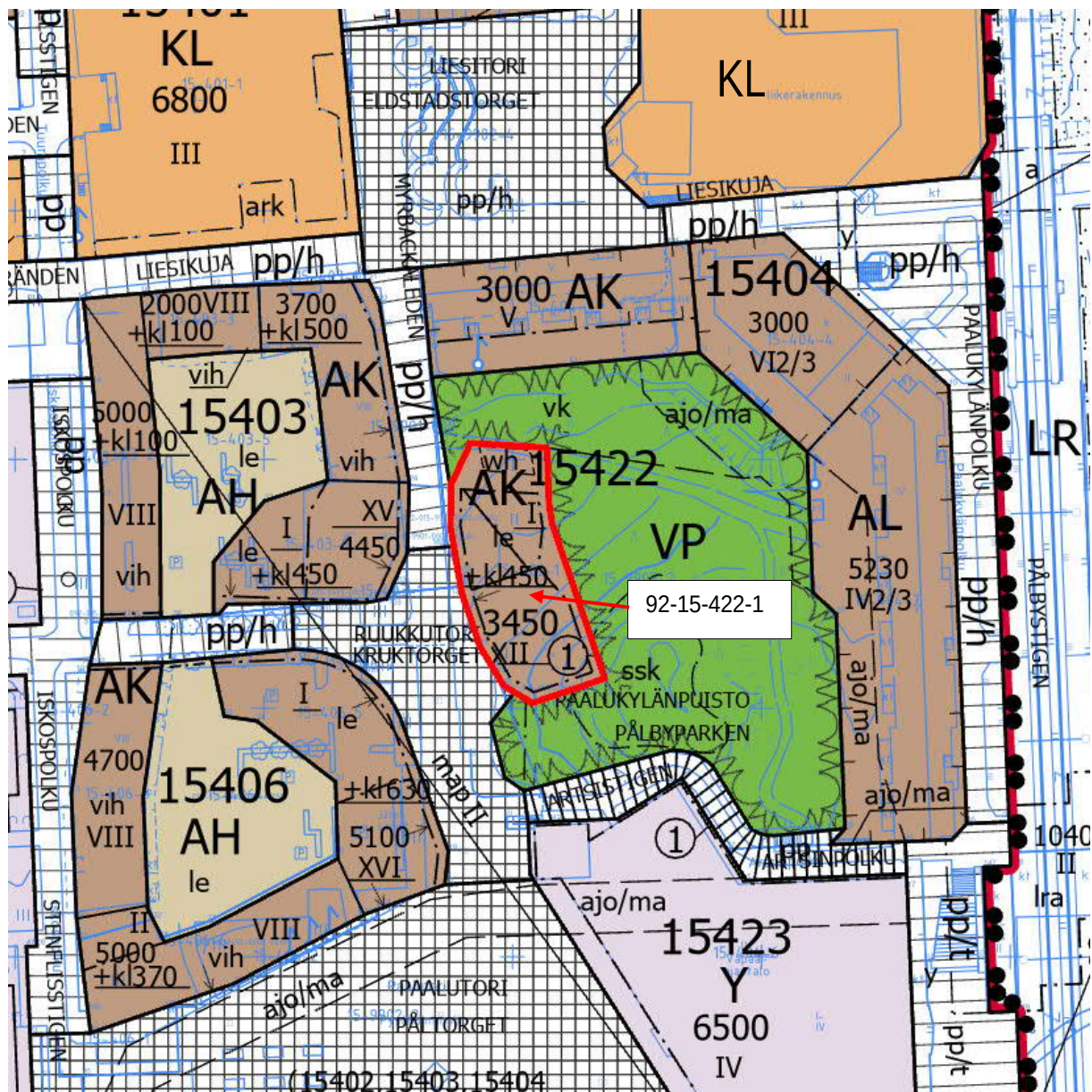
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

0 0.5 1km

Tontti: 92-15-422-1
pinta-ala 1041 m²
rakennusoikeus 3450 k-m²



Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 Helsinki
050 328 3680

Hakemus

13.10.2020

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
PI 1860
01030 Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 15.12.2020 § 10

Hakemus tontin 15422/1 ostamiseksi

Varauspäättös

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tonttivarauksen päätöksellään 13.3.2017 § 25. Varausta on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksillä 1.4.2019 § 17 ja 15.12.2020 § 10. Nykyinen varauspäättös tontilla 15422/1 on voimassa 31.12.2021 asti.

Tietoja tontista

Tontti 15422/1 (kiinteistötunnus 92-15-422-1) sijaitsee Myyrmäessä, Ruukkutorilla ja se rajoittuu Paalukylänpuistoon. Tontin pinta-ala on 1041 m². Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 001925 (Myyrmeen keskusta) ja se kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (AK).

Tietoja tontille rakennettavasta asuinrakennuksesta

As. Oy Vantaan Myyrin Tähti on Hartelan omistusasuntokohde, joka koostuu yhdestä 12-kerroksisesta kerrostalosta sekä sen 1-kerroksisesta liiketilasivestä.

Tontille rakentuva kohde on toinen Hartelan neljästä asuntoyhtiöstä kortteleissa 15422 ja 15406. Kohteen maanrakennus alkaa joulukuussa 2021 ja loughinnat valmistuvat maaliskuun 2022 loppuun mennessä.

Kaavan vaatima pysäköintipaikkamäärä toteutetaan rakennuksen vierelle rakentuvaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Liiketilöjen autopaikat ovat velvoitepaikkoja, jotka ostetaan kaupungilta kaupungin määrittelemään hintaan.

Tontti 15422/1 on mukana kortteleita 15403, 15406 ja 15422 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa, jossa sovitaan maanalaisen pysäköintihallin edellyttämistä järjestelyistä. Kohde sisältyy kortteleita 15403, 15406 ja 15422 sekä eräitä yleisiä alueita koskevaan toteutussopimukseen, jonka Hartela Etelä-Suomi Oy on allekirjoittanut Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähden perustajaosakkaana. Tontille 15422/1 ei kuulu osuutta korttelien sisäisistä asuntopihoista.

Asuntojakauma kohteessa:

1H+KT (24-27m2) 29,7 %
2H+KT (36-49m2) 39,1 %
3H+KT (60,5-74m2) 18,8 %
4H+KT (89-98,5m2) 12,5%.

Helsingissä 13.10.2021

Matti Aho

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



11 §

Tonttien 23138/1, 2 ja 3 varaaminen Kivistöstä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon sekä lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotantoon ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / AK

VD/9579/10.00.02.02/2021

AK/MH/JL

Esitetään Kivistöstä asuintalotontin 23138/1 varaamista Puukoti Group Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, asuintalotontin 23138/2 varaamista Elämäni Kodit 10 Oy:lle lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja asuintalotontin 23138/3 varaamista Elämäni Kodit 40 Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tonteille esitetään puukerrostalorakentamista ja varaukset ovat voimassa 31.12.2022 saakka.

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 12 on hyväksynyt asemakaavan nro 231900 (23 Kivistö / Puu-Kivistö), joka tuli voimaan 12.11.2018. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 850 asukasta.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue on neuvotellut Puukoti Group Oy:n, Elämäni Kodit 10 Oy:n ja Elämäni Kodit 40 Oy:n kanssa korttelin 23138 tonttien 1, 2 ja 3 toteuttamisesta eri asumistuotantomuotoihin. Toivo Group Oy on luvannut toteuttaa korttelikokonaisuuden kestävä kehityksen periaattein. Toivo Groupin konseptin mukaisesti puukerrostalojen lämmönlähteenä toimii maalämpö, lisäksi uusiutuvan energian moninaisia ratkaisuja tutkitaan suunnitteluprosessin aikana. Toivo Group on luvannut käyttää hiililaskentaa yleisesti hyväksytyllä laskentamenetelmällä, jotta vertailtavuus eri hankkeiden välillä voidaan turvata.

