

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 16.11.2022

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	5
4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	6
5 § Aviapoliksen lukion hankesuunnitelman hyväksyminen / PW	9
- Aviapoliksen lukion 19.10.2022 päivätty hankesuunnitelma liitteineen	11
6 § Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä/ Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle / PW	69
- Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä/ Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400	72
- liite A1: Sopimusalue	80
- liite A2: Luiska-alueiden sijainti	81
- liite B1: Luovutettavat alueet	82
7 § Myyrmäen keskustan tonttien 15406/4, 5 ja 6 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / PW	86
- Tonttivarauksen jatkohakemus 17.10.2022/ Hartela Oy (henkilötiedot peitetty)	89
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017	92
- Kartta tonteista 15406/4, 5 ja 6	93
8 § Leinelän tontin 70111/10 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen / PW	94
- Kartta tontista 70111/10	98
9 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW	99
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Liikerakennus - SSA Rakennus Oy	103
- Liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy (II)	104
10 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW	129
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - Asuinrakennus - SSA Rakennus Oy	133
- Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy (II)	134
11 § Kivistön Colosseum / Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW	157
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - maanpäällinen pysäköintialue	160
- Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy	161
12 § Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW	181
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla - väliaikaiset ajoyhteydet	183
- Väliaikaiset ajoyhteydet maanvuokrasopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy	184
13 § Kivistön Colosseum / Toteutussopimus / SSA Rakennus Oy / PW	191
- Toteutussopimus ja liitteet / SSA Rakennus Oy	193
14 § Määräosan osto Erikas 2 -nimisestä tilasta 92-409-6-9 Lapinkylän kylässä / Barker-Littoinen Oy / PW	215

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 16.11.2022

- Kohdekartta tilasta 92-409-6-9, josta esitetään ostettavaksi 1/3 määräosa	217
15 § Sopimus yhteistoiminnasta järjestyksenvallonta- ja vartiointipalvelua liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta / PW	218
- Sopimusluonnos yhteistoiminnasta järjestyksenvallonta- ja vartiointipalvelua liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta	221
16 § Katujen ja puistojen palvelualueen määrärahamuutosesitykset vuoden 2022 talousarvioon / HW	231
17 § Toteuttamissopimuksen hyväksyminen / Kiinteistö Oy Haukipurontie / HW	233
- Liite 1 Sopimusalue ja vastuurajat sekä urakkarajat	235
- Liite 2 Hankkeen investointibudjetti ja kustannusjako	236
- Toteuttamissopimus / Kiinteistö Oy Haukipurontie	242
18 § Palveluhankinta / Vantaan ratikka – Tikkurila - Länsimäki katusuunnittelun lisätyöt 3 / HW	249
19 § Hankinta / Annefred eteläinen kadunrakentaminen urakka 1 / HW	252
- Vertailutaulukko/Hankinta/Annefred eteläinen kadunrakentaminen urakka 1	254
20 § Jokiuomanpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, 15 Myyrmäki, 17 Martinlaakso / HW	261
- 57066-201 Jokiuomanpuisto asemapiirustus (5.10.2022)	265
- 57066-202 Jokiuomanpuisto asemapiirustus (5.10.2022)	266
- 57066-203 Jokiuomanpuisto asemapiirustus (5.10.2022)	267
- 57066-204 Jokiuomanpuisto asemapiirustus (5.10.2022)	268
- 57066 Jokiuomanpuisto suunnitelmaselostus (6.10.2022)	269
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	278
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	279
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	280
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	281
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	286
Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	287



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 16.11.2022 klo 17.00–18.33

Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kivimäki Otso, puheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Kiljunen Kimmo, varapuheenjohtaja	-	Mölsä Tomi	-
Hummastenniemi Heidi	x	Karjalainen Jenni	
Hynninen Mari	-	Pitkänen Eeva	x
Lind Antti	-	Mattila Kari	-
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Mäkipernaa Aki	x	Liukkonen Pasi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x	Linkola Maija	
Penttilä Mira	-	Heikkinen Minna	x
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	-	Vauhkonen Miro	-
Toivonen Teija	x	Huuskonen Sanna	
Viilo Mikko	x	Huhta Timo	
Vähäkangas Jussi	x	Vanhanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Lundell Kai-Ari	-	Saimen Tuukka	-
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Reinhardt Julius	x	Pravjot Pannu	
Muut osallistujat			Läsnä
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		-	
Wallenius Pekka, tilakeskusjohtaja, kiinteistöjohtaja vs.		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		-	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Malinen Laura, hankekehitysarkkitehti		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.29)	
Koskela Gilbert, projektijohtaja		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.59)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Otso Kivimäki

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 18.11.2022, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Mikko Viilo

Jussi Vähäkangas

Pykälä 19 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.11.2022 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siniketo-Pietilä Katja ja Viilo Mikko (varalla Vähäkangas Jussi ja Kiljunen Kimmo), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 18.11.2022 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Viilo Mikko ja Vähäkangas Jussi, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 18.11.2022 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 5 / Aviapoliksen lukion hankesuunnitelman hyväksyminen / hankekehitysarkkitehti Laura Malinen

Asia 9, 10, 11, 12 ja 13 / Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tonttien 6 ja 7 maanvuokrasopimukset ja toteutussopimus / projektijohtaja Gilbert Koskela

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 26.10.2022 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 76/2022 Ensimmäisen optiovuoden 2023-2024 käyttöönotto / Koivukylän suuralueen katu- ja viheralueiden hoitourakka, palveluhankinta 2019-2023

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Henry Westlin

§ 77/2022 Yhteistyösopimuksen hyväksyminen Kaupunkiliikenne Oy:n ja Vantaan kaupungin välillä

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 87/2022 Ollaksen päiväkodin lämmitysjärjestelmän muutos

§ 91/2022 LT01 lisä- ja muutostyö, Mårtensdals bildningsrum, koulun perusparannus ja päiväkoti uudisosa, rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan hankinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 83/2022 Yhteiskäyttöautojen pysäköintioikeuden myöntäminen / Hus Diagnostiikkakeskus Liikkuva näytteenotto

§ 88/2022 Keimolantie välillä Topaasikuja - Syväkiventie; 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen

§ 94/2022 Hankinta / Vantaan ratikan ratasähkösuunnittelu, lisätyö 2

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 6/2022 Tilan 92-409-6-154 ostaminen Lapinkylän kylästä / Sirkka Degerlundin kuolinpesä (1/3), Meri Koskisen kuolinpesä (1/3) ja Benita Toivola (1/3)

§ 7/2022 Asuinhuoneistojen välittäjien valinta

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 15/2022 Tilan (92-410-11-7) ostaminen Länsisalmen kylästä / Asunto Oy Kuoppamäki

§ 16/2022 Tilan 92-406-3-303 ostaminen Keimolan kylästä / Boy Lindbergin kuolinpesä (1/1)

§ 17/2022 Kiinteistön 92-68-176-4 ostaminen Koivuhaan kaupunginosassa / Bengt Ole ja Kaarina Tuulia Sjölund

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

§ 74/2022 Varia Ojahaan tilapäisen vuokratilan vuokrasopimuksen jatko-option käyttäminen / Parmaco

§ 75/2022 Sopimuksen muutos liikehuoneiston vuokrasopimukseen / Peltolantie 2 / Tikkurila Säätiö

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi



- § 58/2022 Kadunpitopäätös / Vuontiskero
§ 59/2022 Kadunpitopäätös / Turvalaaksonkuja

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 23/2022 Maankäyttölupa tiekarhun, kaivinkoneen, kuorma-auton ja varastokontin säilyttämiseen Hakunilassa / Seppo Luotola
§ 24/2022 Tilan 92-420-4-462 ostaminen Sotungin kylästä / Aino ja Aarne Leppälän kuolinpesät

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 36/2022 Maanomistajan lupa suojaputkille ja maakaapeille Varistossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 37/2022 Maanomistajan lupa valokuituverkolle Lapinkylässä / Valokuitunen Oy
§ 38/2022 Maanomistajan lupa jakokaapille ja maakaapelille suojaputkineen Kivistössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 39/2022 Maankäyttöluvan jatkaminen tilapäiselle työmaatukikohdalle Keimolassa / Keski-Suomen Betonirakenne Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 8/2022 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ajoharjoittelutoimintaa varten Kiilasta / Uudenmaan Ajoharjoitteluradat Oy

Toimitilapäällikkö Tarja Ek

- § 77/2022 Krassitien tilapäisen päiväkodin vuokratilojen vuokrasopimuksen jatko-option käyttäminen / Parmaco
§ 78/2022 Vantaan kaupungin sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen sähkönhankinnan asiantuntijapalvelun yhteishankinta

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 9/2022 Maankäyttölupa tilapäiseksi työmaatukikohdaksi ja luiskausalueeksi Nikinmäessä tonteilla 92-86-164-3 ja 92-86-164-5 / TT Estate Oy
§ 10/2022 Kiinteistön 92-81-9906-1 maa-alueen uudelleen vuokraaminen kioski- ja ravintolatoiminnan harjoittamista varten / Dal-Grill Oy



Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 25/2022 Maankäyttölupa-ajan jatkaminen Kivistön, Keimolan ja Kaskelan pysäköintitunnusta varten / Kadut ja puistot palvelualue

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 40/2022 Sopimuksen hyväksyminen koskien olemassa olevien 110 kV:n ilmajohtorakenteiden siirtämiseen Varistossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 41/2022 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen mullan jalostamista sekä varastointia varten Kiilasta / Ralf Ajalin Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 §

Aviapoliksen lukion hankesuunnitelman hyväksyminen / PW

VD/11408/10.03.02.01/2022

TeA/AK/PW/EK/LM

Aviapoliksen lukion uudisrakennus vastaa Vantaan lukiokoulutuksen opiskelijapaikkojen tarpeen kasvuun. Rakennukseen tulee sijoittumaan opiskelijapaikat yhteensä 700 yleislukio-opiskelijalle. Taloussuunnitelmassa 2022–2025 Aviapoliksen lukion tilat on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Hankkeen tavoitehinta on noin 36,5 milj. euroa (alv 0 %, KL 119). Tavoitteen mukainen aikataulu valmistumiselle on elokuussa 2026, mikä edellyttää kaavan olevan lainvoimainen keväällä 2024.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Hanke tulee sijoittumaan Aviapoliksen suuralueelle Veromiehen kaupunginosaan, lähelle Aviapoliksen rautatieasemaa Aviapoliksen keskustan alueella. Alueen kaavamuuostyö on aloitettu. Rakennuspaikka on Aviabulevardin varrella. Tarkempi sijoittuminen varmistuu valmisteilla olevassa asemakaavassa.

Aviapoliksen lukion uudisrakennuksen tarveselvitys on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 4.4.2022 § 8, Kaupunkitilalautakunnassa 6.4.2022 § 7 ja Kaupunginhallituksessa 25.4.2022 § 16.

Kohteen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 5644 hym² / 7040 htm² / 8620 brm². Hankesuunnittelun perusteella laskettu tavoitehinta hankkeelle on 36 500 000 euroa (alv 0 %, KL 119; tavoitehintalaskelma päivätty 17.10.2022). Tarveselvityksen kustannusennuste on 33,8 milj. euroa (alv 0 %, KL 112,6). Hankesuunnitelman tavoitehinta poikkeaa tarveselvityksen kustannusennusteesta kustannushintaindeksin nousun takia. Lisäksi tavoitehinta sisältää varauksia ja maailmantilanteen takia kustannustasoon sisältyy epävarmuutta.

Pysäköintipaikat on esitetty sijoitettavan lukion tontin ulkopuolelle sijoittuvaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintiratkaisusta aiheutuvat kustannukset eivät sisälly tämän hankesuunnitelman mukaiseen tavoitehintaan.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt Aviapoliksen lukion hankesuunnitelman 7.11.2022 § 6.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusrakennushankkeiden hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 5

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään hyväksyä Aviapoliksen lukion 19.10.2022 päivätty hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta 36,5 milj. euroa (alv 0 %, KL 119).

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkitilalautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Lautakunta edellyttää, että koulun oppilaiden ja henkilökunnan erilaiset pysäköintitarpeet, kuten mm. henkilöautot, mopot ja polkupyörät, kartoitetaan ja otetaan vakavasti huomioon sekä Aviapoliksen lukion tontin että sen lähialueiden kohteiden asemakaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa.”

Liitteet:

- Aviapoliksen lukio, 19.10.2022 päivätty hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankekehitysarkkitehti Laura Malinen, puh. 043 826 7724
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

AVIAPOLIKSEN LUKIO

UUDISRAKENNUS

Hankesuunnitelma 19.10.2022



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1 HANKETIETOKORTTI	4
2 HANKKEEN PERUSTEET	5
2.1. HANKKEESTA AIEMMIN TEHDYT PÄÄTÖKSET	5
2.2. YHTEENVETO HANKKEESTA.....	5
3 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET	7
3.1 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS	7
3.2 TILAOHJELMA	14
3.3 TILOJEN VAATIMUKSET	15
4 RAKENNUS	17
4.1 YLEISET TAVOITTEET JA VAATIMUKSET	17
4.2 ARKKITEHTONISET TAVOITTEET	21
4.3 ESTEETTÖMYYSTAVOITTEET	22
4.4 RAKENNETEKNISET TAVOITTEET	23
4.5 LVIA-TEKNISET TAVOITTEET	25
4.6 SÄHKÖTEKNISET TAVOITTEET.....	29
4.7 TOTEUTUKSEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET.....	36
5 RAKENNUSPAIKKA.....	39
5.1 RAKENNUSPAIKAN SIJAINTI JA HALLINTA	39
5.2 RAKENNUSPAIKAN OMINAISUUDET	39
5.3 RAKENNUSPAIKAN TOIMINNALLISET TAVOITTEET	41
6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE	42
7. KUSTANNUKSET	43
7.1 INVESTOINTIKUSTANNUSENNUSTE	43
7.3 VÄISTÖTILAKUSTANNUKSET	44
7.4 PURKUKUSTANNUKSET	44
7.5 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUSENNUSTE	44
8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU.....	45
9 TYÖTURVALLISUUSASIAT	46
10 RISKIT.....	46
10.1 Aikatauluriski.....	46
10.2 KUSTANNUSRISKI	47
10.3 MAAPERÄSTÄ JA RAKENNUSPAIKASTA AIHEUTUVAT RISKIT	47
11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ.....	49

Liitteet:

- Liite 1: Sijaintikartta
- Liite 2: Ilmakuva
- Liite 3: Tonttikartta
- Liite 4: Tontinkäyttöluonnos
- Liite 5: Tilaohjelma, tiivistetty
- Liite 6: Tavoitehinalaskelma

1 HANKETIETOKORTTI

Kohteen nimi: Aviopoliksen Lukio (uudisrakennus)						
Tarpeen kuvaus: Aviopoliksen lukio tulee vastaamaan Vantaan lukioikäisten määrän kasvuun sekä tavoitteeseen nostaa perusopetuksen päättävien nuorten suhteellista määrää Vantaan lukioissa.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Aviopoliksen lukion tarveselvitys (2022) Vantaan lukioverkkoselvitys (2020) Toisen asteen koulutuksen palveluverkkoselvitys (2021)						
Tarpeen perustelut: Tarpeiden mukaisten ja laadukkaiden opetustilojen tarjoaminen toisen asteen koulutuksen kasvavalle opiskelijamäärälle Vantaalla. Aviopoliksen lukio vastaa Vantaan lukiokoulutuksen tilapaikkojen tarpeen kasvuun ja tukee Vantaan kaupungin tavoitteita lukiokoulutuksen tarjonnassa. Vantaalla on tällä hetkellä tarjolla merkittävästi vähemmän lukioiden aloituspaikkoja kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin. Vantaan lukioverkkoselvityksessä todetaan, että Vantaan toisen asteen opetuksen ikäisten nuorten määrä on kasvava. Lukioverkkoselvityksen mukaan nykyisten lukioiden kapasiteetti ei riitä vastaamaan kasvavaan lukioikäisten määrään, vaan tarvitaan kasvuun vastaavaa uudisrakentamista.						
Käyttäjätöimiala(t): Kasvatus ja oppiminen						
Kaupunginosa: 52 Veromies	Kiinteistötunnus: Ei tiedossa			Tontin pinta-ala: n. 5300 m2		
Osoite ja tontti: Täsmentyy kaavoituksessa	Kaavatiedot:			Rakennusoikeus: -		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus		
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus	8620	7040	5644	36 500 000	4 234	5 185
Laajennus / lisärakennus	-	-	-	-	-	-
Muutos / peruskorjaus	-	-	-	-	-	-
Hankkeen tilapaikkamäärä				700 opiskelijapaikkaa		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				52 143 € / tilapaikka		
Väistötöimialan tarve: Ei väistötöimialatarpeita.						
Määrärahavarauksen investointiohjelmassa: Taloussuunnitelmassa 2022–2025 Aviopoliksen lukion uudisrakennus on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.						
Hankkeen toteutusaikataulu: 11/2021–8/2026 (rakentaminen 10/2024–4/2026)						
Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %): 408 038 € / vuosi (ei sisällä siivousta)						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle € / v (alv 0 %): 3 296 699€ / vuosi						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %): 582 317 €						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra				32,92 € / m ² / kk (alv 0 %)		
Vuokravaikutus	231 780 € / kk			2 781 360 € / v		
Vuokravaikutus/tilapaikka	331 € / kk					
Laatija (t): Boost Brothers Oy / Avario Oy / VTK Kiinteistöt Oy / Kasvatuksen ja oppimisen toimialan yksikkö / Toimitilajohtamisen palveluyksikkö				Päivämäärä: 19.10.2022		

2 HANKKEEN PERUSTEET

2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Aviapoliksen lukion uudisrakennuksen tarveselvitys on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 4.4.2022 § 8, Kaupunkitilalautakunnassa 6.4.2022 § 7 ja Kaupunginhallituksessa 25.4.2022 § 16.

2.2. Yhteenveto hankkeesta

Aviapoliksen lukion tilojen hankesuunnitelma on laadittu Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen palveluyksikön, Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Boost Brothers Oy:n, Avario Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n yhteistyönä.

Aviapoliksen lukio on osa toisen asteen koulutuksen palveluverkon kehitystä sekä Aviapoliksen keskustan kaavamuutosalueen kehitystä. Aviapoliksen lukio vastaa Vantaan lukiokoulutuksen tilapaikkojen tarpeen kasvuun ja tukee Vantaan kaupungin tavoitteita lukiokoulutuksen tarjonnassa. Vantaan lukioverkkoselvityksessä todetaan, että Vantaan toisen asteen opetuksen ikäisten nuorten määrä on kasvava. Lukioverkkoselvityksen mukaan nykyisten lukiodien kapasiteetti ei riitä vastaamaan kasvavaan lukioikäisten määrään, vaan tarvitaan kasvuun vastaavaa uudisrakentamista.

Rakennukseen tulee sijoittumaan tilapaikat yhteensä 700 yleislukio-opiskelijalle. Rakennus tulee sijoittumaan Aviapoliksen keskustan alueella. Alueella on käynnissä kaavamuutos. Rakennuspaikka sijoittuu Aviabulevardin varrelle. Tarkempi sijoittuminen varmistuu valmisteilla olevassa kaavassa. Aviabulevardin alue on kasvava sekä kehittyvä, joten lukiorakennuksen liittymisellä muuhun tulevaan kaupunkirakenteeseen ja joukkoliikenteeseen on vaikutusta kaupunkikuvallisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet määrittyvät keskeisen sijainnin kautta: Alueen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealaatuinen kokonaisuus. Suunnittelun tavoitteena on etsiä raikkaita ratkaisuja siihen, miltä näyttää tulevaisuuden monitoimintainen lukiorakennus. Kohteen erityispiirteitä ovat mm. korkeatasoisen arkkitehtuurin tavoitteet, korkeatasoiset kaupunkikuvalliset tavoitteet sekä taiteen

hyödyntäminen rakennuksen yhteydessä. Suunnittelun perustana on myös korkealla tasolla oleva tilojen käyttö- ja muuntojoustavuus niin lukion oman toiminnan kuin iltakäytön sekä julkisten tilojen osalta.

Suunnittelun hankeaikataulun mukaan kohteen yleis- ja ehdotussuunnittelu on valmis vuoden 2023 loppuun mennessä. Alustavan aikataulun mukaan alueen kaava olisi lainvoimainen loppukeväällä 2024. Rakennuslupaan liittyvää valmistelua tehdään jo kaavoituksen aikana, jotta rakennuslupa hankkeelle saadaan kesällä 2024 ja rakentaminen voidaan aloittaa syksyllä 2024. Rakennuksen käyttöönotto ajoittuu syyslukukauden alkuun elokuulle 2026.

Maalämmön hyödyntämisen mahdollisuutta kaukolämmön tai sähkölämmityksen rinnalla ns. hybridilämmitysjärjestelmänä tarkastellaan tulevissa suunnitteluvaiheissa. Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

Hankkeen toteutusmuodoksi suositellaan yhteistoiminnallista projektinjohtourakkaa, toteutettuna tavoitehintaisten.

Kohteen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 5644 h² / 7040 h² / 8620 br². Hankesuunnittelun perusteella laskettu tavoitehinta hankkeelle on 36 500 000 € (alv 0 %, hintaindeksissä 119; päivätty 17.10.2022).

3 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus

3.1.1 Eri toimintojen tilat

Tilankäytössä koko rakennuksessa huomioidaan tilojen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus. Yleispätevät ja kaupungin yleisten ohjeiden mukaisesti suunnitellut yhdenmukaiset tilaratkaisut parantavat rakennuksen elinkaaren aikaista käytön joustavuutta, helpottavat tulevien vuosikymmenten päästä tehtäviä tilamuutoksia sekä alentavat tilojen käyttäjien kustannuksia. Erityisen tärkeää em. lähtökohtien huomioiminen on yleisoppimistiloissa, ryhmätyötiloissa sekä yleishallinnon ja opettajien työskentelytiloissa.

Tehokas ja tarpeenmukainen tilojen käyttö edellyttää eri käyttäjiltä tiivistä yhteistyötä, tilavarausjärjestelmien hyödyntämistä ja yhteisten laadittavien pelisääntöjen noudattamista. Käyttäjien tulee huomioida omassa toiminnassaan myös vapaa-ajan käyttäjien toiminnalliset tarpeet ja aikataulut.

Lukion tilat koostuvat yleisoppimistiloista, aineoppimistiloista (mm. fysiikka ja kemia) sekä erityisoppimistiloista (mm. musiikki ja kuvataide). Kunkin osa-alueen tilat on kuvattu tarkemmin tilakohtaisesti liitteenä olevassa tilaohjelmassa. Tilojen varusteet, kalusteet, talotekniset ratkaisut ja muut yksityiskohdat tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

Oppimistilojen läheisyydessä olevat aulatilat varustetaan lukio-oppituntien väliseen oleskeluun, oppilaiden taukokäyttöön ja omatoimiseen opiskeluun (riittävä määrä pistorasioita, rauhallisen ja keskittyneen lukemisen mahdollistavat kalusteet ym.). Aulatiloihin toteutetaan mahdollisuuksia aktiiviseen taukotoimintaan, kuten pingiksen pelaamiseen tai taukojumppaan puolapuu-leuanvetotankoyhdistelmillä. Auloihin sijoitetaan oppilaiden tavaroiden säilytys. Säilytysratkaisuissa huomioidaan myös mm. mopokypärien, soittimien ja isojen liikuntavarusteiden säilytystarpeet tavanomaisten laukkujen ym. lisäksi.

Liikuntasali suunnitellaan palvelemaan lukiolaisten liikuntatuntien opetuskäyttöä ja vapaa-ajan käytön tarpeita. Liikuntasali toimii liikuntaseurojen käytössä iltaisin, viikonloppuisin ja opetustoiminnan loma-aikoina. Salissa järjestetään myös satunnaisia lukion tapahtumia. Ylioppilaskirjoituksissa keväisin sali otetaan tarpeen mukaan YO-kirjoitusten käyttöön. Liikuntasali suunnitellaan jaettavaksi kahteen lohkoon, jolloin kaksi opetusryhmää voi käyttää salin puoliskoja samanaikaisesti. Jaettavuus huomioidaan laajasti jatkosuunnittelussa, kulkuyhteyksissä, varastotiloissa, salin varusteissa, pelikenttämerkinnöissä, taloteknisissä ratkaisuihin, paloturvallisuusratkaisuihin ja mm. valaistuksen ja ilmanvaihdon ohjauksessa. Liikuntasalin vapaa korkeus 7 m mahdollistaa useimpien pallopelien pelaamisen. Salin lattiamateriaaliksi suositellaan massalattiaa aluejoustolla. Saliin ei toteuteta kiinteää tai siirrettävää katsomoa.

Liikuntavälineiden varastotilat suunnitellaan siten, että ne palvelevat sekä lukiokäyttöä että tilojen vapaa-ajan käyttöä. Suunnitteluvaiheessa varastotilat pyritään jakamaan mahdollisuuksien mukaan kahteen tilaan; vapaa-ajan käytölle omansa ja lukiokäytölle omansa.

Opiskelijahuollon tilat keskitetään samaan kerrokseen. Tilojen keskittämällä varmistetaan eri toimijoiden yhteistyön mahdollisuudet sekä mahdollistetaan opiskelijoille palveluiden saavutettavuus ja helppo hahmotettavuus. Tilojen tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida tarkasti käyttäjien toiveet ja tarpeet, tilojen käyttöasteet, yhteiskäyttöisyys ja turvallisuusaspektit.

3.1.2. Yhteiset tilat

Kiinteistön yhteiskäyttöiset tilat sijoitetaan hajautetusti ympäri rakennusta, siten että ne palvelevat mahdollisimman hyvin käyttäjiä. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida Vantaan kaupungin toimitilojen yleiset suunnitteluohjeet, hyvä valvottavuus ja kalusteiden ja varusteiden kestävyys ja huollettavuus.

Yhteiskäytöllisiä tiloja ovat esimerkiksi eri kokoiset pienryhmätilat ja hiljaisen työn tilat, jotka ovat sähköisen varausjärjestelmän avulla varattavissa opiskelijoiden tai opettajien käyttöön. Aulatiloihin on erilaisia yhteiskäytöllisiä toimintoja, esimerkiksi oleskeluryhmiä, näyttelytiloja, lehtipisteitä ja mahdollisuuksia aktiiviseen taukotoimintaan.

3.1.3 Henkilökunnan tilat

Henkilökunnan työ- ja taukotilat sijoitetaan pääosin keskitetysti samaan kerrokseen. Lisäksi opettajien työtiloja sijoitetaan erikoisvarusteltujen sekä taito- ja taideaineiden opetustilojen kokoelmahuoneiden tai varastotilojen yhteyteen. Opettajien työpisteitä on yhteensä 24 työpistettä, joista 20 sijaitsee yhteisessä työtilassa ja neljä opetustilojen yhteydessä. Lisäksi työpistekäytössä ovat joustavasti opetustilat, neuvottelutilat ja hiljaisen työskentelyn tilat.

Työ- ja taukotilojen keskittämisellä pyritään varmistamaan eri opetusalojen opettajien ja muun henkilökunnan luontevat kohtaamiset ja spontaani tiedonvaihto. Taukotiloissa tilajaottelulla luodaan rauhalliset olosuhteet tauon vietoille, erillistila ruoan lämmitykselle siitä syntyvine hajuineen ja äänineen ja mahdollistetaan myös nopeat pistäytymiset ja kahvin haku muissa tiloissa nautittavaksi. Tauko/työ/neuvottelutilojen keskinäisellä sijoittelulla tähdätään tilojen korkeaan käyttöasteeseen ja tarpeenmukaiseen käyttöön. Avattavien, ääneneristettyjen siirto/taittoseinien avulla tilakokonaisuudesta voidaan muodostaa isoja avoimia tiloja yhteiskokoontumisiin.

Henkilökunnan puku- ja pesutiloissa huomioidaan työmatkaliikunnan, mm. pyöräilyn vaatimukset säilytykselle, peseytymiselle ym. toimille. Puku- ja pesutilat sijoitetaan henkilökunnan arjen liikkumisen ja sisäänkäyntien kannalta loogisille sijainneille rakennuksessa.

3.1.4 Keittiötilat

Aviapoliksen lukion keittiö toteutetaan valmistuskeittiönä (varaudutaan Cook and Chill valmistukseen). Keittiö valmistaa ateriat lukion omien opetustilojen opiskelijoille ja henkilökunnalle.

Kahvio sijoitetaan erilleen muusta keittiön toiminnasta. Kahviolla tulee olla omat varastotilat ja oma erillinen sisäänkäynti, sekä mahdollisuus koulun henkilökunnan (toimisto, opettajat) sosiaalitilojen käyttöön.

Koulun keittiön tulee sijaita hyvän huoltoyhteyden päässä. Keittiöllä tulee olla oma lastaustila ja tuulikaappi, sekä huoltoautoille pyritään toteuttamaan riittävä tila

kääntymiseen. Lastausalueen (laiturin) vapaa korkeus oltava vähintään 4200 mm. Vaaratilanteiden ehkäisemiseksi huoltoautojen kulkualueelle ei tule sijoittaa henkilöliikennettä. Huoltoalue/lastauslaituri tulee olla suljettavissa. Keittiön välittömään läheisyyteen (lastauslaiturille) tulee sijoittaa rullakko- ja laatikkovarasto. Keittiön rullakko- ja laatikkovarastoon tai lastauslaiturille, lähelle metallinkeräystä sijoitetaan manuaalinen metallinpuristin. Jäteastiat/säilöt tulee sijoittaa keittiön läheisyyteen.

Keittiöhenkilökunnalle varataan omat sosiaalitytöt keittiön yhteyteen. Keittiötytöt tulee olla lukittavissa ainoastaan ateriapalvelun käyttöön. Keittiöstä ei saa olla läpikulkua, eivätkä tekniset tytöt voi aueta keittiötytään.

Ruokasalin tulee sijaita keittiön välittömässä läheisyydessä ja aterialinjaston on oltava eriytettävissä ruokasalin muista tiloista iltakäytön aikana. Ateriointi suunnitellaan tapahtuvaksi ilman tarjottimia, joten saliin tulee sijoittaa riittävä määrä juoma- ja leipäpisteitä. Näissä on huomioitava vesi- ja sähköliittännät sekä viemärointi. Ruokasalin astianpalautus on oltava suljettavissa

Ruokasaliin tai sen lähetyville sijoitetaan vararuokavarasto häiriötytanteisiin varautumiseksi, joka on joko lukollinen komero tai lukolliset kaapit. Saliin tai salin sisäänkäynnin läheisyyteen on sijoitettava riittävä määrä käsipesualtaita, jotka varustetaan elektronihanoilla.

3.1.5 Puhtaus / pesu- ja wc-tytät

Opiskelijoiden wc-tytät sijoitetaan rakennukseen hajautetusti aulojen yhteyteen. Liikuntasalin yhteyteen toteutetaan pesu- ja pukuhuonetytät.

Liikuntarajoitteisten LE-WC-tytoja sijoitetaan rakennukseen tasaisesti. Henkilökunnan pesu- wc-tytät sijoitetaan työ- ja taukotilojen yhteyteen. Tilojen tulee olla lukittavia. Märkätylojen pinnat laatoitetaan ja varustetaan lattiakaivoilla siivouksen helpottamiseksi.

3.1.7 Siivoustytät

Puhtauspalvelun tavoitteet rakennuksen hyvälle siivottavuudelle: Puhtaat tytät luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle oppimiselle. Yläpölyjen kertymistä suunnitteluratkaisuissa tulee välttää (korkealla olevat puhdistettavat pinnat, joihin pöly pääsee kerääntymään, kuten esimerkiksi turhat ulokkeet). On huomioitava, että

korkealta yläpölyjä ei ole mahdollisuutta poistaa päivittäisessä siivouksessa, mikä vaikuttaa sisäilman laatuun heikentävästi.

Esteettömillä ratkaisulla mahdollistetaan osaltaan rakennuksen hyvä siivottavuus. Korkeat kynnykset hankaloittavat koneiden ja laitteiden siirtoja ja itse siivousta. Puhdistettavien pintojen ja kalusteiden tulee olla julkiseen tilaan tarkoitettuja ja kulutusta kestäviä, sekä helposti puhdistettavia. Lattioiden vahaukselle ei tule olla tarvetta.

Kiinteistön sisäänkäyntien tulee olla katettuja, asfaltoituja ja tuulikaapeilla varustettuja.

Siivoustilojen suunnittelussa käytetään RT-kortteja, joissa annetaan suosituksia siivoustilojen sijoituksista ja mitoituksista. Tilojen varustelussa käytetään Vantaan kaupungin määrittelemiä varusteita. Siivoustiloja tarvitaan useita kiinteistön koon ja siivottavien alueiden etäisyydet huomioiden. Jokaiseen kerrokseen sijoitetaan siivoustilat. Siivouskeskus sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Näin mahdollistetaan tavarantoimitusten joustavuus. Siivouskeskus ja kerroksille tulevat siivoustilat sijoitetaan lähelle hissiä, tavarantoimitusten ja koneiden siirtojen joustavoittamiseksi. Kohteen kaikki siivoustilat tulee jakaa tasaisesti siivottaville alueille niin, ettei etäisyys siivoustiloihin tule liian pitkäksi. Siivoustilat varustetaan ja kalustetaan päivittäisessä siivouksessa tarvittaville siivousvälineille ja mahdollisesti piensivouskoneille.

Siivouksen varastotilan tulee sijaita lähellä huoltopihaa ja ensimmäisen kerroksen siivouskeskusta. Varastotilan ovien leveys tulee huomioida suunnittelussa, koska tukkutavarat toimitetaan puulavoilla. Varastotilaan tarvitaan lisäksi riittävästi hyllytilaa paperitavaralle, pyyherullille (puhtaille ja likaisille), jätessäkeille ja jätepusseille sekä pesu- ja puhdistusaineille.

Edellä mainittujen lisäksi rakennukseen sijoitetaan siivoustila liikuntasalin sekä pesu- ja pukutilojen yhteyteen, minne sijoitetaan yhdistelmäkone, RST-allas käsisuihkulla, hiekanerottelukaivo sekä päivittäiselle siivoukselle tarvittavat varusteet.

Siivouskeskus varustetaan 8 kg teollisilla pyykinkäsittelykoneilla ja omilla jalustoillaan. Koneiden huolto- ja puhdistustilan tulee olla varustettuna

hiekanerottelukaivolla ja käsisuihkulla. Tilassa suoritetaan päivittäin siivouspyykinpesua sekä tehdään koneiden huolto- ja puhdistustehtäviä. Tilojen hyvästä ilmanvaihdosta tulee huolehtia ja yhdistelmäkoneille varataan tiloihin riittävästi latauspistokkeita. Siivouskeskukseen sijoitetaan hyllytilaa siivousliinoille ja mopeille, sekä käytössä oleville puhdistusaineille. RST-altaat varustetaan laskutasoilla ja käsisuihkuilla siivouspyykin ja siivousvälineiden esikäsittelyyn ja puhdistamiseen.

3.1.8 Jätehuollon tilat

Jätepisteen tulee sijaita huoltopihalla, kuitenkin lähellä keittiötä. Kulkureitin jätepisteelle tulee olla lyhyt – muidenkin kiinteistön käyttäjien osalta. Lumenpoisto jätepisteeltä tulee olla hoidettavissa niin, ettei jätteen tyhjennykset jää lumen takia tekemättä.

Syväkeräyssäiliöihin toteutetaan lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle asennetaan kumiläpät jäätymisen estämiseksi. Lukitus tulee asentaa säiliöiden sivuun, ei luukkujen päälle. Lukkopohjat tulee tilata samalla, kun säiliöt tilataan.

Kiinteistön jätehuoltopiste varustetaan syväkeräyssäiliöillä eri jätejakeille:

- Sekajäte	5 m3
- Kartonkijäte	5 m3
- Biojäte	1,5 m3
- Muovijäte	3 m3
- Pienmetalli	2 m2
- Paperijäte	2 m3

3.1.9 Väestönsuojatilat

Rakennukseen toteutetaan rakentamismääräysten ja viranomaisohjeistuksen edellyttämät väestönsuojatilat. Tilamitoitus varmistetaan tarvittaessa hankekohtaisesti yhteistyössä Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Tilamitoituksessa noudatetaan Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjetta "Väestönsuojien rakentamisvelvollisuus päiväkotij- ja koulurakennuksissa", päivitetty 1.2.2022 sekä PKS-ravan ohjeistuksia. Ohjeen mukainen väestönsuojatilojen määrä tässä kohteessa on 3 kappaletta 135 m2 varsinaisen suojatilan omaavia S1-luokan väestönsuojia. Tällä toteutustavalla kohteen laskennallinen väestönsuojapaikkojen määrä on 540 kpl. Väestönsuojat sijoitetaan lähtökohtaisesti ensimmäiseen

kerrokseen. 135 m² varsinaisen suojatilan väestönsuoja tulee jakaa kahteen suojahuoneeseen teräsbetonisin rakentein.

Väestönsuojatiloihin sijoitetaan tilatehokkuuden parantamiseksi rakennuksen normaalin käytön mukaisia tiloja, mm. puku- ja pesutiloja sekä aputiloja ja varastoja. Väestönsuojatilat toteutetaan maanpäällisinä ja sirpalesuojatuin ovi/ikkunaluukuin ja venttiilein. Suojatilojen toteutuksessa tulee huomioida erityispaksujen teräsbetonirakenteiden vaatima normaalia pidempi kuivumisaika.

3.1.10 Pihan vaatimukset

Pihan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida esteettömyys laaja-alaisesti. Tasomaisia korkeuseroja tulee pyrkiä välttämään ja kaikille pääasiallisen käytön sisäänkäynneille johtavat kulkuväylät tulee luiskata. Pihan valaistus tulee toteuttaa häikäisemättömästi ja tehokkaasti.

Viherympäristöä tontilla ja tontin läheisyydessä pyritään toteuttamaan luonnonmukaisesti, nykyistä puustoa ja kallioluontoa säästäen. Suunnittelussa tulee pyrkiä integroimaan lähiluonnon ja puistoalueen miljöön tontin alueen käsittelyyn, siten että kokonaisuudesta muodostuu luonteva ja opiskelijoiden luontosuhdetta tukeva.

Katoille sijoitettavan kasvillisuuden/kasvikattojen ja ko. rakenneratkaisujen suunnittelu tulee toteuttaa huolellisesti ja laadittavan asemakaavan vaatimusten mukaisesti.

Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeita, rakentamisjärjestystä ja laadittavan asemakaavan määräyksiä. Tontin pienen koon vuoksi hallinnan järjestelyt voivat vaatia erikoisratkaisuja ja hankekohtaisten poikkeusten neuvottelua ja toteuttamista.

Pihalle toteutetaan sähköauton latausmahdollisuus liikuntaesteisten autopaikan yhteyteen.

Pihalle toteutetaan pyörätelineet lähelle sisäänkäyntejä osin katettuna. Telineiden mallin tulee mahdollistaa pyörien lukitus rungosta. Pyöräsäilytysalueet tulee valvoa videovalvonnan avulla, jotta ehkäistään pyörävarkauksia. Säilytysalueet ja -varusteet tulee suunnitella siten, että talvikunnossapidon vaatimukset huomioidaan

(valopylväiden sijoittelu, selkeät aurasreitit, tukevat varustekiinnitykset ja materiaalit ym.)

Pihan kaikki pinnoitteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisina. Kaavoittajan viitoittaman alueen hengen mukaisesti pyritään suosimaan luonnonkivipäälysteitä eri väreissä. Pihakalusteet valitaan esteettisesti ja laadullisesti korkealuokkaisina tuotteina (luonnonkivi, RST). Korkealaatuisten kalusteiden valinta ehkäisee ja vähentää omalta osaltaan huoltotarvetta sekä parantaa kalusteiden ilkvallankestävyyttä.

Lukiorakennuksen tontille sijoitetaan ulkokuntosalilaitteita osana hanketta. Laitteet voivat olla esimerkiksi jalkakyykkyy, penkkipunnerrukseen, ylävetolaite, vaakasoutulaite ja selänojennus/dippiteline/vatsapenkki-yhdistelmä. Lisäksi lukion opiskelijat voivat käyttää välituntiulkoiluun lähialueella sijaitsevia puistoalueita ja mahdollisia pelikenttiä.

Piha-alueelle on osoitettu varaus taiteen sijoittamiseksi. Taiteen integrointi osaksi rakennuksen suunnittelua ja toteutusta täydentää korkealaatuista kaupunkikuvallista ja arkkitehtonista lopputulosta. Taiteen sijoittamisella rakennuksen yhteyteen tavoitellaan omaleimaista ja Aviapoliksen rakentumisen tavoitteita tukevan miljööntymistä.

Pysäköintipaikkatarve 1 pysäköintipaikka per 3 henkilökunnan henkilöä. Arvioitu pysäköintipaikkatarve täten n. 20 autopaikkaa henkilökunnan osalta.

3.2 Tilaohjelma

Hankkeen laajuus- ja sisältömitoitukset perustuu seuraaviin toiminnallisiin tavoitteisiin:

- Tavoiteryhmäkoko:
 - o Teoria-aineet ja kielet 24-36 opiskelijaa
 - o Taito- ja taideaineet 24-30 opiskelijaa
- Toiminta-ajat: Opetus sijoittuu pääsääntöisesti aikavälille 8-16, maanantaista perjantaihin.
- Riittävä määrä opetustiloja, ryhmätyötiloja sekä hiljaisen työskentelyn tiloja
- Mahdollisimman tasainen tiloissa oleva opiskelijamäärä ja suuri käyttöaste

- Tilojen yhteiskäyttöisyys (opiskelijat ja opettajat) ja yhteiskäytön tukeminen tilavarausjärjestelmällä
- Vapaa-ajan käytön tukeminen tilojen varustuksessa

Laajuus- ja sisältömitoituksen perusteella luotu tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelman liitteessä 5. Tilaohjelmaan on kuvattu tilatarpeet ja tilojen laajuus toiminnoittain, sisältäen tilojen lukumäärän, pinta-alat ja mitoitusperusteet sekä ryhmäkoot. Tilaohjelmaan on kuvattu myös esille nousseet keskeiset huomiot tilojen sijoittelusta, muuntojoustavuudesta ja erityistarpeista. Tilamitoituksen lähtötietona käytettiin maaliskuun 2022 tarveselvityksessä luotua tilaohjelmaa. Tilaohjelmaan on tehty pieniä laajuus- ja tilamuutoksia esim. kuvataiteen varastotilojen ja hallintotilojen osalta sekä tilojen muuntojoustavuus- ja sijaintitietoja on tarkennettu.

Tilaohjelman mukaiset pinta-alat tiivistetysti:

Ohjelma-ala (hyötyala) (hym2)	5 644
Liikenne-ala (hum2)	1 486
Käytävät	1 242
Porrashuoneet	244
Tekniset tilat (hum2)	535
YHTEENSÄ	
Nettoala (hum2)	7 665 hum2
Bruttoala-arvio (brm2)	8 620 brm2
Huoneistoala* (htm2)	7 040 htm2

**Vantaan ohjeita suunnittelijoille yleisohje: 1,022 x (huoneala - tekniset tilat - porrashuoneala) (Kerroin tulee Haahtelan mitoitusohjeesta: merkitsevän huonekoon (huonekokojen pinta-alalla painoitettu keskiarvo) ollessa 50 m2, ei kantavien rakenteiden osuus = 2,2 % nettoalasta)*

3.3 Tilojen vaatimukset

Akustiset ja esteettömyyteen liittyvät laatuvaatimukset tilojen suunnittelulle on esitetty ao. kohdissa. Tilojen muoto ja saavutettavuus yleisistä tiloista tulee suunnitella tilan käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla, jotta tilojen käytettävyys ja käyttäjien tyytyväisyys tilojen toimintaan saadaan mahdollisimman korkeaksi. Tilojen visuaalisen eheyden saavuttamiseksi yksityiskohdat tulee suunnitella toteutussuunnitteluvaiheessa hankkeen tavoitteita vastaavalla tavalla korkeatasoisesti (mm. pikapalopostit, opasteet, LVIS-asennukset).

Kokonaisvaltaisen korkeatasoisen suunnittelulopputuloksen varmistamisessa hankemuodon valinnalla on merkittävä rooli.

Tilat suunnitellaan Vantaan tilasuunnittelun ohjeiden ja koulusuunnittelun RT- korttien mukaisesti. Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, esteettömiä, muuntojoustavia, hyvin käytettäviä ja viihtyisiä.

4 RAKENNUS

4.1 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

4.1.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1048/2017); Opetusrakennus ja päiväkotito (luokka 6) mukaan koulurakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku A-luokassa saa olla enintään 100 kWhE/ (m², a).

Aviopoliuksen lukiorakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on alle 75 kWhE/m², a. Tavoite tarkentuu suunnittelun edetessä.

Lähtökohtana rakennukseen asennettavan aurinkovoimalan mitoituksessa on, että rakennuksessa tuotettava sähköenergia käytetään pääsääntöisesti sen sähköjärjestelmissä. Tyypillisesti voimala mitoitetaan siten, että se tuottaa rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukaisen sähköenergiamäärän. Aurinkosähköjärjestelmän teho on arviolta luokkaa 250...350 kWp. Voimalamitoitukseen vaikuttaa vahvasti sähköautopysäköintipaikkojen lukumäärä sekä maalämpöjärjestelmän pumppujen tehonkulutus.

Koska alustavasti on tiedossa, että tontin pohjalla maa-aines olisi kalliota, tutkitaan jatkosuunnittelun aikana maalämmön hyödyntämismahdollisuudet tontilla. Maalämpöjärjestelmän kokoon vaikuttaa vahvasti se, kuinka suurta osaa tontin maa-alasta voidaan hyödyntää järjestelmän käyttöön sekä millaiset kaavamääräykset tontille lopulta tullaan määrittelemään.

Alustavasti voidaan todeta, että noin 25...40 kpl 350-400 m syvyisillä maalämpökaivoilla voitaisiin kattaa tulevan lukiorakennuksen lämmöntarpeesta arviolta 75...95 %. Tontin rajausta ja maalämpökaivojen poraukseen käytettävissä oleva alue eivät kuitenkaan ole tätä hankesuunnitelmaa kirjoitettaessa vielä tiedossa, jolloin järjestelmän tarkempi mitoitus tulee tapahtumaan jatkosuunnittelun edetessä.

Mikäli kaivoja mahtuu tontille siten, että niillä katetaan vain 75...90 % tulevasta lämmöntarpeesta, loppu lämmöntarve on tuotettavissa kaukolämmöllä. Jos

maalämpökaivoja pystytään sijoittamaan 90 % tai yli tarvittavan lämmön tuotantotarpeesta, loput 1-10 % tuotettaisiin huippupakkasten aikana sähkökattilalla.

Tutkitaan sähkön- ja lämmön kysyntäjoustomahdollisuudet sekä energian varastointimahdollisuudet rakennuksessa. Kysyntäjoustop käytännön toteuttamisessa voidaan hyödyntää rakennuksen automaatiojärjestelmää.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten rakennus varustetaan sähkön- lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen mukaisesti (Mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 13.8.2019). Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Rakennushankkeen laajuudesta johtuen rakennuksen hiilijalanjälki tulee laskea, kun tieto rakennuksen massoitteista on laskentaa varten suunnitelmista saatavilla.

Kasvikattojen toteuttaminen sekä huleveden imeyttäminen tontilla tutkitaan ja siinä hyödynnetään tulevia kaavamääräyksiä. Alustavan viherkerroinlaskennan mukaisesti arvioidaan viherkertoimeksi n. 0,8, tavoiteluvun ollessa 1,0. Tavoiteluvun saavuttaminen jatkosuunnittelussa voi vaatia muutoksia tontinkäyttösuunnitelmaan ja viherympäristön tarkempaa suunnittelua.

Energia- ja ratkaisujen valinnassa hyödynnetään elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa. Mikäli rakennukseen toteutetaan puurakenteita, tulee todennäköisesti tehdä myös hiilikädenjälkilaskenta.

Lisäksi tutkitaan yleiset yhteistyömahdollisuudet rakennuksessa vaikuttavien, tulevien eri toimijoiden kanssa energia- ja kustannustehokkuuden aikaansaamiseksi sekä mahdollisten innovaatioiden löytämiseksi esimerkiksi luonnontieteiden opetustoiminnassa (aurinkosähkön tuotannon seuranta, automaatio-ohjausten itse tekeminen etänä, hiilipäästöjen laskenta tms.).

4.1.2 Tilatehokkuustavoite

Tarveselvitysvaiheessa Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimiala määritteli hankkeelle tilapaikkatehokkuustavoitteen 8 hym2/opiskelija.

Tilatehokkuutta tarkastellessa on hyvä huomioida opiskelijamäärän mahdollinen kasvu tulevaisuudessa. Lisäksi lukion tiloihin on mitoitettu kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin vastaamiseksi osittain julkista tilaa, mikä osaltaan kasvattaa tilatarvetta. Julkiset tilat, joita ovat aulatilat ja kahvio, heikentävät tilatehokkuutta 0,18 hym2 / opiskelija.

Tilapaikkatehokkuuden opiskelijapaikkamäärä -jakajana on käytetty tarveselvityksen aikana määritettyä mitoitusopiskelijamäärää, 700 opiskelijaa.

Hankesuunnitelman tilaohjelman mukaiset tavoitetunnusluvut rakennuksen tilapaikkatehokkuudelle:

Huoneistoala: 10,06 htm2/opiskelija

Huoneala: 10,95 hum2/opiskelija

Hyötyala: 8,06 hym2/opiskelija

Tavoitetunnusluvut rakennukselle ja ohjelmalle:

Bruttoalan ja hyötyalan suhde: 1,53 brm2/hym2 ja 0,65 hym2/brm2

Bruttoalan ja huonealan suhde: 1,12 brm2/hum2 ja 0,89 hum2/brm2

Tilavuus: n. 42 800 rm3

4.1.3 Muuntojoustovaatimus

Rakennusrunko tulee suunnitella pitkäaikaisen käyttöjouston vaatimukset huomioivalla tavalla.

Lyhytaikaisen muuntojouston toteuttamiseksi siirto/taittoseinien suunnittelulla voidaan saavuttaa tilojen yhdistämisen ja erottamisen tavoite käyttäjiä palvelevalla tavalla. Tilan käyttötarkoituksesta riippumatta toteutusratkaisujen tulee mahdollistaa yksittäisen tilan käyttö tilapäisesti myös muuhun kuin suunniteltuun käyttötarkoitukseen.

Ylioppilaskirjoituksia varten mahdollistetaan vähintään neljän 80 m2 yleisvarustellun luokkatilan liittäminen yhdeksi 320 m2 tilaksi. Suuresta tilasta tulee olla suora yhteys wc-tilaan. Tämän lisäksi 6 kpl jäljelle jäävistä 80 m2 opetustiloista tulee olla yhdistettävissä toisiinsa siten, että on mahdollista muodostaa vähintään 3 kpl 160 m2 opetustilaa.

Vähintään 6 kpl yleisvarustelluista 80 m² luokkatiloista tulee olla jaettavissa kahdeksi n. 40 m² opetustilaksi. Kaikki 60 m² opetustilat tulee olla jaettavissa kahdeksi n. 30 m² opetustilaksi. Jaettujen tilojen molemmilta puolilta tulee olla ovi käytävälle päin. Kaksi 20 m² pienryhmätiloista tulee olla avattavissa 60 m² opetustiloihin päin siten, että on mahdollista muodostaa kaksi 80 m² opetustilaa. Kaksi 20 m² pienryhmätiloista tulee olla avattavissa 80 m² opetustiloihin päin siten, että on mahdollista muodostaa kaksi 100 m² opetustilaa.

Jokainen jakotila täyttää itsessään opetustilojen vaatimukset mm. ääneneristykseen ja ilmanvaihdon osalta.

4.1.4 Ääniolosuhteet

Tilojen suunnittelussa tulee huomioida mm. Ympäristöministeriön asetus ääniympäristöstä, Ympäristöministeriön ohje ääniympäristöstä ja PKS ravan ohjeet akustisen suunnittelijan kelpoisuuksista ja ääniolosuhteiden suunnittelusta.

Kohteen akustiset ratkaisut suunnitellaan ja toteutetaan standardin "SFS 5907 rakennusten akustinen luokitus" –mukaisesti. RT-kortin 07-11299 "Sisäilmastoluokitus 2018" kohteeseen valitun tason S2 mukainen akustinen luokka rakennukselle on C. Tilakohtaisesti jatkosuunnittelussa voidaan valita akustisen suunnittelijan ohjeistamalla tavalla korkeampi B-luokka toiminnan kannalta kriittisten tilojen toteutustavaksi (esim. kielten oppimistilat).

Ääniolosuhteiden osalta tilojen välisessä ääneneristykseen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää kielten oppimistilojen ääneneristykseen, liikuntasalista kantautuvien tärähdysten ja äänien eristämiseen, siirtoseinien käyttöön sekä mm. lepohuoneen ja terveydenhoidon käytössä olevien tilojen vaatimusten mukaiseen ääneneristämiseen.

4.1.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennuksen paloluokka ja palotekniset vaatimukset määräytyvät asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 ja asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta annetun Ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta mukaisesti.

Rakennuksen paloluokka on laajuus ja henkilömäärä huomioiden P1. Rakennuksen palotekniset perusteet voidaan myös määrittää perustuen oletettuun palokehitykseen

perustuen, jolloin rakennuksen paloluokaksi määräytyy P0. Rakennuksen palotekninen käytötapa on kokoontumis- ja liiketila.

Rakennus tulee varustaa henkilömääräperusteisesti em. mainittujen asetusten mukaisesti automaattisella hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoittimella. Oppilaitoksessa on 700 opiskelijaa. Rakennus voidaan varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla turvallisuustason parantamiseksi. Sammutuslaitteiston valintaa tehdessä tulee huomioida opetustilat, joiden opetusvälineiden, -kalusteiden ja koneiden sisältämä palokuorma voi poiketa tilan käyttötavan mukaisesta palokuormaryhmästä. Opetuskäytössä olevien kokoontumistilojen palokuormaryhmä on alle 600 MJ/m². Erillisten varastojen palokuormaryhmä on kokoontumistiloja korkeampi. Palokuorman tiheyttä tietyissä opetustiloissa voidaan joutua arvioimaan tilakohtaisesti.

Rakennuksen kantavat ja osastoivat rakenteet toteutetaan asetuksen 848/2017 P1-paloluokan taulukkoarvojen mukaisesti tai perustuen oletettuun palokehitykseen P0-luokan rakennuksessa. Rakennuksen uloskäytävät mitoitetaan pohjapinta-alaan perustuvan mitoituksen mukaisesti. Uloskäytävien osalta huomioidaan myös rakennuksen iltakäyttö.

Aurinkosähköjärjestelmän paloturvallisuus varmistetaan jatkosuunnittelussa viranomaisohjeistuksen vaatimalla tavalla.

4.1.6 Sisäilmatavoitteet

Rakennuksen sisäilmastoluokka on S2: Tilan sisäilman laatu on hyvä eikä tiloissa ole häiritseviä hajuja. Sisäilmaan yhteydessä olevissa tiloissa tai rakenteissa ei ole ilman laatua heikentäviä vaurioita tai epäpuhtauslähteitä.

Lämpöolot ovat hyvät. Vetoa ei yleensä esiinny, mutta yllämpeneminen on mahdollista kesäpäivinä. Tiloissa on niiden käyttötarkoituksen mukaiset hyvät ääni- ja valaistusolosuhteet. (Selite hengitysliitto.fi)

4.2 Arkkitehtoniset tavoitteet

Luontoympäristöön toteutettavan kohteen suunnittelun periaatteena on sopeuttaa uudisrakennus läheisen luonnontilaiseksi jäävän puiston viherympäristöön luontevasti. Läheisen museorakennuksen suunnittelun edistyessä lukiorakennuksen ja museon kaupunkikuvallisen ilmeen tulee olla sopusoinnussa keskenään.

Aviabulevardin varren maantasokerroksille on asetettu korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset mm. Elävän kaupunkimaisen jalankulkuympäristön luomiseksi. Korkeatasoisen katu- ja miljöosuunnittelun ja -toteutuksen keinoin lukion lähiympäristö rakentuu esteettisesti ja toiminnallisesti ehyeksi osaksi kehittyvää Vantaata.

Uudisrakennuksen ulkoarkkitehtuurin tulee tavoittaa kaavoittajan viitoittamat tavoitteet materiaalien, värien ja massoitteiden osalta. Pitkäikäisen ja kauniisti ikääntyvän rakennuksen toteuttamiseksi julkisivujen yksityiskohtiin ja materiaalivalintoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Esimerkiksi värimaailma on vallitsevan ympäristön mukainen ja toteutuksessa käytetään kiviaineksia. Liiallista materiaalin ja toteutustapojen runsautta julkisivuissa tulee välttää, jotta huollolliset ym. ennakoimattomat ongelmat eivät lyhennä rakennuksen elinkaarta. Julkisivuihin (mm. lasiseiniin) voidaan integroida taidetta osana hanketta, mikä osaltaan tukee mielenkiintoisen ja omaleimaisen arkkitehtonisen kokonaisuuden muodostumista.

Sisäarkkitehtuurin osalta irtokalustuksen suunnittelun tulee integroitua saumattomasti osaksi rakennuksen kiinteää sisustusta sekä materiaali- ja värimaailmaa. Irtoisusteiden, kuten verhojen ja mattojen valinnassa tulee kiinnittää huomiota mm. paikallisuuteen ja ekologiseen kestävyys. Kiintokalusteet, ovet ja sisäikkunat tulee suunnitella ja toteuttaa esteettisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisesti, jotta niiden kestävyys voidaan varmistaa mahdollisimman pitkälle käyttöä.

Rakennuksen tulee toteuttaa Vantaan kaupunkiympäristön ja arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteita ja luoda positiivista ja tunnistettavaa identiteettiä Aviapoliksen rakentuvalle kaupunginosalle merkittävänä julkisena rakennuksena ja investointina.

4.3 Esteettömyystavoitteet

Hankkeen suunnitteluratkaisujen lähtökohtana tulee olla tilojen saavutettavuus liikuntaesteisille kaikissa kerroksissa. Väestönsuojien suojaovet tulee upottaa muiden tilojen lattioiden tasolle, jotta oviaukot ovat esteettömästi käytettävät. Kynnyksiä ovissa tulee välttää, ja jos ne teknisistä (esim. akustiset syyt) ovat välttämättömät, niiden tulee olla mahdollisimman matalat ja loivasti muotoillut, joka tapauksessa alle 20 mm korkeat.

Rakennukseen toteutetaan esteettömän liikkumisen mahdollistava hissi, jonka korin koko valitaan siten että koriin mahtuu apuvälinettä käyttävä henkilö avustajan kanssa. Korin tulee mahdollistaa myös EURO-kokoisen puulavan sijoittaminen tavarankuljetuksia varten. Hissi varustetaan äänisyntetisaattorilla ja muilla esteettömyyttä parantavilla varusteilla.

Ääniympäristön suunnittelussa tulee huomioida kuulorajoitteisten henkilöiden toimintakyvyn varmistaminen. Induktiosilmukat tulee asentaa niihin tiloihin, joissa ääntä vahvistetaan teknisin laittein opetus- ja kokoontumistarkoituksessa. Isojen kokoontumistilojen kuten liikuntasalin ja aulan osalta tilojen asennetut induktiosilmukkaratkaisut tulee mitata ja asennuksesta tulee muodostaa tilan seinälle asennettu kuulokartta, jotta kuulokojetta käyttävä henkilö voi valita parhaan kuuluvuuden omaavan sijainnin tilassa. Puheen erottuvuus tulee varmistaa isoissa kokoontumis- ja aulatiloihin riittävällä akustisella vaimennuksella.

Riittävien väri- ja materiaalikontrastien muodostumiseen tulee kiinnittää huomiota. Näkörajoitteisten henkilöiden toimiminen tiloissa helpottuu, kun esim. väliovi ja viereinen seinäpinta ovat kontrastisia väreiltään. Häikäisyä tulee ehkäistä valitsemalla mattamaisia pintamateriaaleja.

4.4 Rakennetekniset tavoitteet

Rakennus suunnitellaan rakennusteknisesti siten, että rakenneratkaisut ovat turvallisia, luotettavia ja hyvän rakentamistavan mukaisia. Kaikessa suunnittelussa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakennusalue kuuluu raideliikenne- ja lentomelualueeseen sekä raideliikenne runkomelu- ja tärinäalueeseen. Raideliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa tai ratikkaa. Vaimennustapoina ovat esimerkiksi eristämateriaalien asennus rakennuksen perustuksiin ja/tai vaimennusrakenteet maaperässä. Lentomelu on otettava huomioon rakenneratkaisussa. Ulkovaipan ja sen rakenneosien ääneneristävyyden tulee täyttää sisä- ja ulkomelutason vaatimukset.

Alustavan perustamistapaolosuhteet -lausunnon mukaan rakennus voidaan perustaa tasaiseksi louhitun kallion varaan murskepatjan välityksellä. Perustamistapa

tarkentuu suunnitteluvaiheessa laadittavan perustamistapalausunnon mukaisesti. Louhintatavassa on otettava huomioon kehäradan läheisyys. Alustavasti louhintataso n. 3 m alimman lattiataason alapuolella (ryömintätilallinen alapohja). Lisäksi on huomioitava salaojien ja mahdollisten putkikanaalien louhinta.

Perustukset routasuojataan ja rakennus salaojitetaan. Maata vasten rakennettavat rakenteet vesieristetään ja rakenteet otetaan salaojituksessa huomioon. Valittavan kantavan rakenteet mukaan valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat.

Rakennuksen alapohja on betonirakenteinen ja tehdään kantavana alustatilallisena koneellisella ilmanvaihdolla ja radoninpoistolla varustettuna. Ryömintätilan perusmaan päälle asennetaan 150 mm kevytsora- tai kapillaarikatkosepelikerros alustatilan kosteudenhallintaa varten. Perusmaa kallistetaan salaojiin päin.

Rakennus tehdään kantavien rakenteiden osalta betonirakenteisena, tällä pyritään minimoimaan suunnittelu- ja rakennusaikaisia riskejä sekä materiaaliriskejä. Riskejä ovat mm. suunnittelu-aika ja -kustannukset, pitkät kantavien yläpohjarakenteiden jännevälit, kasvikatkon lisäkuormitukset kantaville yläpohjarakenteille, rakenteiden saatavuus ja hinta sekä koko hankkeen aikataulu.

Runkojärjestelmä valitaan niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys valitaan siten, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat ulkoseinille. Poikittaisia ja pitkittäisiä kantavia seinälinjoja ei pääsääntöisesti sallita estämään muuntojoustavuutta. Runkojärjestelmänä suositellaan käytettäväksi pilari-palkki-järjestelmää rakennusrungon sisällä. Kerroskorkeudeksi valitaan riittävä, joka mahdollistaa muuntojoustavuuden mahdollisissa talotekniikkamuutoksista ja niiden risteilyissä sekä huomioi rakenteelliset esteet kuten mahdolliset palkkien leuat ja vastaavat.

Ulkoseinälinjoilla on kantavana rakenteena joko teräsbetoninen pilari-palkki-rakenneratkaisu ja nauhaelementit tai teräsbetoninen sandwich-elementti kantavalla sisäkuorella.

Rakennukseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Julkisivu- ja

runkomateriaalivalinnassa on vältettävä palonleviämisen kannalta epäedullisia materiaaleja. Ulkovaipan sisäpinnan tiiveyden varmistamiseksi laaditaan detaljit kaikista erilaisesta liitos- ja epäjatkuvuuskohdista.

Lämmöneristeiden ja rakenteiden kastumisen sekä kosteusvaurioiden välttämiseksi hankkeessa edellytetään käytettäväksi toimintamallia, jolla pyritään estämään kosteusvaurioiden syntyminen, kuten Kuivaketju 10 -järjestelmä tai Kosteusjumppa-järjestelmä. Lisäksi on mahdollisuus hyväksyttää myös oma kosteudenhallintamenettelynsä, jonka periaatteet noudattavat kuivaketju 10-järjestelmän sisältöä. Valitun järjestelmän noudattamista valvoo hankkeelle nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori. Rakentamisessa edellytetään sääsuojan alla rakentamista, mikäli rakenteille on mahdollista aiheutua kosteusvaurioita rakentamisen aikana tai sen jälkeen.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään. Talotekniset linjat viedään ulkovaipan sisäpinnan sisäpuolella.

Rakennuksen paloluokka on P0 tai P1, paloluokka tarkentuu suunnitteluvaiheessa. Rakennustöiden puhtausluokka on P1. Käytettävät rakennusmateriaalit ovat päästöluokkaa M1.

4.5 LVIA-tekniset tavoitteet

Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita ja vaatimuksia. Asennustavat ovat yleisesti hyväksytyjä ja käytettyjä menetelmiä. Materiaalit, järjestelmäosat, komponentit ja kalusteet ovat yleisesti käytettyjä tyyppihyväksytyjä tuotteita. Tarkat, suunniteltavat ratkaisut tutkitaan ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheessa ja valinnat perustuvat käyttö- ja elinkaarikustannuksien optimointiin sekä hyvien sisäilmaolosuhteiden tavoittamiseen. Tekniset tilat sijoitetaan keskeisesti, jolloin putkistojen/kanaviston tilantarve pienenee ja järjestelmien säädettävyys paranee.

4.5.1 Lämmitys ja jäähdytys

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkoston piiriin omalla, rakennusta palvelevalla lämmönjakokeskuksella. Maalämmön hyödyntämisen mahdollisuutta kaukolämmön rinnalla ns. hybridilämmitysjärjestelmänä tarkastellaan tulevilla suunnitteluvaiheissa (toteutusmahdollisuudet tontilla, vaikutukset, lupa-asiat jne.).

Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen niille varattavaan tekniseen tilaan. Tilavarauksissa huomioidaan kaukolämpölaitteiden lisäksi myös mahdollisen maalämpökeskuksen tilantarve. Mikäli kiinteistön alueelle päädytään rakentamaan maalämpökaivoja, tulee niiden sijoittelussa huomioida tarvittavat suojaetäisyydet (Liikennevirasto/Pöyry Oy, ohje 4.4.2014). On selvittävä myös tiedossa olevat tulevaisuuteen kaavaillut hankkeet, joilla on mahdollisesti vaikutusta lämpökaivojen sijoitteluun. Kaivojen rakentamiseen vaikuttavat tekijät käydään läpi Vantaan kaupungin GEO-yksikön kanssa.

Lämmitysverkostot jakautuvat kolmeen erilliseen pääryhmään; lämmitysverkosto, ilmanvaihdon ja kiertoilmakojeiden lämmitys sekä lämpimän käyttöveden tuotto. Mahdollinen hybridilämmöntuottojärjestelmä edellyttää maalämpö- ja kaukolämpöjärjestelmien integroimista lämmönsiirtimin ja lisälaittein.

Lämmönjako toteutetaan joko laajamittaisena lattialämmitysjärjestelmänä tai vaihtoehtoisesti siten, että osa tilojen lämmityksestä toteutetaan termostaattisäätöventtiilein varustetulla radiaattoripatterilämmitysjärjestelmällä (mahdollisesti opetustilat). Lopullinen valinta tehdään selvityksen* ja seuraavien suunnitteluvaiheiden osana. Kustannusennusteessa varaudutaan laajamittaiseen lattialämmitys- / lattiaviilennysratkaisuun. Ratkaisu tarkentuu maalämpöjärjestelmän laajuuden lisäselvitysten myötä.

Lattialämmitykseen soveltuvia tiloja ovat mm. märkä- ja pukutilat, kenkäeteiset sekä keittiö- ruokailu- ja aulatilat. Lattialämmitysputkiston lämpötilasäätö tehdään sekoituskytkennän avulla.

*Osana selvitystä, mikäli maalämpölaitteet toteutetaan, tarkastellaan mahdollisuutta tilojen jäähdytykselle lämmityskauden ulkopuolella maalämpöjärjestelmän 'käänteisellä toiminnolla'.

