SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 05.06.2024

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 § Kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma 2024-2025 / TeA ... 10

- Kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma 2024-2025 ... 12

6 § Kaupunkitilalautakunnan päätösvallan delegointi kesätauon ajaksi 2024 / TeA ... 36

7 § Virkasuhteisen maanmittausteknikon vakanssin (600082) nimikkeen ja kelpoisuuden muuttaminen / TeA ... 38

8 § Hankintaoikaisu suunnittelupalveluiden hankinnassa, osa-alue 27 / TeA ... 39

9 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen 2024 / AK ... 42

- Liite - Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat ... 44

10 § Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet 2024 / AK ... 51

- Liite - Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa ... 53

11 § Tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen 2024 / AK ... 57

- Liite 1 - Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat ... 59

- Liite 2 - Erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat ... 61

12 § Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK ... 63

- Liite - Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleiset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot ... 65

13 § Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushankkeen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK ... 68

- Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushankkeen tarveselvitys-hankesuunnitelma ... 71

14 § Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2 tavoitehinnan korotuksen hyväksyminen / AK ... 169

- Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2, ehdotussuunnitelman kustannusarvio 14.5.2024 ... 171

15 § Urakoitsijan valinta: Kuusijärven palvelurakennuksien kokonaisurakka / AK ... 173

16 § Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myynti / Lujatalo Oy / AK ... 176

- Kartta tontista 23153/1 ja määräosasta tontista 23152/2 myynti ... 185

17 § Keimolanmäen väliaikaisten koulu- ja päiväkotitilojen vuokraamisen jatkaminen Parmaco Oy:ltä / AK ... 186

18 § Puhdastilakoulun lunastaminen vuonna 2025 / AK ... 188

19 § Osoitteessa Korsontie 5 (kiinteistötunnus 92-81-106-2) olevan liikerakennuksen purkaminen / AK ... 190

20 § Myyrmäestä korttelin 15641 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK ... 191

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 05.06.2024

- Karttaote korttelista 15641 193

21 § Maankäyttösopimus / Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / AK 194

- MKS 002533 - Sagax 24.5.2024 Stilisoitu 198

- Liite A1 Sopimusalue 002533 Sagax 180324 213

- Liite B1_C1 52-101-5 52-101-21 52-101-24 ja 52-101-25 esisopimus luovutuksesta Sagax 002533 -180324 214

22 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / AK 215

- Esisopimus määräalan kaupasta - KOY Tonttipaino 24.5.2024 217

- Liite 1 52-101-10 ja 16 esisopimus määräalan osto Logicor Oy katua, VU, Y 002533 Muuran kaupunkikylä 221

23 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / AK 222

- Esisopimus määräalan kaupasta - KOY Vantaan Ensimmäinen Savu 2 080324 224

- Liite 1 52-101-18 esisopimus määräalan osto KOY Vantaan Ensimmäinen savu katua 002533 Muuran kaupunk 228

- Liite 2 52-101-18 Autotallin piha-alueen käyttöoikeusraja 229

24 § Hankinta: Annefredinpuiston ja Rälssipuiston rakentaminen / HW 230

- Vertailutaulukko Annefredinpuisto ja Rälssipuisto rakentaminen 232

25 § Petikko–Vehkala ulkoilureittisuunnitelman hyväksyminen / HW 243

- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-1 246

- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-2 247

- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-3 248

- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-4 249

- Petikko-Vehkala ulkoilureitti suunnitelmaselostus 59532 250

- Muistutus, henkilötiedot poistettu, Vehkala-Petikko ulkoilureitti VAS 59532 255

26 § Vaaralanlampien, Vaaralan Rivieran ja Slåttmossenin puisto- ja liikunta-aluesuunnitelman hyväksyminen / HW 257

- 59269-1 Vaaralanlammet puisto- ja liikunta-aluesuunnitelma asemapiirustus 259

- 59269 Vaaralanlammet Puisto- ja liikunta-aluesuunnitelma Suunnitelmaselostus 260

27 § Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu-Karneolikuja, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen / HW 270

- 59093-1 Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu - Karneolikuja katusuunnitelma 272

- 59093 Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu - Karneolikuja Suunnitelmaselostus 273

- Lumikvartsinkadun ylikulkusillan yleispiirustus 277

28 § Sinikvartsinkatu, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen / HW 278

- 59088-1 Sinikvartsinkatu katusuunnitelma 280

- 59088 Sinikvartsinkatu Suunnitelmaselostus 281

- Kvartsikulman kaava-alueen katusuunnitelmien koontipiirustus 284

29 § Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin päätökseen koskien Itäpellontiellä sijaitsevan kiinteistön hulevesihaittaa / HW 285

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 05.06.2024

- Itäpellontie, oikaisuvaatimus hulevesihaitta-asiassa, henkilötiedot poistettu 287

30 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle katusuunnitelman Rosenlundintie välillä Kormuntaantie - Hanabölen rantatie hyväksymispäätöksestä tehdystä valituksesta; 74 Havukoski / HW 298

- Kaupunkitilalautakunnan lausunto hallinto-oikeudelle Rosenlundintien katusuunnitelmavalituksesta 300

- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö (henkilötiedot poistettu) 303

- Valituskirje (henkilötiedot poistettu) 304

- 59195-1A Rosenlundintie välillä Kormuntaantie - Hanabölen rantatie katusuunnitelma 306

- 59195-1A Katusuunnitelmaselostus Rosenlundintie välillä Kormuntaantie - Hanabölen rantatie 307

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle 309

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 310

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 311

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 312

Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa 316

Muutoksenhakuohje 6. Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa 317

Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 5.6.2024 klo 17.00–19.09
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	**Läsnä**	**Varajäsenet**	**Läsnä**
Kiljunen Kimmo, puheenjohtaja	x (§:t 1-15, klo 17.00-18.46)	Mölsä Tomi	-
Kivimäki Otso, varapuheenjohtaja	x	Ellonen Leila	
Hartikainen Janne	x	Liukkonen Pasi	
Heikkinen Minna	x	Heiska Vesa	
Hummastenniemi Heidi	x	Värekoski Vertti	
Hynninen Mari	x	Pitkänen Eeva	
Lind Antti	x	Mattila Kari	
Liutu Topi	x	Haapala Heidi	
Oja Mika	x	Kähärä Kaarlo	
Pajunen Emmi	x	Kauppinen Sirpa	
Puha Seija	x	Nikkanen Teemu	
Siniketo-Pietilä Katja	x	Villagracia-Pasquariello Miriam	
Toivonen Teija	x	Huuskonen Sanna	
Vanhanen Tuomas	x	Vähäkangas Jussi	
Viilo Mikko	x	Huhta Timo	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Lundell Kai-Ari	x	Suoniemi Juha	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Pannu Pravjot	x	Hakkarainen Miiko	

Muut osallistujat		Läsnä
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri	x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	-	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x	
Inkeroinen Milja, vuorovaikutusasiantuntija	x (§:t 1-3, klo 17.00-17.36)	
Vuorenmaa Juha, rakennuttajapäällikkö	x (§:t 1-3, klo 17.00-17.56)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Kimmo Kiljunen (§:t 1-15, klo 17.00-18.46)	Otso Kivimäki (§:t 16-30, klo 18.47-19.09)
Pöytäkirjanpitäjä	Jaakko Ranto	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	7.6.2024, Kielotie 28, 01300 Vantaa	
	Janne Hartikainen	Heidi Hummastenniemi

Pykälät 6 ja 15 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	10.6.2024 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Kivimäki Otso ja Hartikainen Janne (varalla Heikkinen Minna ja Hummastenniemi Heidi), ja
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 7.6.2024 klo 12.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hartikainen Janne ja Hummastenniemi Heidi, ja
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 7.6.2024 klo 12.00 mennessä.

3 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 5 / Kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma 2024–2025 / vuorovaikutusasiantuntija Milja Inkeroinen

Asia 15 / Urakoitsijan valinta: Kuusijärven palvelurakennuksien kokonaisurakka / rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

Vantaan ratikan allianssikilpailutuksen tilannekatsaus / kaupungininsinööri Henry Westlin

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 15.5.2024 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 43/2024 Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennus: putki- ja ilmanvaihtourakoitsijoiden (PU ja IU) valinta
§ 44/2024 Kytöpuiston koulun perusparannus ja laajennus, sähköurakoitsijan (SU) valinta

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 7/2024 Vapautus vuokranmaksusta / Tikkurilan uimahallin kahvila
§ 8/2024 Tuomelan koulun hyvitys ei-vuokrattavissa olevista tiloista / Osuuskunta Vantaan Tilajakamo

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 57/2024 Sotungin koulun sisäilmakorjaus 2024, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta
§ 58/2024 Kuusikon koulun sisäilmakorjaus 2024, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta
§ 59/2024 Louhelan päiväkodin sisäilmakorjaus 2024, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta

Tilakeskusjohtaja vs. Juha Vuorenmaa

§ 55/2024 Päiväkummun koulun sisäilmakorjaus 2024, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 45/2024 Tapahtumakuja, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 46/2024 Kulorastaantie, 81 Korso, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 47/2024 Unikkotie välillä Kielotie - Ratatie, 61 Tikkurila, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 48/2024 Vapaalantie, jalankulku- ja pyörätie välillä Ilpolantie - Kierretie, 13 Vapaala, katusuunitelman hyväksyminen
§ 49/2024 Kissankullanpolku, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 50/2024 Vaskivuorentie välillä Hämeenlinnanväylä - Kahluuniityntie, 16 Kaivoksela, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 51/2024 Kissankullankatu ja Kissankullankuja, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 52/2024 Sinikvartsinpiha, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 53/2024 Kvartsiraitti, Lumikvartsinkadun kohdalla, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 54/2024 Urakkahankinta / Isorättyöiden Korppi-taideteoksen tukirakenteen metalliset runko, peltien kasetit, jalusta

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 5/2024 Tilan (92-416-4-452) ostaminen Riipilän kylästä / Leena Kaarina Kontto kuolinpesä
§ 6/2024 Neljän pientalokiinteistön (Hakamäenkuja 13/Meiramipolku 3, Länsisalmentie 9 ja Vantaanpuistontie 32 sekä 34) purkupäätös

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

§ 36/2024 Lauhatie 10 C vuokrasopimuksen jatkaminen ajalle 1.-30.6.2024
§ 37/2024 Louhelan aseman sosiaalitilan vuokraaminen / Firat Altay

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 6/2024 Kiinteistöä 92-81-207-1 koskevan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan pidentäminen Korsossa / St1 Oy

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

§ 3/2024 Sotungin lukiopaviljongin vesikattomuutos

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 5/2024 Maankäyttölupa tilapäiselle pysäköinnille Veromiehessä tontilla 92-52-130-2 / Victorem Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 13/2024 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Myllymäessä koskien korttelin 25098 tontteja 2, 4, 5 ja 6

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 22/2024 Määräaikainen sijoituslupa matkaviestintukiasemalle Linnaisissa / DNA Tower Finland Oy
§ 23/2024 Maankäyttölupa tilapäistä pysäköintiä varten Veromiehessä / Kiinteistö Oy Vantaan Rälssitie 7 C
§ 24/2024 Väliaikainen maanomistajan lupa telesuojaputkitukselle, telekaivolle ja valokuitukaapelille Ylästön ja Viinikkalan kaupunginosissa / Cinia Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla viranhaltijapäätöksillä:

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 9/2024 Vapautus vuokranmaksusta / Hakunilan uimahallin kahvila
§ 10/2024 Vuokrahyvitys 24.2.–7.5.2024
§ 11/2024 Vuokrahyvitys 23.2.-20.5.2024

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 61/2024 Hankinta / Urakka / Liikenneväylien kaiteet ja panssariaidat 2024-2025

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 60/2024 LT01-02 Elmon uimahallin rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaminen
§ 62/2024 Länsimäen koulun kahden kotitalousluokan muutokset 2024, urakoitsijan valinta
§ 63/2024 Lehdokin päiväkodin sisäilmakorjaus 2024, vaihe 2. Rakennusurakoitsijan valinta
§ 64/2024 Koivukylän koulun sisäilmakorjaus 2024, suunnitelmien hyväksyntä ja rakennusurakoitsijan valinta
§ 65/2024 Vantaan kaupungin väestönsuojien lankapuhelinliittymien korvaaminen GSMpassiivian-tennijärjestelmillä, Lisätyö 1:n hankinta
§ 66/2024 Viertolan koulun peruskorjaus ja laajennus, sähkösuunnittelun hankinta
§ 67/2024 Kaivokselan koulun (Kaivoskymppi) tilamuutokset, vammaisopetus 2024, suunnitelmien hyväksyntä ja urakoitsijan valinta
§ 68/2024 Seutulan päiväkodin osittaisen perusparannustyön kustannuslaskelman hyväksyminen sekä korjausrakennusurakoitsijan nimeäminen ja suunnittelun käynnistäminen
§ 69/2024 Piilipuun päiväkodin teknisen osakorjauksen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

§ 1/2024 Vuokratontin 92-64-64-4 omaksi lunastaminen

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

§ 38/2024 Tilojen vuokraaminen Koivukylästä Virpikuja 5 :stä nuorisotoimen käyttöön osoitteesta Virpikuja 5 LT 8, 01360 Vantaa / As Oy Virpikuja 5.

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 21/2024 Vuotuiset tiekunta-avustukset yksityisteiden kunnossapitoa varten 2024
§ 22/2024 Perusparannusavustuksen myöntäminen Neulaspolun tiekunnalle 2024

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 26/2024 Katujen ja puistojen palvelualueen rakentamisyksikön työpäällikön, omaisuudenhallintapäällikön sekä vastaavien rakennusmestareiden/vastaavan puutarhurin sijaisten määrääminen

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 14/2024 Maa-alueen vuokrauksen jatkaminen Kuninkaanmäessä

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 25/2024 Maanomistajan lupa 0,4 kV:n maakaapelille Petikon kaupunginosassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

5 § Kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma 2024-2025 / TeA

VD/4256/07.02.00.00/2024

TeA/JH/MHa/MI

Kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma on päivitetty vuosille 2024–2025. Osallisuussuunnitelmassa kuvataan toimenpiteitä, joiden avulla kaupunkiympäristön toimiala pyrkii lisäämään kaupunkilaisten ja ns. hiljaisten ryhmien osallisuutta kaupunkisuunnittelussa sekä muissa kaupunkiympäristön toimialan tehtäväalueeseen kuuluvissa asioissa.

Nykyiset toimialojen osallisuussuunnitelmat luotiin osana osallisuusstrategiateematyöskentelyä elokuun 2020 ja toukokuun 2021 välillä. Osallistuva Vantaa –ohjelman uudistaminen alkoi keväällä 2021 eli suunnitelmissa ei ole juuri voitu huomioida ohjelman tavoitteita.

Osallistuva Vantaa ohjelma hyväksyttiin maaliskuussa 2022 (KH 14.3.2022, § 14). Osallistuva Vantaa -ohjelmassa 2022–2025 osallisuus on kaupungin läpäisevänä ja toimintaa ohjaavana periaatteena, jota kehitetään, arvioidaan ja mitataan. Osallistuva Vantaa -ohjelmaa ja asukasosallisuuden kehittämistä koordinoimaan perustettiin osallisuuden koordinaatioryhmä.

Koordinaatioryhmän yhtenä tavoitteena on koordinoida toimialojen osallisuussuunnitelmien toteuttaminen. Vuonna 2023 osallisuussuunnitelmien tavoitteiksi asetettiin, että toimialojen osallisuussuunnitelmat toteuttavat Osallistuva Vantaa ohjelmaa. Lainaus Osallistuva Vantaa –ohjelmasta: ”Toimenpide: Selkiytetään toimialojen osallisuussuunnitelmien päivitysprosessit ja tavoitteena on viedä ne jatkossa toimielimien kuten lautakuntien käsittelyyn.

Osallistuva Vantaa -ohjelman neljä päätavoitetta ovat:

1. Vantaalaiset kokevat osallisuutta
2. Vantaalaiset ovat tyytyväisiä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksiinsa.
3. Vantaan äänestysprosentti nousee kuntavaaleissa.
4. Asukasvuorovaikutuksen kanavat ovat tunnettuja.

Ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet on jaoteltu viiteen teeman, jotka ovat:

1. Vahvistamme alueellista osallisuutta
2. Kokeilemme ja kehitämme osallisuuden digiratkaisuja
3. Tuemme hiljaisten ryhmien osallisuutta
4. Kohtaamme ja käymme puntaroivaa keskustelua
5. Suora osallistuminen täydentää edustuksellista demokratiaa

Kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma on päivitetty vuosille 2024–2025. Osallisuussuunnitelman keskeisimmät toimenpiteet tukevat Osallistuva Vantaa ohjelman toteutumista. Järjestämme asukkaille ja sidosryhmille monipuolisia tapoja saada tietoa ja osallistua vahvasti kaupunkisuunnitteluun. Kokeilemme alueellisten tilaisuuksien konseptia. Jatkamme digitaalisen osallisuustyökalujen käyttöä ja kehitystä kohti asukastiedon laajempaa hyödyntämistä paikkatietona suunnittelun tukena ja lähtöaineistona. Tuemme hiljaisten ryhmien osallisuutta tarjoamalla enemmän selkokielistä viestintää ja lisäämme lapsinäkökulman hyödyntämistä. Jatkamme palvelualueiden kanssa osallisuusprosessien muotoilua ja lisäämme osaamista koulutuksilla.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma 2024–2025.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kaupunkiympäristön toimialan osallisuussuunnitelma 2024–2025

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
vuorovaikutusasiantuntija Milja Inkeroinen,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALAN OSALLISUUSSUUNNITELMA 2024–2025

Vantaa ◆ Vanda
1974–2024

Sisältö

1. Toimialan osallisuustyön nykytila ja tavoitetila
2. Osallistuva Vantaa ohjelman teemat ja tavoitteet.

   Toimialan toimenpiteet
3. Muistilista vuorovaikutuksen suunnitteluun ja menetelmiä osallisuuden toteuttamiseen

OSALLISUUDEN NYKYTILA JA TAVOITETILA

Osallisuus tiedon saannista toimintaan

TIETO-OSALLISUUS

- Tieto-osallisuus tarkoittaa asukkaan oikeutta tiedon saamiseen ja tuottamiseen.
- Esimerkiksi viestintä eri kanavilla ja somessa, karttapalvelu sekä esittelytilaisuudet

SUUNNITTELUOSALLISUUS

- Suunnitteluosallisuus tarkoittaa asukkaan mahdollisuuksia vaikuttaa itseään koskevan toiminnan suunnitteluun ja kertoa mielipiteitään.
- Esimerkiksi asukasraatien, kyselyjen ja yhteiskehittämisen kautta.

PÄÄTÖSOSALLISUUS

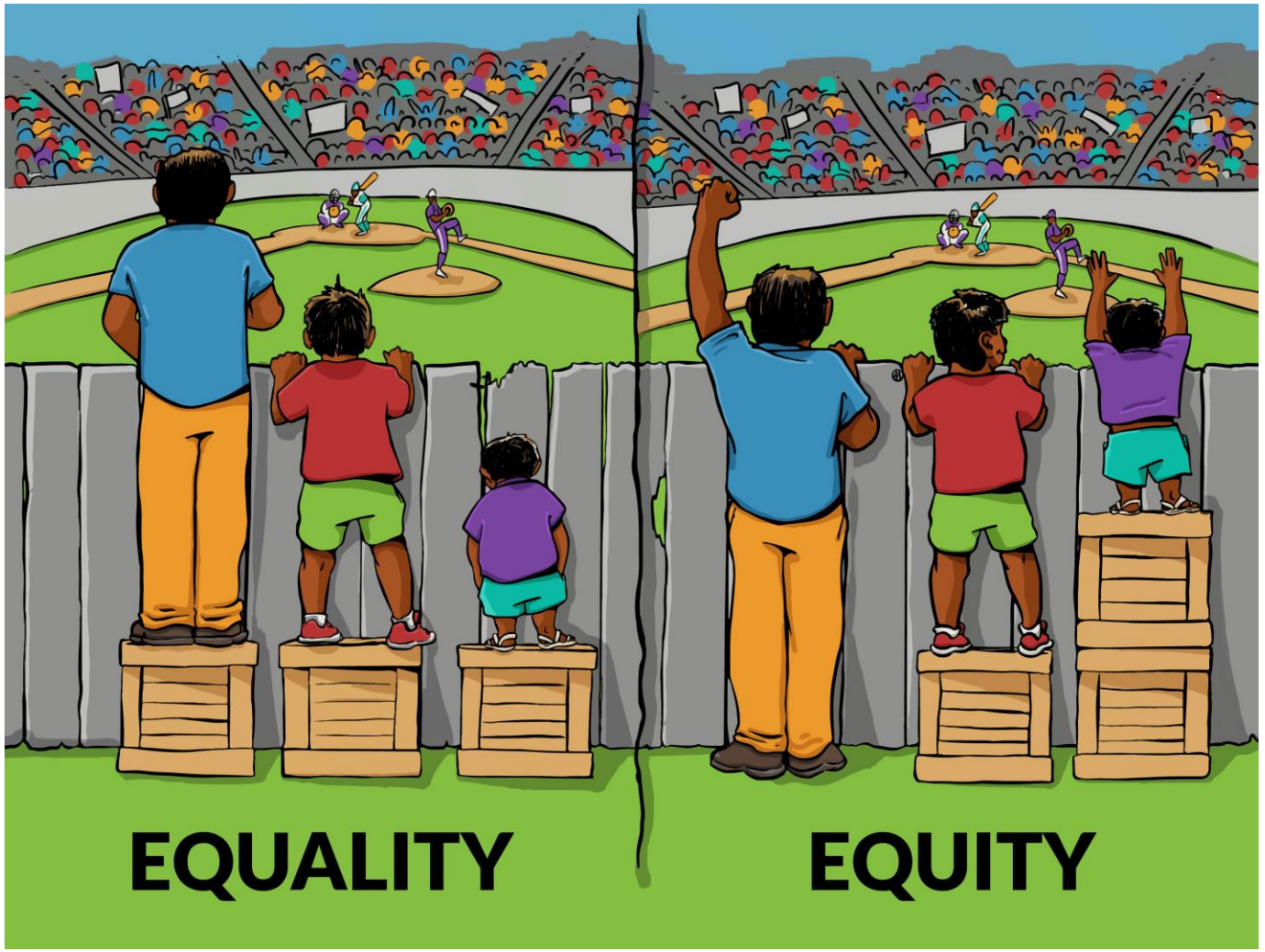
- Päätösosallisuus tarkoittaa asukkaan mahdollisuutta osallistua päätöksen tekoon itseä tai vaikkapa omaa asuinaluettaan koskevissa asioissa. Verrattuna suunnitteluosallisuuteen asukkaalla on enemmän valtaa.
- Esimerkiksi osallistuva budjetointi

TOIMINTAOSALLISUUS

- Toimintaosallisuus tarkoittaa asukkaan mahdollisuuksia osallistua ja järjestää itse toimintaa kaupungissa.
- Esimerkiksi talkoot, puistokummitoiminta sekä asukkaiden järjestämät tapahtumat

Tarpeen mukaan jokaiselle

- Jotta yhä useampi saisi tietoa kaupungin palveluista ja useamman ääni tulisi kuulluksi kunnan kehittämisessä ja päätöksenteossa, vaatii heikosti edustettujen osallisuuden tukeminen toimia
- Kuva: Interaction Institute for Social Change | Artist: Angus Maguire



Kohderyhmät

Ensisijaisesti osallisuustyön kohderyhmänä ovat vantaalaiset asukkaat, asukasryhmät ja muut alueen käyttäjät mukaan lukien tilojen loppukäyttäjät.

Osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia on myös luottamushenkilöillä, yrityksillä, järjestöillä ja yhdistyksillä.

Maan- ja kiinteistöjenomistajat ja -vuokraajat, talonrakentajat, kiinteistökehittäjät, rakennuttajat ja urakoitsijat voivat niin ikään vaikuttaa toimialalla tehtävään työhön.

Samoin yhteistyö muiden toimialojen ja palveluyksiköiden, konsulttien, konserniyhtiöiden, muiden kuntien, kuntayhtymien ja Kuntaliiton kuin myös maakunnan, seutukunnan ja valtion toimijoiden kanssa luo heille vaikuttamismahdollisuuksia.

Teemat ja aiheet

Kaupunkiympäristön suunnittelu, toteutus ja ylläpito

- Palveluverkon kehittäminen (kaupunkiympäristön osalta)
- Elinvoima (kaupunkiympäristön osalta)
- Kaavoitus
- Ympäristötietous ja -vastuullisuus
- Asuminen
- Tonttijaot
- Kiinteistön-muodostus
- Erilaiset lupaprosessit
- Toimitilojen rakentaminen ja peruskorjaus
- Toimitilojen olosuhteet ja viihtyisyys
- Palvelutilojen piha-alueet
- Sisäilma
- Katujen suunnittelu ja rakentaminen
- Puistojen, leikkipaikkojen, viheralueiden ja metsien suunnittelu ja rakentaminen
- Urheilupuistojen, ulkoilualueiden ja -reittien suunnittelu ja rakentaminen
- Liikenne ja liikkuminen
- Lähiympäristön viihtyisyyden parantaminen
- Valaistus
- Rakennetun ympäristön kunnossapito

OSALLISUUDEN RAKENNE, VASTUUT JA ROOLIT

Kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmä

Linjaa ja seuraa toimialan osallisuustyötä

Viestintä- ja vuorovaikutuspalvelut

Vastaa osallisuusviestinnästä sekä osallisuustyön koordinoinnista ja kehittämisestä
Koordinoi osallistuvaa budjetointia toimialalla
Tukee palvelualueiden osallisuustyötä, erityisesti kärki- ja avainhankkeiden sekä kriittisten hankkeiden osallisuus- ja vuorovaikutustoimenpiteitä sekä
Osallistuu kaupunkitasoisen osallisuustyön ja -työkalujen kehittämiseen

Viestintä- ja osallisuusryhmä

Tukee toimialan osallisuustyötä ja sen kehittämistä (esim. koulutusvinkit / tarpeet, hyvät käytännöt, osallisuusraportointi, osallisuussuunnitelman seuranta ja arviointi sekä lapsiystävällinen kunta -työn edistäminen)

Palvelualueet

Vastaavat omien hankkeiden ja prosessien osallisuus- ja vuorovaikutustoimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta, seurannasta ja arvioinnista

Ulkopuoliset tukipalvelut

osallisuuspalvelut ja muut kaupungin sisäiset tahot, pilviagentit, konsultit, mahdolliset muut tahot

Osallisuuden muodot ja menetelmät

Toimialallamme on käytössä erilaisia osallistumisen ja vaikuttamisen menetelmiä. Menetelmien käytössä pyritään monikanavaisuuteen esimerkiksi huomioimalla sekä kasvokkaiset että sähköiset osallistumismahdollisuudet.

Sopivat menetelmät valitaan hanke- ja prosessikohtaisesti. Lakisääteisissä prosesseissa menetelmät valitaan lainsäädännön asettamien raamien mukaisesti. Esimerkiksi Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Katu- ja puistosuunnitelmien aloituskirje. Käytetyimpiä menetelmiä ovat verkkokyselyt sekä yleisötilaisuudet.

Asukkaat voivat osallistua eri rooleissa, kuten asiakkaina ja tiedonsaajina, palveluiden käyttäjinä ja kehittäjinä, asiantuntijoina, yhteisöjen edustajina sekä toiminnan järjestäjinä.

Informointi: Uutiset, tiedotteet, sosiaalisen median kanavat

Osallistuva budjetointi, talkoiden ja omaehtoisen toiminnan mahdollistaminen, palvelumuotoilu

Verkkokommentointi, kyselyt, karttakyselyt, jalkautuminen, katugallup

Dialogiset menetelmät

Infotilaisuudet, keskustelutilaisuudet, työpajat, vierailut, retket, neuvottelut

Tekoälyn hyödyntäminen

OSALLISUUDEN ARVIOINTI JA KEHITTÄMINEN

- Seuraamme jatkuvasti osallisuustoimenpiteiden osallistujamääriä esimerkiksi kyselyihin vastanneiden sekä tilaisuuksiin osallistuneiden osalta. Nämä tiedot kokoamme vuosittain myös kaupunkitasoiseen osallisuusraportointiin.
- Keräämme osallistujilta palautetta osan osallistumismahdollisuuksista yhteydessä. Esimerkiksi osallistuvasta budjetoinnista kerätään palautetta. Kerättyjä arviointitietoja hyödynnetään tällä hetkellä vaihtelevasti osallisuusprosessien kehittämisessä.
- Saamme asukkailta paljon palautetta myös kaupungin palautekanavaa pitkin. Asiantuntijat pyrkivät huomioimaan palautteita työssään.
- Arkistoimme Astaan ja Mattiin lakisääteiset mielipiteet ja muistutukset.

- **Kaupunkitasoinen osallisuusraportointi**
- **Kaupunkitasoisen kuntalaiskyselyn tulokset ja niiden hyödyntäminen**
- **Asukasbarometrin tulokset ja niiden hyödyntäminen**
- **Osallisuussuunnitelman seuranta ja arviointi**
- **Palautepalvelun sekä tilaisuuksien ja osallisuustoimien palautteiden hyödyntäminen**

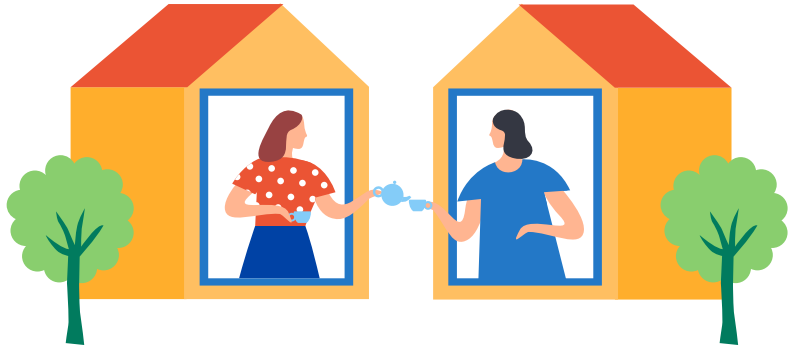
TEEMAT, TAVOITTEET, TOIMENPITEET

ROHKEA, RENTO JA VIIHTYISÄ VANTAA ON KESTÄVYYDEN EDELLÄKÄVIJÄ

Vantaan asukkaat kokevat osallisuutta omassa elämässään ja yhteenkuuluvuutta kaupunkiin ja lähiympäristöönsä. Heillä on yhteisöjä, joissa toimia ja tulla arvostetuiksi. He vaikuttavat aktiivisesti kaupunkiin ja yhteiskuntaan.

#innovaatioidenvantaa

Teema 1: Vahvistamme alueellista osallisuutta



Kaupunkitasoiset tavoitteet

Tavoite 1: Paikallisempaa osallistumista yhteistyössä

Tavoite 2: Osallistuva budjetointi lisää asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia

Tavoite 3: Viestinnästä paikallisempaa

Tavoite 4: Kaupungin avoimet kohtaamistilat luovat osallisuutta

Tavoite 5: Omaehtoisen toiminnan tukeminen

Toimialan toimenpiteet

- Osallistuvan budjetointi työtavaksi
- Järjestämme erilaisia tilaisuuksia, kuten isommat alueelliset infotilaisuudet. Pilotoimme kaupunkiympäristön tilaisuudet konseptin

Mittarit:

- Alueelliset tilaisuudet konsepti kaupunkiympäristön toimialle. Pilotti tapahtuma ja palaute
- Osallistuvaan budjetointiin osallistuminen

Teema 2: Kokeilemme ja kehitämme osallisuuden digiratkaisuja

Kaupunkitasoiset tavoitteet

Tavoite 1: Käyttäjälähtöiset ja matalan kynnyksen osallistumisen digipalvelut

Tavoite 2: Edistämme digikokeiluja

Tavoite 3: Vuorovaikutteinen etäosallistuminen

Toimialan toimenpiteet

- Osallistuvavantaa.fi kyselytyökalun kehittäminen. Asukastieto paremmin paikkatietona suunnittelun lähtötietoaineistoksi
- Palautepalvelun kehittäminen
- Tekoäly avuksi vuorovaikutukseen
- 3D Kaupunkimallikokeilut merkittävissä hankkeissa (2025)

Mittarit: Kyselyiden määrä ja toimenpiteiden määrä
Palaute

Teema 3: Kohtaamme ja käymme puntaroivaa keskustelua

Kaupunkitasoiset tavoitteet

Tavoite 1: Puntaroiva keskustelu vakiintunut osa päätösten valmistelua

Tavoite 2: Laadukkaan ja rakentavan keskustelun menetelmät käytössä palveluissa ja yhteiskehittämisessä

Toimialan toimenpiteet

- Koulutetaan henkilöstöä dialogisista menetelmistä ja hyödynnetään rakentavan keskustelun menetelmiä vuorovaikutuksessa

Mittarit: Koulutusten ja koulutettujen määrä

Teema 4: Tuemme hiljaisten ryhmien osallisuutta

Kaupunkitasoiset tavoitteet

Tavoite 1: Lasten ja nuorten osallisuuden vahvistaminen

Tavoite 2: Vieraskielisten osallisuuden vahvistaminen

Tavoite 3: Syrjäytymisvaarassa olevien osallisuuden tukeminen

Tavoite 4: Digiosallistumisen esteiden poistaminen.

Toimialan toimenpiteet

- Lapset ja nuoret ympäristönsä rakentajina toimintamallin kehittäminen palvelualueiden kanssa
- Selkokielen lisääminen toimialan viestinnässä.

Mittarit:

- Lasten ja nuorten näkökulman huomioiminen suunnittelussa. Suunnitteluprosessien määrä ja palaute
- Selkokielen käännökset uutisissa ja kyselyissä

Teema 5: Suora osallistuminen täydentää edustuksellista demokratiaa

Kaupunkitasoiset tavoitteet

Tavoite 1: Asukasvuorovaikutus on suunnitelmallista

Tavoite 2: Luottamushenkilöiden ja asukkaiden vuoropuhelu vahvistuu

Tavoite 3: Päätöksenteon avoimuuden lisääminen

Tavoite 4: Vaikuttamistoimielinten vaikuttavuus kasvaa

Toimialan toimenpiteet

- Lisäämme ja kehitämme henkilöstön osaamista koulutusten sekä osallisuusinfojen avulla
- Kuvaamme ja muotoilemme palvelualueiden ja -yksiköiden keskeisiä osallisuusprosesseja yhteistyössä henkilöstön ja asukkaiden kanssa

Mittarit:

- Koulutusten ja kouluttautuneiden määrä. Kpl/vuosi
- Osallisuusprosessien päivitykset palvelualueiden kanssa.

MENETELMÄT JA MUISTILISTA OSALLISUUDEN TOTEUTTAMISEEN

Suunnittelun muistilista

1

Hankkeen / prosessin alussa

- Varaa heti alussa aikaa eri tahojen, kuten asukkaiden osallistumiselle.
- Mieti keitä suunnittelu koskee ja keitä tulisi ottaa työhön mukaan.
- Mieti, miten prosessi etenee. Missä työn vaiheissa on tärkeää tarjota osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia ja mitkä ovat osallistamisen tavoitteet?
- Mieti myös mitkä osallistamisen tavat tuottavat parhaimman tuloksen sekä kaupungin että asukkaan näkökulmasta.
- Mieti, ketkä voivat toimia kumppaneina.

2

Hankkeen / prosessin edetessä

- Valmistele hyvin erilaiset osallistamisen vaiheet ja tavat. Varaa valmisteluun aikaa.
- Viesti osallistumis- ja vaikuttamismahdolli-suuksista hyvissä ajoin eri viestintäkanavissa.

3

Kunkin osallistamis-vaiheen jälkeen

- Muista aina dokumentoida järjestämäsi osallistumis- ja vaikuttamis-mahdollisuudet.
- Kerää palautetta osallistujilta.
- Pura tulokset ja materiaalit huolellisesti. Kerro osallistamisen tuloksista ja siitä, miten tulokset näkyvät suunnittelutyössä. Mieti jo prosessin alussa, miten tuloksia hyödynnetään. Huomioi kaupungin sisäinen viestintä sekä viestintä asukkaille ja luottamushenkilöille.
- Kirjaa osallistamisvaiheeseen osallistuneiden tiedot ylös raportointia varten.