Korttelin tuotanto jakaantuu kolmeen eri asumismuotoon: vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoihin ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin. Rakennukset rakennetaan puukerrostaloina. Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Kortteli toteutetaan myös eri asumistuotantomuotoihin. Toteuttamalla kolmea eri tuotantomuotoa yhteen kortteliin voidaan luoda monimuotoinen asuinympäristö, joka palvelee useita eri elämäntilanteita.

Puukoti Group Oy, Elämäni Kodit 10 Oy ja Elämäni Kodit 40 Oy ovat tietoisia siitä, että asemakaava-alueella on lahoaviosammale-esiintymiä, joiden siirtoluvasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Toimijat voivat omalla riskillään lähteä suunnittelemaan tontteja. Kaupunki ei vastaa suunnittelu- tai muista kustannuksista, mikäli hanke viivästyy tai estyy.

Puu-Kivistön kunnallistekniikan rakentamiselle on varattu rakentamisrahat ensi vuodelle. Mikäli lahoaviosammaleen siirtäminen onnistuu, voidaan kunnallistekniikka rakentaa vuoden 2022 aikana.

Huoneistotyyppijakauma

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaislukumäärästä rakennuksittain korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita ja sitä suurempia perheasuntoja siten, että vähintään 10 % asuntojen kokonaismäärästä on 4h + k/kk asuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

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



Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksien tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Kantava rakenne ja julkisivu

Korttelin asuintalojen tulee oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivujen on oltava pääosin puuta.

Pysäköinti

Asemakaava-alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetyksi LPA-tontille 23140/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat: asuminen 1 ap / 130 k-m² sekä palvelu- ja liiketilat 1 ap / 50 k-m². Pysäköintilaitoksesta tullaan vuokraamaan käypään hintaan määräosa kullekin asuntotontille. Pysäköintilaitoksen toteuttaa kaava-alueen toteuttajat yhdessä. Kaupunki ei tule rahoittamaan pysäköintilaitoksen rakentamista.

Tontin hinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan tai vuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tonttien 23138/1 ja 2 hinnat ovat voimassa 31.12.2022 saakka. Tontin 23138/3 hinta on voimassa 31.12.2021 saakka. Tonttien hinnoittelu perustuu ulkopuoliseen arvioon asuintonttien käyvästä hinnasta sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vuosittain vahvistettaviin enimmäistonttihintoihin.

Tontit luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Tontti 23138/1

Toivo ja Puukoti on yhdessä kehittänyt puukerrostalokonseptin, joka ei ainoastaan ole hiilineutraali, vaan toimii myös hiilinieluna merkittävän osan elinkaarestaan.

Tontille tulee rakentaa asuintalo vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2 140 k-m² ja liikehuoneiston kerrosala on 100 k-m². Asuinrakennuksen maksimi kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen kerrokseen.

Tontti vuokrataan käypään hintaan. Vapaarahoitteisen tontin käypä yksikköhinta tällä hetkellä on 580 €/k-m². Liiketilän osalta hinta on 200 €/k-m². Tontin vuosivuokra on vapaarahoitteisilla tonteilla 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 23138/2

Tontille tulee rakentaa asuintalo lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 1 950 k-m² ja yhteiskäyttötilojen kerrosala on 110 k-m². Asuinrakennuksen maksimi kerrosluku vaihtelee neljästä viiteen kerrokseen.

Tontti vuokrataan käypään hintaan. Tontin käypä yksikköhinta tällä hetkellä on 580 €/k-m². Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 23138/3



Tontille tulee rakentaa asuintalo pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 3 210 k-m². Asuinrakennuksen maksimi kerrosluku vaihtelee kuudesta seitsemään kerrokseen.

Tontti tullaan vuokramaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Tontin ARA-hinta on 413 €/k-m² tämän vuoden loppuun. Tontin vuosivuokra on 4 % tontin myyntihinnasta.

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

Kaupunkitilalautakunta 13.10.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla kilpailuttamatta Kivistön tonttien 23138/1, 2 ja 3 toteuttajia,
- b) varata Puukoti Group Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/1 Kivistöstä 31.12.2022 saakka,
- c) varata Elämäni Kodit 10 Oy:lle lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/2 Kivistöstä 31.12.2022 saakka, ja
- d) varata Elämäni Kodit 40 Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/3 Kivistöstä 31.12.2022 saakka

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla kilpailuttamatta Kivistön tonttien 23138/1, 2 ja 3 toteuttajia,
- b) varata Puukoti Group Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/1 Kivistöstä 31.12.2022 saakka,
- c) varata Elämäni Kodit 10 Oy:lle lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/2 Kivistöstä 31.12.2022 saakka, ja
- d) varata Elämäni Kodit 40 Oy:lle pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä puukerrostalo-rakentamisena toteutettavaksi tontti 23138/3 Kivistöstä 31.12.2022 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- kartta tonteista 23138/1, 2 ja 3 varaus

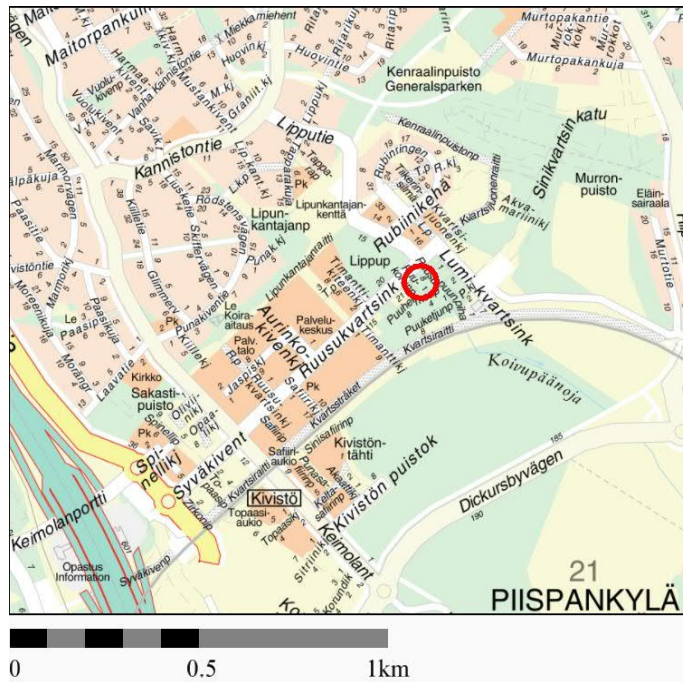
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIEN VARAAMINEN /