4.5.2 Ilmanvaihto

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä (energiatehokkaat LTO-laitteet, alhainen SFP-luku max. <1,7). Ilmanvaihdon puhaltimet ovat energiatehokkaita 'suoravetoisia' PM- tai EC puhaltimella varustettuja kammiopuhaltimia, jotka mahdollistavat muuttuvan kierroslukukäytön.

Ilmanvaihtokoneiden raitisilmakammioiden eteen asennetaan lumisiepparit. Energiatehokkaan ja tarpeenmukaisen käytön varmistamiseksi ilmanvaihtokoneiden palvelualue jaetaan ilmanvaihdollisiin vyöhykkeisiin. Vyöhykkeiden ilmanvaihto varustetaan ilmamääräsäätimin, joita ohjataan vyöhykkeen olosuhdemittauksen ohjaamana automaatiojärjestelmään asetettujen (CO₂, TE) raja-arvojen mukaan. Ilmanlaadun heiketessä palvelualueen ilmamääräsäätimet avautuvat, jolloin alueen raitisilmamäärä kasvaa ja ilmanlaatu paranee. Ilmanvaihtokoneiden kierrosluku säätyy muuttuvasti ilmamäärätarpeen mukaan, mikä mahdollistaa järjestelmien energiatehokkaan käytön. Automaatiojärjestelmän ohjelmaan asetetaan rakennuksen käyttöaikoja vastaavat ilmanvaihdon käyntiajat 'etu- ja jälkituuletusaikoihin'. Käytön ulkopuolinen tuuletustoiminto toteutetaan 'jaksottaisella käytöllä'.

Rakennuspaikasta johtuen äänitekniisiin seikkoihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Kanavistot ovat pääosin tehdasvalmisteisia kierresaumakanavia. Päätelaitteet ovat käyttötarkoitukseen ja -paikkaan soveltuvia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa on hyvät mita- ja säätöominaisuudet.

Keittiön ilmanvaihto rakennetaan valmistuskeittiön vaatimusten tasoon. Luonnontieteiden opetustilat varustetaan toimintojen vaatimin varustein, koskien myös toimintoja ja tiloja, joissa vaaditaan ilmanvaihtojärjestelmään kuuluvia erityislaitteita, kuten kohdepoistot, vetokaapit, jne. Opetustilojen ilmapuhdistus raitisilmamäärälle on henkilöperusteinen, +8 dm³/s, hlö. Käytön aikainen ilmamäärä ohjautuu muuttuvasti käyttövyöhykkeiden olosuheraja-asetusten mukaan.

Mikäli rakennuslupa edellyttää sprinklerijärjestelmän rakentamista, varustetaan rakennus savunpoistojärjestelmällä, jossa on savunpoistoluukut tai -puhaltimet. Liikuntasali varustetaan savunpoistopuhaltimin lohkojaon mukaisesti.

4.5.3 Vesi ja viemäri

Vesi- ja viemärijärjestelmät suunnitellaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti. Rakennus liitetään kunnallisen vesi-, jätevesi- ja hulevesijärjestelmien piiriin. Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan kaavatyön yhteydessä ja hyväksytään osana asemakaavaa.

Pesualtaille asennetaan muuntajalla varustetut elektroniset hanat. Suihkut varustetaan kennohanoilla. Keittiön pesukoneena käytetään mallia, jossa on poistoveden lämmön talteenotto -toiminto. Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Rasvaviemäreiden materiaali on HST.

Riippuen kattoratkaisumallista; mikäli toteutusmuoto edellyttää kattosadevesikaivojen rakentamista, varustetaan kaivot saattolämmityksellä (malli 'itsesäätyvä'). Kattosadevesiviemärit rakennetaan PEH muoviviemäriputkesta, liitosmenetelmänä 'laippahitsaus'. Vaihtoehtoinen putkistomateriaali on rakennuksen katolla HST-putki hitsattavin liitoksin. Kattosadevesiputkisto eristetään tiiviisti solukumieristeellä.

Pihasadevesikaivot ovat tehdasvalmisteisia sakkapesillä varustettuja tehdasvalmisteisia muovikaivoja, jotka varustetaan teleskoopilla, valurautakansistolla ja jäätymissuojalla.

Maahan, rakennuksen ulkopuolelle asennettavan sadevesiputkiston materiaali on PVC-muoviviemäriputki, tai ns. 'maanrakennusviemäriputki'. Jätevesiputkiston materiaali on pääsääntöisesti PVC-muoviviemäriputki. Syövyttävien aineiden viemäroinnit toteutetaan HST-putkella.

4.5.4 Automaatio

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.

Järjestelmien valvonta ja ohjaus toteutetaan Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Valvonta-alakeskukset sijoitetaan tarpeen mukaisiin paikkoihin (lämmönjakokeskus ja ilmanvaihdon konehuoneet). Paneelinäytöllä varustetut alakeskukset liitetään kaupungin Ethernet-verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun" sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä kiinteällä yhteydellä pc-, tai paikasta riippumatta mobiiliyhteyden välityksellä tabletilaiteella ja taskutietokoneella.

Järjestelmän piiriin liitetään LVIS-tekniikan järjestelmien hälytys- ja ohjaustoimia. Kriittisiä hälytyksiä varten rakennetaan lisäksi yhteys rikosilmoitinkeskuksen yhteyslinjaa käyttäen vartiointiliikkeeseen.

Automaatio-ohjelmistoon luodaan, ja sen piiriin liitetään Vantaan kaupungin mittarointiohjeen mukaisesti kattava energian ja veden käytön seuranta ja taltiointiohjelma. Tämä huomioidaan mittareiden ja komponenttien hankinnassa, niiden yhteensopivuuden varmistamiseksi.

4.5.5. Huoltokirja

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.

Järjestelmien valvonta ja ohjaus Vantaan kaupungin mallin mukaisesti etätoimintona. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatio sopimustoimittajan (Fidelix Oy) etävalvomo-ohjelmiston piiriin; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. "Pilvipalveluun" sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä pc- tai paikasta riippumatta tabletilaitteella.

4.6 Sähkötekniset tavoitteet

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

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

Sähköjärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan muuntojoustavuus huomioiden.

4.6.1 Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin

kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja rikosilmoitinjärjestelmä rikosilmoitinverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Pihavalaistuksessa rakennuksen lähialueilla hyödynnetään mahdollisimman paljon seinille ja katoksiin asennettavia valaisimia.

4.6.2 Sähkönjakelu ja keskuks

Sähkölaitteet rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA-laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Energian kulutuksen seuranta varten sähkökeskuksiin asennetaan alamittareita, joilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Rakennukseen asennetaan ohjauskeskuksia, joilla ohjataan mm. yleis-/kulkuväläistuksia, liikuntasalin ja näyttämötekniikan laitteita sekä valaistuksia.

4.6.3 Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia, valaisinripustuskiskoja ja valaisinansaita.

Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia. Näyttämöltä ulospäin näkyvät johtotiet hankitaan pääsääntöisesti mustaksi maalattuina tai maalataan paikan päällä.

4.6.4 Johdot ja niiden varusteet

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

- Sähkökeskuksia (nousujohtot sekä ohjaus- ja hälytysrunkojohtot)
- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

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

4.6.5 Valaistusjärjestelmät

Rakennusten valaistustasojen mitoituksissa tulee noudattaa pääsääntöisesti 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 valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia, himmentimiä ja järkevää valaistusryhmitystä.

Ulkovalaisimiksi valitaan heti syttyvät energiatehokkaat (Led) valaisimet.

Liikuntasalin/opinportaiden näyttämö varustetaan DMX-pohjaisella näyttämövalaistusjärjestelmällä, joka sisältää esimerkiksi:

- himmennettäviä pistorasioita, jotka ristikytkennän kautta liitetään himmenninyksikköön
- himmenninyksiköitä ja yksi yksikkö tilavarauksena sekä ohjauspöydät himmennin- ja värvaihtajakäyttöön
- teatterivaloheittimiä, vaakatasoisia ja pystysuuntaisia valoansaita. Ansaiden määrä, sijainti ja sähköinen ohjattavuus selvitetään suunnitteluvaiheessa
- ohjauspöydille rakennetaan kaksi-kolme erillistä liitäntäpaikkaa

Ulkoalueiden valaistussuunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, koska lukiorakennus kuuluu suunnitelman vaikutusalueelle.

4.6.6 Yleiskaapelointijärjestelmä

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella U/FTP yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, puhelin/ovipuhelinyhteyksiä, info-tv-, aikatauluneuvonta-, AV-järjestelmiä- sekä aurinkopaneelijärjestelmän seurantanäyttöjä, tilanvarausjärjestelmää ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin telekomeroihin. Pistorasioita asennetaan toimistotyyppisiin tiloihin, luokkiin, auloihin, neuvottelutiloihin, henkilökunnan tiloihin, teknisiin tiloihin, info-tv-näytöille, joukkoliikenneaikataulunäytöille, jätesäiliölle, videovalvonnan kameroille, yms.

Rakennus ja varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi koulun seinustoille ulos asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemat mm. opetustarkoitusta varten. Wlan-tukiasemat asennetaan alakattojen alapuolelle.

4.6.7 VIRVE 2.0- ja monioperaattorijärjestelmä

Rakennus varustetaan viranomaisverkolla VIRVE 2.0. Ennen lopullista asennusta, tulee rakentamisen loppuvaiheessa suorittaa kuuluvuusmittaukset, johon sisältyy yleisimpien puhelinoperaattoreiden kuuluvuuden mittaukset. Virve-kuuluvuus tulee varmistaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjeistuksen mukaisesti.

Rakennus varustetaan monioperaattoriverkolla, joka liitetään osaksi VIRVE-verkkoa.

4.6.8 Info-TV-järjestelmä

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

4.6.9 Äänentoisto ja AV -järjestelmät

Rakennus varustetaan kuulutus- ja äänentoistojärjestelmällä. Vahvistinkeskus varustetaan varavirtalähteellä. Kaiuttimia asennetaan mm. luokkiin, käytäville, auloihin, ruokalaan, liikuntasaliin ja henkilökunnan tiloihin. Näyttämötekniikan AV-järjestelmästä tulee voida siirtää ääntä kuulutus- ja äänentoistojärjestelmään.

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

Liikuntasali, opinportaat sekä näyttämö varustetaan esitystekniikan äänentoisto- ja AV-järjestelmällä. Järjestelmää tulee voida käyttää luentoihin ja musiikkiesityksiin. Järjestelmän toteutuksessa voi käyttää soveltuen esim. seuraavia laitteita: matalaohminen vahvistin, valo- ja äänipöytä, kompressori, efektilaite, taajuuskorjain, langattomat ja langalliset mikrofonit telineineen, kaiuttimet (6 kpl), viritin, BluRay-toistin äänelle/kuvalle, liitântakotelot (2-3 kpl) moninapaliittimillä ohjelmälähdevaunulle, lukittava pyörillä varustettu ohjelmälähdevaunu, yms. Videotykit ja/tai älytaulut sisältyvät käyttäjän hankintaan.

Aulakahvila ja musiikin opetustilat varustetaan omilla erillisillä äänentoistojärjestelmillä, jotka ovat liitettävissä näyttämötekniikan AV-järjestelmään.

Ruokasali, aulakahvila, opinportaat ja liikuntasali varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla induktiosilmukajohdotuksella ja vahvistimella.

4.6.10 Kellojärjestelmät

Rakennus varustetaan väyläpohjaisella keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan mm. opetustiloihin, auloihin, ruokalaan, liikuntasaliin, kahvioon, käytäville ja neuvottelutiloihin sekä ulos.

Liikuntasali varustetaan ottelukellolla, joka sisältää erillisen ohjausyksikön sekä rangaistusaikanäytöt.

4.6.11 LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Hälytysnarut tulee kulkea tilan kaikilla seinillä lattia-rajassa ja lisäksi erillinen hälytysnaru asennetaan roikkumaan katosta. Rinnakkaishälytykset johdotetaan lisäksi joko vartijan tilaan tai opettajien huoneeseen.

4.6.12 Soittokellot, varattuvalo, sisäänpyyntölaitteet ja ovipuhelin

Suunnitteluajankana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokelojärjestelmällä.

Neuvottelutilat varustetaan varattu-valo-laitteilla.

Rehtorin, psykologin, kuraattorin, lääkärin/psykiatrisen sairaanhoitajan ja terveydenhoitajan huoneet varustetaan sisäänpyyntölaitteilla.

Oppilashuollon tilat varustetaan kuvallisella ovipuhelinjärjestelmällä, josta on yhteys oppilashuollon sisäänkäynnin ulko-ovelle sekä sähkölukon etäavaus.

4.6.13 Tilanvarausjärjestelmä

Neuvotteluhuoneet ja luokat varustetaan nettipohjaisella tilanvarausjärjestelmällä. Tilojen sisäänkäyntien viereen asennetaan kaapelointi ja rasiointi näytöille (tabletti tai vastaava laite). Laitteet ja ohjelmointi ovat käyttäjän erillishankinnassa. Kaupungissa on käytössä tilojen vapaa-ajan käytön varausten hallinnointiin Timmi-järjestelmä. Se mahdollistaa mm. vapaa-ajan käytön hakemusten käsittelyn, laskutuksen ja tilojen lukitusten hallinnoinnin.

4.6.14 Murtosuojausjärjestelmä

Rakennus varustetaan murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla. Kulunvalvottavat ulko-ovet kytketään murtosuojausjärjestelmään.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmän A-luokan hälytykset sekä paloilmoittimen palo/palovika hälytykset välitetään rinnakkain murtohälytysten kanssa murtohälyttimen akkuvarmennetun välitinlaitteen kautta.

4.6.15 Henkilöturvajärjestelmä

Oppilashuollon tilat varustetaan päällekkäushälytysjärjestelmällä. Laitteet ovat käyttäjien erillishankinnassa.

4.6.16 Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. lisäksi käytäville, ruokalaan ja auloihin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita.

4.6.17 Kulunvalvontajärjestelmät

Pääkulkureittien ulko-ovet varustetaan sähköisellä lukituksella. Sähkölukkoja ohjataan kulunvalvontajärjestelmästä sekä vartijan tilan ohjauskeskuksesta ja mahdollisesti kiinteistöautomaatiojärjestelmästä.

Pääkulkureittien sähkölukittavat ovet kytketään opettajien huoneeseen asennettavan hätälukituskytkimen ohjaamiksi.

Kulunvalvontajärjestelmän tarkoitus on parantaa rakennusta käyttävien turvallisuutta. Kulunvalvonta- ja lukitusratkaisuissa huomioidaan myös tilojen vapaa-ajan käytön tarpeet ja ratkaisun soveltuminen käytössä olevaan tilavarausjärjestelmään. Kaupungissa on käytössä Timmi-järjestelmä. Se mahdollistaa mm. vapaa-ajan käytön hakemusten käsittelyn, laskutuksen ja tilojen lukitusten hallinnoinnin. Kulunvalvontajärjestelmä mahdollistaa useiden kulunvalvonta-alueiden luonnin rakennukseen.

4.6.18 Merkki- ja turvavalaisusjärjestelmä

Rakennukseen asennetaan valaisinkohtaisilla kondensaattoriakuilla varustetut merkki- ja turvavalaisimet. Valaisimista tulee saada hälytystieto lampun hajoamisesta ja valaisimen rikkoontumisesta kiinteistöautomaatiojärjestelmään.

4.6.19 Paloilmoitinjärjestelmä

Rakennus varustetaan hätäkeskukseen liitettävällä automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä.

4.6.20 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan savunpoistojärjestelmällä.

Rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

4.6.21 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

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

4.6.22 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

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

Peseytymistilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Voidaan toteuttaa myös vesikiertoisella lämmityksellä osana lukion lämmitysjärjestelmää.

Keittölaitteille, pesukoneille, yms. asennetaan sähköliitännät.

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla. Aurinkosähköjärjestelmän koko alustavasti on luokkaa 250...350 kWp, mikäli koko mahdollista kattopinta-alaa hyödynnetään. Rakennuksen sijoittelussa alueelle huomioidaan ilmansuuntien vaikutukset siten, että katto-osuudet suunnataan etelä- ja länsisuuntaan, eivätkä itse kattorakenteet aiheuta varjostumia aurinkosähkövoimalalle. Lisäksi tulee huomioida mahdolliset kasvikatto-osuudet voimalan suunnittelussa.

Näyttämö varustetaan näyttämöteknisellä ääni- ja valojärjestelmällä. Järjestelmä yhdistetään lukion keskusradioon, liikuntasaliin, kahvilaan ja musiikin opetustiloihin.

Ylioppilaskirjoituksille varatut tilat varustetaan riittävällä määrällä sähköpistorasioita ja erillisellä suljetulla tietoliikenneverkolla. Siirrettäville paikallissähkökeskuksille asennetaan voimapistorasiat (400V, 3v). Tietoliikenneverkon aktiivilaitteiden (palvelimet, kytkimet, tukiasemat) sähkösyötöt varmistetaan katkottoman virran syöttölaitteistolla (UPS). Rakentamisessa noudatetaan Ylioppilastutkintolautakunnan yleisiä määräyksiä ja ohjeita (kts. Koetilan tekniset järjestelyt, Liite 1).

4.7 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

4.7.1 Suunnittelunohjaus

Suunnitteluorganisaatio koostuu projektiryhmästä, suunnitteluryhmästä ja käyttäjäyhteistyöstä. Käyttäjäyhteistyötä tehdään eri tavoin sekä projektiryhmässä että erillisissä käyttäjäpalavereissa. Projektiryhmä kokoontuu ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheissa säännöllisesti, ohjaa suunnittelun päälinjoja ja tekee tärkeimmät suunnitteluratkaisuihin liittyvät päätökset. Projektiryhmä koostuu kulloisenkin tarpeen mukaan tilaajan, hankevaiheen rakennuttajakonsultin ja käyttäjän edustajasta, sekä pääsuunnittelijasta ja projektiarkkitehdista. Tarvittaessa projektiryhmän kokouksiin voi osallistua myös muita hanketta ohjaavia tahoja, kuten kaupungin toimitilajohtamisen tai rakennuttavan yhtiön edustajia. Projektiryhmää johtaa tilaajan edustaja. Tiedonkulusta projektiryhmästä suunnitteluryhmälle vastaa pääsuunnittelija.

Suunnitteluryhmä kokoontuu ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheissa säännöllisesti, esimerkiksi joka toinen viikko. Suunnitteluryhmä tekee ja yhteensovittaa teknisiin suunnitteluratkaisuihin liittyviä päätöksiä. Suunnitteluryhmä vastaa siitä, että se toteuttaa projektiryhmän päätöksien/hankesuunnitelman mukaisia suunnitelmia. Ryhmä koostuu tilaajan edustajasta, rakennuttajakonsultista, pääsuunnittelijasta sekä kaikkien alojen vastaavista sekä tarpeen mukaan projektisuunnittelijoista. Suunnitteluryhmää johtaa pääsuunnittelija. Tiedonkulusta suunnitteluryhmästä kaikille asianomaisille suunnittelijoille vastaa kunkin suunnittelualan vastaava suunnittelija.

Käyttäjää edustaa projektiryhmässä Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimialan (KASO) määrittämä henkilö tai henkilöt. Käyttäjäyhteistyön rooli suunnitteluorganisaatiossa on kuvattu seuraavassa kappaleessa 4.6.1.

Suunnittelun aikataulutus tehdään yhdessä suunnitteluryhmän kanssa tilaajan ja pääsuunnittelijan johdolla. Suunnittelu etenee vaiheittain ja tavoitteena on välttää uudelleensuunnittelun tarvetta sekä tehtyjen päätösten muuttamista. Käyttäjäyhteistyö liitetään osaksi suunnittelu-aikataulua.

Kullekin suunnitteluvaiheelle luodaan aikataulu, joka sisältää suunnitteluvaiheen kokonaisaikataulun sekä päätöksentekopisteet. Kokonaisaikataulu sisältää suunnittelualakohtaiset suunnittelu-aikataulut sekä tiedonsiirtoaikataulun

suunnittelualojen välillä. Kokonaisuikataulun yhteensovituksesta vastaa pääsuunnittelija. Suunnittelijoilla on velvollisuus tuoda pääsuunnittelijan tietoon mahdolliset poikkeamat aikataulusta ennakoivasti.

Päätöksentekopisteissä projektiryhmä hyväksyy suunnitelmat valmiiksi seuraavia suunnitteluvaiheita varten. Päätöksentekopisteitä voi olla useampia, esim. 2-3 suunnitteluvaiheen aikana. Päätöksentekopisteet voivat koskea esim. rakennuksen tilaratkaisua ja tilojen sijoittelua, valittavaa runkojärjestelmää, julkisivuratkaisua ja -materiaaleja, talotekniikan perusratkaisua tms. Kullekin päätöksentekopisteelle on määriteltävä ne suunnitteluaineistot/dokumentit ja niiden sisältö, joiden pohjalta päätökset voidaan tehdä.

4.7.2. Käyttäjän osallistaminen

Käyttäjää osallistetaan hankkeessa projektiryhmän lisäksi käyttäjien edustajaryhmän kautta, joka koostuu projektiryhmään kuuluvan käyttäjän edustajan muodostamasta kokoonpanosta. Ryhmään kuuluu kasvatuksen ja oppimisen toimialan (KASO) edustajia, kuten nykyisen lukion rehtori ja mahdollisesti muita tarvittavia henkilöitä, esim. opettajia, sekä liikuntapalveluiden edustaja. Ryhmän edustajien kautta kysytään tarvittavilta osin opiskelijoiden mielipidettä nuorisovaltuuston avulla. Nuorisovaltuustoa on osallistettu sähköisellä kyselyllä jo hankesuunnitelmavaiheessa.

Käyttäjää osallistetaan hankkeen suunnitteluun esimerkiksi opetus- ja työtilojen sijoittelun ja muodon, kulkuyhteyksien, pihan liikuntatoimintojen ja opiskelijoiden tilojen kalustuksen osalta. Vapaa-ajan käyttäjiä (liikunta, kuvataidekoulu, järjestöt sekä muut vapaa-ajan käyttäjät) on osallistettava esimerkiksi kyselyin, mikäli omaa edustajaa käyttäjien edustajaryhmässä ei ole. Tarkempi osallistamisen toimintatapa sovitaan suunnitteluvaiheen alussa. Tilaaja ja käyttäjätoimialan edustajat laativat suunnitteluvaiheelle kuvauksen käyttäjäyhteistyön toimintatavoista sekä käyttäjäyhteistyön aikataulun. Käyttäjäryhmä osallistuu kommentoiden käyttäjäyhteistyön toimintatapojen ja aikataulun laadintaan.

Käyttäjän osallistamista tai kommentointia vaativat suunnittelun vaiheet ja osa-alueet on oltava etukäteen tunnistettu sekä osallistaminen on aikataulutettava osaksi suunnitteluajataulua. Suunnitteluaineistot ja niitä koskevat kysymykset on toimitettava käyttäjälle tutustuttavaksi riittävän ajoissa. Käyttäjäyhteistyötä tehdään erillisissä tapaamisissa suoraan käyttäjäryhmän ja tarvittavien suunnittelijoiden

kesken. Käyttäjäryhmästä tapaamisiin voivat osallistua vain kulloinkin asianosaiset henkilöt. Käyttäjäteistyön käytännön asioista, kuten kokousten ajankohtien ym. sopimisesta vastaavat alojen vastaavat suunnittelijat. Käyttäjäteistyön toteutumista osaltaan valvoo ja koordinoi pääsuunnittelija.

Suunnitteluvaiheen alussa käyttäjän tehtävä on esitellä hankkeen tavoitteita käyttäjän näkökulmasta. Suunnitteluvaiheen aikana projektiryhmässä oleva käyttäjän edustaja kerää tarvittavia lähtötietoja ja suunnitelmakommentteja käyttäjäryhmältä toimitettavaksi kootusti suunnitteluryhmälle. Käyttäjäryhmä kommentoi muodostetun toimintatavan mukaisesti suunnitelmia suunnitteluvaiheen aikana, sekä hyväksyy suunnitelmat käytön näkökulmasta sovitussa vaiheissa suunnittelua. Hyväksynnän tekee KASOn nimeämät henkilöt.

Käyttäjien kommentit käsitellään kootusti projektiryhmässä. Projektiryhmä käsittelee käyttäjän antaman palautteen ja arvioi sen hankkeen toteutettavuuden, budjetin ja mahdollisten muiden reunaehtojen kannalta ja päättää, miten palaute huomioidaan suunnittelussa. Projektiryhmässä mukana oleva käyttäjän edustaja vastaa riittävästä viestinnästä ja tiedottamisesta suunnittelun etenemiseen liittyen käyttäjäryhmässä sekä tarvittavissa määrin muille tahoille omissa organisaatioissaan.

Toteutussuunnittelu- ja rakentamisvaiheissa toteutetaan samoja käyttäjän osallistamisen periaatteita. Yhteiset käytännöt käyttäjän osallistamisesta sovitaan yhdessä valittavan projektinjohtourakoitsijan kanssa.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Lukio tulee sijaitsemaan Aviapoliksen keskustan alueella. Rakennuspaikka sijaitsee Aviabulevardin varrella. Tarkempi sijoittuminen varmistuu asemakaavamuutoksessa, joka on tavoitteena saada vireille syksyllä 2022. Kaavamuutoksessa määritellään rakennuspaikan koko, liikenneyhteydet ja kaavan vaatimukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.1.2022 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaan, kaupunki kaavoittaa rakentamattomalle määräalalle 92-423-4-44-M524 tontit lukiolle ja uudelle ilmailumuseolle. Vantaan kaupunki omistaa määräalasta 76 % ja Kiinteistö Oy Aviatontti II 24 %. Kaupunki pyrkii hankkimaan tulevat tontit omistukseensa kokonaan ja vuokraa ne pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella toimijoille.

Lukio tulee sijoittumaan erittäin keskeiselle paikalle noin 150 metriä sekä Aviapoliksen juna-asemasta, että lähimmästä ratikkapysäkistä. Alueelle sijoittuvalle uudelle ilmailumuseolle ja lukiolle haetaan synergiaetuja, joita selvitetään tarkemmassa suunnittelutyössä. Hankkeiden edetessä on mahdollista selvittää tarkemmin lukion ja ilmailumuseon tiloihin, pysäköintiin, huoltoyhteyksiin ja toimintaan liittyvää synergiaa.

Lukio ja ilmailumuseo tulevat muodostamaan vetovoimaisen julkisten palveluiden kokonaisuuden Aviapoliksen rakentuvan kaupunkikeskuksen ytimeen, mikä vauhdittaa ja monipuolistaa koko alueen kehitystä. Lukio ja ilmailumuseo tulevat sijoittumaan kaupunkielämän ytimeen.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Tulevan kaavamuutoksen myötä asemakaavamääräykset tullaan asettamaan hanketta sitovasti. Autopaikkojen sijoittaminen ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset ratkaistaan kaavoituksen myötä.

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Pintamaakartan mukaan rakennus sijoittuu kallioalueelle (arvioitu kalliopinta 0-1 metrin syvyydessä maanpinnasta).

Tontin rakennettavuuteen vaikuttaa kehäradan läheisyys ja sen asettamat rajoitteet rakentamiselle. Liikenneviraston ohjeessa *Rakentaminen kehäradan yhteyteen_04042014* on yleisiä ohjeita louhinta- ja kalliorakentamistöihin.

Osa tontista ja suunnitellusta rakennuksesta sijaitsee ”käyttöoikeuden rajoitusalueella”. Liikennevirastolta on tarkistettava käyttöoikeuden rajoitusalueen rajaukset ja tasot (alin sallittu rakentamistaso) sekä rautatietunnelin lähialue (etäisyys varoalueen reunasta) sekä niiden aiheuttamat rakentamisrajoitteet.

Rakentaminen kehäradan läheisyyteen (etäisyys <200 m tunnelista) edellyttää suunnitteluvaiheessa lisäselvityksiä ja lausuntoja, mm:

- pohjavesien suhteen (mahdollisesti virtausmallinnuksen)
- louhinnan suhteen (kalliotekninen selvitys, louhintalupa Liikennevirastolta)
- rakentaminen kuilujen läheisyyteen (selvitys ja suunnitelmat)

Lisäksi on tarkistettava Liikennevirastolta, mahdollistaako louhintatyöt maa- ja kallioperässä esiintyvien glykolin haitta-aineiden kulkeutumisen pohjavesien mukana suojaamattomaan rautatietunneliin.

Rakentamishankkeeseen tulisi kiinnittää kalliorakentamiseen erikoistunut, kokenut geosuunnittelija, joka selvittää tarkemmin kehäradan läheisyyden asettamat vaatimukset ja tontin rakennettavuuden rajoitukset sekä tontin lisäselvitystarpeet.

Rakentamista varten tehdään tarvittavat pohjatutkimukset, kalliomekaaniset selvitykset, louhintasuunnitelmat, pohjavesiselvitykset (mahdolliset virtausmallinnukset), louhinnan työnaikaiset tarkkailusuunnitelmat, jne. Pohjatutkimukset vaativat luvan liikennevirastolta ja suunnitelmat ja selvitykset hyväksytetään liikennevirastolla.

Rakennus sijaitsee Vantaan ratikan reitin varrella. Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan tärinästä aiheutuva rakennuksien vaurioitumisalue sijaitsee hyvin lähellä (alle 15 metriä) raitiotietä, eikä raitiovaunu aiheuta huomattavasti tärinää. Ratikasta aiheutuva tärinä ei ole selvityksen mukaan ongelma

myöskään asumismukavuuden kannalta. Runkomelu leviää häiritsevästi laajimmalle kallioalueella. Tärinä- ja runkomeluserelvityksen mukaan 35dB:n runkomeluvyöhyke (VTT:n tiedotteen 2468 mukainen suositustaso opetustiloille) on 85–115 metrin päässä raitiotiestä, riippuen ratikan nopeudesta (30–50 km/h). Rakennuksen kohdalla suunniteltu ratikan nopeusrajoitus on 30 km/h. Mahdolliset ratikasta aiheutuvan runkomelun suojaustoimenpiteet on huomioitava rakennuksen suunnittelussa. Raitiotien suunnittelussa ei huomioida 31.12.2021 jälkeen alkavia uusia hankkeita tärinä- ja runkomelusuojauksen osalta.

Liikenne, pysäköinti ja meluserelvitys

Pysäköintiratkaisut toteutetaan hankkeesta erillisinä erillisille rakennuspaikoille. Tontille on ajoneuvoyhteys itäpuolelta: huoltoajo omasta liittymästä ja LE-autopaikalle ajo omasta liittymästä, sekä oma pelastusajoneuvoliittymä. Pelastuslaitoksen nostopaikkavaraus on merkitty Aviabulevardin puolelle tontin länsisivulle.

Radonselvitystä

Maaperän mahdollinen radonaktiivisuus on otettava huomioon suunnittelussa.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Rakennus tulee suunnitella Aviapoliksen alueen yleisiä suunnittelutavoitteita ja päämääriä toteuttavaksi, luontevaksi osaksi kehittyvää kaupunginosaa. Piha-alueen ja lukiotoiminnan kuvaus on hankesuunnitelman kohdassa 3.1.

6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Hankkeen laajuusmitoituksen taustalla vaikuttavat toiminnalliset tavoitteet on kirjattu kappaleeseen 3.2 Tilaohjelma.

Aviapoliksen lukio -hankkeen laajuus on:

- Opiskelijamäärä: 700 opiskelijaa
- Huoneala: 7 665 hum²
 - Ohjelma-ala (hyöty-ala): 5 644hym²
 - Käytävät 1 242 m²
 - Porrashuoneet 244 m²
 - Talotekniikka 535 m²
- Bruttoala-arvio: 8 620 brm² (1,125 x huoneala)
- Huoneistoala-arvio 7 040 htm² (1,022 x (huoneala - tekniset tilat – porrashuoneala))
- Siivousala: n. 7 500 hum²

Hankkeen tilatehokkuustavoitteiden taustoja on kirjattu kappaleeseen 4.1.2 Tilatehokkuus.

Tavoitetunnusluvut tilatehokkuudelle:

- 8,06 hym²/opiskelija
- 10,95 hum²/opiskelija
- 10,06 htm²/opiskelija

Tavoitetunnusluvut rakennukselle ja ohjelmalle:

- Bruttoalan ja hyötyalan suhde: 1,53 brm²/hym² ja 0,65 hym²/brm²
- Bruttoalan ja huonealan suhde: 1,12 brm²/hum² ja 0,89 hum²/brm²
- Tilavuus: n. 44 900 rm³

Tavoitetunnusluvut perustuvat hankesuunnitteluvaiheen tilaohjelmaan ja ne täyttävät hankkeelle asetetut vaatimukset.

7. KUSTANNUKSET

7.1 Investointikustannusennuste

Hankesuunnitelman perusteella lasketun tavoitehintalaskelman (päiväty 17.10.2022) mukaan investointikustannus hankkeelle on 36 500 000 € (alv 0 %) hintaindeksissä 119. Tavoitehintalaskelmaan sisältyy:

- Ulkoseinien laatulisä
- Hulevesien viivästys
- Maalämpö-kaukolämpö hybridilämmöntuotto ja aurinkosähkövoimala
- Väestönsuoja
- Niittykaton lisäkustannus verrattuna maksaruohokattoon (90 000€)
- Ratikasta aiheutuvat tärinävaimennukset (185 000€)
- Varaus taidehankinnalle (70 000€)

Tavoitehintalaskelmaan ei sisälly:

- Käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen
- Varavoimakone
- Alapohjan korkoa ei vielä määritelty
- Sprinkler
- Rakenteellisen pysäköinnin kustannukset
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Investointikustannukseen kuulumaton ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannus on 582 317 € (alv 0 %) (sisältää liikuntasalin ja ruokailutilojen kalustamisen).

Rakennukseen voidaan sijoittaa yhteisiä tai muiden toimijoiden tiloja, joiden irtaimisto ei kuulu käyttäjätoimialalle, eivätkä siten sisälly yllä mainittuun KASOn ensikäytön kalustuksen ja varustuksen kustannusennusteeseen. Näitä tiloja ovat mm. aulatilat, opinportaat ja kahvio. Valmistuskeittiön sekä tekniikka-, kiinteistönhoito- ja väestönsuojatilojen kiinteät kalusteet ja laitteet sisältyvät investointikustannukseen.

Investointikustannus opiskelijapaikkaa kohden on 52 143€ / opiskelijapaikka (alv 0 %) hintaindeksissä 119. Opiskelijapaikkakustannuksen jakajana on tilamitoituksen kokonaisopiskelijamäärä.

7.3 Väistötilakustannukset

Ei tiedossa olevia väistötilatarpeita.

7.4 Purkukustannukset

Ei tiedossa olevia purkutarpeita.

7.5 Ylläpito- ja käyttökustannusennuste

Vuotuiset ylläpitokustannukset ovat hankesuunnitelman tavoitehinta-arvion mukaan 408 038 € / vuosi (alv 0 %). Ylläpitokustannus ei sisällä siivouskustannuksia tai muita puhtauspalvelukustannuksia eikä vahtimestaripalveluita tai muita mahdollisia käyttäjäpalvelukustannuksia. Ylläpito- ja perussiivouksen sekä ikkunapesukustannukset ovat karkeasti arvioiden n. 240 000 € / vuosi (alv 0 %) (n. 31,7 € / huom2 / vuosi).

Vuosivuokraennuste 1. kokonaiselle käyttövuodelle on 2 781 360 € / vuosi (alv 0 %) hintaindeksissä 119, josta ylläpitokustannuksen (ei sisällä siivouskustannuksia) osuus on edellä mainittu 408 038 € / vuosi (alv 0 %), pääomakustannuksen (sisältäen korjausvastikkeen ja koron) osuus on 2 190 000 € / vuosi (alv 0 %) ja tonttivuokran osuus 183 322 € / vuosi (alv 0 %). Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

Vuotuinen toimintakustannusennuste rakennukselle on 3 296 699 € / vuosi (alv 0 %).

8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Taloussuunnitelmassa 2022–2025 Aviapoliksen lukion uudisrakennus on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Hankkeen toteutusmuodoksi suositellaan yhteistoiminnallista projektinjohtourakkaa, toteutettuna tavoitehintaisena. Projektinjohtourakka on toteutettavissa avoimen menettelyn urakoitsijakilpailutuksena ja rinnakkaismallilla, jolloin se on todettu aikataulutehokkaaksi vaihtoehdoksi.

Kohteen suunniteltu käyttöönotto kalustettuna ajoittuu elokuulle 2026, syyslukukauden alkuun. Aikatauluun pääsemiseksi on toteutusmuodoksi ehdotettu projektinjohtourakkaa, jolloin aikataulumuotona voidaan käyttää ns. rinnakkaismallia, jossa hankkeen kokonaisaikaa lyhennetään limittämällä hankkeen vaiheita. Rinnakkaismallissa toteutussuunnittelu, hankinnat ja rakentaminen on limitetty keskenään.

Asemakaavoitus tulee lainvoimaiseksi suunnitellun kaavoituksen aikataulun mukaan keväällä 2024. Tätä edeltävät vaiheet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma loppuvuodesta 2022, kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyt syksy 2023 – talvi 2024 ja kaupunginvaltuuston käsittely keväällä 2024. Kaavoituksen lainvoimaisuus on edellytyksenä hankkeen rakennusluvan saannille ja siten rakentamista edeltävien hankintojen ja rakentamisen aloittamiselle. Suunnitellun hankeaikataulun vaiheet on esitetty alla.

Tarveselvitys ja päätöksenteko	11/2021 – 4/2022
Hankesuunnittelu ja päätöksenteko	5/2022 – 11/2022
Suunnittelijoiden hankinta	12/2022 – 4/2023
Ehdotus- ja yleissuunnittelu	5/2023 – 12/2023
Rakennuslupaprosessi	1/2024 – 6/2024
PJ-urakoitsijoiden hankinta	2/2024 – 6/2024
Rakentamista edeltävä toteutussuunnittelu*	1/2024 – 6/2024
Rakentamista edeltävät hankinnat	7/2024 – 9/2024
Rakentaminen	10/2024 – 4/2026
Loppusiivous, kalustus ja käyttäjän muutot	5/2026 – 8/2026
Käyttöönotto	8/2026

*Projektinjohtourakan rinnakkaismallissa toteutussuunnittelu jatkuu rakentamisen aloituksen jälkeen rinnan rakentamisen kanssa.

9 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennuttajan suunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi tarveselvitysvaiheessa. Hankkeesta on laadittu tarveselvitysvaiheessa Havat-riskikartta.

10 RISKIT

10.1 Aikatauluriski

Hankkeen toteutusmuoto on valittu siten, että hanke olisi aikataulullisesti vietävissä läpi ilman väistötilatarpeita. Aikataulutavoite on rakentamisvaiheen osalta tiukka, eikä siinä ole rakentamisvaiheessa riskivaroja myöhästymiselle 1–2 kuukautta enempää. Rakentamisaikataulu perustuu Rakennustietosäätiön korttiin RT 10-11225, jonka mukaan vastaavan laajuisen kohteen rakentamiseen kuluu 14–18 kuukautta (tavanomainen – vaativa kohde). Suunnittelulle ja toteutukselle tulee varata riittävä aika hankeaikataulussa, jotta merkittävän kokoinen investointi saavuttaa mm. asetettavat laadulliset tavoitteet.

Hanke on lisäksi suuri ja eri osapuolten riittävät resurssit, osaaminen ja yhteistyökyky hankkeen toteuttamiseen on varmistettava osapuolten hankintavaiheissa. Tilaajan on myös osaltaan varmistettava, että projektinjohtotoimiin on riittävät resurssit ja osaaminen käytettävissä joko oman organisaation sisältä tai rakennuttajakonsultilta.

Lukio on uusi, joten koulutus ei muuta sinne mistään edellisestä oppilaitoksesta. Näin ollen opetusta ei voida järjestää esimerkiksi edellisissä tiloissa suunniteltua pidempään, vaan hankkeen viivästyessä on hankittava väliaikaiset väistötilat. Väistötilojen löytäminen lyhyellä varoitusajalla voi olla haastavaa, joten aikatauluriskiin on syytä varautua esimerkiksi kartoittamalla etukäteen mahdollisuuksia väistötilojen hankintaan.

Lukion valmistuminen on mahdollinen syyslukukaudeksi 2026, mutta valmistuminen tähän tavoitteeseen on kuitenkin riippuvainen siitä, että kaavoitustyö etenee suunnitellusti. Aikataulut on tehty kaavoituksesta saadun arvion mukaan, jolloin kaava olisi lainvoimainen keväällä 2024. Jos kaavoitustyö pitkittyy alustavasta

46

aikataulusta, siirtyy rakennuslupaprosessi sekä hanke kokonaisuudessaan vastaavasti eteenpäin. Rakennuslupaa tulee myös valmistella jo ennen kaavan vahvistamista, jotta rakennuksen aloittaminen ei viivästy suunnitellusta aikataulusta. Näistä syistä kaavoituksen aiheuttamat mahdolliset aikatauluviivästykset ja kaavavalitukset käsittelyineen ovat merkittävä riski hankkeelle.

10.2 Kustannusriski

Kustannusriski on merkittävä hankkeen suunnitteluvaiheissa. Seuraavien suunnitteluvaiheiden aikana voi tulla esiin tilatarpeita, joihin ei nykyisen tiedon valossa ole pystytty varautumaan. Tähän kustannus- ja laajuusriskiin on suositeltavaa varautua suunnittelunohjauksessa ulkoisesti kiinteällä ja sisäisesti joustavalla tilaohjelmoinnilla, jossa tilaohjelman sisältöä voidaan ohjelman sisällä muuttaa, mutta kokonaislaajuuden edellytetään pysyvän samana kustannusriskin minimoimiseksi.

Kaavoituksen vaatimukset esimerkiksi arkkitehtuurin laatutasoa määritteleville tekijöille, kuten rakennuksen muodolle ja julkisivulle, tai rakennuksen vihertavoitteet eivät ole vielä varmistuneet. Näiden vaatimuksien tarkentuminen on kustannuksiin vaikuttava tekijä.

Kustannusten suhdannevaihtelun ennustettavuus on hankesuunnittelun tekohetkellä haastavaa. Vallitseva energiakriisi luo tulevaisuuteen epävarmuutta. Rakennustarvikkeiden hinta on erittäin korkealla ja toimitusajat ovat pitkiä. Näistä syistä on syntynyt haluttomuutta sitoutua pitkäkestoiisiin urakkasuorituksiin kiinteällä hinnalla. Haahtelan tekemän ennusteen mukaan rakentamisen määrä alenee ja tasaannuttaa hintatason nousun ja kääntää sen laskuun kysyntäinflaation hiipuessä. Ennusteen mukaan tarjoushintaindeksi laskee pääkaupunkiseudulla syyskuun 2022 arvosta 119 arvoon 116 toukokuuhun 2023 mennessä.

10.3 Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuvat riskit

Maaperästä ja rakennuspaikasta aiheutuvat riskit, jotka täytyy huomioida seuraavissa suunnitteluvaiheissa:

Tärinä- ja melualue: Rakennusalue kuuluu raideliikenne- ja lentomelualueeseen sekä raideliikenne runkomelu- ja tärinäalueeseen. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida junaradan tärinän vaikutukset perustus- ja rakenteellisessa suunnittelussa. Erillinen tärinäselvitys tulee huomioida seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Lentomelu on otettava huomioon rakenneratkaisuissa.

Hulevesien suunnittelu: Hulevesien viivytys rakennusten lähellä ja salaojatasen yläpuolella on huomioitava. Tontin kallioisuus ja koko saattavat rajoittaa hulevesien viivytystapoja.

Maaperä: Kallio on rakennuspaikalla 0–1 m syvyydellä maanpinnasta ja rakennuksen perustaminen vaatii louhintaa. Louhintatavassa on otettava huomioon kehäradan läheisyys. On selvittävä myös tulevaisuuteen kaavaillut hankkeet, joilla on vaikutusta mahdollisten maalämpökaivojen sijoitteluun.

Maalämmön toteutus: Pienestä tonttikoosta johtuen on olemassa riski, että maalämpökaivoja ei saada toteutettua lukion tontille riittävää määrää maalämmön hyödyntämiselle asetettuihin tavoitteisiin nähden. Alustavana tavoitteena on tuottaa lämmöntarpeesta 75...95 % maalämmöllä. Tavoitteeseen päästäisiin noin 25...40 kappaleella 350–400 metriä syviä kaivoja. Kuitenkin alustavan arvion mukaan lukiolle hahmotellulle tontille mahtuisi noin 12...15 maalämpökaivoa. Mikäli maalämpökaivoja ei voida toteuttaa erikoisratkaisuin esim. rakennuksen alle tai nykyistä tonttihahmotelmaa laajemmalle alueelle, on riskinä, ettei maalämmöllä voida tuottaa tavoitteen mukaista osuutta lämmöntarpeesta. Tässä tilanteessa on kasvatettava toisen lämmitystavan (kaukolämmön tai sähkön) osuutta lämmöntarpeen kattamisessa.

11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Kasvatus ja oppiminen

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Hannu Haarala• Ari Ranki• Hanna Kukkonen• Laura Lindfors | palveluverkkoasiantuntija
toisen asteen koulutuksen johtaja
kehittämispäällikkö
opetustoimen asiantuntija |
|---|--|

Käyttäjän edustajat

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Maria Sydänmaanlakka• Saija Tynkkynen• Sanna Ironta | Rehtori
Apulaisrehtori
Osallisuusasiantuntija |
|---|---|

Työsuojelu

- | | |
|---|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Rosa Ilonen | työsuojeluvaltuutettu |
|---|-----------------------|

Liikunnan palvelualue

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Anu Jokela• Ville Miettinen• Sanna Palomäki• Annika Kokko | liikuntapäällikkö
liikunnansuunnittelija
projektikoordinaattori
projektikoordinaattori |
|--|---|

Kaupunkisuunnittelu

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Johanna Rajala• Merja Häsänen• Jukka-Veli Heikka• Carina Ölander• Charlotta Tanner | aluearkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti |
|--|--|

Toimitilajohtaminen

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Eija Kivineva• Laura Malinen• Jukka Tuhkanen• Ilkka Poikkimäki• Yrjö Jaakkola• Sirpa Eskelinen• Petri Kokkonen• Tarja Aaltola• Anne Valkeapää• Marika Suotula | hankepääällikkö
hankekehitysarkkitehti
rakenneinsinööri
LVI-insinööri
Sähköinsinööri
energia-asiantuntija
kustannusinsinööri
keittiöasiantuntija
puhtauspalveluasiantuntija
pihavastaava |
|--|---|

Vantaan kaupungin sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Boost Brothers Oy

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| • Juho-Kusti Kajander | toimitusjohtaja |
| • Eero Korpi | rakennuttamisen asiantuntija |
| • Tuomas Talasma | rakennuttamisen asiantuntija |
| • Ari Oikari | rakennuttamisen asiantuntija |

Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@boostbrothers.fi

Avario Oy

- | | |
|-----------------|-----------------|
| • Matti Haikola | toimitusjohtaja |
| • Toni Halunen | arkkitehti |
| • Nita Lindfelt | arkkitehti |

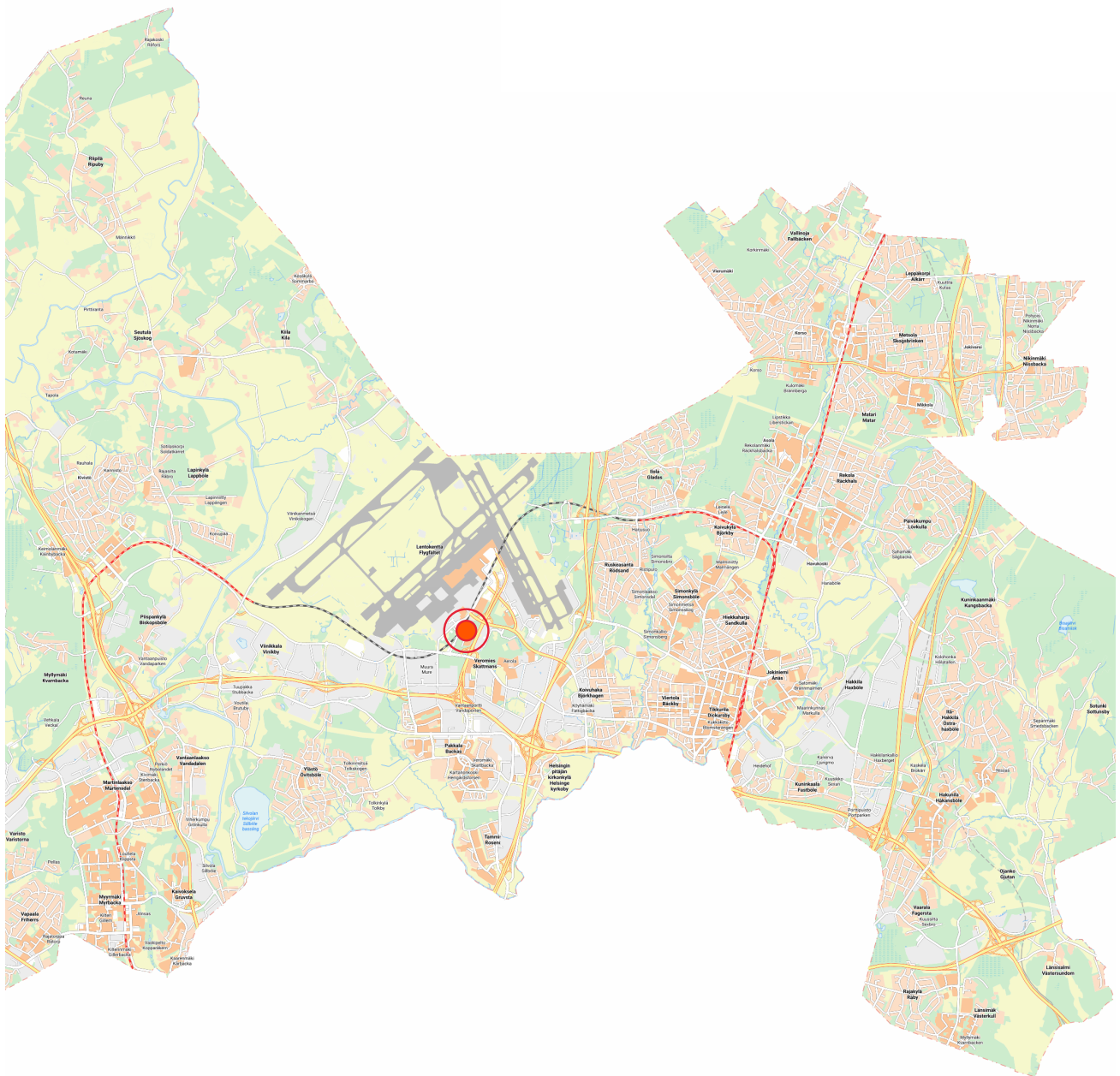
Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@avario.fi

VTK Kiinteistöt Oy

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| • Marko Salmela | rakennuttajapäällikkö |
|-----------------|-----------------------|

Sähköposti: marko.salmela@vtkoy.fi





2 km 1:100 000

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

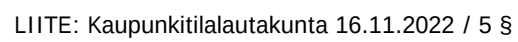
27.1.2022 9:41:29



200 m

1:5 000

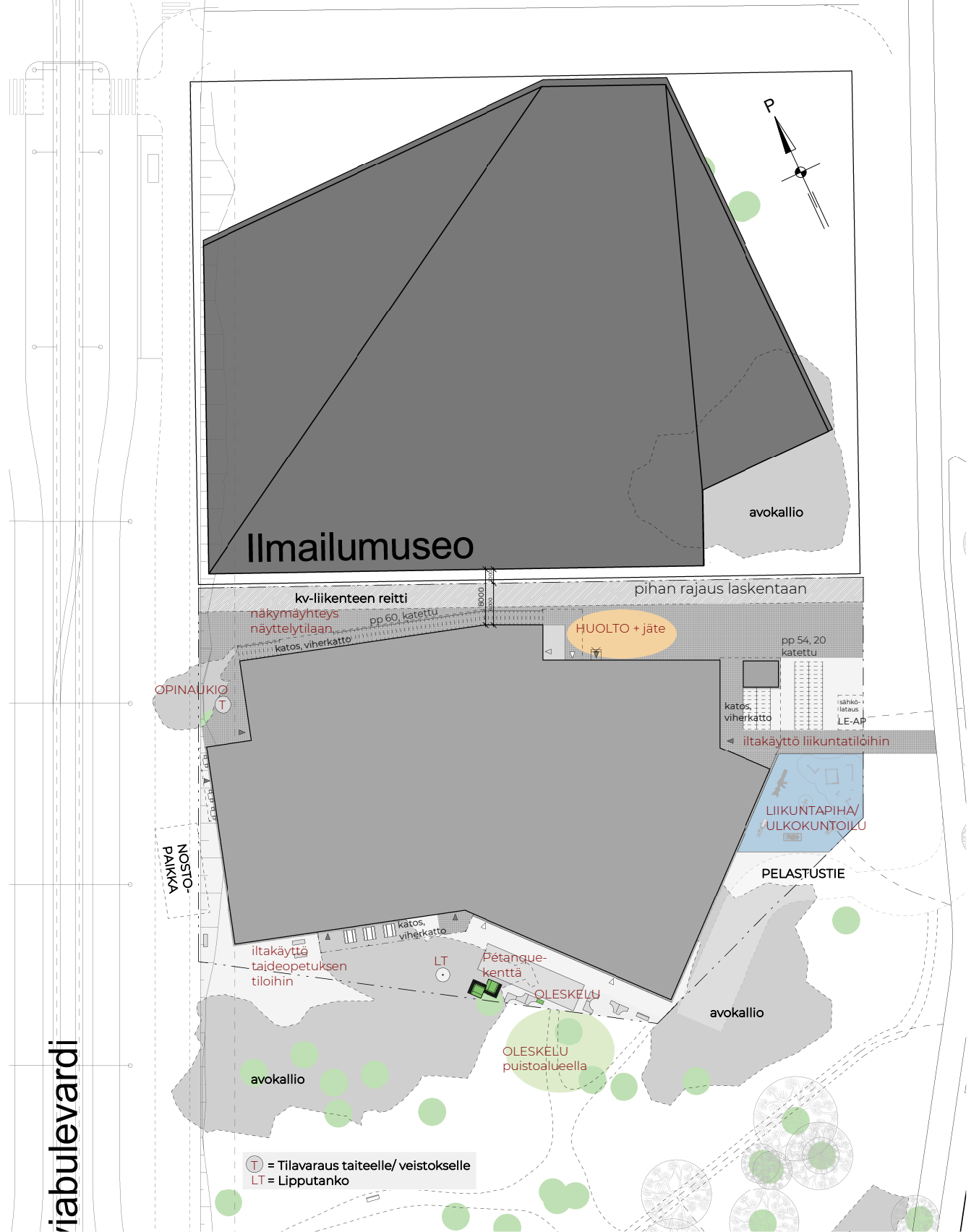
Ortokuva 2021 ©Vantaan kaupunki



EST
ZA

LIITE 4. TONTINKÄYTTÖLUONNOS

Karhumäenportti



SUUNNITTELIJAN YHTEYSTIEDOT

AVARIO

www.avario.fi
info@avario.fi
08 311 9500

RAKENUSKOHD

AVIAPOLIKSEN LUKIO
HANKESUUNNITELMA
AVIAPOLIS

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ

LUONNOS
TONTINKÄYTTÖKAAVIO
ARK 2128 - 02B

MITTAKAAVA

1:500

PÄIVÄYS

14.9.2022

PIIR. VASTUULLINEN SUUNNITTELIJA

NL

Matti Haikola
Matti Haikola, arkkitehti SAFA ARK 1069

LIITE 5. TILAOHJELMA

AVIAPOLIKSEN LUKIO TILAOHJELMA

Toiminta	Tilatyyppi	Mitoitusperuste	Kpl	m2/kpl	m2, yht.	m2, yht.	%-osuus	m2 / opisk.	Yleiset mitoitusperustehuomiot
Aviapoliksen Lukio									
Opetustoiminta, hallinto, oppilaskunta, ravintola, aulatilat ja kiinteistönhuolto						5644	73,6 %	8,1	
Opetustoiminta		700 opiskelijaa				3652	47,6 %	5,2	
Yleisvarustellut opetustilat						1550			
Opetustila 80 m2		36 opiskelijaa	15	80	1200				Äidinkieli, ruotsi, englanti, (espanja), historia, uskonto, psykologia, filosofia. N. 350 yökijojen mahdollisuus 4. krs tiloissa.
Opetustila 60 m2		30 opiskelijaa	2	60	120				
Opetustila 20 m2, pienryhmät		8 opiskelijaa	5	20	100				Ranska, saksa, venäjä, muu vieras kieli. Valinnaisten kielten opinnoissa ryhmäkoot vaihtelevat suuresti.
Pienryhmät 10m2		4 opiskelijaa	3	10	30				Pienryhmät. Jaettavissa 2x10m2.
Hiljaisen työskentelyn tila 6m2		2 opiskelijaa	10	6	60				Mikäli toteutetaan koppratkaisuna, huomioidaan koppen neiot kaytavan mitoituksessa. I arve tiloille, joissa seurata etäopetusta.
Oppimateriaalivarasto			2	15	30				Yleisvarusteltujen opetustilojen yhteisvarasto.
Kielten opetuksen oppimateriaalivarasto			1	10	10				
Erityisvarustellut opetustilat						700			
Matematiikka		36 opiskelijaa	3	80	240				
Fysiikka		24 opiskelijaa	1	80	80				
Kemia		24 opiskelijaa	1	80	80				
Fysiikan ja kemian laboratorio		24 opiskelijaa	1	80	80				Sisältää kotilouskemian. Kemikaalikaappi.
Fysiikan ja kemian kokoluokkahuone			1	30	30				Myös opettajan valmistelutila
Biologia		30 opiskelijaa	1	80	80				
Biologian laboratorio		30 opiskelijaa	1	80	80				
Biologian kokoluokkahuone			1	30	30				Myös opettajan valmistelutila
Taito- ja taideaineiden opetustilat						413			
Kuvataiteen opetustila		30 opiskelijaa	1	120	120				
Makerspace		24 opiskelijaa	1	80	80				
Kuvataiteen varastotila			1	30	30				Myös valmistelutila
Kuvataiteen opettajan työtila			1	5	5				3-5m2 (kuvataiteen opetustilojen suunnitteluopas)
Musiikkiluokka		30 opiskelijaa	1	90	90				
Musiikkiluokan varastotila + näyttämön varastotila			1	50	50				Myös valmistelutila.
Bändien harjoittelutila		8 opiskelijaa	1	30	30				Bänditarvikkeiden varastointi kaappiratkaisuilla
Studiotarkkaamo		3 HÖ	1	8	8				
Liikuntatilat						989			
Liikuntasali		30 opiskelijaa	1	710	710				Huom! Liikuntatoimen tarpeet.
Liikuntavälinevarasto			2	25	50				
Tuoli- ja pulttivarasto (VSS)			1	60	60				RT97-11146 / Haahtela taku, katsomopaikat 0,6m2/hö (RT96-10503).
Pukeutumistilat (myös näyttämön pukeutumistilat)		30 opiskelijaa	4	25	100				RT97-11146 / Haahtela taku. Varaston ovet riittävän korkeat liikuntavälineiden kuljetukseen.
Peseytymistilat		30 opiskelijaa	2	10	20				Haahtela taku. 600 tuolia. Varastointitilaa myös korotetun näyttämön alla, joten varaston kokoa voi tarkentaa suunnitteluratkaisussa.
Puku- ja pesuhuone		1 opiskelijaa	1	8	8				RT97-11146 / Haahtela taku
Pukuhuoneiden wc:t			4	3	10				Muun sukupuoliset tai muut tarpeet, RT97-11146 / Haahtela taku
Liikunnanopettajien puku-, ja pesutilat		4 opettajaa	2	8	16				RT97-11146 / Haahtela taku
Ulkourheiluvälinevarasto			1	15	15				RT97-11146 / Haahtela taku
Hallinto						519	6,8 %	0,7	
Toimistotilat						75			
Rehtorin työhuone		1 HÖ	1	13	13				
Apulaisrehtorin työhuone		1 HÖ + as.	1	12	12				
Opinto- ja vastaantottotila		2 HÖ	1	25	25				Kansliahuone, lukio 10-16 m2, 2 sihteerä, 2 asiakaspalvelupistettä ja takatila työskentelyyn.
Akisto			1	4	4				Voidaan toteuttaa arkistokaappina.
Monistus- ja materiaalihuone			1	8	8				
Kuulutuskuone			1	5	5				
Koulusäntä & valvomo		1 HÖ	1	8	8				Videovalvonta
Opettajien tilat						312			
Opettajainhuone		30 opettajaa	1	50	50				Sisältää tauko- ja lepotilat. Riittävä taukotilakapasiteetti syömistä ym varten. Minimi 0,75m2/hö
Tauko- ja ruokailu		10 opettajaa	1	20	20				
Opettajien työtila		20 työpistettä	2	60	120				5m2 / työpiste
Neuvotteluhuone		12 HÖ	1	25	25				Opettajainhuoneen yhteydessä. Haahtela taku/RT95-11152
Monistus- ja materiaalihuone			1	20	20				
Henkilöstön pukeutumistilat		56 HÖ	2	20	40				0,7m2/hö
Henkilöstön peseytymistilat		56 HÖ	2	5	10				0,15m2/hö, min 4m2
Opettajien vaate ja tavarasäilytystilat		46 HÖ	1	12	12				0,25 m2/hö. Huomioidu opettajien tavaransäilytyskaapit, muulla opetushenkilöstöllä omat työhuoneet / -pisteet joissa säilytys.
WC-tilat		56 HÖ	6	2,5	15				1 wc/alkava 15h6
Oppilashuollon tilat						168			
Opinto-ohjaaja		1+1 HÖ + as.	4	12	48				
Erityisopettaja		1+1 HÖ + as.	1	10	10				
Erityisnuorisoyhteisöpedagogi		1+1 HÖ + as.	1	10	10				
Psykologi		1+1 HÖ + as.	1	12	12				
Kuraattori		1+1 HÖ + as.	1	12	12				
Eteis- ja odotustila		7 asiakasta	1	11	11				7 HÖ oleskelu per odotustila (50 % istuen, 50 % seisten, paljon läpikulua = 1,3 m2/hö) + 10 vaatepaikkaa
Terveydenhoitajan vastaanottohuone		1+1 HÖ + as.	2	15	30				3 kpl terveydenhoitajan vastaanottohuoneita
Lepuhuone		1 as.	1	8	8				1 HÖ, 1 leppopaikka.
Lääkärin / Psykiatrisen sairaanhoidajan vastaanottohuone		1+1 HÖ + as.	1	15	15				Lääkärin ja psykiatrisen sairaanhoidajan yhteinen huone. Lääkärin paikalla 1pv/vko, psyk. sh. 4pv/vko
Neuvottelutila		2-5 HÖ	1	12	12				Palvelee vaihtuvia tärkeitä kuten myös nuorisoyhteisöjen vierailuja yms.
Opiskelijakunnan tila						25	0,3 %	0,0	
Opiskelijakunnan tila									
Opiskelijakunnan toimisto ja hallituksen kokoustila		10 opiskelijaa	1	25	25				Vain tavaroiden säilytykseen, myös pienkeltiö. Kokoustilana pienryhmätilat
Oleskelutila ja keittokomero			1	0	0				Sisältyy edelliseen
Aulatilat ja tapahtumatori						750	9,8 %	1,1	
Aulatilat						317			
Tuulikaappi			1	10	10				
Oleskelutilat ja -ryhmät			1	25	25				
Näyttelytilat, lehtipisteet ja -telineet yms.				0	0				Myös vitriinit, vitriniseinät, ripustukset ym
Opiskelijoiden henk.koht. säilytystilat		700 opiskelijaa	1	175	175				Postilokerovarustusin. 0,25m2/opiskelijaa. Käyttöaste lukittaville lokeroille 50% opiskelijoista.
Vaatesäilytys ja kenkäsäilytys käytävillä nauakoissa		700 opiskelijaa							Käytävillä riittävästi leveyttä
Aulakaappi		20 HÖ	1	40	40				1,5m2/asiakaspaiikka + 15m2 kahvila
WC-tilat		700 opiskelijaa	30	1,5	45				1 wc-tila/15 opiskelijaa (1,5m2/wc). Lisäksi inva-wc / keros (5,4m2/wc)
Inva-WC -tilat			4	5,4	22				1 inva-wc -tila/keros

Tapahumatori				433	Tapahumatorin mitoitus oppimiskampuksen mukaisesti Mitoitetaan yhden vuosikurssin tarpeeseen			
Katsomo / opinortaat	233 opiskelijaa	1	250	250				
Näyttämö sivutuloineen		1	70	70				
Näyttämön tekninen tila		1	5	5				
Sisäänuloaula		1	90	90				
WC-tilat		12	1,5	18				
				524	6,8 %	0,7		
Ravintola				524	Varmistetaan keittiösuunnitteluta tilojen mitoitus			
Ravintolasali	190 paikkaa	1	223	223	1,25m2/hlö, Ruokailijoiden mitoitus -välilehti			
Asiainpalautus ja ruoanjakelu	200 paikkaa	1	70	70	2 linjastoa 60m2 + 10m2 asiainpalautus. Asiantuntija-arvio.			
Kabinetti (henkilökunta)	10 paikkaa	1	15	15	1,5m2/henkilö, Ruokailijoiden mitoitus -välilehti			
Valmistuskeittiö + aputilat ja varastot	580 annosta/vrk	1	200	200	200m2, keittiöasiantuntija-arvio. Valmistuskeittiö.			
Henkilökunnan sosiaali-tilat		1	16	16				
				140	1,8 %	0,2		
Kiinteistönhuollon tilat				140				
Kiinteistönhuollon tilat								
Kiinteistönhoitaja & valvomo	1 hlö	1	8	8	Laittevalvonta			
Kiinteistönhoidon työtilat ja varastot (VSS)		1	40	40	0,8% hym2:sta			
Siivouskeskus (VSS)		1	45	45	1kpl / max 15 000m2			
Siivoustilat		3	7	21	3m2/1000hum2			
Siivous ja kiinteistönhoito tunkotilat	3 hlö	1	10	10				
Siivous ja kiinteistönhoito puku- ja pesutilat	2 hlö	2	8	16				
				1486	19,4 %	2,1		
Sisäliikennöinti								
Käytävät		1	1242	1242	Mitoitusarvo 6m2/tila. Tilavarausta tarkennettu tilakaavioiden mukaisiksi.			
Pormashuoneet		1	244	244	5% huoneistoalasta, kerosiuku 4 kerrosta. Tilavarausta tarkennettu tilakaavioiden mukaisiksi.			
				535	7,0 %	0,8		
Tekniikkatilat					7,5% huoneistoalasta			
Talotekniikkatilat		1	535	535				
YHTEENSÄ				700	opisk.			
Pinta-ala								
Huoneala, hum2				7665	100 %			
Ohjelma-ala, ohm2 (hyötyala, hym2)				5644	74 %			
Käytävät				1242	16 %			
Pormashuoneet				244	3 %			
Talotekniikka				535	7 %			
Huoneistoala-arvio, htm2 (Vantaan ohjeita suunnittelijoille yleisohje)				7040	1,022 x (huoneala - tekniset tilat - pormashuoneala)			
Huoneistoala-arvio, htm2 (RT 12-11055)				7290	1,022 x (huoneala - tekniset tilat)			
Bruttoala-arvio, brm2				8620	1,125 x huoneala (Haahtelan mitoitusohje: bruttoala/nettoalan suhde toimittajakennuksissa 1,1-1,15)			
Tunnusluvut								
Tilapaikkatehokkuus								
hym2/opiskelija (ei sis. käytävien hyötykäyttöä)				700	opisk.	8,06	ohjelma-ala / opiskelija	
hum2/opiskelija				700	opisk.	10,95	huoneala / opiskelija	
htm2/opiskelija (Vantaan ohjeita suunnittelijoille yleisohje)				700	opisk.	10,06	huoneistoala / opiskelija	
htm2/opiskelija (RT 12-11055)				700	opisk.	10,41	huoneistoala / opiskelija	
brm2/opiskelija				700	opisk.	12,31	bruttoala / opiskelija	
Bruttoalan ja hyötyalan suhde								
brm2/hym2						1,53		
hym2/brm2						0,65		
Bruttoalan ja huonealan suhde								
brm2/hum2						1,12		
hum2/brm2						0,89		
Huonealan ja ohjelma-ala suhde								
hum2/hym2						1,36		

VANTAAN KAUPUNKI
TOIMITILAJOHTAMINEN
Suunnittelu- ja hankepalvelut
TAVOITEHINTA
Hankesuunnitelma
17.10.2022
AVIAPOLIKSEN LUKIO, UUDISRAKENNUS

52 Veromies, Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	8 620	brm2
hyötyala	5 644	hym2
huoneistoala	7 040	htm2
tilavuus	44 913	rm3
tehokkuusluku	1,53	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>		4 000 000	464,04	708,72	89,06
suunnittelu	2 300 000				
rakennuttaminen	1 400 000				
liittymismaksut	300 000				
<u>Rakennustekniset työt</u>		23 000 000	2 668,21	4 075,12	512,10
- sis.pihatyöt					
<u>LVI-työt</u>		4 300 000	498,84	761,87	95,74
LVV-työt	2 100 000				
IV-työt	2 100 000				
Säätölaitteet	100 000				
<u>Sähkötyöt</u>		2 900 000	336,43	513,82	64,57
<u>Erillishankinnat</u>		500 000	58,00	88,59	11,13
<u>Muutos- ja lisätyövaraus</u>		1 800 000	208,82	318,92	40,08
TAVOITEHINTA (alv 0%)		36 500 000	4 234,34	6 467,04	812,68
TAVOITEHINTA (alv 24%)		45 260 000	5 250,58	8 019,14	1 007,73

Hintataso KL 119 (9/22)

Hankkeen kustannusennuste TS:	33 800 000	KL	112,6
	<u>35 721 000</u>	KL	119

<u>Kustannusylitys (+) tai -alitus (-):</u>	<u>779 000</u>	2,2 %	KL	119
---	----------------	-------	----	-----

Arvio sisältää:

- Ulkoseinien laatuksia
- Hulevesien viivästys
- Maalämpö-kaukolämpö hybridilämmöntuotto ja aurinkosähkövoimala
- Väestönsuoja
- Niittykaton lisäkustannus verrattuna maksaruohokattoon 90 000 €
- Ratikasta aiheutuvat tärinävaimennukset 185 000 €
- Varaus taidehankinnalle 70 000 €

Arvio ei sisällä:

- Käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen
- Varavoimakone
- Alapohjan korkeusasemaa ei vielä määritelty
- Sprinkler
- Rakenteellisen pysäköinnin kustannukset
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 17.10.2022

 Petri Kokkonen
 Kustannusinsinööri



6 §

**Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä/
Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila
Valtimotielle / PW**

VD/12346/10.00.01.05/2022

AK/TH/AVP/MV

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 721400 tavoitteena on mahdollistaa uusi ajoliittymä Asolanväylältä Elmon urheilupuiston pysäköintialueelle Haxberginhaan puiston läpi sekä uuden korkeintaan 2 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittaminen Valtimotien pohjoispuolelle. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtymien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 300 000 euroa. Esisopimuksilla varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli liikennealueen ja pienen lähivirkistysalueen luovutus kaupungille. Tämän lisäksi seurakuntayhtymät luovuttavat kaupungille kaava-alueen ulkopuolelta katu- pysäköinti- ja lähivirkistysalueita. Maanluovutusten pinta-ala on yhteensä noin 7339 m² kiinteistöstä 92-407-13-7.

Asemakaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta: pohjoisempi koskee Asolanväylän katualuetta sekä vähäisästi sen viereisiä viheralueita Haxberginmetsää ja Haxberginhakaa. Eteläisempi osa käsittää nykyisin asemakaavoittamattoman alueen Valtimotien varrella. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi ajoliittymä Asolanväylältä Elmon urheilupuiston pysäköintialueelle Haxberginhaan puiston läpi sekä uuden korkeintaan 2 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamisen Valtimotien pohjoispuolelle. Elmon urheilupuiston alueelle ollaan aloittamassa uuden uimahallin rakentamista ja voimassa olevissa asemakaavoissa ajoyhteys on esitetty Elmontien kautta. Liikenne halutaan ohjata urheilupuiston alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 721400 liittyvään maankäyttösopimuskokonaisuuteen kuuluvat A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu yhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7 ja Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-72-9901 ja 92-72-9903-8 (jäljempänä yhdessä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

Kaupunki ja yhtymät sopimusalueen omistajana sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtymien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Elmon urheilupuiston rakentaminen edellyttää aukion ja urheilupuiston ajoyhteyden sekä Asolanväylän liittymän rakentamista. Aukion rakentaminen vaatii luiskien sijoittamista yhtymien omistamalle kiinteistölle aukion pohjois- ja itäpuolella. Korkeusero aukion tasauksen ja yhtiöiden omistaman YU-korttelin 72211 rajalla on enimmillään n. 3 metriä. Asolanväylältä urheilupuistolle rakennettava ajoyhteys ja liittymä aiheuttavat tarpeen korottaa nykyistä puistoraittia Asolanväylän puoleisessa päässä. Puistoraitin korottaminen aiheuttaa tarpeen raitin nykyisten luiskien laajentamiselle. Luiskat laajenevat



yhtymien omistaman nykyisen LPA-tontin puolelle korttelissa 72212. Yhtymät antavat kaupungille luvan sijoittaa aukion ja ajoyhteyden vaatimat luiskat yhtymien omistamalle maalle.

Aukion rakentamisen vaatimien ja ajoyhteydestä aiheutuvien luiskien sijainti on esitetty liitteessä A2.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **300 000 euroa**.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät luovuttavat kaupungille vastikkeetta kiinteistöstä 92-407-13-7 noin 1 519 m² suuruisen määräalan Asolan kaupunginosasta, noin 547 m² suuruisen määräalan Matarin kaupunginosasta, noin 229 m² suuruisen määräala Asolan ja Rekolan kaupunginosasta ja noin 5 044 m² suuruisen määräala Koivukylän kaupunginosasta.

Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitseva noin 1 519 m² suuruinen määräala on asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa nro 721400 VL-aluetta ja katua. Muut edellä mainitut Matarin, Asolan, Rekolan ja Koivukylän kaupunginosissa sijaitsevat määräalat ovat ajantasakaavan mukaisia VL-alueita, LP-alueita ja katua. Luovutettavat määräalat on merkitty nelisivuiseen karttaliitteeseen B1.

Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 6

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B: Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 721400 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue



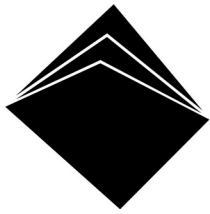
- liite A2: Luiska-alueiden sijainti
- liite B1: Luovutettavat alueet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

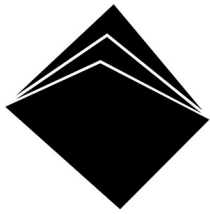
SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta, pohjoisempi koskee Asolanväylän katualuetta sekä vähäisesti sen viereisiä viheralueita Haxberginmetsää ja Haxberginhakaa. Eteläisempi osa käsittää nykyisin asemakaavoittamattoman alueen Valtimotien varrella Lipstikanvarren puiston vierestä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi ajoliittymä Asolanväylältä Elmon urheilupuiston pysäköintialueelle Haxberginhaan puiston läpi sekä uuden korkeintaan 2 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamisen Valtimotien pohjoispuolelle.

Elmon urheilupuiston alueelle ollaan aloittamassa uuden uimahallin rakentamista ja voimassa olevissa asemakaavoissa ajoyhteys on esitetty Elmontien kautta. Liikenne halutaan ohjata urheilupuiston alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina.

Päivittäistavarakauppaa koskien maanomistaja on lähettänyt kaavahakemuksen. Asolanväylän liittymän kaavoitus on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Helsingin seurakuntayhtymä (y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B
00530 Helsinki

Vantaa seurakuntayhtymä (y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

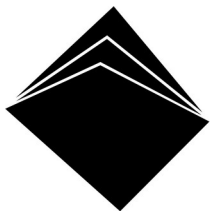
(jäljempänä yhdessä "**Yhtymät**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7 ja Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-72-9901 ja 92-72-9903-8 (jäljempänä yhdessä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtymien kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtymät Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtymien osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Elmon urheilupuiston rakentaminen edellyttää aukion ja urheilupuiston ajoyhteyden sekä Asolanväylän liittymän rakentamista. Aukion rakentaminen vaatii luiskien sijoittamista Yhtymien omistamalle kiinteistölle aukion pohjois- ja itäpuolella. Korkeusero aukion tasauksen ja yhtiöiden omistaman YU- korttelin 72211 rajalla on enimmillään n. 3 metriä. Leikkausluiskista on hyötyä YU-korttelialueen tulevalle maankäytölle, koska korttelin puolella maanpintaa on myöhemmin leikattava alaspäin yleisille alueille kulkua varten. Aukion vaatimien luiskien sijainti on esitetty



tarkemmin liitteessä (liite A2). Asolanväylältä urheilupuistolle rakennettava ajoyhteys ja liittymä aiheuttaa tarpeen korottaa nykyistä puistoraittia Asolanväylän puoleisessa päässä. Puistoraitin korottaminen aiheuttaa tarpeen raitin nykyisten luiskien laajentamiselle. Luiskat laajenevat Yhtymien omistaman nykyisen LPA-tontin puolelle korttelissa 72212. Ajoyhteydestä aiheutuva luiskan sijainti on esitetty tarkemmin myös liitteessä (liite A2).

- 3.2 Tällä sopimuksella Yhtymät antavat Kaupungille luvan sijoittaa aukion ja ajoyhteyden vaatimat luiskat Yhtymien omistamalle maalle kohdassa 3.1 mainitun mukaisesti.
- 3.3 Kaupunki aloittaa Elmon urheilupuiston kohdassa 3.1 mainitun ajoyhteyden, liittymän ja aukion sekä niiden vaatimien luiskien rakentamisen Elmon urheilupuistoon rakennettavien toimintojen vaatimassa aikataulussa ja kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtymät maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **300 000 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. Vesihuoltoverkoston liittyminen

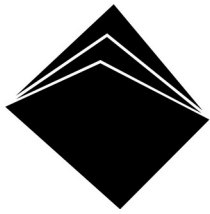
- 5.1 Yhtymä on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 7.1 Yhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot

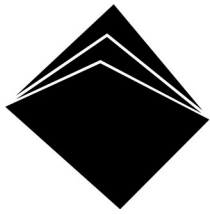


Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

- 7.2 Yhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtymä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. Sopimuksen voimaantulo

- 8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä.
- 8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 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.
- 8.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 8.5 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.
- 8.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B. II MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSKIRJA

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

Luovuttajat **Helsingin Seurakuntayhtymä** (Y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

(jäljempänä yhdessä ”**Luovuttajat**”)

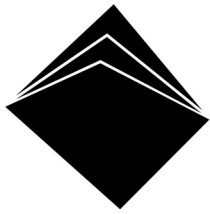
Luovutuksensaaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Luovutuksen kohde noin 1 519 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja

noin 547 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Matarin kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja



yhteensä noin 229 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Asolan ja Rekolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja

yhteensä noin 5 044 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Koivukylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7.

(jäljempänä yhdessä ”**Määräalat**”).

Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitseva noin 1 519 m² suuruinen määräala on asemakaavamuutoksessa nro 721400 VL-aluetta ja katua. Muut edellä mainitut Matarin, Asolan, Rekolan ja Koivukylän kaupunginosissa sijaitsevat määräalat ovat ajantasakaavan mukaisia VL-alueita, LP-alueita ja katua.

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

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

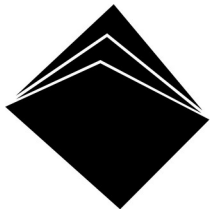
4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräaloilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.

Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät



kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat ja niiden rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

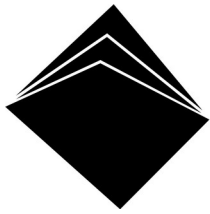
8. Irtaimisto

- 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 Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräaloilla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Luonnos 7.10.2022
VD/xxxx/10.00.01.05/2022

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

VANTAAN KAUPUNKI

HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ

[nimi]

lakimies, valtuutettuna

[nimi]

[asema]

VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ

[nimi]

[asema]

LIITTEET

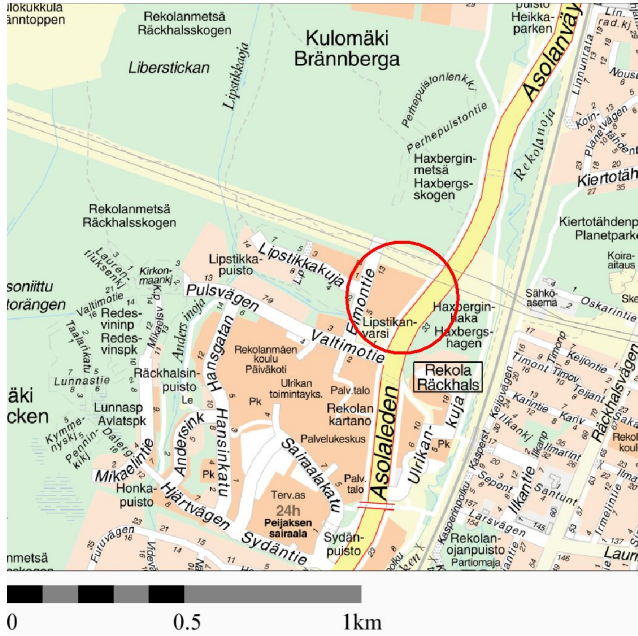
Liite A1: Sopimusalue

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] 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.

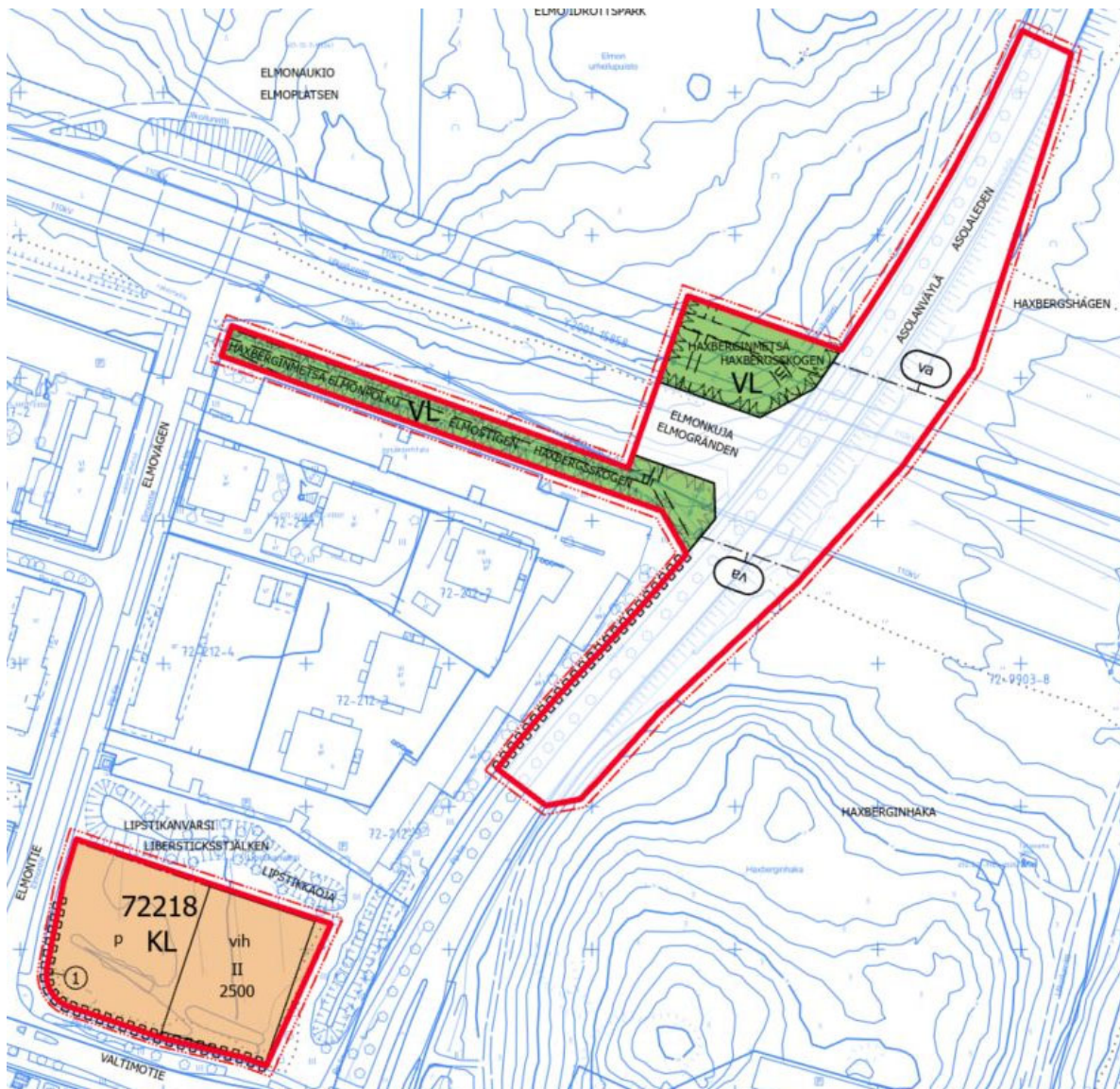
[päivämäärä]

KOHTEEN SIIJAINTI

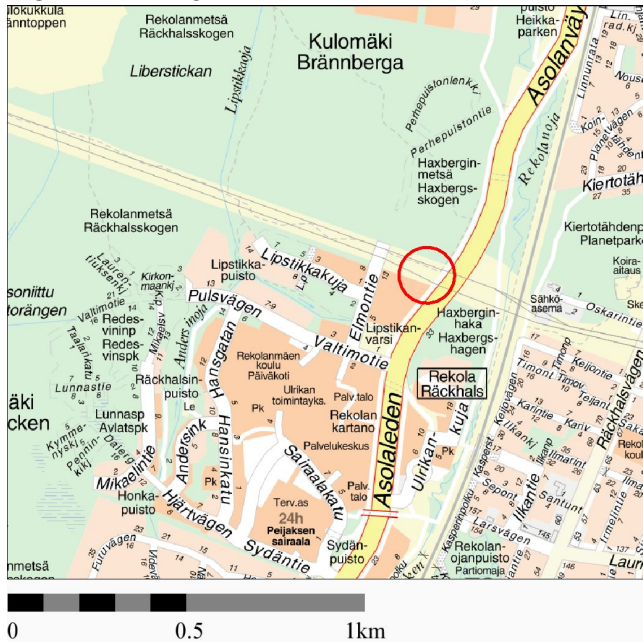


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaava nro 721400



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaava nro 721400

LUISKA-ALUEET /
Helsingin Seurakuntayhtymä ja
Vantaan Seurakuntayhtymä

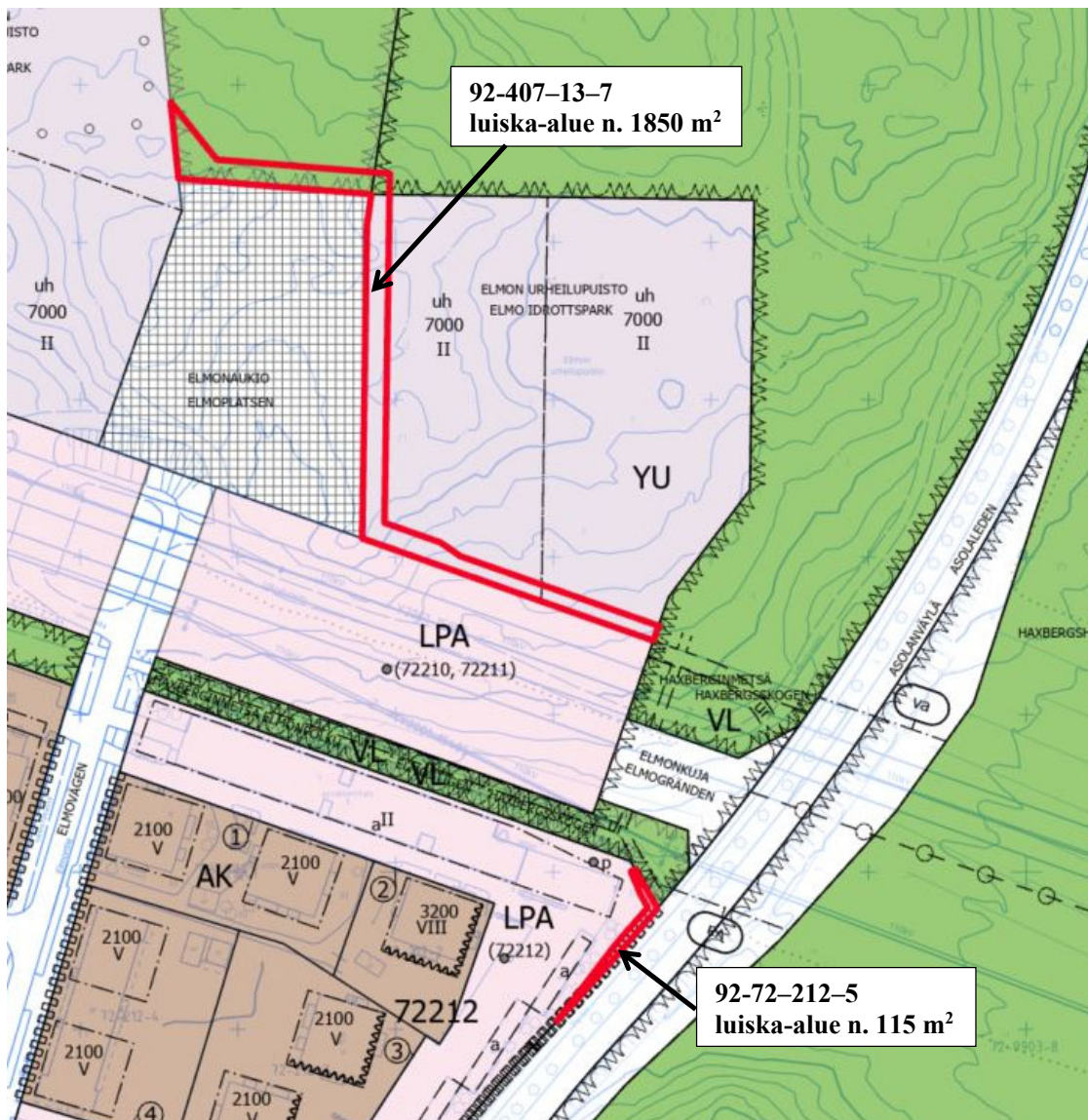
Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 1850 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä 92-407-13-7

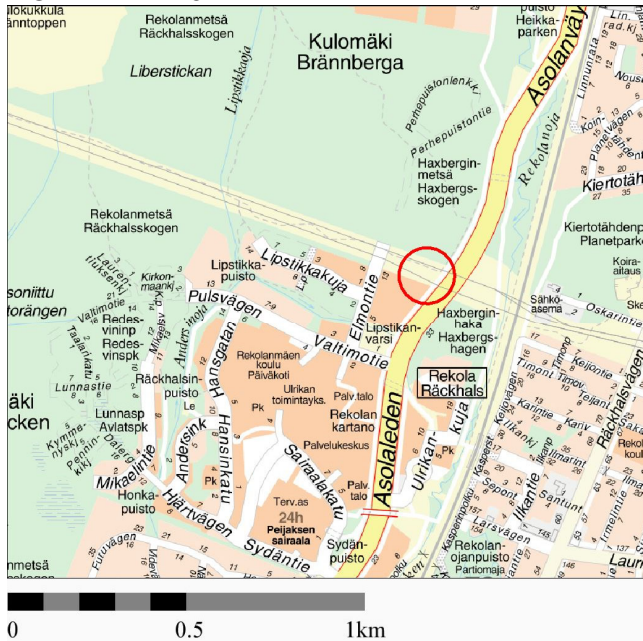
n. 115 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä 92-72-212-5

yhteensä n. 1965 m²



KOHTEEN SIIJAINTI

1/4



Asemakaava nro 721400

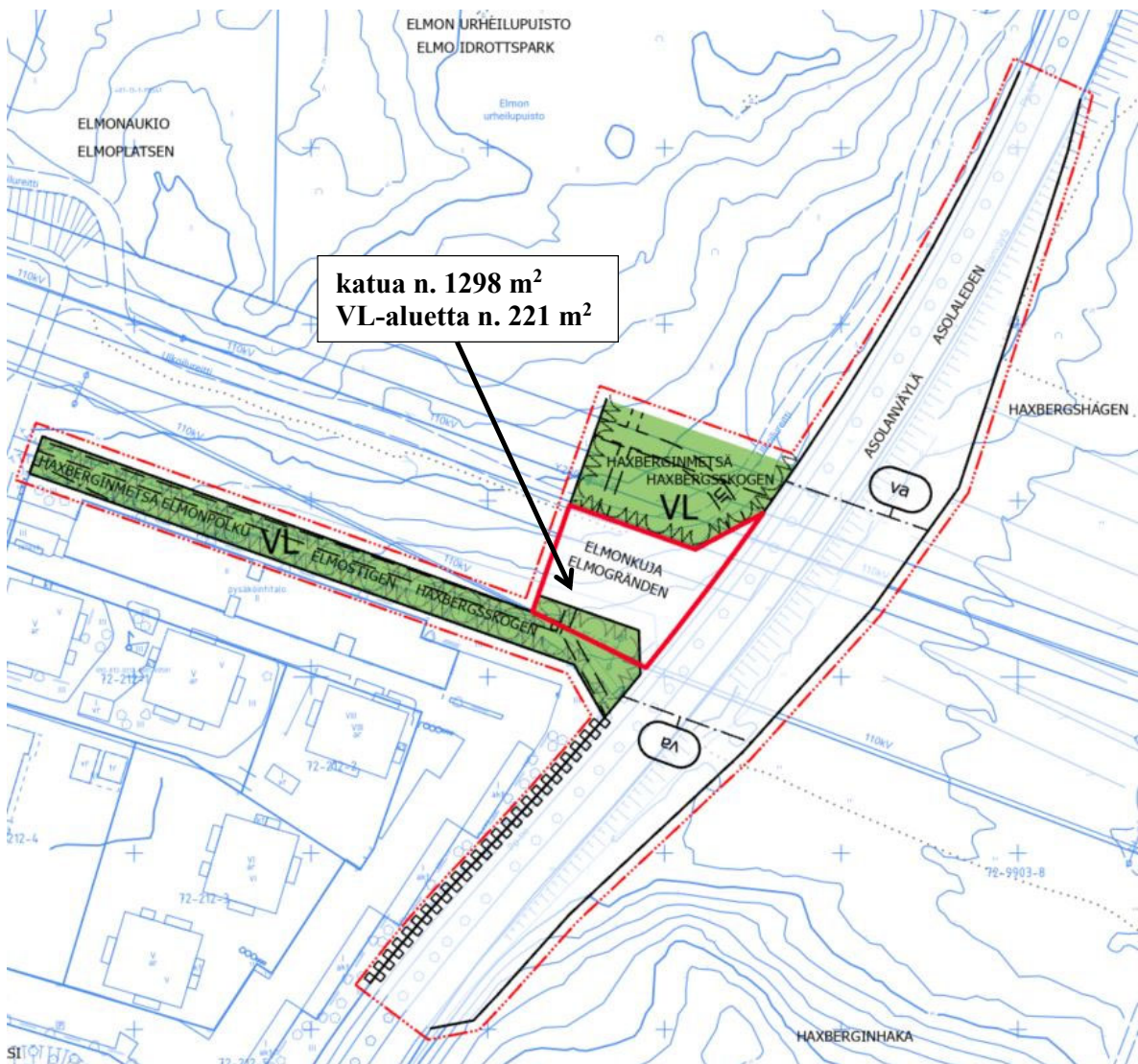
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA

(katua ja VL-aluetta)

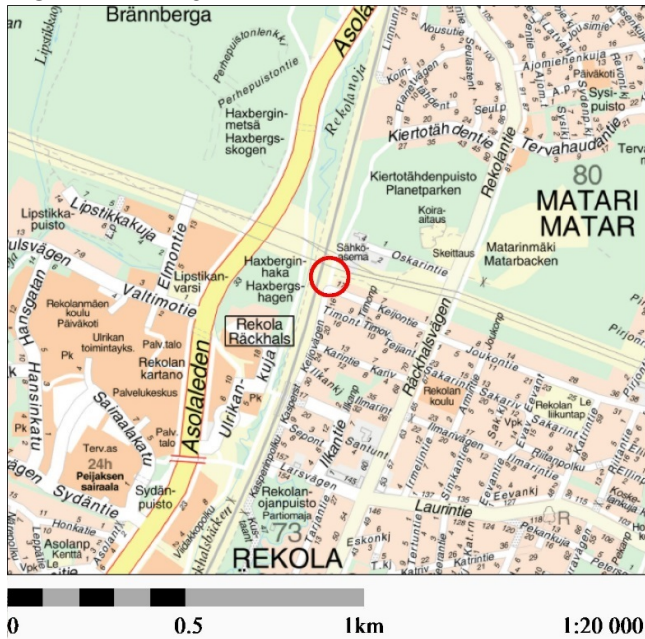
Helsingin Seurakuntayhtymä ja
Vantaan Seurakuntayhtymä

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 1519 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-407-13-7

KOHTEEN SIJAINTI



2/4

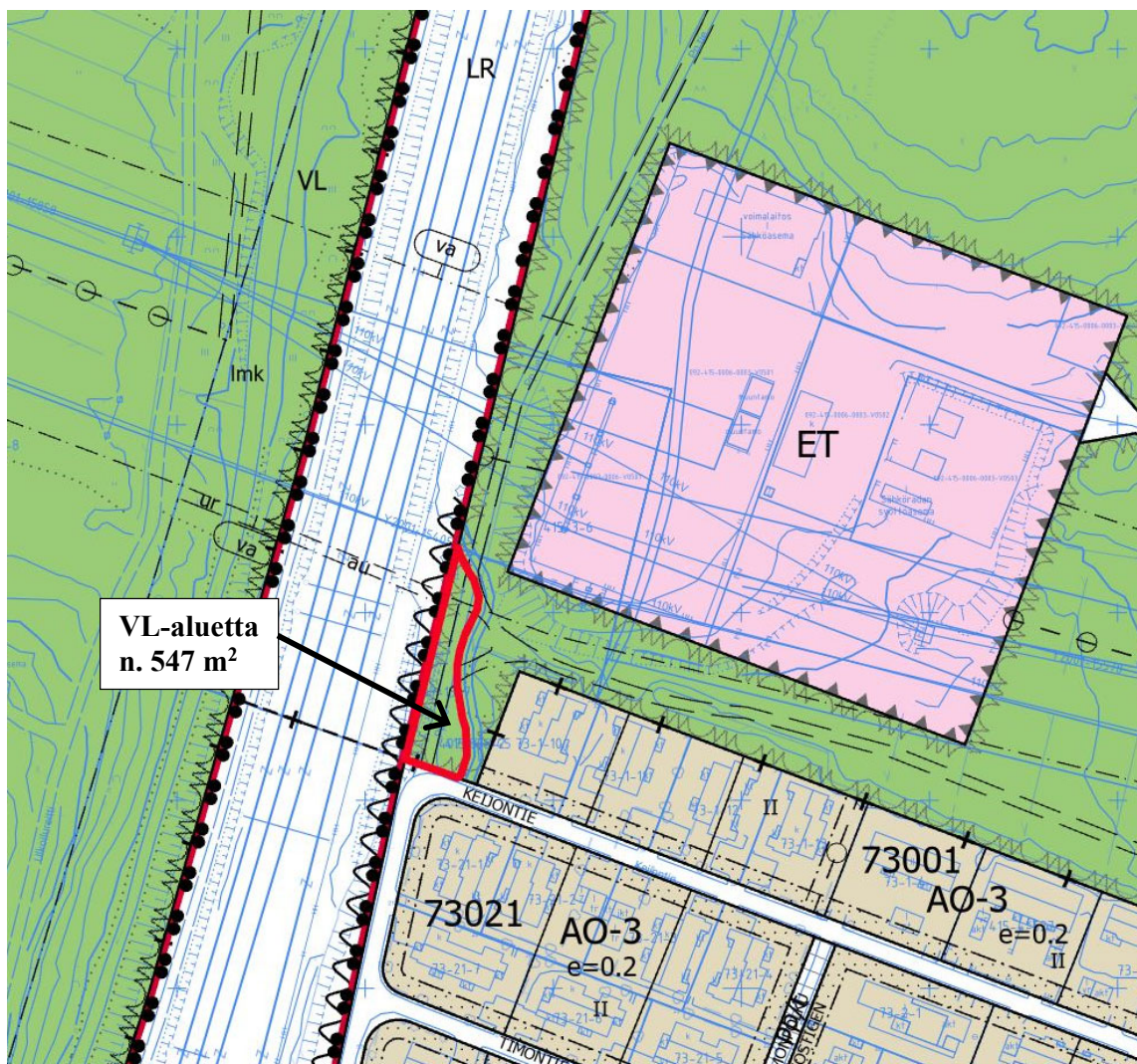
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA

(VL-alue) /

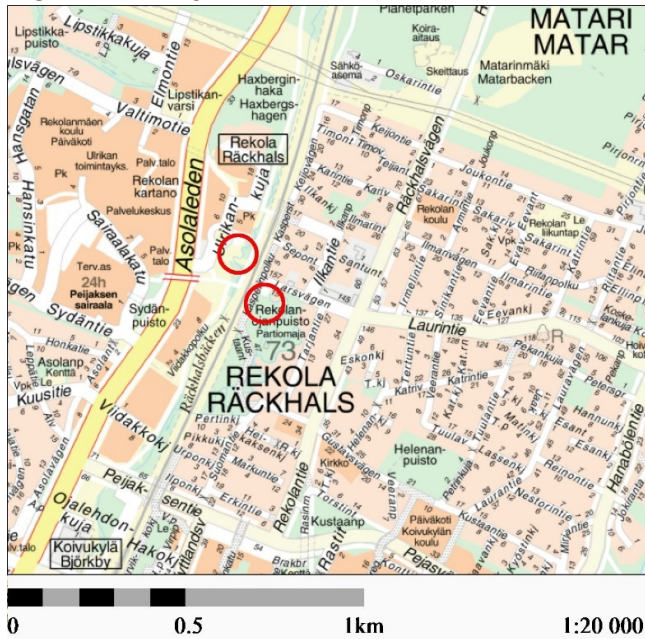
Helsingin Seurakuntayhtymä ja
Vantaan Seurakuntayhtymä

Kaupunginosa: MATARI (80)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 547 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-13-7

KOHTIEN SIJAINTI



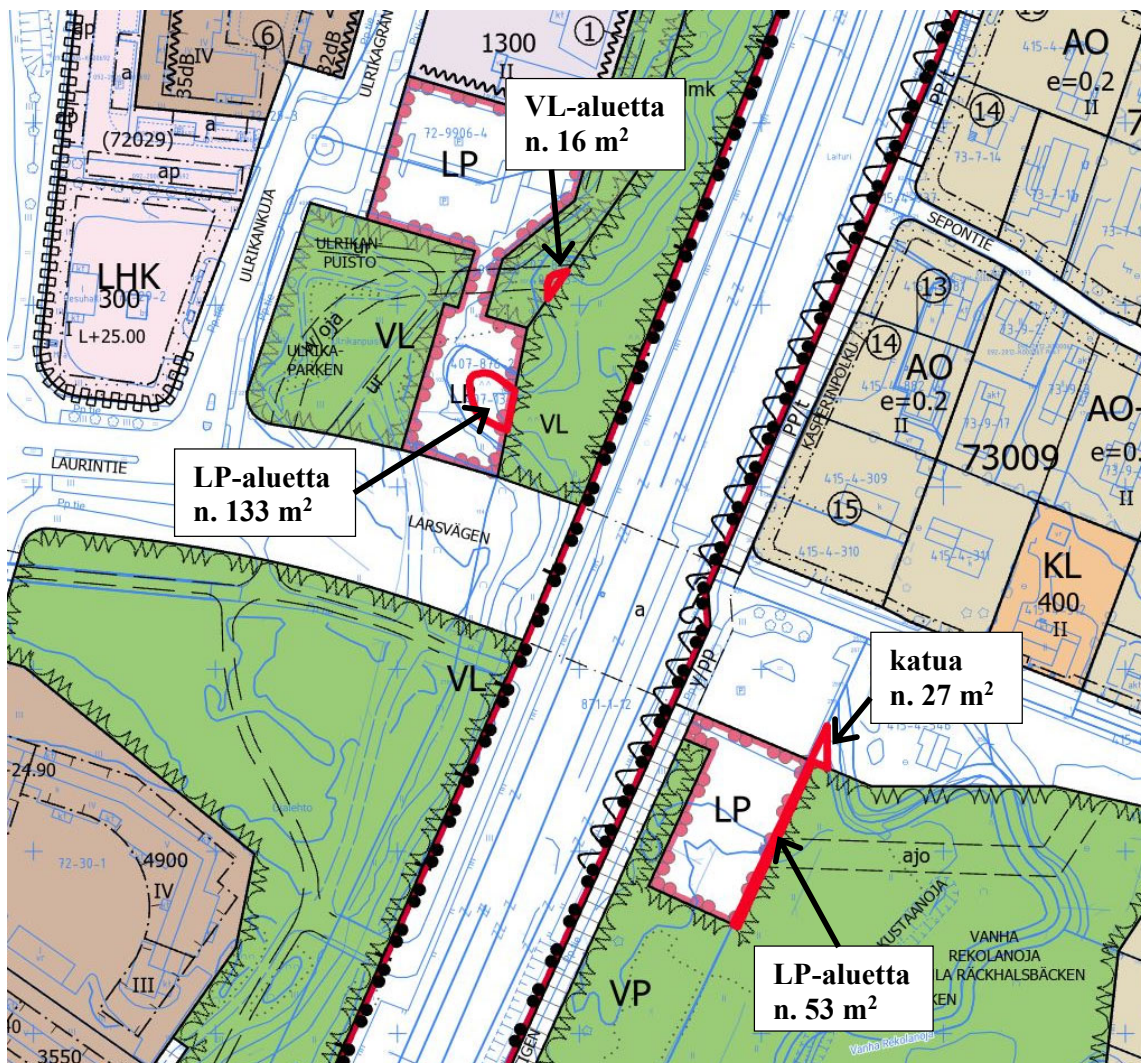
3/4

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(VL-, LP-alueita ja katu) /
Helsingin Seurakuntayhtymä ja
Vantaan Seurakuntayhtymä**

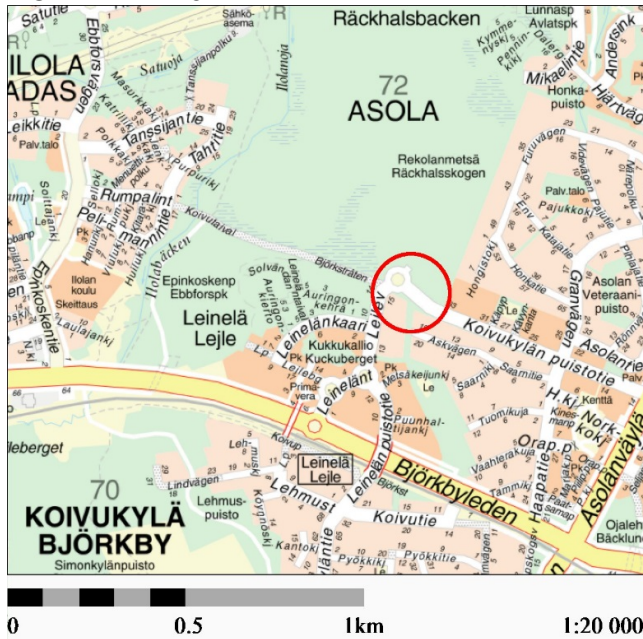
**Kaupunginosat: ASOLA (72)
REKOLA (73)**

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

**n. 16 m² (VL-alueita),
n. 133 m² (LP-alueita),
n. 53 m² (LP-alueita)
ja n. 27 m² (katu)
yhteensä n. 229 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-407-13-7**



KOHTEN SIJAINTI



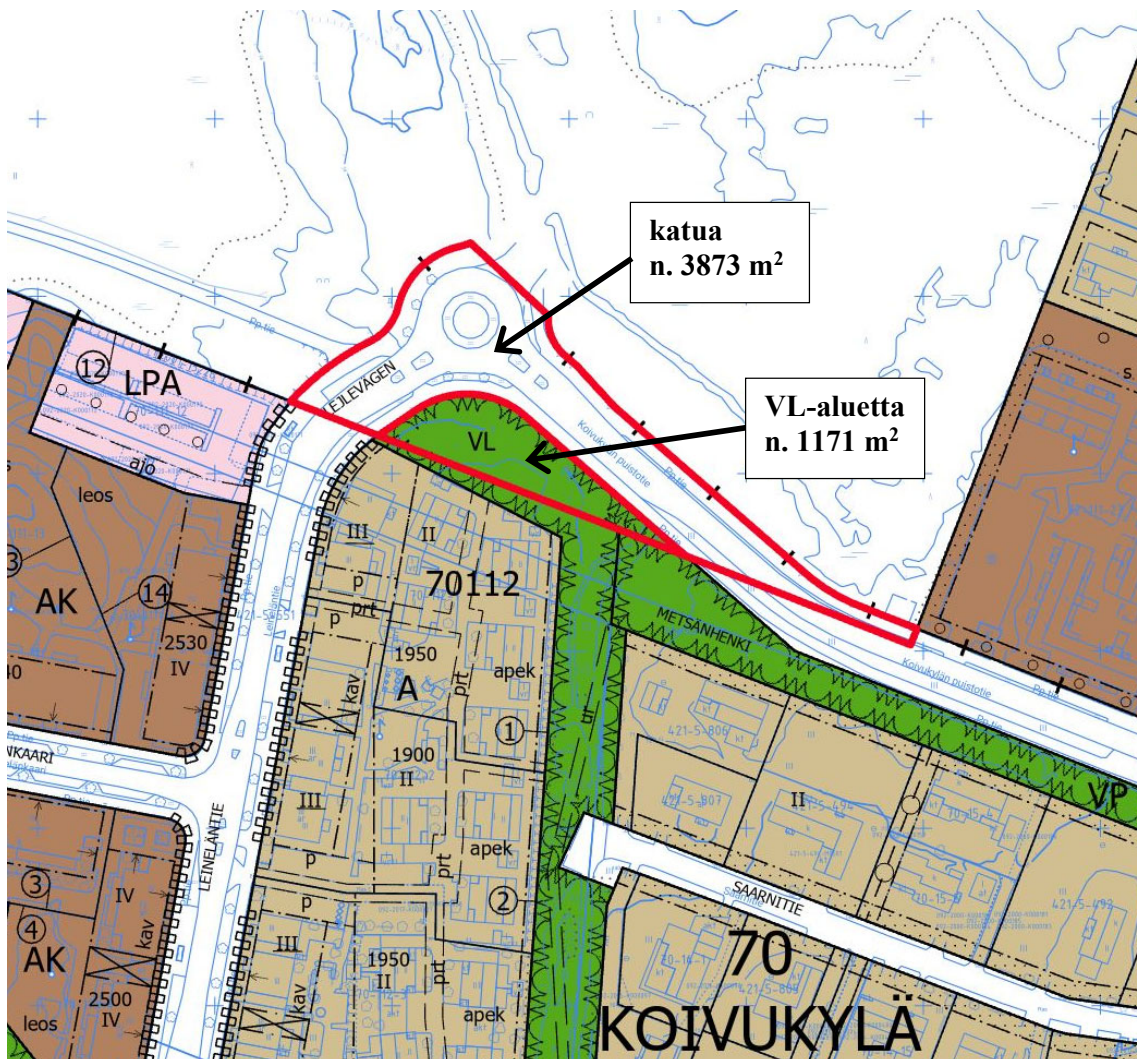
4/4

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(VL-alueita ja katua) /
Helsingin Seurakuntayhtymä ja
Vantaan Seurakuntayhtymä**

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

**n. 1171 m² (VL-alueita) ja
n. 3873 m² (katua)
yhteensä n. 5044 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-407-13-7**





7 §

Myyrmäen keskustan tonttien 15406/4, 5 ja 6 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / PW

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/SW

Hartela Etelä-Suomi Oy on 17.10.2022 lähettänyt kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tonttien 15406/4, 5 ja 6 varauksilleen jatkoaikaa. Esitetään tontin 15406/5 tonttivarauksen jatkamista 31.12.2023 saakka sekä tonttien 15406/4 ja 15406/6 tonttivarauksien jatkamista 31.12.2024 saakka.

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille kolmelle AK-tonteille ja yhdelle AH-tontille. Tonttien nykyiset varaukset ovat voimassa seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2020 asti.

AH-tontti 15406/4, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

AK-tontti 15406/5, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

AK-tontti 15406/6, nykyinen varaus on voimassa 31.12.2022 asti.

Myyrmäen keskustan toteuttamisesta on allekirjoitettu 8.10.2020 toteutussopimus kaupungin ja kaava-alueen kerrostalotonttien toteuttajien välillä. Sen mukaan Hartela Etelä-Suomi Oy on sitoutunut aloittamaan tonttien 15405/3-6 ja tontin 15422/1 rakentaminen noin vuoden välein.

Tontista 15406/3 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 11.8.2020 § 19 tontinmyyntipäätöksen ja lisäksi AH-tontin 15406/4 ensimmäisestä määräosasta 4700/13700 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt 29.9.2020 § 25 tontinluovutuspäätöksen. Tontti 15406/3 on myyty 16.10.2020. Ensimmäinen määräosa yhteispihatontista 15406/4 on tarkoitus luovuttaa vielä vuoden 2020 aikana.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 12.11.2020 jatkamaan AK-tonttien varauksia vuodella ja AH-tontin varausta kahdella vuodella. AH-tontin 15406/4 määräosat luovutetaan asuntotonttien 15406/5 ja 6 tonttikauppojen yhteydessä, ja viimeinen määräosa on tarkoitus luovuttaa samanaikaisesti tontin 15406/6 kanssa.

Tonttivarauksia pyydetään jatkettavaksi seuraavasti:

AK-tontti 15422/1, jatkoaikaa 31.12.2021 asti.

AH-tontti 15406/4, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.

AK-tontti 15406/5, jatkoaikaa 31.12.2022 asti.

AK-tontti 15406/6, jatkoaikaa 31.12.2023 asti.

Perusteluna Hartela Etelä-Suomi Oy toteaa, että Myyrmäen kohde on laaja kokonaisuus, jonka suunnittelu on vienyt paljon aikaa mm. lukuisten eri toimijoiden hankkeiden yhteensovittamisen sekä maanalaisen, osittain kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan, pysäköintilaitoksen vuoksi. Yhtiö on ilmoittanut tonttien varausaikana edistäneensä suunnittelua aktiivisesti.

Tontin 15422/1 alueella on vielä ennen rakentamisen aloittamista suoritettava arkeologiset tutkimukset. Paalukylänpuisto on ollut rakentamaton, jonka takia ei ole ollut tarvetta tehdä tarvittavia arkeologisia tutkimuksia. Arkeologiset koetutkimukset on tarkoitus tehdä kevättalvella 2021, minkä perusteella selviäisi varsinaisten arkeologisten kaivausten tarve. Mahdolliset kaivaukset tulisi tehdä kesällä ja alkusyksystä 2021. Ennen kuin tontin 15422/1 mahdolliset arkeologiset tutkimukset on tehty, tonttia ei voida rakentaa. Tämä vaikuttaa merkittävästi Hartelan tonttivarauksen toteuttamisaikatauluun, ja siten tonttivarauksen jatkamiselle on esitetty asialliset perustelut.



Hartela Etelä-Suomi Oy:n asunnot on ollut tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, ja tämä edellytys on syytä todeta tonttivarauksia jatkettaessa. Kaupungin tavoitteina on ollut myös ohjata huoneistojen kokoja niin, että huoneistojakauma olisi mahdollisimman monipuolinen. Tämän takia ehdotetaan, että kussakin rakennuksessa asunnoista yksiöitä saa olla korkeintaan 30 % ja että vähintään 30 % on oltava kolmioita tai tätä suurempia asuntoja. Tonttivarauksia jatkamalla kaupungilla on mahdollisuus lisätä nämä vaatimukset tonttivarauksien jatkamisen ehdoiksi.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 19. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta päättää tonttivarauksien jatkamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2020 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15422 tontin 1 varausaikaa 31.12.2021,
- b) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 4 varausaikaa 31.12.2023,
- c) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 5 varausaikaa 31.12.2022,
- d) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 6 varausaikaa 31.12.2023,
- e) todeta, että varausaikoja jatketaan sillä ehdolla, että asunnot toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja asuntojen kokonaismäärästä rakennuskohteittain korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja, ja
- f) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Hartela Oyj on 17.10.2022 saapuneessa hakemuksessaan pyytänyt Myyrmäen keskustan tonttivarauksensa jatkamista yhdellä vuodella. Tonttivaraukset ovat tällä hetkellä voimassa seuraavasti:

AH-tontti 15406/4, 31.12.2023 asti.
AK-tontti 15406/5, 31.12.2022 asti.
AK-tontti 15406/6, 31.12.2023 asti.

Hartela Oyj on solminut Myyrmäen keskustan korttelien toteuttamissopimuksen 8.10.2020. Sopimuksessa Hartela Oyj on sitoutunut toteuttamaan tontit 15406/3, 4, 5 ja 6 sekä tontin 15422/1. Kokonaisuuteen kuuluneista hankkeista on valmistunut asuinrakennus (tontille 15406/4) pysäköintipaikkoinen (korttelien yhteinen maanalainen pysäköintihalli) ja pihoineen (määräosalle tontista 15406/4). Toinen asuinrakennus tontilla 15422/1 on parhaillaan rakenteilla.

Markkinatilanteen vaikeutumisesta johtuen Hartela Oyj:n Myyrmäen keskustakortteliin valmistuneista ja rakenteilla olevista asunnoista vain osa on saatu myytyä. Hartela Oyj:llä on myynnissä 86 asuntoa, joista 25 on valmiita ja 61 rakenteilla. Hartela Oyj kertoo kirjeessään, ettei yhtiö pysty aloittamaan uusia



hankkeita alkuperäisessä aikataulussa. Siksi asuinrakennushankkeiden (tontilla 15406/5 ja 6) aloittamista joudutaan viivästyttämään, samoin rakennustöiden loppuun saattamista pihatontilla 15606/4.

Hartela Oyj pyytää kaupunkia jatkamaan vielä aloittamattomien tonttien varausaikoja vuodella. Hartela Oy haluaa jatkaa tonttivarauksia, jotta he voivat ostaa tontit ja toteuttaa kohteet muuttuneella aikataululla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa. Edelleen hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 7

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 4 varausaika 31.12.2024,
- b) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 5 varausaika 31.12.2023,
- c) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 6 varausaika 31.12.2024,
- d) todeta, että varausaikoja jatketaan sillä ehdolla, että asunnot toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja asuntojen kokonaismäärästä rakennuskohteittain korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja, ja
- e) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tonttivarauksen jatkohakemus 17.10.2022/ Hartela Oy (henkilötiedot peitetty)
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017
- Kartta tonteista 15406/4, 5 ja 6

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Sirkku Wallin, puh. 040 636 1813
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 Helsinki
040 579 2603

Hakemus

17.10.2022

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 15.12.2020 § 10, Diaarinumero VD/8515/10.00.02.00/2014

Tonttien 15406/4, 5 ja 6 varauksen jatkaminen

Aiemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt tonttivarauksen päätöksellään 13.3.2017 § 25 siten, että varaus on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin tonttivaraus on ollut voimassa 18.4.2019 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 1.4.2019 § 17 jatkanut korttelin 15406 tontin 3 varausta 31.12.2019 asti, tontin 4 varausta 31.12.2021 asti, tontin 5 varausta 31.12.2021 asti ja tontin 6 varausta 31.12.2022 asti sekä korttelin 15422 tontin 1 varausta 31.12.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 15.12.2020 § 10 jatkanut korttelin 15406 tontin 4 varausta 31.12.2023 asti, tontin 5 varausta 31.12.2022 asti ja tontin 6 varausta 31.12.2023 asti sekä korttelin 15422 tontin 1 varausta 31.12.2021 asti toteutussopimuksen aikataulun perusteella.

Voimassa olevat varausajat ovat seuraavat:

15406/4 31.12.2023

15406/5 31.12.2022

15406/6 31.12.2023

Tontin 15406/3 myyntipäätös on tehty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.8.2020 § 19 ja lisäksi tontin 15406/4 ensimmäisestä määräosasta 4700/14800 on tehty myyntipäätös kaupunkisuunnittelulautakunnassa 29.9.2020 § 25.

Tontin 15422/1 myyntipäätös on tehty kaupunkilautakunnassa 10.11.2021 § 10

Kohteiden toteutusaikataulu

Hartela on 8.10.2020 allekirjoittanut kaupungin ja Myyrmäen keskustan kortteleiden toteuttamisesta toteutussopimuksen. Hartela on sopimuksessa sitoutunut toteuttamaan tontit 15406/3, 4, 5 ja 6 sekä tontin 15422/1.

Toteutussopimuksen mukaan kohteiden alustava valmistumisaikataulu on ollut seuraava:

15406/3	03/2022
15422/1	04/2023
15406/5	05/2024
15406/6	04/2025

Varausten jatkaminen

Pyytäisimme jatkamaan tonttien varausta seuraavasti:

15406/5	31.12.2023
15406/6	31.12.2024
15406/4	31.12.2024

Varausten jatkamisen perustelut

Myyrmäen uudet keskustakorttelit on laaja kokonaisuus, jonka suunnittelu on vienyt paljon resursseja mm. lukuisten eri toimijoiden hankkeiden yhteensovittamisen sekä maanalaisen, osittain kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan, pysäköintilaitoksen vuoksi. Hartela on tonttien varausaikana edistänyt suunnittelua, rakentamista sekä markkinointia aktiivisesti.

Ensimmäinen asuinrakennus (tontille 15406/3) autopaikkoineen (korttelien yhteinen maanalainen pysäköintihalli) ja pihoineen (määräosalle tontista 15406/4) on valmis sekä toinen asuinrakennus (15422/1) on rakenteilla. Tontille 15406/5 tulevan kohteen suunnittelu on aloitettu keväällä 2022.

Ensimmäinen määräosa yhteispihatontista 15406/4 on ostettu ja toteutettu. Muut määräosat ostetaan 15406/5 ja 6 tonttikauppojen yhteydessä sekä toteutetaan näiden rakentamisen yhteydessä.

Kaupungin kanssa on solmittu toteutussopimus 8.10.2020, jossa Hartela on sitoutunut kohteiden toteuttamiseen edellä mainitussa alustavassa aikataulussa. Sopimukseen kirjatut valmistumisaikataulut tarkoittavat, että käynnistäisimme noin vuoden välein aina yhden Myyrmäen kohteista.

Markkinatilanne on muuttunut hankalaksi vallitsevien olosuhteiden myötä, eikä asunnot ole menneet kaupaksi aikaisempien odotusten mukaisesti. Myyrmäessä käy uudisasuntokauppa tällä hetkellä ja todennäköisesti myös lähitulevaisuudessa heikosti verrattuna moneen muuhun pääkaupunkiseudun alueeseen. Valmistuneesta Myyrin Terrasta on myyty 60 asuntoa 85:stä ja rakenteilla olevasta Myyrin Tähestä on myyty 3 asuntoa 64:stä. Hartelalla on siten tällä hetkellä Myyrmäessä myynnissä 86 asuntoa, joista 25 on valmiina ja 61 rakenteilla. Molemmissa kohteissa on ja on ollut varauksia, mutta nämä eivät valitettavasti ole johtaneet kauppoihin. Uusia hankkeita ei siten voida aloittaa alkuperäisessä alustavassa aikataulussa Myyrmäkeen lukuisten myymättömien asuntojen vuoksi.

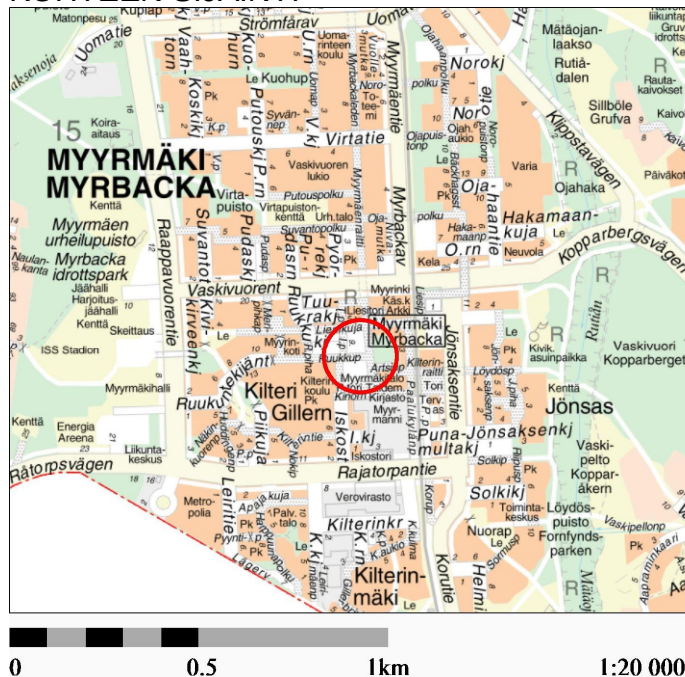
Hartela on edelleen sitoutunut ja halukas toteuttamaan Myyrmäen keskustakortteleiden loputkin hankkeet ja saamaan osaltaan keskustakorttelit valmiiksi valitettavasti muuttuneessa aikataulussa.

Pyydämme kaupunkia jatkamaan varausaikoja jokaisen aloittamattoman tontin osalta
vuodella siten, että voimme ostaa tontit ja toteuttaa kohteet muuttuneessa aikataulussa.

Helsingissä 17.10.2022



KOHTTEEN SIJAINTI



TONTTIVARAUKSET

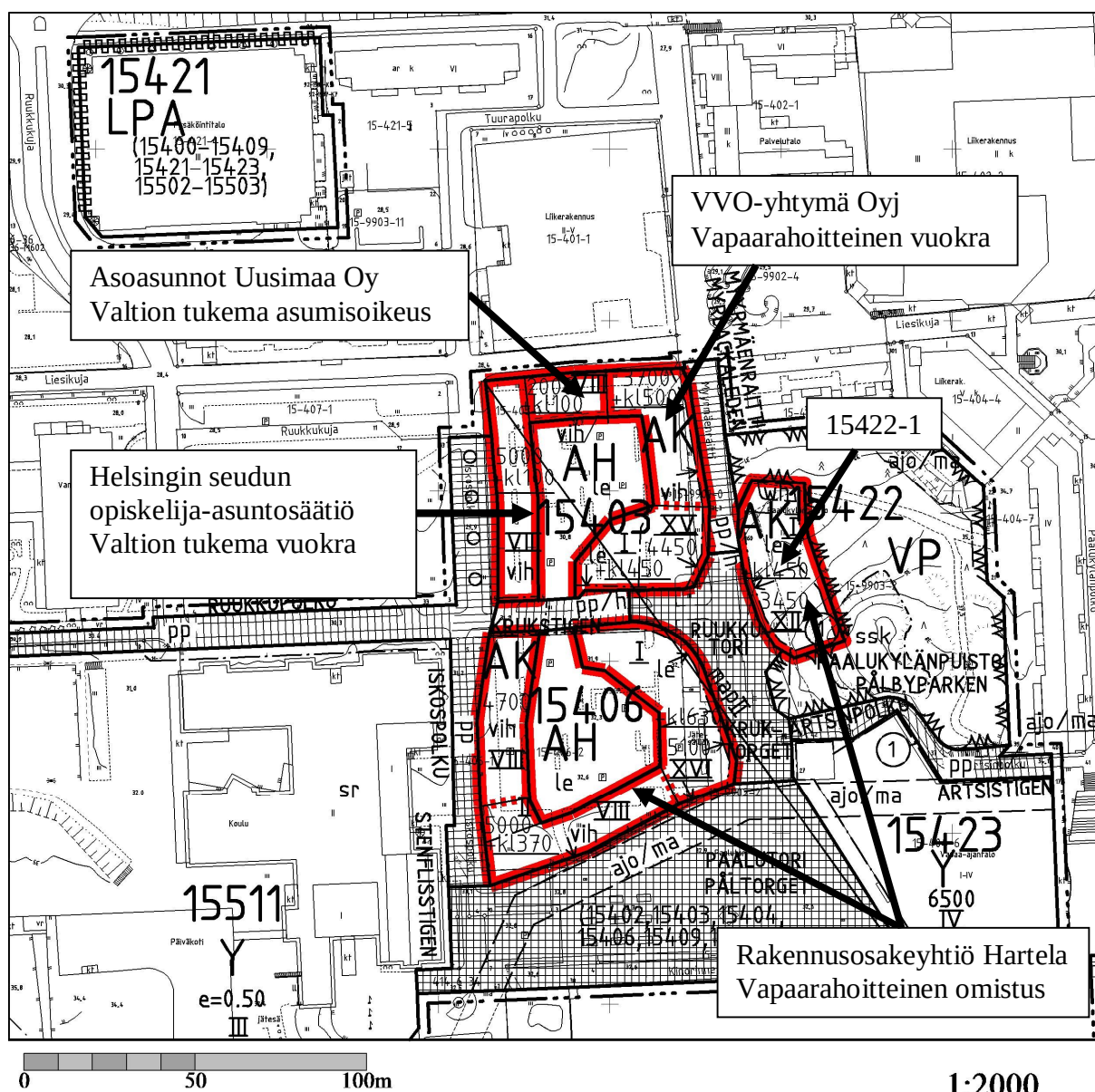
Myrskylän keskustan kortteleihin
15403, 15406 ja 15422 /

Rakennusosakeyhtiö Hartela,
VVO-yhtymä Oyj,

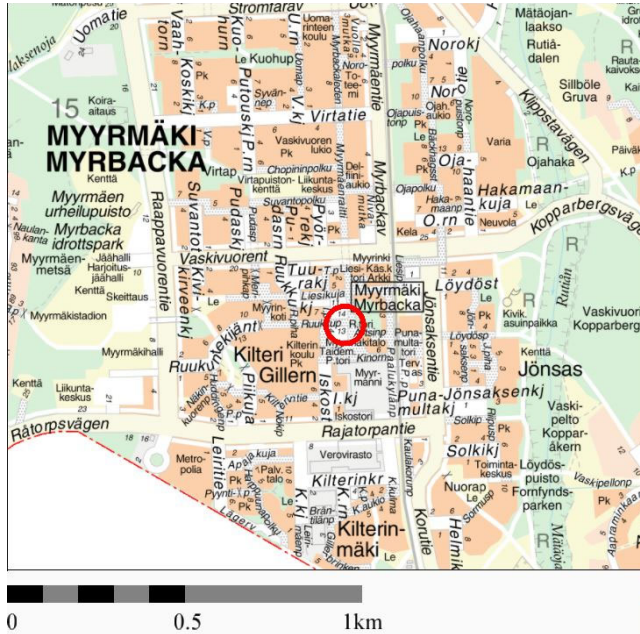
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö
ja Asoasunnot Uusimaa Oy

YPA/ HV

Kaupunginosa: MYRSMÄKI (15)



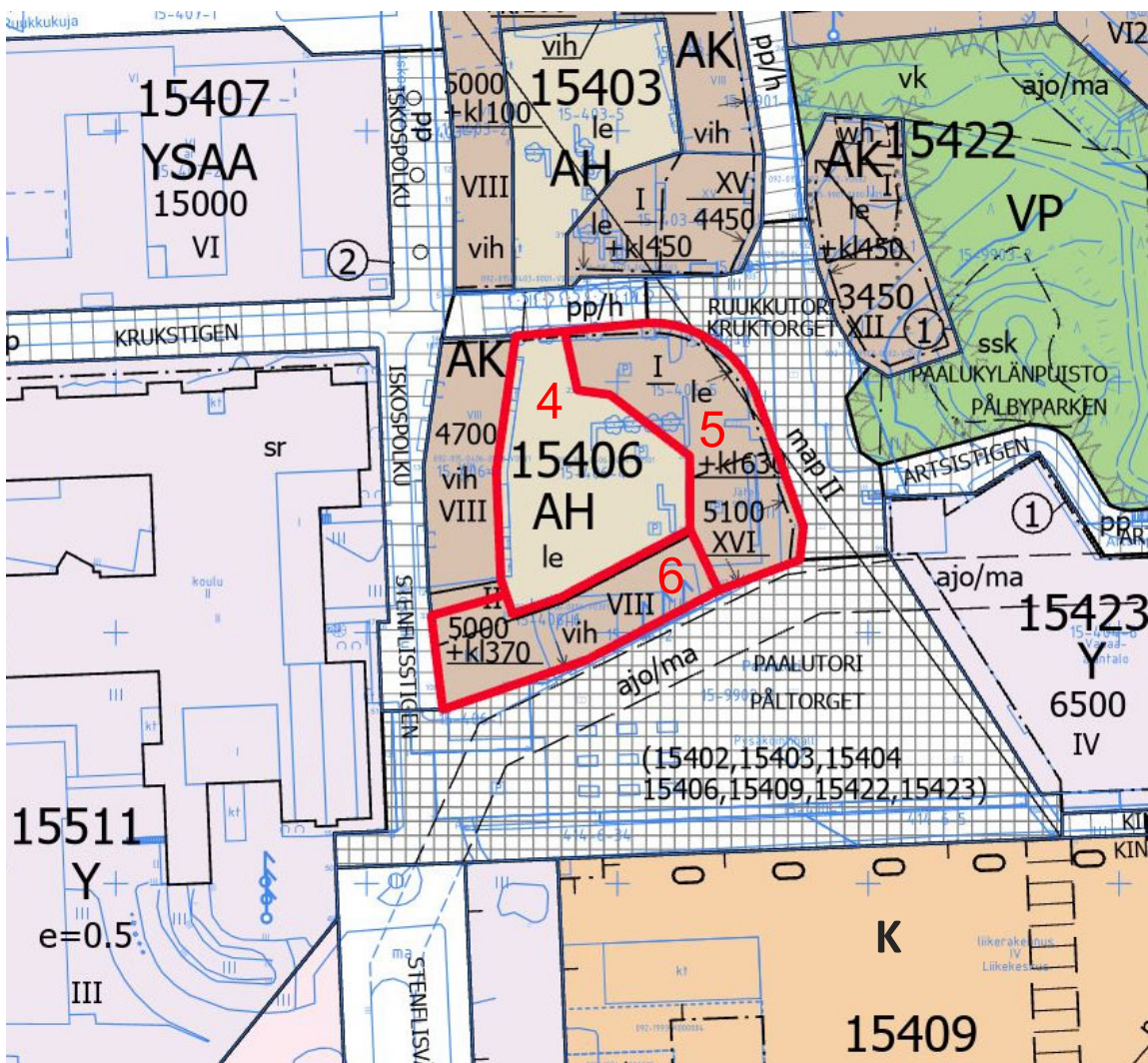
KOHTEEEN SIJAINTI



**TONTTIVARAUSTEN
JATKAMINEN /
Hartela Etelä-Suomi Oy**

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

**Kortteli: 15406
Tontit: 4, 5 ja 6**





8 §

Leinelän tontin 70111/10 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen / PW

VD/3571/10.00.02.00/2022

AK/HR/JL

Esitetään asuinkerrostalotontin 70111/10 varaamista Arkta Reponen Oy:lle 30.4.2024 saakka.

Kiinteistöhallinta ja asuminen on valmistellut kilpailutettavaksi asuinkerrostalotontin 70111/10. Tontti sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa noin 500 metrin päästä Leinelän juna-asemalta. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4 950 k-m². Suurin kerrosluku on neljä (IV).