4

Hankkeen / prosessin päättyessä

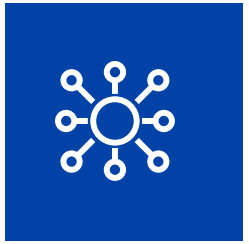
- Kerää hankkeen / prosessin aikana kertyneet aineistot ja tulokset yhteen paikkaan, josta ne on löydettävissä myös myöhemmin.

Tavoitteiden määrittäminen

Asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia suunniteltaessa on tärkeä miettiä, miksi haluamme ottaa asukkaat mukaan suunnitteluun. Eri hankkeissa ja prosesseissa voi olla eri tavoitteita. Tavoitteet voivat olla myös erilaiset hankkeen tai prosessin eri vaiheissa. Alla esimerkkejä tavoitteista.

Tiedon jakaminen

Haluan jakaa asukkaille laajasti tietoa



Konsultointi

Haluan saada mielipiteitä ja erilaisia näkökulmia

Keskustelu

Haluan keskustella, jakaa ajatuksia ja oppia yhdessä

Yhteis-suunnittelu

Haluan suunnitella ja etsiä erilaisia ratkaisuja yhdessä

Jaettu päätöksenteko

Haluan antaa mahdollisuuden osallistua päätöksentekoon

Toiminta

Haluan tarjota mahdollisuuden asukkaille toimia ja tehdä itse

Työkaluja digiosallistumiseen

Osallistuvavantaa.fi

- Projektisivut
- Kyselyt ja karttakyselyt
- Kommentointi
- Äänestäminen
- Osallistuva budjetointi

Palaute- ja mielipidekyselyt

- Osallistuvavantaa.fi:n kyselyt /webropol
- Forms
- Mentimeter (lisenssi kaupungilla)

Yhteistyöskentelyalustoja (mm. post-it-laput)

- Miro (lisenssi katolla)
- UrbanistAI (lisenssi katolla)
- Googlen Docs, Slides ja Jamboard
- Padlet
- Mural
- Whiteboard
- Flinga

Osallisuuden menetelmäpankki ja jalkautuvan osallisuustyö tukipaketti

- Osallisuuden koordinaatio ryhmä on koonnut yhteen osallisuuden menetelmiä, joita voi hyödyntää osallisuuden ja asukasvuorovaikutuksen toteuttamisessa.
- Lapsiystävällinen kunta logosta tunnistat erityisesti lapsille ja nuorille sopivat menetelmät
- Osallisuuden menetelmäpankki
- Jalkautuvan työn tukipaketti

Tulevaisuuden muistelu

Kohderyhmä:	Asiakkaat tai yhteiskehittäminen
Kesto:	1 - 3 h riippuen ryhmän koosta
Monikielisyys:	Soveltuuko käytettäväksi monikielisenä
Lisätietoa:	Lisätietoa Innokylästä
Näin toteutat:	

Tulevaisuuden muistelu on yhteistyömenetelmä, joka on kehitetty moniammatilliseen asiakastyöhön tavoitteena asiakkaan hyvän tulevaisuuden ennakointi. Menetelmä soveltuu asiakastyön lisäksi myös esimerkiksi verkostomaiseen kehittämistyöhön ja hanketyöhön. Menetelmässä nykyisyyttä lähestytään takautuvasti tulevaisuudesta käsin.

Menetelmässä jokainen osallistuja saa vuorollaan kertoa ajatuksiaan toivottavasta tulevaisuudesta sekä jakaa huoliaan. Lopuksi luodaan keskustellen etenemissuunnitelma ja sovitaan seuraavista askelista. Menetelmässä fasilitaattori esittää osallistujille kolme kysymystä, joista ensimmäisellä kartoitetaan toiveita tulevaisuudelle, toisessa pohditaan miten toivottuun tulevaisuuteen on päästy ja kolmannessa mietitään huolia ja niiden vähentämistä. Tarkemmat esimerkkikysymykset löydät Innokylän sivuilta.

Opas hybriditilaisuuksien toteuttamiseen

- Oppaassa vinkkejä ja käytäntöjä, jotta voisit järjestää sujuvia ja vuorovaikutteisia hybriditilaisuuksia.
- Osallistavat hybridit opas löytyy Intranetistä

LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 5 §

6 § Kaupunkitilalautakunnan päätösvallan delegointi kesätauon ajaksi 2024 / TeA

VD/6286/00.01.01.02/2022

TeA/HW/AK/JR

Vantaan kaupungin hallinnon ja toiminnan järjestämisestä määrätään kaupungin hallintosäännössä. Hallintosäännössä määrättyä kaupunkitilalautakunnan toimivaltaa esitetään osittain delegoitavaksi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle kaupunkitilalautakunnan kesätauon ajaksi. Delegoitavaksi esitettävät kohdat koskevat puhevallan käyttämistä ja lausuntojen antamista, palveluhankintojen tekemistä ja urakalla teettämistä sekä toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamista ja antamista tai muutoin käytettäväksi luovuttamista.

Lautakuntien yleisistä tehtävistä ja toimivallasta määrätään Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:ssä. Kaupunkitilalautakunnan tehtävistä ja toimivallasta määrätään Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:ssä. Vastaavasti kaupunkitilalautakunnan hankintatoimivallasta määrätään hallintosäännön 14 luvun 4 §:ssä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 2 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä tärkeimmissä hallintoa koskevissa muutoksenhakuasioissa, mikäli lautakunta yhtyy muutoksenhaun kohteena olevaan kaupungin viranomaisen päätökseen.

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

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

Kaupunkitilalautakunnan alaisten, kaupungin toiminnan kannalta välttämättömien tehtävien (mm. kaupungin tilojen hallinnointi ja katujen kunnossapito) hoito on tarpeellista turvata myös aikana, jolloin kaupunkitilalautakunta ei kokoonnu. Esimerkiksi vuoden 2024 rakentamis- ja työohjelmien, suunnitteluohjelmien sekä vuokrausten toteutuminen edellyttää päätöksentekoprosessin toimimista kiireellisissä asioissa myös lautakunnan kesätauon aikana. Tämän vuoksi kaupunkitilalautakunnan toimivaltaa esitetään delegoitavaksi hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan sekä hallintosäännön 14 luvun 4 §:n osalta kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle lautakunnan kesätauon ajaksi. Lisäksi muilta viranomaisilta tai tuomioistuimilta voi kesäkuukausien aikana saapua lausuntopyyntöjä, joihin vastaamisen määräaika päättyy lautakunnan kesätauon aikana. Jotta lausuntopyyntöihin vastaaminen ei aiheettomasti viivästy, esitetään myös lausuntojen antamista ja puhevallan käyttämistä koskevaa toimivaltaa delegoitavaksi kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle lautakunnan kesätauon ajaksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 9 §:n mukaan lautakunta ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto voivat siirtää sille 9 luvussa määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Edelleen hallintosäännön 14 luvun 18 §:n mukaan kaikilla, joilla on 14 luvun nojalla oikeus tehdä päätöksiä, on oikeus myös delegoida päätösvalta eteenpäin.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) delegoida hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 1 kohdan, 9 luvun 1 §:n 2 kohdan, 9 luvun 4 §:n 10 kohdan ja hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukainen toimivalta kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle ajalla 6.6.2024–31.7.2024,

b) todeta, että delegoitavat kohdat ovat:
- 9 luvun 1 §:n 1 kohta: kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille,
- 9 luvun 1 §:n 2 kohta: kaupungin puhevallan käyttämisestä tärkeimmissä hallintoa koskevissa muutoksenhakuasioissa, mikäli lautakunta yhtyy muutoksenhaun kohteena olevaan kaupungin viranomaisen päätökseen,
- 9 luvun 4 §:n 10 kohta: toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai, määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.
- 14 luvun 4 §: kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

c) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalvelut, kiinteistöt ja tilat palvelualueen sekä kadut ja puistot palvelualueen panemaan kohdassa a mainitun delegoinnin perusteella tehdyt päätökset täytäntöön ja velvoittaa, että tehdyt päätökset tuodaan lautakunnalle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436,
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

7 § Virkasuhteisen maanmittausteknikon vakanssin (600082) nimikkeen ja kelpoisuuden muuttaminen / TeA

VD/3926/01.01.00.00/2024

TeA/AK/KJ

Esitetään, että virkasuhteisen maanmittausteknikon vakanssin nimikettä ja kelpoisuusvaatimuksia muutetaan 1.8.2024 alkaen.

Kiinteistöt ja tilat palvelualueen mittaus- ja geopalveluiden yksikköön sijoittuu virkasuhteisen maanmittausteknikon vakanssi (600082). Nimikkeenä maanmittausteknikko on kuitenkin vanhentunut, sillä maanmittausteknikkoja ei ole valmistunut enää vuosikymmeniin ja viimeisetkin työmarkkinoilla olevat maanmittausteknikot alkavat näihin aikoihin siirtyä eläkkeelle. Edellä mainitun takia esitetään, että maanmittausteknikon nimike muutetaan 1.8.2024 alkaen vastaamaan nykytilannetta ja palvelutuotannon tarvetta. Uusi virkanimike on toimitusinsinööri. Lisäksi esitetään, että vakanssin kelpoisuusehtoa päivitetään nimikkeen muutoksen yhteydessä.

Voimassa olevan hallintosäännön 13 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkistrategian ja johdon toimialan muiden virkojen kelpoisuusvaatimuksista. Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen kelpoisuusvaatimuksista sekä kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään muuttaa virkasuhteisen maanmittausteknikon vakanssin (600082) nimikkeeksi toimitusinsinööri ja kelpoisuusvaatimukseksi tehtävään soveltuva korkeakoulututkinto 1.8.2024 lukien.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 040 085 0237
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

8 § **Hankintaoikaisu suunnittelupalveluiden hankinnassa, osa-alue 27 / TeA**

VD/346/02.08.00.00/2023

TeA/HW/AK/MH/IL/MK

Kaupunkitilalautakunta on tehnyt 22.11.2023 § 5 päätöksen suunnittelupalveluiden hankinnasta osa-alueilla 1–24 ja 26–31. Kaupunkitilalautakunnan tekemästä hankintapäätöksestä on tehty hankintaoikaisuvaatimukset osa-alueista 7, 17, 19, 22 ja 26. Kaupunkitilalautakunta on tehnyt 7.2.2024 § 7 päätöksen hankintaoikaisuvaatimuksiin kyseisten osa-alueiden osalta sekä oikaissut hankintapäätöstä osa-alueen 27 osalta. Saatsi Arkkitehdit Oy on tehnyt 26.2.2024 hankintaoikaisuvaatimuksen osa-alueen 27 rakennushistoriaselvitykset osalta. Hankinta esitetään keskeytettäväksi osa-alueen 27 rakennushistoriaselvitykset osalta tarjouspyyntöasiakirjoissa ilmenneiden epäselvyyksien vuoksi.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut suunnittelupalvelut vuosille 2024–2025. Kilpailutus sisältää 33 erillistä osa-aluetta. Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan osa-alueittain 3–5 toimittajan kanssa puitejärjestely, jonka sopimuskauden kesto on kaksi vuotta. Sopimuskautta on mahdollista jatkaa kahdella yhden vuoden optiokaudella (1+1).

Hankinnan kohteena ovat suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut tarjouspyynnössä VD/346/02.08.00.00/2023 sekä sen liitteissä esitetyllä tavalla.

Hankinta on jaettu osa-alueisiin 1–33 alla esitetyn listauksen mukaisesti. Tilausmäärät eivät ole sitovia ja saattavat vaihdella vuosittain suuresti riippuen suunnittelutarpeista sekä suunnitteluun varatuista vuotuisista määrärahoista. Osa-alueiden 1–24 ja 26–31 hankintapäätös tehdään kaupunkitilalautakunnassa ja osa-alueiden 25, 32 ja 33 hankintapäätös kaupunkiympäristölautakunnassa.

Suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut on jaettu seuraaviin osa-alueisiin:

Osa-alue 1 - Katujen yleissuunnittelu
Osa-alue 2 - Liikenteen selvitykset
Osa-alue 3 - Liikennevalo-ohjauksen suunnittelu
Osa-alue 4 – Viheralueiden yleis-, puisto- ja rakentamissuunnittelu
Osa-alue 5 – Viheralueiden selvitykset ja ohjelmat
Osa-alue 6 – Taitorakenteiden ylläpito
Osa-alue 7 – Liikunta- ja ulkoilualueiden yleis- ja rakentamissuunnittelu
Osa-alue 8 – Rakennuttaminen (infra)
Osa-alue 9 – Tietomalliasiantuntija, tietomallikoordinaattori (infra)
Osa-alue 10 – Ulkovalaistuksen ja sähkötekniikan suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut (infra)
Osa-alue 11 – Tie- ja ratasuunnittelu
Osa-alue 12 - Kunnossapidon selvitykset
Osa-alue 13 – Kiinteistöjen piha-alueiden suunnittelu
Osa-alue 14 – Geotekninen suunnittelu
Osa-alue 15 – Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta
Osa-alue 16 – Pohjatutkimukset
Osa-alue 17 – Toimitilojen rakennuttaminen ja valvontatehtävät
Osa-alue 18 – Tietomalliasiantuntija, tietomallikoordinaattori (talonrakentaminen)

Osa-alue 19 – Ulkovalaistuksen ja sähkötekniikan suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut (kiinteistöt)
Osa-alue 20 – Tärinä- ja runkomeluselvitykset
Osa-alue 21 – Haitta-ainetutkimukset
Osa-alue 22 – Toimitilojen kustannussuunnittelu
Osa-alue 23 – Kiinteistö-, kaava- ja kaupunkitaloudelliset selvitykset, kaupan selvitykset sekä markkina- ja elinvoimaselvitykset
Osa-alue 24– Kiinteistöjen oston ja myynnin sekä kilpailutusten konsultointi
Osa-alue 25 – Resurssiviisautta palvelevat selvitykset ja konsultointipalvelu
Osa-alue 26 – Pää- ja arkkitehtisuunnittelu
Osa-alue 27 – Rakennushistoriaselvitykset
Osa-alue 28 – Rakennesuunnittelu
Osa-alue 29 – Työturvallisuuskoordinaattori
Osa-alue 30 – Purkukartoitusten ja purkutöiden asiantuntijapalvelut
Osa-alue 31 – Elinkaariasiantuntijapalvelut
Osa-alue 32 – Meluselvitykset
Osa-alue 33 – Luonto- ja vesistöselvitykset

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan osa-alueittain puitejärjestely kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten tehneiden toimittajien kesken. Valittavien toimittajien lukumäärä on määritelty osa-alueittain tarjouspyynnössä.

Kaupunkitilalautakunta on tehnyt päätöksen 22.11.2023 § 5 osa-alueiden 1–24 ja 26–31 osalta.

Vantaan kaupunki on vastaanottanut hankintaoikaisuvaatimukset osa-alueista 7, 17, 19, 22, 26 ja 27.

Kaupunkitilalautakunta on tehnyt päätöksen 7.2.2024 § 7 osa-alueiden 7, 17, 19, 22, 26 ja 27 osalta. Päätös on annettu tiedoksi 12.02.2024.

Vantaan kaupunki on vastaanottanut 26.2.2024 hankintaoikaisuvaatimukset osa-alueesta 27 rakennushistoriaselvitykset. Hankintayksikkö ottaa hankintaoikaisuvaatimuksen käsiteltäväkseen.

Osa-alue 27 – Rakennushistoriaselvitykset

Osa-alue 27 osalta Saatsi Arkkitehdit Oy on pyytänyt hankintayksikköä kumoamaan tekemänsä virheellisen hankintaoikaisupäätöksen osa-alueen 27 osalta sekä korjaamaan virheellisen menettelynsä tai toissijaisesti järjestää uuden tarjouskilpailun.

Saatsi Arkkitehdit Oy katsoo, että hankintayksikkö on perusteettomasti hylännyt Saatsi Arkkitehdit Oy:n tarjouksen. Saatsi Arkkitehdit Oy katsoo myös, että tarjouspyynnössä on havaittu epäselvyyksiä, jotka voidaan korjata vain uudessa tarjouskilpailussa.

Ark-byroo oy on tehnyt hankintaoikaisupäätöksestä valituksen markkinaoikeuteen. Valituksessaan Ark-byroo oy on katsonut, että tarjottavien henkilöiden osalta edelletyt työkokemuksen vähimmäis- ja pisteytettävät vaatimukset ovat olleet epäselviä ja tämän vuoksi tarjousten vertailussa annetut pisteet ovat virheellisiä. Ark-byroo oy:n esittänyt, että tarjouspyynnön epäselvyyksien vuoksi tarjoajien saamat pistemäärät eivät ole olleet keskenään vertailukelpoisia.

Hankintalain 125 § mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää todellisesta ja perustellusta syystä. Tarjouspyyntöasiakirjoissa ilmenneet epäselvyydet ovat sen laatuisia, ettei niitä voida oikaista uudella hankintapäätöksellä.

Osa-alue 27 rakennushistoria osalta hankintayksikkö ottaa osa-alueen uudelleen käsiteltäväksi ja päättää keskeyttää kilpailutuksen kyseisen osa-alueen osalta.

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

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) keskeyttää suunnittelupalveluiden hankinta osa-alue 27 rakennushistoriaselvitykset osalta esittelyosassa mainituilla perusteilla, ja
b) aloittaa kilpailutus suunnittelupalveluiden hankinnan osa-alueen 27 rakennushistoriaselvitykset osalta uudelleen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Hankinnan palveluyksikkö

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
suunnittelupäällikkö Markus Holm, puh. 043 827 0942,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

9 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen 2024 / AK

VD/4041/10.00.02.00/2024

TeA/AK/HR/NB

Esitetään hyväksyttäväksi muutokset erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa oleviin yleisiin luovutusperiaatteisiin, luovutushintoihin ja luovutusehtoihin.

Kaupunginhallitus 13.3.2023 § 12 hyväksyi erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Päätös on toistaiseksi voimassa. Nämä periaatteet koskevat yksityishenkilöiden omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalotontteja. Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja.

Voimassa oleviin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään ainoastaan poistettavaksi lohkomiskulujen perintään liittyvä luovutusehto sekä teknisen korjauksen tekemistä.

Tontin lohkomiskulut
Voimassa olevien luovutusehtojen mukaan tontinsaajalta peritään tontin lohkomiskustannukset sekä myytäessä että vuokrattaessa. Tämän luovutusehdon poistamisesta on keskusteltu Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen johtoryhmässä. Lohkomiskustannusten perimistä erikseen ei nähdä tarkoituksenmukaisena, koska tontin kauppahinta on jo itsessään suuri menoerä, ja lohkomiskulujen voidaan katsoa sisältyvän tontin kauppahintaan. Vuokrattaessa tontteja lohkomiskulujen voidaan katsoa kuuluvan maanomistajan, eli kaupungin vastuulle. Joissain tapauksissa tontin lohkomisesta on kulunut pidempi aika, jolloin lohkomiskustannusten selvittäminen aiheuttaa turhia hallinnollisia kustannuksia.

Erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto tontin lohkomiskustannusten perimisestä tontin ostajalta/vuokraajalta.

Tekninen korjaus
Kaupunginhallitus on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleisistä vuokrausperiaatteista 9.9.2019 § 20. Päätöksellä muutettiin vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä maksettavan lunastuskorvauksen määräksi 80 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana, kun vastaava prosentti oli tätä ennen 60 %. Kyseinen lunastuskorvauksen määrä on kuitenkin jäänyt päivittämättä 60 %:sta 80 %:iin erillispientalotonttien yleisistä luovutusperiaatteista. Teknisenä korjauksena erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden lunastuskorvaus yhtenäistetään vastaamaan vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen vuokrausperiaatteiden lunastuskorvausta.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja -ehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa yhden tai kahden asunnon tontteja (erillispientalotontteja)

a) tontin ostajalta/vuokraajalta ei peritä tontin lohkomiskustannuksia, ja
b) noudatetaan 1.8.2024 alkaen liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Noora Buhanist, puh. 050 303 8236,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat - toistaiseksi voimassa

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Pientalotontit luovutetaan omakotirakentajille myymällä tai vuokraamalla. Luovuttaminen tehdään ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla.

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamisohjeiden mukaan voi rakentaa kaksi asuntoa (paritalo tai kaksi omakotitaloa), on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi asuntoa. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Pisteytyskilpailuissa tontteja ei luovuteta sellaiselle henkilölle, joka on aikaisemmin ostanut tai vuokrannut rakentamattoman tontin Vantaan kaupungilta. Jatkuvassa myynnissä, arvonnassa tai tarjouskilpailussa aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

Kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan erikseen päätettävien ehtojen mukaisesti.

2. LUOVUTUSEHDOT MYYTÄESSÄ

Kauppahinta

Tontit myydään käypään hintaan. Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tontin kauppahinta tulee maksaa tilisuorituksena kaupungin tilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, joka on sidottu kauppahinnan perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m2). Tontinsaaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä.

Varausmaksu

Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittaa siitä kaupungille sekä rakentaa tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää edellä mainittuja rakentamisvelvoitetta koskevia määräaikoja.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi kaupungille kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ilman kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella ja erityisen painavista syistä voidaan alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia tontin kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakko on tontin kauppahinnan kaksinkertainen määrä.

Mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on tontin kauppahinnan suuruinen.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Tontin saajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, tontinsaaja sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Tontinsaajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa tontille rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten. Tontinsaajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maaperä

Kaupunki vastaa ennen myyntiä tapahtuneesta tontin mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Kaupungin kanssa on sovittava kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

3. LUOVUTUSEHDOT VUOKRATTAESSA

Tontin vuokra

Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m2). Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Edellä mainittu vuokrantarkistus koskee myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa myös vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa erässä puolivuosittain kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

Jollei vuotuista vuokraa ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

Varausmaksu

Vuokralaisen on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään vuokrassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin vuokrasopimusta ei allekirjoiteta.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Mikäli vuosivuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan uuden kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan vuokrantarkistuksen nelinkertainen (4) määrä.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Vuokralaisen tulee aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja ilmoittaa siitä kaupungille sekä rakentaa tontille kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Vuokralainen sitoutuu itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi kaupungille kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Jos vuokratontilla oleva rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, tulee vuokralaisen aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa sekä rakentaa uudelleen tontille kolmen vuoden kuluessa asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää edellä mainittuja rakentamisvelvoitetta koskevia määräaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Vuokralaisella ei ilman kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta tai muutoin luovuttaa tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella ja erityisen painavista syistä voidaan alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa tontin vuosivuokran viisinkertainen määrä, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralaiset luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakko on vuosivuokran 50 kertainen määrä.

Mikäli vuokralainen rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on vuosivuokran 25 kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle. Vuokraoikeuden saa siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-aluetta tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman kaupungin kirjallista suostumusta, jos Vuokra-alueelle rakennettava rakennus tuhoutuu ja uudelleenrakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Vuokralaiselta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, vuokralainen sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maaperä

Kaupunki vastaa ennen vuokraamista tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Kaupungin kanssa on sovittava kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päättyminen ja lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki lunastaa itselleen vuokra-alueella olevat ja kaupungin luvalla rakennetut rakennukset, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Lunastusta maksetaan 80 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos kaupunki tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuden pidentää vuokra-aikaa tai tehdä uuden vuokrasopimuksen edellisen päätyttyä, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-aluetta, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

10 § Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet 2024 / AK

VD/4129/10.00.02.02/2024

TeA/AK/HR/NB

Esitetään hyväksyttäväksi muutos erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettäviin yleisiin periaatteisiin.

Kaupunginhallitus 13.3.2023 § 13 hyväksyi erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät yleiset periaatteet. Päätös on toistaiseksi voimassa. Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on hallinnut tonttia ennestään.

Voimassa oleviin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään ainoastaan poistettavaksi lohkomiskulujen perintään liittyvä luovutusehto sekä teknisten korjausten tekemistä.

Tontin lohkomiskulut
Voimassa olevien luovutusehtojen mukaan vuokralaiselta peritään tontin lohkomiskustannukset. Tämän luovutusehdon poistamisesta on keskusteltu Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen johtoryhmässä. Lohkomiskustannusten perimistä erikseen ei nähdä tarkoituksenmukaisena, koska tontin kauppahinta on jo itsessään suuri menoerä, ja lohkomiskulujen voidaan katsoa sisältyvän tontin kauppahintaan. Vuokrattaessa tontteja lohkomiskulujen voidaan katsoa kuuluvan maanomistajan, eli kaupungin vastuulle. Joissain tapauksissa tontin lohkomisesta on kulunut pidempi aika, jolloin lohkomiskustannusten selvittäminen aiheuttaa turhia hallinnollisia kustannuksia.

Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävistä yleisistä periaatteista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto tontin lohkomiskustannusten perimisestä tontin vuokralaiselta.

Tekniset korjaukset
Kaupunginhallitus päätti 9.9.2019 § 20, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista, ja että vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen. Nämä päätökset on jäänyt lisäämättä liitteeseen ”Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa”, joten päätökset lisätään nyt kyseiseen liitteeseen teknisenä korjauksena.

Kaupunginhallitus päätti 13.3.2023 § 13, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa otetaan käyttöön porrastusmenettely, jossa tontinvuokra porrastetaan siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännestä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa, kuitenkin niin, että porrastettu maanvuokra on määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista. Tämä porrastusmenettely on jäänyt lisäämättä liitteeseen ”Erillispientalotonttien

vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa”, joten se lisätään nyt kyseiseen liitteeseen teknisenä korjauksena.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

a) vuokralaiselta ei peritä tontin lohkomiskustannuksia,
b) kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan ja mahdollisuudesta tiedotetaan henkilökohtaisesti vuokraoikeuksien haltijoita, ja
c) noudatetaan 1.8.2024 alkaen liitteessä mainittuja vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteita, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Noora Buhanist, puh. 050 303 8236,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa - toistaiseksi voimassa

Tontin vuokra

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta. Kaupunki tai kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi käyvän vuokratason.

Tontinvuokra porrastetaan siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 70 % ja kolmannelta 90 %, jonka jälkeen vasta neljännestä vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa, kuitenkin niin, että porrastettu maanvuokra on määrältään vähintään se, mikä se oli ennen sopimuksen uusimista.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m2). Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrasta. Vuokrantarkistus koskee myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa myös vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa erässä puolivuosittain kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

Jollei vuotuista vuokraa ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Mikäli vuosivuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan uuden kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan vuokrantarkistuksen nelinkertainen (4) määrä.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata tähän vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Jos vuokratontilla oleva rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, tulee vuokralaisen aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa sekä rakentaa uudelleen tontille kolmen vuoden kuluessa asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Vuokralaisella ei ilman kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta tai muutoin luovuttaa tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella ja erityisen painavista syistä voidaan alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa tontin vuosivuokran viisinkertainen määrä, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralaiset luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakko on vuosivuokran 50 kertainen määrä.

Mikäli vuokralainen rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on vuosivuokran 25 kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokraoikeuden saa siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-aluetta tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman kaupungin kirjallista suostumusta, jos Vuokra-alueelle rakennettava rakennus tuhoutuu ja udelleenrakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maaperä

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista. Vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päättyminen ja lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki lunastaa itselleen vuokra-alueella olevat ja kaupungin luvalla rakennetut rakennukset, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Lunastusta maksetaan 80 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos kaupunki tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuden pidentää vuokra-aikaa tai tehdä uuden vuokrasopimuksen edellisen päätyttyä, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-aluetta, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

11 § Tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen 2024 / AK

VD/4165/10.00.02.00/2024

TeA/AK/HR/NB/ER

Esitetään hyväksyttäväksi muutokset tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien toistaiseksi voimassa oleviin yleisiin luovutusperiaatteisiin, luovutusehtoihin ja luovutushintoihin.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 hyväksyi tuottajamuotoisten asuntotonttien sekä erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Päätös on toistaiseksi voimassa.

Voimassa oleviin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään poistettavaksi ainoastaan lohkomiskulujen perintään liittyvä luovutusehto ja tehtäväksi tekninen lisäys liitteeseen ”Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat”.

Tontin lohkomiskulut
Voimassa olevien luovutusehtojen mukaan tontinsaajalta peritään tontin lohkomiskustannukset sekä myytäessä että vuokrattaessa. Tämän luovutusehdon poistamisesta on keskusteltu Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen johtoryhmässä. Lohkomiskustannusten perimistä erikseen ei nähdä tarkoituksenmukaisena, koska tontin kauppahinta on jo itsessään suuri menoerä, ja lohkomiskulujen voidaan katsoa sisältyvän tontin kauppahintaan. Vuokrattaessa tontteja lohkomiskulujen voidaan katsoa kuuluvan maanomistajan, eli kaupungin vastuulle. Joissain tapauksissa tontin lohkomisesta on kulunut pidempi aika, jolloin lohkomiskustannusten selvittäminen aiheuttaa turhia hallinnollisia kustannuksia.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien sekä erityispalvelutonttien luovutusehdoista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto tontin lohkomiskustannusten perimisestä tontin ostajalta/vuokraajalta.

Tekninen lisäys
Valtion tukeman asuntotuotannon tonttien vuokra-aika on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymien periaatteiden mukaan 45 vuotta. Tämä ehto lisätään nyt teknisenä lisäyksenä liitteeseen ”Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat”.

Teknisenä lisäyksenä lisätään myös liitteisiin ”Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat” ja ”Erityispalvelutonttien (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat” seuraavat vuokramaksun ehdot: Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäisvuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymästä enimmäisvuokrasta.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä 1 Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. Erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä 2 Erityispalvelutonttien (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) tontin ostajalta/vuokraajalta ei peritä tontin lohkomiskustannuksia,
b) luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja noudatetaan 1.8.2024 alkaen liitteessä 1 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, ja
c) luovutettaessa erityispalvelutontteja (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) noudatetaan 1.8.2024 alkaen liitteessä 2 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- liite 1: Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat
- liite 2: Erityispalvelutonttien (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Noora Buhanist, puh. 050 303 8236,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat - toistaiseksi voimassa

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan myymällä ja vuokraamalla.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

2.1 Sääntelemätön asuntotuotanto

Tontit myydään käypään hintaan. Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tontti voidaan myydä tai vuokrata Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan tai asuntojen vuokratason hyväksyy kaupunki.

Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit luovutetaan edellä mainittujen sääntelemättömän tuotannon periaatteiden mukaisesti.

2.2 Säännelty asuntotuotanto

Valtion tukeman asuntotuotannon tontit vuokrataan tai myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuosivuokra määritellään ARA:n hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Valtion sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samaksi kuin sääntelemättömällä tontilla.

Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäisvuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymästä enimmäisvuokrasta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

Mikäli kaupunki kehittää omia malleja tuettuun asuntotuotantoon, tontit voidaan luovuttaa edellä mainittujen säännellyn tuotannon periaatteiden mukaisesti.

2.3 Tontinosien luovutus

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää käypää hintaa.

3) LUOVUTUSEHDOT

3.1 Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa tontinsaajan sijaan tai yhteisvastuullisesti tontinsaajan kanssa rakentamisvelvoitteesta.

Tontinsaaja ei saa ilman kaupungin hyväksyntää luovuttaa tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täytymistä. Rakentamisvelvoitteen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kirjataan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä on kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

3.2 Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontinsaajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

3.3 Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinsaajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

3.4 Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

3.5 Yleinen sopimussakko

Tontinsaajalle asetetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja luovutuskielto) velvoitteitaan.

3.6 Vuokra-aika

Asuntotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta. Valtion tukeman asuntotuotannon tonttien vuokra-aika on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymien periaatteiden mukaan 45 vuotta.

Erityispalvelutonttien (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat - toistaiseksi voimassa

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tontit voidaan myös myydä, mikäli myymiselle on hyvät perusteet ja se on kaupungin edun mukaista.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

2.1 Sääntelemätön tuotanto

Tontit myydään käypään hintaan. Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

2.2 Säännelty tuotanto

Valtion tukeman tuotannon erityispalvelutontit vuokrataan tai myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuosivuokra määritellään ARA:n hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Valtion sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samaksi kuin sääntelemättömällä tontilla.

Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäisvuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymästä enimmäisvuokrasta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

3) LUOVUTUSEHDOT

3.1 Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa tontinsaajan sijaan tai yhteisvastuullisesti tontinsaajan kanssa rakentamisvelvoitteesta.

Tontinsaaja ei saa ilman kaupungin hyväksyntää luovuttaa tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täytymistä. Rakentamisvelvoitteen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kirjataan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä on kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

3.2 Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontinsaajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

3.3 Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinsaajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

3.4 Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

3.5 Yleinen sopimussakko

Tontinsaajalle asetetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja luovutuskielto) velvoitteitaan.

3.6 Vuokra-aika

Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta.

3.7 Erityisasumisen palveluntuottaja valtion sääntelemässä tuotannossa

Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

12 § Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK

VD/4166/10.00.02.02/2024

TeA/AK/HR/NB

Esitetään hyväksyttäväksi muutokset asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien (mm. LPA- ja AH-tontit) ja maanalaisten alueiden toistaiseksi voimassa oleviin yleisiin luovutusperiaatteisiin, luovutushintoihin ja luovutusehtoihin.

Kaupunginhallitus 15.6.2021 § 31 hyväksyi asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien (mm. LPA- ja AH-tontit) ja maanalaisten alueiden toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Päätös on toistaiseksi voimassa.

Voimassa oleviin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään poistettavaksi ainoastaan lohkomiskulujen perintään liittyvä luovutusehto. Voimassa olevien luovutusehtojen mukaan tontin ostajalta peritään tontin lohkomiskustannukset. Tämän luovutusehdon poistamisesta on keskusteltu Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen johtoryhmässä. Lohkomiskustannusten perimistä erikseen ei nähdä tarkoituksenmukaisena, koska tontin kauppahinta on jo itsessään suuri menoerä, ja lohkomiskulujen voidaan katsoa sisältyvän tontin kauppahintaan. Joissain tapauksissa tontin lohkomisesta on kulunut pidempi aika, jolloin lohkomiskustannusten selvittäminen aiheuttaa turhia hallinnollisia kustannuksia.

Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien (mm. LPA- ja AH-tontit) ja maanalaisten alueiden yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto tontin lohkomiskustannusten perimisestä tontin ostajalta.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleiset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja -ehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntorakentamista palvelevia pysäköintitontteja ja maanalaisia alueita (mm. LPA- ja AH-tontit)

a) tontin ostajalta ei peritä tontin lohkomiskustannuksia, ja
b) noudatetaan 1.8.2024 alkaen liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleiset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Noora Buhanist, puh. 050 303 8236,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Asuntorakentamista palvelevien pysäköintitonttien ja maanalaisten alueiden yleiset luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot - toistaiseksi voimassa

Pysäköintitonteilla tarkoitetaan tässä liitteessä asuntorakentamista palvelevia maanalaisia alueita (mukaan lukien ajoyhteydet, ajotunnelit, rampit, yms.) ja maanpäällisiä autopaikoitusalueita (mm. LPA- ja AH-tontit). Asuntorakentamiseen voi sisältyä myös liike- ja toimistorakentamista, joiden autopaikat ovat myös näillä pysäköintitonteilla. Maanalaiset alueet voivat myös ulottua kaupungin yleisten alueiden alle.

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Pysäköintitontit luovutetaan vuokraamalla. Erityistapauksissa pysäköintitontti voidaan myös myydä. Pysäköintitontit luovutetaan pääsääntöisesti asuintonttien luovuttamisen yhteydessä määräosin autopaikkatarpeen suhteessa.

2. LUOVUTUSEHDOT VUOKRATTAESSA

Vuokramaksu

Pysäköintitontit vuokrataan käyvällä hinnalla.

Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 40 vuotta.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan riittävän suuruisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi kirjataan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Mikäli tontinsaaja rikkoo vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on tontin vuosivuokran 20-kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-aluetta tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Vuokralainen tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä tontille, tulee vuokralaisen omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti. Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, vuokralainen sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet sekä ulottaa vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päättyminen

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan vuokra-alueella olevien rakennusten tai laitteiden lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut vuokra-alueelle jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-aluetta, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

3. LUOVUTUSEHDOT MYYTÄESSÄ

Luovutushinta

Tontit luovutetaan käypään hintaan.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Mikäli ostaja rikkoo kauppakirjan velvoitteitaan, sopimussakko on tontin kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsopimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista. Mikäli kaupunki ei ole rakennuttanut vesihuollon tonttiliittymiä tontille, tulee ostajan omalla kustannuksellaan rakentaa tarvittavat johdot liittymiskohtaan asti. Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet sekä ulottaa tontille kadun katuluiskat. Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa tontille rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13 § **Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushankkeen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK**

VD/3166/10.03.02.01/2024

AK/PW/EK/JC

Vuonna 1984 valmistunut Tikkurilan kirjastotalo on tällä hetkellä perusparannus tarpeessa. Perusparannuksen yhteydessä rakennustiloihin tehdään muutoksia, jotka mahdollistavat joustavamman ja monikäyttöisemmän kulttuuriympäristön. Tikkurilan kirjastotalo muutetaan Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotaloksi. Tilamuutos- ja korjaustöiden tavoitehinta on 19 530 000 euroa (alv 0 %). Hankkeen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2026 keväältä ja valmistuvaksi syksyllä 2027. Tikkurilan kirjastotalo sisältyy kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalohankkeen tarveselvitys-hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan, Kaupunkiympäristön toimialan sekä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan ja toimitilajohtamisen edustajien kanssa.

Tikkurilan kirjastotalo (ent. Vantaan kirjastotalo) on valmistunut vuonna 1984 ja sijaitsee Tikkurilan kirjastopuiston reunalla. Kirjastotalo on suunniteltu arkkitehtikilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäen ehdotuksen pohjalta. Tikkurilan kirjasto on Vantaan kaupunginmuseon Kirsti -kulttuuriympäristötietokannassa luokiteltu arvokkaaksi ja inventoiduksi rakennusperintökohteeksi. Luokitustunnus RP, Rakennusperintökohde. Inventoidulla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta sitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Kaupunginmuseo tulee esittämään rakennuksen suojelun ratkaisemista seuraavan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Tikkurilan kirjastotalo sisältyy Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan vuosille 2022–2031.

Rakennuksessa on tällä hetkellä kirjastotilojen lisäksi aikuisopisto, musiikkiopisto, Robotiikan oppimiskeskus (KASO), CAVE-tila (RAVA), kahvio (ulosvuokraus). Tikkurilan kirjaston asiakastilojen lisäksi rakennuksessa sijaitsee Vantaan kaupunginkirjaston hallintoyksikkö, aineiston elinkaaren yksikkö (aineiston hankinta, käsittely ja luettelointi, logistiikka), kirjastoautomaatioyksikkö, Vantaan kirjastoauton varikko- ja toimitilat sekä pääkaupunkiseudun yhteinen Helmet-musiikkivarasto.

Aikuisopisto-, Robottikeskus-, CAVE- ja kirjastoautotoiminnat poistuvat kirjastotalosta. Niihin tiloihin on tulossa Lasten ja nuorten kulttuurikeskus ja kirjaston asiakaspalvelulaajennus. Tilojen käyttö monipuolistetaan ja parannetaan ja Tikkurilan kirjastotalo muutetaan Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotaloksi.

Kiinteistö on jaettu kahteen osaan v. 2019 asemakaavassa. Tällä hetkellä virallista kiinteistöjakoa ei ole vielä tehty, mutta se on tehtävä ennen rakennusluvan käsittelyä. Tarveselvitys-hankesuunnitelmaan kuuluu vain kirjaston puolella olevat kiinteistöosa. Toinen puoli siirtyy kaupungin Kadut ja Puistot-palvelualueen hallintaan ja muuttuu osaksi Kirjastopuistoksi. Sen lisäksi kiinteistöön tulevan puiston osaa on suunniteltu työmaavaraston käyttöön Vantaan ratikan urakan aikana. Muutos- ja perusparannustyöt kattavat koko rakennuksen ja jäävän pihan.

Tikkurilan kirjastotalo on peruskunnostamisen tarpeessa. Rakennuksen sähkötekniikka on suurelta osin alkuperäisessä kunnossa. LVI-tekniikka on vain osittain korjattu. Rakennuksen ulkoseinät, ulko-ovet ja osittain ikkunat ovat alkuperäisiä ja niiden kunto tutkittiin hankesuunnitelman aikana. Piha alueet ovat kunnostettavia. Vuosien mittaan tiloihin on tehty tilamuutoksiin liittyviä välttämättömiä korjauksia, mm. Robotiikan oppimiskeskuksessa, yleisö WC:t ala-aulassa, musiikkiosastolla, aikuisten osastolla ja lasten osastolla ja kirjaston kalusteissa. Sisäpinnat ovat osittain alkuperäiset ja osittain käyttöikänsä päässä.

Tarveselvitys-hankesuunnitelman tehtävänä on tukea Vantaan kulttuuritoimen ja perusopetuksen toimintaperiaatteita ja strategiaa. Suunnittelun tavoitteina toiminnan näkökulmasta ovat tilojen toiminnallisuus, monikäyttöisyys, uusien kirjastotoimintojen mahdollistaminen, esteettömyys, turvallisuus ja terveellisyys sekä mahdollisuus ympäristön muokkaamiseen eri ikäryhmien tarpeiden mukaan. Näiden lisäksi muunneltavuus mm. asukkaiden tarpeisiin on tärkeää.

Rakennuksen elinkaaren näkökulmasta tilasuunnittelun tavoitteina ovat tilojen muunneltavuus, tiloihin liittyvät laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet, materiaalien kestävyys sekä energiatehokkuus. Rakennuksen kulttuurinen ja historiallinen arvo otetaan huomioon suunnittelussa.

Tarveselvitys-hankesuunnitelmassa on tarkasteltu kunnostustöiden ja tilallisten muutostöiden tarpeita ja esitetään toimenpide-ehdotukset jatkosuunnittelua varten.

Huomioidaan väestöennusteet ja kaupungin kasvava korjausvelka, tavoitteena terveellinen ja turvallinen kaupunkiympäristö.

Hankkeen laajuus on 7050 kem^2 ja tulevan hyötyala on 4960 hym^2. Hankkeen kiinteistön osa on 6327 m^2 (koko kiinteistö on 9390 m^2).

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 19 530 000 euroa (alv 0 %), KL 104,5 (4/24).

Hankeen toteutussuunnittelu alkaa syksyllä 2024 ja rakentaminen alkaa keväällä 2026. Hanke valmistuu syksyllä 2027.

Hyväksytyssä toimitilojen investointisuunnitelmassa 2024–2033 Tikkurilan kirjastotalon peruskorjaukselle on varattu 11,4 milj. euroa.

Korjaustöiden ajaksi tarvitaan väistötiloja. Väistötilatarve on kirjastotalossa toimivilla kirjastopalveluilla, kirjastoaineistolla ja logistiikalla sekä Musiikkiopiston ja Aikuisopiston taideopetuksella. Kirjastoautopalveluille hankitaan kirjastotalon tilat korvaavat uudet tilat. Väistötilojen sijainti ja kustannukset eivät sisälly hankkeen tavoitehintaan. Väistö- ja korvaavientilojen tarveselvitys valmistuu samalla aikataululla kuin tämä hanke. VD/3167/10.03.02.01/2024.

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

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalohankkeen 26.4.2024 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma ja hankkeen kustannusennuste 19 530 000 euroa (alv 0 %, KL 104,5), ja
b) todeta, että hankkeen toteutus edellyttää ajoituksen ja rahoituksen tarkistamista valmisteilla olevan talousarvion ja toimitilojen investointisuunnitelman valmistelun yhteydessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalohankkeen tarveselvitys-hankesuunnitelma 26.4.2024 liitteineen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Josée Courtemanche, puh. 040 549 0059
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

TARVESELVITYS-HANKESUUNNITELMA

TIKKURILAN KULTTUURI- JA KIRJASTOTALON TILAMUUTOS- JA PERUSPARANNUSHANKE

VD/3166/10.03.02.01/2024

Vantaa
Vanda

SISÄLLYSLUETTELO

1 HANKETIETOKORTTI....6

2 YHTEENVETO....8

3 HANKKEEN PERUSTEET....10

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan....11

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen....17

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)....18

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset....18

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset....19

4 RAKENNUKSEN KUNTO....20

5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET 32

5.1 Tilojen toiminnan kuvaus....32

5.1.1 Eri toimintojen tilat....32

5.1.2 Keittiötilat....35

5.1.3 Siivoustilat (Puhtauspalveluiden tavoitteet)....36

5.1.4 Jätehuollon tilat....37

5.1.5 Väestönsuojatilat....38

5.1.6 Pihan vaatimukset....38

5.1.7 Osallistaminen....40

5.2 Tilaohjelma....41

5.3 Tilojen vaatimukset....41

6 RAKENNUS....43

6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset....43

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet....43

6.0.2 Tilatehokkuustavoite....45

6.0.3 Muuntojoustovaatimus....45

6.0.4 Ääniolosuhteet 45
6.0.5 Palotekniset vaatimukset....46
6.0.6 Sisäilmatavoitteet 47
6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet 48
6.2 Esteettömyystavoitteet 49
6.3 Rakennetekniset tavoitteet 50
6.4 LVIA-tekniset tavoitteet....59
6.4.1 Lämmitys- ja jäähdytyslaitteet: 60
6.4.2 Vesijohtolaitteet ja viemärilaitteet: 62
6.4.3 Ilmanvaihtolaitteet: 65
6.4.4 Säätö- ja valvontalaitteet: 68
6.4.5 Huoltokirja: 68
6.5 Sähkötekniset tavoitteet 69
Yleistä 69
6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät 69
6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset 69
6.5.3 Johtotiet....70
6.5.4 Johdot ja niiden varusteet 70
6.5.5 Valaistusjärjestelmät 71
6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, Info-TV, AV, videovalvonta)....71
6.5.7 VIRVE 2- monioperaattorijärjestelmä 72
6.5.8 Väestönsuojan antennijärjestelmä....72
6.5.9 Info-TV-järjestelmä 72
6.5.10 Äänentoisto-, AV- ja kuulutusjärjestelmät 72
6.5.11 Keskuskellojärjestelmä....73
6.5.12 LE-WC-hälytysjärjestelmä 73
6.5.13 Soittokellot, ovipuhelimet, varattu-valo- ja sisäänpyyntölaitteet....73
6.5.14 Tilanvarausjärjestelmä 74
6.5.15 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä....74
6.5.15 Murtosuojausjärjestelmä 74
6.5.16 Henkilöturvajärjestelmä 74
6.5.17 Videovalvontajärjestelmä 74
6.5.18 Kulunhallintajärjestelmä 75
6.5.19 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä....75
6.5.20 Paloilmoitinjärjestelmä....75
6.5.21 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä 75

6.5.22 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät 75
6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet 76

7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA 77
7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta 77
7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet 77
7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet 83

8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE 83

9. VÄISTÖTILATARVE 84

10. KUSTANNUKSET 84
10.1 Rakennuskustannukset 84
10.2 Käyttökustannusennuste 84
10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 84

11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU 85

12 TYÖTURVALLISUUSASIAT 85

13 RISKIT 86
11.1 Normaalit riskit 86
11.2 Kaavamuutos 86
11.3 Aikataulu 86
11.4 Kustannus 86
11.5 Maaperä 86

14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ 87

Liitteet:

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: ilmakuva
- Liite 3: asemakaavaote ja määräykset
- Liite 4: tonttikartta
- Liite 5: tilaohjelma
- Liite 6: tavoitehintalaskelma

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet
- Kirjasto 2030-ohjelma

1 HANKETIETOKORTTI

Projektin VD/3166/10.03.02.01/2024

Kohteen nimi:
Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushanke

Tarpeen kuvaus:
Vuonna 1984 valmistunut Tikkurilan kirjasto (ent. Vantaan kirjastotalo) on tarpeellista korjata. Kirjastossa ilmanvaihto ja sähköjärjestelmä koetaan puutteelliseksi ja pintamateriaalit sekä varusteet ovat käyttöikänsä päässä. Teknisen peruskorjauksen ohella tehdään tilamuutoksia, jotka tehostavat kirjaston tilankäyttöä ja helpottavat tulevien monikäyttöisen toteuttamista. Kirjastotalo muutetaan kulttuuri- ja kirjastotaloksi. Hanke vastaa myös Vantaan kulttuuritoimen ja perusopetuksen toimintaperiaatteita ja strategiaa sekä Vantaan kaupungin kasvavan väestön tarpeita. Tikkurilan kirjastotalo sisältyy Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan vuosille 2022-2031.

Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:

- Asemakaavan muutos 002352 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kielotie 15, Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2019 § 14. Asemakaava on lainvoimainen.
- Vantaan ratikkahanke ja Kirjastopuistohanke.

Tarpeen perustelut:

Nykyinen Tikkurilan kirjasto on talotekniikan osalta osin huonossa ja osin tyydyttävässä kunnossa. Pintamateriaalit ovat pääosin alkuperäisiä, vuodelta 1984 ja uusimisen tarpeessa. Uusi kulttuuripalvelusuunnitelma edellyttää tiloilta monikäyttöisyyttä ja joustavuutta. Korjaustöiden yhteydessä toteutetaan tilamuutoksia, jotka parantavat rakennuksen käytettävyyttä ja tilatehokkuutta.

Käyttäjätoimiala(t):
Kaupunkikulttuurin toimiala (KAKU).

Kaupunginosa:	**Kiinteistötunnus:**	**Tontin pinta-ala:**
61 Tikkurila	92-061-0208-001	9390 m^2, josta hankkeen osa on noin 6327 m^2
Osoite ja tontti:	**Kaavatiedot:**	**Rakennusoikeus:**
Lummetie 4, 01300 Vantaa	61208, Y-tontti, III-krs	8300 m^2 käytetty 7050 m^2, jäljellä 1250 m^2

Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	**brm²**	**htm²**	**hym²**	**Investointikustannus** **€**	**€ / brm²**	**€ / htm²**
Uudisrakennus						
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus	6951	5759	4960	19 530 000	2810	3391
Nykyinen kävijämäärä: noin 495 000 (vuosittain)						
Investointikustannus 1000 kävijää kohden: 39 455 €						

Väistötilan tarve:
Korjaustöiden ajaksi tarvitaan väistötilat, niiden kustannukset eivät sisälly hankkeen rakentamiskustannuksiin. Väistön kalustamistarpeesta ei vielä ole euromääräistä arviota.

Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
Taloussuunnitelma vuosille 2022-2031, 11,4 Me.(vain osittain peruskorjaustarpeisiin)

Hankkeen toteutusaikataulu:
Rakentaminen 2026–2027

Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %):
1 050 000

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %):
7 000 000 (ylläpito ja tilakustannukset tarkentuvat suunnitteluvaiheessa)

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %):
2 820 000 (tarkentuu suunnitteluvaiheessa)

Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:		
Tuleva vuokra:		29,51 € / htm^2 / kk (alv 0 %)
Vuokravaikutus	195 131 € / kk	2 341 577 € / v
Vuokravaikutus / 1000 kävijää	394 € / kk	
Laatija (t): H. Raita, S. Männistö, A. Papunen, J. Courtemanche		**Päivämäärä:** 26.4.2024

2 YHTEENVETO

Tikkurilan kirjastotalo (ent. Vantaan kirjastotalo) on valmistunut vuonna 1984 ja sijaitsee Tikkurilan kirjastopuiston reunalla. Kirjastotalo on suunniteltu arkkitehtikilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäen ehdotuksen pohjalta. Tikkurilan kirjasto on Vantaan kaupunginmuseon Kirsti -kulttuuriympäristötietokannassa luokiteltu arvokkaaksi ja inventoiduksi rakennusperintökohteeksi. Luokitustunnus RP, Rakennusperintökohde. Inventoidulla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta sitä ei ole asemakaavalla suojeltu. Kaupunginmuseo tulee esittämään rakennuksen suojelun ratkaisemista seuraavan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Tikkurilan kirjastotalo sisältyy Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan vuosille 2022-2031.

Rakennuksessa on tällä hetkellä kirjastotilojen lisäksi aikuisopisto, musiikkiopisto, Robotiikan oppimiskeskus (KASO), CAVE-tila (RAVA), kahvio (ulosvuokraus). Tikkurilan kirjaston asiakastilojen lisäksi rakennuksessa sijaitsee Vantaan kaupunginkirjaston hallintoyksikkö, aineiston elinkaaren yksikkö (aineiston hankinta, käsittely ja luettelointi, logistiikka), kirjastoautomaatioyksikkö, Vantaan kirjastoauton varikko- ja toimitilat sekä pääkaupunkiseudun yhteinen Helmet-musiikkivarasto.

Aikuisopisto-, Robottikeskus-, CAVE- ja kirjastoautotoiminnat poistuvat kirjastotalosta. Niihin tiloihin on tulossa Lasten ja nuorten kulttuurikeskus ja kirjaston asiakaspalvelulaajennus. Tilojen käyttö monipuolistetaan ja parannetaan ja **Tikkurilan kirjastotalo muutetaan Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotaloksi.**

Kiinteistö on jaettu kahteen osaan v. 2019 asemakaavassa. Tällä hetkellä virallista kiinteistöjäkö ei ole vielä tehty, mutta se on tehtävä ennen rakennusluvan käsittelyä. Tarveselvitys-hankesuunnitelmaan kuuluu vain kirjaston puolella olevat kiinteistöosa. Toinen puoli siirtyy kaupungin Kadut ja Puistot-hallintaan ja muuttuu osaksi Kirjastopuistoksi. Sen lisäksi, kiinteistöön tulevan puiston osaa, on suunniteltu työmaavaraston käyttöön Vantaan ratikan urakan aikana. Muutos- ja perusparannustyöt kattavat koko rakennuksen ja jäävän pihan.

Tikkurilan kirjastotalo on peruskunnostamisen tarpeessa. Rakennuksen sähkötekniikka on suurelta osin alkuperäisessä kunnossa. LVI-tekniikka on vain osittain korjattu. Rakennuksen ulkoseinät, ulko-ovet ja osittain ikkunat ovat

alkuperäisiä ja niiden kunto tutkittiin hankesuunnitelman aikana. Piha alueet ovat kunnostettavia. Vuosien mittaan tiloihin on tehty tilamuutoksiin liittyviä välttämättömiä korjauksia, mm. Robotiikan oppimiskeskuksessa, yleisö WC:t ala-aulassa, musiikkiosastolla, aikuisten osastolla ja lasten osastolla ja kirjaston kalusteissa. Sisäpinnat ovat osittain alkuperäiset ja osittain käyttöikänsä päässä.

Tarveselvitys-hankesuunnitelman tehtävänä on tukea Vantaan kulttuuritoimen ja perusopetuksen toimintaperiaatteita ja strategiaa. Suunnittelun tavoitteina toiminnan näkökulmasta ovat tilojen toiminnallisuus, monikäyttöisyys, uusien kirjastotoimintojen mahdollistaminen, esteettömyys, turvallisuus ja terveellisyys sekä mahdollisuus ympäristön muokkaamiseen eri ikäryhmien tarpeiden mukaan. Näiden lisäksi muunneltavuus mm. asukkaiden tarpeisiin on tärkeää.

Rakennuksen elinkaaren näkökulmasta tilasuunnittelun tavoitteina ovat tilojen muunneltavuus, tiloihin liittyvät laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet, materiaalien kestävyys sekä energiatehokkuus. Rakennuksen kulttuurinen ja historiallinen arvo otetaan huomioon suunnittelussa.

Tarveselvitys-hankesuunnitelmassa on tarkasteltu kunnostustöiden ja tilallisten muutostöiden tarpeita ja esitetään toimenpide-ehdotukset jatkosuunnittelua varten.

Huomioidaan väestöennusteet ja kaupungin kasvava korjausvelka, tavoitteena terveellinen ja turvallinen kaupunkiympäristö.

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 19 530 000 € (alv 0 %), KL 104,5 (4/24).

Hankeen toteutussuunnittelu alkaa syksyllä 2024 ja rakentaminen alkaa keväällä 2026. Hanke valmistuu syksyllä 2027.

Korjaustöiden ajaksi tarvitaan väistötiloja. Väistötilatarve on kirjastotalossa toimivilla kirjastopalveluilla, kirjastoaineistolla ja logistiikalla sekä Musiikkiopiston ja Aikuisopiston taideopetuksella. Kirjastoautopalveluille hankitaan kirjastotalon tilat korvaavat uudet tilat. Väistötilojen sijainti ja kustannukset eivät sisälly hankkeen tavoitehintaan. Väistö- ja korvaavientilojen tarveselvitys valmistuu samalla aikataululla kuin tämä hanke. VD/3167/10.03.02.01/2024.

3 HANKKEEN PERUSTEET

Tulevaisuuden kehityssuuntien tarkastelu luo pohjan uudenlaiselle tulevaisuusajattelulle. Megatrendit ja keskeiset kehityskulut auttavat ymmärtämään maailman muutosta ja asettamaan ilmiöt laajempaan kontekstiin. Ihmisten palvelutarpeet muuttuvat maailman muuttuessa ja monipuolistuessa, ja Vantaalla tulevaisuudessa iso osa väestöstä on muualta muuttaneita.

Nykyhetken päätökset ja toimet vaikuttavat siihen, millaiseen suuntaan kehitys etenee. Uudenlaisilla toimintatavoilla löydämme keinoja vahvistaa demokratiaa ja uudistaa toimintojamme. Uudenlainen toimintakulttuuri ja oikein hallinnoitu teknologia tarjoavat ratkaisuja hyvinvoinnin tukemiseen pidemmällä aikavälillä. Positiivinen asenne ja rohkea ongelmanratkaisu on tärkeää uudistamistyössä. Se, mahdollistammeko tulevaisuudessa ratkaisuja ja toimintoja, joista emme vielä tänä päivänä tiedä, riippuu nykyhetken valinnoista ja toimista. Luomme tilaa uudelle.

Kestävä hyvinvointi syntyy tekemisestä, joka koetaan merkitykselliseksi niin yksin kuin yhdessä muiden kanssa. Ihminen ei ole vain palveluiden vastaanottaja, vaan osa yhteisöään ja hyvinvoinnin rakentaja kaikissa elämänvaiheissaan. Aito osallisuus kasvattaa rohkeutta ja luo hyvän elinympäristön ja toimintakulttuurin, jossa kaikkien on hyvä olla ja jossa jokainen voi kokea olevansa aktiivinen toimija. Uusi kaupunkikulttuuri, joka syntyy laajoissa yhteisöissä, on joustavaa ja kustannustehokasta. Tärkeää ei ole pelkästään toiminta, vaan myös toiminnan synnyttämä yhteisöllisyys, jossa asukas on keskiössä.

Vantaan uusi ratikka kuljettaa ihmisiä elämykseltä toiselle, lähes oven eteen, alkaen Fazerilasta jatkaen Håkansbölen kartanolle ja Hakunilan urheilupuiston alueelle. Osuupa lähes reitin varrelle myös Laila Pullisen veistospuisto ja kotimuseo. Linja kulkee Tikkurilan uuden kulttuuri- ja kirjastotalon kupeeseen ja siitä Jumbon kautta ilmailumuseolle päätyen lentokentälle.

Tikkurilan uusi kulttuuri- ja kirjastotalo tarjoaa monipuolisia palveluita yhteistyössä asukkaiden kanssa. Kulttuuri ei ole ylellisyyttä, vaan se on kansakunnan henki ja sivistys.

Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tulevaisuusvisio:

- Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon uudistamisessa tilat muutetaan monipuolisia palveluita mahdollistavaksi kokonaisuudeksi, jossa palvelun tuottajat toimivat saumattomasti yhdessä ilman omia kotialueita.
- Kaiken keskiössä on asiakas ja yhdessä toimiva henkilöstö. Tilat uudistetaan tulevaisuuden tarpeita varten, jolloin tilojen tulee olla muunneltavia ja monikäyttöisiä.
- Uuteen kokonaisuuteen sijoittuvat lastenkulttuurikeskuksen toiminnot, kirjaston ja Vantaan musiikkiopiston toiminnot.
- Tilat tarjoavat yhteiseen käyttöön myös saleja ja erityistiloja, jotka kannustavat yhteisen toiminnan eetokseen.
- Jo peruskorjauksen alkuvaiheessa puhutaan **Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalosta**.

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022-2031 mukaisesti tavoitteena on, että Vantaalla on turvalliset ja laadukkaat asukas-, kirjasto-, nuoriso-, liikunta- ja kulttuuripalvelut kaikille lähellä ja helposti käytettävänä. Tikkurilan kirjastotalon keskeinen sijainti Tikkurilan juna-aseman ja tulevan Vantaan ratikan välittömässä läheisyydessä mahdollistaa palvelujen tarjoamisen niin lähiasukkaille kuin kauempaakin tuleville. Palveluverkon kehittämisen tavoitteena on, että Vantaan kaikilla suuralueilla on monitoiminen kulttuuritila, jossa yhdistyvät

kaupunkikulttuurin eri palvelut. Kaupunkikulttuurin palvelujen tiloja kehitetään monikäyttäjäperiaatteen mukaisesti. Palveluja tarjotaan kaikille ikäryhmille, niin aikuisille, lapsille ja nuorille kuin ikäihmisillekin. Tiloja tarjotaan myös asukkaiden ja yhdistysten omaehtoiseen toimintaan ja tapahtumien järjestämiseen. Palveluverkkosuunnitelman mukaisesti Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotaloon toteutetaan peruskorjauksen yhteydessä uudet tilat kaupunkikulttuurin kirjastopalveluille, lasten ja nuorten kulttuuri- ja taideharrastustoiminnalle sekä parannetaan Musiikkiopiston opetustilojen ja Lummesalin tilojen toiminnallisuutta. Toteutettavilla muutoksilla kulttuuri- ja kirjastotalon saavutettavuus paranee ja palvelutarjonnan lisäämisen sekä markkinoinnin kehittämisen myötä asukkaiden tietoisuus talon palveluista paranee ja kävijämäärät kasvavat.

Kirjasto

Tikkurilan kirjasto on Vantaan suurin kirjasto. Kirjastotalossa toimii myös Vantaan kaikkia kirjastoja palvelevia keskitettyjä palveluita. Keskitettyihin palveluihin kuuluvat: aineiston elinkaari sisältäen logistiikan ja uuden aineiston käsittelyyn ja kokoelmanhoitoon liittyvät toiminnot sekä Helmet-musiikkivarasto, joka avataan asiakkaille musiikkiosaston yhteyteen, kirjastoautomaatioyksikkö, kirjaston ruotsinkielisen toiminnan työtilat ja kirjaston hallinto.

Tikkurilan kirjastotalo on pinta-alaltaan ja lainamääriltään suurin ja kävijämäärältään Myyrmäen jälkeen Vantaan toiseksi suurin kirjasto. Tikkurilan kirjastolla on vuosittain noin 450 000 kävijää. Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti kävijämäärien kasvuun vastataan toteuttamalla kirjastotalon peruskorjaus tarkasteluajanjakson aikana. Tämä mahdollistaa myös omatoimikirjaston mahdollisuuksien huomioimisen osaan uudistettavista tiloista.

Kirjaston asiakkaat käyvät lainaamassa kirjoja, lehtiä, elokuvia ja muuta aineistoa. Kokoelmissa on noin 40 000 (Tikkurilan kirjaston kokoelmissa, kun mukaan lasketaan Helmet-musiikkivarasto on noin 150 000 lainattavaa aineistoyksikköä.) Asiakkaat käyttävät tietokoneita, tulostimia ja soittimia. Asiakkaat viettävät talossa aikaa opiskellen, töiden parissa tai vapaa-ajalla lehtiä tai kirjoja lukien. Kirjaston asiakastilojen istuin- ja työskentelypaikat ovat usein päivä- ja ilta-aikaan varattuja. Keväisin kirjastossa luetaan ylioppilaskirjoituksiin ja oppilaitosten pääsykokeisiin.

Tikkurilan kirjastossa tapahtuu joka päivä. Kirjastossa järjestetään vuosittain satoja erilaista tapahtumia tai opastuksia asiakkaille. Tapahtumien tavoitteena on tarjota asiakkaille sivistystä, kulttuurielämyksiä ja tietoa. Lapsille ja lapsiperheille tarjotaan loru- ja satutuokioita, isoimmille musiikkia, kirjallisuutta, lasten teatteria, aikuisille lukupiirejä, erilaisia kerhoja kuten kielikahvila tai luentoja kirjallisuudesta ja kirjailijavierailuja. Kirjaston suurimpia vetonauloja viime vuosina ovat olleet lasten ja nuorten kirjallisuustapahtumat, kuten Maaginen viikko ja Soturikissa-tapahtumat.

Kirjasto on toivottu yhteistyökumppani ja useita tapahtumia järjestetään yhdessä muiden tahojen kanssa. Kirjasto ja tekee tiivistä yhteistyötä varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen kanssa, päiväkotiryhmät ja koululaiset vierailevat kirjastossa, ja saavat kirjaston käytön opastusta tai kirjavinkkausta perusopetuksen aikana.

Uusi kirjastolaki (29.12.2016/1492) astui voimaan vuonna 1.1.2017. Laki määrittelee yleisen kirjaston tehtäviksi:
1) tarjota pääsy aineistoihin, tietoon ja kulttuurisisältöihin;
2) ylläpitää monipuolista ja uudistuvaa kokoelmaa;
3) edistää lukemista ja kirjallisuutta;
4) tarjota tietopalvelua, ohjausta ja tukea tiedon hankintaan ja käyttöön sekä monipuoliseen lukutaitoon;
5) tarjota tiloja oppimiseen, harrastamiseen, työskentelyyn ja kansalaistoimintaan;
6) edistää yhteiskunnallista ja kulttuurista vuoropuhelua.
(https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2016/20161492)

Vuonna 2021 Vapaa-ajanlautakunta hyväksyi Kirjasto 2030-kirjastopoliittiisen ohjelman, jossa mm. määritellään kirjaston visio ja suuntaviivat vuoteen 2030. Ohjelmassa tunnistettiin viisi teemaa kriittisiksi kirjaston toiminnalle tulevaisuudessa. Teemoja ovat lukutaitojen, osallisuuden, matalan kynnyksen oppimismahdollisuuksien, kielten ja kulttuurien monimuotoisuuden sekä elämysten mahdollistaminen, tukeminen ja edistäminen koko väestössä.

Kirjasto 2030-ohjelman toteuttamiseksi kirjasto tarvitsee entistä monipuolisempia tiloja. Peruskorjauksessa toteutettavien tilamuutosten ja toiminnan uudelleen järjestämisen avulla tähdätään toiminnallisuuden parantamiseen ja esimerkiksi nyt suljettuna varastona olevan Helmet-musiikkivaraston avaamiseen asiakkaiden käyttöön.

Korjauksessa toteutettavien toimintojen uudelleenjärjestelyllä ja kehittämisellä pystytään vastaamaan myös vuonna 2016 voimaan tulleen uuden kirjastolain vaatimuksiin. Korjauksen jälkeen uudistunut kulttuuritalo palvelee laajempaa asiakaskuntaa sekä tarjoaa eri ikäisille ihmisille monipuolisia kulttuuripalveluita. Toiminnan monipuolistaminen on tärkeä avaus myös lapsiperheille.

Uusien palvelujen avaaminen edellyttää talon saavutettavuuden ja turvallisuuden parantamista.

Palveluverkkosuunnitelmassa tavoitteena on lisätä kirjastotilaa 75 neliöön tuhatta asukasta kohti. Tikkurila on Vantaan toiseksi väkirikkain suuralue ja yksi nopeimmin kasvavista asuinalueista. Vantaan väestöennusteen mukaan Tikkurilan suuralueella tulee vuonna 2030 olemaan lähes 53 000 asukasta. Kasvavaa väestöä varten tarvitaan myös lisää kirjastotilaa.

Musiikkiopisto

Vantaan musiikkiopisto on toiminut vantaalla vuodesta 1964, ja se on yksi Suomen suurimmista musiikkioppilaitoksista. Oppilaita on noin 1 850 ja henkilökuntaa 95. Opetus perustuu Lakiin taiteen perusopetuksesta (633/1998) ja opetusta ohjaa Opetushallituksen määräys opetussuunnitelman perusteista (OPH-2068-2017).

Vantaan musiikkiopistolla on Itä-Vantaan alueella kaksi pääopetuspistettä. Toinen sijaitsee Kulttuurikeskus Orvokissa ja toinen Tikkurilan kirjastotalossa. Pääopetuspisteiden toimintaympäristönä on koko Itä-Vantaan alue, jolloin toimitilojen on jatkossakin hyödyllistä sijaita keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien päässä Tikkurilan keskustassa. Pääosa musiikkiopiston yksilöopetuksesta tapahtuu koulupäivän jälkeen, jolloin lyhyt matka alueen kouluista opistoon on tavoitteena. Musiikin varhaiskasvatuksen opetus, muskarit, tapahtuu myös aamupäivisin. Opiston tulee sijaita lähelle julkista liikennettä.

Kirjastotalon tilat on alunperin suunniteltu ja rakennettu huomioiden musiikin opetuksen vaatimukset äänieristyksen osalta (lattia-, väliseinä, ilmastointi- ja putkirakenteet äänen kulkua estävät/vaimentavat). On kustannustehokkaampaa peruskorjata hankesuunnitelman mukaisesti nykyiset hyvin aikanaan musiikin opetukseen suunnitellut tilat kuin rakentaa uuteen sijaintiin vastaavat tilat.

Vantaan musiikkiopiston toiminta ja sen myötä oppilasmäärä on kasvamassa Tikkurilan alueella. Kasvua tuo Tikkurilan alueen täydennysrakentaminen sekä Kaupunkikulttuurilautakunnan vuonna 2022 asettama toimenpideohjelma. Sen mukaisesti musiikkiopisto parantaa jatkossa saavutettavuuttaan. Olemme poistaneet musikaalisuuteen perustuvat valintatestit, ja tarjoamme jatkossa jonkun oppilaspaikan jokaiselle hakijalle. Hakijamäärämme kasvoi vuonna 2023 sadalla hakijalla verrattuna edelliseen vuoteen. Otamme käyttöön vuoden 2024 alusta myös yleisen oppimäärän opetussuunnitelman laajan oppimäärän mukaisen opetussuunnitelman rinnalle. Myös tämä tulee kasvattamaan oppilasmääräämme edelleen.

Tikkurilan kirjastotalon pääopetuspisteeseen on keskitetty pianon, puhaltimien, laulun ja lyömäsoittimien sekä puhallinorkestereiden opetus. Lisäksi tiloissa on kitaran, jousisoitinten ja kuorojen opetusta. Yksilöopetustiloja on nyt 11 kappaletta, joista 6 flyygeliluokkia. Pienryhmäopetustiloja on kaksi.

Lisäksi 140 –paikkainen Lummesali. Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti kirjastotalon peruskorjauksen yhteydessä parannetaan Lummesalin toiminnallisuutta. Hankesuunnitelmaan on esitetty Lummesalin varaston laajentamista lyömäsoitonopetustilaksi/esiintyjälämpiöksi. Lummesalin yhteydessä ei ole esiintyjälämpiötä. Lämpiölle on ollut tarvetta rakennuksen valmistumisesta saakka konserttitoiminnan toteuttamisen osalta. Esiintyjä tarvitsee rauhallisen tilan esiintymiseen valmistautuessaan. Tilaan on mahdollista jättää orkesteriharjoituksissa instrumenttien kotelot. Lisäksi tilaan sijoitetaan sinfonia- ja puhallinorkestereiden lyömäsoittimisto, jota käytetään lyömäsoitinten opetuksessa kyseisessä tilassa kolmena päivänä viikossa. Tilaa käytetään jatkossa uuden opetussuunnitelman vaatimusten mukaisesti myös pienryhmien opetukseen.

Kirjastotalolla musiikkiopiston tiloissa käy viikoittain 649 henkilöä (vuosittain 22715 kävijää). Jakauma seuraavasti:

- 400 henkilöä yksilö- ja pienryhmäopetuksessa
- 130 henkilöä ryhmäopetuksessa
- oppilaita saattavia huoltajia 90 henkilöä
- henkilökuntaa 29 henkilöä viikoittain

Lummesalissa järjestetään myös valtaosa Itä-Vantaan tasosuorituksista ja konserteista. Sali on päivittäin musiikkiopiston käytössä orkestereiden ja kuorojen harjoitustilana, ja sitä vuokrataan ulkopuolisille käyttäjille. Konsertteja on vuositasolla yli 80, ja kävijöitä niissä noin 3 700 henkilöä (vuonna 2023 82 kpl, ja 3700 kävijää).