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23138

Tontti: 1

Pinta-ala 806 m²Rakennusoikeus 2140 k-m²

Puukoti Group Oy

Tontti: 2

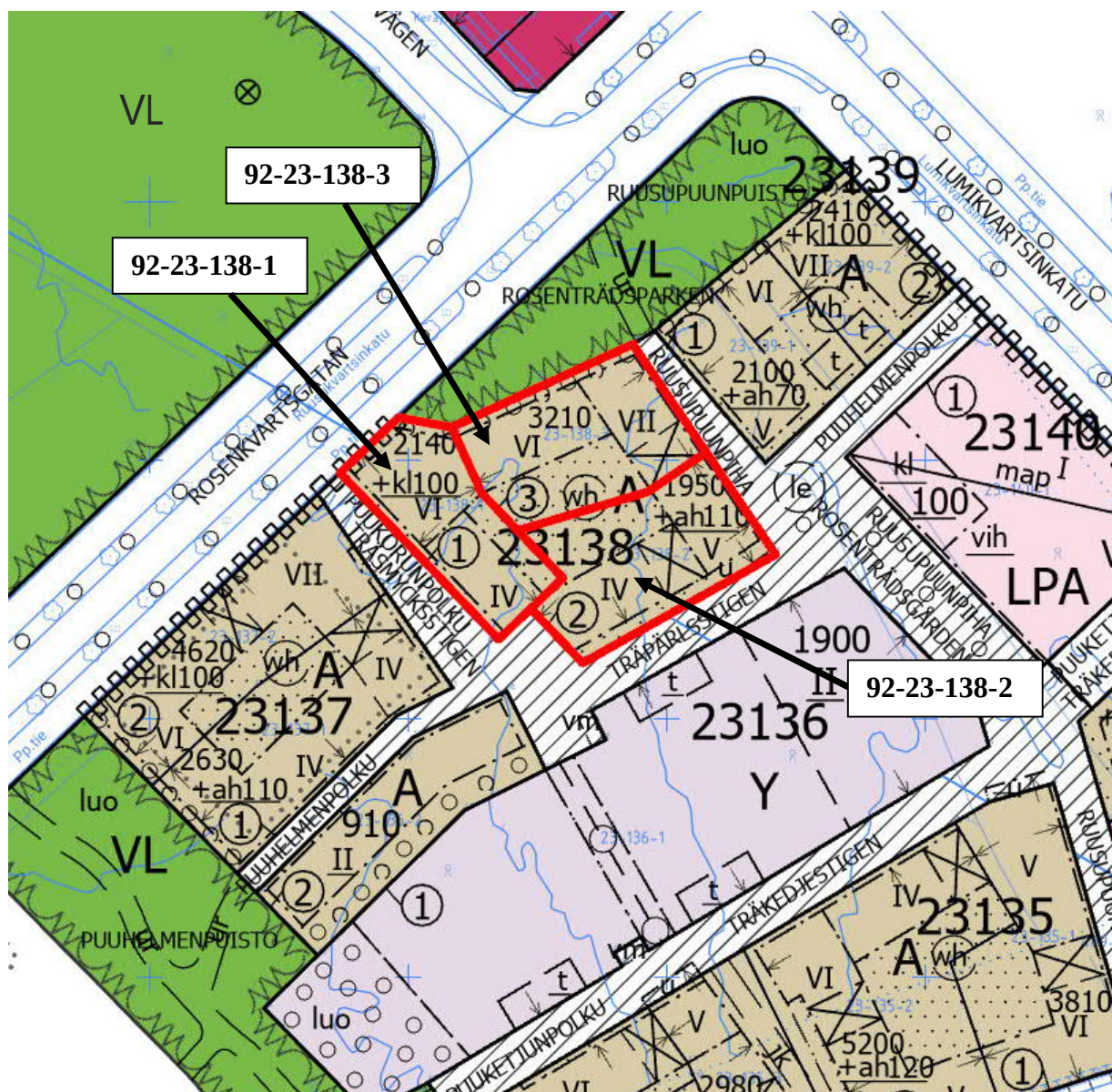
Pinta-ala 1027 m²Rakennusoikeus 1950 k-m²

Elämäni Kodit 10 Oy

Tontti: 3

Pinta-ala 1019 m²Rakennusoikeus 3210 k-m²

Elämäni Kodit 40 Oy





12 § **Hämevaaran päiväkotitontin 11043/1 varaaminen Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoisrahasto eQ Yhteskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK**

VD/3010/10.00.02.02/2021

AK/JL/MH

Esitetään Hämevaarassa sijaitsevan tontin 11043/1 varaamista Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoisrahasto eQ Yhteskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala on esittänyt, että kaupunkiympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Hämevaaran tontille 11043/1. Tontti on rakentamiskelpoinen ja sille rakennettavan uuden yksityisen päiväkodin tulisi olla käytössä mieluiten mahdollisimman pian.

Tontti 11043/1 sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y). Tontin pinta-ala on 4 120 m² ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m².

Tontin luovutustavaksi on katsottu parhaiten sopivan kilpailu, jossa kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Hämevaaran päiväkotitarpeeseen. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala sopii kilpailun voittajaksi valitun investorin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä palveluntuottajan kanssa päiväkodin konseptisisällöstä.

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan uuden päiväkodin ja tuottamaan siinä varhaiskasvatuksen palveluita vantaalaisille lapsiperheille. Tontin rakennusoikeus ja potentiaali tulee käyttää kokonaan, jotta sille rakennettava päiväkoti tuottaa kustannustehokkaasti varhaiskasvatuksen tilapaikkoja.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 on hyväksynyt asuntonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet. Tontit luovutetaan käyvällä hinnalla. Tontin käyväksi yksikköhinna on arvioitu 661 €/k-m². Tontin vuosivuokrana käytetään 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta. Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö. Kilpailu järjestetään keväällä 2021.

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tonttikilpailu tontista 11043/1 päiväkotitoimintaa varten,
- b) luovuttaa tontti 11043/1 vuokraamalla kaupungin hyväksymälle korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille, joka sopii yhdessä Vantaan kaupungin kasvatuksen ja oppimisen toimialan kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta,
- c) oikeutetaan Kiinteistöhallinta ja asuminen neuvottelemaan tontin vuokraamisesta, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta. Kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki järjesti 14.4. - 28.5.2021 tonttikilpailun Hämevaarassa sijaitsevan tontin 11043/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus, jota ei hyvitetä vuokrassa eikä se pienennä vuokraa.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille rakennuttaja, joka rakentaa tontille yksityisen päiväkodin. Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille 30 vuoden vuokrasopimuksella. Tontinsaaja sitoutuu rakennuttamaan uuden päiväkodin ja järjestämään siihen päiväkotipalveluja vantaalaisille lapsiperheille. Palveluntuottajan valinnasta neuvotellaan yhdessä kaupungin kanssa. Kaupunki säilyttää itsellään oikeuden päättää sopivan palveluntuottajan valinnasta.

Tarjouksia saatiin yhteensä seitsemän kappaletta. Korkeimman tarjouksen tehnyt investori perui tarjouksen, joten tonttia tarjottiin seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle investorille: Plus Hoivakiinteistöt Oy ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt yhteenliittymälle. Toiseksi korkein tarjous oli 189 000 euroa.

Plus Hoivakiinteistöt Oy on maksanut 50 000 euron suuruisen varausmaksun 14.10.2021.

Varausmaksu hyvitetään osana kertasuorituksena maksettavaa maanvuokran lisäosaa. Mikäli kilpailun voittaja ei vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

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

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hämevaaran korttelin 11043 tontti 1 Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten 31.12.2022 saakka.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 11043/1 varaus

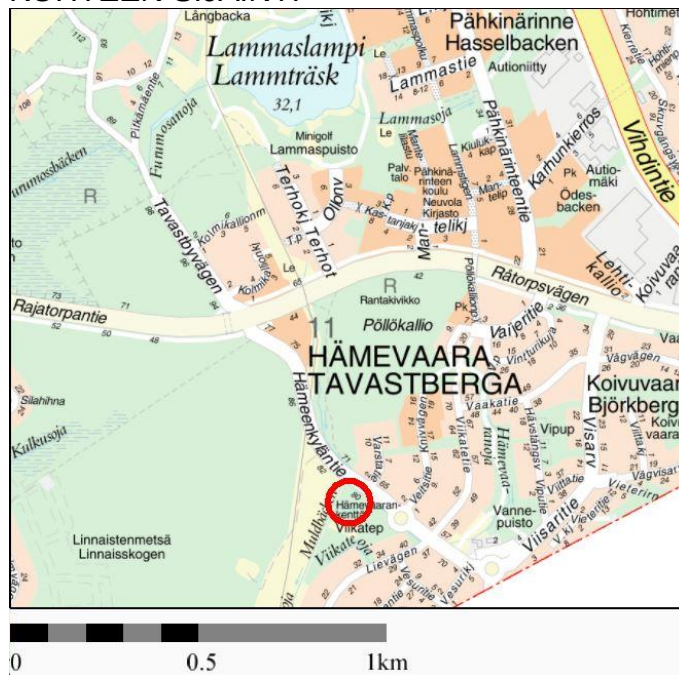
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTTEEN SIJAINTI