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun asuinkerrostalotontin pohjahinnaksi esitetään 750 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 3 712 500 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi kilpailuehdoissa huomioidaan kaupungin ympäristötavoitteet ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Kaupunkikuva

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 100.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Autopaikat

AK-tontin 70111/10 autopaikat 48 kappaletta sijoittuvat viereiselle LPA-tontille 70111/11. LPA-tontista myydään 48/129 määräosa 94 458 hinnalla. LPA-alueen hinnoittelu perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

LPA-tontin maantasopysäköintiautopaikat on jo rakennettu raakapinnalle. Autopaikkojen suunnittelu- ja esirakentamiskulut peritään AK-tontin 70111/10 ostajalta tonttikaupan yhteydessä.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

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

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.



Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

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

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuoden 2022 aikana.

Tontin myyntihinta

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

Hallintosääntö

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

Kaupunkitilakunta 6.4.2022 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilakunta 11.5.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
- b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 70111/10 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.



Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskeva tarjouskilpailun ehto muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*): ”Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, *vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk).*”

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Tarjouskilpailu pidettiin 30.6.2022 – 30.9.2022. Määräaikaan mennessä saapui neljä tarjousta, joista kaksi ylitti kilpailun lähtöhinnan. Korkeimman tarjouksen (762 €/k-m²) jätti Arkta Reponen Oy. Arkta Reponen Oy on maksanut 100.000 euron suuruisen varausmaksun 26.10.2022. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

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

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

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

Kaupunkitilakunta 16.11.2022 § 8

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään varata Leinelän korttelin 70111 tontti 10 Arkta Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi siten, että tonttivaraus on voimassa 30.4.2024 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/10

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

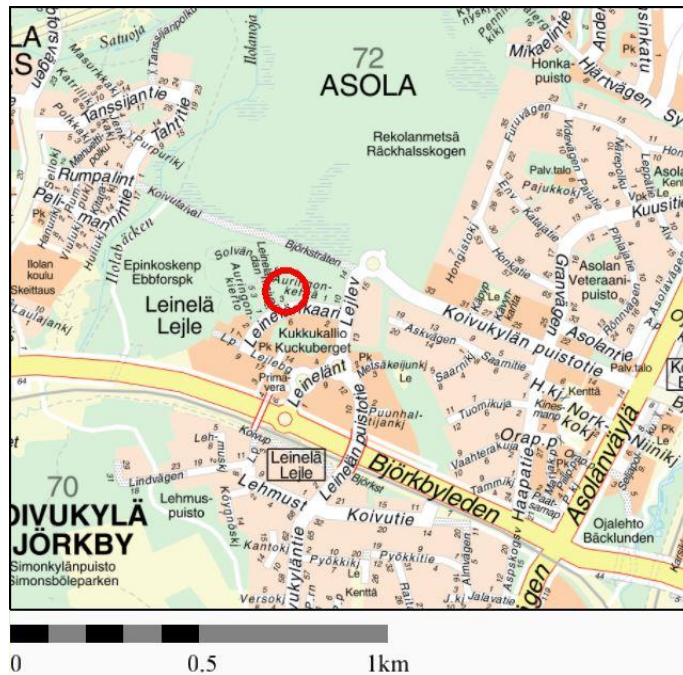
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI



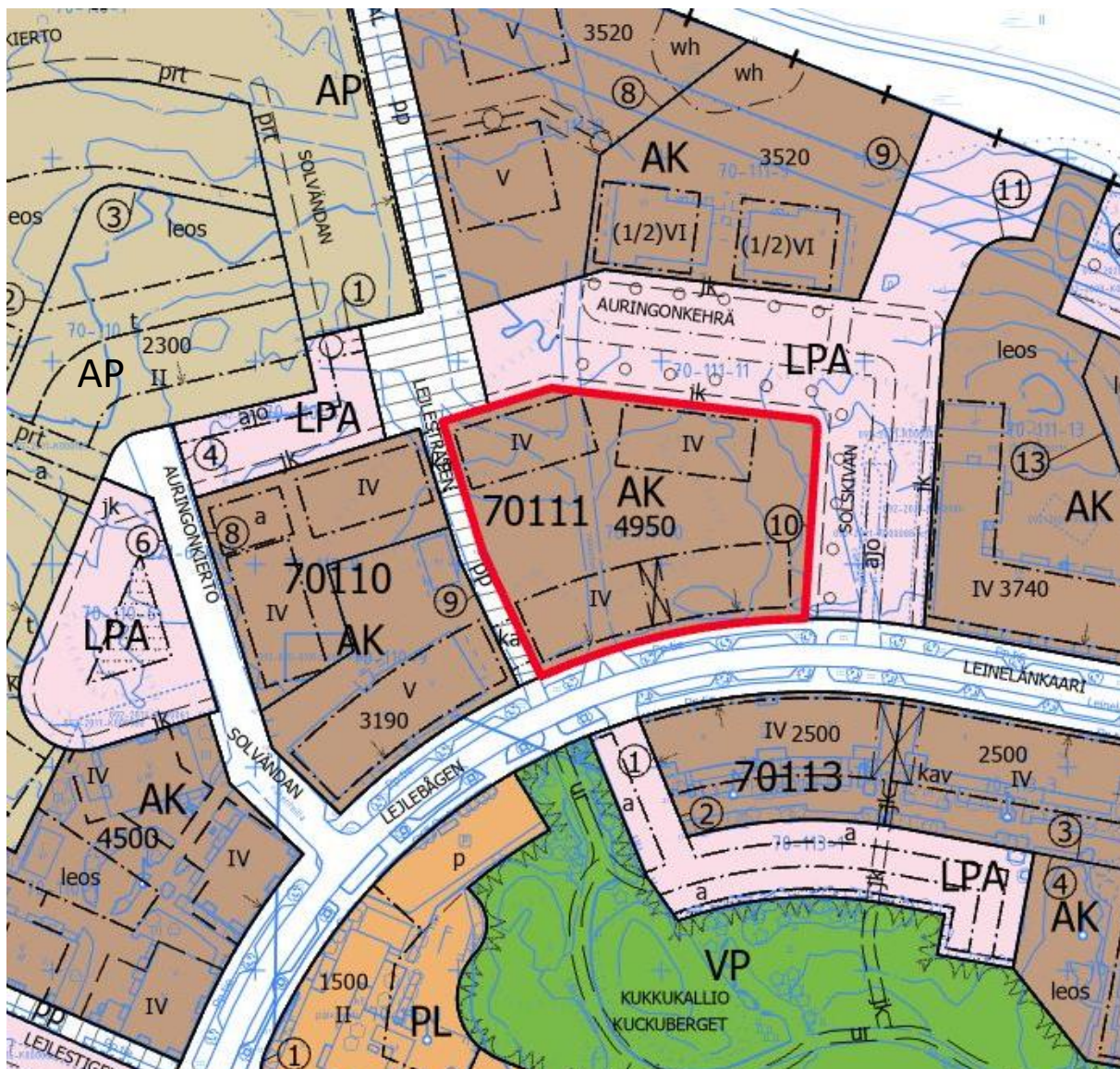
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tontti: 10

Pinta-ala 4770 m²

Rakennusoikeus 4950 k-m²





9 §

Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 ja osa tonttia 7/ Liikerakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisilla tontilla 6 ja osalla tonttia 7 on laadittu maanvuokrasopimusmalli SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että ohjeellinen tontti 6 jaetaan kolmiulotteisella tonttijaolla kahdeksi liikerakennustontiksi ja kolmeksi asuinrakennustontiksi, ja kukin näin muodostettavan tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus. Liiketilat sijoittuvat hybridirakennuksen kellarikerroksesta kolmanteen kerrokseen ja osasta ohjeellista tonttia 7 muodostettavalle erilliselle liikerakennustontille.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investori on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet liikerakennuksen toteuttamisesta niin, että asemakaavan mukaisesta ohjeellisen tontin 6 kolmannesta kerroksesta muodostetaan oma liikerakennuksen tontti ja sen alapuolisista kerroksista oma liikerakennuksen tontti. Näiden lisäksi osasta tonttia 7 muodostetaan oma tonttinsa. Kunkin kolmen tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus.

Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m², Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (1931 m²) ja 92-409-3-136-M503 (263 m²). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6



laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti A käsittää kellarikerroksen ja kerrokset 1–2. Tontin A rakennusoikeus on noin 2600 k- m², ja se vuokrataan hoiva-asumista varten. Tontti B käsittää kolmannen kerroksen. Tontin B rakennusoikeus on noin 2300 k- m², ja se vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

Tämän lisäksi vuokrataan osa asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellisesta tontista 7 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa tonttia C varten. Määräalan pinta-ala on noin 6200 m². Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 315 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m²). Tontin C rakennusoikeus on noin 3200 k- m², ja se vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme liikerakennuksen tonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin A, B ja C silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa liikerakennusta varten.

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k- m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n liiketilat 500 €/k- m²
- 2. krs:n liiketilat 250 €/k- m²
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m²

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen 5 %. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin A vuotuinen vuokra on noin 18 700 euroa, tontin B noin 4 800 euroa ja tontin C noin 112 000 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määrittäminen perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,5 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Liikerakennuksen koko on oltava yhteensä vähintään 13 600 k- m². Erillisessä toteutusopimuksessa on määriteltävä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteutua 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontit, kun vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen rakennusoikeudesta. Tontit A ja B on ostettava samanaikaisesti.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun liikerakennuksen koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.



Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki hyväksyy liikerakennuksen tonttien A, B ja C maanvuokrasopimusten ehdot,
- kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" osion A kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaiselle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" osion B kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannesta kerroksesta varataan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022 (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI

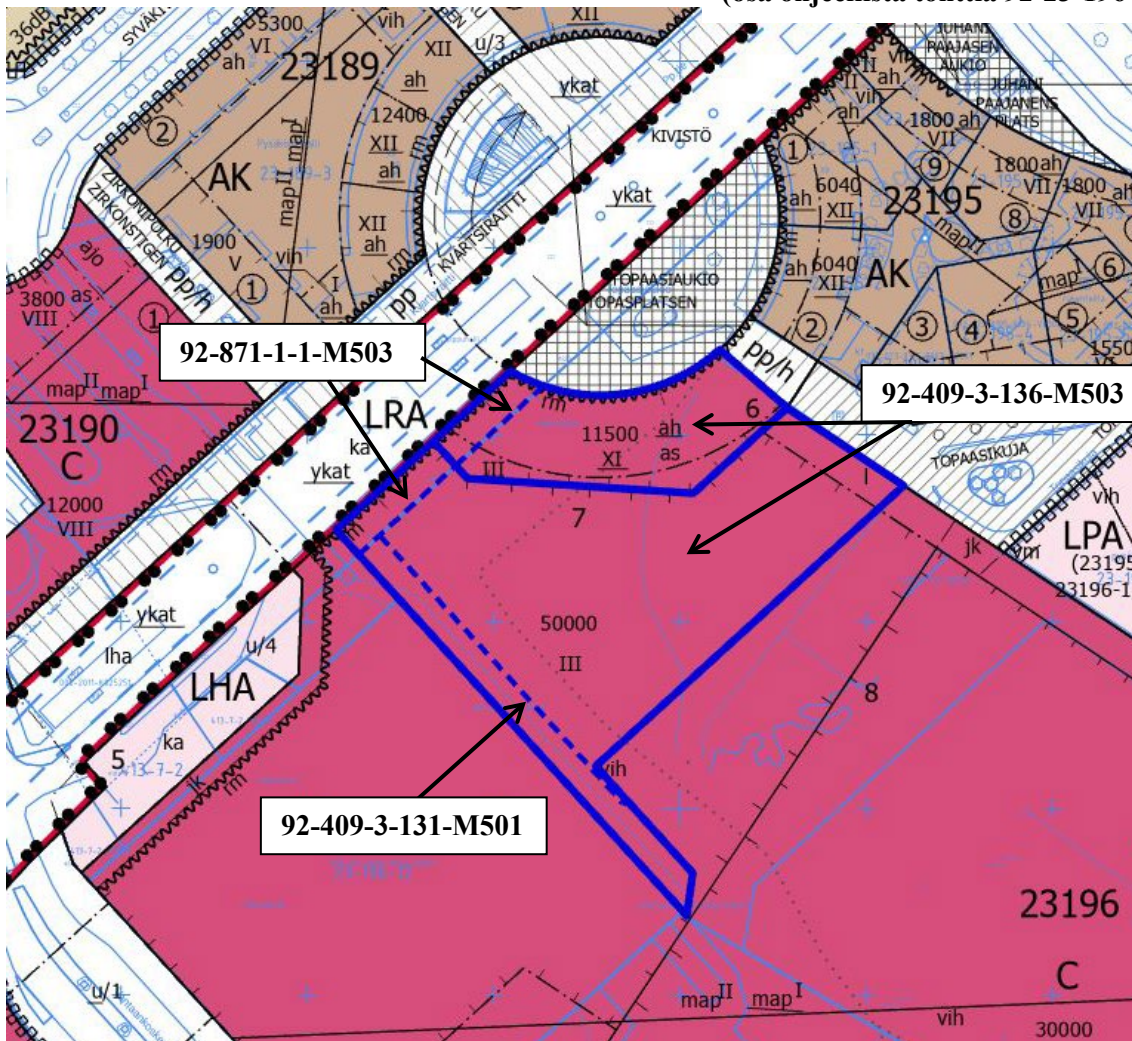


**Maa-alueen vuokraaminen /
Liikerakennus tontilla 6 ja 7 /
SSA Rakennus Oy**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: LAPINKYLÄ (409)**

n. 1931 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 263 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503
yhteensä n. 2194 m²
(ohjeellinen tontti 92-23-196-6)

n. 6225 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 315 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503
n. 1005 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
yhteensä n. 7545 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-7)





MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

Vuokranantaja/myyjä

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

Vuokralainen/ostaja

Tontti A, kerrokset 1-2 ja kellarikerros
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen A**")

Tontti B, kerros 3
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen B**")

Tontti C
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lu-
kuun

Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen C**")

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisen kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, SSA Rakennus Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä)



rakentamisvelvoitteista Toteutus sopimuksen (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistösakeyhtiölle.

Vuokrauksen kohde

- A. Osa noin 2194 m²:n suuruudesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m²) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m²).

Vuokrauksen kohteesta muodostuu kolmiulotteisen tonttijaon peruskiinteistö. Vuokrauksen kohde käsittää ensimmäisen ja toisen kerroksen sekä kellarikerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1498 k-m².

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokratava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaiselle A vuokrattava kellarikerros varataan pysäköintitiloja, huoltopihan, teknisiä tiloja, liikekerrosten varastotiloja ja jätehuollon tiloja sekä asuinkerrosten tarvitsemia väestönsuojia ja varastotiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontti varataan asemakaavan mukaisesti liikerakentamiselle. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

- B. Osa noin 2194 m²:n suuruudesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 1931 m²) ja 92-871-1-1-M503 (noin 263 m²).

Vuokrauksen kohde käsittää kolmannen kerroksen. Vuokrauksen kohde (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen rakennusoikeus on noin 1275 k-m².



Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslu-pahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten vuokrattava tontti A. Tont-tijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella Vuokralaiselle B vuokrattava Tontti B kolmannelta kerroksesta vara-taan asemakaavan mukaisesti huoneistohotellia varten. Rakennusluvan jälkeen tontti on lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

- C. Noin 7545 m²:n suuruinen määräala asemakaavan mukaisesta ohjeelli-sesta tontista 7 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupungin-osassa (Kivistö). Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-409-3-136-M503 (noin 6225 m²), 92-871-1-1-M503 (noin 315 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 1005 m²).

Vuokrauksen kohde käsittää koko tontin. Vuokrauksen kohde (jäljem-pänä **"Vuokra-alue"**) on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Vuokra-alueen ra-kennusoikeus on noin 11322 k-m².

Alustava tonttijako on liitteenä 1C. Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa liike- ja toimitilarakennusta (jäl-jempänä **"Liikekeskus"**) varten. Liikekeskustaa koskevat Vantaan kaupungin-hallituksen esityksen xx.xx.202x § xx liitteenä olleet 7.10.2022 päivätyt oh-jeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 7.

Kohde A vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten. Ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuvat varsinaiset liiketilat sekä kellarikerrokseen py-säköinti-, huolto- sekä tekniset tilat.

Kohde B vuokrataan huoneistohotellia varten. Kohde B sijoittuu kolmanteen kerrokseen.

Kohde C vuokrataan liikekeskuksen rakentamista varten, joka sisältää kella-rikerroksen ja maanpäälliset kerrokset. Liikekeskus rajoittuu Topaasiaukioon ja asemakaavan mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 6.

Osapuolet toteavat, että SSA Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa



Vuokra-alueelle edellä mainittu Liikekeskus on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä A oleva toteutussopimus (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”), jonka Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, asuinkerrostalon maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen, maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ja väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Asemakaava

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä). Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

A ja B Erikseen todetaan, että asemakaavan mukainen as-rakennus-ala ei koske tämän maanvuokrasopimuksen mukaista Vuokra- aluetta. Vuokra-alueelle ei siis saa rakentaa asuntoja. Asemakaavamääräysten mukaisesti maantasokerrokseen saa rakentaa kuitenkin asumisen yhteyteen sopivia harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2023 ja päättyy xx.xx.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:
- 1. krs:n tilat 500 €/k-m² (viisisataa euroa kerrosneliometriä kohti)
 - 2. krs:n tilat 250 €/k-m² (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliometriä kohti)
 - 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m² (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).



Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien vuoden 2025 loppuun asti (1.x.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia) ja tämän jälkeen 5 % (viisi prosenttia) edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta.

- 2.2 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan kolmen vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.
- 2.3 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.2.2023-31.1.2024) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 7 olevan Liikekeskuksen luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin Liikekeskuksen kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin.
- A. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 18725 euroa (kahdeksantoistatuhatta seitsemänsataakaksikymmentäviisi euroa).
- B. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 4781 euroa (neljätuhatta seitsemänsataakahdeksankymmentäyksi euroa).
- C. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 112131 euroa (satakaksitoistatuhatta satakolmekymmentäyksi euroa).
- 1.1.2024 lukien vuokran määrityksen perusteina käytetään Liikekeskuksen rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta kohdan 2.1 mukaisin periaattein.
- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut



elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

- 2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokrauksen kohde -kappaleessa mainittu rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 2.7 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % Vuokra-alueen markkina-arvosta, kunnes Vuokra-alue on vuokrattu. Varausmaksu palautetaan, mikäli Vuokra-alue vuokrataan. Kaupunki palauttaa varausmaksun SSA Rakennus Oy:lle, kun asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 23196/6 ja osaa tonttia 23196/7 asunto- ja liikeraentamista koskevat maanvuokrasopimukset ovat tulleet voimaan.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokra-alue A: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen kellaritiloineen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m². Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja



mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 1 400 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue B: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen huoneistohotellin kolmanteen kerrokseen, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m². Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti huoneistohotellin, jonka kerrosala on vähintään 1 200 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan huoneistohotellin niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

Vuokra-alue C: Vuokralainen sitoutuu jättämään Liikekeskusta koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m². Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti liikekeskuksen, jonka kerrosala on vähintään 11 000 k-m². Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Liikekeskukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Liikekeskuksen Vuokra-alueet, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun Liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.



- 5.2 Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin Vuokralaisten A ja B kummankin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kummankin Vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.3 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan Liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.1 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja 20 vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioimiin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuk-



siin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.

- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset naapurikiinteistöjen kanssa ennen kuin Liikekeskus otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu asemakaavan mukaisen ohjeellisen naapuritontin 7 omistajana myötävaikuttamaan.
- 9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään Liikekeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen



Kaupungin omistaman asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontinosan 7 kanssa niin, että Liikekeskuksen huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän ohjeellisen tontinosan 7 kautta liitteen 5 mukaisesti.

- 9.4 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

10. Maaperä

- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita Vuokra-alueita.
- 11.2 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle, kun kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyiden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.



- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokra-ajan vakuus

- 12.1 Vuokralainen luovuttaa 135 637 € (sadankolmenkymmenenviidentuhannen kuudensadan kolmenkymmenenseitsemän euron) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 12.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 13.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 13.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 13.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi



katsomallaan tavalla.

14. Vuokrasuhteen päättyminen

- 14.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 6 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 14.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määrälläisen vuokrasopimuksen vuokratukauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 14.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 14.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 14.11 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.



15. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 15.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 15.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 15.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 15.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 15.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.



16. Sopimussakko

- 16.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 16.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 16.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

17. Sopimuksen purkaminen

- 17.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 veloitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisveloitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun Liikekeskustaa koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.
- 17.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 15.5 vastaisesti.
- 17.3 Mikäli tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa neuvotteluissa määrättyyn päivämäärään mennessä, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 17.1 ja 17.2 mukaisesti.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

SSA RAKENNUS OY, omasta puolestaan sekä perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun

arvoisa lakimies
valtuutettuna

Hannu Riikola
valtakirjalla

Liitteet

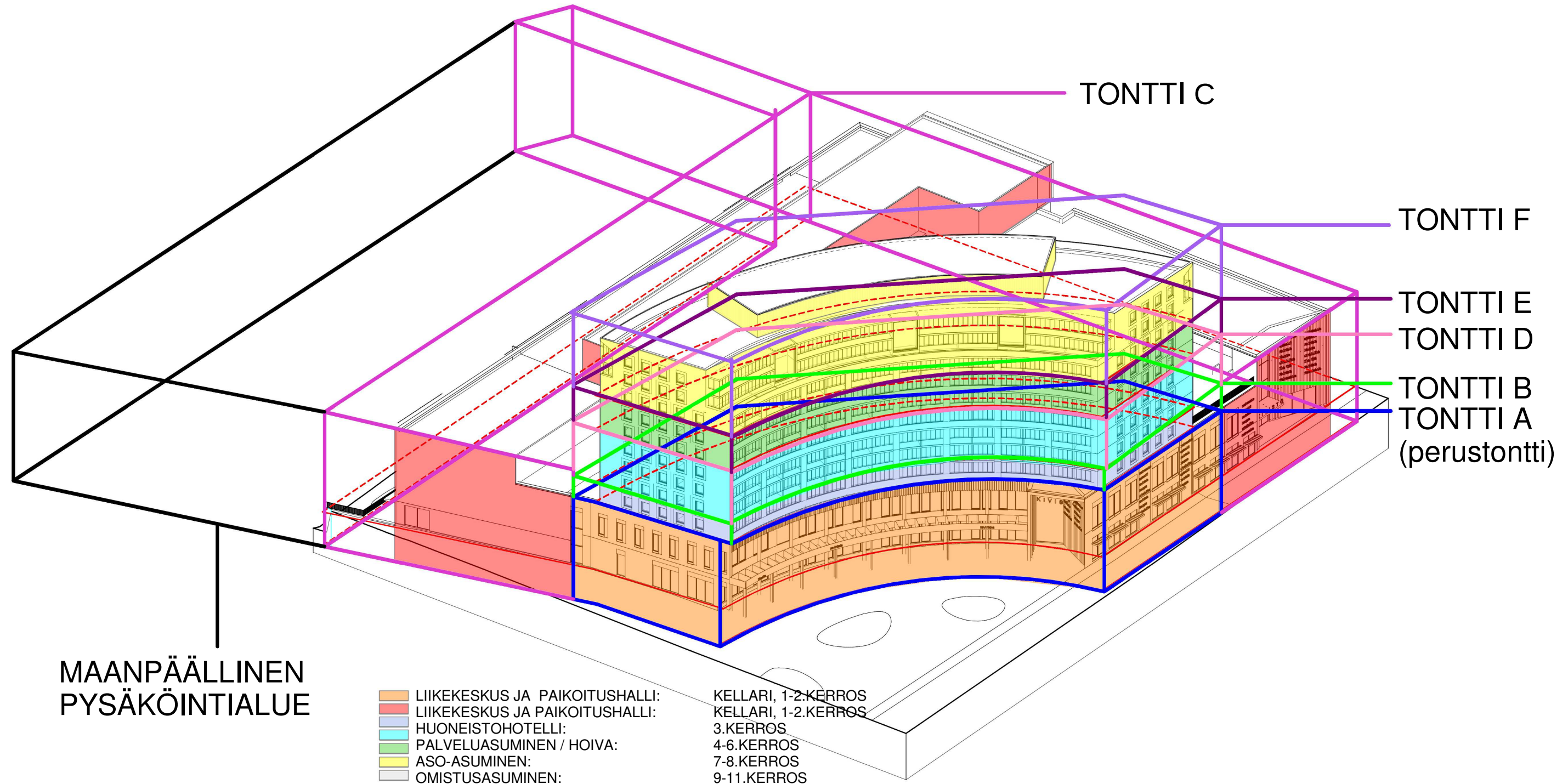
Liite A Toteutus sopimus

- | | |
|----------|---|
| Liite 1A | Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla |
| Liite 1B | Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla |
| Liite 1C | Tonttijaon luonnos |
| Liite 2 | Alustava hankeaikataulu |
| Liite 3 | Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta |
| Liite 5 | Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue |
| Liite 6 | Hankkeen rajapinnat katuverkkoon |
| Liite 7 | Liikekeskuksen luonnossuunnitelmat 07.10.2022 |

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies xxx xxxxxx valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja Hannu Riikola valtakirjalla SSA Rakennus Oy:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2022

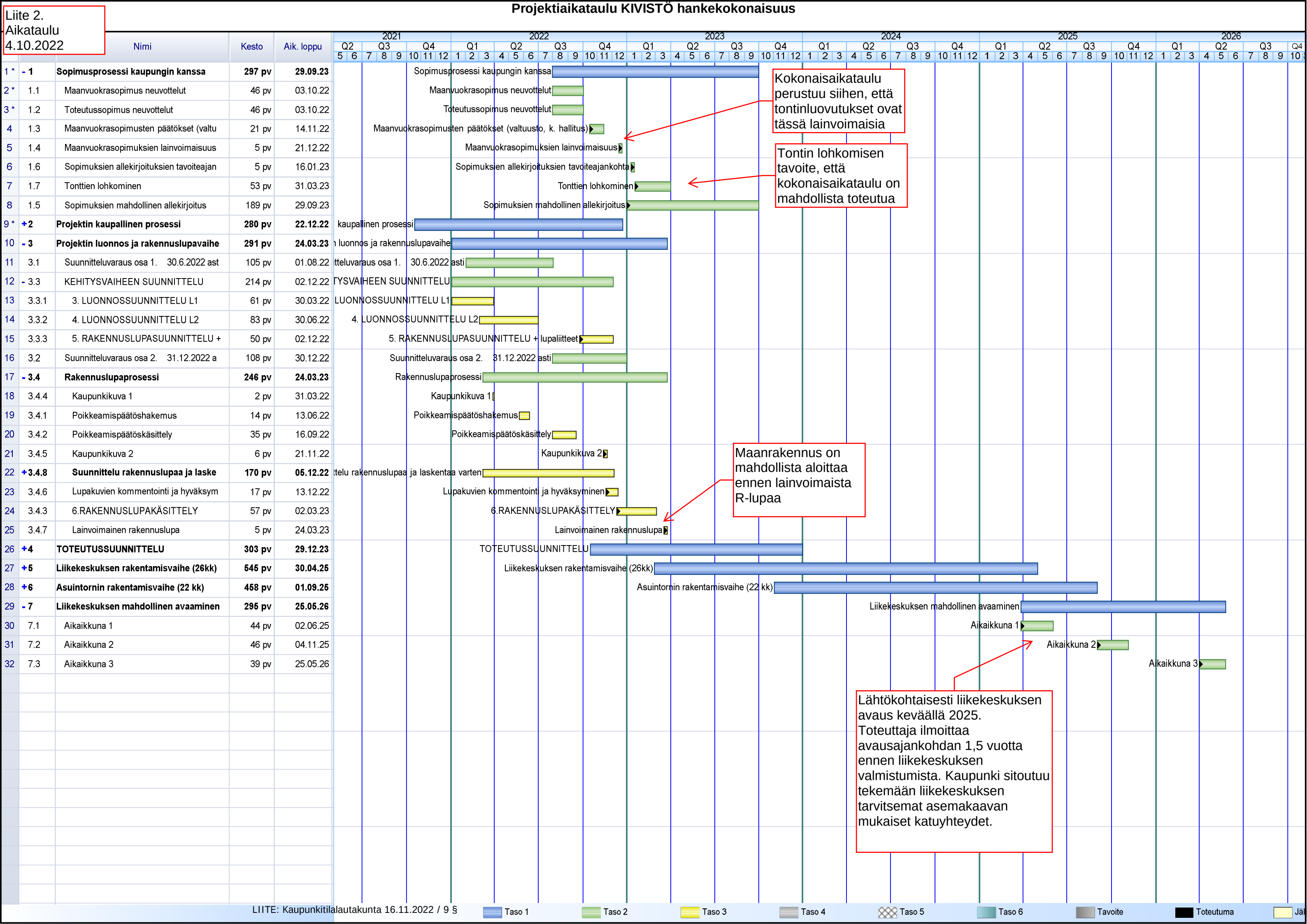


ALUSTAVA

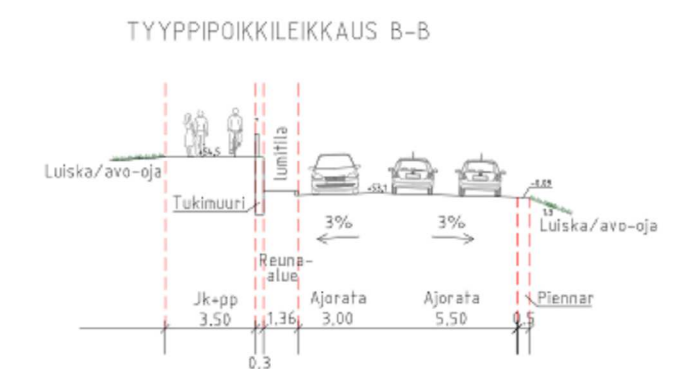
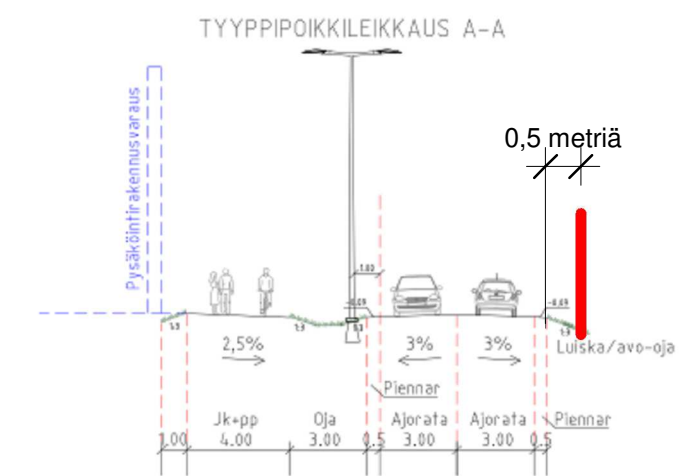
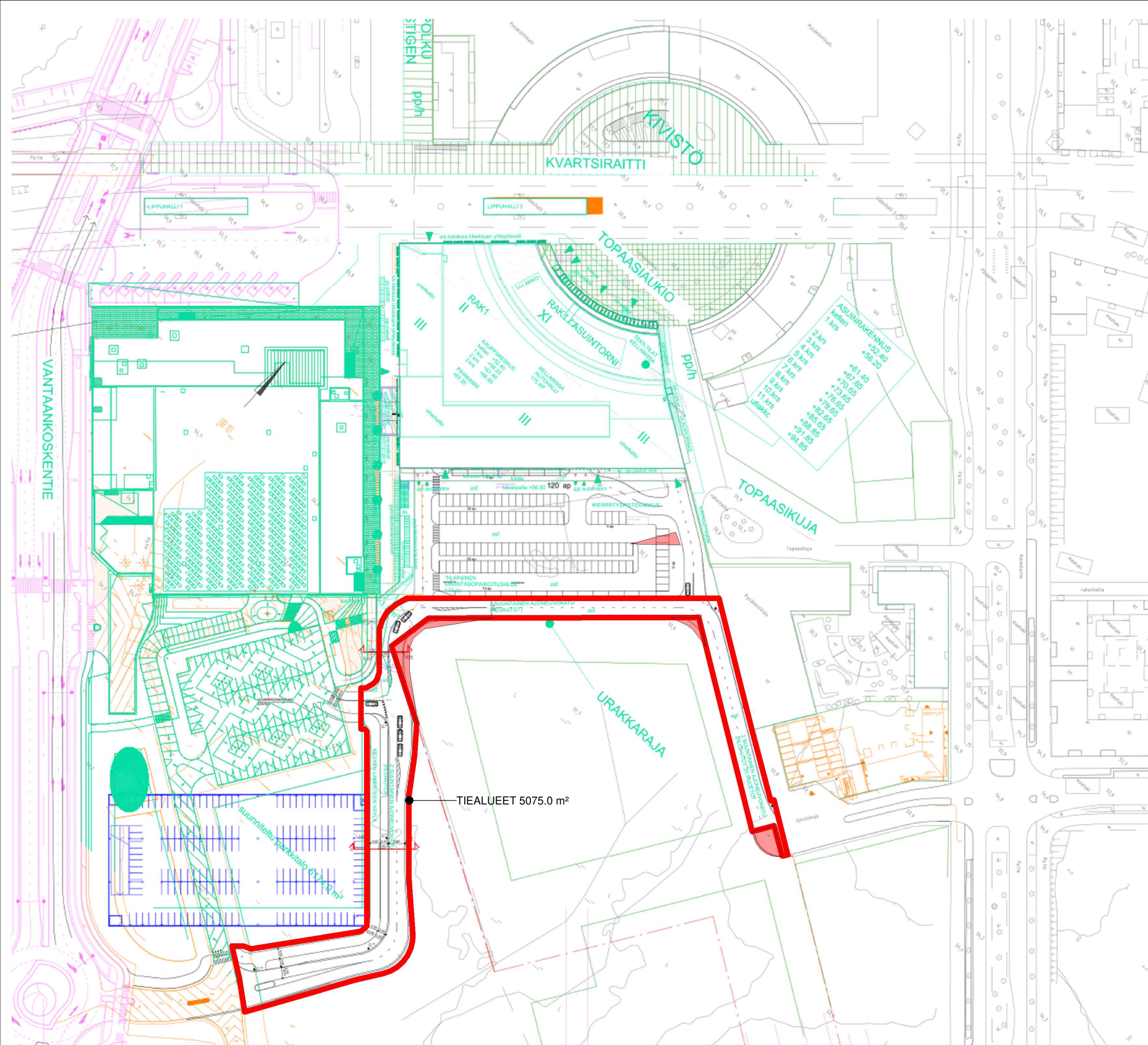
Kivistö liikekeskus
 Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
 TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

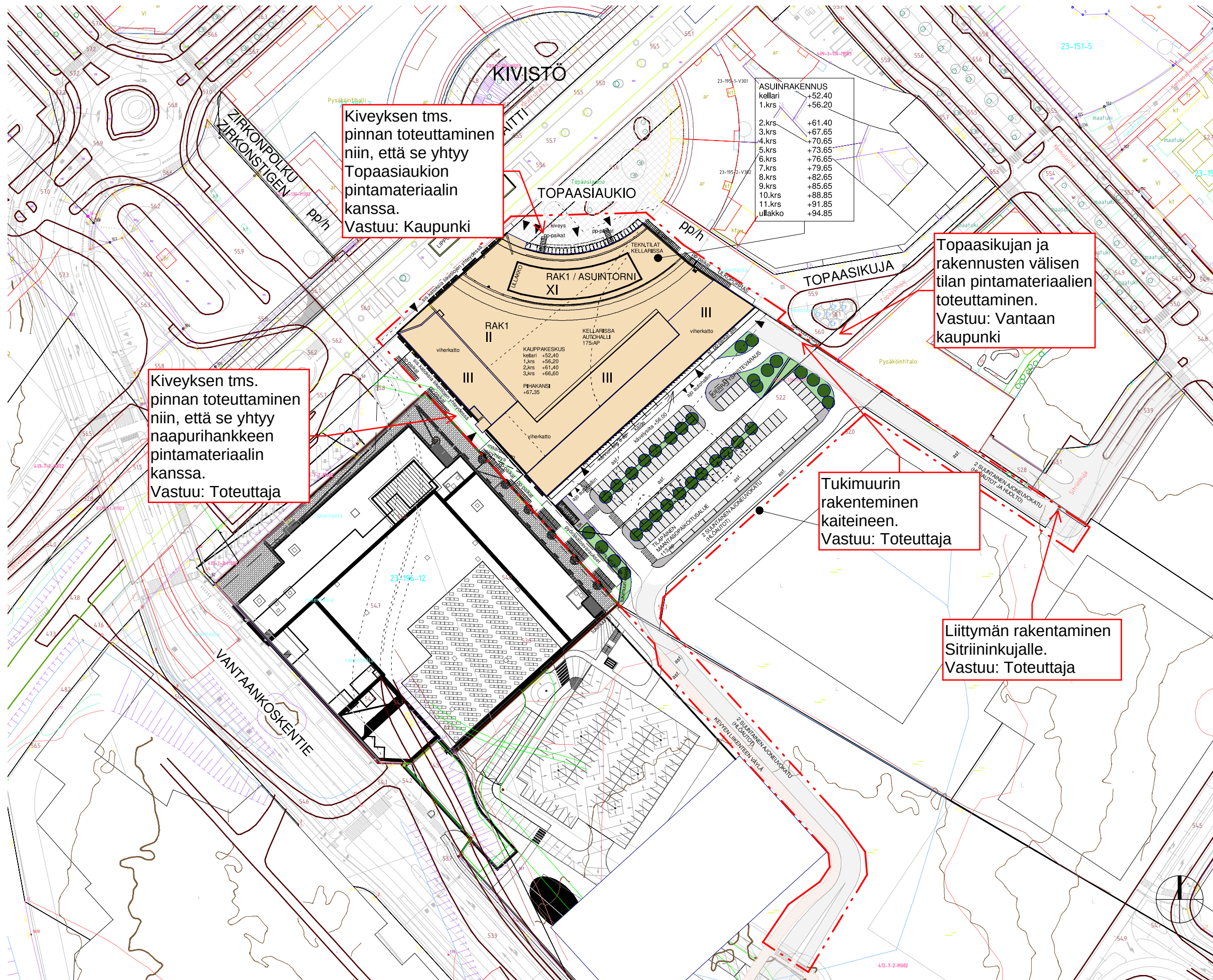
2.11.2022

Projekti- ja aikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus









RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m²
YLITYS 2500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

JÄTTEET
Jätteet jätepuristimiin ja suojattuihin jäteastioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasasuunnitelman mukaan
Pihan ja pikakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:

Autohallissa	175
Kävelykanan alla pihalla	8
Autopaikat yhteensä:	183 ap

Pihalla oleva tilapäinen paikoitusalue 113 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

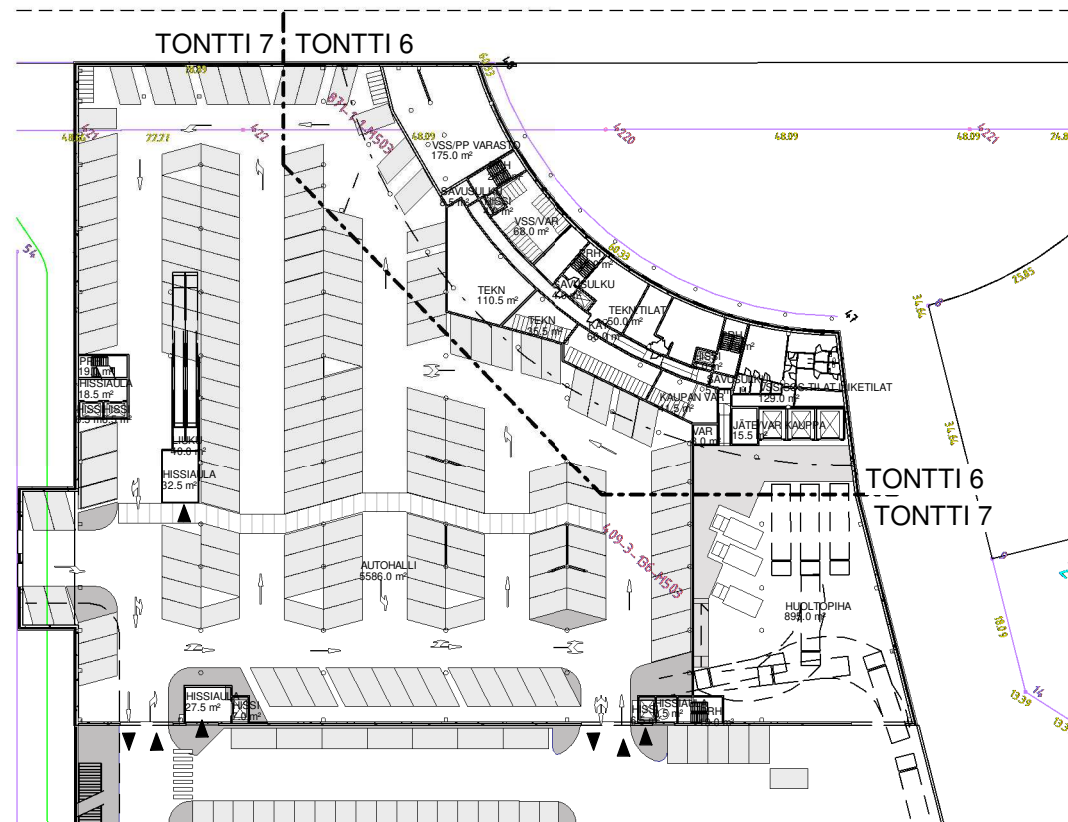
Suunnitelmassa:

Kellarissa sisällä

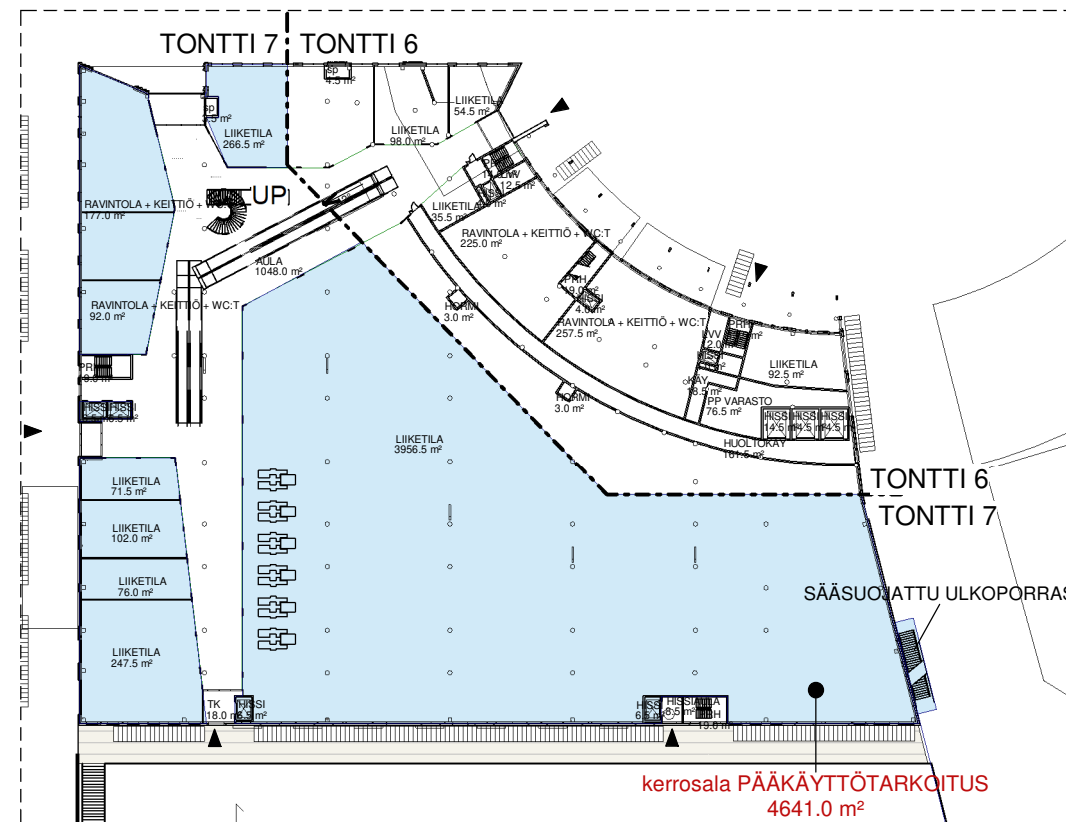
1.kerroksessa sisällä	97 (lukittava)
Katutasolla	86 (lukittava)
Katutasolla	158 (sääsuojassa)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	139 (avopaikat)
	460 pp

Tämä piirustus selventää Vantaan kaupungin ja toteuttajan vastuita liittyen rakennettavan hankkeen rajapintoihin.



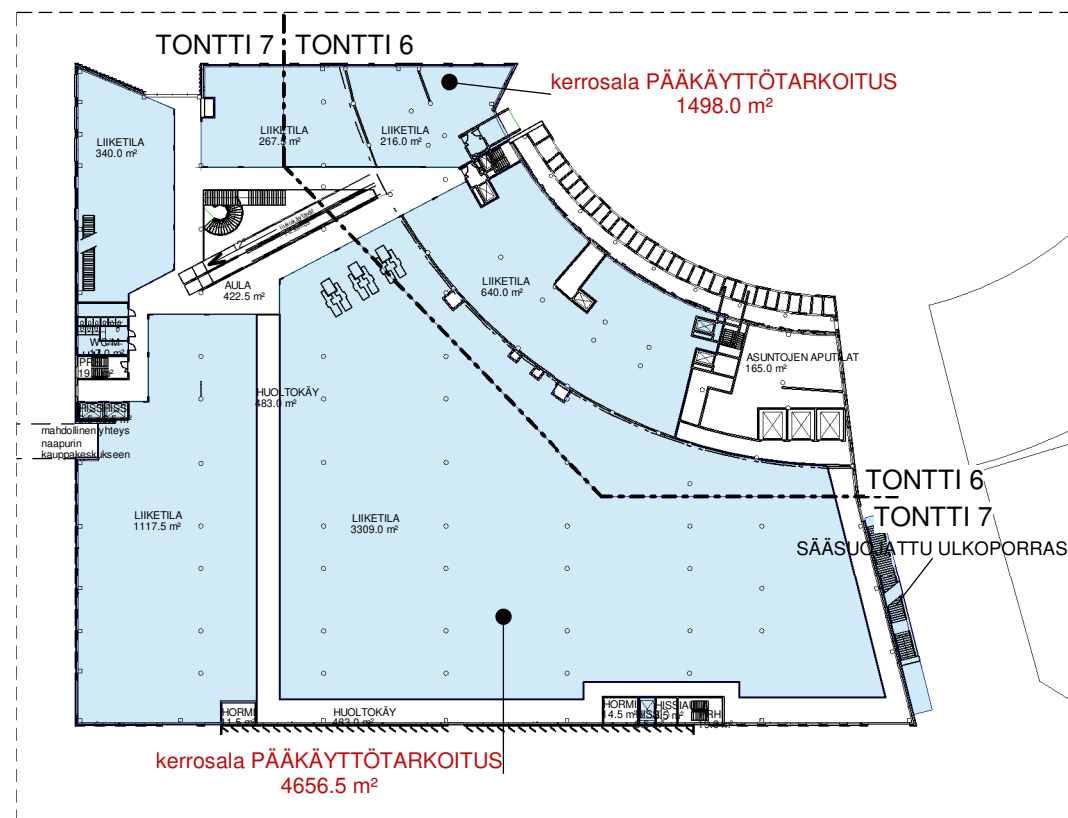


0. kelleri 1 : 1000

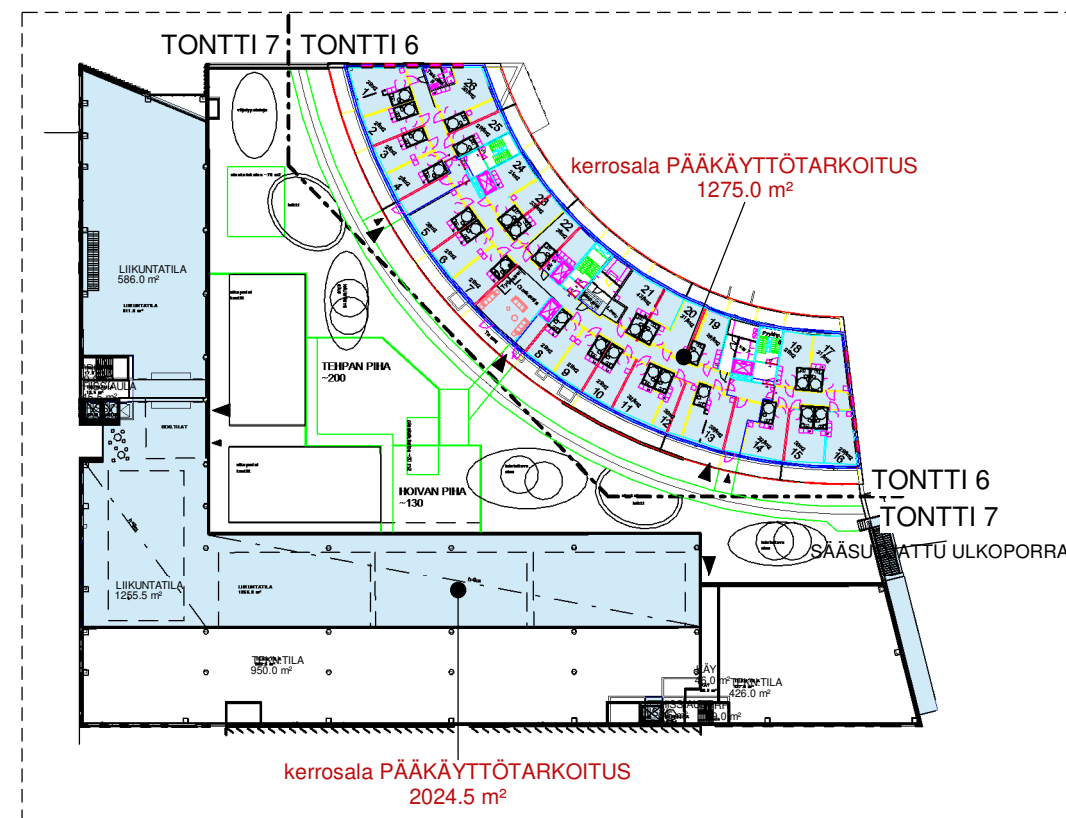


1.krs 1 : 1000

RAKENNUSOIKEUS KERROSALA			
KERROS	PINTA-ALA	KERROSALA	TONTTI
1KRS			
1KRS	KEM RO	4641 m ²	TONTTI 7
		4641 m ²	
2KRS			
2KRS	KEM RO	4656 m ²	TONTTI 7
2KRS	KEM RO	1498 m ²	TONTTI 6
		6155 m ²	
3KRS			
3KRS	KEM RO	2024 m ²	TONTTI 7
3KRS	KEM RO	1275 m ²	TONTTI 6
		3300 m ²	
YHT.		14095 m ²	



2.krs 1 : 1000



3.krs 1 : 1000

0 10 50m







10 §

Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 6 / Asuinrakennuksen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 ohjeellisella tontilla 6 on laadittu maanvuokrasopimusmalli SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tarkoitus on, että ohjeellinen tontti 6 jaetaan kolmiulotteisella tonttijaolla useammaksi asunto- ja liikerakennustontiksi, ja kukin näin muodostettavan tontin kanssa tehdään oman maanvuokrasopimus. Hybridirakennuksen asuntokerrokset 4–11 jakautuu kolmeksi tontiksi.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä.

Investori- ja rahoitussuunnitelma

SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan se jakaantuu kahteen osaan: liiketilat ja asunnot. Liiketilojen investoriksi on tulossa Kesko Oyj, jonka kanssa SSA Rakennus Oy on allekirjoittanut 14.6.2022 sopimuksen hankkeen kehitysvaiheesta. Sen aikana tehdään tarvittava jatkosuunnittelu, hankkeen taloudellisten reunaehtojen varmistaminen ja investointisopimukset.

Asunto-osa toteutetaan yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kanssa. SSA Rakennus Oy ja Titanium Rahastoyhtiö Oy ovat allekirjoittaneet 17.6.2022 aiesopimuksen asunto-osan vastaavista kehitysvaiheista. Kaupungin kanssa 14.6.2022 käydyn markkinavuoropuhelussa saadun palautteen perusteella asuntojen hallintamuotojakauma on seuraava:

- kolme kerrosta omistusasuntoja ja kaksi kerrosta asumisoikeusasuntoja ja neljä kerrosta muita asuntoja; tai
- neljä kerrosta omistusasuntoja ja viisi kerrosta muita asuntoja.

Muihin kerroksiin toimijat voivat kehittää esimerkiksi hoivapalveluita tai senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja. Huoneistohotellin on sijoitettavissa kolmanteen kerrokseen, mutta se katsotaan liikerakennusoikeudeksi. Vaihtoehtojen toteutuminen on riippuvainen ARA:n hyväksymistä lainaehdoista. Omistusasunnot tarjotaan kuluttajien ostettavaksi vähintään kahdeksi vuodeksi.

Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn siten, että Kesko Oyj toimii liikerakennuksen sijoittajana ja Titanium Rahastoyhtiö Oy asuntorakennuksen sijoittajana. Edellytyksenä suunnitteluvarauksen jatkumiselle 31.12.2022 asti on, että nämä yhtiöt toimivat hankkeessa yhdessä sijoittajina.

Maanvuokrasopimus



Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet asuinrakennuksen toteuttamisesta niin, että kustakin hallinta- ja rahoitusmuodosta muodostetaan oma tonttinsa ja kunkin tontin kanssa tehdään oma maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolmiulotteisella tonttijaolla asemakaavan (no 230800) mukaisen korttelin 23196 ohjeellista tonttia 6, jonka pinta-ala on noin 2200 m², Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (noin 1931 m²) ja 92-409-3-136-M503 (noin 263 m²). Tämä tarkoittaa korttelissa 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan kolmiulotteinen tonttijako ja sen pohjalta tonttien lohkominen, mikä on uutta Vantaalla. Peruskiinteistönä on maantasossa oleva liikerakennuksen tontti.

Liitteenä on maanvuokrasopimus, jossa nämä kolme asuntotonttia on samassa sopimuksessa eroteltuina kirjaimin D, E ja F silloin, kun ko. kohta koskee vain tuota tonttia. Muuten maanvuokrasopimuksen ehdot ovat yhtäläiset.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimukset tehdään SSA Rakennus Oy:n perustamien kiinteistöyhtiöiden nimiin. Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinrakennusta varten.

Tontti D käsittää kerroksen 4–6. Tontin rakennusoikeus on noin 2600 k-m², ja se vuokrataan hoiva-asumista varten.

Tontti E käsittää kerrokset 7–8. Tontin rakennusoikeus on noin 2300 k-m², ja se vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten.

Tontti F käsittää kerrokset 9–11. Tontin rakennusoikeus on noin 3200 k-m², ja se vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- hoiva-asumista varten 580 €/k-m²,
- ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten 457,70 €/k-m² ja
- vapaarahoitteista omistusasumista varten 580 €/k-m².

ARA-kohteeseen tehdään tarvittaessa hinnantarkistus, kun on tiedossa ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta.

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ajan 3 %, ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % ja ARA:n kohteessa 4 % Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Ensimmäisen vuoden vuokra perustuu nyt tehtyihin luonnossuunnitelmiin. Niiden mukaan tontin D vuotuinen vuokra on noin 45 200 euroa, tontin E noin 31 600 euroa ja tontin F noin 55 700 euroa. 1.1.2014 jälkeen vuokran määrittäminen perustuu rakennuslupapiirustuksiin. Liikerakennuksen tonttien rakennusoikeuden arvo on noin 4,4 milj. euroa.

Maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Asuinkerrostalon koko on oltava vähintään 7000 k-m². Erillisessä toteutusopimuksessa on määriteltävä rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aikaiset ehdot. Kaupallinen avaus on tarkoitus toteuttaa 2.6.2025 mennessä. Mikäli SSA Rakennus Oy ei täytä rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden



kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, niin se maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty.

Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli vuokralainen ei täytä velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun asuinrakennusta koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan 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. Koska kyseessä olevat asuntorakennuksen maanvuokrasopimukset kuitenkin liittyvät kiinteästi liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös näistä maanvuokrasopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy asuinrakennuksen tonttien D, E ja F maanvuokrasopimusten ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja vs. muutti esitystään seuraavalla tavalla:

Maanvuokrasopimuksen luvun "Vuokrauksen kohde" toinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaisille D, E ja F vuokrattavat kerrokset 4–11 asuintiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontit D, E ja F varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Rakennusluvan jälkeen tontit ovat lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C."

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022 (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



**Maa-alueen vuokraaminen /
Asuminen tontilla 6 /
SSA Rakennus Oy**

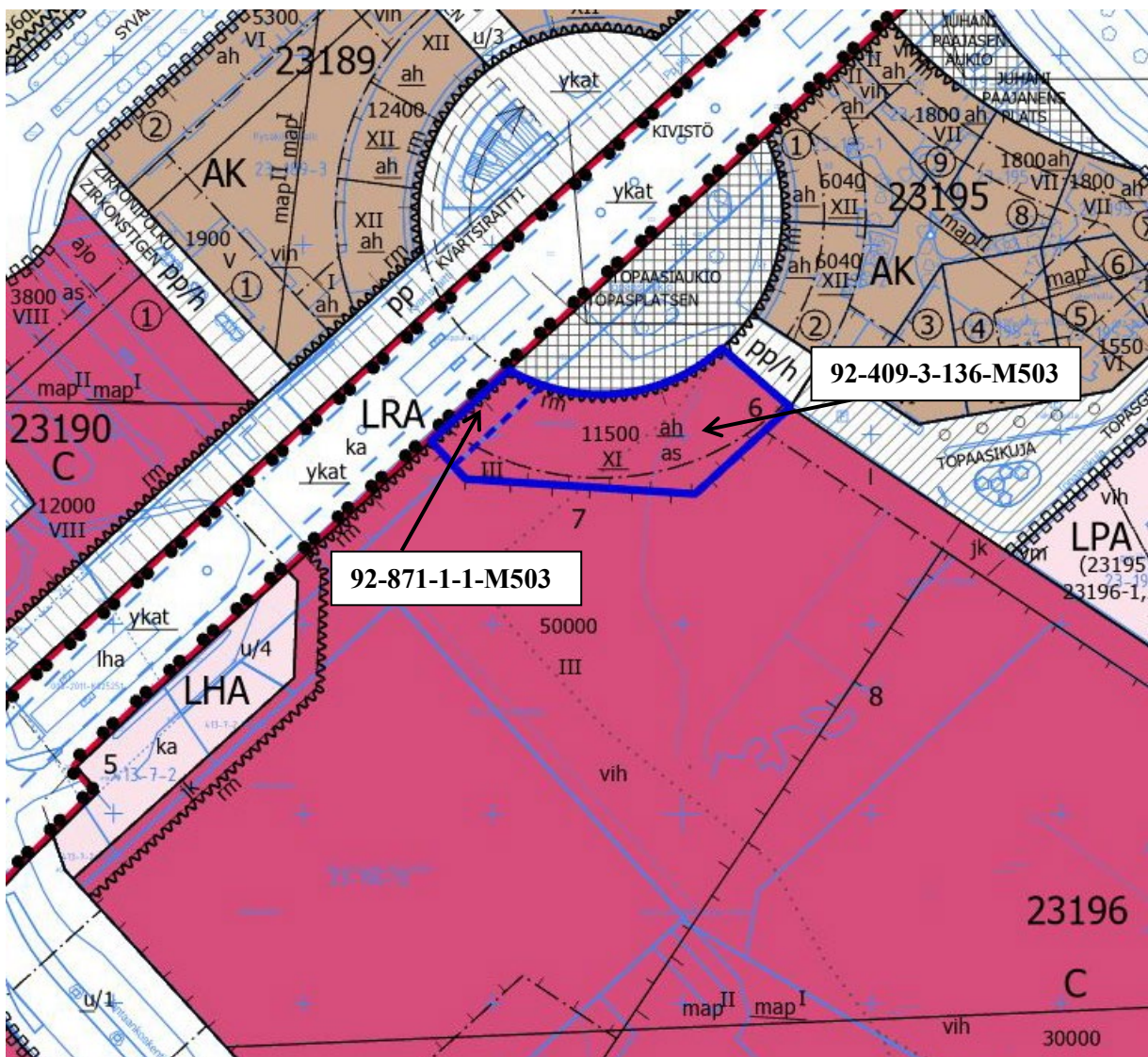
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 1931 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503**

**n. 263 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-871-1-1-M503**

**yhteensä n. 2194 m²
(ohjeellinen tontti 92-23-196-6)**





MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

Vuokranantaja/myyjä **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Vuokralaiset/ostaja Tontti D, kerrokset 4-6
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen D**”)

Tontti E, kerrokset 7-8
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen E**”)

Tontti F, kerrokset 9-11
SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen F**”)

SSA Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Vuokralaisten kanssa kaikkien tämän sopimuksen Vuokralaista koskevien sopimusvelvoitteiden täyttämistä, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Edellä todetusta huolimatta, SSA Rakennus Oy vastaa yksin tämän sopimuksen mukaisista Vuokralaista koskevista Vuokra-alueen (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista Toteutus sopimuksen (liite A) (määritelty jäljempänä) mukaisesti riippumatta siitä, siirtyvätkö Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet SSA Rakennus Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistölle tai asunto-osakeyhtiölle.



Vuokrauksen kohde

Osa noin 2200 m²:n suuruisesta asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tonttijaon mukaisesta tontista 6 korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö). Asemakaavan mukainen ohjeellinen tontti 6 muodostuu osista määräaloja 92-871-1-1-M503 (263 m²) ja 92-409-3-136-M503 (1931 m²).

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tontille 6 laaditaan rakennuslupahakemuksen pohjalta kolmiulotteinen tonttijako. Tonttijaon pohjalta peruskiinteistönä on liikerakennusta varten Vuokralaiselle A vuokrattava tontti A, joka käsittää kerrokset 1–2 ja kellarikerroksen. Vuokralaisille D, E ja F vuokrattavat kerrokset 4–11 asuintiloja varten. Tonttijaon pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa, ja luvan perusteella tontit D, E ja F varataan asemakaavan mukaisesti asumiselle. Rakennusluvan jälkeen tontit ovat lohkottavissa. Alustava tonttijako on liitteenä 1C.

Peruskiinteistönä on liikekeskusta varten erillisellä maanvuokrasopimuksella vuokrattava asemakaavan mukainen ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti 6, joka käsittää kellarikerroksen sekä kerrokset 1-2. Lisäksi kolmiulotteisen tonttijaon pohjalta erillinen maanvuokrasopimus tehdään kolmesta kerroksesta, johon on tulossa huoneistohotelli.

Vuokrauksen kohteet D, E ja F ovat peruskiinteistön yläpuolella. Tarkka korkeustaso määritellään tonttijaossa.

Vuokrauksen kohteet (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1C.

Vuokra-alueen D rakennusoikeus on noin 2600 k-m².

Vuokra-alueen E rakennusoikeus on noin 2300 k-m².

Vuokra-alueen F rakennusoikeus on noin 3200-k-m².

Tontti on lohkaistavissa tonttijaon voimaantulon jälkeen.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alueet vuokrataan sille toteutettavaa asuinkerrostalon kerrosten 4–11 rakentamista varten. Vuokra-alueen alapuolella on samassa rakennuksessa (asuintiloja), liiketiloja ja kellaripysäköintitiloja.

Asuinrakennusta koskeva ohjeellinen suunnitelma on tämän sopimuksen liitteenä 8.

Vuokra-alue D vuokrataan hoiva-asumista varten.



Vuokra-alue E vuokrataan ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten. Vaihtoehtoisesti Vuokra-alueelle E saa toteuttaa yhden kerroksen vapaarahoitteista omistusasumistuotantoa ja yhden kerroksen muuta asumista.

Vuokra-alue F vuokrataan vapaarahoitteista omistusasumista varten.

Osapuolet toteavat, että SSA Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa Vuokra-alueelle edellä mainittu asuinrakennus on laadittu erillinen tämän sopimuksen liitteenä A oleva toteutussopimus ("**Toteutussopimus**"), jonka Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet samassa yhteydessä tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Vuokra-alueen asemakaava

Asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa ja erikoiskaupan suuryksiköitä), sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Asemakaavassa on erikseen osoitettu ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille 6 saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Asemakaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon mukaisen tontin 6 as-merkinällä osoitetulla rakennusosalalla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa 1.1.202x ja päättyy 31.12.210x.



2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:
- hoiva-asumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euroa/k-m²,
 - ARA-rahoitteista asumisoikeusasumista varten 457,70 (neljäsataaviisikymmentäseitsemän euroa ja seitsemänkymmentä senttiä) euroa/k-m² ja
 - vapaarahoitteista omistusasumista varten 580 (viisisataakahdeksankymmentä) euro/k-m².
- 2.2 ARA-kohteeseen tehdään tarvittaessa hinnantarkistus, kun on tiedossa ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta.
- 2.3 Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden (1.1.2023-31.12.2025) ajan 3 % (kolme prosenttia), ja tämän jälkeen vapaarahoitteisissa kohteissa 4,5 % (neljä ja puoli prosenttia) ja ARA:n kohteessa 4 % (neljä prosenttia) Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta.
- 2.4 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan kolmen vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla Vuokra-alueen rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittoa.
- 2.5 Yllä todetusta huolimatta, ensimmäisen vuoden vuokra (1.1.2023-31.12.2023) perustuu tämän sopimuksen liitteenä 8 olevan asuinkerrostalon luonnossuunnitelman 7.10.2022 mukaisiin kerros- ja tilakohtaisiin kerrosneliömetrimääriin. Vuotuinen vuokra on siten vuokra-ajan alkaessa 133988 € (satakolmekymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdensan euroa) 1.1.2024 lukien vuokran määrityksen perusteina käytetään asuinkerrostalon rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta sekä asuinkerrostalon rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutettavia kerrosneliömetrimääriä.
- 2.6 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin



kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan vuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

- 2.7 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien 20 (kahdenkymmenen) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.2.2041 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.
- 2.8 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokrauksen kohde -kappaleessa mainittu rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 2.9 Kaupunki on perinyt kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 31 päätöksen mukaisesti varausmaksua SSA Rakennus Oy:ltä 1.7.2022 lähtien. Varausmaksu on ollut 2,5 % (kaksi ja puoli prosenttia) Vuokra-alueen markkina-arvosta, kunnes Vuokra-alue on vuokrattu. Varausmaksu palautetaan, mikäli Vuokra-alue vuokrataan. Kaupunki palauttaa varausmaksun SSA Rakennus Oy:lle, kun asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 23196/6 ja osaa tonttia 23196/7 asunto- ja liikerakentamista koskevat maanvuokrasopimukset ovat tulleet voimaan.

3. Vuokranmaksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.



4. Rakentamisvelvoite

- 4.1 Vuokralainen sitoutuu jättämään asuinkerrostaloa koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle 30.9.2023 mennessä ja rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen asuinkerrostalon, jonka kerrosala on vähintään 7 000 k-m².
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun asuinrakennukseen kuuluvat kerrokset on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun asuinrakennuksen osan rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.
- 5.2 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.1.2029, tai Vuokralaisen kohdan 5.1 mukainen oikeus raukeaa.
- 5.3 Asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijaon mukainen tontti 6, josta Vuokra-alueen mukainen tontti on lohkaistu, on kuitenkin kaikkien Vuokralaisten D, E ja F kunkin ostettava oma tonttinsa samanaikaisesti. Vuokra-alueen kiinteistökaupat tehdään kunkin Vuokralaisen osalta erikseen.
- 5.4 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen asuinkerrostalon rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään, kohdissa 2.1 ja 2.2 määritelyihin rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisiin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.6 ja 2.77 periaatteiden mukaisesti elinkustanusindeksillä ja käypään arvoon määrajoin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.
- 5.5 Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tavalla tarkistettu hinta lasketaan ostajan ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.



- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoittavaa normaalia toimintaa.
- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajorampien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuk-



sia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.

- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Jätteiden putkikeräysjärjestelmä

- 9.1 Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Vantaan kaupungin konserniyhtiö Kivistön Putkijäte Oy vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta. Jokaisen putkikeräysjärjestelmään liittyvän kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakkeiden merkintäsopimuksen. Samassa yhteydessä allekirjoitetaan myös osakassopimus, suunnittelu- ja toteutusopimus, käyttöopimus sekä tarvittaessa korttelikohtainen kierrätyshuonesopimus.
- 9.2 Kivistön Putkijäte Oy:n osakeannissa merkittävien B-osakkeiden lukumäärä perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan liike-, työ-, palvelu- tai muun vastaavan tilan määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliometriä (asemakaava + muu tila + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) putkijätien B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2022 on 59,92 euroa / k-m². Mikäli Kiinteistölle toteutetaan myöhemmässä vaiheessa lisärakentamista, Vuokralaisella on velvollisuus merkitä lisää Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita edellä lausutuin periaattein. Putkikeräysjärjestelmän käytöstä peritään putkijätien yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.
- 9.3 Vuokralaisen tulee merkitä osakkeita ja liittyä putkikeräysjärjestelmän tulevaisuuden käyttäjäksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennustyöt on aloitettu kaupan kohteella. Rakentamisen aloittamishetkeksi katsotaan tässä tapauksessa rakennusvalvonnan ensimmäisen aloituskokouksen päivämäärä. Osakasyhteisön tulee aloitettuaan kiinteistöllään ensimmäisen rakennuksen rakentamisen merkitä B-osakkeita samalla kertaa määrä, joka vastaa ko. yhteisön hallinnassa olevan kiinteistön asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavan tilan kokonaismäärää riippumatta siitä, käytetäänkö kiinteistön rakennusoikeus ja rakennusoikeuden lisäksi rakennettava tila rakentamisen tässä vaiheessa täyteen määrään asti vai ei.



- 9.4 Vantaan kaupunki on ennen kaupantekoa toimittanut Vuokralaiselle tiedoksi kaikki edellä mainitut Kivistön Putkijäte Oy:n sopimukset. Vuokralainen on ennen kaupantekoa vastaanottanut ja tutustunut kaikkiin sopimuksiin ja tarvittaessa selvittänyt putkikeräysjärjestelmän kaupallisia ja teknisiä lisätietoja Kivistön Putkijäte Oy:ltä.
- 9.5 Vuokralaisen luovuttaessa Kiinteistön kolmannelle, sitoutuu Vuokralainen siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Ostajalle tällä kauppakirjalla asetetut velvoitteet luovutuksen-saajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

10. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

- 10.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttö-oikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin asuin-, liike- ja toimitilarakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 10.2 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 11.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutussopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennus- aluetta.
- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.
- 11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämi-



sestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

13. Vakuus

- 13.1 Vuokralainen luovuttaa 133988 €:n (satakolmekymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdensan euron) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

14. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 14.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 14.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 14.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

15. Vuokrasuhteen päättymisen

- 15.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 4.2 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 15.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 4.2 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määrälläisen vuokrasopimuksen vuokratkauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.



- 15.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.
- 15.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 15.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 15.6 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 15.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.
- 15.7 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

16. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 16.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 16.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 16.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 16.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mu-



kaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

- 16.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutus sopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 16.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 16.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 16.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

17. Sopimussakko

- 17.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan **sopimussakkoa 4,5 %:n** vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 17.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineiden vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 17.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.



18. Sopimuksen purkaminen

- 18.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai, mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun asuin-, liike- ja toimitilarakennusta koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.
- 18.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan **Virhe. Viitteen I ähdettä ei löytynyt.** vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 16.5 vastaisesti.
- 18.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 17.1, 17.2 ja 17.3 mukaisesti

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

SSA RAKENNUS OY, omasta puolestaan sekä perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun

xxxxxxx xxxxxxxxxx
valtuutettuna

Hannu Riikola
valtakirjalla



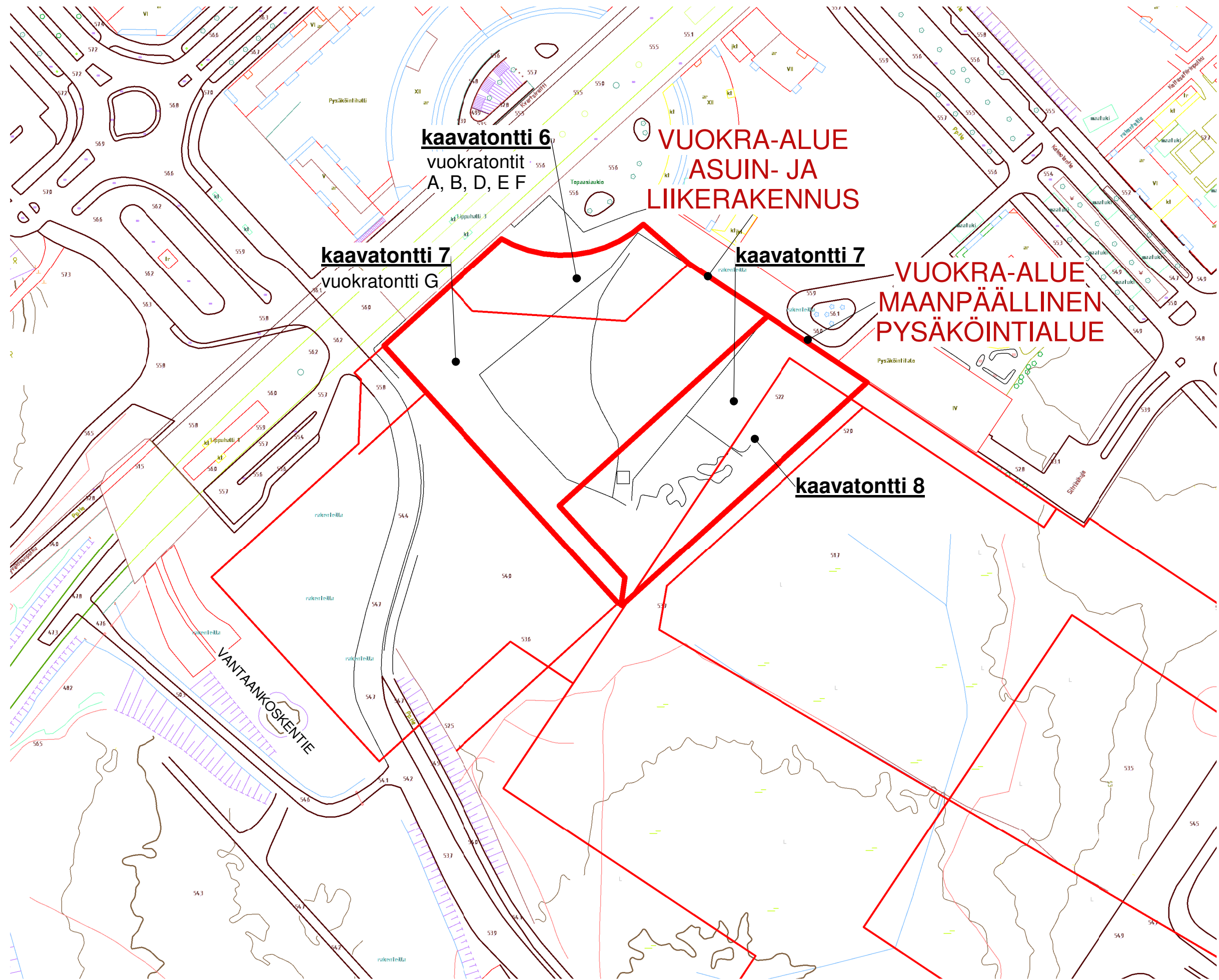
Liitteet

Liite A	Toteutus sopimus
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 8	Asuintornin luonnossuunnitelmat 07.10.2022

KAUPANVAHVISTUS

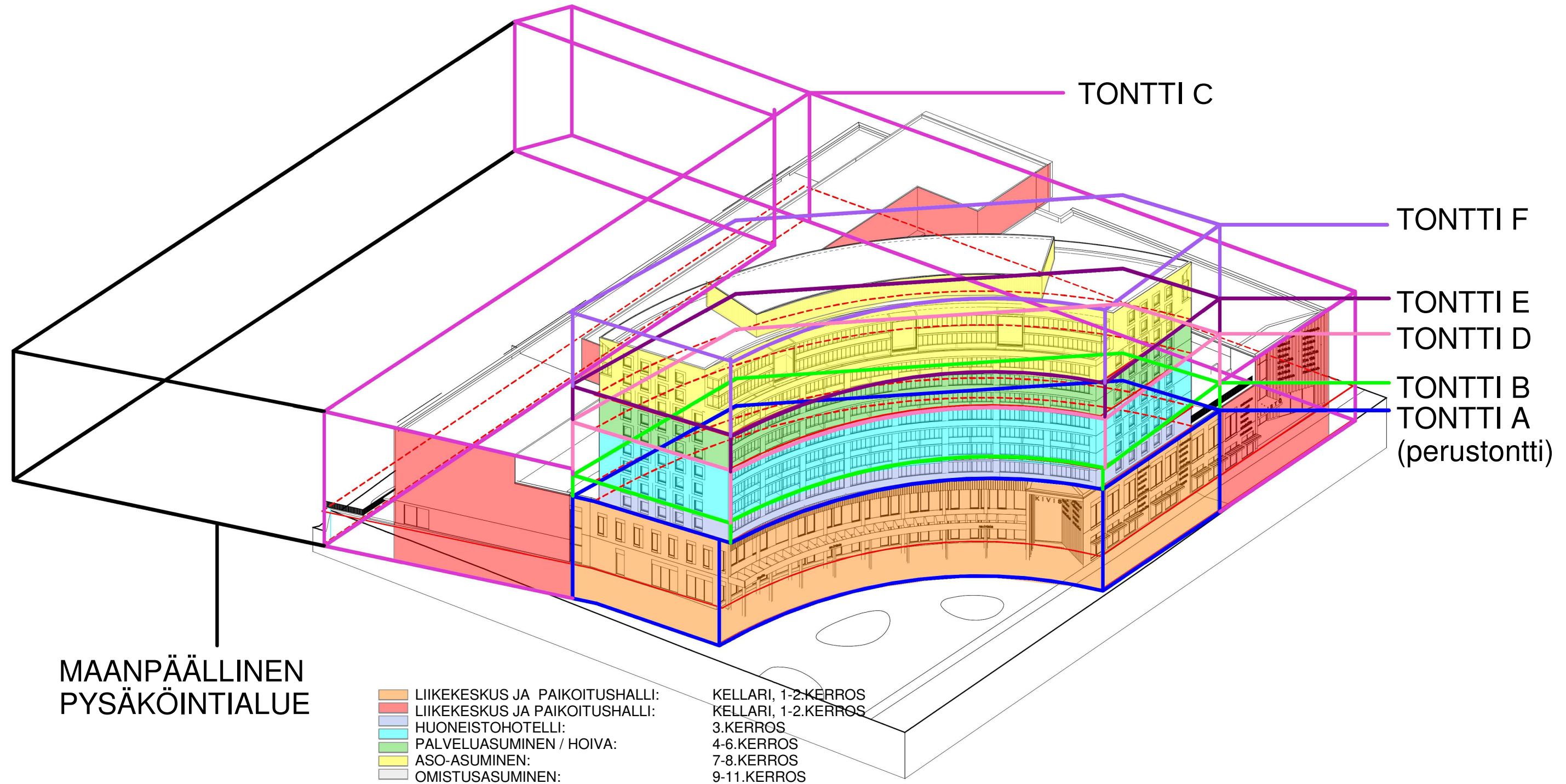
Kaupanhahvistäjana todistan, että lakimies xxxxxx xxxxxx valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja Hannu Riikola valtakirjalla SSA Rakennus Oy:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxxkuuta 2023



ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500

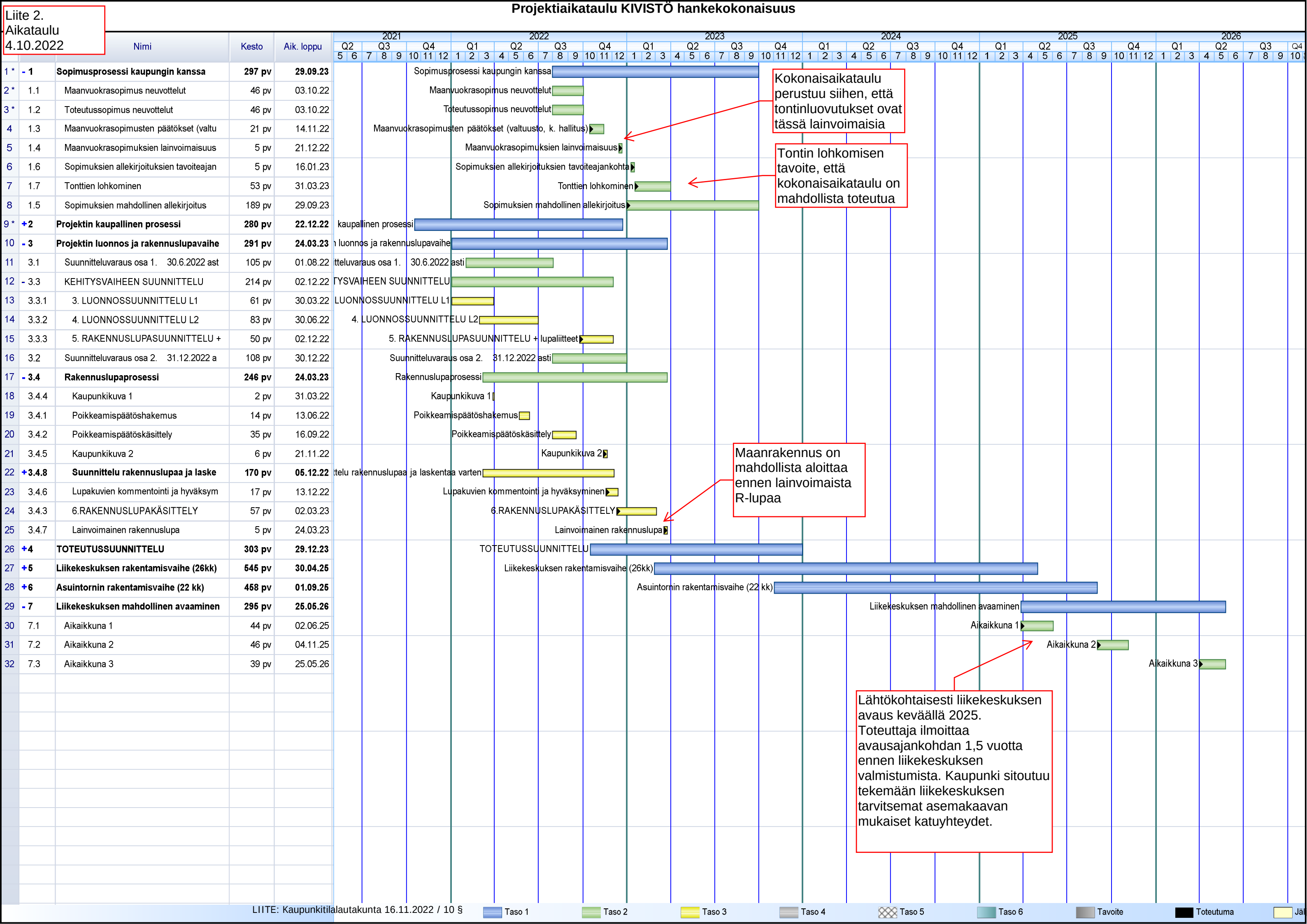


ALUSTAVA

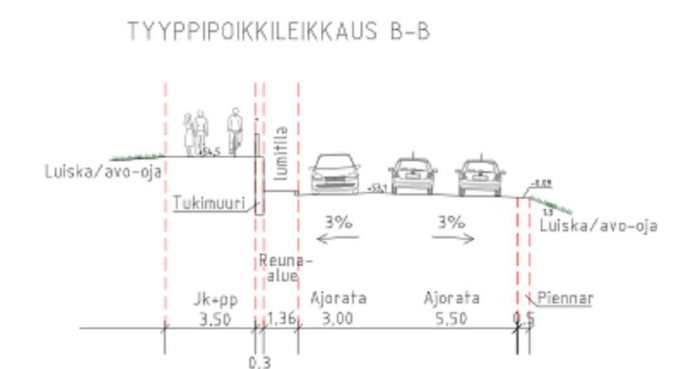
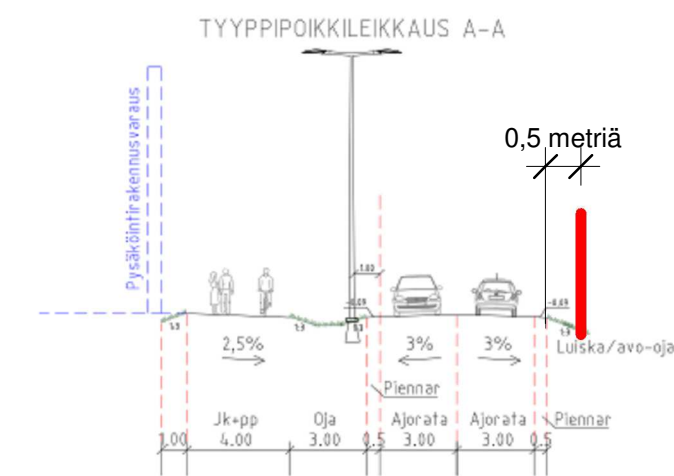
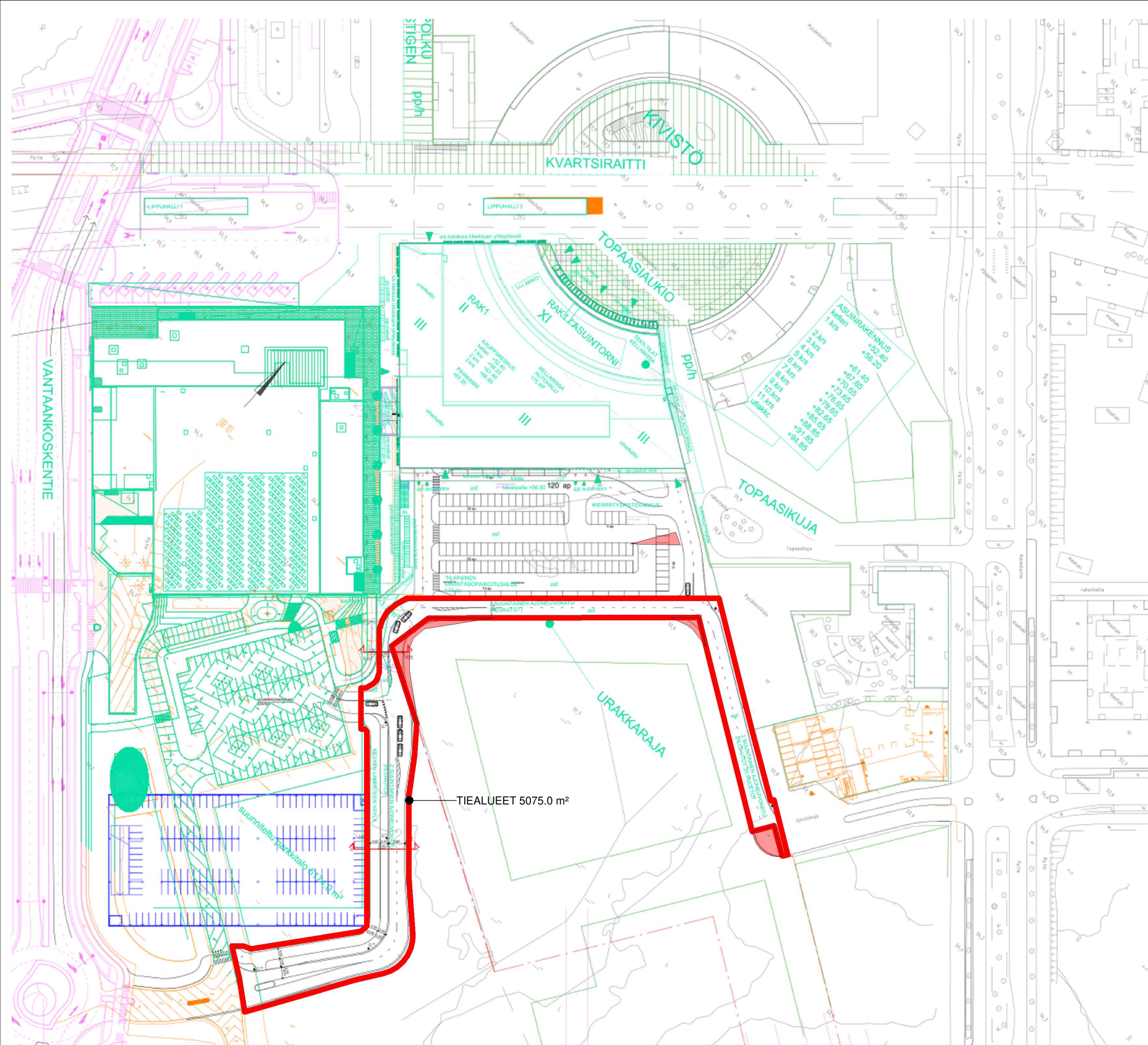
Kivistö liikekeskus
 Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
 TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

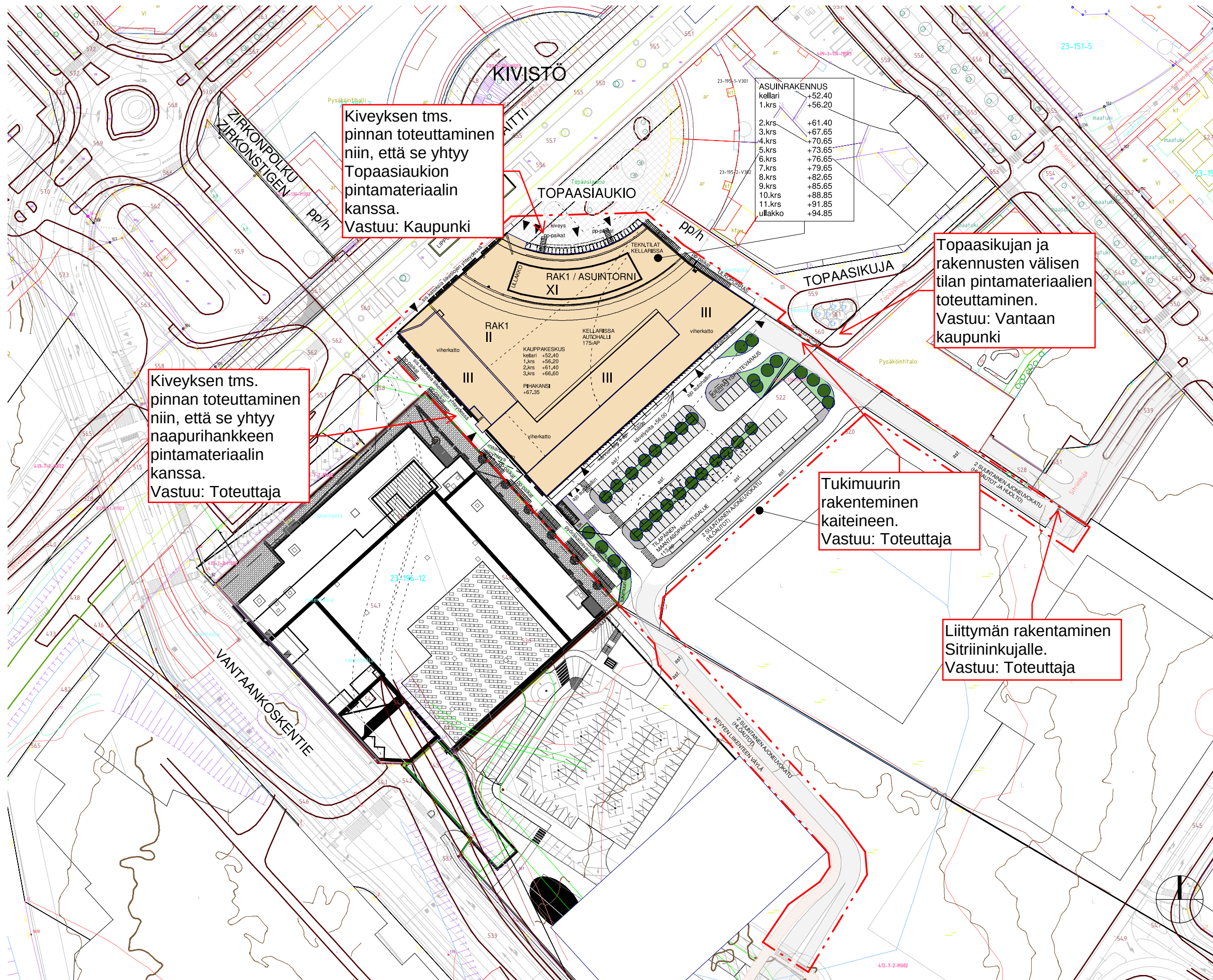
2.11.2022

Projekti- ja aikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus









RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m²
YLITYS 2500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

JÄTTEET
Jätteet jätepuristimiin ja suojattuihin jäteastioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasasuunnitelman mukaan
Pihan ja pikakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:

Autohallissa	175
Kävelykannen alla pihalla	8
Autopaikat yhteensä:	183 ap

Pihalla oleva tilapäinen paikoitusalue 113 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

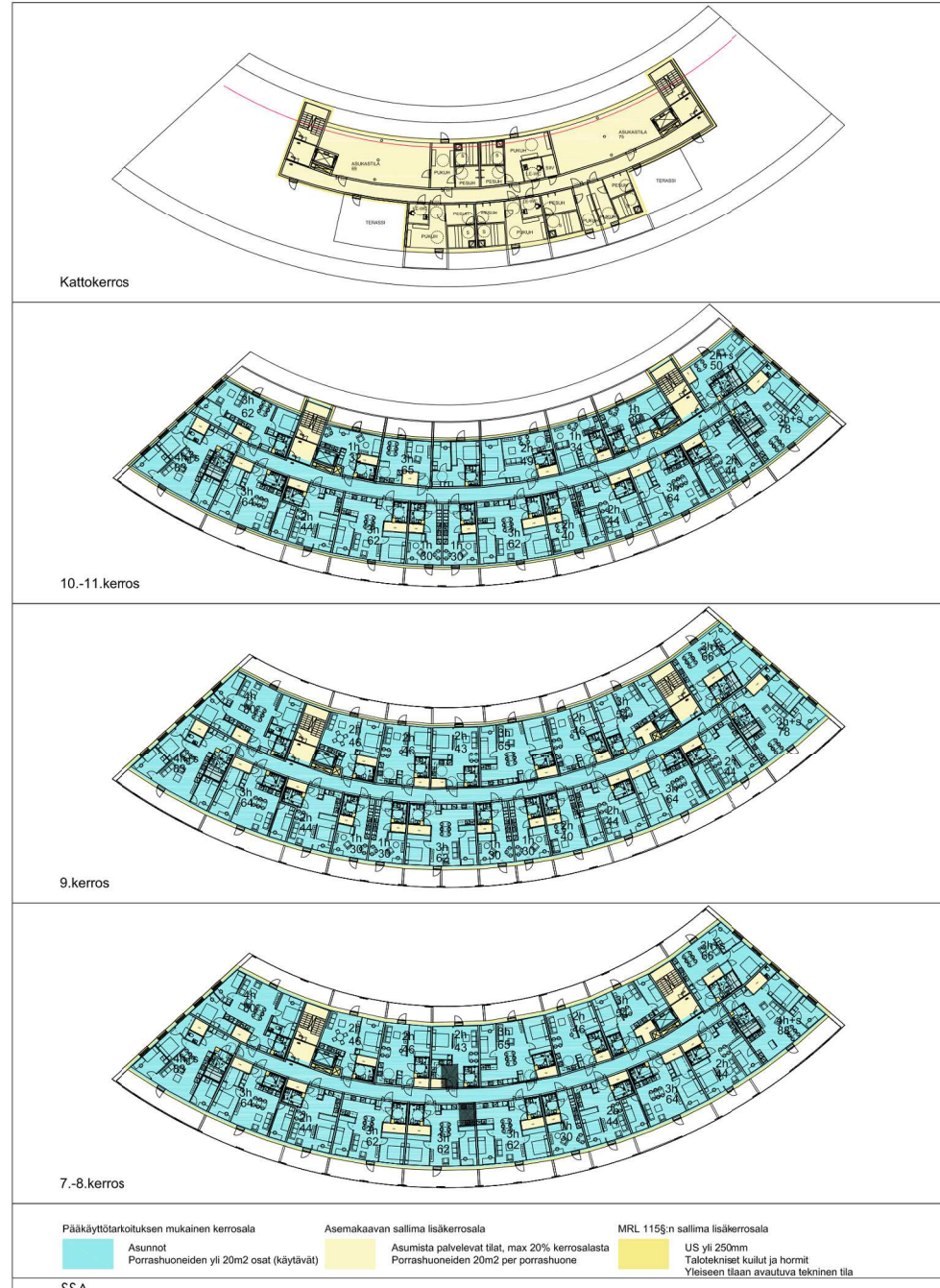
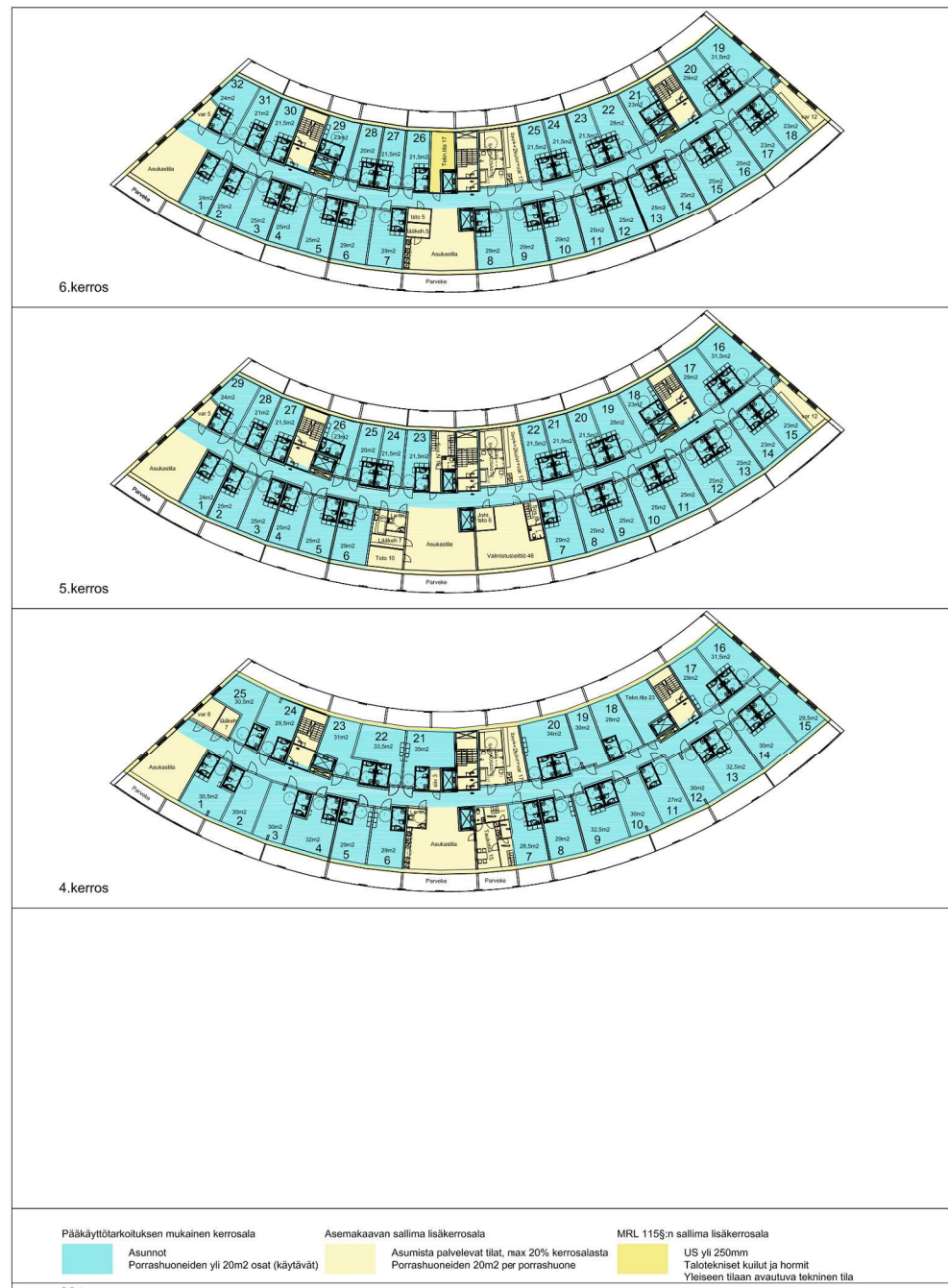
Suunnitelmassa:

Kellarissa sisällä

1.kerroksessa sisällä	97 (lukittava)
Katutasolla	86 (lukittava)
Katutasolla	158 (sääsuojassa)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	139 (avopaikat)
	460 pp

Tämä piirustus selventää Vantaan kaupungin ja toteuttajan vastuita liittyen rakennettavan hankkeen rajapintoihin.





		Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)			
		A	B	C	D
		Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (prsh)	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus- oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)
HOIVA	4. kerros	891	195		1086
	5. kerros	832	195		1027
	6. kerros	922	195		1117
ASO	7. kerros	1147	120		1267
	8. kerros	1153	120		1273
	9. kerros	1151	120		1271
GRYNDI	10. kerros	1045	120		1165
	11. kerros	1045	120		1165
	Ullakkokerros				0
YHTEENSÄ		8186	1185	0	9371



11 §

Kivistön Colosseum / Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin rakentamattoman neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on laadittu useita maanvuokrasopimuksia SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tämä maanvuokrasopimus koskee maanpäällistä pysäköintialuetta, joka on mahdollista kattaa ja rakentaa.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esitellyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä. SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet maanpäällisen pysäköintialueen vuokraamisesta niin, että asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7 rajataan noin 5400 m²:n määräala liikekeskuksen maanpäällistä pysäköintialuetta varten. Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 2924 m²) ja 92-409-3-136-M503 (noin 2486 m²).

Maanpäällisen pysäköintialueen päälle saa rakentaa heti tai myöhemmin tulevaisuudessa betonikannen, jolloin betonikannen päällä on oltava pohjoispuoliselle naapurivuokra-alueelle rakentuvaan liikerakennukseen tukeutuvaa yhteisöllisyyttä edistäviä ja asukkaita palvelevia ulkoilma-aktiviteetteja sekä liikerakennuksen toimintaan liittyviä myyntipisteitä.

Vuokra-aika on 50 vuotta. Maanvuokrasopimus tehdään SSA Rakennus Oy:n perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra on 8 €/m² vuodessa. Mikäli Vuokra-alueen päälle ei ole rakennettu käyttötarkoitukseen sopivaa betonikantta kahdeksan vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisesta, niin vuokraa korotetaan 50 %:lla. Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan liike- tai muu rakennus tai mikäli Vuokra-alueelle tulee voimaan asemakaavan muutos, vuokra määräytyy Vuokra-alueelle hyväksytyn asemakaavan muutoksen tai myönnetyn rakennusluvan rakennusoikeuden arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta samoin perustein kuin liikerakennusoikeus: ensimmäinen kerros 500 €/k-m², toinen kerros 250 €/k-m² ja kolmas kerros 125 €/k-m². Vuokra ja em. hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja 20 vuoden välein vuokra tarkistetaan auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioinnin pohjalta.

Vuokralaisella ei ole betonikannen tai liikerakennuksen rakennusvelvoitetta. Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on rakentanut Vuokra-alueelle liikerakennuksen ja kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun liikekeskuksen rakentamiseen.



Vuokralaisella on velvollisuus osoittaa ne autopaikat ja polkupyöräpaikat, jotka eivät mahdu asemakaavan mukaiselle korttelin 23196 ohjeelliselle tontille 6. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus. Tontin 6 kellarikerrokseen on tulossa asuin- ja liikerakennuksen väestönsuoja-, huolto-, lastaus-, varasto- ja teknisiä tiloja, jolloin koko rakennuksen pohjanpinta-ala ei ole käytettävissä pysäköintiin, osa kylläkin osoitettu pysäköintiin. Toisaalta mikäli nämä huoltotilat olisivat kerrosta ylempänä Topaasiaukion laidalla, niin silloin aukion laidalle ei olisi elävää kaupunkiympäristöä, joita liikkeitä ja palvelut sinne tuovat.

Lisäksi vuokrasopimuksessa on muitakin sopimusehtojen laiminlyöntiä ja rikkomiseen liittyviä vuokrasopimussakkojen maksuvelvollisuuksia ja sopimuksen purkuehtoja.

Vuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin muut SSA Rakennus Oy:n kanssa tehtävät maanvuokrasopimukset asunto- ja liikerakentamisesta.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti kuin määräosan oston kauppakirja Erikas 2 -nimisestä tilasta 92-409-6-9 Barker-Littoinen Oy:n kanssa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtävälueellaan päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Koska maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus kuitenkin liittyy kiinteästi asunto- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



KOHTEEN SIJAINTI

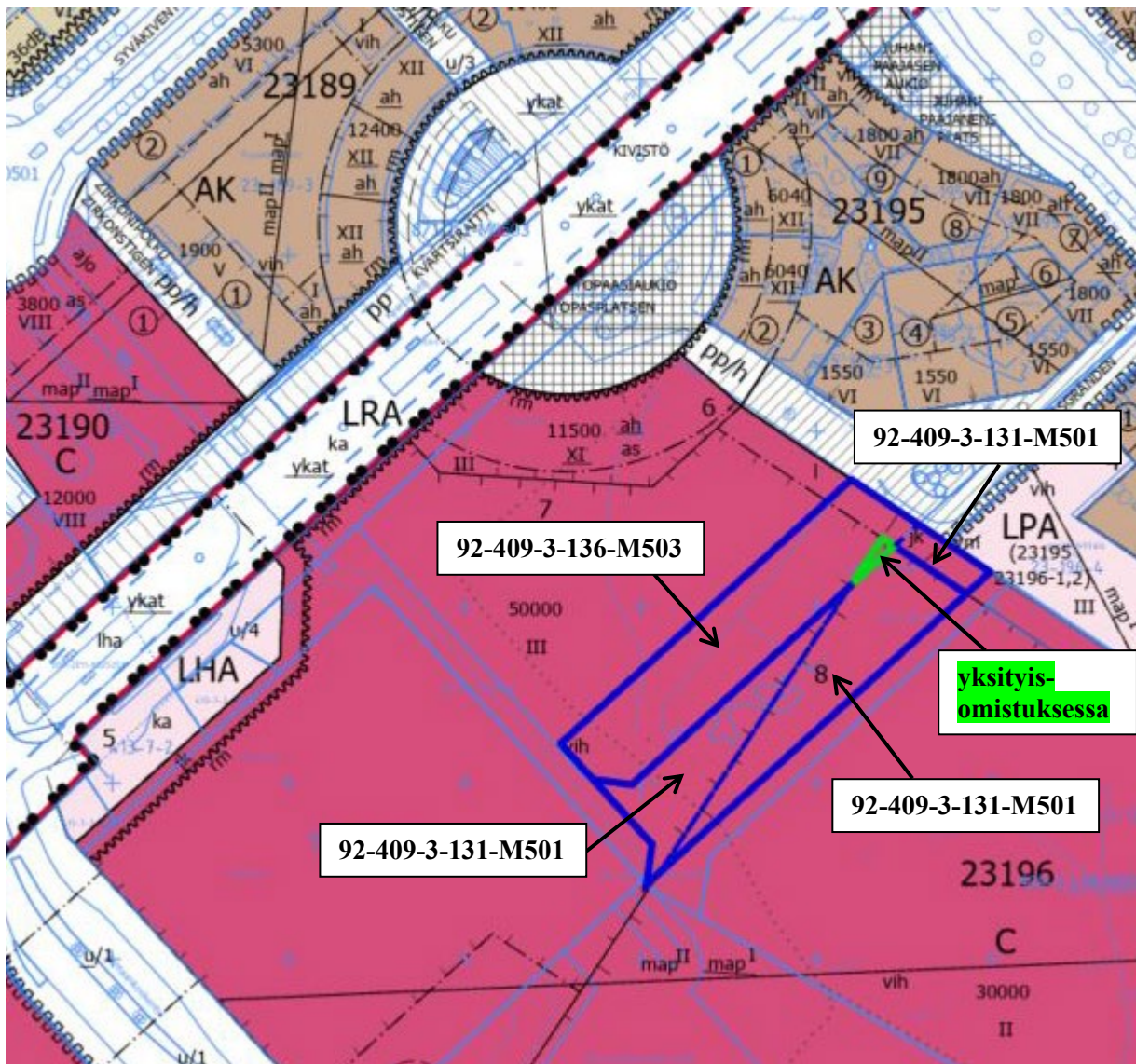


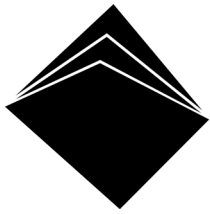
**Maa-alueen vuokraaminen /
maanpäällinen pysäköinti tonteilla 7 ja 8 /
SSA Rakennus Oy**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: LAPINKYLÄ (409)**

n. 220 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
n. 2486 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 1099 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
yhteensä n. 3805 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-7)

n. 1605 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-8)





MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan **kaupunginhallituksen** lainvoimaiseen päätökseen XX.XX.2022 § XX.

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokrauksen kohde

a) Noin 1319 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupungin-osan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

b) Noin 2486 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupungin-osan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503.

c) Noin 1605 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

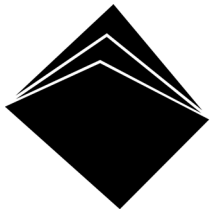
Kiinteistöt ovat asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

Kohdat a-b jäljempänä yhdessä "**Vuokra-alue**". Vuokra-alue on merkitty oikeeseen karttaliitteeseen 1A ja 1B.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan vuokralaisen viereisellä tontilla omistaman/hallitseman Liikekeskustontin käyttöön maanpäällistä pysäköintialuetta (asiakaspysäköinti) varten. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 5400 m².

Maanpäällisen pysäköintialueen päälle saa rakentaa betonikannen, jolloin betonikannen päällä on oltava pohjoispuoliselle naapurivuokra-alueelle rakentuvaan liikerakennukseen tukeutuvaa yhteisöllisyyttä edistäviä ja asukkaita palvelevia ulkoilma-aktiviteetteja sekä liikerakennuksen toimintaan liittyviä myyntipisteitä. Betonikannen päällistä toimintaa havainnollistavaa toimintaa koskevat



Vantaan kaupunginhallituksen esityksen xx.xx.2022 § xx liitteenä olleet, 10.10.2022 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 9.

1. Vuokra-aika

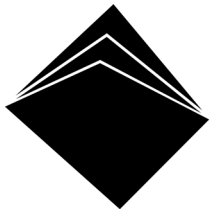
- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2023 ja päättyy xx.xx.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on kahdeksan euroa neliometriä kohti (8 €/m²) vuodessa, kun aluetta käytetään maanpäällisenä pysäköintikenttänä tai kun Vuokra-alueelle rakennetaan betonikansi.
- 2.2 Mikäli Vuokra-alueen päälle ei ole rakennettu betonikantta kahdeksan vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta lukien, niin vuokraa korotetaan 50 %:lla.
- 2.3 Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan liike- tai muu rakennus tai mikäli Vuokra-alueelle tulee voimaan asemakaavan muutos, vuokra määräytyy Vuokra-alueelle hyväksytyn asemakaavan muutoksen tai myönnetyn rakennusluvan rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:
- 1. krs:n tilat 500 €/k-m² (viisisataa euroa kerrosneliometriä kohti)
 - 2. krs:n tilat 250 €/k-m² (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliometriä kohti)
 - 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m² (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).

Vuokra on vuodessa 5 % rakennusoikeuden arvosta. Kerrosneliömetrihinnat tarkistetaan kohtien 2.4 ja 2.5 mukaisiksi.

- 2.4 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2043 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.



- 2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.3 mukaisiin yksikköhintoihin, jota on tarkistettu kohtien 2.4 ja 2.5 mukaisesti, mikäli rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokran maksu

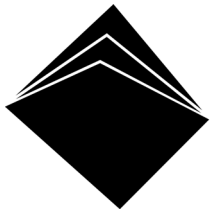
- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokralainen saa rakentaa Vantaan kaupungin puolesta maanomistajana Vuokra-alueelle pysäköintialueen päälle betonikannen, mikäli se rakennetaan liitteenä 9 olevien 10.10.2022 päivättyjen ohjeellisten suunnitelmien mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki betonikannen rakentamiseen ja siellä tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Rakentaminen katsotaan tehdyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun betonikansi on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja se on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus

- 5.1 Vuokralaisella tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on rakentanut Vuokra-alueelle liikerakennuksen ja kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.
- 5.2 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.3 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin sekä maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.



6. Asiakirjoihin tutustuminen

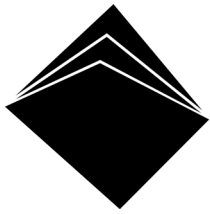
- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluisikien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoitettavaa normaalia toimintaa.
- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajorampien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvit-



tavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.

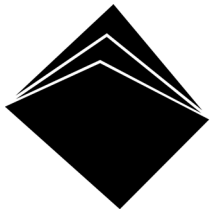
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.

9. Maaperä

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 9.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähdyn ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

10. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

- 10.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen välittömään läheisyyteen rakennettavan liikekeskuksen (tontti 6) toteuttajan oikeutta käyttää rakennusaluetta liikekeskuksen työmaa-aikana sekä tontin 6 oikeutta käyttää aluetta asiakaspysäköintiin.
- 10.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeus



tensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

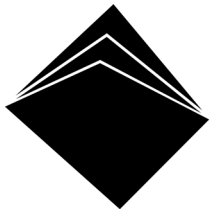
- 10.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.
- 10.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

11. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 11.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 11.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 11.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

12. Vuokrasuhteen päättyminen

- 12.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 6 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 12.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.
- 12.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksi-

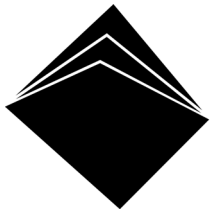


neen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana sekä asfaltti ja mahdollinen betonikansi poistettuna vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

- 12.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Vuokra-alueen), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 12.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 12.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 12.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

13. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 13.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.
- 13.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 13.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 13.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 13.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutusopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 13.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 13.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja



yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

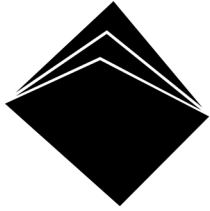
- 13.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.

14. Sopimussakko

- 14.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa vuokra-alueen hallinnan kohdan 10.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 14.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 13.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 13.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 13.4 tai 13.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.
- 14.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

15. Sopimuksen purkaminen

- 15.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, mikäli asemakaavan mukaiselle korttelin 23196 ohjeelliselle tontille 6 ei ole osoitettu maanpäälliseltä pysäköintialueelta tontin 6 tarvitsemia niitä autopaikkoja ja pyöräpaikkoja, jotka eivät mahdu tontille 6.
- 15.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 10.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 10.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 13.5 vastaisesti.
- 15.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 15.1 ja 15.2 mukaisesti.



16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, xx. päivänä xxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

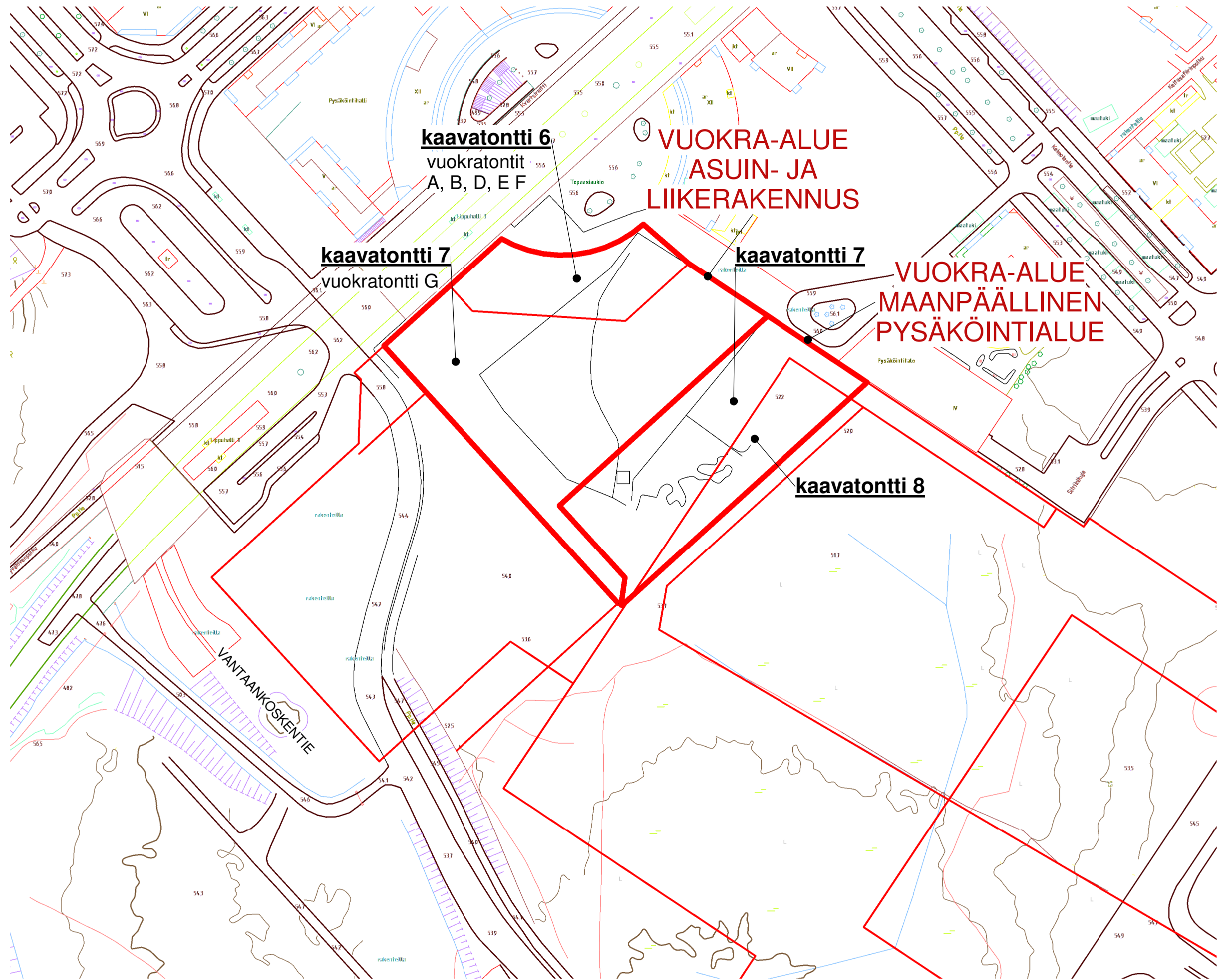
SSA RAKENNUS OY
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun

xxxxxxx
lakimies, valtuutettuna

xxxxxxxxxxx
valtakirjalla

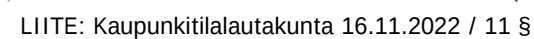
Liitteet

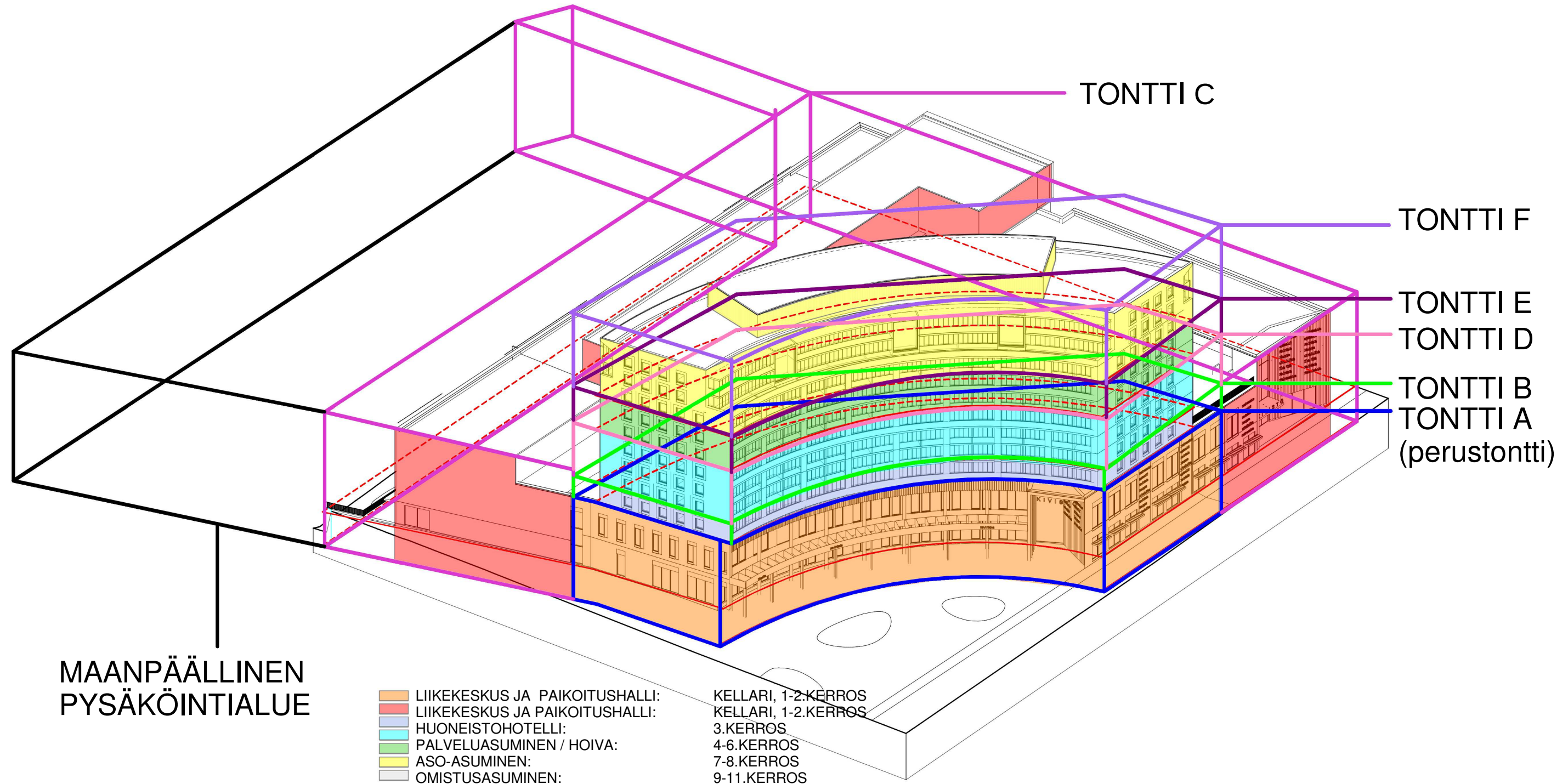
Liite A	Toteutussopimus
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 9	Eteläaukion luonnossuunnitelmat 10.10.2022



ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500



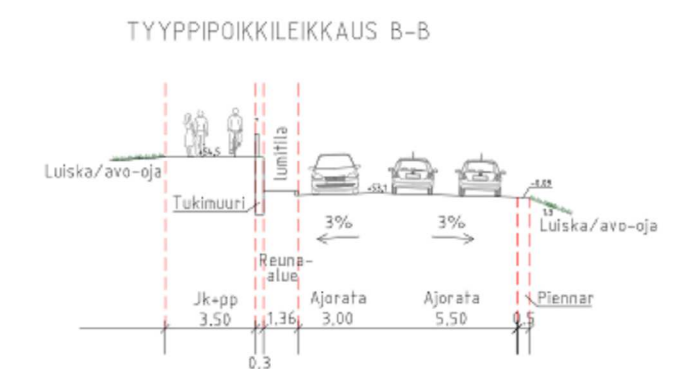
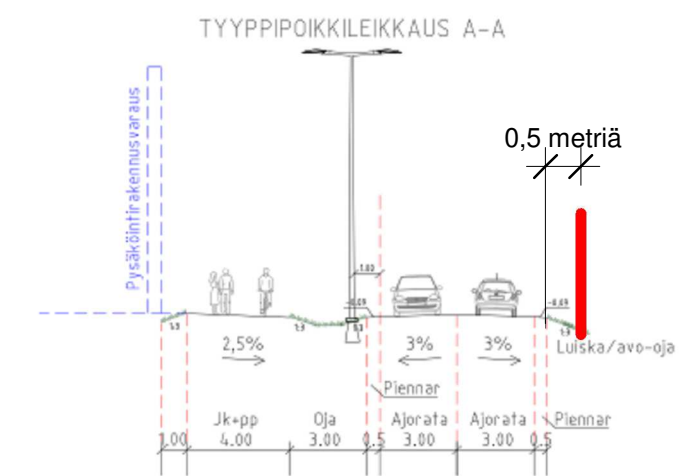
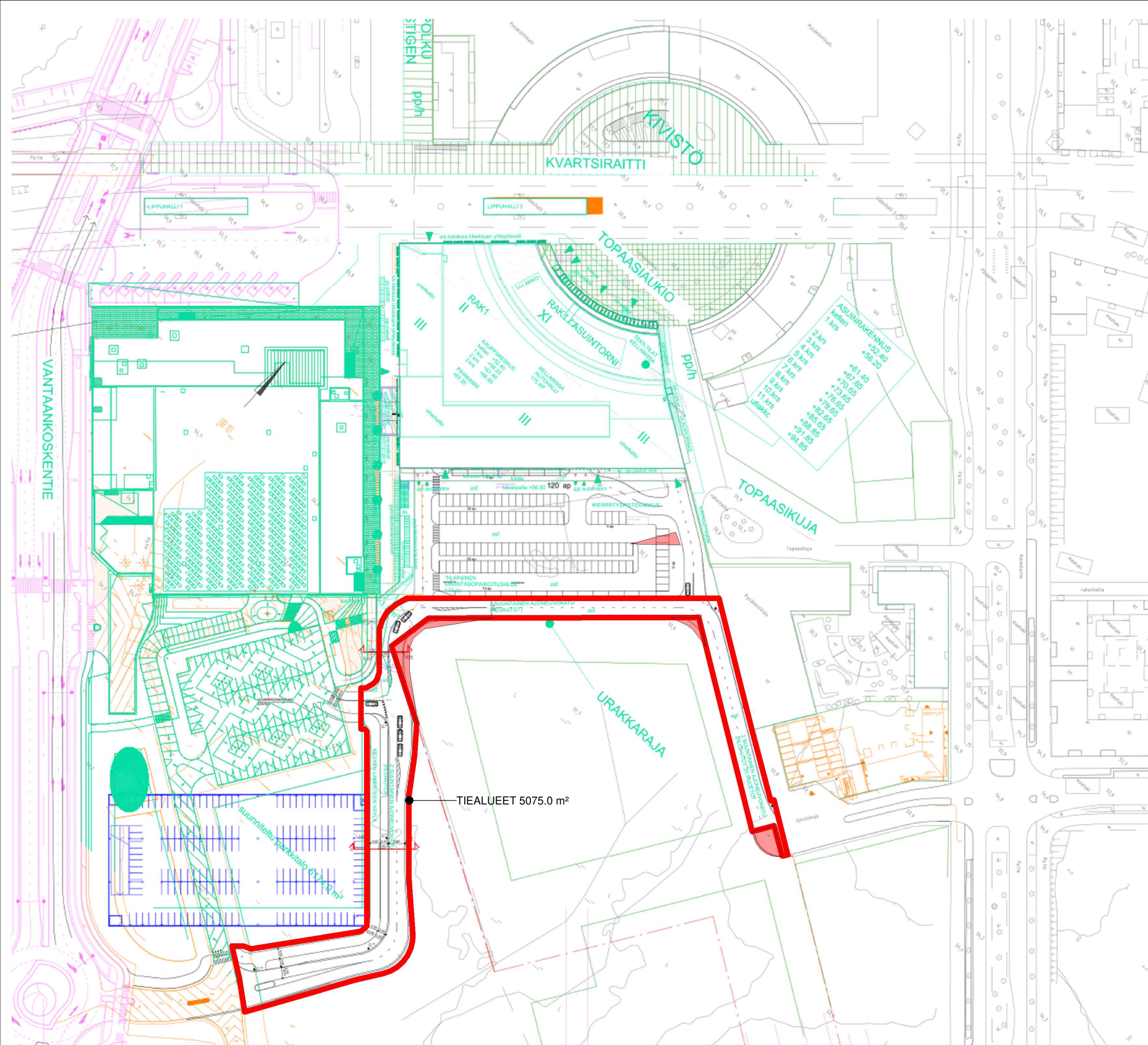


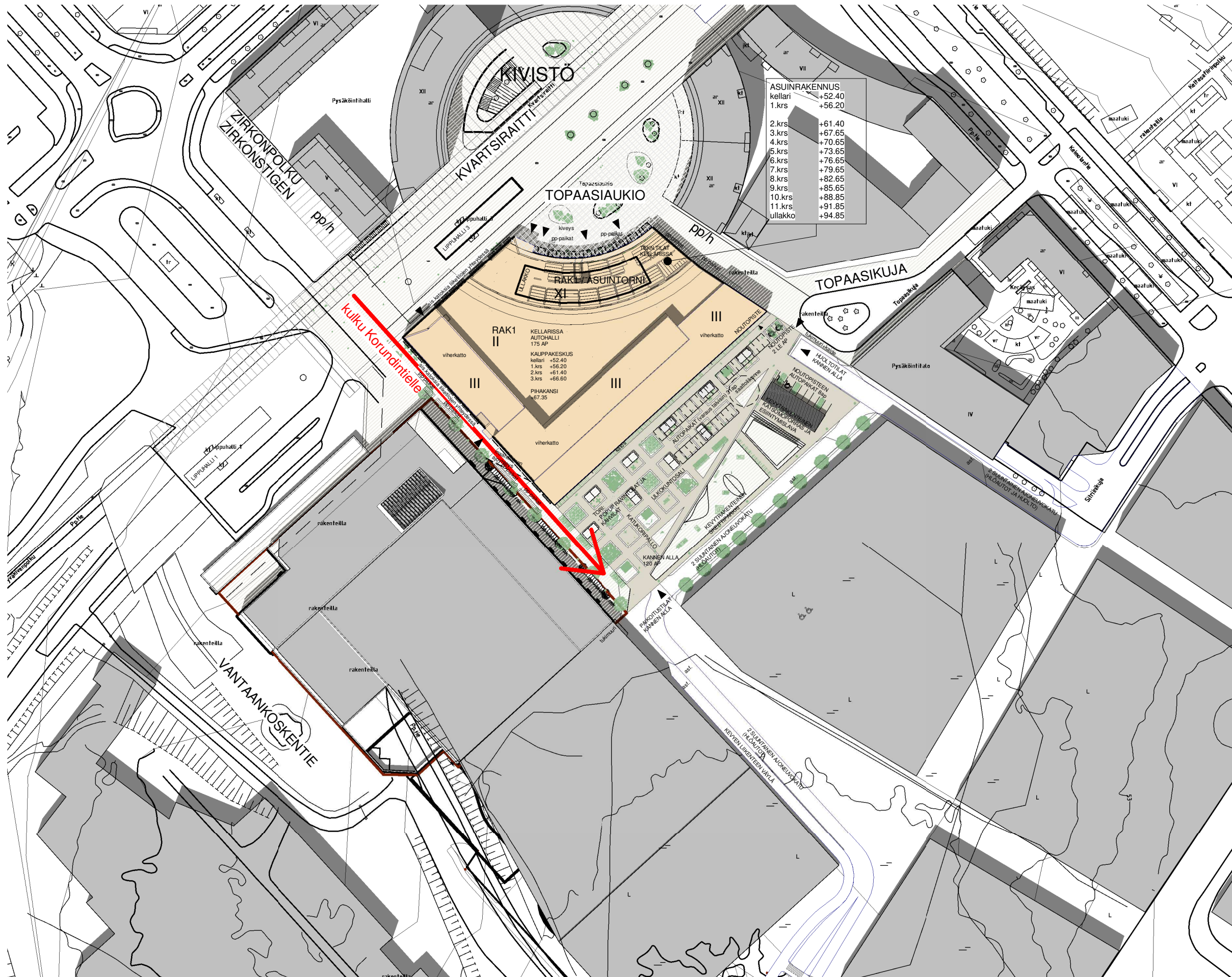
ALUSTAVA

Kivistö liikekeskus
 Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
 TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

2.11.2022







RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 13000 k-m²
YLITYS 1500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasaussuunnitelman mukaan
Pihan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

SUUNNITELTU KAUPPAKESKUS RAK1 BRUTTOALA 26400 m²

KANSIRAKENNE PAIKOITUSALUEEN PÄÄLLE KAAKKOISPUOLELLA

AUTOPAIKKOJA
LIIKEKESKUKSEN KELLARI 175 ap
KANNEN ALLA 120 ap
KANNEN PÄÄLLÄ
NOUTO- JA LE-PAIKAT 10 ap
VARAUS (TALVISIN) ASIAKASPAIKAT 31 ap
YHT. 336 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa JA 1.kerrossessa sisällä 216 (lukittava)
Katutasolla 232 (sääsuojassa)
Katutasolla 226 (avopaikat)
Polkupyöräpaikat yhteensä: 674 pp

asemapiirros 1:1500





istuskelu ja oleskelu

ulkokuntosali

torimyynti

skeittiparkki

parkkihalli kannen alla



polkupyörä ja mopoparkit

pop-up ravintolat ja kahvilat

istutuksia ja hedelmäpuita

leikki ja pelit

katukoripallo



etelästä päin



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



idästä päin



12 § Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteysien maanvuokrasopimus / SSA Rakennus Oy / PW

VD/10924/10.00.02.00/2021
TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin rakentamattoman neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on laadittu useita maanvuokrasopimuksia SSA Rakennus Oy:n kanssa. Tämä maanvuokrasopimus koskee maanpäällistä pysäköintialuetta, joka on mahdollista kattaa ja rakentaa.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksen mukaan SSA Rakennus Oy oli esitettävä kaupungille hankkeen tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt 30.6.2022 mennessä tai muussa tapauksessa suunnitteluvaraus päättyy jo 30.6.2022. Kiinteistöjohtajan tehtävänä oli hyväksyä SSA Rakennus Oy:n tarkemmat sijoitus- ja rahoitusjärjestelyt tulleen esittelyksi kaupungille 30.6.2022 mennessä. SSA Rakennus Oy on jättänyt kaupungille 22.6.2022 esityksensä investori- ja rahoitussuunnitelmaksi hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Kiinteistöjohtaja Antti Kari on hyväksynyt 23.6.2022 SSA Rakennus Oy:n esittämän sijoitus- ja rahoitusjärjestelyn.

Maanvuokrasopimus

Kaupunki ja SSA Rakennus Oy ovat neuvotelleet asunto- ja liikerakennusten tarvitsemista maanpäällisistä ajoyhteysistä korttelin 23196 alueella. Kyse ei siis ole katualueista, vaan korttelin toimijoiden vastuulla olevien ajoyhteysien järjestämisestä korttelin sisällä, koska tarvittavat ajoyhteydet puuttuva korttelin keskeneräisyyden takia. Tarkoituksena on, että tämän kulkuyhteyden kautta hoidetaan myös Lehto Tilat Oy:n rakenteilla olevan Kivistön palvelukeskittymän kulkuyhteys sen jälkeen, kun Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitos lähtee rakenteille Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenaa varten. Kivistön Parkki Oy:n pysäköintilaitos katkaisee alun perin palvelukeskittymään suunnitellun ajoyhteyden.