Musiikkiopiston pääopetuspisteessä Tikkurilan kirjastotalossa sijaitsee 140-paikkainen Lummesali, jossa järjestetään noin 100 konserttia ja tapahtumaa vuodessa. Niihin osallistuu arviolta noin 6 400 henkilöä. Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti kirjastotalon peruskorjauksen yhteydessä parannetaan Lummesalin toiminnallisuutta.

Lastenkulttuurikeskus Pessi

Lastenkulttuurilla tarkoitetaan eri taiteen ja kulttuurialojen ammattilaisten lapsille tuottamaa ja lasten kanssa yhdessä tekemää kulttuuria, olemassa olevan kulttuuriperinnön välittämistä lapsille sekä lasten itsensä luomaa kulttuuria.

Lastenkulttuurikeskuksen tavoitteena on lasten kulttuuristen oikeuksien edistäminen. YK:n lapsen oikeuksien sopimuksen 31. artiklan mukaan jokaisella lapsella on oikeus taide- ja kulttuurielämään. Kulttuurin ja taiteen parissa toimiminen tuottaa hyvinvointia itseilmaisun, mielihyvän ja osallisuuden kokemusten kautta. Lastenkulttuuri tarjoaa tilaisuuksia yhdessä toimimiseen, mikä edistää yhteisöllisyyttä, vuorovaikutusta sekä syventää sosiaalisia suhteita.

Vantaan kolmessa lastenkulttuurikeskuksessa (Pessi Tikkurilassa, Toteemi Myyrmäessä ja Pyykkitupa Hakunilassa) pääsee kokemaan ja tekemään taidetta musiikki-, teatteri- ja tanssiesitysten, näyttelyiden, tapahtumien, työpajojen ja harrastusten kautta. Kouluille ja varhaiskasvatukseen järjestetään Vantaan kulttuurikasvatussuunnitelman mukaista toimintaa.

Lastenkulttuurikeskuksen käyttäjät ovat sekä yksittäisiä lapsia, nuoria ja perheitä että koulu- ja päiväkotiryhmiä. Toimintaa järjestetään sekä päiväsaikaan että iltaisin ja viikonloppuisin. Lastenkulttuurikeskuksen tiloja käyttävät myös taiteen perusoppilaitokset ja muut taide- ja kulttuuritoimijat.

Lastenkulttuurikeskus Pessi toimii tällä hetkellä (2021-) vuokratiloissa osoitteessa Vernissakatu 4. Siellä käy vuosittain noin 15 000 kävijää. Neliöitä on käytössä 561 m2 + yhteiskäyttötilaa (aula) 309 m2. Lapsiperheiden määrän kasvaessa Tikkurilassa Pessin toimintaa tulisi laajentaa. Pessin nykyisten tilojen vuokrasopimus päättyy aikaisintaan 31.3.2026. Irtisanomisaika on 12 kk. Nykyisissä tiloissa haasteen muodostaa ison toimistorakennuksen useiden eri palveluiden

(mm. Kela, lastensuojelu) käyttäjäkunta. Yhteisissä tiloissa (aula ja wc-tilat) tapahtuu paljon turvallisuuspoikkeamia.

Tikkurilan kirjastorakennuksessa Vantaan keskisen alueen lastenkulttuurikeskus pystyy hyödyntämään toiminnassaan synergiaa talon muiden toimijoiden (kirjastopalvelut, musiikkiopisto) kanssa. Tilojen, palveluiden, tapahtumien ja toimintojen suunnitteleminen ja toteuttaminen yhdessä tarjoaa mahdollisuuden ainutlaatuiselle ja monipuoliselle koko perheen kulttuurikeskittymälle.

Tikkurilan lastenkulttuurikeskuksen tulevaisuusvisio:

- Saavutettava, viihtyisä ja elämyksellinen tila, johon on helppo poiketa.
- Tarjoaa ammattimaiset olosuhteet lastenkulttuurin tuottamiseen ja toteuttamiseen. (Kunnollinen esitystekniikka ja tilat taiteelle)
- Säännölliset aukioloajat – tarjotaan päivittäin tekemistä lapsille, kotivanhemmille, varhaiskasvatukseen ja kouluille, mutta myös viikonloppuisin perheille yhdessä.
- Tapahtumia (esityksiä, festivaaleja yms.) aikataulutetusti
- Vahvistaa lastenkulttuurin ammattilaisten toimintamahdollisuuksia.
- Lapset mukaan suunnittelemaan!

Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti lastenkulttuurin palveluja Tikkurilassa kehitetään edelleen. Tikkurilassa Lastenkulttuurikeskus Pessin nykyisissä tiloissa on mahdollista tavoittaa vuosittain noin 15 000 kävijää. Lapsiperheiden määrän kasvaessa lastenkulttuurin palvelujen tulee olosuhteiltaan säilyä kaikille vantaalaisille saavutettavana ja tilojen tulee mahdollistaa monimuotoinen ja laadukkaan ammattimainen toiminta. Lastenkulttuurikeskus Pessin toiminta siirretään nykyisistä vuokratiloista kulttuuri- ja kirjastotaloon toteutettaviin ammattimaiseen teatteri- ja esitystoimintaan soveltuviin tiloihin.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Tikkurilan suuralue on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin suuralue. Alueella asui vuoden 2022 lopussa noin 48 000 henkilöä ja asukasmäärän ennustetaan kasvavan vuoden 2032 loppuun mennessä noin 7 400 henkilöllä. Väestön määrän arvioidaan kasvavan eniten Tikkurilan kaupunginosassa, noin 4 100 henkilöllä.

Alle kouluikäisten lasten määrän ennakoidaan suuralueella kasvavan noin 700:lla ja peruskouluikäisten noin 250 lapsella vuoden 2032 loppuun mennessä. Vastaavana aikana 30 vuotta täyttäneiden työikäisten määrän arvioidaan kasvavan yli 5 000:lla ja 65 vuotta täyttäneiden noin 1 800 henkilöllä. (Vantaan väestöennuste vuosille 2023-2032)

Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2022-2031 mukaan Tikkurilan kirjastotalon peruskorjauksella vastataan kävijämäärien kasvuun. Tikkurilan kirjastopalveluilla on vuosittain noin 450 000 kävijää.

Vantaalla kirjastojen palveluverkkoon kuuluu 11 kirjastoa ja kirjastoautopalvelut. Aluekirjastoja ovat Myyrmäen, Kivistön ja Tikkurilan kirjastot. Tikkurilan lähikirjastopalvelujen lisäksi aineiston elinkaariyksikkö palvelee aineiston hankinnassa, käsittelyssä ja logistiikassa koko Vantaan alueen kirjastojen palveluverkkoa. Tikkurilan kirjastoon sijoittuu myös koko pääkaupunkiseudun yhteinen Helmet-musiikkivaraston kokoelma. Lasten- ja nuorten taide- ja kulttuuriharrastustoimintaa tarjotaan Vantaalla lähipalveluna kolmessa -lastenkulttuurikeskuksessa Myyrmäessä, Hakunilassa ja Tikkurilassa. Tikkurilan lastenkulttuurikeskuksen uudet tilat mahdollistavat koko Vantaan tasoisesti vetovoimaisten palvelujen tarjoamisen. Musiikkiopiston pääopetuspiste kirjastotalossa palvelee alueellisesti koko Itä-Vantaan aluetta. Musiikkiopiston muut pääopetuspisteet sijaitsevat Tikkurilan kulttuurikeskus Orvokissa sekä Myyrmäessä.

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen (toimitilaverkkoselitykset)

Kirjastotalossa sijaitsevat Autokirjaston tilat siirtyvät peruskorjauksessa toisaalle ja tarvitsevat pysyvät tilat muualta. Autokirjaston tilat sisältävät autotallin, lastauslaiturin, kokoelmatilan ja henkilöstötilat.

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset

Kirjastorakennus on talotekniikan osalta osin huonossa ja osin tyydyttävässä kunnossa. Pintamateriaalit ovat osittain alkuperäisiä, vuodelta 1984 ja uusimisen tarpeessa. Rakennuksessa on tehty vuosien mittaan pienimuotoisempi

korjaustöitä. Rakennuksessa on ollut ja on nykytilanteessa sisäilmaongelmia, jotka pyritään korjaamaan ilmanvaihto- ja tiivistystoimenpitein.

Tehdyt selvitykset:

- LVIA-hankesuunnitelma 29.2.2024, Ramboll Finland Oy
- Palotekninen tutkielma, 19.3.2024, KK-Palokonsultti
- Kirjastoautohallin alapohjan kuntotutkimus,13.3.2024 Ramboll Finland Oy
- Viemärikuvausraportti, 26.2.2024 Ramboll Finland Oy
- Rakennushistoriaselvitys, 2023 Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler
- Ympäristötekninen tutkimus (pilaantuneet maat analyysi), 28.2.2023, AFRY Finland Oy.
- Siivoustilan 033 kosteustutkimus, 12.12.2022, A-Kumppanit Oy
- Julkisivujen, ikkunoiden ja ovien kuntotutkimus, 8.12.2022, Ramboll Finland Oy
- Ilmanvaihto-kuntoarvio, 7.12.2022, Ramboll Finland Oy
- Sähköjärjestelmien kuntoarvio, 7.12.2022, Ramboll Finland Oy
- Putkistojen kuntotutkimus, 5.12.2022, Ramboll Finland Oy
- Haitta-ainetutkimus, 28.10.2022, Vahanen Rakennusfysiikka Oy (nyk. AFRY)
- Sisäilman hiukkaspitoisuusmittaukset, 23.5.2022, Lotus Demolition Oy
- Sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus, 11.1.2021, Sitowise Oy

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Hanke on taloussuunnitelmassa ja investointiohjelmassa 2022–2031.

Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2022-2031. VD/10240/02.01.02.00/2022.

Aikuisopisto siirtyy osaamiskampukseen. Hankesuunnitelma hyväksytty Kaupunginhallitus 9.10.2023 § 12 VD/5390/10.03.02.01/2023

CAVE-tila siirtyy uuteen toimitilaan tai osaamiskampukseen.
Robottikeskus siirtyy osaamiskampukseen tai muihin tiloihin.

Kirjastoautotoiminnan siirtyy uusiin korvaaviin tiloihin. Väistö- ja korvaavientilojen tarveselvitys valmistuu samalla aikataululla kuin tämä hanke.
VD/3167/10.03.02.01/2024.

Asemakaavan muutos 002352 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kielotie 15, Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2019 § 14. Asemakaava on lainvoimainen.

Ratikka-hanke: kiinteistöön tulevan puiston osaa (nykyistä pysäköintialuetta), on suunniteltu työmaavaraston käyttöön Vantaan ratikan urakan aikana.

4 RAKENNUKSEN KUNTO

Tikkurilan kirjastotalo on peruskunnostamisen tarpeessa. Rakennuksen sähkötekniikka on suurelta osin alkuperäisessä kunnossa. LVI-tekniikka on vain osittain korjattu. Rakennuksen ulkoseinät, ulko-ovet ja osittain ikkunoita ovat alkuperäisiä ja niiden kunto tutkittiin hankesuunnitelman aikana. Piha alueet ovat kunnostettavia. Vuosien mittaan on tehty tilamuutosten liittyviä välttämättömiä korjauksia, mm. robottikeskuksessa, yleisö WC:t alassa, musiikkilainausosastossa ja kirjaston kalusteissa. Sisäpinnat ovat osittain alkuperäiset ja osittain ollen myös käyttöikänsä päässä.

Rakennuksessa on kolme maanpäällistä kerrosta ja yksi osittain maanalainen kerros. Rakennuksen runko on suurpaalujen varaan perustettu paikalla valettu pilari-palkkirunko. Julkisivut ovat graniittiverhoiltuja. Alapohjarakenteena on alapuolelta lämmöneristetty maanvarainen betonilaatta. Rakennuksen kantava välipohjarakenne on paikalla valettu teräsbetonilaatta ja kantava yläpohjarakenne on siporex-lankut sekä osalla yläpohjaa paikalla valettu teräsbetonilaatta sekä ylemmän katon IV-konehuoneen kohdalla ontelolaatat. Rakennuksen kattorakenne on kumibitumikermikatteinen tasakatto. Rakennuksen pohjakerroksessa on kaksi vierekkäin sijaitsevaa väestönsuojaa. Väestönsuoja 1:n suoja-ala on 84 m^2 ja väestönsuoja 2:n suoja-ala on 45 m^2.

Perustukset
Rakennus on paalutettu, paaluina on käytetty suurpaaluja (ns. Franki-paaluja), joiden halkaisija on 500 mm tai 1000 mm. Paalujen päällä on teräsbetoniset paaluanturat tai jatkuvat seinäanturat. Ulkoseinien kohdalla anturoiden päältä lähtevät teräsbetoniset sokkeliseinät, joissa on eristehalkaisu. Sokkelipalkit ja -seinät on vanhojen suunnitelmien mukaan kosteuseristetty (kylmä +kuumabitumisively) ulkopinnasta.

Rakennuksen vierusta

Pohjoisen puoleisella julkisivulla rakennuksen vierustalla oleva asfalttipinnoite on kumpuilevaa ja paikoin vesi lammikoituu monttukohtiin.

Idän puoleisella julkisivulla nurmikko kasvaa paikoin kiinni rakennuksessa ja osassa maassa kiinni olevia graniittilevyjä on murtumia alaosassa.

Salaojat
Rakennus on salaojitettu, salaojat ovat alkuperäisiä tiilisalaojaputkia. Tiilisalaojaputkien käyttö 1980-luvulla on ollut harvinaista, yleisesti kyseisenä ajankohtana käytettiin jo muovisalaojaputkia. Perusvesikaivot ja salaojakaivot ovat valurautakantisia betonirengaskaivoja. Padotusventtiilit ovat muovia, osa kaivoista on jäänyt maamassojen alle piiloon. Tutkituilta osin rakennuksen sisäpuoliset salaojakaivot ovat kuivia, ulkopuolisissa kaivoissa on vettä. Salaojakuvausten mukaan tiilisalaojissa on lohkeamia, salaojalinjoja on romahtanut ja salaojissa on juuria. Salaojien keskimääräinen käyttöikä on noin 30–40 vuotta, tiilisalaojaputkien tekninen käyttöikä on jo ylittynyt. Salaojien kunto on välttävä.

Sokkeli
Pohjoisjulkisivun sokkelin teräkset ovat näkyvissä ja alttiina kosteusrasitukselle.

Alapohja
Rakennuksen alapohja on maanvarainen teräsbetonilaatta. Alapohjan (alkuperäisissä suunnitelmissa AP1) rakenteet vanhojen suunnitelmien mukaan ylhäältä päin:

- pintamateriaali tai -käsittely
- teräsbetonilaatta 80 mm/ 120 mm
- sitkeä suojapaperi
- EPS eriste R 50 mm, 1 m:n reuna-alueilla 100 mm
- tiivistetty sora >200 mm

Lattiapäällysteenä on pääosin maalattu betoni. Toimistotiloissa on tekstiilipala- tai linoleumimatto. Pukuhuone- ja märkätiloissa on muovimatto tai klinkkerilaatta.

<u>Autohalli</u>

Autohallin alapohjarakenne (alkuperäisissä suunnitelmissa AP2) Ramboll Finland Oy:n kuntotutkimuksen avausten mukaan ylhäältä päin:

- akryylibetoni 5 mm
- kovabetonilattia 120…150 mm

- muovikalvo 0.2 mm
- hiekka 60…70 mm
- vesitiivis betoni 300 mm (alkup. suun.: kallistettu vesikouruun 1:200)
- tiivistetty sora >200 mm (alkuperäisten suunnitelmien mukaan)

Kuntotutkimuksen havaintojen perusteella autohallin alapohjan hiekkakerros on märkä ja avauskohdissa todettiin seisovaa vettä.

Kuntotutkimuksessa otetuissa materiaalinäytteissä havaittiin polttoaineen hajua. Kovabetonilattialaatan yläpinnassa osassa laattaa on keskiraskas öljyhiilipitoisuus kohtalainen.

Kuntotutkimuksen merkkiainekokeissa havaittiin merkittävää ilmavuotoa alapohjan ja väliseinän liittymässä ja pilariliittymässä. Liittymistä havaittiin lisäksi pistemäisiä ja vähäisiä ilmavuotoja.

Kuntotutkimuksen pintakosteusmittauksissa havaittiin kohonneita vertailuarvoja pääosin autotallin keskiosissa, lattiakaivon läheisyydessä sekä kirjastoauton renkaiden kohdalla.

Porareikämittauksissa pintabetonilaatan alapinnassa havaittiin kohonneita suhteellisen kosteuden arvoja. Yhdessä mittapisteessä betonilaatan suhteellisen kosteuden arvot olivat koholla kaikissa mittasyvyyksissä. Betonilaatan alapuolisen hiekkakerroksen suhteellisen kosteuden arvot olivat koholla kaikissa pisteissä.

Alapohjan pintabetonilaatan akryylibetonipäällyste on pääosin tyydyttävässä kunnossa pienentäen pintabetonilaattaan kohdistuvaa käyttö- ja kosteusrasitusta. Pintabetonilaatan suhteellinen kosteus on laatan yläosissa koholla vain yhdessä mittauspisteessä, jonka kohdalla akryylibetonissa havaittiin halkeamia.

Pintabetonilaatan alaosaan kohdistuu voimakasta kosteusrasitusta alapuolisesta, märästä hiekkakerroksesta kasvattaen betonilaatan alareunan terästen korroosioriskiä.

Alapohjan ja väliseinäliittymien sekä pilariliittymien ilmavuotokohdat mahdollistavat hiekkakerroksen epäpuhtauksien kulkeutumisen sisäilmaan, heikentäen sisäilman laatua. Ilmavuodot eivät vaikuta autotallikäytössä olevan tilan toimivuuteen tai viihtyvyyteen, mutta merkittävät ilmavuodot tulee korjata, kun tilan käyttötarve muutetaan sisätilaksi.

Laboratorion analyysivastauksen mukaan betonissa on kohtalainen määrä keskiraskaita öljyhiilivetyjä kahden rakenneavauksen pintaosissa, mutta pitoisuudet eivät ylitä Ympäristöministeriön asettamaa pitoisuusraja-arvoa.

Rakenneavauksia tehtiin tutkimuksissa akryylibetonissa havaittujen öljyläikkien kohdalle. Akryylibetonipäällyste on havaintojen ja analyysien mukaan suojannut pintabetonilaattaa käyttö- ja kemikaalirasitukselta.

Muu pohjakerros

Pohjakerroksen märkätilojen rakenteet ovat alkuperäisiä.

Lattiapinnoitteissa on normaalia kulumaa. Osin pinnoitteet ovat alkuperäisiä ja pinnoitteet ovat altistuneet pitkäaikaiselle käytölle.

Pohjakerroksen tuulikaapissa on alapohjarakenteessa halkeamia ja epätiiveyksiä alapohjarakenteen ja ulkoseinärakenteen liittymässä.

Kosteuskartoituksen perusteella lievästi poikkeavia pintakosteusarvoja havaittiin pukuhuoneiden lattioissa.

Märkätilojen päällysteet ovat alkuperäisiä ja niiden tekninen käyttöikä on ylittynyt. Märkätilojen läheisyydessä kosteusrasitusta voi tulla maaperän lisäksi myös käyttövedestä, jos märkätilojen vedeneristemateriaalit eivät ole asianmukaisia.

Alapohjan lämmöneristeenä oleva EPS-eriste on ohut. Suurimmaksi osaksi pohjakerroksen maanvarainen alapohjarakenne on maalattua betonia, joka päästää mahdollisesti maaperästä tulevan haihtuvan kosteuden haihtumaan. Osittain päällysteenä on tiiviimpiä materiaaleja, joiden vesihöyrynläpäisevyys on heikompi, joten paikallisesti tiiviiden lattiapinnoitteiden alle on voinut muodostua liiallista kosteusrasitusta.

Alapohjarakenteiden liittymissä on paikallisesti epätiiveyskohtia, joiden kautta on mahdollista kulkeutua epäpuhtauksia sisäilmaan.

Välipohja

Rakennuksen välipohjarakenne on pääosin paikallavalettu massiivibetonilaatta. Rakennusaikaisten rakennetyyppien mukaan VP1:n rakenteet ylhäältäpäin:

- pintamateriaali ja -käsittely
- teräsbetonilaatta 220 mm
- pintakäsittely

Musiikkiopiston tilojen (2.kerroksessa) välipohjasta suurin osa on kaksoislaattarakennetta. Rakenne rakennusaikaisten suunnitelmien mukaan (VP3) ylhäältäpäin:

- pintamateriaali ja -käsittely
- teräsbetonilaatta 80 mm
- kovalevy 4 mm
- kovamineraalivilla 2x40 mm
- teräsbetonilaatta 250 mm
- pintakäsittely

Kuntotutkimuksen avausten perusteella (VP3) rakenne ylhäältä:

- linoleumimatto
- ohut tasoite
- teräsbetonilaatta 95-120 mm
- kovalevy 5 mm
- kivivillalevy 65-70 mm
- teräsbetonilaatta (250 mm)
- pintakäsittely

Väestönsuojan kohdalla kerroksellisen välipohjarakenteen lämmöneristeenä on EPS-levy ja kevytsora.

Välipohjarakenteen pintamateriaalina on pääasiassa linoleumimatto ja märkätiloissa muovimatto tai keraaminen laatta. Tiloissa on lattiapäällysteinä myös mosaiikkiparkettia, graniittilaattaa ja tekstiilimattoa.

Musiikkiopiston tiloissa kaksoislaattavälipohjan alueella on havaittavissa pintalaatan painumista. Lattialistojen ja välipohjan välissä on noin 15 mm rako ja ulkoseinän ja pintalaatan välissä on noin 5 mm rako. Ovien kynnysten kohdalla on nähtävissä 15-20 mm pintalaatan painuma. Kuntotutkimuksen avausten perusteella välipohjan eriste (kivivillalevy) on painunut kasaan 15-20 mm eli välipohjan painumisen verran. Eristeissä ei ole poikkeavaa hajua. Musiikkiopiston ei kantavat seinät on asennettu pintalaatan päältä. Seinä- ja välipohjarakenteissa ei havaittu rakoja.

Musiikkiopiston käytävillä on havaittavissa painaumat ja halkeamia linoleumipäällysteessä. Rakenneavauksen perusteella painuman kohdalla on kahden välipohjarakenteen liittymäkohta ja painunut puoli on kaksoislaattarakenteen puolella.

Kosteuskartoituksessa havaittiin lievästi poikkeavia kosteusarvoja wc-tilan (tila 238) lattiassa ja selvästi koholla olevia kosteusarvoja wc-tilan (tila 131) lattiassa seinän viereisessä laattarivissä. Välipohjan eristeissä ei todettu kohonneita kosteusarvoja mittauksissa eikä mikrobivaurioita laboratorioanalyyseissä.

Merkkiainekokeissa todettiin ilmavuotoa:

- välipohjan ja ulkoseinän liittymästä
- välipohjan ja väliseinän liittymästä
- välipohjan ja oven kynnysrakenteen liittymästä

Musiikkiopiston kaksoislaattavälipohjan pintalaatan paino on aiheuttanut kivivillaeristeiden painumista kasaan. Seurauksena tästä on ollut pintalaatan painuminen alaspäin alkuperäisestä tasosta. Pintalaatan painumisesta on seurannut rakoja ulkoseinälinjoille, kynnyksien kohdille sekä välipohjarakenteiden liittymäkohtaan. Merkkiainekokeiden perusteella rakenteet ovat epätiiviit ja rakenteista kulkeutuu ilmavuotoa huonetiloihin. Vaikka välipohjaeristeessä ei todettu poikkeavia kosteusarvoja eikä materiaalinäytteissä mikrobivaurioita, on ilmavuodot rakenteista suositeltavaa estää.

Kiinteistön märkätilojen vesikalusteet ja pinnat ovat alkuperäisiä. Tekninen käyttöikä on jo ylittynyt lähes kaikkien vesikalusteiden osalta.

Väliseinät

Rakennuksen väliseinät ovat muurattuja tiiliväliseiniä tai teräsbetonisia väliseiniä.

Ei-kantavissa tiiliväliseinissä olevia halkeamia on selvitetty vuoden 2010 tutkimuksissa. Tutkimuksen mukaan halkeamien todettiin syntyneen pitkän ajan kuluessa ja johtuvan siitä, ettei kantavien rakenteiden elämistä oltu huomioitu riittävästi rakenneliittymien toteutuksessa ei- kantaviin rakenteisiin. Tutkimusten ja laskelmien perusteella todettiin, että halkeamat eivät ole henkilöturvallisuusriski.

Kiinteistön seinärakenteissa ei uudemmassa tutkimuksessa (v.2021) havaittu halkeamia. Pääosin väliseinärakenteet ovat kivirakenteisia eikä väliseinärakenteissa todettu aistinvaraisesti merkkejä kosteusvaurioista.

Kivirakenteiset väliseinärakenteet eivät sisällä herkästi vaurioituvia tai sisäilmaan merkittävästi vaikuttavia tekijöitä.

Rakennuksen liikkumisesta aiheutuvat halkeamat väliseinärakenteissa voivat lisätä eri tilojen välisiä ilmavuoroja, joten halkeamien esiintyminen ei ole suotavaa.

Tutkimusten (v.2021) perusteella väliseinärakenteissa ei ole todettu merkittävästi sisäilman laatuun vaikuttavia tekijöitä.

Julkisivut
Rakennusaikaisten rakennesuunnitelmien mukaan rakennuksen ulkoseinien pääasiallinen rakennetyyppi (US1) on ulkoapäin:

- graniitti 40 mm
- ilmarako
- lämmöneriste (mineraalivilla +tuulensuojamineraalivilla) 175 mm
- teräsbetoni 175-200 mm
- pintakäsittely

Idänpuolen julkisivulla on peltipinnoitettua julkisivua (US2), jonka rakenne on ulkoapäin:

- profiloitu pelti
- ilmarako +koolaus 32 mm
- tuulensuojalämmöneriste 50 mm
- lämmöneriste, mineraalivilla + koolaus 125 mm
- teräsbetoni 175-200 mm
- pintakäsittely

Ulkopuoli
Vuoden 2021 kuntotutkimuksen havainnot:

Pohjoisen puoleisella ylemmällä terassitasolla istutusaltaat ovat ensimmäisen kerroksen ulkoseinää vasten. Istutusaltaiden ja ulkoseinän graniitissa on pinnassa leväkasvustoa. Pohjoisen puoleisen terassitason kivetys on paikoin halkeillut

Kirjastoautojen autotallinovien vieressä lastauslaiturin betoni on rapautunut Ensimmäisen kerroksen parvekkeen graniitit ja muurin graniitit ovat lähes kauttaaltaan levän peitossa. Ensimmäisen kerroksen terassin oven alaosan metallilistat puuttuvat

Idän puoleisella julkisivulla on halkeama ikkunalasissa ja allaslaitehuoneen (tila 072) ovi on huonokuntoinen.

Lännen puoleisella julkisivulla pohjakerroksen autohallin betoniseinän on raudoituksia näkyvissä. Autohallin katossa on kalkkihärmää putkiläpivientien ympärillä. Sadevedet ovat valuneet epätiiviin läpiviennin kautta halliin. Katon betonilaatassa on teräksiä näkyvissä. Ensimmäisen kerroksen tasanteen

kaiteen/muurin graniitit ovat likaantuneet. Vesialtaat ovat poistettu käytöstä 90-luvulla vuotojen takia.

Vuoden 2022 kuntotutkimuksen havainnot:

Kohteen ulkoseinät ovat pääosin betonirakenteisia ja kivilaattapintaisia. Julkisivun kivilaatat on kiinnitetty betonirunkoon teräksisillä kiinnityslevyillä ja kivilaattojen välinen kiinnitys on toteutettu terästapeilla.

Graniittilevyt ovat rakennuksen kaikilla julkisivuilla pääosin hyväkuntoisia. Laatoissa on ohuita, koko laatan mittaisia juovia sekä väri- ja laatuvaihtelua. Laatoissa on yksittäisiä halkeamia pilarilinjojen kohdalla. Eteläjulkisivulla on graniittilaattojen välistä hammastusta, jonka suuruus vaihtelee 3–6 mm. välillä. Rakenneavausten perusteella hammastus johtuu laattojen ulkopinnan kuperuudesta eikä laattojen taipumisesta. Graniittilaattojen kiinnitys on toteutettu alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti kiila-ankkurimenetelmällä ja laatat on kiinnitetty toisiinsa ruostumattomin terästapein. Laattojen kiinnityksissä ei havaittu rakenteellisia puutteita., joten hammastavien graniittilaattojen uudelleenasennukselle tai korjaamiselle ei ole tarvetta.

Graniittilaattojen alareunoissa on kosteusjälkiä ja sammalkasvustoa, jotka ulottuivat yleensä 1-2 laattarivin korkeudelle maanpinnasta. Rakennuksen pohjoispuolella lastauslaiturin yläpuolisen sisäänkäynnin kohdalla on yksittäisiä värisävyltään tummempia graniittilaattoja. Länsipuolen kävelykadun katukivet ovat kohonneet pilarien kohdalla ylöspäin.

Graniittilaattojen pinnan juovat ovat muodostuneet ennen laattojen valmistusta, juovilla ei ole merkittävää vaikutusta laattojen kestävyyteen. Laattoja läpäisevät halkeamat laattojen kapeissa kohdissa ovat seurausta rakenteen liike-eroista ja niistä johtuvista pistemäisistä jännityspiikeistä. Graniittilaatat ovat paikoin ulkopinnasta kuperia ja niiden hammastus ylittää paikoin rakennusaikaisessa rakennusselityksessä esitetyn 3 mm:n enimmäishammastuksen. Rakenneavausten perusteella kuperien laattojen sisäpinta on suora, joten graniittilaatat ovat todennäköisesti työstövaiheessa työstetty kuperaksi, eivätkä laatat ole taipuneet asennuksen jälkeen. Graniittilaattojen merkittävän taipumisen riskiä voidaan havaintojen perusteella pitää vähäisenä.

Lastauslaiturin maantason graniittilaatat ovat lohjenneet todennäköisesti auton tai työkoneen törmäyksen takia. Yläreunasta ulospäin työntyneen graniittilaatan

kohdalla asfaltti on todennäköisesti lämpöliikkeistä johtuen työntänyt laatan alareunaa sisäänpäin ja aiheuttanut laatan taipumisen.

Suurimmat kosteusjäljet ja sammalkasvustot havaittiin istutusalueen kohdalla, jossa seinäpinnan kosteusrasitus on pensaiden ja muun kasvuston sekä lumen ja sulamisvesien takia korkeimmillaan. Rakennuksen länsipuolen katukivetysten lämpöliikkeet eivät ole aiheuttanut graniittilaattojen taipumista tai halkeilua, vaan katukivet ovat nousseet graniittijulkisivua myöten ylöspäin.

Graniittilaattojen välisissä elastisissa saumamassoissa on halkeilua koko rakennuksen alueella. Saumamassat ovat irronneet paikoin laattojen pinnasta. Eniten puutteita saumamassoissa on länsi- ja pohjoisjulkisivuilla. Epätiiviit saumat kasvattavat seinärakenteiden kosteusrasitusta.

Graniittilaattojen välisen elastisen saumamassan kiinnitys laattoihin on puutteellinen. Kiviliima on irronnut laatan pinnasta todennäköisesti laattapinnan puutteellisen puhdistuksen takia. Epätiiviit saumat kasvattavat seinärakenteiden kosteusrasitusta. Graniittilaattoja ei ole asennettu tasaisin välein, joten saumamassojen paksuus vaihtelee 5…20 mm:n välillä. Saumamassojen paksuuden vaihtelu ylittää rakennustyöselostuksessa esitetyn 3 mm:n enimmäisleveysvaihtelun. Saumamassoissa havaittiin myös sisäistä repeilyä/halkeilua, joka johtuu saumojen ikääntymisestä sekä julkisivulaattojen lämpöliikkeistä. Graniittilaatat ovat paikoin painuneet, mikä on aiheuttanut saumojen ulospäin pullistumista.

Sisäpuoli

Vuoden 2021 kuntotutkimuksen havainnot:

Ikkunoiden välissä olevista levyseinistä ei kuntotutkimuksessa havaittu vaurioita puurakenteista tai sisäverhouksena olevasta lastulevytyksestä. Höyrynsulkua ei havaittu kaikissa avauskohdissa tai höyrynsulku ei ollut tiivis liittymien osalta.

Ulkoseinän ikkunan välisistä eristeistä ja ikkunatilkkeistä ei todettu kuntotutkimuksessa epänormaalia kosteutta eikä ikkunanvälisessä lämmöneristeessä mikrobikasvustoa.

Merkkiainekokeissa todettiin rakenteissa olevan epätiiviyskohtia:

- ikkunaliittymistä ilmavuotoa
- välipohjan ja ulkoseinän liittymistä pistemäistä ilmavuotoa
- patterikannakkeesta ilmavuotoa

Rakennuksen ulkoseinärakenteissa ei ole pääosin todettu sisäilmaan vaikuttavia tekijöitä. Julkisivuissa todettiin tekijöitä, jotka voivat lisätä ulkoseinärakenteen kosteusrasitusta ja mahdollistavat pitkään jatkuessaan rakenteiden kosteus-/ ja mikrobivaurioitumisen. Rakennuksen ulkoseinärakenteen sisäkuorena toimiva paksu (175–200 mm) betonikuori on todennäköisesti melko tiivis rakenne, joka estää vaurioista aiheutuvien epäpuhtauksien kulkeutumisen sisäilmaan.

TJY-tila/huone 025+029 on koettu tunkkaisena ja tilojen käyttäjillä on sisäilmaan viittaavia oireita. Ko. tilojen ikkunan ja pilarin välinen rakenne on hyvin epätiivis ja rakenteista on ilmavuotoa huonetilaan. Lämmöneristе ei ole tutkimusten mukaan mikrobivaurioitunutta, mutta lämmöneristе on hyvin pölyävää. Ilmavuodon mukana voi rakenteista siirtyä sisäilmaan epäpuhtauksia, jotka voivat heikentää sisäilman laatua.

Ikkunat

Ikkunoiden vesipeltien kaadot ovat erittäin pienet. Vesipeltien ylösnostot ja liitos ulkoseinään on toteutettu jälkiasennuksena ja tiivistetty elastisella tiivistysmassalla. Epätiiveyskohdat ja pellitysten heikot kaadot kasvattavat ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden kosteusrasitusta.

Rakennuksen ikkunat ovat pääosin 2-puitteisia puu-messinki-ikkunoita, joissa sisempi puite on varustettu eristyslasielementillä- Kirjaston tiloissa on myös kiinteitä teräs-messinkirunkoisia eristyslasielementillä varustettuja ikkunoita.

Teräs-messinkirakenteisissa vinoissa ikkunoissa on yksittäisiä puutteita, kuten irronneita puitteita tai tiivisteitä. Kirjahallien vinojen teräs-messinki-ikkunoiden alapuitteet ovat paikoin irti tai puuttuvat kokonaan. Vinojen ikkunoiden tiivistemassat ovat paikoin irronneet. Vinojen ikkunoiden ympäröivissä seinärakenteissa havaittiin yksittäisiä vaurioita kuten maalin irtoilua.

Kattoikkunoiden kuparipeltien ruuvit ovat ruostuneet. Muilta osin niiden detaljikka on kosteusteknisesti toimiva ja tiivis.

Puurakenteiset ikkunat ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa, joissa on pääosin vähäisiä puutteita, kuten ilmavuotojälkiä ja käytön aiheuttamaa kulumaa. Ikkunan ulkopuitteiden liittymä karmiin on epätiivis. Ikkunoiden alakarmi ja ulkopuite on paikoin vaurioitunut. Puuikkunoiden lukituksen peitekilvissä ja kaihtimien säätötangoissa havaittiin yksittäisiä puutteita kuten vaurioita tai ruostetta. Puuikkunoiden tiivisteet ovat paikoin irronneet tai rikkoontuneet ja kolmessa tilassa on halkeamia ikkunoiden laseissa.