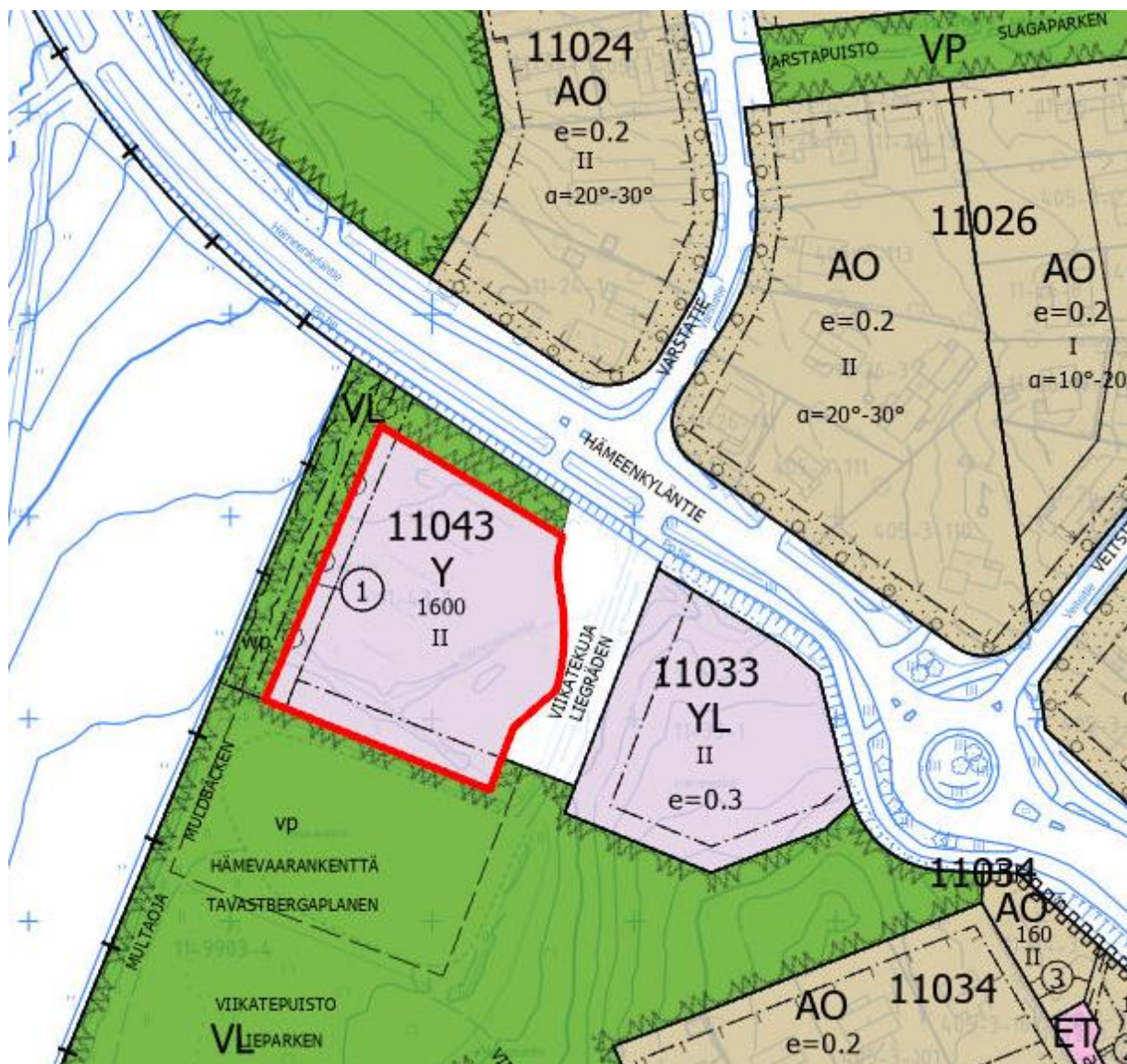
Kaupunginosa: HÄMEVAARA (11)

Kortteli: 11043

Tontti 1

Pinta-ala 4120 m²

Rakennusoikeus 1600 k-m²





13 § **Myyrmäestä tontin 15673/11 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK**

VD/2914/10.00.02.00/2020
AK/MH

Esitetään Myyrmäestä tontin 15673/11 varausajan jatkamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2022 saakka.

Myyrmäentie 2:en kerrostaloja asemakaavan muutos (nro 002317) on tullut voimaan 31.1.2019. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Alueelle tulee 10 asuinkerrostaloa, joihin sijoittuu liiketiloja sekä pysäköintilaitos.

Neuvottelut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen MAL-sopimusten solmimiseksi vuosille 2020-2031 ovat käynnissä. Tavoitteena on sopimusten allekirjoittaminen kevään 2020 aikana, kun valtio-osapuoli on voinut vahvistaa osallistumisensa sopimusten liikennetoimenpiteiden rahoittamiseen. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain.

Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9 hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

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

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 15673/11 varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Tontti 15673/11 sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 000 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Myyrmäen korttelin 15673 tontti 11 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 15673/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Rakennushankkeen urakka kilpailutettiin toukokuussa 2021, mutta kilpailutuksessa ei saatu lainkaan tarjouksia. Hanke on tämän jälkeen päätetty toteuttaa projektinjohtopalveluna. Projektinjohtopalvelu on laitettu kilpailutukseen lokakuussa 2021, ja tarjoukset on pyydetty jättämään 25.11.2021 mennessä.

Tontti 15673/11 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.

Tontin 15673/11 autopaikat (54 kpl) sijoittuvat saman korttelin LPA-tontille 12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. LPA-tontista vuokrataan määräosa 54/337 (autopaikkojen suhteessa).

Vantaan kaupungin 1.8.2021 alkaen voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Myyrmäen tontin 15673/ 11 varausaikaa 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 15673/11 varaaminen

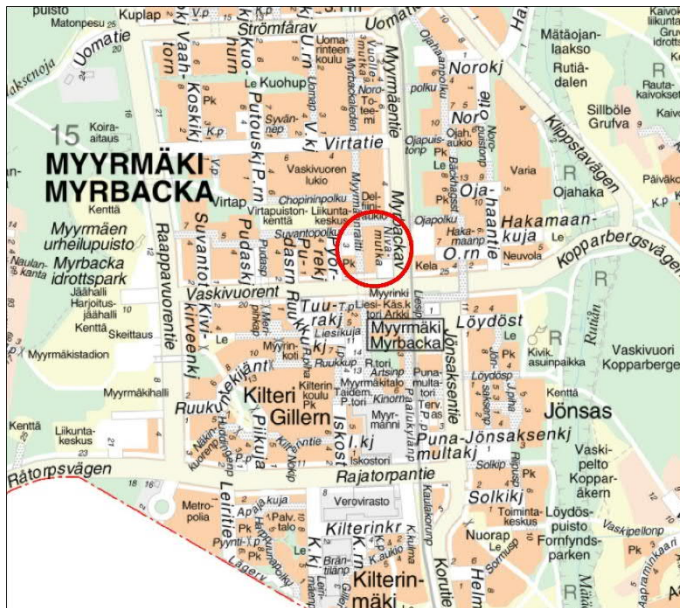
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Tontin varausajan jatkaminen /
VAV Asunnot Oy