Tarkoituksena on, että kaupunkikeskuksen keskeiset palvelut ovat saavutettavissa sekä Vantaankoskentieä Keimolantien puolelta ja että korttelin sisäinen ajoyhteys muodostaa selkeän orientoitavan kokoojakadun, johon on mahdollista liittää kaupunkikeskuksen pysäköintilaitokset. Vantaankoskentiellä liittyminen on järjestettävissä rakennetun kiertoliittymän kautta, jota käyttäisivät myös Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areena ja hotelli sekä Lehto Tilat Oy:n Kivistön palvelukeskittymä. Keimolantien puolelta ajoyhteys on järjestettävissä Sitriinikujan kautta.

Alkuvaiheessa on varauduttava myös kevyen liikenteen järjestämiseen ajoratojen rinnalle, mutta kaupunkikeskuksen rakentamisen laajetessa ajoyhteydet jäävät kansien alle ja kevyt liikenne nostetaan kansien päälle. Kuitenkin liikenteen orientoitavuutta on kuitenkin mietittävä jo tässä vaiheessa, vaikka ne kulkevat maan pinnalla, koska maanpäällisten ajoyhteysien ei ole suunniteltu jäävän kaupunkikeskuksen lopulliseksi ratkaisuksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kyse on kuitenkin ison korttelin sisäisistä ajoyhteysistä, ei kaupungin katuverkosta.

Väliaikaisia ajoyhteyksiä varten tarvittavan alueen koko noin 4700 m². Vuokra-alue muodostuu osista määräaloja 92-413-7-2-M602 (noin 3046 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 894 m²) ja 92-409-3-131-M501 (noin 58 m²).



Vuokra-aika on kahdeksan ja puoli vuotta niin, että se päättyy 29.6.2031. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. 29.6.2031 päättyy myös Lehto Tilat Oy:n kanssa tehty maanvuokrasopimus väliaikaisesta pysäköintialueesta, jolloin tuolloin on hyvä hetki katsoa kertaalleen korttelin maankäyttöä ja sisäisen liikenteen järjestämistä.

Maanvuokrasopimus tehdään SSA Rakennus Oy:n tai yhtiön perustaman kiinteistöyhtiön nimiin. Vuokra on 4 €/m² vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle kulkuyhteyksien opastuksessa tarvittavat rakennelmat, laitteet ja laitokset maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti.

Vuokrasopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin muut SSA Rakennus Oy:n kanssa tehtävät maanvuokrasopimukset asunto- ja liikerakentamisesta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Koska väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus kuitenkin liittyy kiinteästi asunto- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukseen, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimus 16.11.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KOHTTEEN SIJAINTI

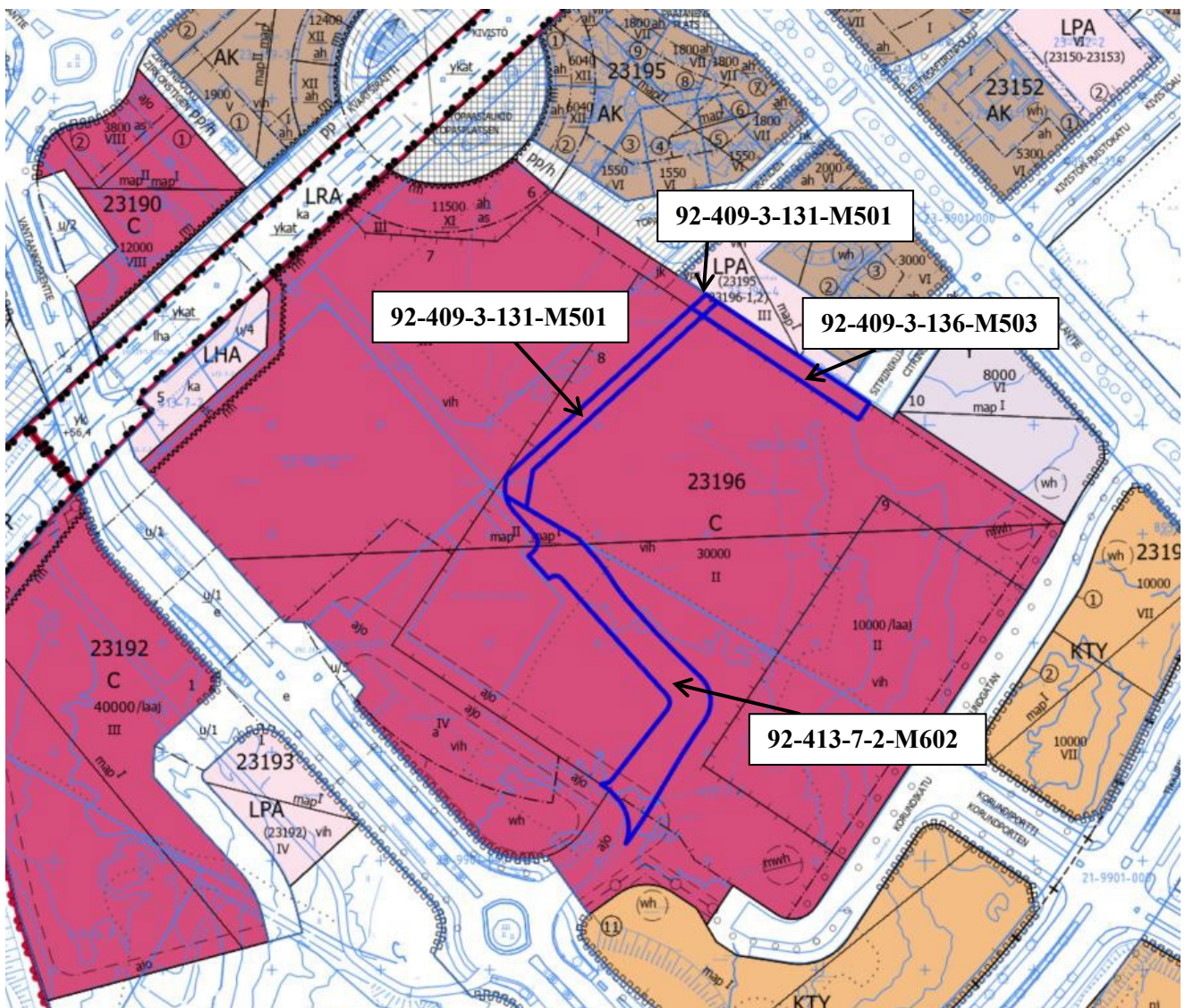


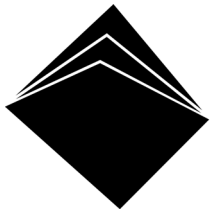
**Maa-alueen vuokraaminen /
ajoyhteydet tonteille 7 ja 8 /
SSA Rakennus Oy**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)**

**n. 766 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 58 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
yhteensä n. 824 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-7)**

**n. 836 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
n. 3046 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
yhteensä n. 3882 m²
(osa ohjeellista tonttia 92-23-196-8)**





MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen XX.XX.202X § XX.

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

SSA Rakennus Oy (y-tunnus 2551984-5)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
Äyritie 8 A
01510 Vantaa
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokrauksen kohde

a) Noin 766 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503.

b) Noin 58 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

c) Noin 3046 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 8, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602.

d) Noin 836 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisesta tontista nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

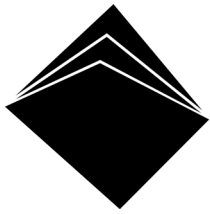
Kiinteistöt ovat asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

Kohdat a)-d) jäljempänä yhdessä "**Vuokra-alue**",

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 5).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan kulkuyhteyksiä varten. Vuokra-alueen pinta-ala on 4700 m². Tarkoituksena on, että kaupunkikeskuksen keskeiset palvelut ovat saatavissa sekä Vantaankoskentie ja Keimolantie puolelta ja että korttelin sisäinen ajoyhteys muodostaa selkeän orientoitavan kokoojakadun, johon on mahdollista liittää kaupunkikeskuksen pysäköintilaitokset. Vantaankoskentiellä



liittyminen on järjestettävissä rakennetun kiertoliittymän kautta. Keimolantien puolelta ajoyhteys on järjestettävissä Sitriinikujan kautta.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on kahdeksan ja puoli (8,5) vuotta alkaen 1.1.2023 ja päättyen 29.6.2031. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.
- 1.2 Vuokralaisella on kuitenkin vuokrasopimuksen määräaikaisella jaksolla oikeus irtisanoa sopimus päättymään yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen.

2. Vuokra

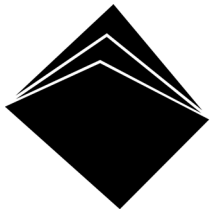
- 2.1 Vuokra on **xxx euroa** vuodessa. *[4 €/m² tiepohja]*
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle kulkuyhteyksien opastuksessa tarvittavat rakennelmat, laitteet ja laitokset maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Urakkarajat liittymisestä katuverkkoon liitteessä 6.



5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

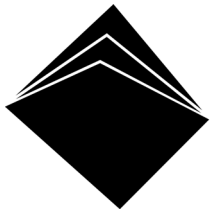
- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen välittömään läheisyyteen rakennettavan liikekeskuksen toteuttajan oikeutta käyttää rakennusaluetta liikekeskuksen työmaa-aikana.
- 6.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty ilman kaupungin etukäteistä kirjallista suostumusta. Selvytyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.

7. Vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa 18824 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana sekä asfaltti poistettuna.
- 8.2 Jollei rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois,



myydä tai hävittää Vuokra-alueella oleva irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue kohdassa 8.1 tarkoitettuun kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

9.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

9.2 Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu Vuokralaiselle.

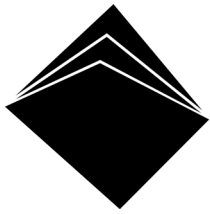
9.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

9.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

9.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokralaisen ja Kaupungin xx.x.2023 allekirjoittaman toteutus sopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.

9.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

9.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko Vuokra-alue hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.



- 9.8 Mikäli ajoyhteyksiä rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla, xx. päivänä tammikuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

SSA RAKENNUS OY

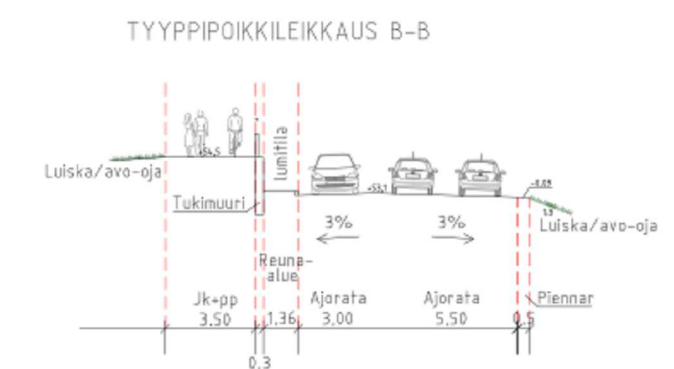
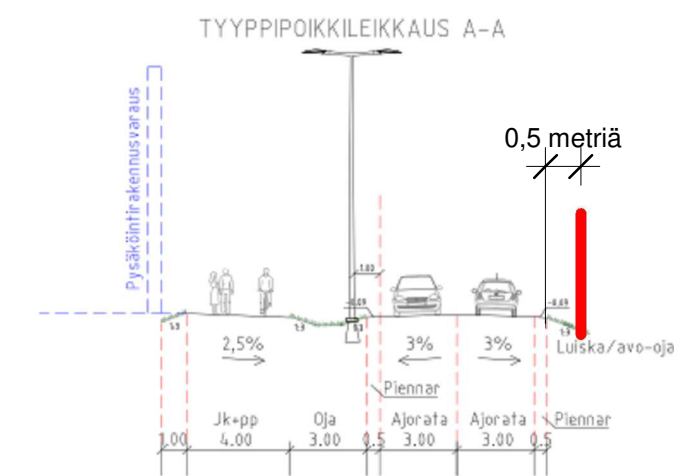
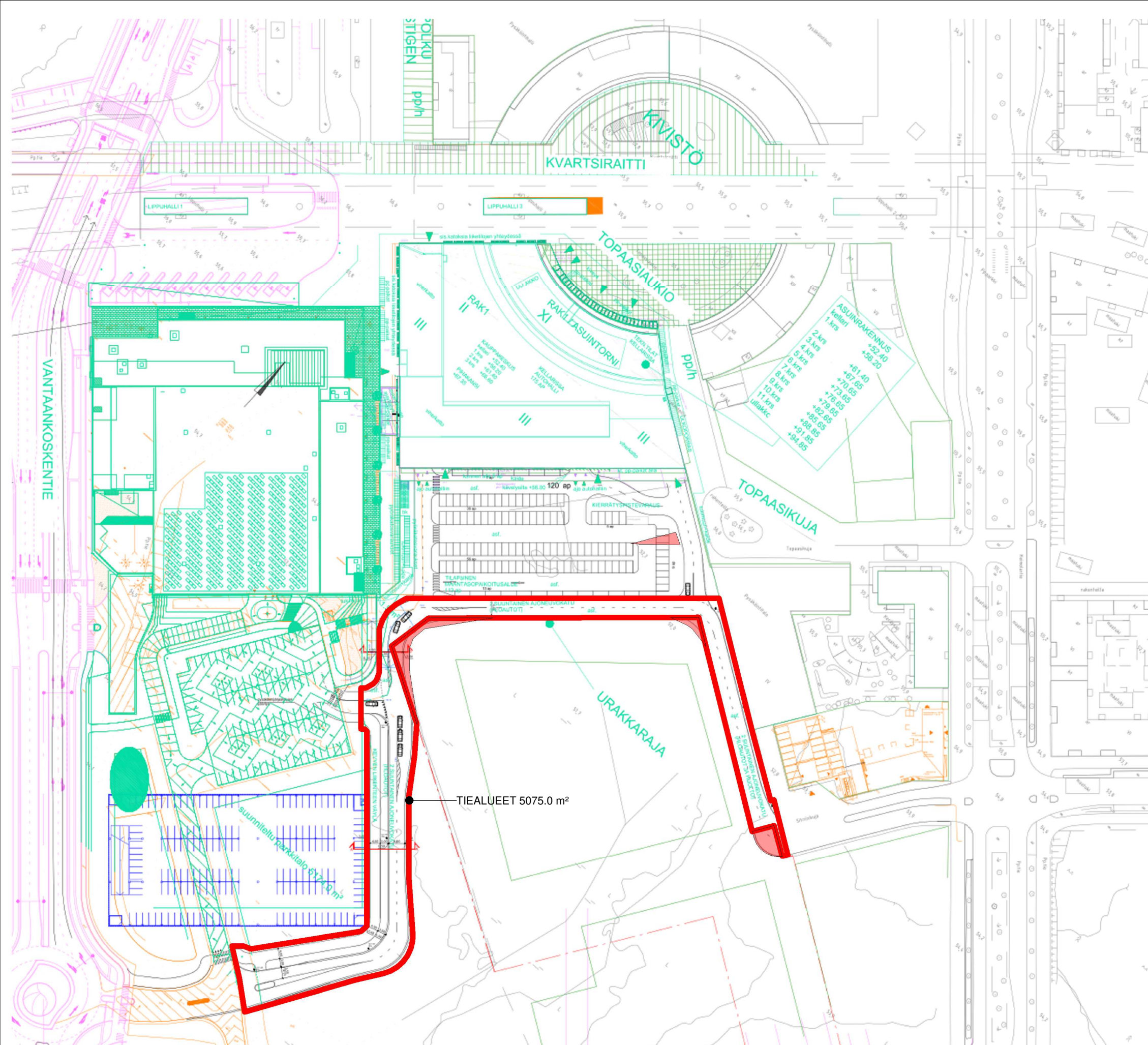
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun

xxxxxxx
lakimies, valtuutettuna

xxxxxxxxxx
valtakirjalla

Liitteet

- Liite 5 Liikennejärjestelyt väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6 Hankkeen rajapinnat katuverkkoon





13 §

Kivistön Colosseum / Toteutussopimus / SSA Rakennus Oy / PW

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin rakentamattoman neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on laadittu useita maanvuokrasopimuksia SSA Rakennus Oy:n kanssa. Näiden sopimusten lisäksi on laadittu toteutussopimus, joka koskee asunto- ja liikerakennusten rakentamisen aikaisia järjestelyjä.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 § 31 päättänyt myöntää SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 tontille 6 ja osalle tontista 7 asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti.

Hankkeen toteuttamiseksi on laadittu sopimus toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

Toteutussopimuksessa on sovittu varsinaisesti rakentamisvelvoitteista. Rakennuslupahakemus on jätettävä 30.9.2023 mennessä. Rakentaminen on aloitettava viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta. Tavoitteena on saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 2.6.2025 mennessä. Kaupungin on rakennettava tarvittavat katuyhteydet siihen mennessä.

Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan asuinkerrostaloon kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttaja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä rahoittajalle Titanium Rahastoyhtiö Oy:lle kaupungin hyväksymän investori- ja rahoitussuunnitelman mukaan.

Toteutussopimuksessa sovitaan myös alueet, jossa maalämpökaivojen rakentaminen on sallittua. Lämpökaivoja ei ole sallittu liikenne- ja rata-alueiden läheisyydessä. Näin turvataan mm. pääkatujen varsilla tarvittaessa tulevaisuudessa mahdollisuudet tunneleiden ja alikulkujen rakentamiseen.

Toteutussopimuksella turvataan myös korttelin sisäinen kevyen liikenteen kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle, jota kautta pääsee Tikkurilantielle.

Toteutussopimuksessa on otettu huomioon toiminnallisuuteen, käyttäjälähtöisyyteen, resurssiviisauteen ja kaupunkikuvaan liittyvät tavoitteet.

Lisäksi sopimuksessa on sopimusehtojen laiminlyöntiin ja rikkomiseen liittyviä sopimussakkojen maksuvelvollisuuksia.

Toteutussopimus on tarkoitus allekirjoittaa samassa yhteydessä kuin muut SSA Rakennus Oy:n kanssa tehtävät maanvuokrasopimukset asunto- ja liikerakentamisesta. Toteutussopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että vuokra-alueet on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 13

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki hyväksyy toteutussopimuksen ehdot,
- b) kaupunki valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- c) tämä päätös raukeaa, mikäli toteutussopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

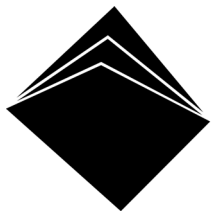
- Kartta toteutussopimuksen alueesta asemakaavakartalla
- Toteutussopimus 16.11.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



Liite A

Tämä toteutussopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2022 § xx.

1. Sopijaosapuolet:

- 1) **Vantaan kaupunki**
Asematie 7
01300 Vantaa
y-tunnus 0124610-9
(jäljempänä "Kaupunki")
- 2) **SSA Rakennus Oy**
Äyritie 8
01510 VANTAA
Y-tunnus: 2551984-5
(jäljempänä "Toteuttaja")

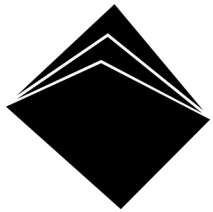
2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunginhallitus on myöntänyt 17.1.2022 § 31 Toteuttajalle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunginosaan korttelin 23196 asemakaavan mukaiselle ohjeellisen tonttijaon tontille 6 ja osalle tontista 7 (jäljempänä "Vuokra-alue") asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen suunnittelua varten 31.12.2022 asti. Päätöksessä edellytetty sijoitus- ja rahoitussuunnitelma on toimitettu Kaupungille 22.6.2022. Kaupunkiympäristön toimiala on hyväksynyt suunnitelman 23.6.2022, jolloin suunnitteluvarausta on ollut mahdollista jatkaa 31.12.2022 saakka.

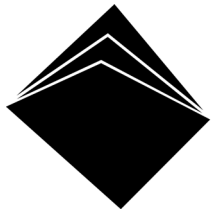
Toteuttaja on allekirjoittanut hankkeesta kehitysvaiheen sopimukset liiketilojen ja asuntotornin toteuttamiseksi. Liiketilarakennukset toteutetaan Kesko Oyj:n kanssa ja asuntotorni yhteistyössä Titanium Rahastoyhtiö Oy:n kanssa.

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle Kivistöön ns. Colosseumin kortteliin, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

3. Rakentamisvelvoite:



- a) Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan, mahdollisen poikkeamispäätöksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen, jonka kokonaiskerrosala on vähintään 20 600 k-m².
- b) Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Toteuttajan on jätettävä Vuokra-aluetta koskeva rakennuslupahakemus Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30.9.2023 mennessä.
- e) Toteuttajan tavoitteellinen aikataulu on rakentaa hankekokonaisuus niin, että liiketilat avataan ja asunto-osa valmistuu liitteen 2 mukaisessa aikataulussa.
- d) Toteuttaja ilmoittaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, että liitteen 2 mukaisten aikamääreiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 2.6.2025 mennessä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.
- e) Mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai Osapuolten yhteisesti sopiman aikataulun (liite 2) mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.
- f) Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Vuokra-alueen asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- g) Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- h) Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi



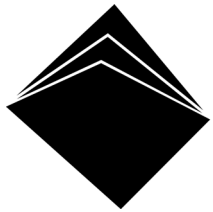
vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttaja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä rahoittajalle (Titanium Rahastoyhtiö Oy) hyväksytyn investori- ja rahoitussuunnitelman mukaan.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

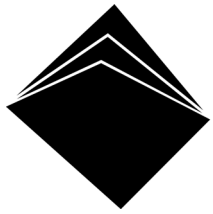
- a) Toteuttaja ja/tai hankkeen sijoittajat luovuttavat tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta tonttien siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden on oltava voimassa vähintään kaksi vuotta 3-kohdan mukaisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen.
- b) Kun 3f-kohdan asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on otettu käyttöön, niin kaupunki vapauttaa rakennusaikaisen pankkitakauksen, kun 3f-kohdan mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja kun asunnot ovat olleet kaksi vuotta kuluttajamyynnissä. Mikäli kaikki vapaarahoitteiset omistusasunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille sitä ennen, niin rakennusaikainen pankkitakaus palautetaan heti, kun Toteuttaja on ilmoittanut ja todistanut esim. osakasluettelolla, että vapaarahoitteiset asunnot on myyty kuluttaja-asiakkaille 3h-kohdan mukaisesti.

5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

- a) Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
- b) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen liiketilojen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen ja liitteen 2 mukaisessa aikataulussa. Hankkeen rajapinnat esitetty liitteessä 6. Toteuttaja neuvottelee katu- ja torialueiden rajapintojen pintarakenteiden rakentamisesta ja kustannusvastuusta, koska osa pintarakenteista on vielä toteuttamatta. Neuvoteltavista katujen ja torialueiden pintarakenteet on esitetty liitteessä 6.
- c) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (Asemakaavan mukaiset) katuyhteydet siten, että Vuokra-alueita palvelevat katuyhteydet, joista on olemassa katusuunnitelmat, rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen valmistumiseen mennessä.



- d) Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä suunnitelmille sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvut. Kaupungilla on sopimuksen mukaisena rakennusaikana Toteuttajan kanssa yhteisesti sopien oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän ("HSY") putkistoja ja telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.
- e) Vuokra-alueen puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta suoraan kadulle vastaa aina Toteuttaja. Mikäli Toteuttaja haluaa rakentaa väliaikaisen tonttiliittymän Vuokra-alueen ulkopuolelta, vastaa Toteuttaja tarvittavien lupien hakemisesta ja tämän tonttiliittymän rakentamisesta.
- f) Toteuttaja vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta ja rakentamisesta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa.
- g) Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu- ym. kunnallistekniset työkohteet.
- h) Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksyttävä kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.
- i) Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta ennen liitteen 2 mukaisesti alkavaa rakentamisaikaa. Edellä mainitut toimenpiteet on tehty 31.1.2023 mennessä. Vuokra-alueelle jääneiden, käytöstä poistettujen putkien ja kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Toteuttajan toimesta ja kustannuksella.
- j) Vuokra-aluetta palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten



toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.

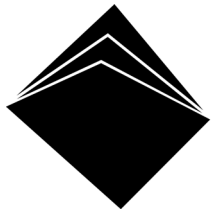
- k) Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti.
- l) Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Veden tiivistä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Toteuttajan on rajoitettava kustannuksellaan rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- m) Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyyden takia Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.

6. Korttelin yhteisjärjestely/rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

- a) Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset *naapuritonttien kanssa* ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen neuvottelemaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- b) Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille ja yleiselle alueelle sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu naapuritontin omistajana myötävaikuttamaan.

7. Yhteydet Vantaankoskentieltä ja Sitriinikujalta

Liittymiset tehdään väliaikaisella katuliittymillä (alueen väliaikaista vuokrausta koskeva vuokrasopimus allekirjoitettu samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa) liitteen 5 mukaan. Mahdollisesti myöhemmin toteutettavat liikennejärjestelyt pitää mahdollistaa kulkuyhteyden järjestämisen asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen pysäköintikellariin.



8. Kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle

- a) Toteuttaja edistää omalta osaltaan Asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan liitteen 9 mukaisen katkeamattoman, väljän ja viihtyisän korttelin sisäisen kulkuyhteyden toteutumista Topaasiaukiolta Korundikadulle niin, että asuin- liike- ja toimitilarakennuksen lounaissivulla katutason liikehuoneistot avautuvat kohti tätä korttelin sisäistä kulkuyhteyttä. Toteuttaja vastaa kulkuyhteyden rakentamisesta Topaasiaukiolta liikehuoneistoihin noin 7,5 metrin levyisenä Kivistön palvelukeskittymän maanvuokrasopimuksen rajalle asti.
- b) Kulkuyhteyttä koskevat rakentamissuunnitelmat on hyväksyttävä Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueella. Mikäli Toteuttajan rakentama kulkuyhteys jää Vuokra-alueelle, Toteuttajan on sovittava Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen kanssa käytettävästä pintamateriaalista yhtenäisen kaupunkikuvan luomiseksi.

9. Maanalainen pysäköinti

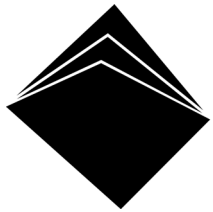
- a) Toteuttajan vastuulla on suunnitella asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanalainen pysäköinti siten, että pysäköintialueelta on mahdollista toteuttaa ajoyhteys siihen rajoittuviin ja mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.

10. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

- a) Toteuttajan vastuulla on toteuttaa asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen katuulkisivuihin rajautuviin liikehuoneistoihin on suora pääsy liikekeskuksen ulkopuolelta erillisistä sisäänkäynneistä.

11. Resurssiviisaus ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

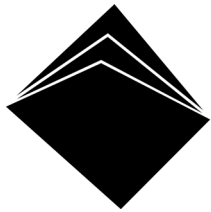
- a) Toteuttajan on kiinnitettävä asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaan hiilineutraalisuuteen erityistä huomiota. Rakennustyömaan on oltava fossiilivapaa, jolloin koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO₂-päästöjä. Hyväksytyt energianlähteitä ovat biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.
- b) Toteuttaja vastaa siitä, että asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen energialuokka on käyttöönottohetkellä vähintään A.
- c) Toteuttajan on toteuttava asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen vihertehokkuusluku on vähintään 0,9.



- d) Toteuttajan on toteutettava liike- ja toimitilarakennus siten, että se täyttää BREEAM Very Good -tai tätä korkeamman tason ympäristösertifikaatin edellytykset ja hakea kyseistä sertifikaattia.
- e) Toteuttajan on aidattava asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
- f) Toteuttajan on hyödynnettävä hankkeen katto- tai seinäpinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

12. Sopimussakko

- a) Mikäli Toteuttaja ei jätä rakennuslupahakemusta 30.9.2023 mennessä, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.
- b) Mikäli Toteuttaja ei ole aloittanut toteuttamaan hanketta viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.
- c) Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 10 ja 11 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.
- d) Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.
- e) Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä. Lisäksi todetaan, että tästä toteuttamissopimuksesta johtuvat sopimussakkoista ja niiden perusteena olevista menettelyistä ei voi periä korvausta tai sanktioita toiseen kertaan jonkun toiseen sopimuksen perusteella.



13. Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

- a) Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä toteutussopimus ja asuin-, liike- ja toimirakennusta koskevat maanvuokrasopimukset sekä väliaikaista pysäköintiä ja ajoyhteyksiä koskevat maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu. Tämä sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alueet on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.
- b) Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-alueen Vuokralaiselle tai muulle liikerakennuksen urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen liikerakennuksen rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.
- c) Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus yhdenkään asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanvuokrasopimuksen purkautuessa.

14. Erimielisyydet

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

Tätä toteutussopimusta ei saa muuttaa ilman niiden osapuolten hyväksyntää, joita tämä sopimus koskee. Tämä sopimus koskee seuraavia osapuolia:

- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 6 muodostettuja kiinteistöjä ja
- Asemakaavan mukaisesta korttelista 23196 ohjeellisesta tontista 7 muodostettuja kiinteistöjä, jotka rajoittuvat kortteliin 23196 ohjeelliseen tonttiin 6.
- Vantaan kaupunki

Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

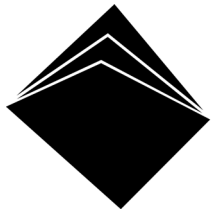
Vantaalla [x]. päivänä xxxxxkuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

SSA Rakennus Oy

nimi

Hannu Riikola

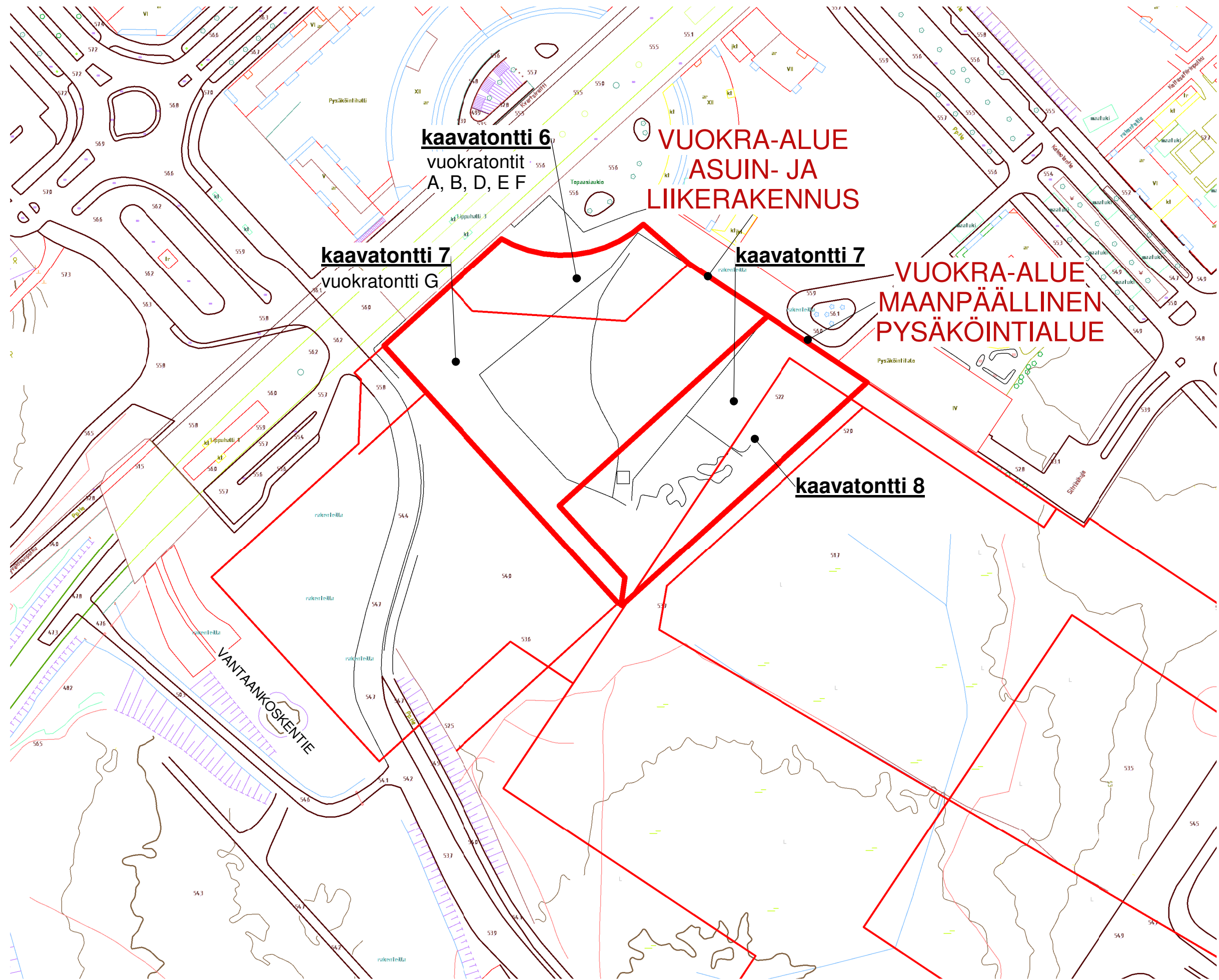


Vantaa

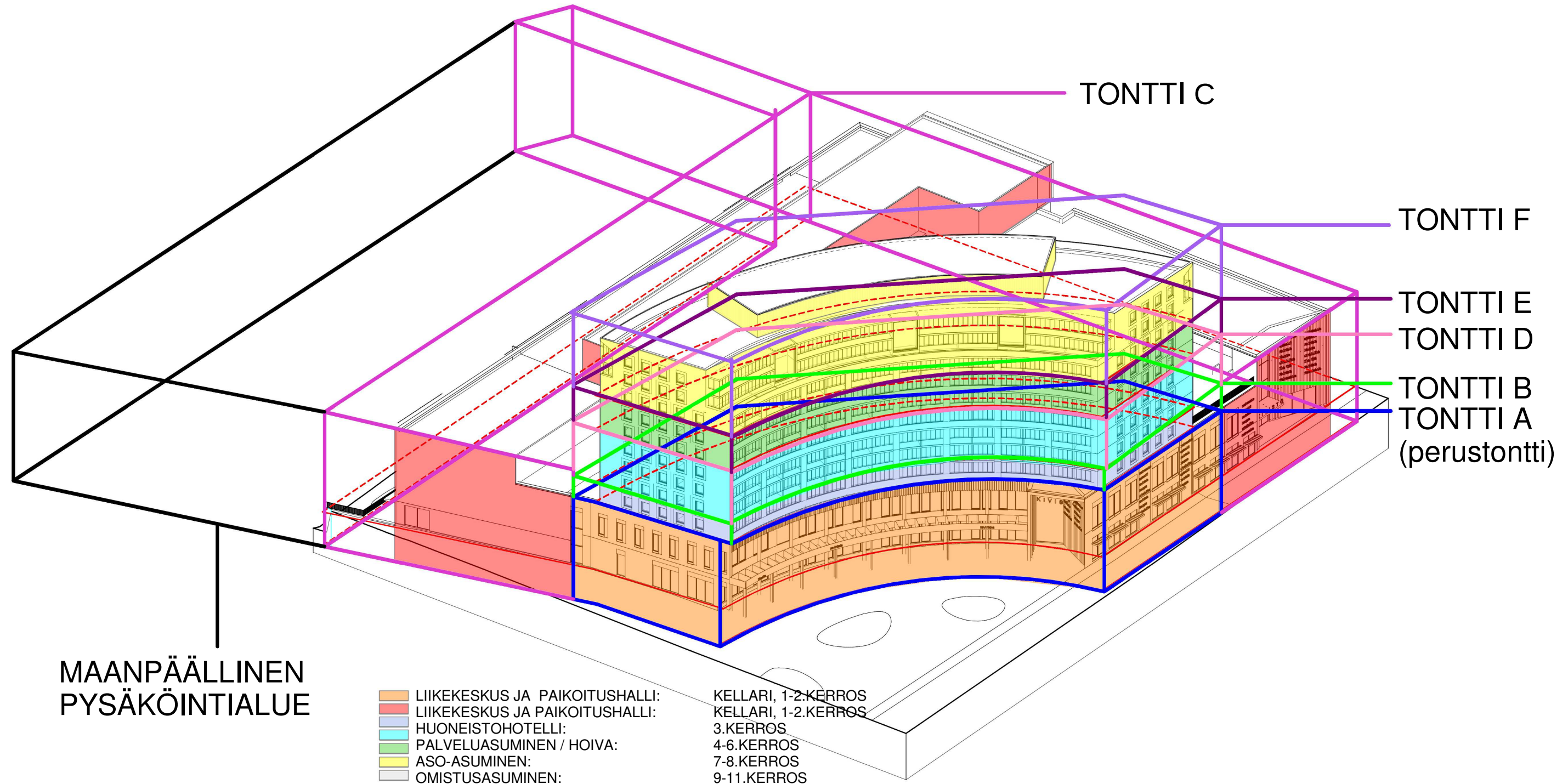
ASUIN-JA LIIKERAKENNUKSEN
RAKENTAMINEN
TOTEUTUSSOPIMUS
LUONNOS 16.11.2022

Liitteet:

Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 9	Eteläaukio luonnokset 10.10.2022





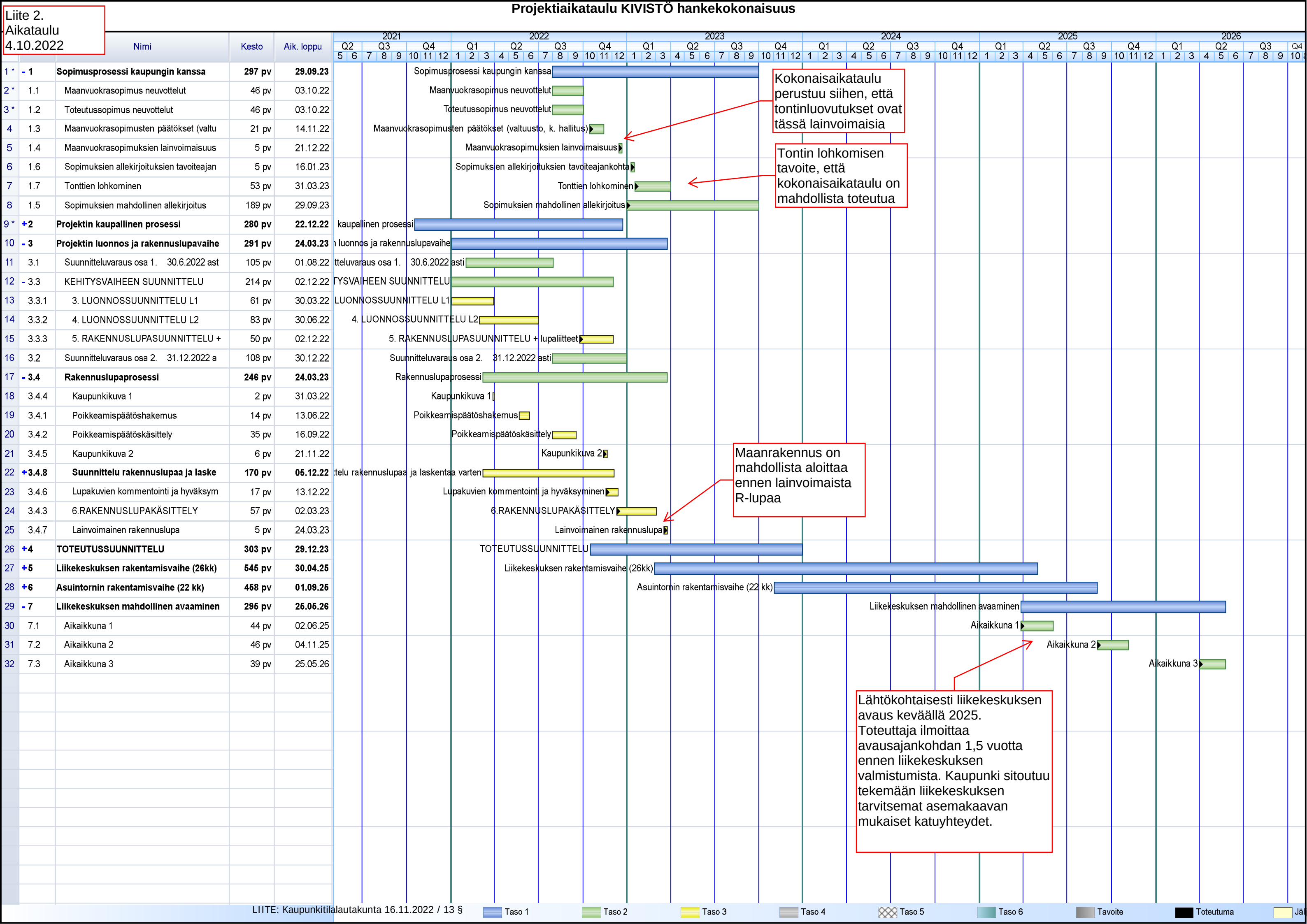


ALUSTAVA

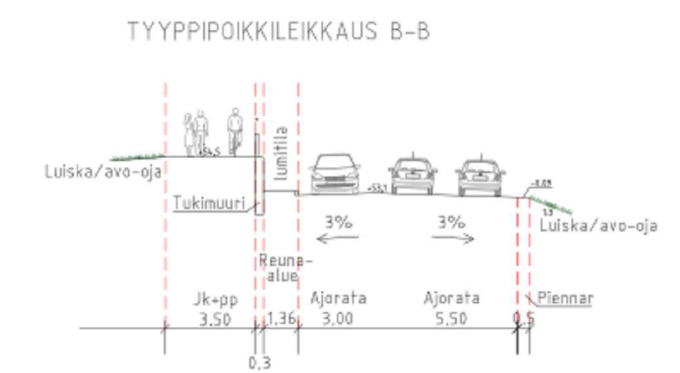
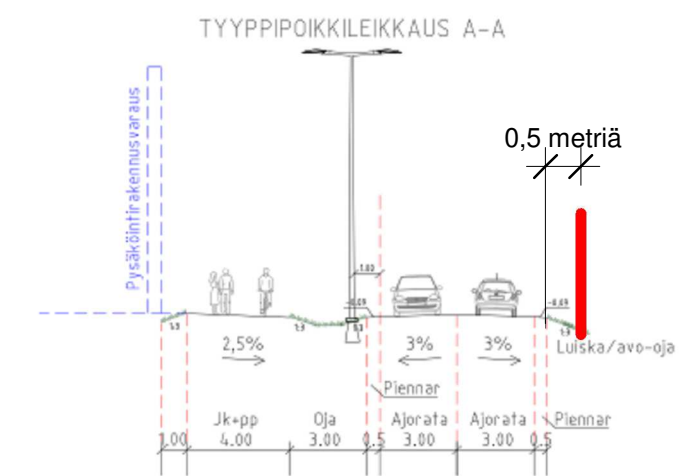
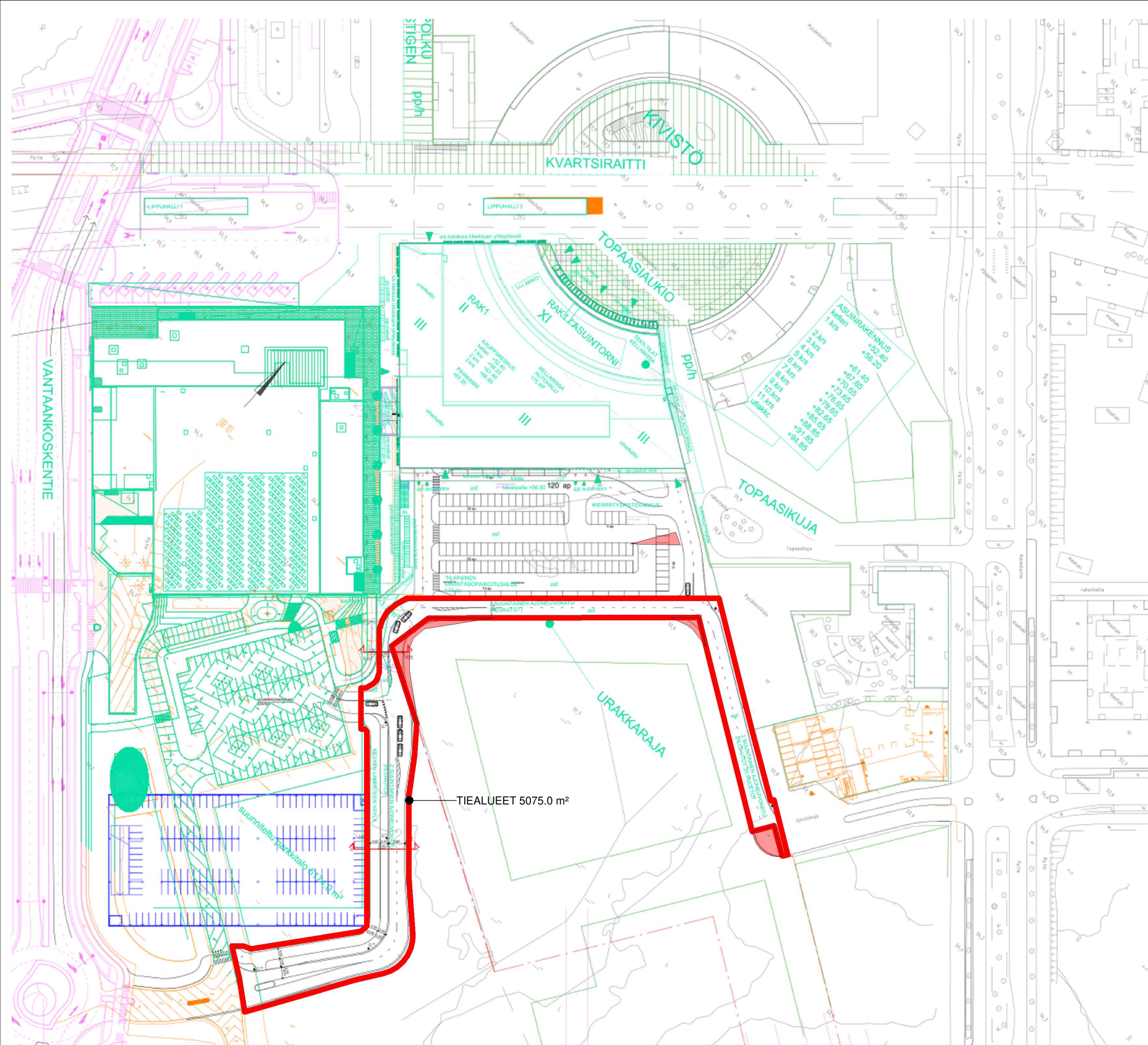
Kivistö liikekeskus
 Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
 TONTTIJAON LUONNOS, 3D kiinteistöt

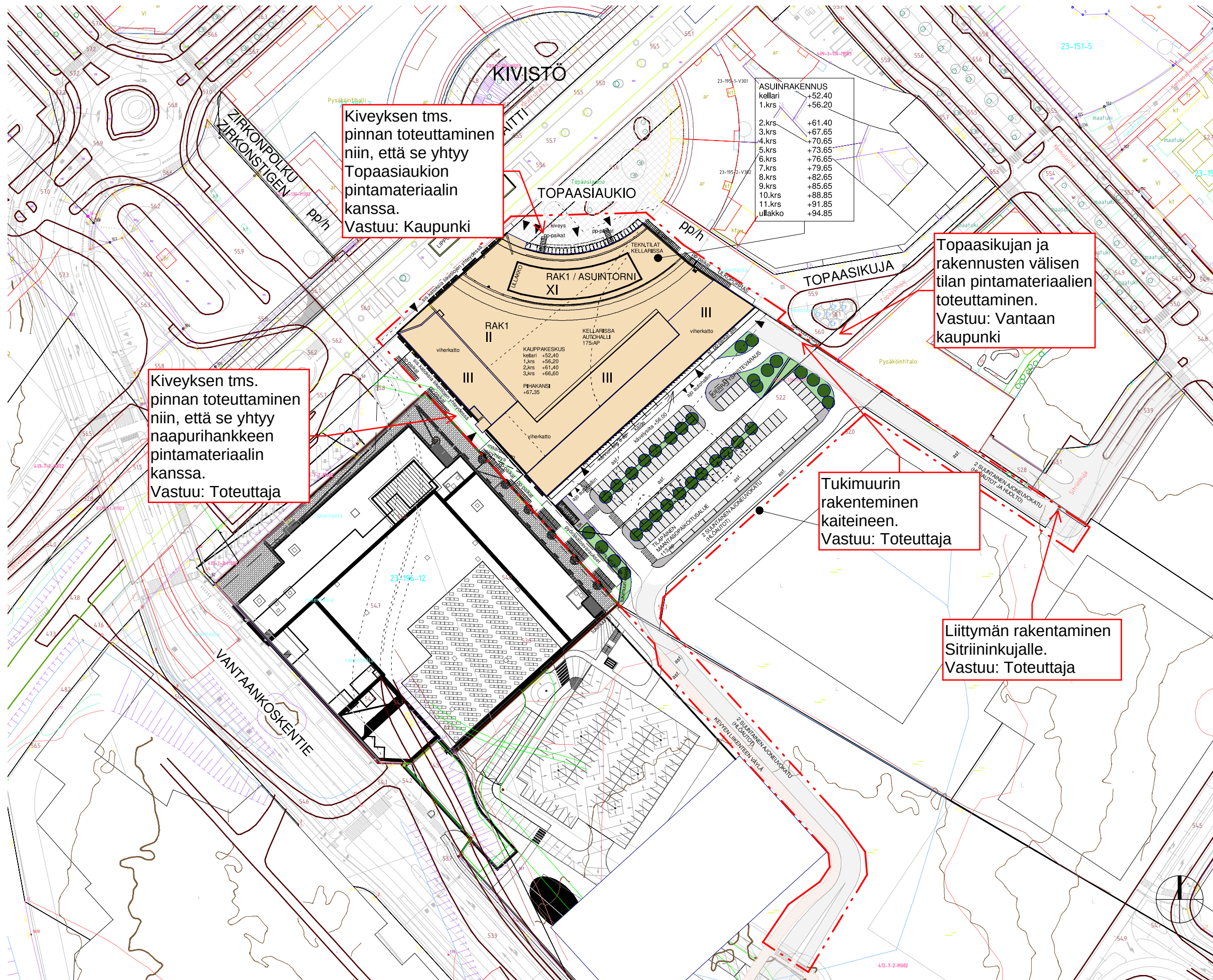
2.11.2022

Projekti- ja aikataulu KIVISTÖ hankekokonaisuus









RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
 RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
 RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 14000 k-m²
 YLITYS 2500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
 RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
 MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
 JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
 Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

JÄTTEET
 Jätteet jätepuristimiin ja suojattuihin jäteastioihin

PIHA
 Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasasuunnitelman mukaan
 Pihan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
 Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:

Autohallissa	175
Kävelykannen alla pihalla	8
Autopaikat yhteensä:	183 ap

Pihalla oleva tilapäinen paikoitusalue 113 ap

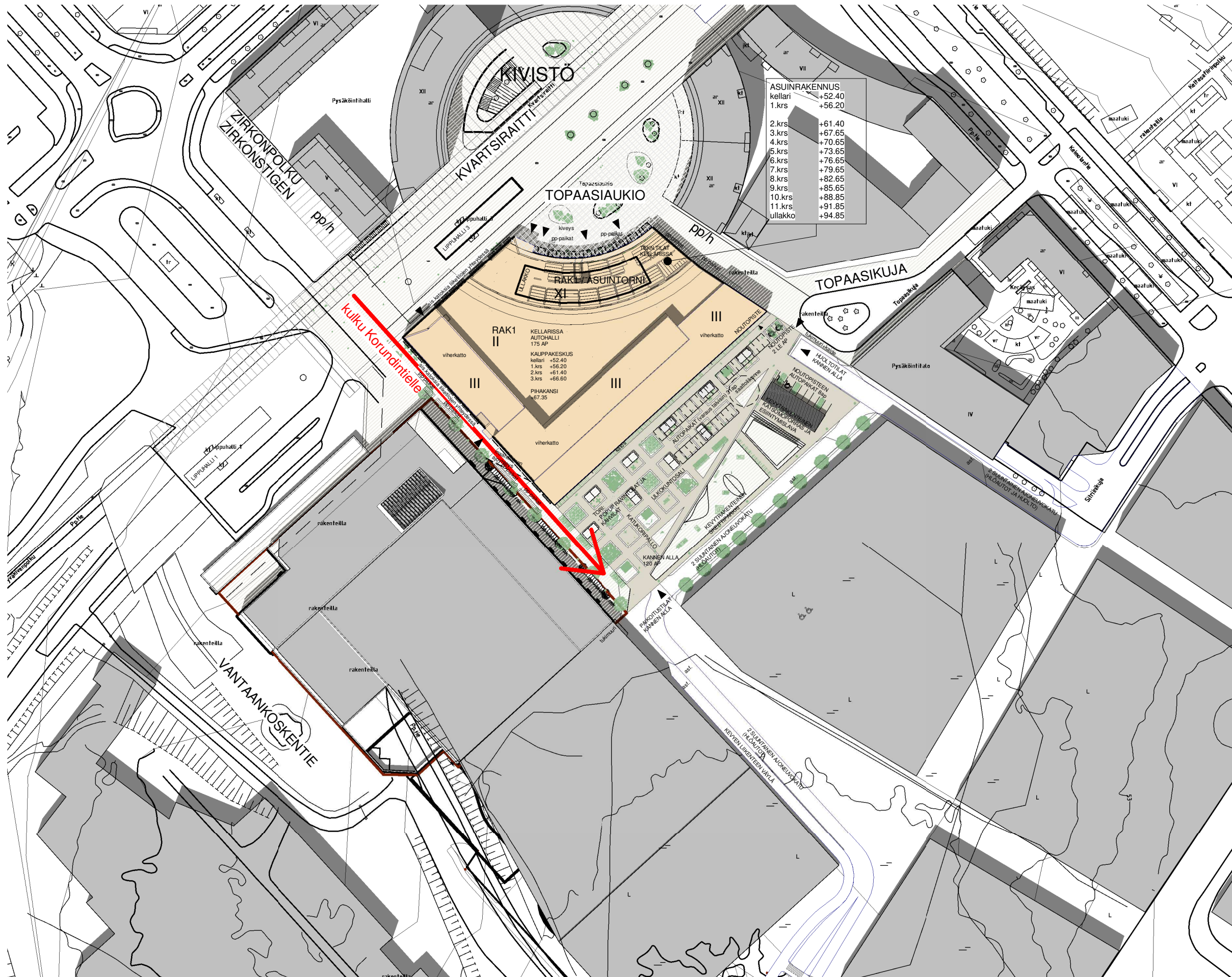
POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa sisällä

1.kerroksessa sisällä	97 (lukittava)
Katutasolla	86 (lukittava)
Katutasolla	158 (sääsuojassa)
Polkupyöräpaikat yhteensä:	139 (avopaikat)
	460 pp

Tämä piirustus selventää Vantaan kaupungin ja toteuttajan vastuita liittyen rakennettavan hankkeen rajapintoihin.



RAKENNUSPAIKAN (TONTTI 6 JA OSA TONTISTA 7) RAKENNUSOIKEUS JA LAAJUUSTIEDOT

ASEMAKAAVAN TONTILLA 6
RAKENNUSOIKEUS 11500 k-m²
RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 13000 k-m²
YLITYS 1500 k-m²

ASEMAKAAVAN TONTILLA 7
RAKENNUSOIKEUS 50000 k-m²
MUUTOSALUEELLA RAKENNUSOIKEUSKERROSALA KÄYTETTY: 11800 k-m²
JÄLJELLÄ 38200 k-m²

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1.
Rakennus liitetään kunnalliseen kaukolämpö-, jätevesi-, sadevesiviemäri- ja vesijohtoverkkoon sekä sähköverkkoon.

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnantasaussuunnitelman mukaan
Pihan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaalit erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tonttien sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

SUUNNITELTU KAUPPAKESKUS RAK1 BRUTTOALA 26400 m²

KANSIRAKENNE PAIKOITUSALUEEN PÄÄLLE KAAKKOISPUOLELLA

AUTOPAIKKOJA
LIIKEKESKUKSEN KELLARI 175 ap
KANNEN ALLA 120 ap
KANNEN PÄÄLLÄ
NOUTO- JA LE-PAIKAT 10 ap
VARAUS (TALVISIN) ASIAKASPAIKAT 31 ap
YHT. 336 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:

Kellarissa JA 1.kerrossessa sisällä 216 (lukittava)
Katutasolla 232 (sääsuojassa)
Katutasolla 226 (avopaikat)
Polkupyöräpaikat yhteensä: 674 pp

asemapiirros 1:1500





istuskelu ja oleskelu

ulkokuntosali

torimyynti

skeittiparkki

parkkihalli kannen alla



polkupyörä ja mopoparkit

pop-up ravintolat ja kahvilat

istutuksia ja hedelmäpuita

leikki ja pelit

katukoripallo



etelästä päin



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Hilda Flodin aukio 2 A1 00300 Helsinki, p. 09 6220 390
etunimi.sukunimi@siltanenlaakso.fi

SSA

KIVISTÖ COLOSSEUM, VANTAA
10.10.2022



idästä päin



14 § **Määräosan osto Erikas 2 -nimisestä tilasta 92-409-6-9 Lapinkylän kylässä / Barker-Littoinen Oy / PW**

VD/11899/10.00.01.00/2022
AK/TH/AVP

Esitetään ostettavaksi Vantaan kaupungin Lapinkylän (409) kylässä sijaitsevasta 19,2751 hehtaarin suuruisesta Erikas 2 -nimisestä tilasta 92-409-6-9 1/3 määräosa Barker-Littoinen Oy:ltä 514 003 euron kauppahinnalla. Vantaan kaupunki omistaa 2/3 määräosan tilasta 92-409-6-9.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualue sekä Barker -Littoinen Oy/ Kesko Oyj ovat neuvotelleet useaan otteeseen Lapinkylän kylässä sijaitsevan Barker -Littoinen Oy:n omistaman 19,2751 hehtaarin suuruisen Erikas 2 -nimisen tilan 92-409-6-9 1/3 määräosan kiinteistökaupasta. Kesko Oyj on Barker-Littoinen Oy:n omistaja.

Erikas 2 -tila on Vantaan kaupungin omistamien maiden ympäröimä pohjoisesta, lännestä ja osin etelästä. Erikas 2 -tilan kaupalla saadaan muodostettua laaja yhtenäinen maanomistus Petaksen alueelle. Nykyinen kahden tahon määräosaomistus on vaikeuttanut alueen hoitoa ja käyttöä.

Erikas 2-tila on Vantaan yleiskaavassa 2007 osoitettu pääosaltaan työpaikka-alueeksi (TP) sekä osin kaupallisten palveluiden alueeksi (KM), teollisuus ja varastoalueeksi (T), ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT), palvelujen alueeksi (P1) ja suojaviheralueeksi (EV). Tilan poikki kulkee varaus Tikkurilantien jatkeen tieliikenteen alueelle.

Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä (valituksen alainen) yleiskaava 2020:ssä tila on osoitettu tuotanto ja varastotoimintojen alueeksi (TY), monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP) ja kaupallisten palveluiden alueeksi (KM). Tilan alueella ei ole asemakaavaa. Oheisessa liitekartassa yleiskaava 2020 on esitetty tilan 92-409-6-9 taustana.

Tilan alueella on lahkaviosammaleen ydinaluetta ja alue on valtaosaltaan merkitty lahkaviosammaleen potentiaalisesti alueeksi.

Neuvotteluissa Erikas 2 – tilan 1/3 määräosan osalta on päädytty **514 003** euron kauppahintaan. Tämä vastaa yksikköhintaa 8,00 €/m², jota voidaan toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen sekä toimitus- ja oikeuskäytäntöjen perusteella pitää alueen käypänä hintana.

Kiinteistön kauppa allekirjoitetaan samanaikaisesti kuin Kivistön Colosseumin pysäköintialueen maanvuokrasopimus SSA Rakennus Oy:n kanssa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 27 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.



Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 14

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) ostaa Barker-Littoinen Oy:ltä 514 003 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevasta karttaliitteen osoittamasta noin 19,2751 ha:n suuruisesta Erikas 2-nimisestä tilasta 1/3 määräosa, kiinteistötunnus 92-409-6-9, ja
- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kohdekartta tilasta 92-409-6-9, josta esitetään ostettavaksi 1/3 määräosa

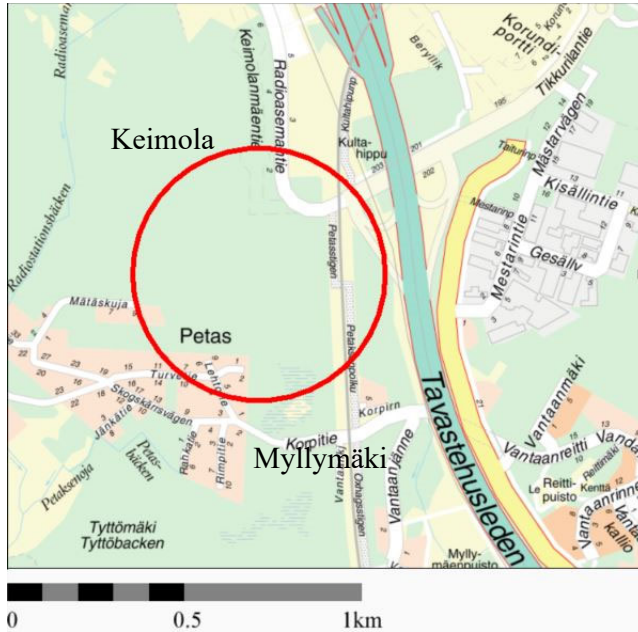
Täytäntöönpano: talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTTEEN SIJAINTI



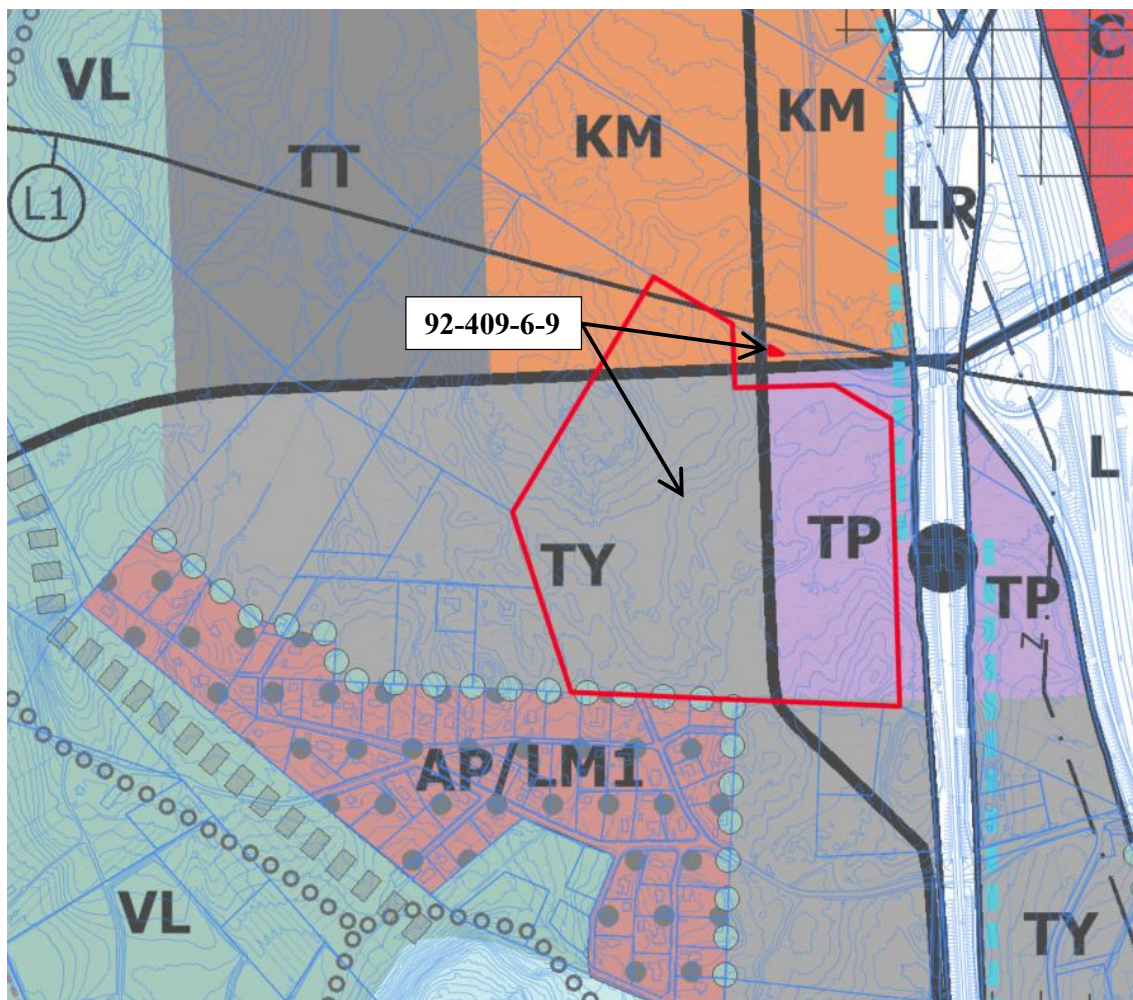
Määräosan 1/3 ostaminen /
Barker-Littoinen Oy

Kaupunginosat: KEIMOLA (22)
MYLLYMÄKI (25)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

Tila: 92-409-6-9
n. 19,275 ha

taustana
Yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021,
ei lainvoimainen)





15 § **Sopimus yhteistoiminnasta järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelua liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta / PW**

VD/2157/02.08.00.00/2021
AK/TE/EN

Tekninen lautakunta on 10.3.2021 § 8 päättänyt hyväksyä Sopimuksen yhteistoiminnasta järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalveluja liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta. Sopimus on Vantaan kaupungin puolelta allekirjoitettu 19.4.2021. Järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelut liikennejärjestelmässä kilpailutettiin kesällä 2021 ja Fintraffic Raide Oy:n toimitusjohtaja teki hankintapäätöksen 27.8.2021. Päätöksestä valitettiin ja Markkinaoikeus kumosi em. hankintapäätöksen 13.4.2022. Hankinnan kilpailutus aloitetaan nyt uudelleen. Hankintaan osallistuvissa osapuolissa on tapahtunut muutoksia, ja lisäksi osapuolten väliseen sopimukseen yhteistoiminnasta järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalveluja liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta on tarpeen tehdä pieniä tarkennuksia ja lisäyksiä.

Sopimuksella sovitaan sopijapuolten; Väylävirasto, Helsingin seudun liikenne (HSL), Espoon kaupunki, VR-Yhtymä Oyj, Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy, Tampereen kaupunki, Tampereen raitiotie Oy sekä Vantaan kaupunki, yhdessä toteutettavasta yhteishankinnasta, jonka tavoitteena on hankkia yhteisellä puitesopimuksella sopijapuolten tarvitsemat järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelut liikennejärjestelmässä ja siihen liittyvissä kiinteistöissä sekä muita asiantuntija- ja turvallisuuspalvelutehtäviä yhdeltä valtakunnalliselta toimijalta.

Hankittavien palveluiden keskeisenä tavoitteena on varmistaa henkilöturvallisuus matkustajaliikenteessä, turvata junahenkilökunnan ja muiden liikennevälineiden toimijoiden turvallisuus sekä ehkäistä ilkivaltaa ja vahingontekoja liikennejärjestelmässä ja sopijapuolten muissa kohteissa. Lisäksi palvelut voivat sisältää kulunvalvontaan liittyviä tehtäviä sekä muita asiantuntija- ja turvallisuuspalvelutehtäviä.

Hankinta tehdään erityisalojen hankintalain (1398/2016) mukaisena puitejärjestelynä. Puitejärjestelyn on tarkoitus olla voimassa 3 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta ja sitä voidaan jatkaa kahdella (2) yhden (1) vuoden mittaisella optiokaudella. Yksittäisellä tilaajalla on oikeus jättäytyä optiokauden ulkopuolelle. Puitejärjestelyyn valitaan yksi toimittaja ja kaikista toimituksen ehdoista sovitaan yhteistilaajien ja palveluntarjoajan välisessä hankintasopimuksessa.