Puuikkunoiden vauriot ja ilmavuodot ovat seurausta rakenneosien ikääntymisestä sekä kosteusteknisen toiminnan puutteista (pellitysten huonot kaadot ja epätiiviit liittymät). Nämä voivat aiheuttaa vedon tunnetta sekä kuljettaa ulkoilman tai rakennekerrosten mahdollisia epäpuhtauksia sisäilmaan ja näin heikentää sisäilman laatua. Kattoikkunoiden pellityksissä havaitut ruostevauriot ovat esteettinen haitta, mutta heikentävät lisäksi rakenteen kosteusteknistä toimivuutta viistosateen päästessä vapaammin syvemmälle rakenteeseen.

Ikkunoiden vesipelleissä on yksittäisiä epätiiviyskohtia, mutta liitokset ja ylösnostot ovat pääosin toteutettu toimivasti. Epätiiveyskohdat ja pellitysten heikot kaadot kasvattavat kuitenkin ulkoseinä- tai ikkunarakenteiden kosteusrasitusta.

Ulko-ovet

Rakennuksen ulko-ovet ovat pääosin teräs-messinkirunkoisia. Teräs-messinkirakenteiset lasiovet ovat pääosin hyväkuntoisia, eikä niissä ole merkittäviä vaurioita tai kulumaa. Myös teräs-messinkirakenteiset lasiseinät ovat hyväkuntoisia. Tuulikaapin 001 ulko-oven yläreunan lista on osin irronnut. Lasisten väliovien saranan ympärykset ovat paikoin tummuneet.

Vesikatto ja yläpohja

Rakennuksen vesikatto reunapellityksineen on uusittu vuonna 2005. Samassa yhteydessä on ikkunoita uusittu pellityksineen. Valokuilujen rakenteisiin ei ole vesikattokorjauksien yhteydessä kohdistunut toimenpiteitä.

Vesikaton perushyötykuorma (lumikuorma) on vanhojen suunnitelmien mukaan 180 kg/m^2.

Yläpohjarakenne alkuperäisten suunnitelmien mukaan (YP1), rakenteet ylhäältä:

- suojakiveys
- vesieristys. tyyppi C
- kevytsorakatelaatat 60 mm
- kevytsora >350 mm
- muovikalvo 0.2 mm
- kantava teräsbetonilaatta 220 mm
- pintakäsittely

Singelikerros on poistettu vesikaton korjausten yhteydessä ja tilalle on vaihdettu kumibitumikermi.

Lummesalissa on tapahtunut v.2020 vesivahinko. Myrskytuuli oli työntänyt sadevettä ikkunapellitysten alta rakenteisiin ja vettä oli valunut Lummesalin lattialle. Saatujen tietojen mukaan ikkunapellitykset on korjattu ja Lummesalin välipohjarakenteeseen on toteutettu kuivatuskorjaus.

Vesikaton kumibitumikermissä ja kattoikkunoissa ei ole kuntotutkimuksen mukaan merkittäviä puutteita. Vesikaton kallistuksissa todettiin pieniä puutteita, sadevedet eivät ohjaudu täysin kattokaivoihin.

Kuntotutkimuksessa (v.2021) tehtiin rakenneavaus musiikkiluokan (tila 250) kattoikkunan valokuilun rakenteiseen, koska valokuilun yläosassa havaittiin maalin irtoilua. Rakenneavauksessa todettiin kuivunutta vesijälkeä rakenteissa ja tummentumia lämmöneristeissä. Rakenteet olivat avaushetkellä kuivia eikä puurakenteissa havaittu pehmenemistä. Lämmöneristeen materiaalinäytteessä ei todettu mikrobikasvustoa.

Vesikatteella on teknistä käyttöikää jäljellä noin 15 vuotta. Vesikatolla ei havaittu merkittäviä puutteita, lievää sadevesien lammikoitumista lukuun ottamatta.

Vesikatolla on paljon ikkunoita ja valokuiluja. Ikkunoiden ja valokuilujen rakenteisiin ei ole lähtötietojen perusteella tehty korjauksia vesikatteen uusimisen yhteydessä. Tutkimuksissa todettiin vanhoja vesijälkiä ja tummentumaa sisäpuolisissa rakenteissa. Valokuilun yläosan puurakenteisessa osassa ei todettu höyrynsulkurakennetta. Kosteusjälkien syynä on voinut olla joko valokuilun kuvun vesivuodot tai sisäilman kosteuden tiivistyminen rakenteisiin. Kohdalta otetussa mikrobinäytteessä ei todettu viitteitä mikrobivaurioista, mutta puuosissa oli aistinvaraisesti nähtävissä pintakasvustoa. Höyrynsulkurakenteen puuttuminen mahdollistaa sisäilman kosteuden kulkeutumisen rakenteeseen ja toisaalta ilmavuodot rakenteesta sisäilmaan. Mineraalivillassa todettiin tummentumia, jotka viittaavat ilman liikkumiseen eristemateriaalissa.

SÄHKÖ

Kiinteistön sähköjärjestelmät ovat pääosin alkuperäisiä ja pääosin tyydyttävässä kunnossa. Sähköjärjestelmien keskimääräinen tekninen käyttöikä on laitteistosta riippuen 10-50 vuotta. Osa järjestelmistä on jo käyttöikänsä loppupuolella. Käyttöiän loppuessa sähköjärjestelmien sekä -laitteistojen sähkö- ja paloturvallisuus heikkenee, huollontarve kasvaa ja varaosien saatavuus on heikkoa.

Rakennuksen valaistusta on uusittu vähäisessä määrin Esco-hankkeen ja kirjastosalissa tehdyn remontin yhteydessä.

Kiinteistön alkuperäiset sähköjärjestelmät ovat suositeltavaa uusia rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä.

LVIA ks. kohta 6.4

5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

5.1 Tilojen toiminnan kuvaus

Tikkurilan kirjastotaloon suunnitellaan monialainen kulttuurikeskuksena. Sijoitetaan kirjastotaloon:

5.1.1 Eri toimintojen tilat

Tilat järjestyvät monitilatoimiperiaatteiden mukaisesti.

Tilat järjestetään vyöhykeperiaatteella julkinen, puolijulkinen ja yksityinen. Vieraat pääsevät ensisijaisesti julkiselle vyöhykkeelle ja henkilökunnan seurassa opastettuina puolijulkiselle vyöhykkeelle. Monitilatoimiston vyöhykkeet tulee olla erotettavissa toisistaan kulunvalvotuilla ovilla. Katselu puolijulkiselta tai julkiselta vyöhykkeeltä työtiloihin tulee estää, ovilasien tai kalvotuksen jne. avulla. Tilojen yksityisyyden kasvaessa kasvaa myös vaatimus häiriöttömyydelle.

1. Julkinen vyöhyke: aula, vastaanotto, yleiset WC:t, yhteiskäyttöinen palvelupiste, kahvila: kaikille avoin
2. Puolijulkinen vyöhyke: kokoushuoneet, studiot, opetustilat, näyttely ja teatteritilat: vieraat ja sidosryhmien jäsenet saatettuina ja tunnistettuina
3. Sisäinen vyöhyke: henkilöstötyötilat, -vetäytymistilat, -neuvottelutilat, takatilat, henkilöstön sosiaalitilat, varastot, arkistot, kopiotilat, lokerikot- ja naulakot: vain omat työntekijät

Tilojen korjaus- ja muutostarvetta ovat kuvattu kohdassa 6.3 Rakennetekniset tavoitteet. Ulkotilojen korjaus- ja muutostarvetta ovat kuvattu kohdassa 5.1.6 pihan vaatimukset.

Kirjastotilan toimijat

Tikkurilan kirjastotalossa on **Tikkurilan kirjastopalveluiden** lisäksi myös muita toimintoja, kuten Vantaan kirjastojen yhteisiä palveluita. Näitä yksikköjä ovat: aineiston elinkaari, logistiikka, Helmet-musiikkivarasto, aineistohotelli, kirjaston automaatioyksikkö, kirjaston johto ja hallinto ja ruotsinkieliset toiminnot.

Kirjaston tilat ovat:

- Avoimet kokoelmatilat, sisältäen hyllystö ja asiakkaiden lukupisteet sekä asiakkaiden tietokonepisteet ja esiintymistilat
- Lasten- ja nuortentilat, sisältäen satuhuone, lepo- ja leikkitilat, peli- ja immersiotila.
- AV-studiot, sisältäen musiikkikuuntelu-, musiikki-instrumenttisoitto- ja mediaeditointitilat
- Toimistotila, sisältäen avotoimisto, toimisto- ja työhuoneet
- Monistus- ja toimistotarvikkeiden varastotilat
- Varastotilat, eri typittäin
- Tavaravastanottotilat, tavaralastaus
- Kirjastoautojen autotalli

Musiikkiopiston tilat:
Tikkurilan kirjastotalossa toimii myös Vantaan musiikkiopiston pääpisteenä.

Musiikkiopiston tilat ovat:

- Lummesali, ja sen lämpiö ja varastotilat
- musiikkiopetustilat
- musiikkiopetusopettajien toimistotilat ja opettajien taukotila
- varastotilat

Kahvio ja terassi:

- liiketila, kahvion tarjoilupiste (ulosvuokrattutilat)
- kahvio takahuone (varasto) ks. myös 5.1.2
- ulkoterassi

Lastenkulttuurikeskus:

Lastenkulttuurikeskus Pessin tilojen tulee olla:

1. RIITTÄVÄN SUURET - väestömäärän ja erityisesti lapsiperheiden määrän kasvaessa, pitäisi myös toiminnan määrän kasvaa.
2. SAAVUTETTAVAT - Palveluiden ja tilojen saavutettavuus ja monimuotoisuus, asukkaiden erilaiset taustat ja tarpeet pystytään huomioimaan.
3. AMMATTIMAISEN TOIMINNAN TILAT – tilojen pitää olla sellaiset, että niissä on mahdollista toteuttaa laadukasta ja ammattimaista lastenkulttuuria.

Lastenkulttuurikeskuksen tilat ovat:

- Teatteritila n. 60-80 katsojalle –, verhostot, esitystekniikka, siirrettävät katsomorakenteet, tanssiin sopiva lattia, muunneltavuus + pukuhuoneet / esiintyjien taustatilat lähistöllä (kellarikerros)
- Näyttelytila, ripustus ja valaistustekniikka, suljettavissa ja vartioitavissa oleva tila (1. kerros, lähellä kirjaston lastenosastoa)
- Työpaja- / toimintatiloja 2 kpl (luokkahuoneita), monitaiteiseen työskentelyyn
- Toimisto- ja varastotilat, lasten ja nuorten kulttuuripalveluissa tällä hetkellä 9 vakinaista ja 4 määräaikaista työntekijää, materiaaleja ja laitteistoa täytyy välivarastoida ja säilyttää (näyttelyt, esitykset, tekniikka, opetusmateriaali) Myös ulkopuoliset käyttäjät tarvitsevat säilytystilaa (esim. tpo-toimijat)
- Tempo-orkesterin toimitilat – toimisto ja soitinvarasto, toiminta kouluilla, mutta tarvitaan myös toimipiste / tukikohta.
- Vapaaseen leikkiin ja odotukseen sopivat aula- tms. tilat, jotka samalla turvalliset ja käytännölliset lapsiperheiden tarpeita ajatellen (harrastuksiin tulevat lapset, heitä odottavat vanhemmat ja sisarukset, vauvaperheet, lastenvaunuille riittävästi säilytystilaa, imetys- ja ruokintamahdollisuus jne.) tämä voi olla muiden toimijoiden kanssa jaettua tilaa (aulatilat).

Yhteiset tilat:

- aulapalvelutilat ja infopiste
- asiakkaiden sisäänkäynnit, eteispalvelutilat
- käytävät, portaat ja hissit asiakkaille
- valvomo

Aukioloajat saattavat olla erilaisia eri toiminnoille. Pääsyy suljettuihin toimintoihin voidaan rajoittaa tilanjakajoilla kuten seinillä ja lukitusjärjestelmissä tai saksiveräjillä.

Henkilökunnan tilat:

- henkilökunnan sisäänkäynnit
- sosiaali- ja taukotilat
- käytävät, portaat ja hissit henkilökunnalle ja tavaroille

Henkilökunnan sosiaali- ja taukotilat sekä heidän pesutilansa jaetaan eri kerroksiin, lähellä eri työpisteitä. Siivojen ja kahvion tilat sijoitetaan pohjakerrokseen. Henkilökunnan suihkutilat sijoitetaan myös pohjakerrokseen, lähellä henkilökunnan sisäänkäyntejä.

Pesu ja WC-tilat:

- asiakkaiden WC:t, LE-WC
- lastenhoitohuone
- henkilökunnan WC:t, suihku- ja pukuhuoneet
- kahvion työntekijöillä tulee olla mahdollisuus wc tilan käyttöön kavion välittömässä lähietäisyydessä, ei saa olla yleisö wc.

5.1.2 Keittiötilat

- kahvion tarjoilualue ja sen takahuone
- kahvio toimii asiakaskahviona, jossa tarjoillaan valmiita muualta tuotavia pikkusuolaisia ja makeita leivonnaisia sekä mm. Salaatteja tai muita pikkuannoksia, kahvissa on myös mahdollisuus Take Away- tuotteille
- kahvio tarjoilualue ja kalusteet on oltava hygieeniset ja helposti puhdistettavissa. Tila on oltava lukittavissa. Kahvio tiloissa on tarjoilutiski kylmävitriini leivonnaisille ja erilaisille juomasekoituksille sekä kahvin ja teen valmistuslaitteet. Kahviossa tulee olla vesipiste, pieni astianpesukone ja astioiden säilytystilat sekä leivonnaisten lämmitys mahdollisuus.
- kahvion takahuoneessa tulee olla kylmätilaa sekä pakastetilaa tila kuiva-ainevarastolle, sekä kahvinon siivouskaappi.
- sekä kahviotilan että sen takahuonetilan lattia on oltava helposti puhdistettavissa ja molemmissa tiloissa tulee olla kuivakaivo
- kahvion henkilöstön tila (ks. 5.1.1)
- taukotilojen kotikeittiöt (8 kpl)
- kahvion jätetilojen ja logistiikan tarpeita (esim. rullakkotila).

5.1.3 Siivoustilat (Puhtauspalveluiden tavoitteet)

Rakennuksen peruskorjauksen puhtauspalvelujen tavoitteena on aikaan saada puhtaita ja sisäilmaongelmattomia tiloja, joiden pinnat on helppo pitää puhtaana, esim. yläpölyjen kerääntymistä on suunnitteluratkaisuissa vältettävä. Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan mahdollisimman kestävistä, tehokkaista ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista, eikä lattioilla saa olla vahaustarvetta. Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen siivouksen toteutumisen esteettömyys.

Materiaalien päästöluokka M1
Rakentamisen puhtausluokka P1

Siivoustilat:

Siivoustilat 153, 214 ja 244 säilytetään vanhoilla paikoillaan.
Siivoustilat 016 ja 326 puretaan (tilat korvataan muualle)
Rakennettavia uudet siivoustilat (2 kpl): kirjastotilan 103:n ja taukotilan 327:n vieressä.
Tukkutavaroiden kuljetusreitin tulle olla esteetön ja ovien leveys kulkureitillä 90–100
Tukkuautolle tulee varmistaa suunnittelussa riittävä kääntösäde ja auton perutus mahdollisuus lähelle kuljetusreittiä.

Siivoustilat ovat lähestulkoon alkuperäisessä kuosissa ja kunnostamisen tarpeessa niin varusteiden, koneiden että pintamateriaalien suhteen. Puhtauspalvelujen siivoustilat suunnitellaan huonetilaohjelman/tilakaavioiden mukaan.

Siivouskeskus 033 sijaitsee pohjakerroksessa tavarantoimitusten ja jätepisteen läheisyyden joustavuuden takaamiseksi. Siivouskeskus toimii myös laitoshuollon varastotilana. Tilassa pestään päivittäin siivouksen pyykkiä, joten tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Tila varustetaan 7 kg teollisuuspyykinpesukoneella ja kuivausrummulla, sekä koneiden alla tulevilla jalustoilla. Betonista valetaan 10 cm koroke, johon koneiden jalustat pultataan kiinni. Tilassa puhdistetaan laitoshuollon siivouksessa käytettävät koneet ja laitteet, joten tilassa tulee olla hiekanerottelukaivo ja käsisuihkulla varustettu pesupiste RST-altaan yhteydessä. Muu varustus tilakorttien mukaisesti.

Puhtauspalveluhenkilökunnan sosiaalitila siirtyy purettavasta huoneesta 041 uuteen sosiaalitilaan (alueeseen 013-019) ja tulevan taukotilaan 023. Tila varustetaan neljällä pukukaapilla ja pukukaapin edessä olevilla penkeillä. Tilassa tulee olla suihku ja wc-tila. Taukotila varustetaan vesipisteellisellä minikeittiöllä ja jääkaapilla, sekä pöydällä ja neljällä tuolilla. Tilassa on hyvä olla erillinen seinään kiinnitettävä vaatenaulakko ja kenkäteline ulkojalkineille. Tilan oven sisäpuolelle asennetaan kiinnityspinta.

Tuulikaappimatot uusitaan kaikkiin tuulikaappeihin. Mattoina voi olla joko Modulla tai Leijonamatto. Matot tulee asentaa pienempiin osiin, jolloin maton aluset saadaan myös puhdistettua. Mattoja ei saa asentaa kalusteiden alle, jolloin maton nosto puhdistuksessa hankaloituu.

5.1.4 Jätehuollon tilat

Tikkurilan kirjastotalon nykyinen jätetila on uusimisen tarpeessa. Jätetila sijaitsee pohjakerroksen kannen alla (kylmätila).

Vanhasta jätetilasta luovutaan ja tilalle rakennetaan uusi jätetila. Uusi jätetila palo-osastoidaan, paloturvallisuuden vuoksi. Jätetilan tulee sijaita lähelle puhtauspalvelun kulureittiä. Kulku jätetilaan tulee olla esteetön ja turvallinen. Jätetilan tulee olla tiivis ja alapuoli kiinteästi laudoitettu tai verkotettu, jotta pienjyrsijät eivät pääse jätetilaan. Jätetilan ja maan välillä ei saa olla korkeuseroja, muutoin jätetilan oviaukon kohta tulee luiskata. Molempiin oviin tulee asentaa aukipitolaitteet. Oven lukitus kaksoislukkopesällä käyttäjän sarjaan ja Vantaan sarjaan jätehuollolle.

Jätetilaan seuraavat jäteastiat
Sekajäte 4kpl 660 l mitat, leveys 1250 syvyys 850 korkeus 1250
Biojäte 1 kpl 240 l mitat, leveys 600 syvyys 720 korkeus 1100
Muovijäte 1kpl 660 l mitat, leveys 1250 syvyys 850 korkeus 1250
Pienmetalli 1 kpl 240 l mitat, leveys 600 syvyys 720 korkeus 1100
Kartonkijäte 1 660 l mitat, leveys 1250 syvyys 850 korkeus 1250
Paperiastiat kirjaston sisätiloissa astioita 7 kpl 240 l mitat, leveys 600 syvyys 720 korkeus 1100

5.1.5 Väestönsuojatilat

Kiinteistössä on rakennettu kaksi (2) väestönsuojaa. Väestösuojat ovat rakennetut kerrosalaperusteisesti. Kohteen peruskorjauksen, ei pitäisi vaikuttaa väestösuojavelvoitteeseen kasvattavasti. Väestönsuojien kapasiteetti tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

5.1.6 Pihan vaatimukset

Tikkurilan kirjastotalon piha on olennainen osa arkkitehtien Perko ja Rautamäen voittamaa arkkitehtikilpailun suunnitelmaa. Tikkurilan kirjasto on todettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi Vantaan kaupungin teettämässä 1980-1990-lukujen rakennuskannan inventoinnissa (Saatsi arkkitehdit, 2022). https://kaupunginmuseo.vantaa.fi/fi/tutkimus

Kirjastotalon piha tukee Vantaan kulttuuritoimen ja perusopetuksen toimintaperiaatteita ja strategiaa. Suunnittelun tavoitteina on toiminnan näkökulmasta piha-alueiden toiminnallisuus, monikäyttöisyys, uudet kirjastotoiminnat, esteettömyys, turvallisuus ja terveellisyys sekä mahdollisuus ympäristön muokkaamiseen eri ikäryhmien tarpeiden mukaan. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Rakennuksen elinkaaren näkökulmasta pihasuunnittelun tavoitteina ovat tilojen muunneltavuus, pihoihin liittyvät laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet, ja materiaalien kestävyys. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo otetaan huomioon pihasuunnittelussa.

Kiinteistö on jaettu kahteen osaan v. 2019 asemakaavassa. Tällä hetkellä (27.12.2022) virallinen kiinteistöjäkö ei ole vielä tehty, mutta on valmistettava ennen rakennusluvan käsittelyä. Tarveselvitys-hankesuunitelemaan kuuluu vain kiinteistöosa, joka on kirjaston puolella. Toinen puoli siirtyy kaupungin puistohallintaan. Perusparannustyöt kattavat koko pihan. Rajat näkyvät asemakaavassa (liite 3).

Piha ei sijaitse melualueella.

Etupihan puolella (yleisölle):

Etupiha toimii sisääntulopihana. Piha edustaa kirjastotaloa ja opastaa kirjaston eritoimintaan ja sisäänkäyntiin. Etupiha avautuu etelään ja länteen, kaupunginpuistoon.

- Rakennetaan uudet pääsisääntuloportaat suoraa pääovien edessä, uusitaan puut ja pensaiden reunat.
- Parannetaan (peruskorjataan) sisääntulokansi
- Rakennetaan sisääntulokannelle uusi esteetön terassi vanhojen vesialtaiden päälle, terassi toimii kahvion ja kirjaston terassina. Terassi avautuu puistoon (lounaaseen). Terassi on tulee olemaan porrastettu ja sisältää vesielementi joka muistuttaa alkuperäisestä suunnittelusta.
- Rakennetaan uusi kävelyluiska sisääntulokannelle, jossa salittaan myös erityiset ajoneuvot (ambulanssit, Lummesalin tavaranotto, talvenkunnossapito)
- Uusitaan pensaiden penkki kävelyluiskan vieressä
- Rakennetaan uusi ajoliittymä Lummetieltä (poistetaan vanhaliittymä) ja ajoreitti pohjakerroksen pysäköinnille. Rakennetaan pysäköintipaikkoja kirjaston asiakkaille (15 ap, 2 LE-ap ja 2 sähköautojen latauspistevaurauspaikkaa).
- Rakennetaan uusi kävelypolku Lummetieltä kirjastoon sisääntuloportaalle ja puistolle. Osa polusta saa olla kaupunginpuiston puolella
- Rakennetaan noin 40 polkupyöräpaikkaa sisääntuloportaiden lähellä.
- Istutetaan uudet puut, pensaat ja nurmikko

Pohjakerroksen kannen puolella (henkilöstölle ja huollolle):

Pohjakerroksessa on kylmätila, joka sijaitsee etupihankannen alle. Siihen sijoittuu huolto- ja henkilökunnantilat.

- Peruskorjataan henkilökunnan pysäköintialue (8 ap) ja väliaikaiset tavaranottopaikkaa (2 pakettiautopaikkaa)
- Peruskorjataan henkilöstöpolkupyöräpysäköinti (60-80 pp)
- Uusitaan jätetila (ks 5.1.4) ja rakennetaan uusi ulkovälinevarastotila. Tilat palo-osastoida ja suojellaan ikivallasta.
- Uusitaan asfaltti ja kunnostetaan pinnat siistiksi sekä uusitaan valaistuksia ja kameravalvonta (turvallisuus)
- Peruskorjataan ulkoseinä ja ulko-ovet. Laajennetaan ulko-ovi 044 (900+300).

Kirjasolan puolella (sisääntuloja):

- Parannetaan henkilöstösisääntulo 034 turvallisemmaksi (mm. valaistus, kamerat). Parannetaan esteettömyyttä.
- Parannetaan asiakkaansisääntulo 001 turvallisemmaksi (mm valaistus, kamerat) ja korjataan esteettömäksi. Uusitaan opastukset merkittävämmiksi. Tästä asiakaansisääntulosta päästään suora kirjastotilaan ja esteetönhissille.

Huoltopihan puolella:

- Rakennetaan uudet pysäköintipaikkat (18 ap) saatto- ja asiakkaanliikenteelle.
- Uusitaan asfaltti ja kunnostetaan pinnat siistiksi sekä uusitaan valaistuksia ja kameravalvonta (turvallisuus)
- Rakennetaan matalakivimuuri huoltopihan ympärillä, joka estää turvatonta läpikulkua ja luvaton pysäköinti. Istutetaan pensaita ja asennetaan puomin (huoltoportti).
- Pidetään huolto- ja jäteauton kääntöraide
- Peruskorjataan lastauslaituri

Pysäköinti ja Liikennemerkit

Kirjastolle rakennetaan uudet liikenneyhteydet ja pysäköintipaikat. Saattoliikenteen järjestelyitä pyritään pihan suunnittelun yhteydessä selkeyttämään ja parantamaan turvallisuutta. Piha-alueen liikennemerkit päivitetään kokonaisuutena hankkeessa ja liikennemerkeistä laaditaan erillinen liikenteenohjaussuunnitelma.

5.1.7 Osallistaminen

Vantaan kulttuuri- ja kirjastotalon suunnitteluun osallistetaan alueen asukkaita, sidosryhmiä ja palveluiden käyttäjiä. Osallisuutta koordinoi työryhmä, johon kuuluu edustajia kaupungin osallisuuspalveluista, kirjastosta, musiikkiopistosta ja lastenkulttuurikeskus Pessistä. Kehittämistyössä hyödynnetään myös tulevien talon toimijoiden aiemmin keräämää palautetta ja kyselyitä.

Asukasosallisuustyölle laaditaan oma suunnitelmansa keväällä 2024. Tärkeinä kohderyhminä työssä ovat erityisesti lapsiperheet sekä muun kuin suomen tai ruotsin kieltä äidinkielenään puhuvat vantaalaiset. Talo on kuitenkin kaikille avoin, ja osallistumismahdollisuudet pyritään tarjoamaan kaikille talon kävijöille syksyllä 2024. Kesän ja alkusyksyn 2024 aikana kerätään asukkailta näkemyksiä talon sisätilojen ja toiminnallisuuden ratkaisuihin osallistumalla alueen tapahtumiin ja kutsuen mukaan sidosryhmiä, kuten lähipäiväkoteja ja kouluja.

Osallisuus otetaan huomioon myös sisustussuunnittelussa, jotta asukkailla on mahdollisuus osallistua tarkempien suunnitelmien työstämiseen.

Vuonna 2025–2027 toteutetaan kysely asukkaille talon toimijoiden yhteistyön ja toimintakulttuurin kehittämiseksi. Lisäksi talolle järjestetään nimikilpailu, johon asukkaat ja sidosryhmät voivat osallistua eri tavoin.

Joulukuussa 2023 järjestettiin Vantaan kaupungin vanhus- ja vammaisneuvostolle esteettömyyskävely, jossa käsiteltiin taloon liittyviä esteettömyyden ja saavutettavuuden näkökulmia. Kävelyn aikana nousi esiin tarve parantaa opastesuunnittelua ja ratkaista haasteet esteettömässä saapumisessa, kuten LE-parkkipaikkojen saatavuus, esteettömät kulkuoikeudet taksikuljetuksiin ja raskaiden ovien aiheuttamat hankaluudet. Lisäksi korostettiin tarvetta ottaa huomioon erilaiset vammaisuuden muodot, kuten liikkumisrajoitteet, näkö- ja kuulovammaisuus sekä aistivammaisuus, esimerkiksi väri- ja äänimaailmaa suunniteltaessa.

TAIDEHANKE: haetaan taidehanke peruskorjaushankeen yhteydessä, taidehanke käsitellään erillisenä hankkeena).

5.2 Tilaohjelma

Tilaohjelma liitteenä (liite 5)

5.3 Tilojen vaatimukset

Laatutasotavoitteet

Uusi kirjastolaki on tullut voimaan tammikuussa 2017. Lain ja uudenlaisen palveluiden näkökulmasta on tarpeen toteuttaa toiminnallisia muutoksia nykyisiin tiloihin.

Suomen kuntaliiton *Yleisten kirjastojen saavutettavuussuositus* (2017) mukaisesti: ”*Saavutettavuus on asemoitu yhdeksi strategisen johtamisen osaksi. Sisällöllisesti se kattaa laajan alueen tasaveroisuuskysymyksiä fyysisen toimintaesteen ja monikielisyyden huomioon ottamisesta monikanavaiseen viestintään.”*

Tilat suunnitellaan huomioiden esteettömyys, turvallisuus, terveellisyys, hyvä akustiikka sekä toimivat säilytystilat. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan turvallisuutta lisäävät ja tilojen löytämistä helpottavat opasteet. Kestävä

kehitys/resurssiviisaus, ylläpidettävyys, iltakäyttö sekä kustannustehokkuus ovat tavoitteita kaikissa näkökulmissa.
Iltakäyttö ja tilojen monikäyttöisyys on huomioitava myös kulunvalvonnassa, lukituksissa sekä ilmanvaihdossa.

Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon se, että Tikkurilan kirjasto on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä rakennusperintökohde. Suunnitelmien laadinnassa huomioidaan se, että rakennuksen arvokkaat ominais- ja erityispiirteet eivät tule katoamaan tehtävien korjaus- ja muutostöiden aikana. Tikkurilan kirjaston kulttuuristen ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä tulee vaalia ja tukea peruskorjauksen suunnittelussa. Muuttuneiden tarpeiden vaatimat uudet ratkaisut tulee suunnitella siten, että ne tukevat tai palauttavat rakennuksen mahdollisesti kadonneita kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Rakennuksen monet detaljit ovat erityisiä ja suunniteltu huolellisesti tätä rakennusta varten. Erikoispiirustuksia laadittiin kirjaston toteutusvaiheessa runsaasti. Korjausten yhteydessä tarvittavien muutosten ja täydennysten ratkaisuja tulisi etsiä alkuperäisten toteutuspiirustusten avulla.

6 RAKENNUS

6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Elinkaaritavoitteet

Peruskorjattavien rakennusten korjaustöillä tavoitellaan julkisivujen osalta 40 vuoden, vesikaton osalta 50 vuoden ja vedeneristys laatoituksen alla 30 vuoden kunnostussykliä. (Kunnostussyklit täsmentyvät suunnitteluvaiheen yhteydessä). Pintamateriaalien osalta kunnostussykli määräytyy materiaalin laadun ja käytön mukaan.

Aiempi eduskunta hyväksyi 1.3.2023 uuden rakentamislain. Uusi laki tuo ilmastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä ja tulee voimaan 1.1.2025. Uuden lain myötä elinkaarisuunnittelijan tulee laatia jatkossa ilmastoselvitys ja materiaaliseloste rakennusluvan liitteeksi nykyisin laadittavan energiatodistuksen lisäksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset tulevat voimaan 1.1.2024, mutta kunta tai maakunnanliitto saa halutessaan soveltaa vanhoja kaavan tietosisältöä koskevia säädöksiä yksittäistapauksissa päätöksellään vuoden 2028 loppuun asti.

Tikkurilan kirjaston hankkeessa tilaajan on päätettävä, miten uusien selvitysten kanssa toimitaan hankkeen rakennusluvan haun yhteydessä, kun rakennusluvan haku tapahtuu em. siirtymäaikana. Suositeltavaa on kuitenkin noudattaa uutta lainsäädäntöä alkaen 1.1.2024.

Energiatehokuustavoitteet

Energiatehokkuuden osalta tavoitteena on toteuttaa energiaa säästäviä ratkaisuja Vantaan kaupungin yleisten linjausten mukaisesti. Kirjastorakennus on iältään yli 40-vuotias, joten talotekniikan uusiminen kasvattaa sähkö- ja lämpöenergian tarvetta rakennuksessa.

Asennetaan rakennukseen LED-valaistus sekä aurinkosähkövoimala peruskorjauksen yhteydessä. Tutkitaan suunnittelun yhteydessä, pystyisikö vuonna 2017 ESCO-hankkeen yhteydessä asennettuja LED-valaisimia hyödyntämään esimerkiksi rakennuksen aulatiloissa. Lisäksi asennetaan uusittavaan pääkeskustilaan hybridisuodatinlaitteisto, jolla parannetaan sähkön laatua ja säästetään samalla myös sähköenergiaa.

Asennetaan sähköauton latauspisteitä pysäköintialueella lain 733/2020 tai sen mahdollisten tarkennusten mukaisesti.

Nykyisen kirjastorakennuksen käyttämällä sähkön tunneittaisella teholla aurinkosähkövoimalan koko on luokkaa 60 kWp ja se saattaisi mahtua suunnitellusti sille alustavasti varatulle katon osalle.
Mikäli rakennuksen katolta voidaan osoittaa lisää tilaa lisäkuormalla 30-40 kg/m^2 (PV-paneeliasennukselle) tai 6-8 kg/m^2 (ohutkalvopaneeleille), niin voimalatehon kasvattaminen kokoluokkaan 100 kWp on perusteltua seuraavista syistä:

- Kaikkien sähkölaitteiden sekä -järjestelmien uusiminen
- Kaikkien IV-koneiden ja -laitteiden uusiminen
- Sähköautonlatauspisteiden lisääminen
- Mahdollinen sähköpyörien latausaseman lisäys

Hybridisuodatin ja aurinkosähkövoimala vähentävät rakennuksen sähkönkulutusta yhteensä arviolta 10…14 %.

Mikäli rakennuksen nykyinen kaukolämpöliittymä ei ole riittävä lämmöntuotannon kannalta, lisälämpö voitaisiin tuottaa myös rakennuksen länsipuolelle asennettavalla maalämpöjärjestelmällä. Länsipuolen piha-alue uusitaan kokonaisuudessaan, jolloin maalämpökaivot voitaisiin porata maankaivuutyön yhteydessä. Kaivettava alue on niin kookas, että lisälämpöä sen alueelta saataisiin arviolta 500...700 MWh/vuodessa. Mahdollinen järjestelmäkoko tarkentunee jatkosuunnittelun aikana.

Tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä myös mahdollisen pientuulivoimalan asennusmahdollisuuksia rakennuksen katolle. Kyseessä olisi pystyakselisen pientuulivoimalaitteiston asentaminen.

Rakennuksen katto on korkea ja pystyakselinen tuulivoimalaite/-laitteet käytännössä äänettömiä ja ne toimivat alhaisilla tuulen nopeuksilla. Laitteisto ei myöskään näkyisi häiritsevästi katutasolle.

Pientuulivoimahanke voitaisiin toteuttaa tarvittaessa myös erillishankkeena tai etsiä sille toinen toteutuskohde.

6.0.2 Tilatehokkuustavoite

Tilatehokkuustavoite parannetaan hankkeessa, huomioidaan se, että Tikkurilan kirjastotalo on arkkitehtonisesti ja kulttuurisesti merkittävä ja sen korkeat tilat tullaan säilymään.

Palveluverkkosuunnitelmassa tavoitteena on lisätä kirjastotilaa 75 neliöön tuhatta asukasta kohti.

Kirjastotoimi palvelee vuosittain noin 495 000 kävijää (asiakkaat), josta kirjasto 450 000, musiikkiopisto 22 715, Lummesali 6400 ja lasten- ja nuorten kulttuurikeskus 3700 kävijää. Henkilökunta määrä täsmentyy hankeen suunnitteluvaiheessa.

Rakennuksen (tulevan) laajuus on 5758,9 htm^2 (4966 hym^2).
Tilatehokkuus on 11,63 htm^2/ 1000 kävijää.

6.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilasuunnittelu liittyy myös kirjastotalon toimintakulttuurin muutokseen. Ilmiöpohjainen kulttuurin ja oppiminen, tilojen toiminnallisuus, monikäyttöisyys, tietotekniikan tehokas käyttö sekä henkilökunnan vuorovaikutteinen yhteistyö ovat osa muuttunutta ja muuttuvaa ympäristöä.