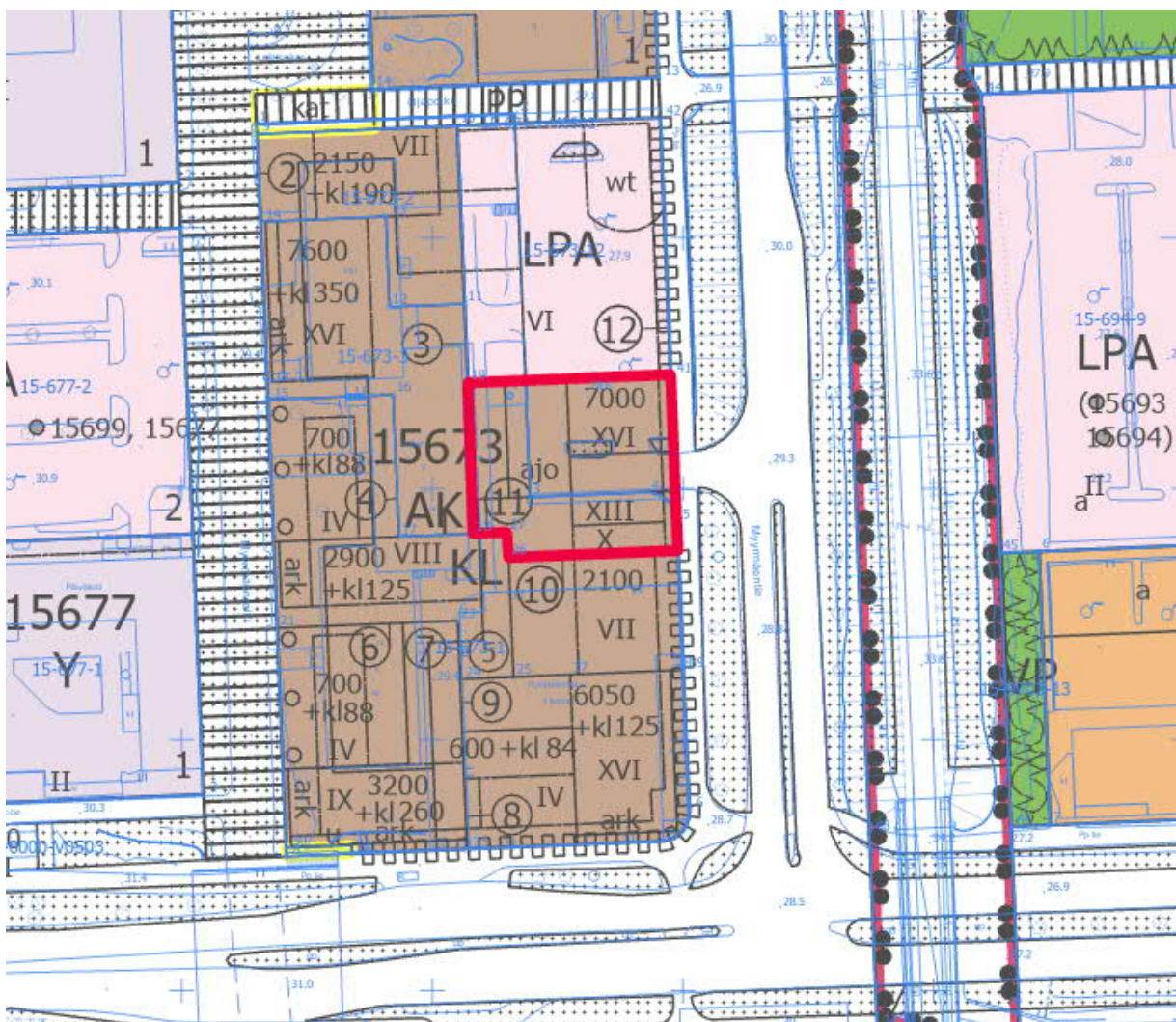
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15673

Tontti: 11

Pinta-ala 1390 m²

Rakennusoikeus 7000 k-m²





14 §

Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK

VD/5315/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2022 saakka.

Korttelin 68161 tonttien 12 ja 13 toteutuksesta on neuvoteltu **Fira Rakennus Oy:n ja VAV Asunnot Oy:n** kanssa, jotka ovat yhdessä kehittäneet asuinkerrostalorakentamisen kehittämishankkeen, jossa energiantuotantoa ja sen tehokasta käyttöä kehitetään yhdistämällä geolämpötekniikkaa, aurinkosähköä ja älykästä talotekniikkaa. Hankekehityksessä hyödynnetään myös VAV:n aiempien kehityshankkeiden tuloksia. Hanke on mukana Vantaan Smart&Clean –ohjelmassa ja sen toteuttamiseen on tarkoitus osallistua useita eri kumppaneita mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Tonttien 68161/12 ja 13 asuinrakennusoikeus on yhteensä 9 400 k-m². Fira toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja VAV valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja (ARA vuokra). Tonttien 68161/12 ja 13 autopaikat tulevat sijoittumaan omille tonteille pihakannen alle sekä LPA-tontille 68161/17.

Fira Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/12 rakennusoikeus on 4 100 k-m² ja VAV Asunnot Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/13 rakennusoikeus on 5 300 k-m². Tontit 68161/12 ja 13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Tontille 68161/12 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontille 68161/13 valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja.

Tonttien 68161/12-17 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 68161/12 myydään käypään hintaan ja tontti 68161/13 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Tontin 68161/12 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 28

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:

Päätetään



- a) ettei kilpailuta tonttien 68161/12 ja 13 toteuttajia.
b) varata Fira Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 sekä varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 13.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen (5.6.2017 § 28) jälkeen huomattiin, että tonttien 68161/12 ja 13 varausaika puuttuu päätöksestä. Tonttien varauspäätöksissä tulisi olla varausaika. Tämän takia täsmennetään tonttien 68161/12 ja 13 varausaika. Tonttien 68161/12 ja 13 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään tarkentaa tonttien 68161/12 ja 13 varausaika päättymään 31.12.2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka, koska VAV:n ja Firan yhteinen kehittämishanke kariutui rakentamiskustannusten takia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus katsoi, etteivät suunnitellut asunnot olleet rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia.

VAV vie hanketta nyt omatoimisesti eteenpäin. VAV rakentaa tontille valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. VAV pyrkii saamaan uuden lainavarauksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) vielä tänä vuonna.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2019 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka, koska hanke on vasta lähdössä urakkakilpailuun. Tonttia ei ole mahdollista ostaa eikä rakennusprojektia



aloittaa ennen kuin urakoitsija on valittu ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta saatu osapäätös. Näillä näkymin urakoitsija on valittu alkuvuodesta 2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2020 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2021 loppuun saakka, koska hankkeella on suunnitteilla naapuritontin kanssa yhteinen piha-alue ja pysäköinti. Tonttien yhteistä piha-aluetta ja pysäköintiä ei ole vielä voitu sovittaa yhteen toimijan vaihtumisen vuoksi, mistä syystä rakennusurakkaa ei ole vielä voitu kilpailuttaa eikä hanketta ole voitu käsitellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA:ssa) tai VAV Asunnot Oy:n hallituksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2022 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Rakennushankkeen urakka kilpailutettiin toukokuussa 2021, mutta kilpailutuksessa saatiin vain yksi tarjous. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hylkäsi rakennusurakan / osapäätöksen liian kalliina. Rakennusurakka on laitettu uuteen kilpailutukseen syyskuussa 2021, ja tarjoukset on pyydetty jättämään 26.11.2021 mennessä.

Tontti 68161/13 tullaan vuokraamaan. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra-aika on 40 vuotta.