Sopimuksella yhteistoiminnasta järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalveluja koskevassa yhteishankinnassa muut hankintaan osallistuvat sopijapuolet valtuuttavat Väyläviraston toteuttamaan hankintamenettelyn omasta ja hankintaan osallistuvien hankintayksiköiden puolesta. Väylävirasto laatii, allekirjoittaa ja julkaisee sopijapuolten keskinäisessä ohjausryhmässä yksimielisesti hyväksytyin periaattein tehdyn tarjouspyynnön ja hankintapäätöksen. Kaikki hankintaan osallistuvat sopijapuolet allekirjoittavat hankintasopimuksen.

Kukin tilaaja tilaa palveluntuottajalta tarvitsemansa palvelut puitesopimuksen mukaisin ehdoin sekä vastaa itse tilaamansa palvelun seurannasta ja reklamaatioista.

Hankintamenettelystä, hankinnan kohteen yleisestä kuvauksesta ja tarjousasiakirjojen laadinnasta aiheutuvat yhteiset konsulttikustannukset jakautuvat tasan sopijapuolten kesken. Kunkin tilaajan oman hankintatarpeen kartoitukseen tarvittavan konsulttityön lisätilauksesta ja kustannuksista vastaa kukin sopijapuoli itse. Lisäksi sopijapuolet jakavat tasaosuuksin mahdolliset markkinaoikeudelle tehdystä



valituksesta johtuvasta oikeudenkäynnistä aiheutuvat kulut ja kustannukset, hallinnolliset sanktiot ja vahingonkorvaukset, jotka liittyvät yhteishankinnan hankintapäätökseen.

Vantaan kaupungin tarvitsemat järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelut palvelut koskevat Vantaankosken radan Myyrmäen, Louhelan, Martinlaakson ja Vantaankosken asemia ja Kehäradan Vehkalan, Kivistön, Aviapoliksen ja Leinelän asemia sekä osin Tikkurilan asemaa.

Hankittavaan palveluun kuuluu oleellisena osana Helsingissä Pasilassa sijaitseva turvavalvomo, josta ohjataan ja kohdennetaan järjestyksenvalvojien ja vartijoiden toimintaa. Turvavalvomoon henkilökunta toimii vuoro-esimiehinä ja johtaa kentällä tapahtuvaa operatiivista toimintaa. Turvavalvomoon on keskitetty mm. Vantaan kaupungin omistamien liikenneasemien kameravalvontatoiminta sekä kulkuoikeuksien- ja avaintenhallinta. Hankittava palvelu toimii 24/7/365-periaatteella. Turvavalvomoon ylläpitämisestä vastaa Fintraffic Raide Oy Väyläviraston lukuun.

Vantaan kaupungin omistamille lähiliikennealueen liikenneasemille hankittavien järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelujen sekä turvavalvomopalveluiden hinta-arvio on vuodessa noin 564 000 euroa (alv 0 %) ja koko sopimuskaudelta (3+1+1 vuotta) noin 2 820 000 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 15. luvun § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 24 mukaan kaikilla luvussa 15 mainituilla toimielimillä ja viranhaltijoilla on hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta oikeus päättää yhteishankintayksikön tai muun hankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 15

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Sopimus yhteistoiminnasta järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelua liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta,
- b) oikeuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan em. sopimus yhteistoiminnasta yhteishankinnassa ja tekemään siihen luonteeltaan teknisiä korjauksia,
- c) että Vantaan kaupunki tilaa ja vastaa omasta osuudestaan työn kustannuksista hankinnan valmistelussa käytettävän turvallisuus- ja hankintakonsultointipalvelusta, ja
- d) oikeuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan valitun palvelutuottajan ja osapuolten välillä allekirjoitettava järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelun hankintaa koskeva hankintasopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Sopimusluonnos yhteistoiminnasta järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelua liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle



Lisätiedot:

alueisännöitsijä Erja Nurmisto, puh. 050 537 9987
(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)



Väylävirasto
Trafikledsverket

Sopimusluonnos

3.11.2022

Julkinen

1 (10)

Sopimus yhteistoiminnasta järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelua liikennejärjestelmässä koskevasta yhteishankinnasta

Osapuolet

Väylävirasto
Opastinsilta 12 A
00520 Helsinki
1010547-1

Helsingin seudun liikenne (HSL)
Opastinsilta 6 A, Itä-Pasila, Helsinki
PL 100, 00077 HSL
2274586-3

Espoon kaupunki
Espoon kirjaamo
PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
0101263-6

VR-Yhtymä Oyj
PL 488
00096 VR
10035215

Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy
Hämeentie 86
00550 Helsinki
PL 100, 01022 Kaupunkiliikenne
3251002-1

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
0124610-9

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue /
Joukkoliikenne
PL 487, 33101 Tampere
0211675-2

Tampereen raitiotie Oy
Kauhakorvenkatu 2
33720 Tampere
2802791-8

Sopijapuolen tytäryhtiöillä on oikeus hankkia puitesopimuksen mukaisia palveluita.

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

Puhelin 0295 34 3000
Faksi 0295 34 3700

etunimi.sukunimi@vayla.fi
kirjaamo@vayla.fi
www.vayla.fi

Sisällys

1 Sopimuksen tausta ja tarkoitus.....	3
2 Sopimuksen kohde.....	3
3 Määritelmät.....	3
4 Yhteishankinta.....	4
4.1 Hankinnan kohde ja laajuus.....	4
4.2 Hankintamenettely.....	5
4.3 Valtuutus hankintamenettelyn toteuttamiseksi.....	5
4.4 Sopijapuolten vastuut Yhteishankinnassa.....	5
4.5 Tilaaminen ja palvelun seuranta.....	6
4.6 Kiinteistöjen omistuksen muuttuminen.....	6
4.7 Kustannustenjaon perusteet.....	6
4.8 Salassa pidettävien tietojen ja henkilötietojen käsittely.....	7
4.9 Yhteistoiminta Yhteishankinnassa.....	7
4.9.1 Yhteyshenkilöt.....	7
4.9.2 Ohjausryhmä.....	8
4.9.3 Ulkopuolisen konsultin käyttö.....	8
5 Sopimuksen voimassaolo ja päättäminen.....	9
6 Sopimuksen siirtäminen.....	9
7 Riitaisuuksien ratkaiseminen.....	9
8 Liitteet.....	9
9 Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoittaminen.....	9
10 Allekirjoitukset.....	9

1 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan keskeiset yhteiset periaatteet ja toimintatavat Järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelut liikennejärjestelmässä -Yhteishankinnassa.

Hankinnalla on tarkoitus korvata nykyinen markkinaoikeuden käsittelyn ja sitä seuraavan uuden kilpailutuksen ajan väliaikaisesti voimassa oleva puitesopimus Järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelut liikennejärjestelmässä. Väliaikaisessa puitesopimuksessa tilaajaosapuolena olleen Fintraffic Raide Oy:n sijaan Yhteishankinnan tilaajaosapuoleksi tulee Väylävirasto.

2 Sopimuksen kohde

Sopimuksella sovitaan Sopijapuolten yhdessä toteutettavasta yhteishankinnasta, jonka tavoitteena on hankkia yhteisellä puitesopimuksella Sopijapuolten tarvitsemat järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelut sekä muita asiantuntija- ja turvallisuuspalvelutehtäviä yhdeltä valtakunnalliselta toimijalta. Yhteishankintana toteutettavasta hankintakokonaisuudesta käytetään jäljempänä nimitystä "Yhteishankinta".

Sopimuksen tarkoituksena on sopia Sopijapuolten keskinäisistä vastuista ja velvoitteista, kustannustenjaon perusteista, tietosuojaan liittyvistä kysymyksistä sekä kilpailutukseen liittyvästä tehtävienjaosta Yhteishankinnan ja siihen liittyvän toiminnan osalta.

Hankittavien palveluiden keskeisenä tavoitteena on varmistaa henkilöturvallisuus matkustajaliikenteessä, turvata junahenkilökunnan ja muiden liikennevälineiden toimijoiden turvallisuus sekä ehkäistä ilkivaltaa ja vahingontekoja liikennejärjestelmässä ja Sopijapuolten muissa kohteissa. Lisäksi palvelut voivat sisältää kulunvalvontaan liittyviä tehtäviä sekä muita asiantuntija- ja turvallisuuspalvelutehtäviä.

3 Määritelmät

Henkilötieto tarkoittaa kaikkia tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön, jäljempänä 'rekisteröity', liittyviä tietoja; tunnistettavissa olevana pidetään luonnollista henkilöä, joka voidaan suoraan tai epäsuorasti tunnistaa erityisesti tunnistetietojen, kuten nimen, henkilötunnuksen, sijaintitiedon, verkkotunnistetietojen taikka yhden tai useamman hänelle tunnusomaisen fyysisen, fysiologisen, geneettisen, psyykkisen, taloudellisen, kulttuurillisen tai sosiaalisen tekijän perusteella.

Palveluntuottajalla tarkoitetaan puitejärjestelyn kilpailutuksen voittanutta vartiointiliikettä, jonka kanssa on tehty palvelutuotantoa koskeva puitesopimus (hankintasopimus).

Puitejärjestely ja -sopimus tarkoittaa Sopijapuolten yhdessä tekemän kilpailutuksen johdosta tehtävää puitejärjestelyä sekä Sopijapuolten ja Palveluntuottajan kesken allekirjoitettua hankintasopimusta.

Salassa pidettävä tieto tarkoittaa kaikkea sellaista asiakirjamuotoista tai muuta tietoa, joka on määritelty salassa pidettäväksi laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999, jäljempänä "julkisuuslaki") tai muussa lainsäädännössä, ja jonka Sopijapuoli on tällaiseksi tiedoksi ilmoittanut tai jonka toinen Sopijapuoli tiesi tai olisi pitänyt tietää kuuluvan tällaisiin tietoihin. Salassa pidettävä tieto on luokiteltu salassa pidettäväksi perustuen julkisuuslain 621/1999 24.1 §:n kohtiin 1, 3, 4, 6 tai 12–32 taikka turvallisuusluokitelluksi perustuen julkisuuslain 621/1999 24.1 §:n kohtiin 2, 5, 7–11.

Salassa pidettävää ei ole tieto

- a) joka on yleisesti saatavilla tai julkista tai jonka Sopijapuoli on saanut laillisesti haltuunsa muuten kuin toiselta Sopijapuolelta;
- b) jonka luovuttamisen ja käyttämisen luovuttaja on nimenomaan hyväksynyt; ja/tai
- c) joka pakottavan lain, säädöksen tai tuomioistuimen päätöksen tai tuomioistuimen antaman sitovan määräyksen mukaisesti on luovutettavissa olevaa.

Tiedon käsittely tarkoittaa toimintoa tai toimintoja, joita kohdistetaan tietoon taikka henkilötietoihin tai henkilötietoja sisältäviin tietojoukkoihin joko automaattista tietojenkäsittelyä käyttäen tai manuaalisesti, kuten tietojen keräämistä, tallentamista, järjestämistä, jäsentämistä, säilyttämistä, muokkaamista tai muuttamista, hakua, kyselyä, käyttöä, tietojen luovuttamista siirtämällä, levittämällä tai asettamalla ne muutoin saataville, tietojen yhteensovittamista tai yhdistämistä, rajoittamista, poistamista tai tuhoamista.

Tilaaajaosapuoli tarkoittaa puitejärjestelyyn osallistuvaa yksittäistä tilaaajaosapuolta.

Turvavalvomo tarkoittaa liikennealueiden vartiointi- ja järjestämispalveluiden operaatio- ja ohjauskeskusta, jonka ylläpitämisestä Fintraffic Raide vastaa Väylän lukuun.

Turvavalvomotoiminta tarkoittaa Fintraffic Raiteen Turvavalvomon operatiivista toimintaa sekä Fintraffic Raiteen Kamerajärjestelmän ja Sopijapuolten laitteiden ja järjestelmien käyttämistä sekä niiden sisältämän aineiston seuranta ja valvontaa.

Yhteistilaaajat tarkoittaa kaikkia hankintasopimuksen Tilaaajina Tilaaajaosapuolina olevia Sopijapuolia.

4 Yhteishankinta

4.1 Hankinnan kohde ja laajuus

Hankinnan kohteena on järjestyksenvalvonta- ja vartiointipalvelut liikennejärjestelmässä ja siihen liittyvissä kiinteistöissä. Hankinta sisältää vartiointi- ja järjestyksenvalvonnan sekä muut asiantuntija- ja turvallisuuspalvelut. Hankinta sisältää mahdollisesti turvasuojauspalveluja. Hankinnan kohteen kuvaus täsmennetään tarjouspyynnön yhteydessä.

Hankinnan laajuus ja Yhteistilaaajien arviot puitejärjestelyn kautta hankittavien palveluiden määrästä alueittain jaoteltuna on esitetty liitteessä 1. Lopulliset arviot saattavat täsmentyä tarjouspyynnön valmistelun yhteydessä.

4.2 Hankintamenettely

Hankinta tehdään erityisalojen hankintalain (1398/2016) mukaisena puitejärjestelynä. Puitejärjestelyn on tarkoitus olla voimassa 3 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta ja sitä voidaan jatkaa kahdella (2) yhden (1) vuoden mittaisella optiokaudella. Yksittäisellä Tilaaajaosapuolella on oikeus jättäytyä optiokauden ulkopuolelle.

Puitejärjestelyyn valitaan yksi toimittaja ja kaikista toimituksen ehdoista sovitaan Yhteistilaajien ja Palveluntarjoajan välisessä hankintasopimuksessa.

Puitejärjestelyn voimassaoloaikana Tilaajaosapuolen on mahdollista tilata puitejärjestelyyn sisältyviä palveluita, jotka päättyvät viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa puitejärjestelyn päättymisestä.

4.3 Valtuutus hankintamenettelyn toteuttamiseksi

Tällä sopimuksella muut hankintaan osallistuvat Sopijapuolet valtuuttavat Väyläviraston toteuttamaan hankintamenettelyn omasta ja hankintaan osallistuvien hankintayksiköiden puolesta. Väylävirasto laatii, allekirjoittaa ja julkaisee Sopijapuolten keskinäisessä ohjausryhmässä yksimielisesti hyväksytyin periaattein tehdyn tarjouspyynnön ja hankintapäätöksen. Kaikki hankintaan osallistuvat Sopijapuolet allekirjoittavat hankintasopimuksen.

Ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu, Väylävirasto vastaa mahdollisten oikaisuvaatimusten ja valitusasioiden käsittelystä ja hoitamisesta. Muut Sopijapuolet avustavat tarvittaessa Väylävirastoa.

Jollei toisin sovita, Sopijapuolet osallistuvat tasaosuuksien mahdollisiin hankinnan valmistelusta aiheutuviin kustannuksiin. Samoin Sopijapuolet jakavat tasaosuuksin mahdolliset markkinaoikeudelle tehdystä valituksesta johtuvasta oikeudenkäynnistä aiheutuvat kulut ja kustannukset, hallinnolliset sanktiot ja vahingonkorvaukset, jotka liittyvät Yhteishankinnan hankintapäätökseen.

4.4 Sopijapuolten vastuut Yhteishankinnassa

Väylävirasto vastaa

- puitesopimuksen hallinnasta ja elinkaarenaikaisesta toiminnasta,
- puitesopimuksen mukaisen Yhteistilaajien ja Palveluntuottajan välisen yhteistyön koordinoinnista sopimuskaudella,
- koko toimeksiannon kuukausittaisesta turvallisuusraportoinnista muille Yhteistilaajille,
- Palveluntuottajan puitesopimuksen mukaisen toiminnan yleisestä (oma)valvonnasta yhteistyössä muiden Yhteistilaajien kanssa, sekä
- reklamaatioiden keskitetystä hallinnasta.

Väylävirasto voi tarvittaessa siirtää tehtäviä Turvalvomon operatiivisen toiminnan ohjaamisesta vastaavalle Fintraffic Raiteelle.

Tilaajaosapuoli vastaa kukin osaltaan

- tarvitsemiensa palvelusuoritteiden tilaamisesta Palveluntuottajalta sekä oman tilauksensa hallinnasta ja seurannasta
- puitesopimuksen lisäksi tilaajakohtaisesti sovittavista käytännön menettelyistä Palveluntuottajan kanssa
- tekemänsä reklamaation ilmoittamisesta Väylävirastolle
- luvan hakemisesta järjestyksenvälvojen asettamiseen

Palveluntarjoajan velvollisuudet määritellään hankintasopimuksessa.

4.5 Tilaaminen ja palvelun seuranta

Tilaaajakohtaiset palvelut

Kukin Tilaaajaosapuoli tilaa Palveluntuottajalta tarvitsemansa palvelut puitesopimuksen mukaisin ehdoin sekä vastaa itse tilaamansa palvelun seurannasta ja reklamaatioista.

Yhteiset vartiointi- ja järjestyksenvalvontaresurssit

Väylävirasto vastaa Turvalavomom henkilöstön tilaamisesta, palvelun seurannasta ja reklamaatioista.

Muiden yhteisten vartiointi- ja järjestyksenvalvontahenkilöstön tilaamiseen, palvelun seurantaan ja reklamaatioihin liittyvät vastuut ilmenevät liitteestä 1.

4.6 Kiinteistöjen omistuksen muuttuminen

Palveluntuottajan kanssa tehtävään puitesopimukseen on sisällytettävä ehdot, joiden mukaisesti, jos Tilaaajaosapuolen puitesopimuksen mukaisten palveluiden kohteena olevan kiinteistön omistus muuttuu, kyseisellä Tilaaajaosapuolella on oikeus siirtää kyseistä kiinteistöä koskevat palvelut uudelle omistajalle puitesopimuksen mukaisilla ehdoilla ja hinnoittelulla ja irtisanoa kyseinen kiinteistö ja sitä koskevat palvelut tämän puitesopimuksen piiristä. Tässä tilanteessa Tilaaajaosapuolen sopimushintaa on muutettava puitesopimuksen piiristä poistuvia kiinteistöjä vastaavasti. Selvyyden vuoksi todetaan, uusi kiinteistön omistaja ei tule tämän yhteishankinnan kohteena olevan puitesopimuksen Tilaaajaosapuoleksi.

4.7 Kustannustenjaon perusteet

Tilaaajaosapuoli vastaa lähtökohtaisesti kokonaisuudessaan tilaamastaan palvelusta syntyvistä kustannuksista.

Yhteisen vartiointi- ja järjestyksenvalvontahenkilöstön osalta Palveluntuottaja laskuttaa jokaista Tilaaajaosapuolta sovitun kustannusjaon mukaisesti. Yhteisten vartiointi- ja järjestyksenvalvontaresurssien käytöstä aiheutuvien kustannusten jakoperusteet on esitetty liitteessä 1. Yhteisten vartiointi- ja järjestyksenvalvontaresurssien allokoointia ja kustannusten jakoperusteita on mahdollista tarkentaa Sopijapuolten kesken ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

Yhteisten vartiointi- ja järjestyksenvalvontaresurssien käyttöä ja käyttöön perustuvaa kustannustenjakoa on puitejärjestelyn aikana Sopijapuolen aloitteesta mahdollista uudelleen tarkastella kuuden (6) kuukauden tarkastelujaksolla kesäkuun ja joulukuun lopussa.

Mikäli vartiointi- ja järjestyksenvalvontaresurssien allokoinnissa on tapahtunut merkittävä muutos, niin yhteistä vartiointi- ja järjestyksenvalvontaresurssia käyttävät Sopijapuolet voivat puitejärjestelyn aikana sopia tilapäisestä tai pysyvästä muutoksesta kustannusten jakoperusteisiin tai edellisen jakson kustannusten kohdentamiseen.

Mikäli yhteisten vartiointi- ja järjestyksenvalvontaresurssien käyttöä koskevassa yhteistilauksessa todetaan sovitun kustannustenjaon ja toteutetun palvelun

kustannusten välillä merkittävä poikkeama, yhteistilaukseen osallistuneet Tilajaat sopivat kustannusten tilapäisestä kohdentamisesta.

Alle 10 000 euroa arvoisia poikkeamia ei kuitenkaan korjata per tarkastelujakso. Palveluntuottaja lähettää liikaa maksaneelle Sopijapuolelle hyvityslaskun ja liian vähän maksaneelle lisälaskun.

4.8 Salassa pidettävien tietojen ja henkilötietojen käsittely

Viranomaisen salassa pidettävistä asiakirjoista säädetään julkisuuslaissa (621/1999) tai muussa lainsäädännössä. Henkilötietojen käsittelyn edellytyksistä säädetään EU:n yleisessä tietosuojalainasetuksessa ja kansallisessa tietosuojalain (1050/2018).

Kukin Sopijapuoli määrittelee itsenäisesti omat tietoturva- ja tietosuojavaatimuksensa palveluntuottajan kanssa toimeksiantosopimuksen yhteydessä.

4.9 Yhteistoiminta Yhteishankinnassa

4.9.1 Yhteyshenkilöt

Sopimuksen mukaisen toiminnan ja hankinnan etenemisen varmistamiseksi Sopijapuolet nimeävät Yhteishankinnasta vastaavat yhteyshenkilöt.

Väylävirasto
Valmiuspäällikkö
Arto Muukkonen
arto.muukkonen@vayla.fi

VR-Yhtymä Oyj
Turvallisuuspäällikkö
Tero Pyörökivi
tero.pyorokivi@vr.fi

HSL
Turvallisuusasiantuntija
Sami Hulkkonen
sami.hulkkonen@hsl.fi

Vantaan kaupunki
Toimitilapäällikkö
Tarja Ek
tarja.ek@vantaa.fi

Espoon kaupunki
Palvelupäällikkö
Sami Hotanen
sami.hotanen@espoo.fi

Tampereen kaupunki
Suunnittelupäällikkö
Juha-Pekka Häyrynen
Juha-pekka.hayrynen@tampere.fi

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy
Turvallisuuspäällikkö
Juhana Hietaranta
juhana.hietaranta@kaupunkiliikenne.fi

Tampereen Raitiotie Oy
Turvallisuuspäällikkö
Jonna Anttila
jonna.anttila@tampereenraitiotie.fi

4.9.2 Ohjausryhmä

Hankinnan valmistelua ja toteuttamista sekä sopimuksenaikaista toimintaa ohjaa ja seuraa ohjausryhmä, johon Sopijapuolet ovat nimenneet edustajia yhtenäisin perustein. Ohjausryhmän päätöksissä pyritään yksimielisyyteen. Erityisesti yksimielisyyttä

edellytetään tarjouspyynnön sisältöön ja hankintapäätökseen liittyvissä asioissa tämän sopimuksen kohdan 4.3 mukaisesti.

Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii Sopijapuolten valitsema taho. Ohjausryhmän puheenjohtajan tehtävänä on vastata ohjausryhmässä käsiteltävien asioiden riittävän huolellisesta valmistelusta ja esittelystä ohjausryhmän kokouksissa.

Ohjausryhmän tehtävänä on valmistella hankinnan kilpailutus sekä ohjata ja valvoa puitejärjestelyn ja -sopimuksen toteutumista sopimuskaudella ja hankinnan budjetin mukaisessa rahoituskehityksessä kaikkien Sopijapuolten edut huomioiden. Ohjausryhmä vastaa sopimuskauden aikana Palveluntuottajan puitesopimuksen mukaisen toiminnan säännöllisestä seuraamisesta, turvallisuustilannekuvan jakamisesta ja toiminnan kehittamisestä yhteistyössä.

Väylävirasto vastaa turvallisuustilanteen raportoinnista vähintään kuukausittain yhdessä Palveluntuottajan kanssa.

4.9.3 Ulkopuolisen konsultin käyttö

Sopijapuolet käyttävät hankinnan valmistelussa apuna ulkopuolista konsulttia, jonka hankinnasta ja kuluista kukin Sopijapuoli vastaa itse seuraavasti: Hankintamenettelystä, hankinnan kohteen yleisestä kuvauksesta ja tarjousasiakirjojen laadinnasta aiheutuvat yhteiset kustannukset jakautuvat tasan Sopijapuolten kesken; kunkin Tilaaajan oman hankintatarpeen kartoitukseen tarvittavan työn lisätilauksesta ja kustannuksista vastaa kukin Sopijapuoli itse.

5 Sopimuksen voimassaolo ja päättäminen

Tämä Sopimus on voimassa Puitejärjestelyn voimassaolon ajan ja aina siihen saakka, kunnes puitejärjestelyyn sisältyvien palveluiden toimittaminen on kokonaisuudessaan päättynyt tai Sopijapuolet ovat sopineet tämän Sopimuksen päättämisestä ja/tai korvaamisesta uudella sopimuksella

6 Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolella on oikeus siirtää tämä Sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle sen tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain.

7 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Sopijapuolet sitoutuvat välttämään riitoja toimimalla.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joista Sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

8 Liitteet

Liite 1 Hankinnan laajuus ja Yhteistilaaajien arviot puitejärjestelyn kautta hankittavien palveluiden määrästä alueittain jaoteltuna, vastuut ja kustannusten jakoperusteet.

9 Sopimuksen voimaantulo ja allekirjoittaminen

Tämä Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti

Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

10 Allekirjoitukset

Väylävirasto

Paikka:

Aika:

XXXXX XXXX

HSL

Paikka:

Aika:

Mika Nykänen, toimitusjohtaja

VR-Yhtymä Oyj

Paikka:

Aika:

Erkka Repo, talousjohtaja

Juha Juutinen, kiinteistöjohtaja

Espoon kaupunki

Paikka:

Aika:

XXXX XXXX

Vantaan kaupunki

Paikka:

Aika:

Tarja Ek, toimitilapäälikkö**Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy**

Paikka:

Aika:

Juha Hakavuori, toimitusjohtaja

Karoliina Rajakallio, yksikön johtaja, talous- ja toiminnanohjaus**Tampereen kaupunki**

Paikka:

Aika:

XXXX XXXX**Tampereen Raitiotie Oy**

Paikka:

Aika:

Pekka Sirviö, toimitusjohtaja



16 § Katujen ja puistojen palvelualueen määrärahamuutosesitykset vuoden 2022 talousarvioon / HW

VD/12535/02.01.00.04/2022

HWe/JH

Esitetään katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon 7,0 miljoonan euron alitusta toimintatuottoihin ja 4,0 miljoonan euron ylitystä katujen kunnossapidon toimintakuluihin.

Kadut ja puistot, bruttobudjetoidut yksiköt

Kunnallistekniikan sopimustulojen talousarvio vuodelle 2022 on 16,4 miljoonaa euroa, mutta niitä on toistaiseksi saatu ainoastaan noin 3,5 miljoonaa euroa. Uusia maankäyttösopimuksia sisältäviä asemakaavoja ei ole kuluvana vuonna tullut hyväksyttäväksi ennakoidusti eikä vanhoissakaan ole ollut laskutettavaa tänä vuonna. Lisäksi loppuvuoden osalta tilanne näyttää hyvin epävarmalta erityisesti asuntotuotannon notkahtamisen vuoksi.

Sen sijaan runsasluminen talvi toi lumen vastaanottomaksuja 1,2 miljoonaa euroa enemmän kuin oli budjetoitu. Myös maamassojen vastaanotosta on lokakuun loppuun mennessä kertynyt tuottoja 2,1 miljoonaa euroa yli budjetoidun. Lupamaksutuloja on kertynyt noin 0,5 miljoonaa euroa budjetoitua enemmän ja pysäköintivalvontamaksuja noin 0,3 miljoonaa euroa vähemmän. Muut tuotot ovat lokakuun lopun tilanteessa suurin piirtein budjetin mukaisia, ja niitä ennakoidaan tulevan loppuvuodesta viime vuotta vastaavasti. Kaiken kaikkiaan tulojen arvioidaan jäävän noin 7 miljoonaa euroa alle budjetin.

Palvelualueen käyttötalouden palvelujen ostot sisältävät runsaasti mm. asiantuntija- ja konsulttipalveluita sekä rakentamiseen ja kunnossapitoon tarvittavia urakoitsijoiden palveluita. Asiantuntijapalveluihin on käytetty lokakuun loppuun mennessä noin 1,0 miljoonaa euroa yli budjetin. Merkittävä osa näistä liittyy Matin käyttöönottoon.

Runsasluminen alkuvuosi lisäsi katujen kunnossapidon rahan tarvetta, mikä näkyy erityisesti kertyneinä korkeina kone- ja laitepalvelu- sekä kuljetuskustannuksina. Runsaiden maamassojen vastaanotto edellyttää myös täyttömäkien jatkuvaa rakentamista eli urakkakustannuksia, jotka rahoitetaan käyttötalouden puolelta. Näistä budjetin ylittäviä kustannuksia on jo lokakuun loppuun mennessä kertynyt yhteensä noin 1,1 miljoonaa euroa.

Katujen ja puistojen palvelualueen varsinaisen toiminnan kuluja on lokakuun loppuun mennessä kertynyt 32,2 miljoonaa euroa. Viime vuoden vastaavan ajan perusteella arvioiden kahden viimeisen kuukauden kulut ovat noin 5,9 miljoonaa euroa, joten ennakoitavissa oleva lisämäärärahan tarve on yhteensä 4,0 miljoonaa euroa.

	EUR	TA 2022	Muutos	Muutettu TA 2022
Kadut ja puistot, bruttoyksiköt	TOIMINTATUOTO T	23 134 000	-7 000 000	16 134 000
	TOIMINTAKULUT	-34 463 500	-4 000 000	-38 463 500
	TOIMINTAKATE	-11 329 500	-11 000 000	-22 329 500



Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 16

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) alennetaan katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja 7,0 miljoonaa euroa,
- b) korotetaan katujen ja puistojen palvelualueen bruttoyksiköiden toimintakuluja 4,0 miljoonaa euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 040 041 7436
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



17 §

Toteuttamissopimuksen hyväksyminen / Kiinteistö Oy Haukipurontie / HW

VD/12379/00.04.02/2022

HW/OL

Esitetään hyväksyttäväksi toteuttamissopimus, jolla sovitaan Ratatien ja Hertaksentien välisen katualueen alapuolella sijaitsevan Hotelli Vantaan pysäköintikellarin kannen uusimisesta sekä ko. katuaukion suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä. Sopimuksella sovitaan myös osoitteessa Ratatie 7 sijaitsevan tyhjillään olevan toimistorakennuksen purku- ja muutostöistä. Yhteistyösopimuksen osapuolet ovat Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala/Kadut ja puistot ja Kiinteistö Oy Haukipurontie.

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kiinteistö Oy Haukipurontien (Hotelli Vantaa) ja Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala/Kadut ja puistot ovat neuvotelleet hotellikiinteistön pohjoispuolella olevan alueen suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä.

Hotellin pysäköintikellari on rakennettu kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevan katualueen alapuolelle. Pysäköintikellarin hätäpoistumistie sekä talotekniikkaa on lisäksi sijoitettu kaupungin omistuksessa olevaan Ratatie 7 toimistorakennukseen, joka ei ole ollut käytössä vuosiin. Hankkeeseen sisältyy toimistorakennuksen purku- ja muutostyöt (hätäpoistumistien siirto ja kellarin kansirakenteen muutokset sekä pysäköintikellarin talotekniikan uusimis- ja siirtotyöt), pysäköintikellarin kannen vesieristeen uusiminen ja vesieristeen yläpuolelle tulevan katuaukion katurakenteiden rakentaminen sekä hotellin sisäänkäynnin edustan rakennekerrosten uusiminen.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia pääperiaatteet ja ehdot, joita noudattaen sopimusosapuolet vastaavat hankkeen suunnittelemisesta ja toteuttamisesta.

Katuaukio rakennetaan teknisen lautakunnan 2.12.2020 § 22 hyväksymän katusuunnitelman mukaisesti.

Sopimusalue

Sopimusalue ja vastuurajat sekä urakka-alueen rajat on esitetty sopimuksen liitteessä 1.

Hankkeen budjetti ja kustannusjako

Hankkeen investointibudjetti ja kustannusjako on esitetty sopimuksen liitteessä 2.

Hankkeen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 3 056 000 euroa (alv 0 %), josta Vantaan kaupungin osuus on noin 1 857 000 euroa (60,8 %) ja Kiinteistö Oy Haukipurontien osuus noin 1 199 000 euroa (39,2 %).

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 1 kohdan 3 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää koko toimialaa koskevista sopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 17

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään, että



- a) Vantaan kaupunki solmii Kiinteistö Oy Haukipurontien kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen, ja
- b) valtuutetaan kaupungininsinööri allekirjoittamaan yhteistyösopimus ja tekemään em. sopimukseen merkitykseltään vähäisiä tai teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

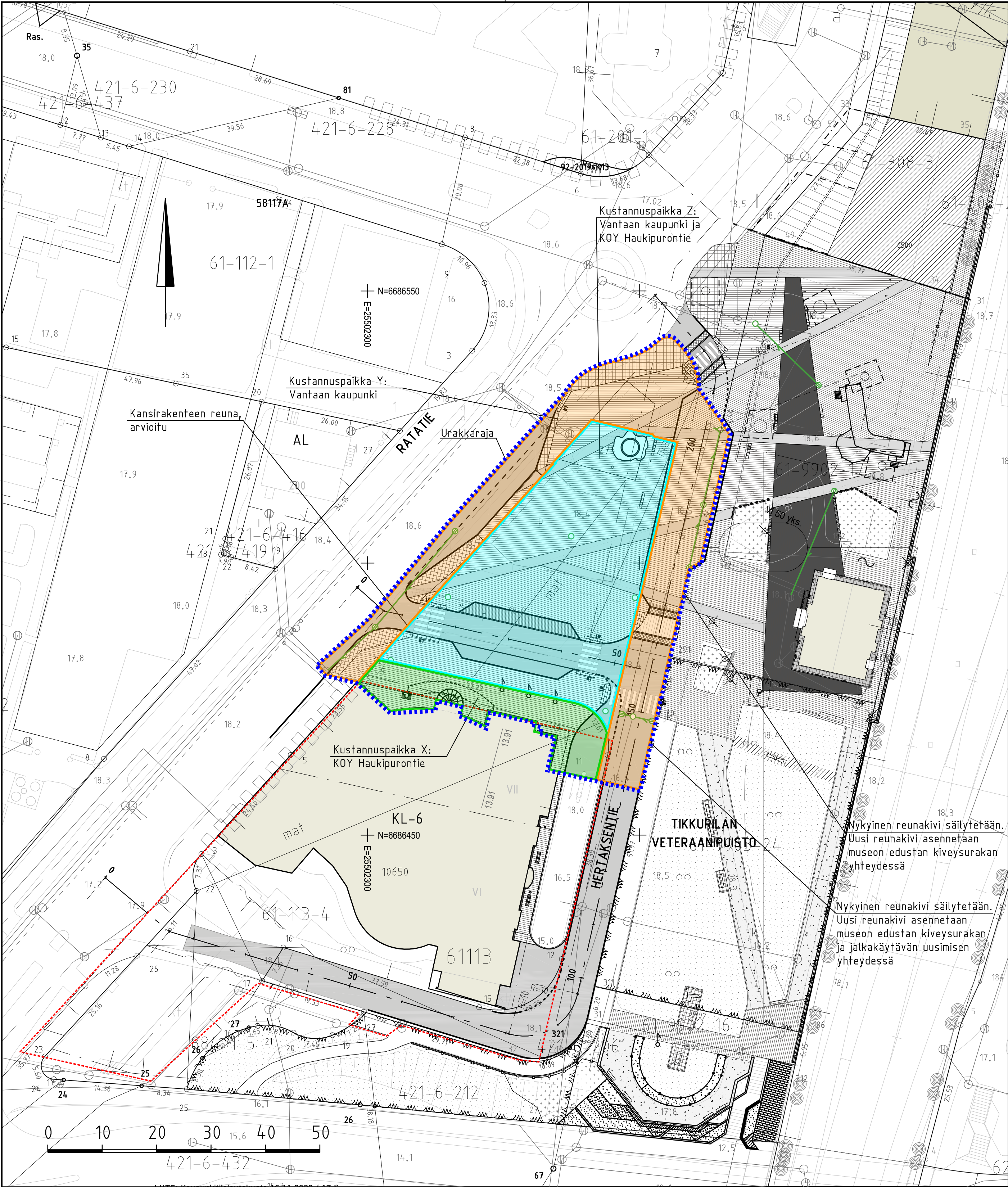
- Toteuttamissopimus Kiinteistö Oy Haukipurontie – Vantaan kaupunki
- Liite 1: Sopimusalue ja vastuurajat sekä urakkarajat
- Liite 2: Hankeen investointibudjetti ja kustannusjako

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



- PIIRUSTUSMERKINNÄT
- Urakkaraja
 - Kansirakenteen reuna, arvioitu

Korotettuja suojateitä ei rakenneta tässä urakassa. Ne rakennetaan museon edustan kiveysurakan yhteydessä.



A .		Hyv.	
 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.	
		Tark.	
		Suunn.	
61 TIKKURILA CARL ALBERT EDELFELTIN AUKIO, HERTAKSENTIE JA RATATIEN ITÄREUNA		Mittakaava 1:500	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
URAKKARAJAKARTTA ASEMAPIIRUSTUS		Liitt. piir.nro	
201	KADUT	Hyv.	Hyv.
			Piir.nro
GEOTEK- NIIKKA		Tark.	19.9.2022 Taneli Ratilainen
		19.9.2022 Suunn.	Meeri Räsänen
 HSY:n vesihuolto PL 100 00066 HSY p.(09) 15611		Nro	Hyv.
			Tark.
			Hyv.
			Tark.

Toteuttamissopimus LIITE 2 05.09.2022

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO
TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä
KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla

		Laskenta					Kustannusten jako	
		KOY Haukipurontie ja Vantaan kaupunki toteuttavat parkkihallin hätäpoistumistien ja yläpohjan vesieristeen sekä kansirakenteen uusimisen yhteensovitettuna yhteisprojektina				Eri työvaiheet	Laskelma Vantaan Kaupunki	Laskelma KOY Haukipurontie
TYÖVAIHE	NIMIKE	MÄÄRÄ	YKS.	€/YKS	KUSTANNUS	OSASUMMAT	SOPIMUSOSUUS	SOPIMUSOSUUS
Liikennejärjestelyt		1	kpl	0,00	0,00	0,00	0	0
	Urakoitsijan esityselvoite ja Vantaan esiselvitys							
						0,00		
Taxiasema		1	kpl	0,00	0,00	0,00	0	
	Vantaan ennakkojärjestelyt ennen urakkaa							
						0,00		
Dixie - huoltoliikenne		1	kpl	0,00	0,00	0,00	0	
	Urakoitsijan esityselvoite ja Vantaan esiselvitys							
						0,00		
Museo - huoltoliikenne		1	kpl	0,00	0,00	0,00	0	
	Urakoitsijan esityselvoite ja Vantaan esiselvitys							
						0,00		
Hotelli - huoltoliikenne		1	kpl	0,00	0,00	0,00	0	0
	Urakoitsijan esityselvoite ja Koy Haukipurontie esiselvitys							
						0,00		
Työmaan toimisto- ja varastotilat		1	kpl	0,00	0,00	0,00	0	0
	Sovittava yhteisesti ennen urakan alkua							
						0,00		
Työmaa aita	Rakennusvalvonnan vaatima korkea umpiaita	1	kpl	50 000,00	50 000,00	50 000,00	25 000	25 000
Purku	Toimistorakennus (rak ala 205m2)	2	kpl	20 000,00	40 000,00	48 000,00	40 000	
	kellarikerros 105 m2							
	Haitta-aine purku (maalipinnat kellarissa jätekuluineen)	1	kpl	8 000,00	8 000,00		8 000,00	
Uudet betonirakenteet	Porrashuone, kantava seinä, kansi (YP1)	2	kpl	30 000,00	60 000,00	130 000,00	60 000	
	porrashuone muut rakenteet ja poistumistieportaati	1	kpl	50 000,00	50 000,00		50 000	
Teräsrakenteet	Korpin tukirakenteet teräksen hinta laskentahethestä muuttunut 28% ja saatavuus heikentynyt, tässä vain iv-kanavien tuentaan liittyvät, kuorimuurauksen tuennat taideteoshankkeessa	1	kpl	20 000,00	20 000,00		20 000	
Kuorimuuraus	"korpin kiven" aalto verhoilu kuuluu taideteoksen kokonaiskustannukseen ei laskelmassa	1	kpl				0	
	HUOM ' Korppi taideteoksen kokonaiskustannus on erillishanke							
Purku	Kansirakenne							
	sidekivi 100 mm (tontti)	210	m2	12,00	2 520,00			2 520
	asfaltti (tontti 123 m²)	1 530	m2	7,00	10 710,00		9 849	861
	suojateräsbetonilaatta 100 mm	1 740	m2	22,00	38 280,00		19 140	19 140
	eristekerrokset	400	m2	11,00	4 400,00		2 200	2 200

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO
TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä
KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla		Laskenta					Kustannusten jako	
		KOY Haukipurontie ja Vantaan kaupunki toteuttavat parkkihallin hätäpoistumistien ja yläpohjan vesieristeen sekä kansirakenteen uusimisen yhteensovitettuna yhteisprojektina					Eri työvaiheet	Laskelma Vantaan Kaupunki
Kansirakenteen ulkopuolella	vedeneristys	1 663	m2	9,00	14 967,00	80 677,00		14 967
	Reunatuen purkaminen, luonnonkivi (sis. Kansirakenteen päältä purettavat reunatuet)	350	m	28,00	9 800,00		9 800	
Jättemaksut	kuljetukset	638	t	20,00	12 760,80	36 208,68	6 380	6 380
	kaatopaikkamaksut rakennusjäte	1	t	135,00	113,40		57	57
	kaatopaikkamaksut betoni	313	t	35,00	10 962,00		5 481	5 481
	kaatopaikkamaksut asfaltti	294	t	38,00	11 162,88		5 581	5 581
	kaatopaikkamaksut rakennuskiviaines (tontti)	30	t	40,00	1 209,60			1 210
Purku/ uusiminen	Liikennöity, käännetyn kansirakenteen kaivo salaojatoiminnolla	5	kpl	2 000,00	10 000,00	10 000,00	5 000	5 000
	Läpiviennit katoksien sadevesille vrt. KOY							
Uudet vedeneristeet								
YP1	Yläpohjarakenne 1 uusi vesieristys	832	m2			127 795,20		
	suulakepuristettu uritettu XPS-eriste 100 mm	832	m2	18,70	15 558,40			15 558
	salaojamatto	832	m2	11,10	9 235,20			9 235
	vedeneristys VER80	832	m2	94,00	78 208,00			78 208
	kallistusbetoni (epäpuhtaudet poistettava pinnasta)	832	m2	19,80	16 473,60			16 474
	kantavan laatan yläpinta käsitellään karheaksi	832	m2	10,00	8 320,00			8 320
YP2	Yläpohjarakenne 2 uusi vesieristys	476	m2			73 113,60		
	suulakepuristettu uritettu XPS-eriste 100 mm	476	m2	18,70	8 901,20			8 901
	salaojamatto	476	m2	11,10	5 283,60			5 284
	vedeneristys VER80	476	m2	94,00	44 744,00			44 744
	kallistusbetoni (epäpuhtaudet poistettava pinnasta)	476	m2	19,80	9 424,80			9 425
	kantavan laatan yläpinta käsitellään karheaksi	476	m2	10,00	4 760,00			4 760
YP3	Yläpohjarakenne 3 uusi vesieristys	283	m2			74 146,00		
	suoja asfaltti (asfaltti AB 6/50)	283	m2	37,00	10 471,00			10 471
	vedeneristys VER80	283	m2	94,00	26 602,00			26 602
	pinnan taseaus ja kallistusten korjaus(asfaltti AB 6/50)	283	m2	37,00	10 471,00			10 471
	kumibitumisively	283	m2	11,10	3 141,30			3 141
	epoksointi	283	m2	43,00	12 169,00			12 169
	vanhan holvin sinko puhdistus	283	m2	39,90	11 291,70			11 292
YP4	Yläpohjarakenne 4 uusi vesieristys	279	m2					
	Suoja asfaltti (asfaltti AB 6/50)	279	m2	37,00	10 323,00			10 323
	vedeneristys VER80	279	m2	94,00	26 226,00			26 226

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO
TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä
KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla			Laskenta					Kustannusten jako	
			KOY Haukipurontie ja Vantaan kaupunki toteuttavat parkkihallin hätäpoistumistien ja yläpohjan vesieristeen sekä kansirakenteen uusimisen yhteensovitettuna yhteisprojektina					Eri työvaiheet	Laskelma Vantaan Kaupunki
	Pinnan tasaus ja kallistusten korjaus(asfaltti AB 6/50)	279	m2	37,00	10 323,00	73 098,00		10 323	
	kumibitumisively	279	m2	11,10	3 096,90			3 097	
	Epoksointi	279	m2	43,00	11 997,00			11 997	
	vanhan holvin sinko puhdistus	279	m2	39,90	11 132,10			11 132	
Testit	Vesieristeen vedenpitävyys	3	kpl	3 000,00	9 000,00		4 500	4 500	
Uudet pintarakenteet	Aukion kansi	1 870	m2			10000			
	Väliaikaiset kulkuyhteydet hotellille ja parkkihalliin	1	kpl	10 000,00	10 000,00		5 000	5 000	
YP1	maakostea betoni 50mm + graniittikivi 100mm	832	m2	264,00	219 648,00		219 648		
	kuitubetoni (s=150mm)	832	m2	38,00	31 616,00		31 616		
	kuitukangas N2	832	m2	3,50	2 912,00		2 912		
	suulakepuristettu XPS-eriste 100...200 mm	832	m2	32,00	26 624,00		26 624		
	suulakepuristettu XPS-eriste 100...200 mm	832	m2	32,00	26 624,00		26 624		
YP2	maakostea betoni 100mm + graniittikivi 100mm (KOY tonttin osuus 180 m2)	476	m2	274,00	130 424,00		81 104	49 320	
	kuitukangas N2 (KOY tonttin osuus 180 m2)	476	m2	3,50	1 666,00		1 036	630	
	suulakepuristettu XPS-eriste 100...200 mm (KOY tonttin osuus 180 m2)	476	m2	32,00	15 232,00		9 472	5 760	
YP3	pinta asfaltti AB11/100	283	m2	24,00	6 792,00		6 792		
YP4	graniittikivi 100mm kiinnitetään liimaamalla tai maakostealla betonilla	279	m2	274,00	76 446,00		34 524	41 922	
	(KOY tonttin osuus 153 m2)								
	ylösnosto 0,8 m	146	m2	78,00	11 388,00			11 388	
	reunakivi	182	jm	105,00	19 110,00		19 110		
Aukio						578 482,00			
Kansirakenteen ulkopuolella	Maakostea betoni (K-10) (asennusalusta)	15	m3ktr	123,78	1 856,70		1 857		
	Jakava välikerros murskeesta KaM 0-150	220	m3ktr	10,33	2 272,60		2 273		
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), jakavat kerrokset	220	m3ktr	5,44	1 196,80		1 197		
	Sitomaton kantava kerros KaM 0-56	100	m3ktr	22,98	2 298,00		2 298		
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), sitomattomat kantavat kerrokset	100	m3ktr	5,44	544,00		544		
	Graniittilaatoitus, musta	45	m3ktr	264,04	11 881,80		11 882		
	Graniittilaatoitus, harmaa	275	m3ktr	152,90	42 047,50		42 048		
	Luonnonkiveys 138x270x100 (Suojatien varoitusalue)	15	m3ktr	264,04	3 960,60		3 961		
	Noppakivi 90x90x90, musta	15	m3ktr	88,32	1 324,80		1 325		
	Noppakivi 90x90x90, harmaa	180	m3ktr	75,65	13 617,00		13 617		
	LR220 luiskattu reunakivi luonnonkivestä (lev=220, h=190), ristipäähakattu, harmaa	5	mtr	98,97	494,85		495		
	V220 viistetty reunatuki luonnonkivestä (lev=220, h=270, h2=150), poltettu tai ristipäähakattu, harmaa	20	mtr	105,46	2 109,20		2 109		
	V220 viistetty reunatuki luonnonkivestä (lev=220, h=270, h2=150), poltettu tai ristipäähakattu, harmaa	95	mtr	105,46	10 018,70		10 019		

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO
TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä
KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla		Laskenta				Eri työvaiheet	Kustannusten jako	
		KOY Haukipurontie ja Vantaan kaupunki toteuttavat parkkihallin hätäpoistumistien ja yläpohjan vesieristeen sekä kansirakenteen uusimisen yhteensovitettuna yhteisprojektina					Laskelma Vantaan Kaupunki	Laskelma KOY Haukipurontie
						93 622,55		
Ratatie ajorata	AB 16 / 100 (40 mm)	260	m2ktr	12,80 €	3 328,00	15 873,70	3 328	
	ABK 22 / 125 (50 mm)	260	m2ktr	15,00 €	3 900,00		3 900	
	Jakava välikerros murskeesta KaM 0-150	350	m3ktr	10,33 €	3 615,50		3 616	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), jakavat kerrokset	350	m3ktr	5,44 €	1 904,00		1 904	
	Sitomaton kantava kerros KaM 0-56	110	m3ktr	22,98 €	2 527,80		2 528	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), sitomattomat kantavat kerrokset	110	m3ktr	5,44 €	598,40		598	
Hertaksentie ajorata	AB 16 / 100 (40 mm)	590	m2ktr	12,80 €	7 552,00	20 346,20	7 552	
	ABK 22 / 125 (50 mm)	590	m2ktr	15,00 €	8 850,00		8 850	
	Jakava välikerros murskeesta KaM 0-150	160	m3ktr	10,33 €	1 652,80		1 653	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), jakavat kerrokset	160	m3ktr	5,44 €	870,40		870	
	Sitomaton kantava kerros KaM 0-56	50	m3ktr	22,98 €	1 149,00		1 149	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), sitomattomat kantavat kerrokset	50	m3ktr	5,44 €	272,00		272	
Vesihuolto, Vantaan kaupunki	Keskikokoinen kompakti tuentaelementti, vuokrattu	60	m2tr	58,96 €	3 537,60	23 580,55	3 538	
	Putkikaivannon kaivu	210	m3ktr	6,32 €	1 327,20		1 327	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), putki- ja johtokaivannot	210	m3ktr	5,66 €	1 188,60		1 189	
	Asennusalusta sorasta (tasauskerros)	15	m3ktr	25,71 €	385,65		386	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), asennusalustat	15	m3ktr	5,63 €	84,45		84	
	Alkutäyttö sorasta	65	m3ktr	21,55 €	1 400,75		1 401	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), alkutäytöt	65	m3ktr	5,44 €	353,60		354	
	Lopputäyttö soralla	40	m3ktr	17,62 €	704,80		705	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), lopputäytöt	40	m3ktr	5,44 €	217,60		218	
	Hv-viemäri (vietto) M 315/275 SN 8 (normaalit olos.)	65	mtr	43,40 €	2 821,00		2 821	
	Hv-kaivo EK Ø 800 (normaalit olos.) sis. myös kaivut/täytöt	6	kpl	1 395,91 €	8 375,46		8 375	
	Ritiläkansisto 40 tn, 300 mm	6	kpl	180,51 €	1 083,06		1 083	
	EK-satulakaivo 1000 mm, rengasliitos 800 mm	1	kpl	1 623,16 €	1 623,16		1 623	
	Huleveden liitos nykyiseen linjaan	1	kpl	477,62 €	477,62		478	
Vesihuolto, HSY	Putkikaivannon kaivu	5	m3ktr	6,32 €	31,60		32	
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), putki- ja johtokaivannot	5	m3ktr	5,66 €	28,30	28		
	Asennusalusta sorasta (tasauskerros)	1	m3ktr	25,71 €	25,71	26		
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), asennusalustat	1	m3ktr	5,63 €	5,63	6		
	Alkutäyttö sorasta	1	m3ktr	21,55 €	21,55	22		
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), alkutäytöt	1	m3ktr	5,44 €	5,44	5		
	Lopputäyttö soralla	1	m3ktr	17,62 €	17,62	18		
	+kuljetuksen lisäkustannus (10-15 km), lopputäytöt	1	m3ktr	5,44 €	5,44	5		
	Hv-viemäri (vietto) M 315/275 SN 8 (normaalit olos.)	1	mtr	43,40 €	43,40	43		
	Hv-tarkastuskaivo EK Ø 800 (normaalit olos.)	1	kpl	1 167,17 €	1 167,17	1 167		
	Huleveden liitos nykyiseen linjaan	1	kpl	477,62 €	477,62	478		

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO
TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä
KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla		Laskenta				Eri työvaiheet	Kustannusten jako	
		KOY Haukipurontie ja Vantaan kaupunki toteuttavat parkkihallin hätäpoistumistien ja yläpohjan vesieristeen sekä kansirakenteen uusimisen yhteensovitettuna yhteisprojektina					Laskelma Vantaan Kaupunki	Laskelma KOY Haukipurontie
						1 829,48		
Aukion kalustus	Pyöräteline, kiinteä kevytrakenteinen	39	kpl	485,93	18 951,27		18 951	
	Valaisimet (jalusta, pylväs ja valaisin)	7	kpl	2 800,00	19 600,00		19 600	
	Jäteastia, Elpack City Design 75L	2	kpl	1 270,00	2 540,00		2 540	
	Alueopaste	1	kpl	2 900,00	2 900,00		2 900	
	Sähkökeskukset ei kokoluokat tiedossa	1	kpl	0,00	0,00		0	
	Kaapelointi ja suojaputket	300	m	6,20	1 860,00		1 860	
	Suorakaidepollarit, graniitti	5	kpl	292,17	1 460,85		1 461	
	Moduulipenkit, luonnonkivi ja lehtikuusi	1	kpl	2 800,00	2 800,00		2 800	
	Moduulipenkit, luonnonkivi ja lehtikuusi	1	kpl	3 300,00	3 300,00		3 300	
	Luonnonkivlaatoituksen ja noppakiveyksen suoja-aine	5 170	m2	10,00	51 700,00		51 700	
						53 412,12		
KOY Haukipurontie	Lipputangot (jalustat kannelle)	3	kpl	4 000,00	12 000,00			12 000
	Ajoluiskan ja hotellin väinen pintakivetyt kuten hotellin edustalla	70	m2	264,00	18 480,00			18 480
	Katosten sadevesien johtaminen sadevesiviemäriin	3	kpl	500,00	1 500,00			1 500
	Parkkihallin ajoluiskan koroke kaistojen välissä ennen luiskaa kuuluu OSH Vantaa projektiin	1	kpl	0,00	0,00			0
	Puomilaite kuuluu OSH Vantaa projektiin	1	kpl	0,00	0,00			0
	Lukijalaite kuuluu OSH Vantaa projektiin	1	kpl	0,00	0,00			0
	Läsnäolosilmukka kuuluu OSH Vantaa projektiin	1	kpl	0,00	0,00			0
	Turvasilmukka kuuluu OSH Vantaa projektiin	1	kpl	0,00	0,00			0
	Kameralaitteet kuuluu OSH Vantaa projektiin	1	kpl	0,00	0,00			0
	Laitteiden kaapelointi ja suojaputket kuuluu OSH Vantaa projektiin	1	kpl	0,00	0,00			0
						31 980,00		
Ilmanvaihto	Poistoilmapuhaltimet	3	kpl	12 000,00	36 000,00			36 000
	Savunpoistopuhallin	1	kpl	10 000,00	10 000,00			10 000
	Pumppuasema	1	kpl	5 000,00	5 000,00			5 000
	Purku ja asennustyötä	1	kpl	9 000,00	9 000,00	60 000,00	9 000	
Sähkö	Ryhmäkeskus, kaapelointi, valaistus	1	kpl	15 000,00	15 000,00		5 000	10 000
	Kulun valvonta, paloilmoitukset					15 000,00		
	Aukion valaistus, (jalustat, kaapelointi ja asennus)	1	kpl	10 000,00	10 000,00		10 000	
RAU	Suunnittelu, alakeskus, asennustyö	1	kpl	10 000,00	10 000,00			10 000
	Kaapelointi					10 000,00		
TALO 80 1-7	YHTEENSÄ				1 677 865		1 019 815	658 050
Riskivaraus	Materiaalikustannusten nouseminen	8	%		134 229		81585	52644
TALO 80 8-9	RAKENTAMISPALVELUT	10	%		181 209		110140	71069
KATE	PROJEKTIKATE	18	%		358 795		218077	140717

1-VAIHEEN URAKKA-ALUEEN KUSTANNUSARVIO
TIKKURILAN ASEMA-AUKIO, Ratatien ja Hertaksentien välissä
KOY Haukipurontie, parkkihallin kohdalla

				Laskenta	Eri työvaiheet	Kustannusten jako ^{6 (d)}	
				KOY Haukipurontie ja Vantaan kaupunki toteuttavat parkkihallin hätäpoistumistien ja yläpohjan vesieristeen sekä kansirakenteen uusimisen yhteensovitettuna yhteisprojektina		Laskelma Vantaan Kaupunki	Laskelma KOY Haukipurontie
	RAKENTAMINEN YHTEENSÄ			2 352 098		1 429 618	922 481
RAKENNUTTAJAN KULUT	SUUNNITTELU JA TUTKIMUKSET	7	%	164 647		100073	64574
	RAKENNUTTAMINEN JA VALVONTA	7	%	164 647		100073	64574
	LUVAT YMS KULUT	2	%	47 042		28592	18450
	PROJEKTI YHTEENSÄ			2 728 434		1 658 356	1 070 078
	LISÄ- JA MUUTOSTYÖVARAUKSET	12	%	327 412		199003	128409
	HINTA YHTEENSÄ ALV 0 %			3 055 846		1 857 359	1 198 487
						60,8 %	39,2 %

1 SOPIMUSOSAPUOLET

Sopimusosapuolet ovat:

Tilaaja:

A. Kiinteistö Oy Haukipurontie

Y-tunnus 0755904-2

c/o Newsec Asset Management Oy

Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki

Tontin 92-61-113-4 omistajana (jäljempänä ”**Tontti 4**”)

Yhteyshenkilö hankkeen osalta:

Iiro-Tapio Koro

Osatilaaja:

B. Vantaan kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimiala

Kadut ja puistot (KAPU)

Y-tunnus 0124610-9

Asematie 6A, 01300 Vantaa

Tikkurilan kaupunginosan 61 katualueiden Carl Albert Edelfeltin aukio,

Hertaksentie ja Ratatien itäreuna omistajana ja haltijana (jäljempänä ”Katualue”)

Yhteyshenkilöt hankkeen osalta:

Henry Westlin (sopimusasiat),

Olli Lappalainen (suunnittelu) ja

Jaakko Koivunurmi (rakennuttaminen).

Yhdessä (’Sopimusosapuolet’) ja erikseen (’Osapuoli’)

Tontti 4 ja Katualue jäljempänä yhdessä ”**Tontit**”.

Muut osapuolet:

Sopimusosapuolten rakennuttajakonsultti Premico Consulting Oy / Timo Vienonen

Vantaan kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimialan suunnittelijat: (Carl Edelfeltin aukion osalta)

Pääsuunnittelu: Ramboll Finland Oy / Yrjö Rossi (Vanhan toimistorakennuksen purku- ja muutoslavan osuus)

Rakennesuunnittelu: Ramboll Finland Oy/ Jari Tuominen

LVIAJ- suunnittelu: Ramboll Finland Oy / Harri Lyly

Sähkösuunnittelu: Ramboll Finland Oy/ Harri Lyly

Projektipäällikkö: Ramboll Finland Oy/ Hanna Keskinen

Koy Haukipurontien suunnittelijat:

Pääsuunnittelija KVA arkkitehdit Oy / Erki Valdre

Rakennesuunnittelu: Sweco rakennetekniikka Oy / Juhani Tammisto

LVIAJ- suunnittelu: Ramboll Oy / Joonas Laurikainen

Sähkösuunnittelu: Sweco Sähkötekniikka/ Juuso Kohvakka

2 SOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Tämän sopimuksen kohteena on hotellirakennuksen pohjoispuolinen osuus Tontista 4 ja kohdan 1 mukainen katualue liitekartan 1 mukaisella alueella. Hankkeeseen sisältyy toimistorakennuksen purku ja kansirakenteen jälleenrakennus, Korppi- taideteoksen jalustan rakentaminen, Edelfeltinaukion rakennekerrosten uusiminen ja Kiinteistö Oy Haukipurontien hotellin sisäänkäynnin edustan rakennekerrosten uusiminen (kohteen kokonaisuus jäljempänä ”Hanke”).

Sopimuksen tarkoituksena on sopia ehdot ja pääperiaatteet, joita noudattaen Osapuolet vastaavat toteutettavan hankkeen suunnittelemisesta, rakentamisesta ja toteuttamisesta.

Hankkeen suunniteltu hankelaajuus ja kustannusjaon rajat on tarkemmin kuvattu hankeliitteissä (Liite 1 ja Liite 2).

Tavoitteena tässä sopimuksessa on toteuttaa hanke mainittujen Tilaaajan ja Osatilaajan yhteistyöllä ja rahoittaa se Koy Haukipurontien ja Vantaan kaupungin erillisen kustannusjaon mukaisesti (Liite 2).

Hankkeen Tilaaaja ja Osatilaaja pyrkivät yhteistyössä oikea-aikaisiin ja kustannustehokkaisiin ratkaisuihin ja synergiaetuihin Hankkeen toteutuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei hankealueelle suunniteltu Korppi- taideteos suunnitteluiheen, valaistuksineen ja toteutuksineen (lukuun ottamatta taideteoksen jalustarakennetta, joka on osa poistumistieporrasta) sisälly tähän toteuttamissopimukseen vaan ne ovat Osatoiteuttajan erillishankintoja tämän hankkeen jälkeen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ennen tämän toteuttamissopimuksen syntymistä syntyneet kustannukset ovat osapuolten omia kustannuksia, eikä niitä huomioida tämän Hankkeen kustannuksissa.

3 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Sopimus astuu voimaan, kun kaikki Sopimusosapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Mikäli sopimus allekirjoitetaan hankkeen aloituspäivän jälkeen, astuu sopimus takautuvasti voimaan hankkeen aloituspäivämäärästä.

Sopimus on voimassa, kunnes Sopimusosapuolet ovat suorittaneet niille Hankkeesta aiheutuvat velvollisuudet. Hankkeen suunniteltu toteutusaika päättyy urakasuorituksen vastaanottoon, josta alkaa kahden vuoden takuu aika. Takuuajan kustannukset määräytyvät kustannusjaon sekä niistä muodostuneiden prosenttiosuuksien mukaisesti.

Sopimuksen luottamuksellisuutta koskevat säännökset ovat kuitenkin voimassa kohdan yhdeksän mukaisesti myös sopimuksen voimassaolon lakattua.

4 SOPIMUSEHDOT SEKÄ MÄÄRITELMÄT

Konsulttisopimuksissa ja määritelmissä sovelletaan KSE-ehtoja, urakkasuorituksissa YSE-ehtoja.

5 HANKKEEN ORGANISAATIO JA TOTEUTUS

Tilaaaja vastaa Hankkeen koordinoinnista ja rahaliikenteestä. Koordinoinnilla tarkoitetaan Osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimisesta. Osapuolet vastaavat kumpikin omalta osaltaan tarvittavien lähtötietojen toimittamisesta ja päätösten teosta Hankkeen etenemisen edellyttämässä aikataulussa.

Hankkeelle nimetään ohjausryhmä, johon Sopimusosapuolilla on oikeus nimetä edustajansa, Koy Haukipurontie kaksi edustajaa, Vantaan Kaupunki kaksi edustajaa sekä osapuolten yhteisesti valitsema rakennuttajakonsultti.

Osapuolet sitoutuvat valtuuttamaan ohjausryhmäedustajansa siten, että näillä on tarvittavat valtuudet tehdä Hankkeeseen liittyviä sitovia päätöksiä.

Ohjausryhmän puheenjohtaja on Tilaaajan edustaja. Ohjausryhmä kokoontuu kerran kuukaudessa tai tarpeen mukaan. Kummankin Osapuolen edustajan tulee olla edustettuna ohjausryhmässä, jotta kokous olisi päätösvaltainen. Ohjausryhmän kokouksista tehdään pöytäkirja, joka allekirjoitetaan molempien osapuolten toimesta.

Ohjausryhmän alustava kokoonpano kirjataan tähän toteuttamissopimukseen.

Koy Haukipurontie:

Saku Pöntynen/ Keva

Iiro-Tapio Koro/ Newsec

Vantaa kaupunki:

Olli Lappalainen

Jaakko Koivunurmi

Rakennuttajakonsultti:

Timo Vienonen/ Premico Consulting Oy

Hankkeelle valittava ohjausryhmä valvoo Hankkeen tavoitteiden toteutumista, Hankkeen edistymistä, aikataulua sekä kustannuksia ja käsittelee Hankkeen toteuttamiseen liittyvät lisä- ja muutostyöesitykset ennen niiden tilaamista urakoitsijalta.

Hankkeen rakennuttajakonsultti koordinoi Hankkeen suunnittelua ja esittää päätöksiä edellyttävät asiat riittävällä tavalla ja riittävän ajoissa valmisteltuina Osapuolten hyväksyttäväksi ohjausryhmässä. Rakennuttajakonsultti raportoi Ohjausryhmälle kuukausittain hanketilanteen (viranomaisasiat, aikataulutilanne, tilaajilta tarvittavat lähtötiedot ja päätökset, kustannustilanne tilaajittain eriteltynä sekä tulevat riskit ja keinot niihin varautumiseksi)

Rakennuttajakonsultti tekee esityksen urakoitsijavalinnasta ja valmistelee urakkasopimuksen.

Urakoitsijavalinnat hyväksytään ohjausryhmässä ja urakkasopimus (tai -sopimukset) tehdään Tilaajan nimiin.

Tilaaja tekee osatilaajalle tarjouksen tilausta varten Hankkeen urakkasuorituksesta.

Rakennuttajakonsultin edustajat vastaavat työmaavalvonnasta ja toimivat työturvallisuus- ja kosteudenhallintakoordinaattoreina huolehtien, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoitteet tulevat hoidetuiksi.

Hankkeen suunnittelu- ja työmaakokouksissa tai muissa kokouksissa ei tehdä Hankkeen kokonaiskustannuksia, kokonaisaikataulua tai laatua koskevia päätöksiä ennen kuin niihin on saatu päätös toteutuksesta ohjausryhmästä.

Hankkeelle perustetaan projektipankki, jonne hankeaineisto tallennetaan.

6 SOPIMUSOSAPUOLTEN VELVOLLISUUDET

Sopimusosapuolet sitoutuvat vastaamaan Hankkeen investointibudjetin kustannusvastuiden mukaisesta rahoitusosuuden hankkimisesta omalta osaltaan.

Tilaaja sitoutuu:

- a) Vastaamaan yhteydenpidosta Osatilaajan kanssa
- b) Maksamaan Hankkeen konsultti- ja urakkalaskut sekä edelleen laskuttamaan Osatilaajalle kuuluvan osuuden niistä erillisillä laskuilla Osatilaajalta. Yhteinen rakennuttajakonsultti hoitaa Hankkeen laskujen tarkastukset, kustannusjaot, kokoaa ja tekee Hankkeen kustannusennusteen ja seurannan.

Osatilaaja sitoutuu:

- a) Kokoamaan ja toimittamaan Tilaajalle toteutuksessa tarvittavat dokumentit riittävän ajoissa yhteisesti tilaajan ja osatilaajan asettaman aikataulun mukaan.
- b) Maksamaan Osatilaajalle kuuluvat kustannukset Hankkeesta, jotka Tilaaja on maksanut konsulteille ja urakoitsijoille. Yhteinen rakennuttajakonsultti laatii erittelyt Osapuolille kuuluvista kustannuksista.

Osatilaaja valtuuttaa Tilaajan suorittamaan Hankkeen toteutukseen ja hallinnointiin liittyvät toimet puolestaan.

Tilaaja vastaa allekirjoitettavien asiakirjojen sähköisestä allekirjoittamisesta kaikkien sopimusosapuolten puolesta.

Rakennuttajakonsultti tekee ohjausryhmälle esityksen Hankkeen vastaanottokelpoisuudesta.