Katso myös kohta 6.3 Rakennetekniset tavoitteet ja toimenpiteet

6.0.4 Ääniolosuhteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta ja ohjetta rakennuksen ääniympäristöstä 2018. Opetustiloissa, ryhmähuoneissa, musiikkitiloissa sekä taukotiloissa noudatetaan jälkikaiunta-ajoissa ja puheensiirtoindekseissä standardin SFS 5907 luokkaa A/B mikäli se on asetuksen ohjetta tiukempi. Edellä esitetty koskee myös monitilatoimitilojen avotila-alueita. Muutoin, mikäli Ympäristönministeriön ohje ääniympäristöstä ei muuta edellytä, noudatetaan luokkaa C.

Tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikaiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6–0,9 sekuntia ja porrashuoneessa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Musiikinopetustilat suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan.

Musiikkitilojen, sisältäen immersiotila (1.krs), studiot (pohjakerros) ja satuhuone (1.krs), teatteri- ja esiintymistilojen ääniympäristön rakenneteknisten tavoitteiden, lisää tietoa kohdassa 6.3.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että opiskelu, luku- tai opetus on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereiseen huoneeseen.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdonsuunnittelussa!

6.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennuksen paloluokka on P1.

Rakennuksen paloluokka on P1.

Vanhojen suunnitelmien mukaan rakennus on jaettu useampaan palo-osastoon, jotka tullaan tarkistamaan suunnitteluvaiheessa.

Palotekniset muutokset liittyvät mm:

- Autotalin muuttaminen teatteriksi, joka edellyttää uuden poistumisoven huoltopihaan.
- Yhteistilojen 010 ja 104 välillä, joka edellyttää uuden paloverhon aukolle.

Korjaus- ja muutostyöt ovat kuvattu tarkemmin Palotekninen tutkielmassa oheismateriaalina (KK-Palokonsultti, 3/2024).

6.0.6 Sisäilmatavoitteet

Tavoitteena on sisäilmaltaan terveelliset ja turvalliset tilat.

Kosteus-, sisäilma- ja rakenneteknisissä tutkimuksissa sekä kuntoarvioissa havaitut sisäilmaa heikentävät tekijät poistetaan ja rakenteisiin jäävien rakenteellisten- ja sisäilmaa heikentävien riskien toteutuminen minimoidaan niin suunnittelu- kuin korjausvaiheessa. Rakenteita korjatessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti:

- vaippa- ja välipohjarakenteiden ilmatiiveyteen
- maanvastaisten rakenteiden kosteustekniseen toimintaan

Teollisten mineraalikuitujen vapautuminen sisäilmaan estetään uusimalla vanhoja alakattojen akustolevyjä sekä tiivistämällä rakenneliittymiä. Alakattojen päällä olleet paljaat mineraalivillalevyt poistetaan ja mineraalivillaiset putkieristeet pinnoitetaan tai uusitaan. Akustovillat vaihdetaan pöly- ja allergiavapaisiin ja ympärisuojattuihin A-luokan mineraalivilla-akustointilevyihin.

Ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan tarpeellisilta osilta. Uuden järjestelmän tulee tukea terveellisen ja turvallisen sisäilman tavoitteita. Uusi ilmanvaihtojärjestelmä tulee toteuttaa muuntojoustavasti siltä osin kuin se nähdään tilojen käytön kannalta tarpeelliseksi.

Hankkeessa noudatetaan P1-puhtaustasoa. Urakoitsijalla on hyvä olla pölynhallintasuunnitelma, johon puhtaustavoitteet kirjataan. Pölynhallinnassa suunnitellaan pölyävät työvaiheet ja huolehditaan, että työvaiheet tehdään oikeassa järjestyksessä. Osastoinnin ja alipaineistuksen lisäksi tulee ottaa huomioon myös työmaan aikainen materiaalien kuljetus, varastointi sekä suojaus. Urakoitsijan tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää vähemmän pölyäviä työmenetelmiä sekä varmistaa, että jätehuolto toteutuu pölyttömästi. Urakka-alueen siisteydestä ja käytännöistä huolehditaan siten, etteivät rakennusaikainen pöly ja lika pääse kulkeutumaan urakka-alueen ulkopuolelle.

Suunnittelun aikana vältetään yläpölyjen mahdollista kerääntymistä. Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen siivouksen toteutumisen esteettömyys.

Sisäilmaston tavoitteena on tavanomaisissa tiloissa sisäilmastoluokka S2, rakennustöiden ja ilmanvaihtotöiden puhtausluokka P1 sekä rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokka M1, sisäilmastoluokitus 2018 mukaan. Lämpötilan ylärajan osalta tavoite on kuitenkin sisäilmastoluokan S3 mukainen. Tilojen akustiikkaa ov hyvä parantaa mahdollisuuksien mukaan.

Hankkeeseen määrätään kosteudenhallintakoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia tai muuta kosteudenhallintamenettelyä, jonka periaatteet noudattavat kuivaketju 10.fi sisältöä. Tarvittaessa käytetään sääsuojausta lisälämmöneristeiden ja rakenteiden kastumisen estämiseksi.

Hankkeen lähtökohtina käytetään seuraavia laatutasoja:

- Materiaalien päästöluokka M1
- Sisäilmastoluokitus 2018 mukainen sisäilmastoluokitus S2 (lämpötilan ylärajan osalta S3)
- Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1
- Kuivaketju10

6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Tikkurilan kirjastotalo sijaitsee Kirjastonpuiston koilliskulmassa, Tikkurilan keskustassa. Vuonna 1984 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Perko ja Rautamäki. Toimisto on suunnitellut useita merkittäviä julkisia rakennuksia ja kirjastot mm. Kauniaisiin ja Lahden Nastolaan.
Tikkurilan kirjaston kokonaisilme on rauhallinen ja harmoninen. Pintamateriaaleina on käytetty harmaanruskeaa graniittia, lasia ja pronssiyksityiskohtia.
Materiaalipaletti on hyvin pelkistetty. Rakennuksen mielenkiinto tulee harkituista yksityiskohdista, mm. ikkunoiden muodoista ja sijoitteluista viistosti seinäpinnan alapuolelle. Rakennuksen länsipuolella olevalle pääsisäänkäynnille noustaan hillittyjä portaikkoja pitkin kolmesta suunnasta. Tikkurilan keskustasta, etelästä nousee levein portaikko. Pohjoisesta nouseva portaikko tuo tasoillaan mieleen temppelimäisiä piirteitä.
Terassimainen rakenne pääoven edustalla pehmentää rakennuksen yleisilmettä ja tuo asiakkaan luontevasti kohti pääsisäänkäyntiä. Sisäänkäynnin yläpuolella on raskas katos, joka korostaa arvokasta sisääntuloa. Pääsisäänkäynnin vieressä on sisäänkäynti myös rakennuksessa toimiviin musiikkiopiston tiloihin. Pääosa rakennuksen ikkunoista sijoittuu itäpuolelle, kirjaston ja monitoimitalo Liidon välisen kävelysolan puolelle.
Kirjastonpuisto valmistui kirjaston edustalle 2017. Kirjastonpuisto on itsessään merkittävä kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Avara puistotila tuo hienosti esille kirjaston juhlavan ja eleettömän rauhallisen arkkitehtuurin. Kirjasto muodostaa puistolle hienon, kaupunkikuvallisesti merkittävän päätteen ja rajauksen aseman suuntaan.
Tikkurilan kirjasto on toteutettu kutsukilpailun kautta. Kilpailussa on otettu huomioon Vantaan-aukio-suunnitelma. Kirjastossa toimii lisäksi kansalais- ja musiikkiopisto sekä AV-keskus. Julkisivun tukipilarit nousevat visuaalisesti tärkeään osaan kannatellessaan rakennuksen toista kerrosta. Massoittelultaan ja tiloiltaan

kirjastotalo on moniulotteinen ja koostuu monista erilaisista seinäpintojen rajaamista tiloista sekä sisältä että ulkoa. (lähde: Vantaan kaupunginmuseo).

6.2 Esteettömyystavoitteet

Kirjastotaloon parannetaan esteetön saavutettavuus: liikuntaesteisyys, näkö-, kuulo- ja vammaisten ihmisten saattavuus. Parannetaan myös viihtyvyys kirjastossa sekä turvallisuus syrjinnästä ja vakivallasta.

Täällä hetkellä, kirjastotaloon on vaikea päästää esteettömäksi korkea pääsisääntulon ja ympärikivirakennelmien takia. Sen lisäksi, on parantava ambulanssien ja LE-taksien saavutettavuus kirjastopääoveen.

Toimenpiteet:

- Rakennetaan uusi leveä kävelyluiska pääkannelle, joka toimii myös ambulanssi-, LE-taksi- ja huoltoreittinä
- Parannetaan asiakkaan LE-sisääntulo pohjakerroksessa (ovi 001)
- Uusitaan henkilönostin H1, uusitaan hissi H2 ja korjataan hissi H3.
- Lisätään porrasnostin tilaan 045 (teatteriin).
- Poistetaan kevythissi pääaulasta ja rakennetaan uusi LE-kevythissi kirjastossa, joka palvelee kolme kerrosta. Hissi on lyhytmatka ovesta 001.
- Siirrettään infopiste lähempänä etuovea (laaja näkökenttä, henkilöstö heti avustavaksi)
- Poistetaan ovien kynnyksiä ja vaihdetaan lattiamateriaalia jotka estävät esteetönliikunta. Lisätään tuen ja kahvat liikuntaesteisille.
- Tarkistetaan/lisätään automaattinen avausmekanismi ulko-oville, LE-WC oville, hisseille, ja muuttamille sisäoville
- Merkitään reitit näkövammaisille (pistekirjoitettu opastus, lattiamerkkejä)
- Uusitaan opastus ja valaistuopastus (erityisesti ulko-opasteet ja sisääntulot), uusitaan ulkokameravalvonta
- Sukupuolettomat tilat (osittain sukupuolettomat WC:t)
- Rakennetaan erilliset lastenhoitohuone ja LE-WC:t
- Sijoitetaan vahtimestarin valvomo erillisessä tilassa (vanhassa aikuisopiston vahtimestarintilassa), lähellä etuovea.
- Rakennetaan kattava induktiosilmukka

- Äänikirjat ja tietokoneet kuulo- ja näkövammaisille helposti saattavissa ja valvomissa (1.krssa).
- Helpottaan opaskoirien ja lukukoirien oleskelu.

Rakennuksessa ei ole tehty esteettömyyskartoitusta. Suunnitteluvaiheessa tehdään rakennuksen esteettömyyskartoitus, tarvittavat toimenpiteet tehdään rakentamisvaiheessa.

6.3 Rakennetekniset tavoitteet

Rakennus on rakennettu vuonna 1984 ja on neljäkerroksinen, betonirunkoinen, julkisivut ovat pääosin graniittilaattaverhoiltu, vesikatto on pääosin tasakatto, rakennuksessa on korkeatilat kuten Lummesalin, pääaulan ja kirjaston päälukusalin.

Peruskorjaussuunnitelma edellyttää myös tiloilta monikäyttöisyyttä ja joustavuutta, korjaustöiden yhteydessä toteutetaan hillitysti tilamuutoksia, jotka parantavat rakennuksen käytettävyyttä ja tilatehokkuutta.

<u>Korjaus- ja kunnostustarpeita:</u>

Rakenneteknisiä korjaustarpeita ovat mm.

- sisäilman parantamiseen liittyvät korjaustyöt
- akustisen toimintaympäristön parantamiseen liittyvät työt
- esteettömyyden parantamiseen liittyvät työt
- palotekninen tarkastelu, paloalueet, poistumistiet, palo-ovet yms
- toiminnallisiin korjaustarpeisiin liittyvät rakennustyöt
- lattia-, seinä- ja kattopintojen ja alas laskettujen kattojen, kotelointien ja akustisten materiaalien uusimis- ja kunnostustyöt
- varusteiden ja kiinteäkaluteiden uusiminen
- sisä- ja ulko-opasteiden uusiminen
- kattoikkunoiden kunnostus
- märkätilojen kokonaisvaltainen saneeraus, pintojen ja kalusteiden ja varusteiden uusiminen (sis. siivoustilat, wc:t, pesu- ja pukutilat)
- lvis- töistä aiheutuvat rakennustyöt, mm. uusien iv-konehuoneiden rakentaminen, tutkittava eri sijoittelumahdollisuuksia, rungon sisälle. Tutkittava myös hajautetun ilmanvaihdon vaihtoehdot (tutkittava

uusien hormireikien rakentamisen mahdollisuudet). Alakatot kokonaan uusittavia.
- ulkoseinärakenteiden tiiviydet ja mahdolliset riskirakenteet tutkittava suunnitteluvaiheessa
- piharakennelmien kunnostusta (katso kohta 5.1.6)

Rakennus on tarkemitattava ennen toteutussuunnittelun aloittamista

Tilamuutostarpeita:

Tilamuutostarpeita keittiö-, siivous- ja jätetiloille sekä ulkotiloille ovat kuvattu kohdissa 5.1.1-5.1.6. Katso myös tilaohjelmassa liitteenä.

Rakenneteknisiä muutostarpeita ovat mm.:

Pohjakerrokseen:

- tavaravastanoton laajentaminen, ulko-oven leventäminen,
- uuden käytävän luominen (siivojen sos-tilojen purkaminen)
- uuden avotoimistotilan luominen
- kahden henkilöstö puku- ja pesutilojen uudelleen järjestäminen
- musiikkiosaston luominen sisältäen musiikkistudiot (6 kpl) ja aineistohuoneen.
- lastenkulttuurikeskuksen teatteri, toimisto ja työpajan luominen sekä ulko-oven leventäminen. Teatteri luodaan vanhaan autotalliin, lisää alempana.

Ensimmäiseen kerrokseen:

- lastenkulttuurin näyttelytilan luominen vanhan aikuispoiston tiloille (sis. pienien huoneiden purku)
- uuden valvomon tila
- Lummesalin uuden lämpiön ja varastotilan luominen.
- asiakkaiden WC:tilojen uudelleen järjestäminen sisältäen lastenhoitohuone ja asiakkaiden lokerikot ja lastenvaunuparkki
- uuden lasten osaston luominen vanhasta musiikkiosastosta, sisältäen lasten leikkialue, satuhuone, naulakot, infopiste ja minikeittiö
- uuden nuorten osaston luominen sisältäen nuortentila, pelihuone ja immersiohuone.

- uuden kirjaston ”vuorovaikutus”-alueen luominen sisältäen infopiste, lehtisali, kahvio, esiintymisnurkka, noutohyllyt (RFID) ja Best Sellers alue
- uuden kahvion rakentaminen (keittiö, varasto ja ruokailualue)
- uudet portaat pohjakerroksen musiikkiosastoon
- uusi asiakashissi (LE) pohjakerroksesta 2. kerrokseen. Aulan hissin poisto.

Toiseen kerrokseen:

- lukusalien pienten huoneiden purku, tietokoneiden ja kopiokoneiden uudelleen sijoittaminen päälukusalin itäreunalle
- työhuoneidenkoppien lisääminen lukusalille (8 kpl)
- hiljainen lukutilan sulkeminen lasiseinälle
- kokoushuoneiden uudelleen järjestäminen (3 kpl)
- työpajojen luominen, lasiseinien lisääminen (2 kpl)
- lasiseinien lisäämien musiikkiopiston opetushuoneista käyttäviin
- huoneen 251 lasiseinän lisääminen (kattoikkunan poistaminen)

Kolmanteen kerrokseen:

- henkilöstö tauko- ja sosiaalitilojen uudelleen järjestäminen ja laajentaminen. Tupakkahuoneen poisto. Uudet sisäikkunat taukohuoneesta päälukusaliin.
- toimistohuoneen 308 jako kahteen huoneisiin.
- IV-konehuoneen laajentaminen (3.kerroksen kattoon). Ks. LVIA-tekniset tavoitteet

Kattokerrokseen (4. kerros):

- IV-konehuoneen mahdollinen laajentaminen. Ks. LVIA-tekniset tavoitteet

Rakennetekniset tavoitteet yleisesti

Rakenteet suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi.

Ulkovaipan sisäpinnan tiiveyden varmistamiseksi on laadittava detaljit kaikista erilaisista liitos- ja epäjatkuvuuskohdista.

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.

Lämmöneristeiden ja rakenteiden kastumisen estämiseksi hankkeessa edellytetään sääsuojan alla rakentamista ja Kuivaketju 10 -järjestelmän noudattamista.

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

Noudatetaan rakentamisajankohdan rakentamismääräyskokoelman osan D3 - Ympäristöministeriön asetus rakennusten energiatehokkuudesta vaatimuksia ilmanpitävyyden osoittamisessa.

Muutostyöt käsittävät tilamuutoksia. Olemassa olevia ei kantavia väliseiniä puretaan. Uusia ei kantavia väliseiniä rakennetaan.

Musiikkitilojen (immersiotila (1.krs), studiot (pohjakerros) ja satuhuone (1.krs)) rakenteet suunnitellaan niin, että runkoäänien kantautuminen rakenteissa minimoidaan. Tiloissa kiinnitetään erityistä huomiota ääneneristykseen ja rakenteiden tiiviyteen. Tiloihin tehdään tuplaovet.

Kohteeseen tehdään tarkat rakennesuunnitelmat ja työselostukset erikoissuunnittelua vaativiin rakennekohtiin. Akustiikkasuunnittelun alaiset työt kirjataan työselostukseen ja rakennekuviin.

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

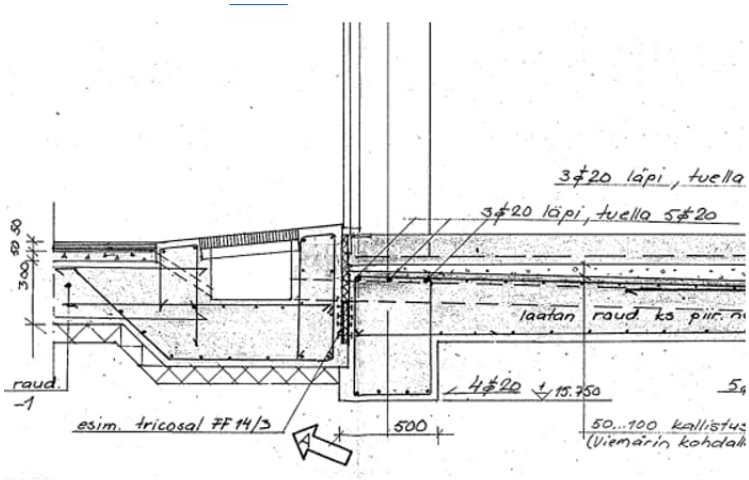
TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Piha

Länsijulkisivulle rakennetaan uusi kävelyluiska, joka mahdollistaa myös huoltoliikenteen. Kävelyluiska päättyy kansirakenteeseen, joka peruskorjataan. Kävelyluiskan länsipuolen ulkoseinään (kylmä rakenne) asennetaan graniittikivinen julkisivu. Ulkoseinän länsipuolen maanpintaa madalletaan. Seinän perustus on tarkastettava suunnitteluvaiheessa. Ulkoseinään tehdään sisäänkäyntiportti.

Uudet portaat (1 kpl) rakennetaan länsipuolelle, portaiden runkorakenne betonia. Olemassa oleva länsipuolella sijaitseva etelästä päin johtava porras peruskorjataan. Portaiden väliseltä alueelta peruskorjataan luiskan rakenteet. Kaakkoispäätyyn rakennetaan uusi porrastettu terassi vanhojen vesialtaiden päälle. Vesiallasrakenteita puretaan.

Kirjastoautotilan edessä oviaukkojen kohdalla puretaan vanhaa betonirakennetta (koko oviaukon leveydellä olevan pintavesikaivon rakenteita). Puretun rakenteen tilalle rakennetaan uusi sokkeli, jossa lämmön- ja vedeneristys sekä patolevy. Sokkelin ulkopuolella rakenteet tehdään niin, että saadaan kallistus poispäin sokkelirakenteesta. Uusi/uusia pintavesikaivoja rakennetaan, koska ramppi laskee rakennukseen päin.



Kuva rakennusaikainen rakenneleikkaus kirjastoautotilan kohdalta

Salaojat

Vanhat salaojat ja salaojakaivot puretaan. Uudet salaojat ja salaojakaivot rakennetaan. Itäpuolella rakennusta on salaojalinja, joka kulkee rakennuksen sisällä. Rakennuksen sisällä on kolme salaojakaivoa ja salaojalinjaa. Salaojalinjat korjataan ujuttamalla muovisalaojaputki (halk. n. 70 mm) tiilisalaojien sisään. Itäsivulla rakennuksen ulkopuolella olevat salaojat sijaitsevat katualueella.

Sokkeli

Maanalaisten osien veden- ja lämmöneristäminen salaojien uusimisen yhteydessä.

Betonipintaisten sokkelien ja lastauslaiturin betonirakenteiden näkyvät vauriot suositellaan korjattavaksi paikkaus- ja pinnoituskorjauksella. Korroosiovaurioituneet raudoitteet paljastetaan vesipiikkauksella, jotta rapautunut betoni saadaan

poistettua ja raudoitteet puhdistettua. Puhdistetut raudoitteet korroosiosuojataan korroosiosuojalaastilla ja piikatut alueet paikataan laastipaikkaustekniikoin. Lastauslaiturin betonirakenteet voivat olla niin pitkälle vaurioituneita, että niiden korjaamiseksi tarvitaan tarkempaa korjaussuunnittelua ja raskaampia korjausmenetelmiä. Niiden todellinen kunto tulee tarvittaessa selvittää tarkemmalla kuntotutkimuksella näytteenottoineen.

Kirjastoautotilan kohdalle rakennetaan uutta sokkelia ajo-ovien purkamisen laajuudessa. Sokkeli lämmön- ja vedeneristetään.

Pohjatila

Pohjoispuolen kylmän pohjatilaan tehdään muutoksia:

- uusi metallinen ulkoseinäverhoilu
- esteetön pääsy tuulikaappiin (vaatii alapohjan muokkausta, tasoero n. 400 mm, tuulikaapin lattia korkeammalla)
- alapohjan tasoitus ja uusi pinnoite
- uudet portit/ulko-ovet

Alapohja

Autohalli

Autohallin pintabetonilaatta suositellaan purkamaan kokonaisuudessaan, jotta betonilaatan alapuolinen märkä hiekkakerros saadaan uusittua ja seisovan veden lähde saadaan selvitettyä ja korjattua. Vesitiiviin betonin ilmatiiveyden parantamisen sekä epoksoinnin tarve kosteuden nousun estämiseksi suositellaan selvittämään purun yhteydessä. Vesitiiviin betonin kosteusmittaukset pintakerrosten poistamisen jälkeen.

Uudet rakenteet, lämmöneriste ja pintalaatta, jossa lattialämmitys, rakennetaan.

Kirjastoautohallin ylemmältä alapohjatasolta alemmalle alapohjatasolle rakennetaan metalliportaat ja porrasnostin.

Muu pohjakerros

Märkätilat ovat suositeltavaa uusia ja toteuttaa nykymääräysten mukaisilla vedeneristystuotteilla.

Märkätilojen läheisyydessä olevien pukuhuoneiden lattiapinnoitteet ovat suositeltavaa uusia.

Alapohjalaattaa puretaan viemäriverkoston uusimisten vaatimassa laajuudessa (arvio uusittavan viemärin määrästä 50 jm). Alapohjalaattaa puretaan wc-tilojen uusimisen vaatimassa laajuudessa.

Uudet alapohjarakenteet rakennetaan purettujen tilalle.

Alapohjaliittymät tiivistyskorjataan.

Välipohja
Kirjastoautotilan takaseinällä (moduulin 7 lähellä) oleva betoninen kulkutaso betonisine tukirakenteineen (2 kpl) puretaan.

Musiikkiopiston välipohjaan suoritetaan tiivistyskorjaukset ja tiivistystöiden onnistuminen varmennetaan merkkiainekokeilla.

Suositellaan, että märkätilojen pintojen ja vesikalusteiden kunto tarkastetaan säännöllisin väliajoin.

Suositellaan, että märkätilat saneerataan seuraavan laajemman korjauksen yhteydessä.

Välipohjaan (kerrokset 1-3) tehdään hissille aukko.

Väliseinät
Halkeamien esiintymistä on suositeltavaa seurata ja tarvittaessa toteuttaa halkeamien tiivistyksiä tai tarvittaessa erotuskaistoja väliseinärakenteiden liittymäkohtiin ja läpivienteihin, mikäli halkeamia todetaan rakenteissa. Halkeamat tiivistetään tässä hankkeessa.

Kantavat väliseinät
Linjalle 14 tehdään kantavaan teräsbetoniseen seinämäisen palkkiin aukko 1.kerrokseen. Uusi aukko vaatii pohjakerrokseen tukirakenteita. Uusien rakenteiden palosuojaus on huomioitava suunnittelussa.

Tilojen 138 ja 142 välillä olevaa oviaukkoa levennetään niin, että pariovien vapaa kulkuleveys on 2000 mm. Seinän olemassa olevat rakenteet: betonielementtiseinä (200 mm), ilmarako (50 mm) ja paikalla valettu betoniseinä (175 mm) Tarvittavat tukirakenteet suunnitellaan. Oviaukkoon asennetaan dB-pariovi.

Julkisivut

Sisäpuolen toimenpiteet

Ulkoseinän uusiminen sisäkautta pohjakerroksen idän puoleisten nauhaikkunoiden kohdalla. Levyrakenteet, höyrynsulku ja lämmöneristeet puretaan. Uudet rakenteet asennetaan ja ikkunarakenteiden ja sähkökourun kohdan liittymät tiivistetään

Ulkopuolen toimenpiteet

Itäjulkisivulle rakennetaan uusia ikkunoita (moduulivälit 13-15)

Tutkimusten mukaan rakennuksen julkisivuille ei ole tarvetta merkittäville korjaustoimenpiteille. Rakennukseen suositellaan 1–5 vuoden sisällä tehtäväksi seuraavia paikallisia korjaus- ja huoltotoimenpiteitä (**korjaus- ja huoltotoimenpiteet kuuluvat tähän hankkeeseen**):

- Graniittilaattojen paikallisten halkeamien paikkaus ja vaurioituneiden laattojen korjaus
- Irronneiden ja haljenneiden saumamassojen uusiminen. Tartuntapinnat on puhdistettava huolella ja tarvittaessa käytetään tartuntaa parantavaa käsittelyä. Elastisissa saumoissa tulee käyttää pohjanauhaa.
- Julkisivujen alimpien graniittilaattojen alareunaan suositellaan asennettavaksi elastinen sauma suojaamaan julkisivulaattaa asfaltin ja katukivetysten lämpöliikkeiltä.
- Uusi kuntotutkimus suositellaan toteutettavaksi esimerkiksi 10–15 vuoden päästä.

Uutta julkisivua rakennetaan IV-laajennusten vaatimassa laajuudessa.

Pohjoispuolella olevan kirjastoautotilan nosto-ovet puretaan. Ovien tilalle rakennetaan uusi sokkeli, ulkoseinä ja käyntiovi.

Ikkunat ja ovet

Tutkimusten mukaan rakennuksen ikkunoille ja oville ei ole tarvetta merkittäville korjaustoimenpiteille. Rakennukseen suositellaan 1–5 vuoden sisällä tehtäväksi seuraavia paikallisia korjaus- ja huoltotoimenpiteitä (**korjaus- ja huoltotoimenpiteet kuuluvat tähän hankkeeseen**), jossa:

- Rikkoutuneet ikkunalasit vaihdetaan
- Irronneet ja rikkoutuneet ikkunatiivisteet vaihdetaan
- Yksittäiset vaurioituneet puukarmit ja puitteet vaihdetaan tai huoltomaalataan
- Vinojen teräs-messinki-ikkunoiden puuttuvat puitteet korjataan

- Väliovien eristeiden liat ja pölyt puhdistetaan tai vaihtoehtoisesti koko eristys tai ovi vaihdetaan
- Kuparipinnoitettujen kattoikkunapeltien ruuvit vaihdetaan ja epätiiveyskohdat tiivistetään
- Lisäksi viimeistään suurempien ikkunoiden korjaustoimenpiteiden yhteydessä suositellaan vesipeltien kaatojen parantamista.

Vesikatto
Vesikatolla on suositeltavaa huolehtia säännöllisistä tarkastuksista sekä puhtaanapidosta.

Suunnitteluvaiheessa tutkitaan kasvikaton mahdollisuus.

Valokuilujen rakenteet ovat suositeltavaa uusia lähitulevaisuudessa. Vaihtoehtoisesti valokuilujenyläosan voidaan tiivistyskorjata, mikä estää sisäilman kosteuden kulkeutumisen rakenteeseen ja ilmavuodot rakenteesta sisäilmaan.

Kattoikkunat ja valokuilujen sisäpuoliset rakenteet *(19.4. TK)* kunnostetaan tässä hankkeessa.

Aurinkosähköjärjestelmän asentaminen katon osalle, jonka kantava vaakarakenne on teräsbetonilaatta käytettäessä perinteisiä aurinkosähköjärjestelmiä.

Aurinkosähköjärjestelmän ollessa ohutkalvopaneeleita, tutkitaan mahdollisuus asentaa ohutkalvopaneeleja myös siporex-lankku katto-osuuksille (ylimmän katon eteläpuoleinen osuus IV-konehuoneeseen saakka)

Vesikatoilla sijaitsevien IV-konehuoneiden (2 kpl) laajentaminen aiheuttaa vesikatoille/yläpohjille toimenpiteitä. Alemman vesikaton IV-konehuonetta laajennetaan alustavan suunnitelman mukaan itään tai pohjoiseen päin. Ylemmän vesikaton IV-konehuonetta laajennetaan alustavasti etelään päin. Olemassa olevien IV-konehuoneiden ulkoseinärakenteita ja räystästä puretaan laajennusten kohdalta. Olemassa olevaa veden- ja lämmöneristystä joudutaan IV-konehuoneiden laajennusten vaatimassa laajuudessa purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Mahdollisesti kattokallistuksia joudutaan muuttamaan/uusimaan. Yläpohjien kantavuus on tarkastettava IV-konehuoneiden laajennusten kohdalla. Uudet IV-konehuonelaajennukset vaativat uusia kantavia tukirakenteita, joiden tukipisteet sijaitsevat olemassa olevien pystysuuntaisten kantavien rakenteiden kohdilla.

Yläpohjan kantavuus on tarkastettava uusien IV-konehuoneiden aiheuttaman kinoskuorman vaikutusalueella.

Uusien IV-läpivientien kohdalta uusitaan vedeneristettä vaadittavassa laajuudessa. Olemassa olevat ja edelleen käyttöön jäävät läpiviennit kunnostetaan. Käytöstä pois jäävien IV-läpivientien kohdalta vesikatolle asennetaan uudet vedeneristeet.

6.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä:
Tikkurilan kirjasto on valmistunut vuonna 1984. Rakennuksessa on kirjastotilojen lisäksi aikuisopisto, musiikkiopisto, robottikeskus, Cave-tila ja kahvio. Aikuisopisto poistuu kirjastosta samoin kuin Cave-tila. Lastenkulttuurikeskus Pessin tilat siirretään kirjastotaloon.

Kirjastorakennus on talotekniikan osalta osin huonossa kunnossa ja osin tyydyttävässä kunnossa. Vuosien mittaan on tehty vain tilamuutoksiin liittyviä välttämättömiä korjauksia. Tikkurilan kirjastotalo on peruskunnostamisen tarpeessa. LVIA-tekniikka on vain osittain korjattu. Nykyiset LVIA-järjestelmät ja laitteet ovat pääosin alkuperäisiä ja ne ovat käyttöikänsä päässä.

Kaikessa LVIA-teknisessä suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota energiaa säästäviin ratkaisuihin. Asennuksissa huomioitava huolto- ja korjaustyöt sekä laitevalinnoissa energiatalous. Sisäilmaston laatuluokka on S2 (Sisäilmaluokitus 2018). Rakennustöiden ja iv-töiden puhtausluokka on P1. Rakennusmateriaalien ja iv-tuotteiden päästöluokka on M1.

LVIA-suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita sekä erillistä LVIA-hankesuunnitelmaa joka tämän asiakirjan liitteenä.

Muuntojoustavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota kaikissa talotekniikkaratkaisuissa, arkkitehtisuunnittelussa määritetään em. tilojen laajuustiedot ja sijainnit.

Kohde on arvokas, ja suunnittelussa tule ottaa huomioon kohteen erityispiirteet. Suunnittelu vaatii aktiivista yhteensovittamista ja yhteistyötä eri suunnittelualojen välillä.

Kohteen toteutussuunnittelussa tulee ottaa huomioon äänitekniset vaatimukset, jotka asettavat hankkeeseen kiinnitetty akustikko. Rakennuksen ulkokuoren

ulkopuolelle johtuvat äänet on täytettävä vaatimukset (naapuristossa asuntoja). Rakennuksessa on esiintymistiloja, ko. tilojen akustiikka vaatii LVI-asennusten verhoiluja, ja IV-järjestelmän ääniteknisiin ratkaisuihin huomion kiinnittämistä.

6.4.1 Lämmitys- ja jäähdytyslaitteet:

Kiinteistö on liitetty Vantaan kaupungin kaukolämpöverkostoon. Lämmönsiirtimet ovat alkuperäisiä vuodelta 1982. Lämmönjakohuoneen pumput ja linjasäätöventtiilit ovat alkuperäisiä. Paisunta-astiat ovat vuodelta 2017. Lämpöjohtoverkosto on rakennettu teräsputkista hitsaus- ja kierreliitoksin. Alajakokeskus lämmönsiirtimineen uusitaan.

Rakennuksen uudet lämmitysverkostot lämpötiloineen:
- kaukolämpö: 90/33 °C
- ilmanvaihdon lämmitys: 70/40 °C (arviolta 500 kW)
- lämmitys: 80/50 °C (arviolta 230 kW)
- lattialämmitys: 35/30 °C (arviolta 30 kW)
- lämmin käyttövesi: 10/58 °C (arviolta 200 kW)

Putkiston varusteet uusitaan (sulku-, säätö-, tyhjennys- ja ilmausventtiilit), nykyiset runkoputket huuhdellaan ja ne jäävät käyttöön.

Lämmitysverkostojen säätö tavallisilla linjasäätöventtiileillä. Lämmitysverkostojen pumput varustetaan linjasäätöventtiileillä (lukitaan täysin auki, toimivat mittausyhteinä). Pumput EC-pumppuja tai varustettuja integroiduin taajuusmuuttajin. Pumppujen virtaamat on oltava säädettävissä.

Lämmitysverkostojen mitoituksessa käytetään seuraavia maksimipainehäviöitä:
- lämpöjohtoverkostojen päärunkoputket kuiluissa 100 Pa/m, muuten 70 Pa/m
- lämmityspatteriverkoston runkoputket 80 Pa/m, kytkentäjohdot 50 Pa/m
- IV-koneiden lämmityspatterien sekoituspiiri 25 kPa

Rakennuksen lämmitys toteutetaan ensisijaisesti nykyisillä lämmityspattereilla, joiden varusteet uusitaan (patteri- ja sulkuventtiili sekä termostaatti). Tarvittavissa paikoin patterit varustetaan irtoanturein.

PESSI BLACKBOX teatteritilan (171 m²) lämmitystavaksi muutetaan vesikiertoinen lattialämmitys.
Nykyisellään tila on autotalli, joka on lämmitetty kiertoilmakojeella.

Tuulikaappien oviverhokojeet toteutetaan termostaattiohjauksella ja liitetään ilmanvaihtoverkostoon.

IV-koneiden lämmityspatterit ovat kupariputkea alumiinilamellein. Ilmannopeus patterin kohdalla alle 2,3 m/s. Nestepuolen painehäviö oltava alle 10kPa lämmityspattereissa ja alle 20kPa kylmävesipattereissa.

Pienikokoiset suihku- ja pesutilat varustetaan sähköisellä mukavuuslattialämmityksellä henkilökunnan työskentelyolosuhteiden ylläpitämiseksi.

IV-koneiden raitisilmakammion kuivakaivot, vesikaton kattokaivot, pihatason ja kellarin kaivot, sisäänkäynnin rännit varustetaan sulanapitokaapelein/vastuksin. Mikäli vesi- ja viemäriasennukset jäävät routarajan yläpuolelle ne viemärit varustetaan riittävällä 100 mm eristyksellä ja vesijohto eristys+sähkösaatetaan.