Tontin 68161/13 autopaikat sijoittuvat omalle tontille kannen alle sekä saman korttelin LPA-tontille 68161/17 maantasopysäköintipaikkoina. LPA-tontista 68161/17 vuokrataan määräosa. LPA-tontin autopaikat on jo rakennettu. Autopaikkojen rakentamiskulut peritään tontin 68161/13 vuokraajalta AK-tontin vuokrasopimuksen allekirjoittamistilaisuuden yhteydessä. Samassa yhteydessä peritään myös AH-tontin 68161/14 rakentamisesta aiheutuneita kuluja, jotka kohdistuvat tonttiin 68161/13.

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

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko

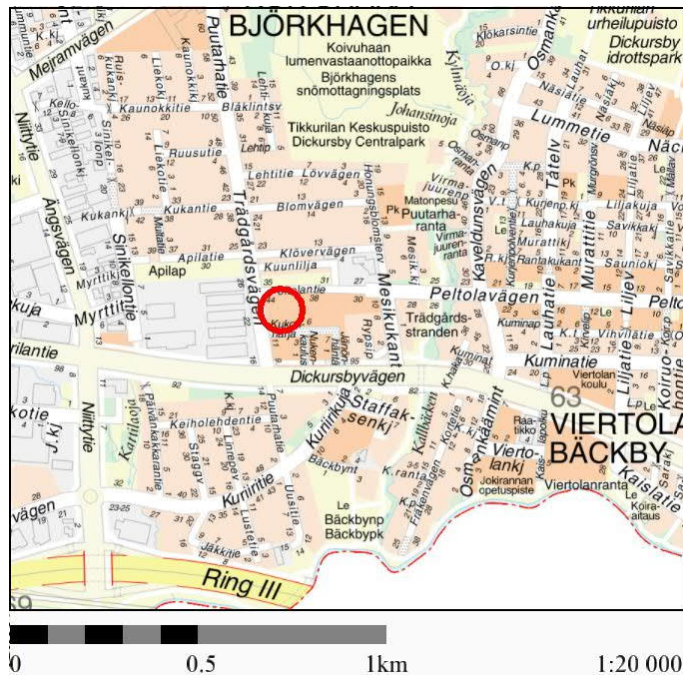
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



**Tontin varausajan jatkaminen /
VAV Asunnot Oy**

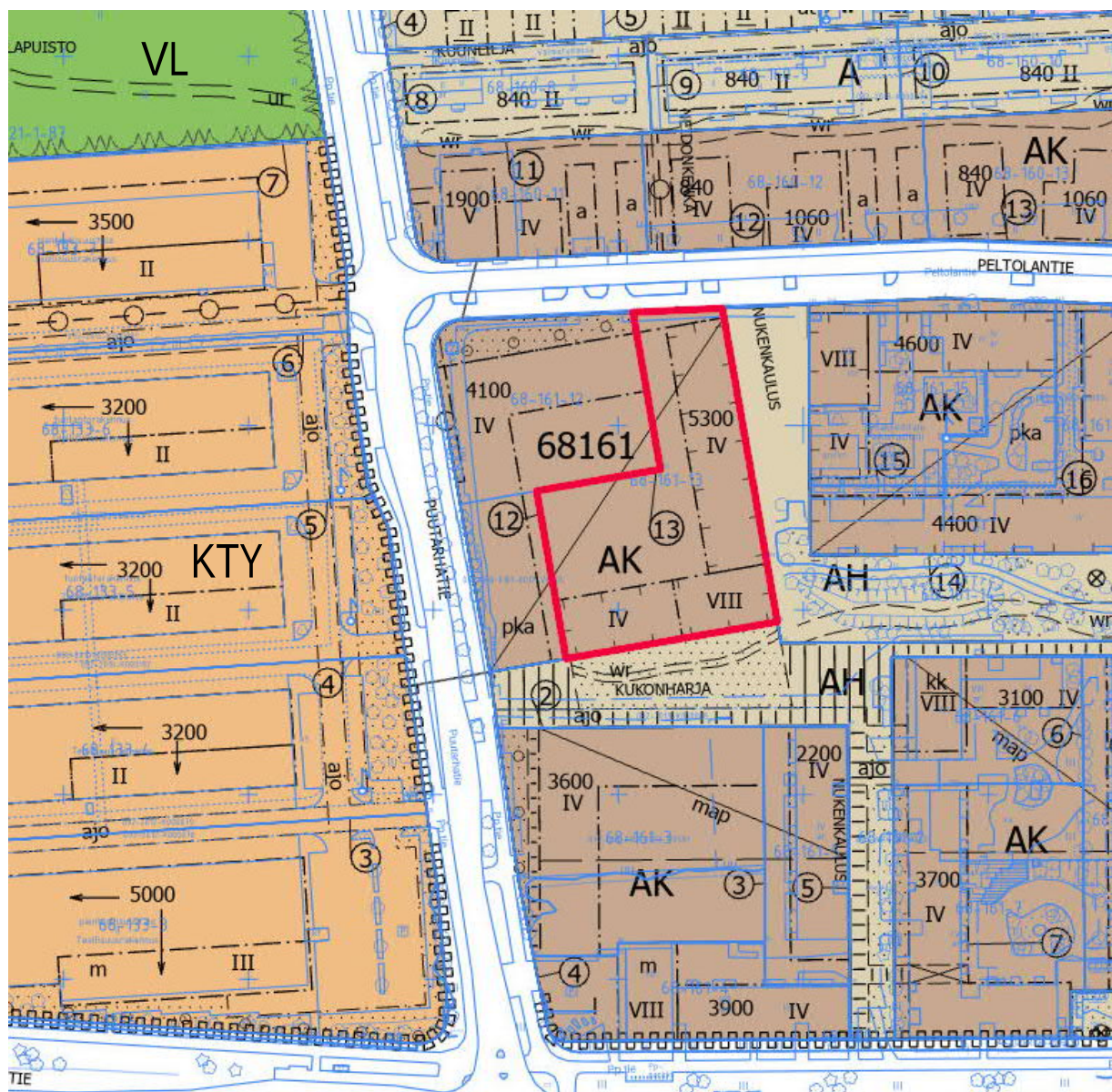
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontti: 13

Pinta-ala 3676 m²

Rakennusoikeus 5300 k-m²





15 §

Toimitilojen vuokraaminen osoitteesta Pakkalankuja 5 terveyspalvelujen ja perhe- ja sosiaalipalvelujen käyttöön / AK

VD/10673/10.03.02.06/2021

AK/PS/KL

Esitetään toimitilojen vuokraamista VTK Kiinteistöt Oy:ltä terveyspalvelujen ja perhe- ja sosiaalipalvelujen käyttöön 1.1.2022 alkaen osoitteessa Pakkalankuja 5 sijaitsevasta yrityspalvelukeskuksesta. Vuokrattavien toimitilojen vuokra on vuokrakauden alkaessa 19 400,88 euroa kuukaudessa (+alv 24 %).

VTK Kiinteistöt Oy:llä on vapautunut Leija yrityspalvelukeskuksesta (Pakkalankuja 5) toimitiloja, jotka vastaavat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan tilatarpeita. Kiinteistö sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa. Toimitilat sijaitsevat kohteen 3. kerroksessa ja ovat pinta-alaltaan 1 059 htm². Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 1.1.2022 alkaen ja toimitilojen vuokra vuokrakauden alkaessa on 18,32 €/kk/htm (+alv 24 %).