7. MAKSUT JA MAKSUAIKATAULU

Hankkeen kustannusarvio ja kustannusjako on kuvattu sopimuksen liitteissä (Liite 2).

Tilaaaja toimittaa Osatilaajalle Hankkeen laskutuskoosteen kuukausittain.

Rakennuttajakonsultti tekee kuukausittaisen laskutuskoosteen (rakennuttajakonsultointi, suunnittelu, lupamaksut, kopiokulut, urakoitsijan laskutus sekä muut Hankkeeseen kuuluvat laskut) Osatilaajalta laskutettavasta osuudesta.

Osatilaaja tarkistaa ja hyväksyy osaltaan laskukoosteen allekirjoituksellaan.

Maksuehto on 21 vrk.

8 OIKEUDET HANKKEEN AIKANA HANKITTUUN OMAISUUTEEN SEKÄ SUUNNITELMA- AINEISTOON

Omistusoikeus Hankkeen aikana hankittuun omaisuuteen on kustannusjaon mukaisesti omaisuuden hankkineella ja maksaneella Sopimusosapuolella.

Sopimusosapuolet ovat velvollisia luovuttamaan omistamaansa Suunnitelma-aineistoa Hankkeen käyttöön siinä määrin kuin Hankkeeseen kuuluvien tehtävien toteutus sitä edellyttää. Suunnitelma-aineistoa Hankkeen käyttöön luovuttava Osapuoli säilyy suunnitelma-aineiston omistajana.

Hanketta varten laaditun suunnitelma-aineiston omistusoikeus kuuluu luomiseen osallistuneille Sopimusosapuolille yhteisesti. Sopimusosapuolet vastaavat siitä, että sen lukuun työtä tekevät henkilöt siirtävät oikeutensa Suunnitelma-aineistoon ko. Sopimusosapuolelle. Hankkeessa syntyneeseen suunnitelma-aineistoon on myönnettävä käyttöoikeus toiselle Osapuolelle, mikäli tämä tarvitsee kyseistä aineistoa Hankkeen mukaisen tehtävien suorittamiseksi.

9 SALASSAPITO

Hanke ei sisällä salassa pidettävää aineistoa.

10 VASTUU

Sopimusosapuolet suorittavat Hankkeen puitteissa niille määritellyt tehtävät huolellisesti ammattitaitoista henkilöstöä käyttäen ja tarvittavaa ohjausta antaen.

Rakennusurakoitsija veloitetaan ottamaan rakennuskohteelle rakennustyövakuutus. Osapuolet vastaavat omalta osaltaan Hankkeen aikaisesta omien rakenteidensa mahdollisesta lisävuokuttamisesta (kiinteistövuokituksen riskisäilmoitus).

Sopimusosapuolet vastaavat sopimusrikkomuksellaan toiselle Osapuolelle aiheuttamistaan vahingoista. Jos Tilaaaja tai Osatilaaja jättää maksamatta Hankkeen toteutuksesta aiheutuneita kustannuksia siksi, että Hanke ei ole toteutunut hankepäätöksen mukaisesti ja tämän

voidaan osoittaa johtuvan yksinomaan toisen Osapuolen toimista, tämä Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle Hankkeesta aiheutuneet välittömät kustannukset.

Sopimusosapuolet eivät kuitenkaan ole velvollisia korvaamaan epäsuoria tai välillisiä vahinkoja tai vahinkoja, jotka johtuvat ylivoimaisesta esteestä. Vastuunrajoitukset eivät kuitenkaan koske törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti aiheutettuja vahinkoja.

Sopimusosapuolet vastaavat itsenäisesti mahdollisista vahingonkorvauksista ulkopuolisille.

11 MUUTOSTEN TEKEMINEN

Lisäykset ja muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun sopimusosapuolet ovat ne allekirjoituksellaan vahvistaneet.

12 MITÄTTÖMÄT SOPIMUSEHDOT

Jos yksi sopimuslauseke tai -ehto todetaan mitättömäksi, ei tällaisella mitättömyydellä ole vaikutusta muiden sopimusehtojen voimassaoloon. Osapuolten on korvattava mitätön ehto sellaisella pätevällä ehdolla, joka parhaiten kuvaa Sopimusosapuolten tahtoa heidän allekirjoittaessaan tämän sopimuksen.

13 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Sopimus purkautuu automaattisesti, jos Sopimusosapuolet päättävät olla toteuttamatta Hanketta.

Kummallakin Sopimusosapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, jos sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen tai sen jatkumisen johdosta tulee mahdottomaksi. Ylivoimaisena esteenä pidetään tapahtumaa, jota Osapuolen ei voida kohtuudella edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja joka estää tai tekee kohtuuttoman vaikeaksi sopimuksenmukaisen velvoitteiden suorittamisen määräajassa, ja jonka seurauksia Osapuoli ei ole kohtuudella voinut välttää tai voittaa.

Sopimusta ei kuitenkaan voida purkaa, jos purkutyöt ja vesieristetyt on aloitettu vaan työ on saatettava sellaiseen pisteeseen, ettei rakenteellisia- tai vesivaurioita eikä henkilövaurioita pääse syntymään. Alueen tulee olla turvallinen ja terveellinen ympäristölle esim. pysyvin aitarakennelmin urakka-alueelle pääsyn estämiseksi. Kansityöt on oltava suojabetonointiin asti tehtyinä. Vasta näiden töiden jälkeen on mahdollisuus purkaa sopimus.

Kummallakin sopimusosapuolella on oikeus purkaa sopimus, mikäli toinen Osapuoli oleellisesti rikkoo sopimuksen ehtoja, eikä korjaa rikkomustaan 60 päivän kuluessa kirjallisen huomautuksen rikkomisesta saatuaan. Purkamisen yhteydessä voidaan myös vaatia vahingonkorvausta rikkoneelta Osapuolelta, kuitenkin kohdan 10 vastuunrajoitukset huomioon ottaen. Purkuilmoitus on tehtävä viivytyksettä ja kirjallisesti.

Ennen sopimuksen purkamista on Sopimusosapuolten neuvoteltava purkamisen vaikutuksista Hankkeen suorittamiseen.

14 SOVELLETTAVA RIITOJEN RATKAISU

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Sopimusosapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistua 30 päivän kuluessa neuvottelupyynnön esittämisestä, voi Sopimusosapuoli saattaa erimielisyyden Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

15 MUUT SOPIMUSEHDOT

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset tai muut tähän Sopimukseen liittyvät yhteydenotot tulee toimittaa toiselle Osapuolelle kirjallisesti.

Tätä sopimusta on laadittu yksi samansisältöinen kappale kullekin Sopimusosapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

LIITEET

Liite 1: Sopimusalue ja vastuurajat sekä urakkarajat	05.09.2022
Liite 2: Hankkeen investointibudjetti ja kustannusjako	05.09.2022



18 § **Palveluhankinta / Vantaan ratikka – Tikkurila - Länsimäki katusuunnittelun lisätyöt 3 / HW**

VD/4049/02.08.00.00/2020
HW/TH/JH

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 33–45 kustannukset ovat yhteensä 176 631 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).

Kaupunkitalautakunta päätti 10.11.2021 § 17 hankkia WSP Finland Oy, Afry Finland Oy ja Finnmap Infra Oy yhteenliittymältä Vantaan kaupungin osuuden Vantaan ratikan Tikkurila - Länsimäki katusuunnittelun Vantaan lisätöistä 1–15 hintaan 162 929 euroa (alv 0 %). Kaupunkitalautakunta päätti 11.5.2022 § 27 hankkia WSP Finland Oy, Afry Finland Oy ja Finnmap Infra Oy yhteenliittymältä Vantaan kaupungin osuuden Vantaan ratikan Tikkurila - Länsimäki katusuunnittelun Vantaan lisätöistä 16–32 hintaan 179 535 euroa (alv 0 %). 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 yhteensovitustarpeista, erilaisten selvitysten tuomista uusista lähtötiedoista sekä muista, tarjouspyynnön jättämishetken jälkeen ilmenneistä tekijöistä.

Lisätyöt 33–45 sisältävät:

- Uuden kaasuputkilinjauksen yhteensovitus katusuunnitelmaan ja katusuunnitelmien päivitys Kyytiellä
- Katusuunnitelmien normaalia laajempi vuorovaikutusprosessi ja vuorovaikutustapaamiset
- Jokiniemenkadun ja Santaradantien katusuunnitelmien sekä raitiotiesuunnitelman muutossuunnittelu liittyen Santaradan tasoristeyksen lähtökohtien muuttumiseen sekä viereisten kaava-alueiden suunnittelun etenemiseen
- Havainnekuvien laatiminen asemakaavan esittelyä varten
- PIMA:n alustavat määrälaskennat kustannuslaskentaa varten
- Kuussillantiellä olevan vesihuoltolinjan siirto katualueelle -tarkastelut
- Hakunilan vesijohtojärjestelmän muutossuunnittelu
- Länsimäentien raitiotien sähköselvityksien laatiminen



- Länsimäentien yleissuunnitelman laatiminen
- Kyytitien meluesteen yleissuunnitelma osuudella Vanha Porvoontie – Pelto-ojan tie
- Lahdenväylän alittavan raitiotien tukimuurin rakentamiseen liittyvät tarkastelut
- Kustannusarvioiden yhteensovitus ja hintatietojen päivittäminen IHKU-laskentaan
- Osallistuminen yhteisiin hankekokouksiin, jotka johtuvat aikataulumuutoksista

Em. tekijät johtavat lisäyötarjouksessa 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 33–45 kustannus on 176 631 euroa (alv 0 %). Tämän suuruinen lisätyö EU-kynnysarvon ylittävään alkuperäiseen 1,58 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 ylimää räisiä tavarantoimituksia, jotka eivät sisällyneet 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.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaan euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 18

Kaupungininsinöörin 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 lisätyöt 33–45 hintaan 176 631 euroa (alv 0 %) sekä maksaa kustannukset kustannuspaikalta 145093800,
- b) valtuuttaa kaupungininsinööri allekirjoittamaan kohdassa a mainittujen lisätöiden tilausasiakirjat, ja
- c) todeta, että lisätöiden tilaukset voidaan tehdä vasta sitten, kun hankintasopimuksen muutos on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



19 §

Hankinta / Annefred eteläinen kadunrakentaminen urakka 1 / HW

VD/11589/02.08.00.00/2022

HW/JK/KS

Katujen ja puistojen palvelualue on kilpailuttanut Annefredin alueen rakentaminen -kokonaisurakan. Urakan toimittajaksi esitetään kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanutta KMS Palvelu Oy:tä. Urakan kustannukset ovat 2 024 278,00 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt 12.10.2022 päivätyn tarjouspyynnön mukaisen kokonaisurakan urakkatarjouksen ”Annefred eteläinen kadunrakentaminen urakka 1” -urakan toteuttamisesta. Urakan kohteena on voimassa olevien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten (002373 Annefred eteläinen, 002420 Grand Wing Auramo, 520300 Veromies 2B ja 520800 Veromies 2D) mukaiset kadut. Kohteet sijaitsevat Veromiehen (52) kaupunginosassa.

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva kansallinen hankintailmoitus on jätetty Tarjouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 12.10.2022. Tarjousten jättöaika päättyi 04.11.2022 klo 16.00. Tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut tarjoaja.

Määräaikaan 28.10.2022 16:00 mennessä tullessiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu ja samoin on annettu lisätarkennuksia yhdessä lisäkirjeessä tarjouspalvelu.fi – portaalissa.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkastaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

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

Määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset, joita oli 4 kpl, on avattu Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista tarjouksista on laadittu vertailutaulukko.

Määräaikaan 4.11.2022 klo 16:00 tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- GRK Suomi Oy
- KMS Palvelu Oy
- Tieluiska Oy
- VRJ Etelä-Suomi Oy

Kaikki saadut tarjoukset olivat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä.

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

Tarjousten järjestys kokonaishinnan mukaisesti on seuraava, (hintaa, alv 0 %).

- 2 024 278,00 €



- 2 165 000,00 €
- 2 695 000,00 €
- 2 882 000,00 €

Halvimman tarjouksen antoi KMS Palvelu Oy.

Kohde sisältyy kadut ja puistot palvelualueen hyväksyttyyn rakentamishjelmaan.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 19

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) valita urakoitsijaksi KMS Palvelu Oy ”Annefred eteläinen kadunrakentaminen urakka 1” -urakkaan,
- b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualueen ja valitun tarjoajan kanssa 2 024 278,00 euron (alv 0 %) urakkahinnalla, ja
- c) todeta, että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla urakasopimuksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Vertailutaulukko/Hankinta/Annefred eteläinen kadunrakentaminen urakka 1

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



TARJOUSTEN VERTAILUTAUUKKO

VD/11589/02.08.00.00/2022 / Annefred eteläinen kadunrakentaminen urakka 1

Halvin hinta

Vertailuun valittuja tarjouksia yhteensä: 4

Urakan kokonaishinta alv 0 %		GRK Suomi Oy		Kms palvelu oy KMS Annefred		Tieluiska Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy	
Urakka on kokonaishinta urakka.		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Yksikköhinta		2165000,00 EUR / kpl		2024278,00 EUR / kpl		2882000,00 EUR / kpl		2695000,00 EUR / kpl	
Hankittava määrä 1 kpl		2165000,00 EUR		2024278,00 EUR		2882000,00 EUR		2695000,00 EUR	
Kokonaishinta yhteensä		2165000,00 EUR		2024278,00 EUR		2882000,00 EUR		2695000,00 EUR	
		[] Sijoitus 2.		[] Sijoitus 1.		[] Sijoitus 4.		[] Sijoitus 3.	

Soveltuvuusvaatimukset		GRK Suomi Oy		Kms palvelu oy KMS Annefred		Tieluiska Oy		VRJ Etelä-Suomi Oy	
Tarjoaja vakuuttaa, että siihen ei kohdistu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistamaa tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita tai varojen jäädyttämispäätöksiä.		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä	
TEKNISET KELPOISUUSVAATIMUKSET Valitse 1 kahdesta vaihtoehdoista A-B. Vaadittu ladattava asiakirja on esitetty tässä sarakkeessa.									
Vaihtoehto A									



Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta		RALA-pätevyys GRK Suomi Oy.pdf				rala-raportti-tieluiska-oy-391 (7).pdf		RALA-Raportti-VRJ Etelä-Suomi Oy-0982610-8-240822 (1).pdf	
Tarjoajalla tulee olla RALA-pätevyydet kaikilta seuraavilta osa-alueilta:		RALA-raportti GRK Suomi Oy.pdf							
18.3a Pääurakointi; putkilinjat ja johtoverkot		RALA-sertifikaatti GRK Suomi Oy.pdf							
18.6a Pääurakointi; tiet ja kadut									
Jos kyllä									
Liittää todistus pätevydestä 18.3a Pääurakointi; putkilinjat ja johtoverkot									
Liittää todistus pätevydestä 18.6a Pääurakointi; tiet ja kadut									
Vaihtoehto B									
Yritysreferenssit									
Tarjoajalla tulee olla referenssikohde kultakin osa-alueelta. Referenssit voivat olla enintään viisi vuotta vanhoja. Kunkin referenssin tulee olla vähintään n. 0,2 M€ (alv 0%).				Referenssiluettelo_KMS Palvelu_3.11.2022.pdf					
1. Pääurakointi: putkilinjat ja johtoverkot									
2. Pääurakointi: tiet ja kadut									
HENKILÖSTÖTIEDOT JA REFERENSSIT									



Urakoitsijan tulee nimetä urakkaan vastaava työnjohtaja, jolla on vähintään teknillisen oppilaitoksen teknikon tutkinto rakennustekniikan opintosuunnalta tai tätä ylempi tutkinto vastaavalta alalta ja aikaisempaa kokemusta vastaavana työnjohtajana toimimisesta infrarakennushankkeissa.		CV_tietomallikordinaattori_GRK Suomi Oy.pdf CV_vastaavaj_GRK Suomi Oy.pdf CV_vihertöistä_vastaava_GRK Suomi Oy.pdf		CV vihertyö vastaava.pdf CV_tietomallikordinaattori.pdf CV_Ville Savolainen_referenssit_19.8.2022.pdf		Tietomallikordinaattori_CV Tieluiska.pdf TietomallikordinaattoriReferenssit.pdf Vastaava_referenssit.pdf Vihertyönjohtaja_referenssit.pdf		Henri Ala-Kotila.docx Juhani Rissanen 11_2021.pdf Mikko Suomalainen CV2022.pdf	
Vihertöistä ja viheralueiden hoidosta vastaavalla urakoitsijan henkilöllä tulee olla viheralan tutkinto.									
Tuotannon tietomallikordinaattorin tehtävään nimetyllä henkilöllä tulee olla kokemusta tuotannon tietomallikordinaattorin tehtävistä vähintään yhdestä hankkeesta, viimeisen viiden vuoden ajalta. Kyseessä tulee olla ollut vaativa infrarakentamiskohde asemakaavoitetulla kaupunkialueella, jossa rakentaminen on toteutettu tietomallipohjaisesti.									
Ladatkaa tarjottavien henkilöiden CV:t.									
TYÖHÖN KÄYTETTÄVÄ KALUSTO									
Työhön käytettävä kalusto, mittaus - ja koneohjausjärjestelmä:		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä	
Kaikki työmaalla käytettävät työkoneet tulee olla varustettu työkoneohjausjärjestelmällä. Työkoneiden tulee soveltua mallipohjaiseen rakentamiseen.									
TOTEUMATIEDON TUOTTAMISEEN KÄYTETTÄVÄT OHJELMISTOT									
Urakoitsijalla tulee olla ohjelmistot ja lisenssit tarjouspyynnön liitteiden mukaisen toteumamittaus- ja toteumamalliaineiston tuottamiseen.		Kyllä		Kyllä		Kyllä		Kyllä	
LAADUNVARMISTUS									



Liittää selitys yrityksen laadunvarmistuksesta.		Selvitys_laadunvarmistus_ymparisto_työturvallisuus_GRK Suomi Oy.pdf		rala-raportti-kms-palvelu-oy-10348.pdf Selvitys laadunhallinta_KMS Palvelu Oy.pdf		LAATUKÄSIKIRJA.pdf		rala-raportti-vrj-etela-suomi-oy-1964 (4).pdf	
YMPÄRISTÖASIOIDEN JA TYÖTURVALLISUUDEN HALLINTA									
Liittää selitys yrityksen ympäristöasioiden ja työturvallisuuden hallinnan mentettelyistä.		Liite_DNV-ISO 14001-ympäristöjärjestelmä-sertifikaatti_GRK Suomi Oy.pdf Selvitys_laadunvarmistus_ymparisto_työturvallisuus_GRK Suomi Oy.pdf		rala-raportti-kms-palvelu-oy-10349.pdf Selvitys ympäristö ja turvallisuus_KMS Palvelu Oy.pdf		Tieluiska_laatu- ja -ymparisto-ohjelma ver1.pdf		rala-raportti-vrj-etela-suomi-oy-1965 ympäristö.pdf	
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET									
Vaihtoehto A									



Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALAr:n jäsen. Kaupparekisteriote toimitettava. Liittää kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpää-tösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon. Tarjoaja on liittynyt vastuugroup.fi / Luotettava Kumppani -palvelu. Liittää Luotettava Kumppani -yritysraportti. Vaihtoehto B Tarjoajan on oltava rekisteröitynä kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonnäköverolain mukaiseen arvonnäkövelvollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä. Kaupparekisteriote, josta selviää yrityksen rekisteriin merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpää-tösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon.		2810844-3 _kaupparekisteriote 1.10.2022 _GRK Suomi Oy.pdf 2810844-3 _Luotettava_Kumppani_raportti_2022-10-04_GRK Suomi Oy.pdf		KMS Palvelu Oy_2211445-5 _Luotettava_Kumppani_raportti_2022-11-03.pdf RALA-pätevyys-kms-palvelu-oy-03112022.pdf		FIN_0597303-9 _Luotettava_Kumppani_raportti_2022-11-04.pdf Tieluiska Oy -Kaupparekisteriote 10.10.2022.pdf	Kaupparekisteriote.pdf VRJ Etelä-Suomi Oy_0982610-8 _Luotettava_Kumppani_raportti_2022-11-04.pdf	



Todistus tai selvitys ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta. Todistus tai selvitys ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä.									
Todistus tai selvitys työnantajarekisteriin kuulumisesta. Todistus tai selvitys työnantajarekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä.									
Todistus tai selvitys arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kuulumisesta. Todistus tai selvitys arvonlisäverovelvollisten rekisteriin kuulumisesta. Edellä mainittuina todistuksina ja selvityksinä hyväksytään myös muut kuin viranomaisen antamat todistukset ja selvitykset, jos ne on antanut yleisesti luotettavana pidetty muu arvioija tai tietojen ylläpitäjä.									
Tarjoaja on maksanut verot tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty. Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty.									



Tarjoaja on ottanut työntekijöilleen työntekijän eläkelain mukaisen eläkevakuutusturvan, sekä suorittanut siihen liittyvät maksut. Todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty.									
Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista. Tarjoajan on ladattava selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä sopimusehdoista.									
Todistus tapaturmavakuutuksesta. Todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta.									
Selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä Tarjoajan on ladattava selvitys lakisääteisen työterveyshuollon järjestämisestä.									



20 §

Jokuomapuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, 15 Myyrmäki, 17 Martinlaakso / HW

VD/9310/10.03.01.00/2016

HW/MH/HB

Esitetään hyväksyttäväksi Jokuomapuiston puistosuunnitelma. Suunnitelma perustuu vuosina 1985 ja 1996 laadittuihin yleissuunnitelmiin. Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 2 100 000 euroa.

Yleiset lähtökohdat ja työn tavoitteet

1980-luvulla rakennettu Myyrmäen ja Martinlaakson kaupunginosien välinen laaja puistokokonaisuus on kunnostamisen ja toimintojen kehittämisen tarpeessa. Rakenteiden ja varusteiden tekninen käyttöikä on monin osin saavutettu.

Puistosuunnitelman tavoitteena on alueen erityispiirteiden sekä toimintojen kehittäminen vastaamaan paremmin alueen käyttäjien tarpeita. Puiston suunnittelussa on pyritty mahdollisimman hyvin ottamaan huomioon esteettömyys ja erilaiset käyttäjäryhmät. Puiston valaistukseen, kalusteisiin ja varusteisiin kiinnitetään erityistä huomiota ja ne suunnitellaan yhteneväisiksi koko alueelle

Jokuomapuisto sijaitsee Martinlaakson etelälaidalla, Myyrmäen suuralueen toisessa keskuksessa. Uudistuvat Myyrmäen ja Martinlaakson keskustat ja lähialueiden kehittämishankkeet, sekä asuin- ja kerrostalorakentaminen tuovat puistoalueelle lisää käyttäjiä. Tulevaisuudessa Jokuomapuisto palvelee yhä useampia asukkaita ja erilaisien tapahtumien järjestäjiä.

Jokuomapuiston ulkoilureitit, tapahtumakenttä, matonpesupaikka, minigolfrata, palstaviljelyalue ja muut puistotoiminnot ovat alueen asukkaille tärkeä virkistysmahdollisuus. Puiston läpi virtaava Skallbölenoja sorsalammikoineen, laajat nurmikko- ja niittyalueet sekä puistossa oleva rehevä kasvillisuus luovat viihtyisän ulkotilan ja tärkeitä virkistäytymismahdollisuuksia ja sekä vaihtelevia elinympäristöjä kasveille ja eläimille.

Jokuomapuiston puistosuunnitelma pohjautuu 1996 hyväksytyn yleissuunnitelman suunnitteluperiaatteisiin. Suunnitelmaa on kehitetty alkuperäisestä vastaamaan nykyajan vaatimuksiin.

Kaavoitus, maankäyttö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee Vantaalla Martinlaakson ja Myyrmäen kaupunginosissa noin 750 metrin päässä Martinlaakson asemalta ja 400 metrin päässä Louhelan asemalta. Myyrmäen asemalle on matkaa 1,5 km. Puisto rajautuu lännessä Louhelantiehen, idässä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa puisto rajautuu Vihertien ja etelässä Haltiantiehen. Jokuomapuiston pinta-ala on 16 ha ja suunnittelualueen pinta-ala on noin 8000 m²/ 0,8 ha.

Suunnitelma käsittää Jokuomapuiston puistoalueen (VP) ja leikkipaikan (le), sekä osan Eräkujan ja Eräpolun välissä olevasta lähivirkistysalueesta/ palloilukenttäalueesta VL (UP). Suunnittelualueen pohjoisosassa, Vihertien päiväkodin vieressä olevalla palstaviljelyalueella on asemakaavamerkintä vk (UL) leikkikenttä.

Jokuomanpuisto on Mätäojanlaaksossa sijaitseva suuri ja yhtenäinen viheralue. Puistossa oleville maantäyttöalueille istutetut metsikkötaimet ovat kasvaneet paikoin reheväksi puustoksi. Osa istutetuista metsikkötaimista on kuollut ja näiden alueiden puusto on korvautunut luontaisesti kasvavilla



puulajikkeilla. Puistoon istutettuja lehti- ja havupuulajikkeita, sekä kujanteiksi istutettuja jalopuita kasvaa vielä puiston keskiosassa ja käytävien varsilla.

Jokuomapuiston itäosassa olevalla LUO-alueella on erityisesti suojellun lajin halavasepikän elinympäristön raja. Rajatulla alueella esiintyy myös muita uhanalaisia ja suojeltavia lajeja kuten pajusepikkä, sääksenvalkku ja laikkujumi. Alue on erityisen arvokas pikkutikan elinympäristö. Puistolla on tärkeä merkitys myös liito-oravan kulkuyhteytenä Viherpuistoon.

Suunnitteluratkaisut

Suunnitelma perustuu tilajaottelultaan pitkälti vuonna 1985 ja 1996 tehtyihin yleissuunnitelmiin. Uuden puistosuunnitelman tavoitteena on alueen erityispiirteiden sekä toimintojen uudistaminen ja niiden kehittäminen vastaamaan paremmin alueen käyttäjien tarpeita. Puiston valaistukseen, kalusteisiin ja varusteisiin kiinnitetään erityistä huomiota ja ne suunnitellaan yhteneväisiksi koko alueelle. Alueen suunnittelussa on pyritty mahdollisimman hyvin ottamaan huomioon esteettömyys ja erilaiset käyttäjäryhmät.

Keskeisenä tavoitteena on laajentaa alueella olevaa leikki- ja lähiliikuntapaikkaa ja uudistaa alueen muita puistotoimintoja. Uusi aidattava pienten- ja isojen lasten leikkipaikka esitetään sijoitettavaksi keskeisemmälle paikalle Eräkujan ja Eräpolun väliselle alueelle. Nykyisen leikkipaikalle toteutetaan ”keinukukkula”. Avoimelle mäennypylälle on esitetty ulkotiloihin suunniteltu pihakeinu ja pöytä-penkkijhdistelmä oleskelua varten.

Hulevesialtaan läheisyydessä olevan sillan yhteyteen sijoitetaan oleskelukalusteita ja taiteilija Johanna Ilvessalon suunnittelema taideteos ”Kultainen häkki”. Hulevesialtaan syöpyneet reuna-alueet kunnostetaan kivetyksellä ja rantakasvimatolla. Vuonna 2021 uusittujen silta-alueiden yhteyteen istutetaan kukkivia puita ja pensaita, sekä kukkivaa rantakasvillisuutta.

Ruskokujan ja Haltiantien päässä puistoalueella olevat pysäköintialueet kunnostetaan ja alueella olevaa pysäköintiä selkeytetään. Puistossa oleva matonpesupaikka kunnostetaan ja koira-aitauksen ja minigolfradan välissä olevalle alueelle toteutetaan puistoalueen käyttäjille pieni pysäköintipaikka.

Puiston keskiosassa olevan tapahtumakenttä uusitaan. Niille alueille, joissa tapahtumien yhteydessä pidetään esiintymislavoja, kojuja tai wc-tiloja toteutetaan vahvistettu nurmikko. Tapahtumakentän reunoille sijoitetaan kukkivilla puilla- ja pensaila rajatut, istuinpenkkien ja pöytä- penkkijhdistelmien alue.

Maataideteoksen ”Ukon kirveen” läheisyyteen metsikön reunaan toteutetaan puistoshakkialue. Alueelle sijoitetaan istuinpenkit ja pelinappuloiden säilytyslaatikot. Puiston pääkäytävän risteyskohtaan, minigolfrataa vastapäätä toteutetaan puoliympyränmuotoinen kivetty oleskelupaikka, jossa on neljä istuinpenkkiä. Oleskelupaikka rajataan kukkivilla puilla- ja pensaila.

Ruskokujalta Haltiantielle johtava puistokäytävä levennetään 3.5 m leveäksi ja sen rakennekerroksia parannetaan. Käytävän reunoille asennetaan nupukiveys ohjaamaan ja selkeyttämään kulkureitin hahmottamista. Tapahtumalava takana oleva poikittaissuuntainen käytävä ja ne käytävät, jota käytetään huoltoajossa ja tapahtumien järjestämisessä kunnostetaan ja levennetään 3.5 m leveiksi. Muualla puistoalueella olevien käytäväosuuksien pinnoitteet ja huonokuntoiset ojarummut kunnostetaan.

Puiston hoitoluokat:

- Rakennetut viheralueet, toimintaviheralue R2



- Rakennetut viheralueet, käyttöviheralue R3
- Muut puistomaiset alueet, suoja- ja vaihettumisalue R4.
- Avoimet viheralueet, käyttöniitty A2, maisemaniitty A3, avoin alue A4.
- Metsät, lähimetsä M3, suojametsä M4.
- Suojelualueet S.

Prosessi ja vuorovaikutus

Suunnitelman on laatinut Vantaan kaupungin Kadut ja puistot / viheralueiden suunnittelu, Länsi-Vantaan viheraluesuunnittelija Satu Nätyinki. Työhön on osallistunut henkilöitä katujen ja puistojen palvelualueen suunnitteluyksiköstä, geotekniikasta, ja HSY:stä.

Työtä on ohjattu katujen ja puistojen palvelualueella yhteistyössä ympäristökeskuksen edustajien kanssa.

Suunnittelun aloituksesta tiedotettiin lokakuussa 2016 ja uudelleen huhtikuussa 2019.

Puistosuunnitelma on ollut aiemmin nähtävillä 20.1.-2.2.2022. Tällöin suunnitelmasta saatiin yhteensä 12 muistutusta. Suunnitelman hyväksymistä käsiteltiin Kaupunkitilalautakunnan kokouksessa 16.2.2022 § 24. Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa suunnitelman valmisteluun.

Jokiuomanpuistossa pidettiin asukaskävely 19.5.2022 puistosuunnitelmaluonnoksen esittelemiseksi ja asukkaiden mielipiteiden kuulemiseksi.

Palautteen perusteella viimeistelty puistosuunnitelma on ollut uudelleen nähtävillä 13.10.-26.10.2022 välisen ajan. Tällä kertaa puistosuunnitelmaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta nähtävilläoloaikana.

Kustannusarvio

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 2 100 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu

Hankkeen kustannuksiin on varauduttu katujen ja puistojen palvelualueen rakentamishjelman rahasto-osuudessa vuosina 2024–2026.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 16.11.2022 § 20

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä Jokiuomapuiston puistosuunnitelma, länsiosa asemapiirustus nro 57066-201, Jokiuomapuisto keskiosa, asemapiirustus nro 57066-202, Jokiuomapuisto, itäosa, asemapiirustus nro 57066-203, Jokiuomapuisto, asemapiirustus nro 57066-204.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- 57066–201 Jokiuomanpuisto asemapiirustus
- 57066–202 Jokiuomanpuisto asemapiirustus
- 57066–203 Jokiuomanpuisto asemapiirustus
- 57066–204 Jokiuomanpuisto asemapiirustus
- Jokiuomanpuisto suunnitelmaselostus (6.10.2022)

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

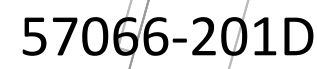
Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:

puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam, puh. 043 825 2343

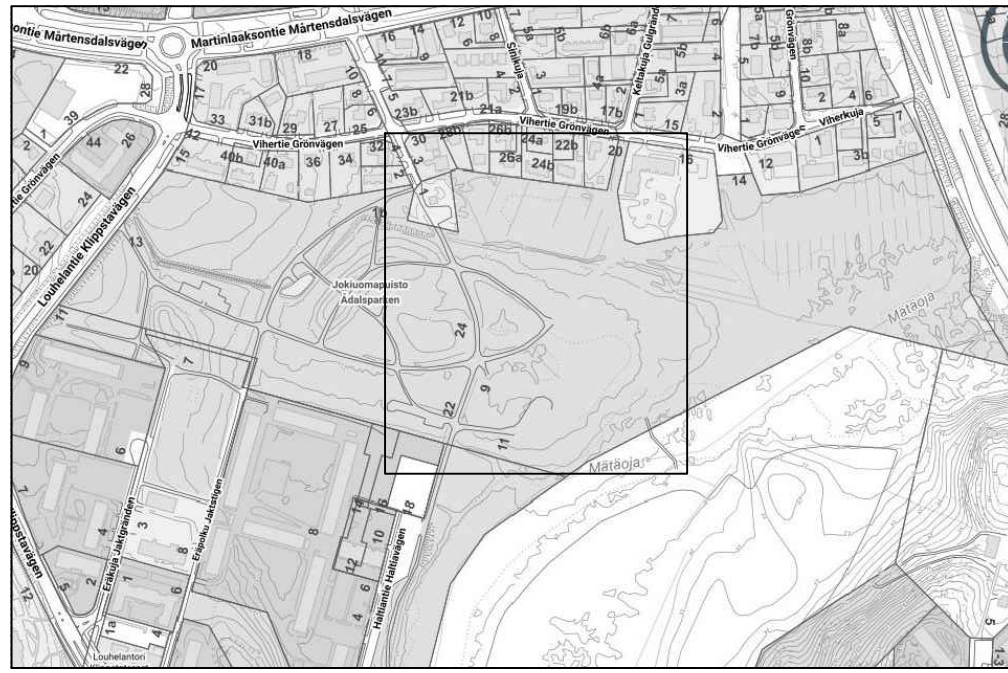
viheraluesuunnittelija Satu Nätyнки, puh. 0400 839 762

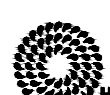
(etunimi. sukunimi[at]vantaa.fi)



-

 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT	5.10.2022		Hyv. Heidi Burjam	
	5.10.2022		Tark. Heidi Burjam	
	5.10.2022		Suunn. Satu Nätkyni	
17	MARTINLAAKSO		Mittakaava 1:500	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
JOKIUOMANPUISTO, länsiosa				
ASEMAPIIRUSTUS			Liitt.piir.nro 57066-202 57066-203 57066-204	
4	VIHERALUESUUNNITELMA		Piir.nro	
44	PUISTOSUUNNITELMA		57066-201	
GEOTEK- NIIKKA		Tark.		Tark.
				Suunn.
 HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p. (09) 15611		Nro	Hyv.	
			Tark.	
			Hyv.	
			Tark.	



	VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		5.10.2022		Hyt. Heidi Burjani		
			5.10.2022		Tark. Heidi Burjani		
			5.10.2022		Suunn. Saku Nätynti		
17	MARTINLAAKSO				Mittakaava 1:500	Koord.järj. ETRS-KR25 Korkeusjärj. N2000	
JOKIUOMAPUISTO, keskiosa							
ASEMAPIIRUSTUS						Liitt.pilr.nro 57066-201 57066-203 57066-204	
4	VIHERALUESUUNNITELMA				Pilr.nro		
44	PUISTOSUUNNITELMA				57066-202		
GEOTEK- NIIKKA		Tark.			Tark.		
					Suunn.		
	HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p. (09) 15611	Nro		Hyt.			
				Tark.			
				Hyt.			
				Tark.			

57066-203A

57066-203B

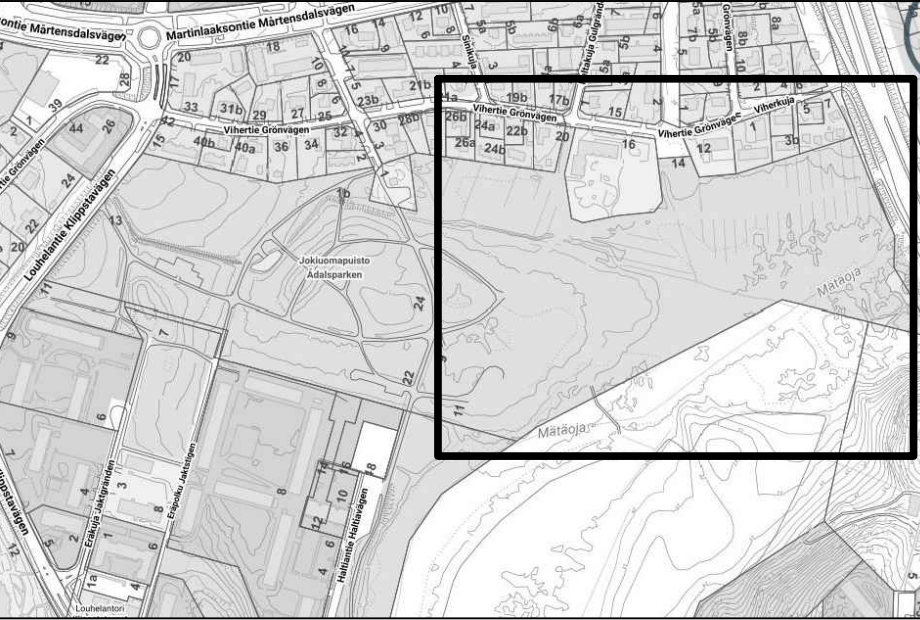
57066-203C

57066-203D



PIIRUSTUSMERKINNÄT

- kivituhka
- noppakiveys
- kenttäkiveys
- sora
- asfaltti
- hiekkatekonurmi
- nurmi
- vahvistettu nurmikko
- poimintakukkanilitty
- palstaviljelyalue
- niitty
- oleva metsikkö
- pensasistutus
- perenna- ja sipulikkukaistutus
- rantakasvimatto/ kosteikkokasvillisuus
- avo-oja
- oleva lehti- ja havupuu
- istutettava lehtipuu
- istutettava kukkiva lehtipuu
- istutettava havupuu
- maakivi
- oleskelupaikka
- piikik kalusteet
- käyntiportti ja huoltoportti
- leikkiväline
- alueopaste
- syväkeräys roska-astia
- roska-astia
- kaide
- nupukivireuna
- valaisin
- uusi pollarivalaisin
- hiihtolatu
- hulevesirumpu, hulevesipainanne
- puistoalueen raja
- likimääräinen korkeusasema



57066-203A

57066-203B

57066-203C

57066-203D

	VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		5.10.2022	Hyv.	Heidi Burjam
			5.10.2022	Tark.	Heidi Burjam
			5.10.2022	Suunn.	Satu Nätyynki
17	MARTINLAAKSO JOKIUOMAPUISTO, itäosa			Mittakaava 1:500	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
	ASEMAPIIRUSTUS			Liitt.piiir.nro 57066-201 57066-202 57066-204	
4	VIHERALUESUUNNITELMA			Piir.nro	
44	PUISTOSUUNNITELMA			57066-203	
GEOTEK- NIIKKA		Tark.			Tark.
					Suunn.
	HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p. (09) 15611		Nro	Hyv.	
				Tark.	
				Hyv.	
				Tark.	

57066-204A

57066-204B

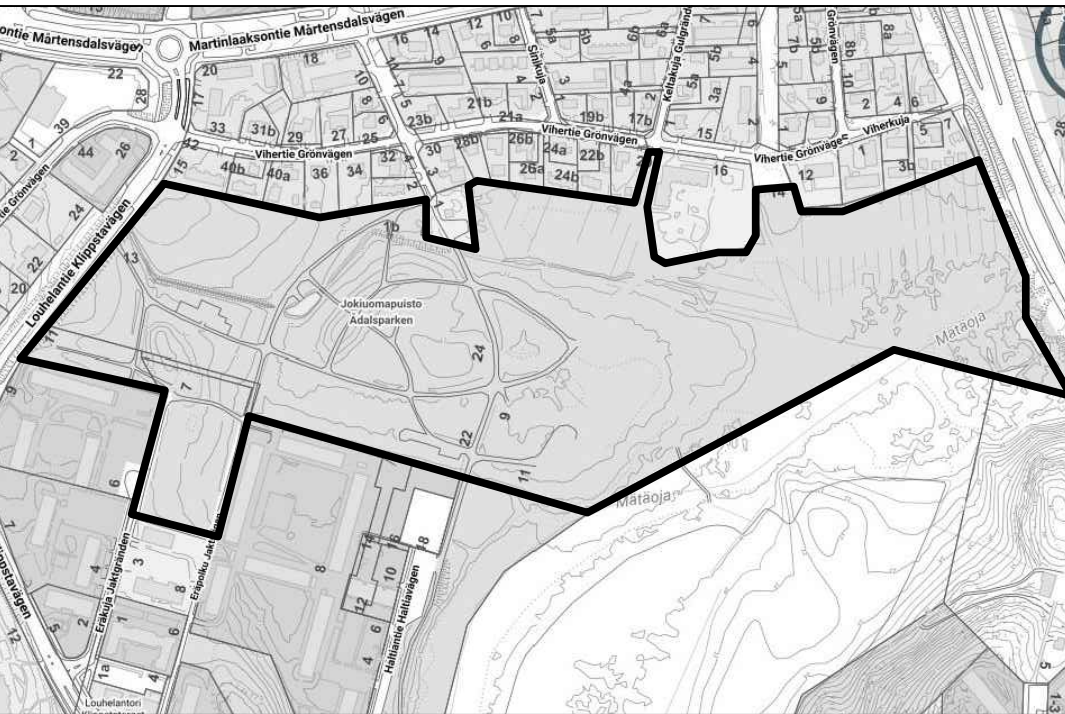
57066-204C

57066-204D

57066-204E



- PIIRUSTUSMERKINNÄT
- kivituhka
 - noppakiveys
 - kenttäkiveys
 - sora
 - asfaltti
 - hiekkatekonurmi
 - nurmi
 - vahvistettu nurmikko
 - paimentukkanen
 - palstaviljelyalue
 - niitty
 - oleva metsikkö
 - pensasistutus
 - perenna- ja sipulikkaitistus
 - rantakasvimatto/ kosteikkokasvillisuus
 - avo-oja
 - oleva lehti- ja havupuu
 - istutettava lehtipuu
 - istutettava kukkiva lehtipuu
 - istutettava havupuu
 - maakivi
 - oleskelupaikka
 - piknik-kalusteet
 - käyntiportti ja huoltoportti
 - leikkiväline
 - alueopaste
 - syväkeräys roska-astia
 - roska-astia
 - kaide
 - nupukivireuna
 - valaisin
 - uusi pollarivalaisin
 - hiihtolatu
 - hulevesirumpu, hulevesigainanne
 - puistoalueen raja
 - likimääräinen korkeusasema



 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		5.10.2022	Hyv. Heidi Burjam	
		5.10.2022	Tark. Heidi Burjam	
		5.10.2022	Suunn. Satu Nätkyni	
		5.10.2022	Mittakaava 1:1000	
17	MARTINLAAKSO	Koord.järj. ETRS-GK25		Koord.järj. Korkeusjärj. N2000
JOKUOMAPUISTO		Liitt.piiir.nro 57066-201 57066-202 57066203		
KOOSTEPIIRUSTUS				
ASEMAPIIRUSTUS				
4	VIHERALUESUUNNITELMA	Piir.nro		
44	PUISTOSUUNNITELMA	57066-204		
GEOTEK- NIIKKA		Tark.	Tark.	
			Suunn.	
	HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p. (09) 15611	Nro	Hyv.	
			Tark.	
			Hyv.	
			Tark.	

57066-204A

57066-204B

57066-204C

57066-204D

57066-204E

17 Martinlaakso, 15 Myyrmäki Jokiuomapuisto puistosuunnitelmaselostus, 5.10.2022

KOhteiden nimet:	JOKIUOMAPUISTO	Piirustus nro	57066-201, 57066-202, 57066-203, 57066-204
Selostuksen laati:	Satu Nätyнки Viheraluesuunnittelija	pvm:	6.10.2022
Selostuksen hyväksyi:	Heidi Burjam Puitosuunnittelupäällikkö	pvm:	6.10.2022
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta	pvm	16.11.2022

SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI

Suunnittelualue/kohde sijaitsee Vantaalla 17 Martinlaakson ja 15 Myyrmäen kaupunginosissa. Se on osa kaupunginosia erottavaa itä-länsi suuntaista viheryhteyttä, joka toimii yleiskaavan mukaisena ekologisena runkoyhteytenä sekä pääkaupunkiseudun seudullisena ulkoilureittinä (Reitti 2000). Puisto sijaitsee asemakaavan 170300 alueella. Puisto rajautuu lännessä Louhelantiehen, idässä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa puisto rajautuu Vihertien ja etelässä Haltiantiehen. Jokiuomapuiston läheisyydessä sijaitsevat Vihertien ja Louhelan päiväkodit, sekä Jehovan todistajien valtakunnansali. Jokiuomanpuiston pohjoisrajalla on pientaloasutusta ja etelässä kerrostaloalueita. Jokiuomapuiston pinta-ala on 16ha ja suunnittelualueen pinta-ala on noin 8000 m².

KAAVOITUS JA MAANOMISTUS

Jokiuomapuisto on yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Hämeenlinnanväylän läheisyydessä oleva alue on merkitty yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL). Suunnittelualueella on lainvoimaiset asemakaavat; 170300 Vihertie, 152400- Louhela 2 ja 001620 Louhela.

Asemakaava 170300 Vihertie on vuodelta 1975 ja 001620 Louhela on vuodelta 1968. Näissä asemakaavoissa on määritelty puistoalueen, urheilualueen ja alueelle sijoittuvien rivitalojen ja erillisten pientaloalueiden korttelialueet ja niihin liittyviä määräyksiä. Asemakaava 152100 on vuodelta 2010 ja siinä annetaan tarkempia määräyksiä asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK), asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH), sekä autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Maanomistaja on Vantaan kaupunki.

NYKYTILA

Jokuomapuisto on rakennettu 1980-luvun puolivälissä kuntalaisia palvelevaksi perhepuistoksi. Puistoalue on laaja ja siellä on isoja nurmikko-, niitty ja metsikköalueita. Puistossa on tapahtumakenttä, pienten lasten leikkipaikka, koira-aitaus, matonpesupaikka, auringonottonurmikko, kukkaniitty, palstaviljelyalue, minigolfalue ja ympäristötaideteos Ukon kirves.

Vuonna 2018 saadulla testamenttirahoituksella puistoon toteutettiin taiteellinen lähiliikuntapaikka ja taideteos Lintukoto. Rahoituksella tehtiin myös lähiliikuntapaikan koripallokentän maalaus ”Siiveniskuja, muuntamoihin tulleet teokset ”Fåglar på fåglar” ja ”Sorsanpönttö”, sekä pumppaamoon tullut teos ”Sulkasato”. Samassa yhteydessä osaan puistoalueella oleviin puihin kiinnitettiin päiväkotilasten maalaamia ja koristelemia linnunpönttöjä.

Puistoalueella olevan Skallbölen ojan varrella ovat kaksi huonokuntoista puistosiltaa ja pohjapato on uusittu vuoden 2021 aikana. Puistokäytävien varrella oleva valaistus on uusittu kesällä 2022. Puistossa on kattava puistokäytäväverkosto ja talvisin alueella on liikuntapalveluiden ylläpitämä Myyrmäki-Ylästö yhdyslatu.

Puistoalueen lännessä olevilla maantäyttöalueille on 1980-luvulla istutettu metsikkötaimina koivua, mäntyä, tervaleppää ja pihlajaa. Puiston keskellä ja itäosissa oleville metsikköalueille on istutettu mm. tervaleppää, koivua, kuusta, balsami- ja pihtakuusta, serbiankuusta ja sembramäntyä. Osa metsikköalueille istutetuista puulajikkeista on kuollut ja alueiden puusto on korvautunut luontaisesti koivulla, haavalla ja erilaisilla pajulajikkeilla. Louhelantielle johtavan puistokäytävän, puiston pääkäytävän ja minigolfradan edessä olevan käytävän varrella on vielä jäljellä alkuperäisiä kujanteeksi istutettuja metsälehmuksia ja tammia. Puistoon alun perin istutettuja pensaslajikkeita on nähtävissä tapahtumakentän keskiosassa ja sen takana olevan käytävän varrella.

Puiston koko ja keskeinen sijainti, suurten asukasmäärien ja hyvien kulkuyhteyksien läheisyydessä on omalta osaltaan vaikuttanut siihen, että aluetta on alettu käyttämään erilaisten tapahtumien ja ulkoilmakonserttien pitopaikkana. Jokuomanpuistossa järjestetään lähes vuosittain mm. Louhela Jam- tapahtuma, joka kerää tuhansia katsojia.

Jokiuomapuistoa ja sen käytäväverkostoa ja nurmikkoalueita ei ole alun perin suunniteltu isojen tapahtumien pitopaikaksi. Tapahtumiin tavaraa tuovien ajoneuvojen koko ja paino ovat kasvaneet. Puistokäytävillä tapahtuva tavaraliikenne ja huoltoajo rasittaa ja rikkoo puistokäytäviä ja niiden rakennekerroksia ja rumpuja. Huoltoajoreittien ja tapahtumakentän läheisyyteen istutetut puut ja nurmikot ovat saaneet vaurioita, ja nurmikkoalueilla on tullut vettä kerääviä painanteita. Puiston käyttäjämäärä on suuri ja se näkyy omalta osaltaan puistoalueen kalusteiden ja varusteiden kulumisena ja hajoamisena.

LUONTOARVOT JA MAISEMA

Jokiuomapuisto kuuluu Mätäojan pienvesien valuma-alueeseen, joka kuuluu Mätäjoen valuma-alueeseen. Puistoalueella on kolme ekologisesti merkittävää yhteyttä. Paikallinen itä- länsisuuntainen yhteys luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden välillä. Maakunnallinen yhteys Myyrmäen lehto (LUO)- Viherpuisto- Jokiuomapuisto-Mätäojan (SL), sekä yleiskaavan runkoyhteys Myyrmäen lehto (LUO)- Viherpuisto- Jokiuomapuisto-Mätäojan (SL).

Jokiuomapuistossa on erityisesti suojellun lajin elinympäristön raja. Halavasepikän lisäksi rajatulla alueella esiintyy äärimmäisen uhanalainen ja erityisesti suojeltava pajusepikkä sekä silmälläpidettävä laikkujumi. Alueella on lisäksi erityisesti suojellun lajin sääksenvalkun elinympäristön raja.

MAAPERÄ

Jokiuomapuiston maaston korkeusasema vaihtelee välillä n, + 26.83 - +19.00. Suurin osa puistoalueesta sijaitsee savimaalla. Puiston keskiosassa olevalla tapahtumakentällä ja sen läheisyydessä olevalla alueella on täytemaata. Hämeenlinnan väylän läheisyydessä olevalla alueella on savea, silttiä ja turvetta. Puiston vanha leikkipaikka sijaitsee puiston korkeimmalla kohdalla ja sen läheisyydessä on avokalliota.

HYDROLOGIA

Jokiuomapuisto kuuluu Mätäojan pienvesien valuma-alueeseen, joka kuuluu puolestaan Mätäjoen valuma-alueeseen. Puiston pintavedet johdetaan pääosin puistossa olevaan Onkiojaan. Osa hulevesistä ohjataan puiston avo-ojia ja painanteita pitkin kunnalliseen hulevesiviemäriverkostoon.

SUUNNITELMAN TAVOITTEET

SUUNNITELMAN PÄÄPERIAATTEET

Jokuoman vanha yleissuunnitelma on tehty 1985. Uuden puistosuunnitelman tavoitteena on alueen erityispiirteiden sekä toimintojen kehittäminen vastaamaan paremmin alueen käyttäjien tarpeita.

Puiston valaistukseen, kalusteisiin ja varusteisiin kiinnitetään erityistä huomiota ja ne suunnitellaan yhteneväisiksi koko alueelle. Jokuomapuistoon toteutettujen ja toteutettavien taideteosten ja maalausten aiheena ovat olleet linnut. Valittua lintuteemaa pyritään jatkamaan puistoalueen leikkiväline- ja liikuntaväline valinnoissa. Alueen suunnittelussa on pyritty mahdollisimman hyvin ottamaan huomioon esteettömyys ja erilaiset käyttäjäryhmät.

Alueen leikkipaikalle esitetään uusi ja keskeisempi sijoituspaikka Eräkujan ja Eräpolun väliseltä alueelta Louhelan päiväkodin läheisyydestä. Nykyisen leikkipaikan tilalle toteutetaan keinukukkula. Kivetylle alueelle sijoitetaan ulkotiloihin suunniteltu iso pihakeinu ja pöytä- penkkiyhdistelmä. Alueen yhteyteen istutetaan kukkivia puita ja pensaita. Keinukukulalta avautuvat näkymät uudelle leikkipaikalle ja muualle puistoalueelle.

Olemassa olevaa lähiliikuntapaikkaa laajennetaan ja alueelle sijoitetaan uusia ulkoliikuntavälineitä. Välineiden valinnassa kiinnitetään huomiota esteettömyyteen ja niiden soveltuvuuteen myös iäkkäille ihmisille. Alueen yhteyteen sijoitetaan oleskelupaikka myös nuorille.

Hulevesialtaan läheisyydessä olevan uuden sillan yhteyteen sijoitetaan pöytä-penkkiyhdistelmä ja taiteilija Johanna Ilvessalon suunnittelema taideteos ”Kultainen häkki”. Hulevesialtaan syöpyneet reuna-alueet kunnostetaan kivetyksellä ja rantakasvimatolla. Silta-alueiden yhteyteen istutetaan kukkivia puita ja pensaita, sekä kukkivaa rantakasvillisuutta.

Jokuomanpuistossa, Haltiantien ja Ruskokuja päässä olevat pysäköintipaikat kunnostetaan ja puistoalueella olevaa pysäköintiä selkeytetään. Puistossa oleva matonpesupaikka kunnostetaan ja koiraitauksen ja minigolfradan välissä olevalle alueelle toteutetaan puistoalueen käyttäjille pieni pysäköintipaikka.

Puiston keskiosassa olevan tapahtumakenttäalue uusitaan. Nurmikkoalueella olevat painaumat tasoitetaan ja alueen kuivatusta parannetaan. Niille alueille, joissa tapahtumien yhteydessä pidetään esiintymislavoja, kojuja tai wc-tiloja toteutetaan vahvistettu nurmikko. Alueelle sijoitetaan kukkivilla puilla- ja pensailla rajatut, kivetystuolinpenkkialue ja pöytä- penkkiyhdistelmäalue.

Maataideteoksen ”Ukon kirveen” läheisyyteen toteutetaan puistoshakkialue. Alueelle sijoitetaan istuinpenkit ja pelinappuloiden säilytyslaatikot.

Puiston pääkäytävän keskiosaan, minigolfaluetta vastapäätä toteutetaan puoliympyränmuotoinen kivetty oleskelupaikka, jossa on neljä istuinpenkkiä. Oleskelupaikka rajataan kukkivilla puilla- ja pensailla.

Suunnitelmassa esitetään olemassa olevan kasvillisuuden käsittely, uudet istutukset ja uudet pinnoitteet.

PUISTON REITIT

Jokuomapuistossa on kattava puistokäytäväverkosto. Ruskokujalta Haltiantielle johtava puistokäytävä levennetään 3.5 m leveäksi ja sen rakennekerroksia parannetaan. Käytävän reunoille asennetaan nupukiveys ohjaamaan ja selkeyttämään kulkureitin hahmottamista.

Tapahtumalavan takana oleva poikittaissuuntainen käytävä ja ne käytävät, jota käytetään huoltoajossa ja tapahtumien järjestämisessä kunnostetaan ja levennetään 3.5 m leveiksi. Muualla puistoalueella olevien käytäväosuuksien pinnoitteet ja huonokuntoiset rummut kunnostetaan.

PUISTON TOIMINNOT

Puistossa on useita virkistyskäyttömuotoja, kuten mm. leikkiminen, liikkuminen, ulkoilu, urheilu, koirien ulkoiluttaminen, matonpesu, palstaviljely, frisbeegolfin pelaaminen, hiihtäminen, oleskelu ja auringonotto. Puistossa oleva hulevesiallas ja alueella olevat taideteokset tarjoavat omalta osaltaan asukkaille monipuolisen ulkoilu ympäristön.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Puistosta tulevat hulevedet ohjataan pääsääntöisesti puistossa olevaan Skallbölenojaan tai Mätäojalle, avo-ojien ja painanteiden kautta. Osa alueen pintavesistä johdetaan pintakallistuksilla pensasalueille.

KASVILLISUUS

Alueen viihtyisyyden ja ekologisen runkoyhteyden tukemiseksi alueelle istutetaan uusia lehti- ja havupuita sekä pensasistutuksia. Puistoon istutettavina puulajikkeina käytetään jalopuulajikkeita ja kotimaisia puulajeja. Uusilla puulajikkeilla ja kasvillisuudella, tuodaan puiston ilmeeseen vaihtelevuutta ja luodaan alueille erilaisia syysvärejä.

Uuden leikkipaikan, keinukukkulan, lähiliikuntapaikan, tapahtumakentän ja uuden tapaamispaikan läheisyyteen istutetaan kukkivia pienpuita ja pensaita. Alueella olevien siltojen yhteyteen istute-

taan rantakasvillisuutta. Muulle puistoalueelle istutetaan lisäksi sipulikasveja kuten liljoja, narsisseja ja tulppaneja.

Kunnostuksen yhteydessä alueella olevia huonokuntoisia ja harsuuntuvia puuryhmiä uusitaan ja täydennysistutetaan. Louhelantielle johtavan puistokäytävän, puiston pääkäytävän ja minigolfraudan edessä olevan käytävän puukujanteet täydennysistutetaan ja huonokuntoiset puut korvataan uusilla metsälehmuksilla ja tammilla. Kujanteiden uusimisessa käytetään mahdollisimman isoja puuntaimia.

Jokuomapuistoa hoidetaan seuraavien hoitoluokkien mukaisesti:

- Pienten lasten- ja isojen lasten leikkipaikka, koira-aitaus, kuntoilupaikka R1, toimintaviheralue. Muut puistomaiset alueet R3.
- Metsä M2, lähimetsä ja M3, ulkoilu- ja virkistymetsä
- Suojelualueet S

ESTEETTÖMYYS

Puiston pääreitti ja suurin osa puistoalueen muista käytäväosuuksista ovat esteettömyyden perustasoa. Vain puistosilloilta tapahtumakentälle johtavat käytävät ja tapahtumakentän takana oleva käytävä eivät ole esteettömyyden perustasoa. Puistokäytävän varsille asennetaan uusia selkänojallisia istuinpenkkejä. Istuinpenkkien alle asennetaan kiveys ja penkkien viereen jätetään tila pyörätuolille tai lastenvaunuille. Osa penkeistä on käsinojallisia ja ne asennetaan esteettömään korkeuteen. Muulle puistoalueelle tulevat istuinpenkit ja pöytä-penkkiihdistelmät asennetaan kiveysalueelle ja niiden sijoittelussa huomioidaan myös esteettömyys.

Puiston pääkäytävän reunaan asennetaan nupukivireuna ohjaamaan ja selkeyttämään pääkulureitin hahmottamista. Ajonestopollareiden, nojailukaiteiden ja muiden toiminta-alueiden sisääntulojen edessä olevan käytävän pintaan asennetaan nupukiviset erotteluraidat varoittamaan mahdollisesta esteestä tai risteyskohdasta. Heijastinraidalla varustetut ajonestopollarit sijoitetaan valaisintolppien läheisyyteen.

Pienten- ja isojenlasten leikkialueelle sijoitetaan välineitä, jotka soveltuvat myös liikuntarajoitteisille lapsille. Tällaisia välineitä ovat mm. taaperorata ja verkko, sekä lumme – jousikiikku. Osa pienten- ja isojen lasten leikkialueen istuinpenkeistä asennetaan esteettömään korkeuteen.

Keinukukkulan metallinen pihakeinu soveltuu myös iäkkäille käyttäjille. Keinun istuinkorkeus on esteetön ja alueen pintamateriaalina on kiveys. Alueen yhteydessä olevalle pöytäpenkkiihdistelmälle on esteetön pääsy. Reunakivet asennetaan maanpintaa korkeammalle, estämään pyörätuolinrenkaita menemästä nurmikkoalueelle.

Koira-aitauksen sisääntuloeteisen kulkuportit varustetaan työntösälvällä, joka on asennettu esteettömään korkeuteen. Koira-aitauksen valaistusta parannetaan.

KALUSTEET, VARUSTEET JA RAKENTEET

Puiston valaistukseen, kalusteisiin ja varusteisiin kiinnitetään erityistä huomiota ja ne suunnitellaan yhteneväisiksi koko alueelle. Varusteiden valinnoissa kiinnitetään keskeisen sijainnin vuoksi huomiota hyvään kulutuskestävyyteen ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Puiston istuinpenkeissä, pöytä-penkkiihdistelmissä, opastauluissa, leikkialueen aidassa, nojailukaiteissa, valaisintolpissa ja ajonestopollareissa käytetään harmaata väriä. Jokiuomanpuistoon toteutettujen ja toteutettavien taideteosten ja maalausten aiheena ovat olleet linnut. Valittua lintuteemaa pyritään jatkamaan puistoalueen leikkiväline- ja liikuntaväline valinnoissa. Puistoalueen opastusta ja reitti 2000-merkistystä parannetaan lisäämällä alueelle uusia opastauluja ja viitoituksia.

Eräkujan ja Eräpolun väliselle alueelle toteutettavalla leikkipaikalla on erilliset alueet pienille- ja isoille lapsille. Pienten lasten leikkipaikka aidataan 1.2 m korkealla harmaalla kolmilankaverkkoaidalla. Osa välineistä soveltuu myös liikuntarajoitteisille lapsille. Pienten lasten leikkipaikan ulkopuolelle sijoitetaan leikkivälineitä isoille lapsille. Leikkialueet rajataan toisistaan istutusalueella. Istutusalueet rajataan metallisella istutusten suoja-aidalla. Leikkialueiden pintamateriaalina käytetään hiekkatekonurmea. Penkkien ja pöytäpenkkiihdistelmien alle asennetaan noppakiveys.

Keinukukkulalle sijoitetaan metallinen ulkotiloihin suunniteltu pihakeinu ja sen läheisyyteen sijoitetaan pöytä- penkkiihdistelmä. Kalusteet sijoitetaan mustalle betonikiveykselle. Kiveys rajataan 50 mm korkealla reunakivellä, joka estää pyörätuolin renkaiden menemisen nurmikolle.

Olemassa olevaa lähiliikuntapaikkaa laajennetaan ja alueelle sijoitetaan neljä ulkoliikuntavälineitä. Välineiden valinnassa kiinnitetään huomiota esteettömyyteen ja niiden soveltuvuuteen myös iäkkäille ihmisille.

Jokiuoman oleville alueille sijoitetaan uusia penkkejä ja pöytä- penkkiihdistelmä. Lammen ja pohjapadon yhteydessä olevan sillan läheisyyteen sijoitetaan taideteos ”Kultainen häkki”. Auringonotonurmikolle sijoitetaan kolme auringonottotuolia, joiden alustat kivetään.

Puistossa oleva matonpesupaikka kunnostetaan. Alueelle sijoitetaan uusi mattomankeli, pesupöydät, kuivatustelineet, syväkeräysroska-astia, polkupyörätelineet ja kaksi pöytä- penkkiihdistelmää. Matonpesupaikan turvallisuuden parantamiseksi ja alueen rauhoittamiseksi autoliikenteeltä, matonpesijöiden käyttöön tarkoitettu pieni pysäköintipaikka siirretään matonpesupaikan alkupäähän. Kuivatustelineiden sijoituksessa on myös pyritty ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon matonpesupaikkaa vastapäätä rakentuvien kerrostalojen korkeus ja niiden tuoma varjostus.

Jokuomapuiston palstaviljelyalueelle toteutetaan kaksi uutta kulkuyhteyttä. Yksi kulkuyhteys toteutetaan Ruskokujan päässä olevan pumppaamon vieressä olevan parkkialueen luota ja toinen Vihertien päiväkodin vieressä olevalta puistokäytävän luota. Palstaviljelyalueen käyttäjiä varten palsta-alueelle toteutetaan yksi vedenottopiste.

Maataideteoksen ”Ukonkirveen” vieressä olevalle alueelle toteutetaan puistoshakkipaikka. Alueen yhteyteen tulee kolme istuinpenkkiä ja kaksi pelinappuloiden säilytyslaatikkoa.

Puiston keskivaiheille toteutetaan puoliympyränmuotoinen kivetty oleskelupaikka. Oleskelupaikalle sijoitetaan istuinpenkkejä ja alue rajataan kukkivilla puilla- ja pensailla.

VALAISTUS

Puistokäytävien varrella oleva huonokuntoinen valaistus on uusittu kesällä 2022. Muualla puisto-alueella oleva valaistus tullaan uusimaan ja täydentämään yhteneväiseksi koko alueelle. Erityisesti leikki- ja toiminta-alueet tulevat hyvin valaistua. Lähiliikuntapaikan hyväkuntoisia valaisimia ei uusita. Tapahtumakentän taustalla olevalle puistokäytävän varrelle asennetaan erikoisvalaisimet. Valaisimien avulla alueelle luodaan tehostevalaistus korostamaan käytävän vieressä olevia puita ja metsikköä ja tuomaan puistoon erilaista tunnelmaa pimeinä aikoina.

POHJARAKENTAMINEN

Pienten lasten- ja isojen lasten leikkipaikka, keinukukkula, ulkoliikunta-alueen laajennus, puistoshakkialue, matonpesupaikka, istuinpenkki- ja pöytä- penkkiyhdistelmä alueet, oleskelupaikat ja tapahtumakentälle toteutettavat vahvistetut nurmikkoalueet tulevat pääsääntöisesti nykyisten pintojen tasoihin. Alueiden rakennekerrokset uusitaan kokonaisuudessaan. Alueelta tulevia pintamaita pyritään hyödyntämään alueella olevien painanteiden täyttämiseksi.

SUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Suunnittelun on tehnyt Vantaan kaupungin kadut ja puistot/ viheralueiden suunnittelu, Läsi-Vantaan viheraluesuunnittelija Satu Nätyinki. Työhön on osallistunut henkilöitä Kadut ja puistot-suunnitteluyksiköstä, geotekniikasta, ja HSY:stä.

VUOROVAIKUTUS

Suunnittelun aloittamisesta, nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen ilmoitettiin asianosaisille eli suunniteltuun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajia ja haltioille (MRA 43§) erillisellä suunnittelun aloitustiedotteella. Aloitustiedote on ollut katsottavissa Vantaan



kaupungin www-sivuilla. Puistosuunnitelman esittelemiseksi ja asukkaiden mielipiteiden kuulemiseksi, Jokiuomanpuistossa pidettiin asukaskävely 19.5.2022.

KUSTANNUSARVIO

Puiston toteutuksen kustannusarvio on noin **2 100 000 €** (alv. 0%)



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkilautakunnalle

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkilautakunnalta** 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 viikonlopulle 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 kaupunkilautakunnan 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 (vaihe)

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 valitusajkaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

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

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

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

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

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

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

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

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

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



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

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

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

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

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

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

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

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

Sähköinen tiedoksianto

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

Tiedoksianto kirjeitse

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

Tiedoksianto saantitodistuksella

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



Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

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

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

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

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

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

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

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

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

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

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

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

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

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

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on



myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

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

Tiedoksianto kirjeitse

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

Tiedoksianto saantitodistuksella

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

Muutoksenhaku aika

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

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

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

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

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

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

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

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

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



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

Valituksen sisältö

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

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

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

Valituksen toimittaminen

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

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 4 240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.



Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1

00580 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

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



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

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

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

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

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

Valituksen toimittaminen

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

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

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

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

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

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

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6 Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa

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

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

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

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

Valituksen toimittaminen

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

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

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

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

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **270** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 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