Rakennuksessa ei ole tila- eikä IV-jäähdytysverkostoja.
Ensisijaisesti käytetään rakenteellisia keinoja jäähdytystarpeen pienentämiseksi esim. ikkunoiden aurinkosuojausta ja harkittua sijoittelua. LVI-suunnittelija tarkistaa sisälämpötilat suunnitteluvaiheessa jäähdytystehontarvelaskelmin ja simuloinnein. Jäähdytysjärjestelmien tarkempi kuvaus erillisessä LVIA-hankesuunnitelmassa, joka tämän asiakirjan liitteenä

Alustavan konemitoituksen perusteella ilmanvaihtokoneiden tarvittava jäähdytysteho olisi 350 kW. Mikäli simuloinneissa huomataan tilakohtaisia jäähdytystarpeita näihin, voitaisiin suunnitella esimerkiksi suorahöyrysteisiä jäähdytyslaitteita (ilmalämpöpumppuja).

Suunnittelijan tulee selvittää ainakin seuraavat ilmanvaihdon jäähdytyksen toteutustavat:
- ulkoasenteinen VJK vesikatolle
- vaihtoehtoinen sijoituspaikka ulkoasenteiselle VJK:lle
- sisäasenteinen VJK (lauhduttimet vesikatolle, kojeikko 3. krs IVKH:een)
- IV-koneiden ulospuhallusilmaan lauhduttavat kylmäkoneet (suorahöyrysteiset)

Mikäli valitaan VJK, rakennukseen rakennetaan jäähdytysverkostot ilmanvaihtokoneille (+10 °C / +15 °C).

Tilakohtaiset jäähdytysratkaisut toteutetaan tarvittaessa suorahöyrysteisillä jäähdytysjärjestelmillä.

Kahvion (1. krs) yhteyteen suunnitellaan kylmiövaraus. Laitteiston mitoitus ja tehontarve selvitettävä suunnittelun alussa, jotta voidaan päättää, miten lauhdutus järjestetään (tilaan lauhduttava vai esim. ulos/tekniseen tilaan).

6.4.2 Vesijohtolaitteet ja viemärilaitteet:

Kiinteistö on liitetty Vantaan kaupungin kunnalliseen vesijohtoverkostoon, viemäriverkostoon ja sadevesiverkostoon. Kylmä- ja lämminvesijohdot ovat alkuperäisiä kupariputkia. Viemäriverkosto on alkuperäistä valurautaviemäriä ja muoviviemäriä. Kiinteistön vesi- ja viemärikalusteet ovat alkuperäisiä paitsi tarpeen mukaan uusitut. Kiinteistön sisäpuoliset että ulkopuoliset jäte- ja sadevesiverkostot ja vesikalusteet varusteineen uusitaan liitteenä olevan LVIA-hankesuunnitelman mukaisesti. Myös tonttiviemärit ja tonttivesijohto uusitaan. Venttiilit, mittarit ja suodattimet ovat sinkkikadon kestävää messinkiä palloventtiileitä. Vesimittari varustetaan kaukoluentaa varten impulssilaittein.

Peruskorjauksessa lämpimän käyttöveden siirrin uusitaan, käyttövesiverkostot, sekä rakennuksen kaikki vesikalusteet, venttiilit ja lattiakaivot uusitaan. Tarkastetaan käyttövesiverkoston painetaso ja suunnitellaan tarvittaessa vakiopaineventtiili (tai paineenkorotusasema).

Rakennuksen sisäpuoliset viemäriverkostot uusitaan, alapohjassa kulkevista viemäreistä kuitenkin uusitaan vaan kuntotutkimuksessa uusittaviksi määritetyt osuudet (uusittavan viemäriä noin 50 jm). Putkistojen ja viemäreiden kuntotutkimus on tehty vuosina 2022 ja päivitetty
viemärikuvausten osalta vuonna 2024.

Tonttivesijohdon uusiminen.
Nykyisen autohallin 045 laitteistojen tulppaaminen kaasutiiviisti(esim. PEK).

Pikapalopostit, jauhesammuttimet ja väestönsuojalaitteet tehdään määräysten mukaan. Uudet iv-kojeet varustetaan tarvittavilla vesi- ja viemärilaitteilla ym. tarvittavilla varusteilla. Viemäriverkostot tehdään pääosin muoviviemäriputkista muhviliitoksin ja tarvittaessa HST- ja valurautaputkista. Verkostojen asennuksessa huomioitava huolto- ja korjaustyöt. Viemäriverkosto varustetaan viranomaisten vaatimin suku- ja erotinlaitteistoin. Tarkastuskaivot sekä sadevesi- ja perusvesikaivot ovat muovia varustettuna valurautaisin kansistoin. Sadevesikaivot sijoitetaan pintavesisuunnitelman mukaisesti ja varustetaan jäätymissuojin ja huuhteluputkin sekä hiekkasiepparein. Syöksytorvet varustetaan rännikaivoin, sadevesisuppiloita ei hyväksytä.

Erilliset pesualtaat ovat posliinialtaita. Arkkitehtisuunnitelmien mukaiset kalusteisiin integroidut tasoaltaat varustetaan hanoilla ja viemäröinnillä. Teknisissä- ja siivoustiloissa käytetään RFe-altaita. Hanoissa ja sekoittajissa huomioitava juoksuputkien rajoittimet, jotta eivät roiski altaiden
yli.

Sekoittajina käytetään Oras-yksiote, sekä kosketusvapaita hanoja. Suihkuihin termostaattisekoittajat. Mahdolliset urinaalit ovat vedellä huuhdottavia (automaattihanoin). WC-istuimet lattialla seisovaa mallia piiloviemäröinnillä. Keittiön ja kahviloiden vesikalusteet erillisten keittiölaitesuunnitelmien
mukaisesti.

Kaikkien laitteiden tulee olla yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Vesikalusteet varustetaan kalustekohtaisilla sulullisilla liittimillä tai kuulasulkuventtiileillä. Kaikki letkuliitteiset hanat on varustettava hyväksytyillä takaisinimusuojilla. Pohjaventtiilit varustetaan tulpallisin kromatuin helmiketjuin. Vesijohtoverkkoon liitettävät laitteet pesukoneet yms. kytketään koneiden omilla liitosletkuilla. Laitteiden liitännöissä on huomioitava määräysten mukainen takaisinimusuojaus.

Lattiakaivoja RST-kansin toteutetaan WC- tiloihin ja kaikkiin suihkutiloihin. Lattiakaivoja muovisin kansin toteutetaan teknisiin tiloihin ja IV-konehuoneisiin. Kuivakaivoja toteutetaan raitisilmakammioihin, joista sulamisvedet johdetaan vesilukollisiin lattiakaivoihin. Siivouskomeroihin asennettavat lattiakaivot varustetaan hiekanerottimin ja materiaalina käytetään ruostumatonta terästä.

Vesijohtoverkostot (kylmä käyttövesi, lämmin käyttövesi ja lämpimän käyttöveden kierto) tehdään kuparista juotos- ja puristusliitoksin. Eristys mineraalivillalla, näkyvissä paikoissa PVC-päällyste, lämmin vesijohdot sarja 24, kylmävesijohdot sarja 23.

Runkojohdot toteutetaan pääsääntöisesti käytävien alakaton yläpuolella. Kytkentäjohdot toteutetaan pinta-asennuksena. Laatoitetuissa tiloissa putket ja viemärit kromattuja. Putkien asentamista rakenteisiin (seiniin ja ontelolaattoihin) vältetään, mahdollisesti piiloon asennettavat putket (yleisissä tiloissa) ovat PEX-muoviputkea suojaputkessa (piiloasennus).

Kaikki venttiilit ovat sinkkikadon kestävää messinkiä. Sulkuventtiilit ovat palloventtiilejä. Kiertojohdot ja verkostoon liitettävät vesikalusteet varustetaan säätöventtiileillä.
Rakennuksen sisäpuoliset viemärit tehdään ääni- ja paloteknisistä syistä joko desibeliviemäri db – muovista esim. Geberit Silent PP, Wawin Asto Db tai Poloplast. Valittavan järjestelmien suhteen on noudatettava tuotteen asennusohjeita ja muoviviemärien suhteen huomioitava mm. palo-osastointien yhteydessä tarvittavat palomansetit ja asennusajankohtien lämpötilaeroista johtuvat lämpölaajenemiset.

Sadevedet piha- ja kattotasoilta viemäröidään ja eristetään kondenssitiiviisti katoilta kellarin lattiaan saakka rakennuksen sisäpuolella painovoimaisesti alueen verkostoon. Sadevesiviemärit äänieristetään/koteloidaan akustikon ohjeiden mukaisesti.

Kattosadevesiviemärit RSt-putkea hitsausliitoksin, kattokaivot Hst lämmitysvastuksilla ja kondenssieristyksillä, laippa kattomateriaalin mukaan.

Rakennukseen tulee jäte- ja sadevesiviemäriverkosto. Salaojat GEO-suunnitelmien mukaisesti.

Rakennuksen pohjalaatan alla sekä ulkopuoliset maahan asennettavat viettoviemärit PVC- tai PP–muoviviemäriputkea kumirengastiivistein.

Pihakaivojen toteutusrajat GEO-, RAK-, ARK-suunnitelmissa esitettyjen laajuustietojen mukaisesti.

Viemäreiden asennusalustat ja putkikaivannot tehdään rakenne- ja GEO-suunnittelijan ohjeiden ja suunnitelmien mukaisesti. Kaivot ja puhdistusputket varustetaan teleskooppikansistoilla. Kannet asennetaan tasauspiirustusten mukaisiin korkoihin.

Viemärikaivojen, -putkien ja näiden liitosten on oltava tiiviitä. Viemärikaivot, erottimet ja puhdistusputket tuetaan niin ettei noste, maan paine, liikenteen aiheuttama rasitus tai muu syy aiheuta liikkumista tai epätiiviyttä.

6.4.3 Ilmanvaihtolaitteet:

Kiinteistössä on alkuperäiset vuodelta 1984, useita iv-koneita käsittävä koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. IV-koneet ovat käyttöikänsä päässä ja ne on uusittava kokonaisuudessaan. Väestönsuojassa on oma VSS-laitteisto. Peruskorjauksessa uusitaan rakennuksen IV-koneet sekä kanavisto varusteineen. Väestönsuojan VVS-laitteisto tarkastetaan ja tarvittaessa huolletaan/uusitaan.

Suunnittelussa otettava huomioon myös kaikki erillispoistot/iv-järjestelmät, joita ei tässä dokumentissa ole mainittu. Erillisiä järjestelmiä on mm. muuntamon ilmanvaihto/ylilämmönpoisto, PESSI keramiikkapajan uunin huuva ja kohdepoistot hiomatyöhön.

Nykyinen autohalli muutetaan PESSI Blackbox -teatteri tilaksi. Tilan talotekniikkaratkaisut huomioitava suunnittelussa.

Koje-, laite- ja kanava-asennuksissa huomioitava huolto- ja korjaustyöt sekä koje- ja laitevalinnoissa energiatalous. IV-koneiden palvelualueet on valittava siten, että palvelualueet ovat tarkoituksenmukaisia ja että ne palvelevat hyvin kiinteistön käyttöä. IV-konehuonetiloja lisätään vesikatolle tarpeen mukaan. Rakennukseen varataan riittävät konehuonetilat huomioiden huolto- ja korjaustyöt (n. 5 % kokonaispinta-alasta). Käynti konehuoneisiin järjestetään sisäkautta kiintein porrasyhteyksin tai vastaavalla tavalla. Suunnittelussa on huomioitava kojeiden haalausmahdollisuudet.

Tulo- ja poistoilmakoneet ovat koteloituja, lämpöeristettyjä ja tehdasvalmisteisia koneita. Ilmastointikoneet varustetaan pienissä konekoissa EC-moottorein ja

isommissa IV-koneissa PM-moottori taajuusmuuttajin. Puhaltimet mitoitetaan ja ilmavirrat asetallaan siten, että
suunnitelmien mukaiset ilmavirrat saavutetaan puhtailla suodattimilla n. 45 Hz taajuudella. Tulo- ja poistokoneet varustetaan näytöllä varustetuilla ilmavirtamittareilla.

Kanaviston äänenvaimentimet tehdasvalmisteisia standardimallisia vaimentimia. Äänenvaimentimet ja äänenvaimennusverhoukset oltava pölyämätöntä materiaalia ja niistä ei saa irrota kuituja ilmavirtaan. Kanavien asentamista kylmiin tiloihin tai ulkoilmaan ei sallita. Ilmanvaihtokoneet on varustettava ensisijaisesti pyörivillä lämmöntalteenottolaitteilla. Väestösuojat varustetaan määräysten mukaisin suodatuslaitteistoin ja varustein.

IV-koneiden SFP-luku saa olla max 1,7kW/(m3/s).

Lämmön talteenottolaitteiston minimihyötysuhde on tasailmavirroilla mitoitusolosuhteissa minimissään 82 %. WC-tilojen LTO:t vastavirtalämmöntalteenottokennolla
minimihyötysuhdevaatimus on 82 %.
IV-koneiden roottorityyppi on ei hygroskooppinen tai vaihtoehtoisesti vastavirtakenno huomioiden
IV-koneiden fyysiset mitat.
IV-koneiden puhallinmoottoreiden energiatehokkuusvaatimus IE4.
IV-koneiden tulee olla tilaajan ja tilaajan huollon hyväksymiä tuotemerkkejä.

Nykyinen konejako				SUODATUS	LTO	VASTAVIRTAKENNO	VESI/GLYKOLI-LTO	LÄMMITYS	JÄÄHDYTYS
Kone	Palvelualue	Ilmamäärä	IVKH						
TK/PK1	Kirjasto 1-3krs	7,5	4	x	x			x	
TK/PK2	K-3krs	6,0	3	x	x			x	
TK/PK3	Lumme-sali	*1,6*	3	x				x	
PF1	Hissikonehuone	*0,2*	VK						
1PF2	Likainen poisto	0,8	VK						
2PF3	Autotalli	0,6	VK						
2PF4	Hitsaamo	0,5	VK						

Nykyiset ilmanvaihtokoneet

Uusi konejako				SUODATUS	LTO-ROOTTORI	VASTAVIRTAKENNO	VESI/GLYKOLI-LTO	LÄMMITYS	JÄÄHDYTYS
Kone	Palvelualue	Ilma-määrä	IVKH						
TK/PK1	Kirjasto K-2krs	3,0	4	x	x			x	x
TK/PK2	Kirjasto K-2krs	3,0	4	x	x			x	x
TK/PK3	Kirjasto, tsto, avot 2-3krs	*2,5*	3	x	x			x	x
TK/PK4	Musiikkiopisto, Pessi	*2,5*	3	x	x			x	x
TK/PK5	Musiikkiopisto, Pessi	*2,5*	3	x	x			x	x
TK/PK6	WC-tilat, varastot, sos-tilat	1,0	3	x		x		x	x
TK/PK7	Porrashuone	0,05	3	x		x		x	
TK/PK8	Porrashuone	0,05	3	x		x		x	
TK/PK9	Porrashuone	0,05	3	x		x		x	
PF1	Jätehuone	0,6	VK						

Ehdotus uudesta ilmanvaihtokoneiden jaosta

6.4.4 Säätö- ja valvontalaitteet:

Automaatiotoiminnot, lvi-tekniikan laitteet, -varusteet ja -ohjelmat suunnitellaan ja rakennetaan Vantaan kaupungin käytössä oleviin järjestelmiin ja toimintoihin yhteensopiviksi. Järjestelmä mahdollistaa laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukaisen etäseurannan ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seurannan ja tietojen taltioinnin myöhempää tarkastelua varten, ’pilvitoimintona’ verkkoyhteyttä käyttäen. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.
Rakennusautomaation suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin rakennusautomaation suunnitteluohjeistusta 11.6.2018/14.1.2019.

Automaatiojärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan.

Automaatiojärjestelmän laajuutta kuvaamaan määritetään automaatiopisteiden määräksi esimerkiksi 1 000 pistettä.
Uusi DDC-pohjainen automaatiojärjestelmä liitetään Vantaan kaupungin keskitettyyn aluevalvontajärjestelmään, jossa on pilvipohjainen keskusvalvomo. Valvomo-ohjelmiston grafiikan tulee olla käytettävissä selaimella ja sen tulee mukautua eri päätelaitteisiin.

Alakeskuksia suunnitellaan tarvittava määrä, esim. IV-konehuoneisiin ja lämmönjakohuoneeseen. Alakeskukset toimivat itsenäisesti keskusyksiköstä riippumatta. Alakeskuksina käytetään moduulirakenteisia keskuksia.

6.4.5 Huoltokirja:

Vantaan kaupungin huoltokirjaohjeiden mukainen huoltokirja-aineisto toimitetaan projektin huoltokirjakoordinaattorille, joka asettaa aineiston Vantaan kaupungin käytössä olevaan huoltokirjaohjelmaan

6.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

Rakennuksen sähkötekniset järjestelmät uusitaan pääosin. Mahdollinen säilytettävä tekniikka on esitetty jäljempänä ao. kohdissa.

6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Nykyinen keskijänniteliittymä uusitaan. Rakennus liitetään teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon nykyisen kuituliittymän kautta. 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.

Autopaikoitusalueelle asennetaan kaksi sähköautojen latausasemaa (22 kW) sekä niiden varaukset. Varaustarpeet määräytyy autopaikkojen lukumäärän mukaisesti noudattaen lakia “733/2020 rakennusten varustamisesta sähköautojen latauspisteillä ja lataus-pistevalmiuksilla”. Lisäksi polkupyörien pysäköintialueelle asennetaan sähköpyörien latauspisteet.

6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennuksessa sijaitseva kiinteistömuuntamo, pääkeskus ja ryhmäkeskukset uusitaan.

Rakennus varustetaan sähköenergiaa säästävällä ja sähkön laatua parantavalla hybridisuodattimella (kuten Väre/ePower).

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

Eri käyttäjätoimialoille (kuten kirjasto, lastenkulttuurikeskus, musiikkipisto), kiinteistösähkölle ja sähköautojen latausasemille asennetaan omat sähkön kulutusmittaukset.

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

Rakennukseen asennetaan ohjauskeskuksia, joilla ohjataan mm. yleis-/ulkovalaistuksia, kirjaston valaistuksia, yms.

6.5.3 Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja.

Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi tai mustaksi maalattua mallia. Väri päätetään suunnitteluvaiheessa.

Nykyiset johtotiet hyödynnetään soveltuvin osin.

6.5.4 Johdot ja niiden varusteet

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

- Sähkökeskuksia (nousujohdot sekä ohjaus- ja hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita esim. Kahviota
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita
- Työpajojen, kirjaston, lastenkulttuurikeskuksen, musiikkiopisteon, yms. 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.

6.5.5 Valaistusjärjestelmät

Rakennusten valaistustasojen mitoituksissa tulee noudattaa pääsääntöisesti standardin SFS-EN 12464-1:2021 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.

Näyttelysalin sekä lastenkulttuurikeskuksen teatteritilan valaistuksissa ja valaistusohjaukissa tulee huomioida salien eri käyttötilanteet.

Ulkovalaisimiksi valitaan heti syttyvät energiatehokkaat (Led) valaisimet.

Kirjaston uudehkot erikoisvalaisimet hyödynnetään soveltuvin osin. Salin rakennushistorialliset valaisimet kunnostetaan ja valolähteet uusitaan, mikäli ”restaurointi” on teknisesti ja taloudellisesti kohtuudella mahdollista.

6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, Info-TV, AV, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella U/FTP yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä, info-tv-järjestelmää, AV-järjestelmiä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erillisiin lukittaviin telekomeroihin. Pistorasioita asennetaan toimistotyyppisiin tiloihin, musiikkiopiston opetustiloihin, kirjaston asiakastiloihin, auloihin, neuvottelutiloihin, henkilökunnan tiloihin, teknisiin tiloihin, info-tv-näytöille, videovalvonnan kameroille, yms.

Rakennus varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Wlan-tukiasemat asennetaan ensisijaisesti alakattojen alapuolelle.

6.5.7 VIRVE 2- monioperaattorijärjestelmä

Rakennus varustetaan viranomaisverkolla VIRVE 2. Ennen lopullista asennusta, tulee rakentamisen loppuvaiheessa suorittaa kuuluvuusmittaukset, johon sisältyy myös yleisimpien puhelinoperaattoreiden matkapuhelinverkkojen kuuluvuuden mittaukset.

Rakennus varustetaan monioperaattoriverkolla, joka liitetään osaksi VIRVE-verkkoa.

6.5.8 Väestönsuojan antennijärjestelmä

Väestönsuojat varustetaan ns. GSM-passiiviantennijärjestelmällä. Vaatimus perustuu sisäministeriön asetukseen (506/2011) 19 § matkaviestimien kuulumisesta väestönsuojissa.

6.5.9 Info-TV-järjestelmä

Rakennus varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näytöt asennetaan auloihin ja kirjaston tiloihin (tarkistettava paikat suunnitteluvaiheessa). Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankinnassa.

6.5.10 Äänentoisto-, AV- ja kuulutusjärjestelmät

Rakennus varustetaan kattavalla kuulutus- ja äänentoistojärjestelmällä. Vahvistinkeskus varustetaan varavirtalähteellä. Järjestelmä palvelee ensisijaisesti hätäkuulutuksia.

Näyttelysaliin asennetaan liityntäpisteet videoprojektorille ja kaiuttimille. Sijoituspaikat ja laitteet tarkistetaan suunnitteluvaiheessa. Videoprojektori ja mikrofonit käyttäjien erillishankinnassa.

Lastenkulttuurikeskuksen teatteritilaan ja immersiotilaan asennetaan liityntäpisteet videoprojektorille ja esitystekniikan laitteille (kaiuttimet, vahvistimet, mikrofonit, valo/äänipöytä, yms.). Sijoituspaikat ja laitteet tarkistetaan suunnitteluvaiheessa. Videoprojektori ja esitystekniikan laitteet käyttäjien erillishankinnassa.

Kokoustiloihin, studioihin, soittotilaan, immersiotilaan, kahvilaan ja esiintymisnurkkaan asennetaan liityntäpisteet näytöille ja kaiuttimille. Näytöt ja kaiuttimet käyttäjien erillishankinnassa. Suunnitteluaikana tarkistetaan kuulutus- ja äänentoistojärjestelmän hyödyntämismahdollisuus esim. Kahvilassa. Laitteiden sijoituspaikat ja määrät tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

Näyttely- sekä teatterisali varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla induktiosilmukkajohdotuksella ja vahvistimella. Induktiosilmukka asennetaan lattiaan. Vaikutusalue merkitään opastekartalla. Lehtisaliin (kahvilaan) hankitaan siirrettävä salkkumallinen induktiosilmukkalaitteisto, jota voidaan hyödyntää myös muissa tiloissa.

6.5.11 Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan väyläpohjaisella keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan kirjasto-, kokous-, opetus-, käytävä- ja työpajatiloihin sekä kahvilaan ja saleihin.

6.5.12 LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä. Rinnakkaishälytykset johdotetaan lisäksi valvomoon.

6.5.13 Soittokellot, ovipuhelimet, varattu-valo- ja sisäänpyyntölaitteet

Tavaran vastaanoton sisäänkäynnille asennetaan mekaanisesti kestävä soittokellopainike ja sisätilaan kumistin, jotka liitetään rakennuksen sähköverkkoon. Muut mahdolliset ovikellotarpeet selvitetään suunnitteluvaiheessa. Suunnitteluvaiheessa selvitetään myös kuvallisten ovipuhelimien tarpeet, jolloin erillisiä ovikelloja ei tarvita.

Kokoushuoneet ja näyttelysali varustetaan ”varattu-valo”-järjestelmällä. Kirjaston johtajan ja musiikkiopiston rehtorin huoneet varustetaan sisäänpyyntöjärjestelmällä (liikennevalot).

6.5.14 Tilanvarausjärjestelmä

Neuvotteluhuoneet ja opetustilat, studiot, yms. varustetaan nettipohjaisella tilanvarausjärjestelmällä. Tilojen sisäänkäyntien viereen asennetaan kaapelointi ja rasiointi näytöille (tabletti tai vastaava laite). Laiteet ja ohjelmointi käyttäjän erillishankinnassa.

6.5.15 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä. Järjestelmällä ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Nykyiset laitteet ja johdot hyödynnetään LVIA-teknisten tavoitteiden esittämässä laajuudessa.

6.5.15 Murtosuojausjärjestelmä

Rakennus varustetaan murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla. Kulunvalvottavat ulko- ja osastoivat sisäovet ovet kytketään murtosuojausjärjestelmään. Sisäovien murtosuojaus liittyy rakennuksen kulunhallintaan.

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

Järjestelmän laitetoimitus ja siihen liittyvät työt tilaajan erillishankinnassa.

6.5.16 Henkilöturvajärjestelmä

Osa henkilökunnan tiloista varustetaan paikantavalla päällekarkaushälytysjärjestelmällä. Laajuus selvitetään suunnitteluvaiheessa.

6.5.17 Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. Lisäksi käytäville, auloihin, kirjaston yleisötiloihin, nuorisotilaan ja pysäköintihalliin asennetaan dome-tyyppisiä kameroita.

Tallennin sijoitetaan joko valvomoon tai lukittavaan turvajakamoon. Valvomoon sijoitetaan oma erillinen PC sekä valvontamonitorit.

Järjestelmän laitetoimitus ja siihen liittyvät työt tilaajan erillishankinnassa.

6.5.18 Kulunhallintajärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköisellä modernilla kulunhallintajärjestelmällä (kuten iLOQ S5).

Pääkulkureittien sähkölukittavat ovet kytketään valvomoon asennettavan hätälukituskytkimen ohjaamiksi. Toisen hätälukituskytkimen sijoituspaikka päätetään suunnitteluvaiheessa.

Kulunhallintajärjestelmän tarkoitus on parantaa rakennusta käyttävien turvallisuutta sekä palvella ilta- viikonloppukäyttöä.

6.5.19 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

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

6.5.20 Paloilmoitinjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella hätäkeskukseen liitettävällä paloilmoitinjärjestelmällä.

6.5.21 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

6.5.22 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

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

Peseytymistilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus), jos lattiarakenteita uusitaan.

Siivouskoneille, kahvion laitteille, kirjaston kuljetinjärjestelmälle, yms. asennetaan sähköliitännät.

Rakennus varustetaan rakennuksen vesikatolle asennettavalle aurinkosähkövoimalalla (kts. kohta 6.0.1).

Mahdolliselle katolle sijoitettavalle pientuulivoimalalle asennetaan sähköliitännät. Tuulivoimalan hankinta selvitetään suunnitteluvaiheessa (kts. kohta 6.0.1).

Näyttelysali varustetaan auditoriotyyppisellä näyttämöteknisellä ääni- ja valojärjestelmällä. Järjestelmä yhdistetään keskusradioon, kahvilaan ja musiikin opetustiloihin.

Lasten kulttuurikeskuksen teatterisali varustetaan näyttämöteknisellä ääni- ja valojärjestelmällä.

Kirjasto varustetaan omatoimijärjestelmällä, jolle asennetaan liityntäpisteet (kirjojen lainausautomaatit, kävijämäärälaskuri, kamerat?).

6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Toteutukseen liittyvät tavoitteet tarkentuvat suunnitteluvaiheen aikana. Hankesuunnitteluvaiheessa laaditaan tutkimusohjelma, jonka perusteella tehdään nykytilanteen vaatimat rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset mm. vesikatosta, räystäistä sokkeleista, rakenteiden kestävyydestä, jos vesikatolle rakennetaan uusia konehuoneita. Vesikatolle kohdistuvien työvaiheiden aikana sateelle ja tuulelle alttiit rakennusosat huputetaan.

7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Osoite: Lummetie 4, 01300 Vantaa
Sijainti: 61 Tikkurila
Kortteli 61208
Kaavatiedot: Y, rak. oikeudet 8300 m2, III-krs
Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kiinteistössä on 1 rakennus, joka on 7050 kem^2, on jäljellä 1250 kem^2 rakennusoikeutta.

Kirjastotalo sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa, asuinalueen keskellä, kaupungin puiston reunalla ja lähellä juna- ja bussiasema.

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Kiinteistö on jaettu kahteen osaan v. 2019 asemakaavassa. Täällä hetkellä (27.12.2022) virallinen kiinteistöjäkö ei ole vielä tehty, mutta on valmistettava ennen rakennusluvan käsittelyä. Tarveselvitys-hankesuunitelemaan kuuluu vain kiinteistöosan, joka on kirjaston puolella. Toinen puoli siirtyy kaupungin puistohallintaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 250 kem^2, joka tarkoittaa 28 autopaikkaa. Autopaikat saa sijoittaa korttelissa 61207 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmassa, suunnitellaan kaikki tarvittavat autopaikat kirjastotalon kiinteistössä.

Kaavaselostuksessa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2019 § 14 on kirjoitettu:

"Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Lummetien ja rakentamisen aikana myös Lummekujan kautta. Kannen alaiseen halliin sijoittuu myös 16 autopaikkaa päiväkodin käyttöön. Päiväkodin huoltoliikenne hoidetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta. Saattoliikenne käyttää kirjaston jäljelle jäävää pysäköintialuetta."

Kiinteistön tulevan puiston osa, on suunniteltu työmaavarastonkäyttöön Vantaan ratikan urakan aikana.

Kaupunginmuseo – rakennusperintöarvo

Vantaan kaupunginmuseo on esittänyt Tikkurilan kirjaston tarveselvitys-hankesuunnitelmatyön aikana, että kirjaston suojelu tulisi ratkaista seuraavan asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kirjastorakennus on todettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi Vantaan kaupungin teettämässä 1980-1990-lukujen rakennuskannan inventoinnissa (Saatsi arkkitehdit, 2022. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on todettu myös rakennushistoriallisessa selvityksessä, joka tilattiin osana tarveselvitys-hankesuunnitelman selvityksiä (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler, 2023. Tikkurilan kirjasto ent. Vantaan kirjastotalo, rakennushistoriaselvitys osa 1 ja 2. Rakennushistoria ja nykytila, huonekortit). Rakennushistoriaselvityksessä on tuotu esiin keskeisempiä arvoja, jotka tulisi huomioida rakennuksen vaalimisessa ja suojelumääräysten laadinnassa. Tikkurilan kirjaston länsijulkisivu on rakennuksen pääjulkisivu. Tällä puolella sijaitsee pääsisäänkäynti sinne johtavine portaineen, vesialtaat ja vinoikkunat. Konsertti-/näyttelysali erottuu pääsisäänkäynnin vasemmalla puolella erillisenä volyymina. Julkisivuseinämä on korkea, koska toisen kerroksen kattoikkunat kätkeytyvät katolla julkisivun taakse. Kirjaston pääsisäänkäyntiä korostavat leveät portaat sekä sisäänkäynnin yläpuolella oleva parveke. Tämä kohta on säilynyt alkuperäisen kaltaisena ja on siten arvokas. Myös vaaleat ulkovalaisimet ovat alkuperäisiä. Eteläinen julkisivu on suunniteltu veistokselliseksi. Siksi se on suhteellisen umpinainen, sileän graniittinen, mutta kuitenkin pilarin ja seinäpinnan liitoskohtaa on korostettu hienovaraisesti. Vinoikkunoin varustetut aukotukset sijaitsevat syvennyksessä. Lastenterassin yläpuolella on arvokas, rakennukselle tunnusomainen yläikkuna. Rakennuksessa on nähtävissä harkitut kiviverhouksen detaljit. Vinottaisten ikkunoiden yksityiskohdat on toteutettu laadukkaista materiaaleista ja tarkoin harkituin detaljein. Myös pienet alasvalot ovat alkuperäiset. Ulkotilojen alakattopinnat ovat

messinkirimoitettuja. Puuikkunat on ulkopuolelta varustettu messinkiprofiilein ja seinässä on kauniisti patinoitunut messinkikasetointi.

Kirjaston altaiden, rakennuksen ulkonemien, vinoikkunoiden ja pilarien muodostama ulkotila, tai oikeastaan välitila, on muuten aika umpinaisen rakennuksen erityisyys. Ulko- ja sisätilat liittyvät toisiinsa. Ainutlaatuiset alaspäin viistot lasipinnat on toteutettu vesialtaiden yläpuolelle, niin että vedenpinnan heijastukset näkyisivät sisätiloissa. Viistot ikkunat myös avaavat näkymiä rakennukseen ja vähentävät heijastuksia, jolloin ulkopuolelta syntyy näkymiä yläpuolisiin tiloihin. Kirjaston ulkorakenteet ovat osa rakennusta. Vaikka altaat pääsisäänkäynnin luona on tällä hetkellä poistettu käytöstä, ne ovat merkittävä osa rakennusta ja sen liittymistä ympäristöönsä. Alun perin rakennuksen tärkeimpiä kohtia olivat pääsisäänkäyntiä reunustavat altaat. Arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen nimimerkki oli "Heijastuksia", joka viittasi altaiden vesien heijastaviin pintoihin. Myös lännestä saavuttaessa on näkymä toisen kerroksen kirjastosaliin. Sen sijaan alun perin hyvin
juhlavaksi tarkoitettu vesiallas on nykyisine istutuslaatikoineen hyvin arkinen eikä toteuta alkuperäistä arkkitehtonista ajatusta.

Erityisen tärkeät sisätilasarjat ja tilat on inventoitu rakennushistoriaselvityksessä (salit, pääporras, aulat ja yläikkunalliset tilat). Sisätilojen huonekohtainen inventointi on toteutettu erilliseen selvitykseen (RHS osa II Huonekortit). Tikkurilan kirjaston sisätilojen arvon kannalta näkymien, vaaleuden, valoisuuden ja avaruuden säilyttäminen on tärkeää. Kirjaston sisääntuloaula on yksi rakennuksen tärkeimmistä tiloista. Sen kautta kulkevat reitit kaikkiin kirjastosaleihin, mutta myös opiston puolelle. Toisen kerroksen suuressa kirjastosalissa korostuu kirjaston sisäarkkitehtuurin hienoimmat elementit – vaaleus ja epäsuora luonnonvalo, joka tulvii ikkunoiden ja vinottain asennettujen ikkunoiden kautta. Luonnonvaloa on erityisen runsaasti suuressa kirjahallissa, jossa yläikkunoita on eniten. Suuren kirjastohallin hyllyt, valaisimet ja alakatto ovat alkuperäisiä ja osa suurta kirjahallia. Lehtialue, suoraan pääsisäänkäynnin yläpuolella, on kirjaston hienoimpia kohtia. Vinoikkunoiden äärelle voi istua lukemaan ja luonnonvaloa ohjautuu tilaan ylhäältä ja alhaalta. Yläikkunoiden kautta valo heijastelee tilaan epäsuorasti, katon ja seinien
vaaleaa pintaa vasten. Lastenkirjastossa, samoin kuin suuressa kirjahallissa toisessa kerroksessa ja lehtienlukusalissa, on huomionarvoinen vinoikkunoiden nurkka, joka kuuluu rakennuksen hienoimpiin osiin. Lummesali on nykyään

pääasiassa musiikkiopiston käytössä. Seinäpinnat ja valaisimet ovat säilyneet alkuperäisinä.
Huoneessa on runsaasti ylävaloa ja korkea katto.