Vuokrattavaan tilaan sijoittuu terveyspalvelujen ja perhe- ja sosiaalipalvelujen toimintoja. Terveyspalvelujen palvelualueella ennaltaehkäisevän terveydenhuollon hallinto (EETH) sijaitsee nykyisin osoitteessa Kielotie 20, 4. kerros. Toiminto tarvitsee korvaavat tilat, sillä sen nykyisiin tiloihin on sijoittumassa ympäristökeskus, joka vastaavasti muuttaa pois vuokrauksen kohteena olevasta Pakkalankuja 5:stä.

Ennaltaehkäisevän terveydenhuollon hallinnon lisäksi tiloihin sijoittuu perhe- ja sosiaalipalvelujen toimintoja sekä opiskeluhuollon kuraattori- ja psykologitoiminnan hallintoa. Opiskeluhuollon kuraattori- ja psykologipalvelut siirtyvät 1.1.2023 alkaen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen järjestämisvastuulle.

Vuokrattavat tilat soveltuvat hyvin toimijoiden käyttöön, pääasiassa hallinto- ja toimistotyöhön ilman suurempia muutostyötarpeita. Edellä mainituilla yksiköillä ja toiminnoilla on paljon keskinäistä yhteistyötä ja niiden sijoittuminen lähelle toisiaan edistäisi osaltaan moniammatillista yhteistyötä ja johtamista sekä yhtenäisen toimintakulttuurin muodostumista.

Vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavaa:

- tilojen (yht. 1 059 htm², josta sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan osuus noin 960 htm²) vuokra on 18,32 €/kk/htm² + alv 24 %
- vuokra-aika alkaa 1.1.2022
- vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi ja ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.12.2027
- irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta (12 kk)
- vuokra on indeksiin sidottu, indeksiin pisteluvun alentuessa vuokraa ei alenneta
- vesi, lämmitys ja viilennys kuuluvat vuokraan
- vuokralainen tekee itse oman sähkösopimuksen

Vuokrasopimuksen ehdoissa huomioidaan rajoituslaki (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016), jota sovelletaan muun muassa kuntien tekemiin rakennusten ja toimitilojen vuokrasopimuksiin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla. Lain 3 §:n 1. momentin mukaan kunnan tulee sisällyttää rakennusten ja



toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla taholla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 11 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai kun määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 15

Kiinteistöjohtaja esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen pääehdot, ja
- b) oikeuttaa toimitilapäällikkö tekemään ja allekirjoittamaan vuokrasopimus osoitteesta Pakkalankuja 5 vuokrattavista toimitiloista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen/ Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, puh. 040 7199 700,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



VD/9361/02.08.00.00/2021

JV/JK/KS/HK

Kadut ja puistot palvelualue on kilpailuttanut ”Riipiläntie vaihe 2” -kokonaisurakan, joka sisältää kevyenliikenteen väylän rakentamisen Riipiläntien suuntaisena sekä risteävän Erkkiläntien vesihuollon rakentamisen. Urakan toimittajaksi esitetään VRJ Etelä-Suomi Oy:tä urakkahintaan 3 560 564,00 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt 21.09.2021 päivätyn tarjouspyynnön mukaiset kokonaisurakan urakkatarjoukset ”Riipiläntie vaihe 2” -urakan toteuttamisesta. Urakka käsittää Riipiläntie vaihe 2 rakentamisen. Urakka sisältää kevyenliikenteen väylän rakentamisen Riipiläntien suuntaisena ja Erkkiläntien vesihuollon rakentamisen.

Kyseessä on EU kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva EU-hankintailmoitus on jätetty Tarjouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 22.9.2020. Tarjousten jättöaika päättyi 26.10.2020 klo 12.00. Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Tarjousten valintaperusteena on halvin hinta.

Määräaikaan 14.10.2021 16:00 mennessä tullessiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu tarjouspalvelu.fi –portaalissa.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkastaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

- tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
- tarjoajien kelpoisuuden arviointi
- tarjousten vertailu

Määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset, 11 kpl, on avattu Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista tarjouksista laadittu vertailutaulukko. Määräaikaan 26.10.2021 klo 12:00 hyväksytyn tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- Destia Oy, Väyläpalvelut
- GRK Infra Oy
- L S Systems Oy
- Louhintahiekka Oy
- Marttilan Maanrakennus Oy
- Peab Industri Oy
- Terrawise Oy
- Tieluiska Oy
- VM Suomalainen Oy
- VRJ Etelä-Suomi Oy
- YIT Suomi Oy

Kaikki saadut tarjoukset ovat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä. Halvimman tarjouksen, urakkahinnaltaan 3 560 564,00 euroa (alv 0 %), antoi VRJ Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0982610–8).



Hyväksyttävien tarjouksen antaneiden yritysten tilaajavastuulain mukaiset tilaajan selvitysvelvollisuuteen kuuluvat urakoitsijan velvoitteet ja todistukset on tarkastettu ja niiden on todettu olevan hyväksyttäviä.

Päätöskäsittelyn yhteydessä ovat nähtävinä tarjouspyyntöasiakirjat, tarjoukset, tarjousten avauspöytäkirja ja vertailutaulukko. Kohteet sisältyvät kuntatekniikan keskuksen hyväksyttävien rakentamishjelmaan.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 7 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 16

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään

- a) valita urakoitsijaksi VRJ Etelä-Suomi Oy:n (Y-tunnus 0982610–8) ”Riipiläntie vaihe 2” -urakkaan,
- b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueen ja valitun tarjoajan kanssa 3 560 564,00 euron (alv 0 %) urakkahinnalla, ja
- c) todeta että sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla urakkasopimuksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vertailutaulukko/Hankinta/Riipiläntie vaihe 2

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö, puh. 043 824 9311,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



TARJOUSTEN VERTAILUTAULUKKO

VD/9361/02.08.00/2021 / Riipiläntie vaihe 2

Halvin hinta

Vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 11

Tähän vertailunäkymään valittuja tarjouksia yhteensä: 11

Riipiläntie vaihe 2		Destia Oy, Väyläpalvelut Riipiläntie vaihe 2		GRK Infra Oy		L S Systems Oy Riipilä 2		Louhintahiekkä Oy Riipiläntie vaihe 2		Marttilan Maanrakennus Oy RIIPILÄNTIE KLV VAIHE 2		Peab Industri Oy Riipiläntie V2 Peab		Terrawise Oy		Tieluiska Oy		VM Suomalainen Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy		YIT Suomi Oy	
Riipiläntien rakentaminen ilman stabilointi- ja takuuajan viherhoito kustannuksia		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta		3967712,00 EUR		4418328,00 EUR		3495700,00 EUR		4284748,00 EUR		3650814,00 EUR		4539000,00 EUR		4614061,00 EUR		3749930,00 EUR		3723000,00 EUR		3211000,00 EUR		4965849,00 EUR	
Hankittava määrä 1		3967712,00 EUR		4418328,00 EUR		3495700,00 EUR		4284748,00 EUR		3650814,00 EUR		4539000,00 EUR		4614061,00 EUR		3749930,00 EUR		3723000,00 EUR		3211000,00 EUR		4965849,00 EUR	
Pilaristabilointi yksikköhinta sisältäen yleiskulut		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta		10,56 EUR / jm		11,56 EUR / jm		10,90 EUR / jm		9,72 EUR / jm		9,78 EUR / jm		11,50 EUR / jm		10,70 EUR / jm		11,10 EUR / jm		10,45 EUR / jm		9,72 EUR / jm		9,42 EUR / jm	
Hankittava määrä 33700 jm		355872,00 EUR		389572,00 EUR		367330,00 EUR		327564,00 EUR		329586,00 EUR		387550,00 EUR		360590,00 EUR		374070,00 EUR		352165,00 EUR		327564,00 EUR		317454,00 EUR	
Takuuajan viherhoito		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta		10000,00 EUR		11000,00 EUR		22000,00 EUR		18400,00 EUR		18400,00 EUR		23000,00 EUR		17500,00 EUR		18000,00 EUR		8000,00 EUR		22000,00 EUR		17000,00 EUR	
Hankittava määrä 1		10000,00 EUR		11000,00 EUR		22000,00 EUR		18400,00 EUR		18400,00 EUR		23000,00 EUR		17500,00 EUR		18000,00 EUR		8000,00 EUR		22000,00 EUR		17000,00 EUR	
Kokonaishinta yhteensä		4333584,00 EUR		4818900,00 EUR		3885030,00 EUR		4630712,00 EUR		3998800,00 EUR		4949550,00 EUR		4992151,00 EUR		4142000,00 EUR		4083165,00 EUR		3560564,00 EUR		5300303,00 EUR	
		[] Sijoitus 6.		[] Sijoitus 8.		[] Sijoitus 2.		[] Sijoitus 7.		[] Sijoitus 3.		[] Sijoitus 9.		[] Sijoitus 10.		[] Sijoitus 5.		[] Sijoitus 4.		[] Sijoitus 1.		[] Sijoitus 11.	



VD/4049/02.08.00.00/2020

HW/JV/TH/SH

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 9.9.2020 § 13 valita "Vantaan ratikka – katusuunnittelu: Tikkurila - Länsimäki" työn tekijäksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen WSP Finland Oy:n. Suunnittelutyön edetessä on ilmennyt, että hyväksytyn yleissuunnitelman mukaisia ratkaisuja tulee tarkistaa ja täydentää, mikä lisää konsultin työmääriä verrattuna alkuperäiseen hankintasopimukseen. Hankittavien lisätöiden kustannukset ovat yhteensä 162 929 euroa (alv 0 %).

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 9.9.2020 § 13 valita "Vantaan ratikka – katusuunnittelu: Tikkurila - Länsimäki" työn tekijäksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen WSP Finland Oy hintaan 2 238 500 euroa (alv 0 %). Vantaan kaupunki, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, WSP Finland Oy, Afry Finland Oy ja Finnmap Infra Oy ovat allekirjoittaneet suunnittelupalvelun sopimuksen 13.11.2020 (sopimusnro 67/2020). Suunnittelutoimeksiannossa noudatetaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013). Hankintasopimuksen mukaisesti palkkiomuotona on KSE 2013 kohdan 5.2.1 mukainen kokonaishinta 1 578 920 euroa (alv. 0 %) ja suunnittelutyön aikaisten lisä- ja muutostöiden osalta palkkiomuotona on aikapalkkio henkilöryhmittäin (KSE 2013 5.2.3.).

Suunnittelutoimeksianto sisältää Vantaan ratikan katu- ja alustavan rakennussuunnittelun Tikkurilasta Länsimäkeen Helsingin kaupungin rajalle ulottuvalla osuudella, sekä Lahdentien siirron suunnittelun Kehä III:lta pohjoiseen. Suunnittelutyön edetessä on ilmennyt, että hyväksytyn yleissuunnitelman ratkaisuja joudutaan tarkistamaan ja täydentämään mahdollisimman toimivan, kustannustehokkaan ja toteuttamiskelpoisen lopputuloksen varmistamiseksi. Muutokset johtuvat maankäytön suunnitelmien etenemisestä ja uusista yhteensovitusarpeista, erilaisten selvitysten tuomista uusista lähtötiedoista sekä muista, tarjouspyynnön jättämishetken jälkeen ilmenneistä tekijöistä. Lisätyöt sisältävät:

- Yleissuunnitelman muutoksia
 - Kyytitien länsipään sillan levennys jalankululle ja pyöräilylle
 - Kuussillantien pysäkkijärjestelyt
 - Valion ajoliittymätarkastelut Fazerintiellä ja Länsimäentiellä
 - 110kV maakaapelivarauksen suunnittelu Länsimäessä
 - Tyypipiirustusten päivitysten aiheuttamat muutokset
- Maankäytön suunnittelun etenemisestä johtuvia muutoksia
 - Kaskelan alikulkukäytävän siltatyyppin muutos
 - Vartiotien liittymän siirto
- Valmistuneista selvityksistä johtuvia muutoksia
 - Pohjavedensuojauksen suunnittelu Fazerintiellä
 - Lahdenväylän törmäyskuormien määrittäminen ja suojaamistoimenpiteet
 - Erikoiskuljetusreittien muutosten huomioon ottaminen katusuunnitelmissa
- Muita selvityksiä
 - Pysäköintipaikkojen siirtojen selvitys Länsimäessä ja Hakunilassa
 - Kormuniitynojan virtausmallin päivitys
 - ELY:n lähtöaineistojen hankinta
- Samassa yhteydessä kilpailutetun Lahdentien siirron lisätöitä (ei kuulu raitiotien suunnittelukustannuksiin)



- Vesihuoltolinjojen ja muun teknisen huollon johtojen siirrot pois tulevien asuinkorttelien alta Kaskelassa
- Lahdentien linjauksen muutos Kehä III:n liittymästä pohjoiseen ja avouoman putkitus

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

WSP Finland Oy:n esittämän Vantaan kaupungin vastuulle kohdistuvan lisätöiden 1–15 kustannus on 162 929 euroa (alv 0 %). Tämän suuruinen lisätyö EU-kynnysarvon ylittävään alkuperäiseen 1,57892 miljoonan euron palveluhankintasopimukseen voidaan tulkita hankintalain 136 §:n mukaan olennaiseksi sopimusmuutokseksi. Sopimuksen muuttaminen on mahdollista EU-kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa hankintalain 136 §:n 2 momentin perusteella muun ohella tilanteissa, joissa alkuperäisen sopimuskumppanin on tarpeen suorittaa lisätöitä tai -palveluja taikka ylimääräisiä tavarantoimituksia, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen sopimukseen, ja jos sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle tai muutoksen tarve johtuu olosuhteista, joita huolellinen hankintayksikkö ei ole voinut ennakoida eikä muutos vaikuta hankintasopimuksen yleiseen luonteeseen. Hankintapäätöksen jälkeen katujen ja puistojen palvelualue julkaisee sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen julkisten hankintojen ilmoituskanavassa Hilmassa.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 7 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää toimintaansa liittyvistä palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 17

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään

- a) hankkia WSP Finland Oy:n, Afry Finland Oy:n ja Finnmap Infra Oy:n yhteenliittymältä Vantaan kaupungin osuudet Vantaan ratikan katusuunnittelun Tikkurila-Länsimäki Vantaan lisätöistä 1–15 hintaan 162 929 euroa (alv 0 %),
- b) maksaa kustannukset Lahdentien suunnittelun osalta (yhteensä 8 439 euroa (alv 0 %), lisätyöt 4 ja 14), kustannuspaikalta 145093180 ja sisäiseltä tilausnumerolta 581997015, sekä Vantaan ratikan suunnittelun kustannukset (yhteensä 154 490 euroa (alv 0 %)) kustannuspaikalta 145093800 ja sisäiseltä tilausnumerolta 518010008.
- c) valtuuttaa kaupungininsinööri allekirjoittamaan kohdassa a mainittujen lisätöiden tilausasiakirjat, ja
- d) todeta, että lisätöiden tilaukset voidaan tehdä vasta sitten, kun hankintasopimuksen muutos on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano:

Kadut ja puistot



Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri vs. Jyrki Vättö, puh. 043 824 9311,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkitilalautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkitilalautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö



Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.



Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suoramääräyksessä

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramääräystä koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suoramääräyksestä jälki-ilmoituksen, mutta ei suoramääräystä koskevaa ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramääräyksestä on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suoramääräyksestä ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suoramääräystä koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.



Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5



00520 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15