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

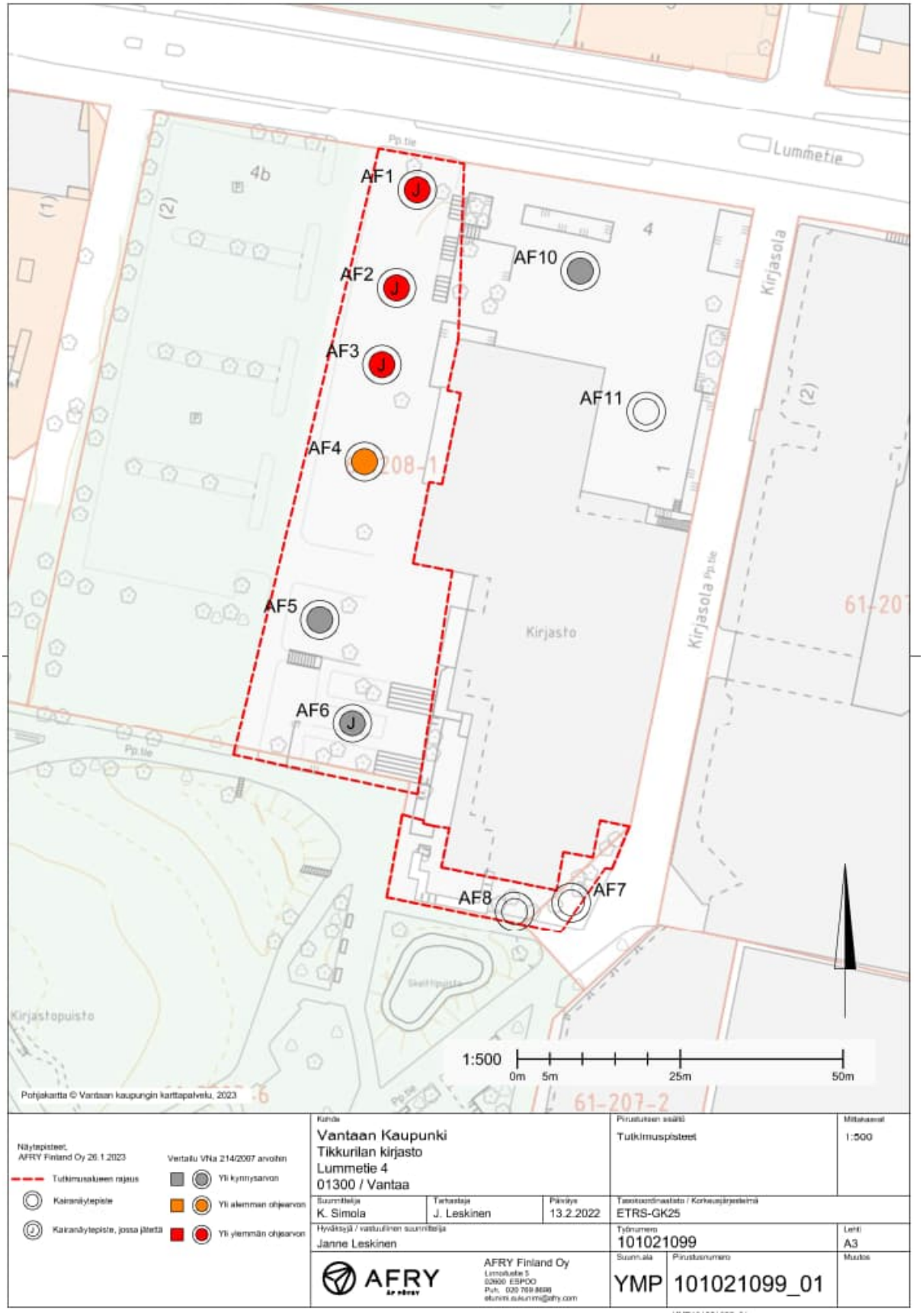
PIMA / savimaa
Tonttialue on topografialtaan melko tasaista, maanpinta sijaitsee alueella noin tasolla +17 mpy.

Kirjaston rakentamisajan pohjatutkimuksissa on kirjoitettu: *Ylimpänä kerroksena on varsinkin vanhan tehdasrakennuksen* (kirjastorakennus on tehdasrakennuksen kohdalla) *alueella täytemaakerros, jonka paksuus vaihtelee 0,5…1,5 metriin. Täytemaakerroksen alla ja paikoin maanpinnasta lähtien on savikerros, jonka paksuus vaihtelee 0…2,0 m. Savi on laihaa ja sen vesipitoisuus vaihtelee rajoissa 30…40 %:iin kuiva-aineksen painosta. Syvemmällä savi muuttuu karkearakeisemmaksi hiekkamaiseksi siltiksi ja silttiseksi hiekaksi. Kerros sisältää paikoin kiviä. Kerroksen paksuus vaihtelee 0,5…3,6 metriin. Kallion päällä on 0,5…3,0 metrin paksuinen moreenikerros. Kalliopinta on tonttialueella loivapiirteistä ja vaihtelee pääosin tasovälillä +10…+15.*

Rakennus esitetään perustettavaksi pilarianturoilla siltti-hiekkakerroksen varaan.

PIMA (pilaantuneet maat)

Tontista on laadittu maaperätutkimus vuonna 2023



Kuva Ympäristötekninen tutkimusraportti 28.2.2023 / AFRY Finland Oy

Tutkimuskohde ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 500 m kohteesta koilliseen. Tutkimusalueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä pintavesiä. Lähin merkittävä pintavesi (Keravanjoki) sijaitsee 470 m kohteesta kaakkoon.

Maaperässä on todettu Vna 214/2007 kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja kolmessa näytepisteessä. Neljässä näytepisteessä on todettu alemman ohjearvon tai ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja. Ylemmän ohjearvon ylittäviä ohjearvoja on todettu lyijyn osalta. Alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia on todettu antimonin, lyijyn ja sinkin osalta. Kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia todettiin antimonin, arseenin, koboltin ja lyijyn osalta. Haitta-aineita on todettu eri syvyyksillä.

Maaperässä on todettu pieniä määriä jätettä kolmessa näytepisteessä yhdeksästä. Jätteen määrä on arvioitu olevan enimmillään 2 %. Jäte on koostunut tiilestä ja betonista.

Tutkimustuloksia on verrattu Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (Vna 214/2007). Tutkimusalueella on todettu alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja sekä lisäksi kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja. Tutkimusalue on osittain pilaantunut. Yli ylemmän ohjearvon ylittävän pitoisuuden sisältävät maamassat tulee kunnostaa. Pilaantuneen maan kaivu kohteessa edellyttää Uudenmaan ELY-keskukseen jätettävää ilmoitusta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta (PIMA-ilmoitus), jonka käsittely aikana on 45 vrk. Ilmoituksen liitteeksi sisällytetään pilaantuneen maaperän puhdistuksen yleissuunnitelma, jossa määritellään tarkemmin pilaantuneen maaperän kunnostustavoitteet.

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Tontin hulevesien hallinta toteutetaan Vantaan kaupungin hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti. Rakennuksen kattovedet ja pihan pintavalunta sekä tontin kuivatusvedet viivytään tontilla ennen johtamista kunnalliseen hulevesiviemäriverkostoon.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa hulevesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille

hetkellisesti. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Lummetie suunnitellaan parannettavaksi, jalan- ja kevytliikenteen kulku suunnitellaan turvallisemmaksi. Poistetaan vanha ajoliittymä kiinteistön pysäköintialueelle ja avataan uusi liittymä lähempänä kirjastorakennukseen.

Tontti ei sijaitse melualueella

Radonselvitystä

Radon-mittaukset suoritetaan syksyllä 2024.

7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Hankeen yhteydessä parannetaan esteetön saavutettavuus, suhteet Kirjastopuistoon, viihtyvyys ja turvallisuus, ks. myös piha 5.1.6.

8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Tikkurilan kirjastotalo on olemassa olevarakennus, johon ei suunnitella laajennusta.

Kiinteistö pinta-ala (m^2)	9390
Hankeen osa kiinteistöstä (m^2)	6327,35
Pihan pinta-ala (m^2)	4366,37
Rakennuksen kerrosala (kem^2)	7050 (nyk.)
Rakennuksen bruttoala (brm^2)	6951,2 (nyk.)
Rakennuksen huoneistoala (htm^2)	5758,9 (nyk.)
Rakennuksen hyötyala (hym^2)	nykyinen 4934,7 / tuleva 4960
Rakennuksen huoneala (hum^2)	nykyinen 5996,2 / tuleva 6025,4
Rakennuksen tilavuus (m^3)	nykyinen 30 000 / tuleva 32 018

9. VÄISTÖTILATARVE

Korjaustöiden ajaksi tarvitaan väistötiloja. Väistötilatarve on kirjastotalossa toimivilla kirjastopalveluilla, kirjastoaineistolla ja logistiikalla sekä Musiikkiopiston ja Aikuisopiston taideopetuksella. Kirjastoautopalveluille hankitaan kirjastotalon tilat korvaavat uudet tilat. Väistötilojen sijainti ja kustannukset eivät sisälly hankkeen tavoitehintaan.

Väistö- ja korvaavientilojen tarveselvitys valmistuu samalla aikataululla kuin tämä hanke. VD/3167/10.03.02.01/2024.

10. KUSTANNUKSET

10.1 Rakennuskustannukset

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 19 530 000 € (alv 0 %), KL 104,5 (4/24).

Investointikustannus 1000 kävijää kohden: 39 455 €

10.2 Käyttökustannusennuste

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto) ovat noin 1 050 000 euroa / vuosi. Ylläpitokustannuksissa on huomioitu uudet palvelut ja se, että kyseessä on ns. avoin talo.

Toimintakustannukset kokonaisuudessaan ovat noin 7 000 000 euroa / vuosi. Summa sisältää myös ylläpito- ja tilakustannukset.

10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Arvioitu ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannus on 2 820 000 €.

11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Hanke on Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymään taloussuunnitelmaan 2022–2031, 11,4 Me ja sisältää vain osittain peruskorjaustarvetta (KL 109, 21.2.2022).

Tikkurilan kirjastotalon korjaushankeen aikataulu:

- Tarveselvitys-hankesuunnitelma valmis 05/2024
- Lautakuntien ja kaupunginhallituksen päätökset 5-6/2024
- Suunnittelijoiden hankinta 8/2024
- Suunnittelu 10/2024–11/2025
- Urakkakilpailutus 11–12/2025
- Rakentaminen alkaa 3/2026, valmis 6/2027
- Kalustaminen 7/2027
- Käyttöönotto 8/2027

12 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Tavoitteena ovat terveelliset ja turvalliset tilat.

Rakennustyön turvallisuus

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta.
Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

13 RISKIT

11.1 Normaalit riskit

Ei normaalista poikkeavia riskejä.

Havat-riskikartta täytetään hankesuunnitteluvaiheessa, kun hankkeen tarkempi sisältö on varmistunut, koska hankkeen toteutus on siirretty useita vuosia eteenpäin.

11.2 Kaavamuutos

Ei tarvetta kaavamuutoksiin.

11.3 Aikataulu

Ei normaalista poikkeavia aikatauluriskejä.

11.4 Kustannus

Rakennuksen korjausaste on korkea, tämä muodostaa kustannusriskin.

11.5 Maaperä

Savimaa muodostaa kustannusriskin.

14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimiala:

- Annukka Larkio, kulttuurijohtaja
- Anne Raasakka, elinikäisen oppimisen johtaja
- Harri Raita, koordinaattori, yhteiset palvelut
- Leena Toivonen, kirjastopalveluiden päällikkö, kirjastopalvelut
- Heli Ronkainen, palvelupäällikkö, kirjastopalvelut
- Ville Karinen, palveluesimies, Tikkurilan kirjasto
- Aino Ketonen, aineistopäällikkö, kirjastopalvelut
- Kimmo Kola, apulaisrehtori, Musiikkiopisto
- Petri Vahtera, rehtori, Aikuisopisto
- Juho Nikkilä, suunnittelijaopettaja, Aikuisopisto
- Anne Silanto, rakennustutkija, museopalvelut
- Anna Ruotsala, työsuojeluvaltuutettu
- Saija Männistö, controller, yhteiset palvelut

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala:

- Hannu Haarala, palveluverkkoasiantuntija, talous- ja hallintopalvelut
- Juhani Kärki, kehittämispäällikkö, talous- ja hallintopalvelut
- Antti Luoto, asiantuntija, talous- ja hallintopalvelut (robottikeskus)

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /Toimitilajohtaminen:

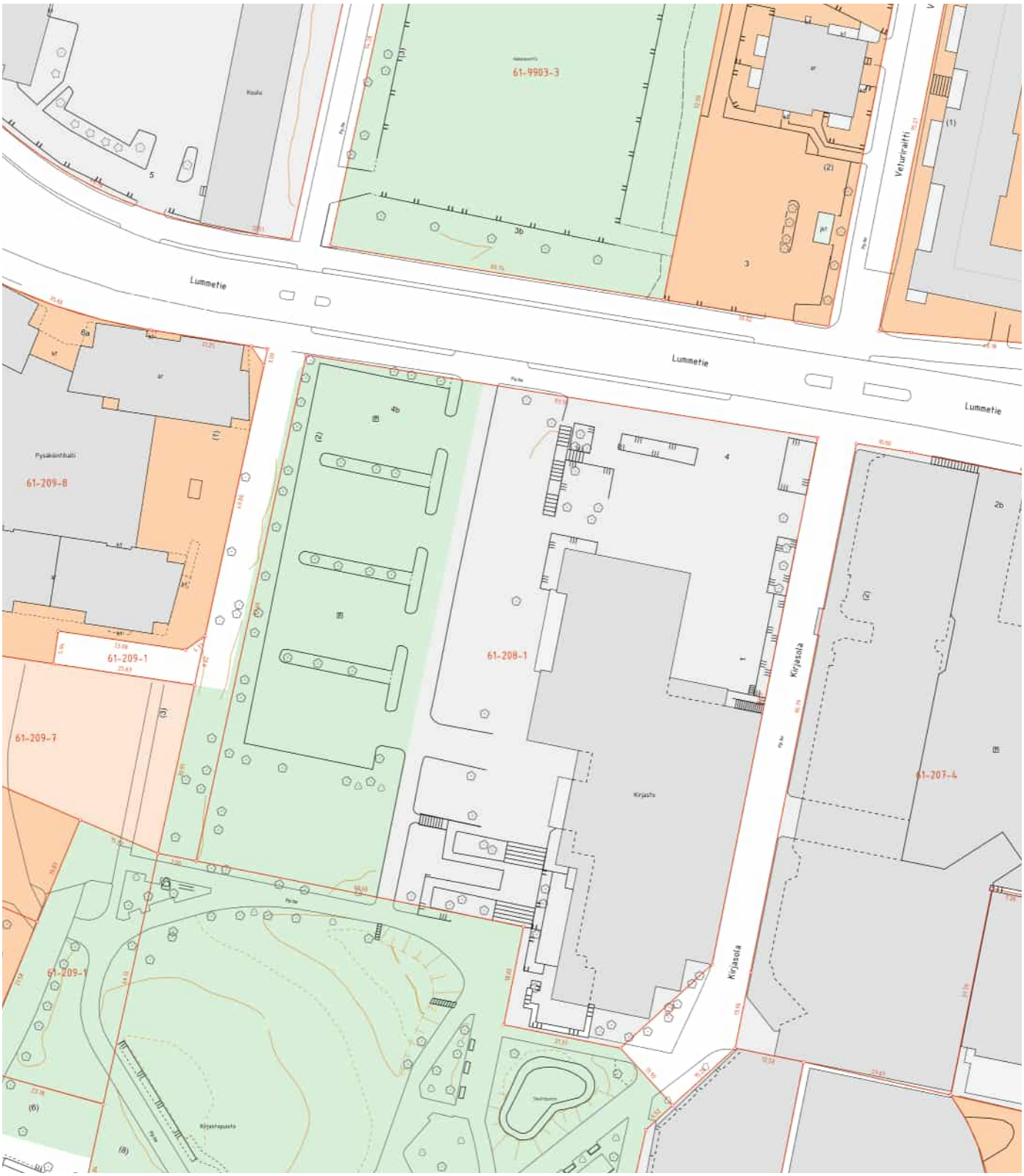
- Josée Courtemanche, rakennuttaja-arkkitehti, hankkeenvetäjä
- Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri
- Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri
- Ari Hällström ja John Petäistö, LVI-insinööri
- Tommi Knuutinen, sisäilma-asiantuntija
- Anne Papunen, kustannusinsinööri
- Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
- Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
- Marika Suotula, pihavastaava
- Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija

Muut toimialat:

- Jussi Juntunen, alueisännöitsijä, kiinteistöhallinta ja asuminen

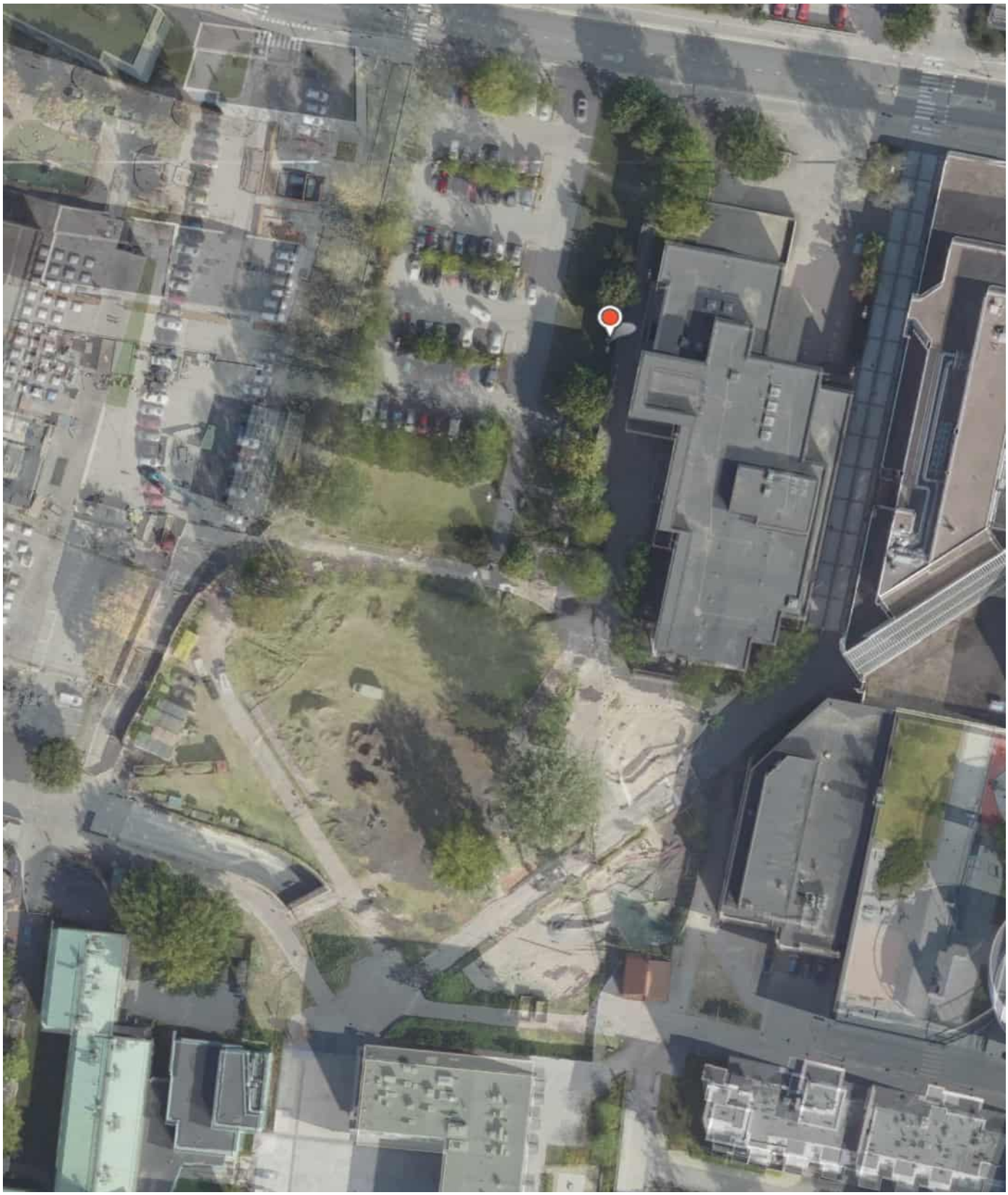
- Tarja Ek ja Tiina Louhikoski, toimitilapäällikkö, kiinteistöhallinta ja asuminen
- Ritva Kotilainen ja Seppo Niva, asemakaava-arkkitehti, asemakaavoitus
- Eeva Eitsi, maisema-arkkitehti, yleiskaavoitus
- Samuli Haveri, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
- Sirpa Mäkilä, maisema-arkkitehti, puistosuunnittelu
- Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, vesihuollonsuunnittelu
- Ilkka Laitinen, lupakäsittelijä, rakennusvalvonta
- Ifa Kytösaho, lupapäällikkö, rakennusvalvonta
- Ilkka-Aleksi Ylioja, ICT-pääsuunnittelija, tietohallinto

LIITE 1
sijaintikartta

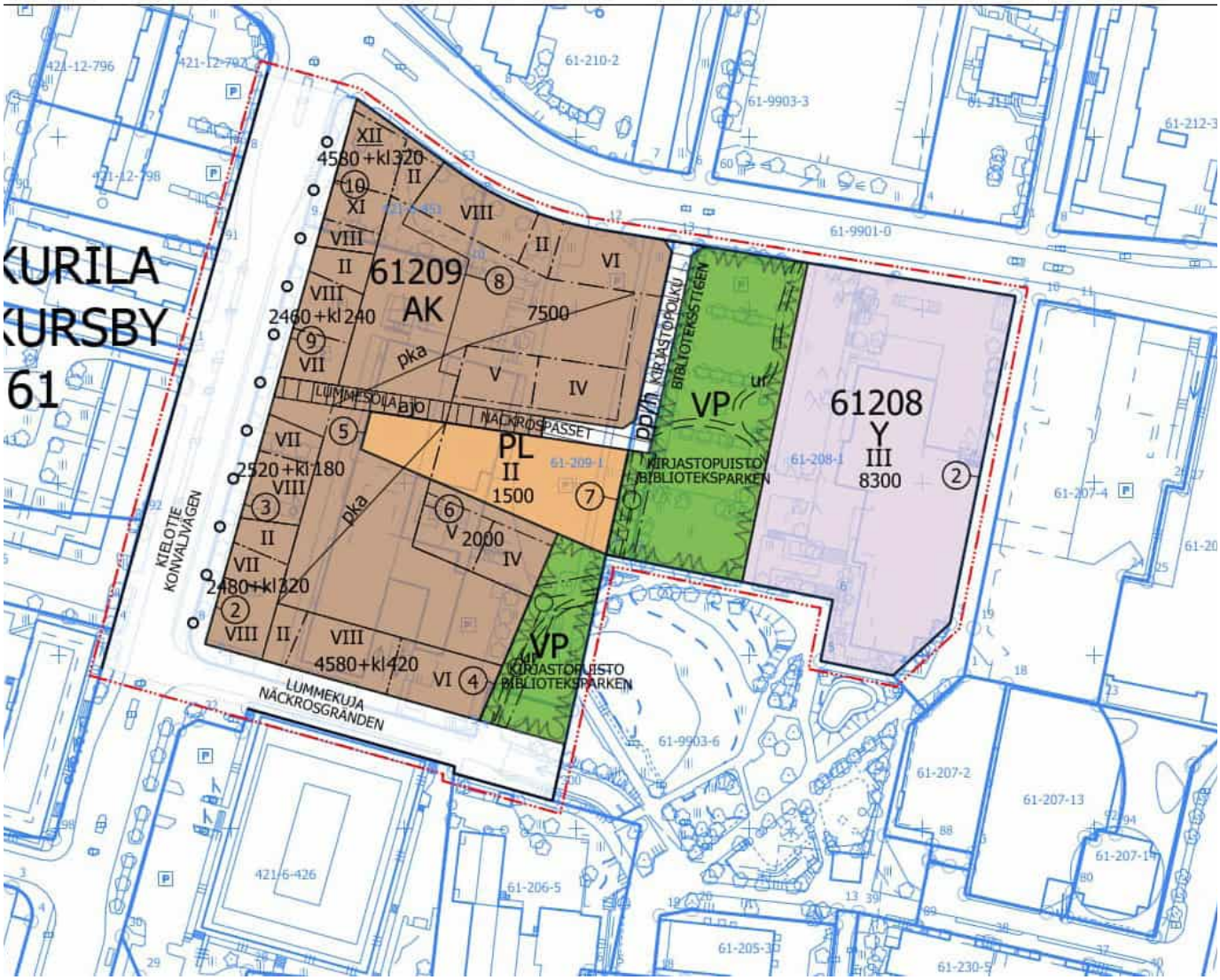


Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos ja perusparannushanke
Tarveselvitys-hankesuunnitelman liitteet
26.4.2024

LIITE 2
ilmakuva



LIITE 3
asemakaavaote



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002352	Päiväys Datum 10.6.2019

Vantaan kaupunki
002352 - Kielotie 15

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Korttelit 61208 ja 61209 sekä
katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako
Osa korttelia 61209.

Tonttijaon muutos
Kortteli 61208 ja osa korttelia 61209.

1:2000

Vanda stad
KV 26.8.2019
KONVALJVÄGEN 15

Stadsdel 61, DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 61208 och 61209 samt
gatu- och rekreationsområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 61209.

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 61208 och del av kvarteret 61209.

1:2000

	Korttelialueen käyttöön varataan 16 autopaikkaa pihakannen alle.	För kvartersområdet ska 16 bilplatser under gårdsdäcket reserveras.
	Rakennuksen julkisivujen tulee olla puuta tai paikallamuurattua poltettua tiiltä.	Byggnadens fasader ska bestå avträ eller bränt tegel som murats på platsen.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/250 k-m².	Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/250 m²-vy.
	Autopaikat saa sijoittaa korttelissa 61207 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.	Bilplatserna får placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 61207.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
③	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushanke - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmataulukko 26.4.2024

Alue

			Olemassa oleva				Uusi		
	huone nro		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)
POHJA.KRS	001	0	83 Sisäänkäyntitilat	5,0	5,0	0	83 Sisäänkäyntitilat	5,0	5,0
	002	0	921 Portaat	10,5	0,0	0	921 Portaat	10,5	0,0
	005	4	371 Ryhmätila	24,4	24,4	1	46111 Avoimet kokoelmat	169,1	169,1
	007	5	433 AV-studiot	43,3	43,3				
	008	1	521 Varastotilat	12,3	12,3	1	433 AV-studiot	6,1	6,1
						1	433 AV-studiot	6,1	6,1
	008A	1	91 Käytävät	2,5	0,0				
	010	5	214 Kokoustilat	52,8	52,8				
	011	4	371 Ryhmätila	80,8	80,8	1	433 AV-studiot	12,0	12,0
						1	433 AV-studiot	12,0	12,0
						1	433 AV-studiot	10,0	10,0
	012	4	431 Työpajat, verstaat	45,9	45,9	1	433 AV-studiot	50,0	50,0
	012A	4	431 Työpajat, verstaat	3,3	3,3				
	013	1	71 Pukutilat	3,3	3,3	0	71 Pukutilat	3,3	3,3
	014	1	73 WC-tilat	2,7	2,7	0	73 WC-tilat	2,7	2,7
	015	1	72 Pesutilat	1,0	1,0	0	72 Pesutilat	1,0	1,0
	016	1	86 Siivous- ja huoltotilat	2,4	2,4	0	86 Siivous- ja huoltotilat	2,4	2,4
	017	1	71 Pukutilat	7,6	7,6	0	71 Pukutilat	7,6	7,6
	018	1	72 Pesutilat	1,7	1,7	0	72 Pesutilat	1,7	1,7
	019	1	73 WC-tilat	1,7	1,7	0	73 WC-tilat	1,7	1,7
	020	0	51 Vaatenaulakkotilat	6,2	6,2	0	51 Vaatenaulakkotilat	6,2	6,2
	021	0	73 WC-tilat	2,6	2,6	0	73 WC-tilat	2,6	2,6
	022	0	73 WC-tilat	2,8	2,8	0	73 WC-tilat	2,8	2,8
	023	1	211 Toimistotilat	11,4	11,4	1	75 Taukotilat	11,4	11,4
	024	1	211 Toimistotilat	21,6	21,6	1	211 Toimistotilat	119,4	119,4
	025	1	211 Toimistotilat	40,4	40,4				
	026	0	91 Käytävät	32,8	0,0	0	91 Käytävät	32,8	0,0
	027	1	521 Varastotilat	57,5	57,5				
	028	0	91 Käytävät	13,1	0,0	0	91 Käytävät	13,1	0,0
	030	1	521 Varastotilat	16,3	16,3	1	521 Varastotilat	16,3	16,3
	031	1	94 Rak.tekn.tilat	3,0	0,0		94 Rak.tekn.tilat	3,0	0,0
	032	0	921 Portaat	22,9	0,0	0	921 Portaat	22,9	0,0
	033	0	86 Siivous- ja huoltotilat	16,4	16,4	0	86 Siivous- ja huoltotilat	16,4	16,4
	034	0	83 Sisäänkäyntitilat	2,7	2,7	0	83 Sisäänkäyntitilat	2,7	2,7
	035	1	211 Toimistotilat	15,1	15,1	1	75 Taukotilat	15,1	15,1
	036	1	211 Toimistotilat	51,7	51,7	1	211 Toimistotilat	51,7	51,7
	037	1	521 Varastotilat	10,4	10,4	1	211 Toimistotilat	10,4	10,4
	039	1	83 Sisäänkäyntitilat	3,8	3,8	1	83 Sisäänkäyntitilat	8,0	8,0
	040	1	91 Käytävät	21,3	0,0	1	91 Käytävät	21,3	0,0
	041	0	71 Pukutilat	12,6	12,6	0	91 Käytävät	13,7	0,0
	041A	0	72 Pesutilat	2,3	2,3				
	041B	0	73 WC-tilat	1,7	1,7	0	94 Rak.tekn.tilat	3,0	3,0
	042	1	73 WC-tilat	1,5	1,5				
	043	1	72 Pesutilat	2,0	2,0				
	044	1	71 Pukutilat	6,8	6,8	1	83 Sisäänkäyntitilat	6,8	6,8
	045	1	55 Auto- ja konesuojat	171,6	171,6	7	4614 Näyttelytilat, museot	171,6	171,6
	047	1	521 Varastotilat	361,7	361,7	1	521 Varastotilat	361,7	361,7
	047a	1	83 Sisäänkäyntitilat	1,4	1,4	1	83 Sisäänkäyntitilat	1,4	1,4
	048	1	83 Sisäänkäyntitilat	1,9	1,9	7	83 Sisäänkäyntitilat	1,9	1,9
	049	1	213 Avotoimisto	73,5	73,5	7	213 Avotoimisto	55,0	55,0
						7	371 Ryhmätila	55,0	55,0
						7	83 Sisäänkäyntitilat	35,2	35,2
	050	1	211 Toimistotilat	15,4	15,4	7	211 Toimistotilat	15,4	15,4
	051	1	71 Pukutilat	9,3	9,3	7	75 Taukotilat	14,7	14,7
	052	1	73 WC-tilat	1,9	1,9				
	053	1	521 Varastotilat	71,7	71,7				
	054	1	86 Siivous- ja huoltotilat	3,0	3,0	0	73 WC-tilat	3,0	3,0
	056	0	921 Portaat	10,7	0,0	0	921 Portaat	10,7	0,0
	058	1	8191 VSS varastona	32,3	32,3	1	8191 VSS varastona	32,3	32,3
	059	1	8191 VSS varastona	29,4	29,4	1	8191 VSS varastona	29,4	29,4
	060	1	8191 VSS varastona	22,6	22,6	1	8191 VSS varastona	22,6	22,6
	060.1	1	819 VSS erittelemätön	6,8	6,8	1	819 VSS erittelemätön	6,8	6,8
	061	0	8191 VSS varastona	44,6	44,6	0	8191 VSS varastona	44,6	44,6
	061.1	0	819 VSS erittelemätön	4,4	4,4	0	819 VSS erittelemätön	4,4	4,4
	062	0	819 VSS erittelemätön	3,8	3,8	0	819 VSS erittelemätön	3,8	3,8
	063	0	819 VSS erittelemätön	12,0	12,0	0	819 VSS erittelemätön	12,0	12,0
	064	0	521 Varastotilat	31,7	31,7	0	71 Pukutilat	29,3	29,3
	065	0	73 WC-tilat	1,7	1,7	0	73 WC-tilat	4,0	4,0
	066	0	521 Varastotilat	3,9	3,9	0	72 Pesutilat	4,0	4,0
	067	0	94 Rak.tekn.tilat	37,3	0,0	0	94 Rak.tekn.tilat	37,3	0,0
	068	0	94 Rak.tekn.tilat	21,6	0,0	0	94 Rak.tekn.tilat	21,6	0,0
	072	0	94 Rak.tekn.tilat	42,8	0,0	0	94 Rak.tekn.tilat	42,8	0,0
	073	0	94 Rak.tekn.tilat	22,9	0,0	0	94 Rak.tekn.tilat	22,9	0,0
Yhteensä				**1720,0**	**1478,7**			**1724,2**	**1471,7**
			Tekniset tilat (vain hum)						
	038		Puhelin jakaamo	4	4				

Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushanke - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmataulukko 26.4.2024

Alue

	Olemassa oleva						Uusi			
	huone nro		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)
1.KRS	101	0	83 Sisäänkäyntitilat	10,4	10,4	0	83 Sisäänkäyntitilat	10,4	10,4
	102	0	91 Käytävät	133,7	0,0	0	91 Käytävät	133,7	0,0
	103	1	213 Avotoimisto	24,3	24,3	1	46111 Avoimet kokoelmat	370,6	370,6
	104	1	46111 Avoimet kokoelmat	276,7	276,7				
						6	22 Liiketilat	20,0	20,0
	105	1	521 Varastotilat	13,2	13,2	6	521 Varastotilat	13,2	13,2
	106	1	4619 Lukusalit	79,0	79,0				
	108	0	921 Portaat	10,5	0,0	0	921 Portaat	10,5	0,0
	109	1	211 Toimistotilat	40,6	40,6				
	113	1	45 Tekniset aputilat	28,2	28,2	1	45 Tekniset aputilat	28,2	28,2
	115	1	91 Käytävät	1,1	0,0	1	91 Käytävät	1,1	0,0
	116	1	91 Käytävät	13,5	0,0	1	91 Käytävät	13,5	0,0
	117	1	73 WC-tilat	3,0	3,0	1	73 WC-tilat		
	118	1	73 WC-tilat	2,9	2,9	1	73 WC-tilat	2,9	2,9
						1	75 Taukotilat	9,0	9,0
	119	1	75 Taukotilat	48,8	48,8				
	119A	0	91 Käytävät	3,4	0,0	0	86 Siivous- ja huoltotilat	5,0	5,0
						1	521 Varastotilat	30,0	30,0
						1	433 AV-studiot	10,0	10,0
	120	1	213 Avotoimisto	35,4	35,4	1	371 Ryhmätila	36	36
	121	1	211 Toimistotilat	11,0	11,0				
	122	0	94 Rak.tekn.tilat	14,5	14,5				
	123	1	211 Toimistotilat	20,8	20,8				
	124	1	371 Ryhmätila	10,7	10,7				
	125	1	433 AV-studiot	12,8	12,8				
	126	1	371 Ryhmätila	67,9	67,9				
	127	1	46111 Avoimet kokoelmat	184,5	184,5	1	46111 Avoimet kokoelmat	317,6	317,6
						1	371 Ryhmätila	40,0	40,0
	128	1	213 Avotoimisto	19,0	19,0	1	213 Avotoimisto	19,0	19,0
	129	1	521 Varastotilat	8,6	8,6	1	521 Varastotilat	8,6	8,6
	130	0	921 Portaat	10,1	0,0	0	921 Portaat	10,1	0,0
	131	0	73 WC-tilat	10,0	10,0				
	133	6	641 Minikeittiöt	17,6	17,6				
	133A	6	22 Liiketilat	6,2	6,2				
	135	0	73 WC-tilat	13,2	13,2				
	135A	0	73 WC-tilat	4,8	4,8				
						0	73 WC-tilat	2	2
						0	73 WC-tilat	2	2
						0	73 WC-tilat	2	2
						0	73 WC-tilat	2	2
						0	73 WC-tilat	2	2
						0	73 WC-tilat	2	2
						0	73 WC-tilat	2	2
						0	73 WC-tilat	6	6
						0	73 WC-tilat	6	6
						0	91 Käytävät	15	0
	136	0	91 Käytävät	77,5	0,0	0	91 Käytävät	83,5	0,0
	137	0	91 Käytävät	3,2	0,0	0	91 Käytävät	3,2	0,0
	137a	0	921 Portaat	18,1	0,0	0	921 Portaat	18,1	0,0
	138	2	4614 Näyttelytilat, museot	137,9	137,9	2	4614 Näyttelytilat, museot	137,9	137,9
	139	0	521 Varastotilat	19,2	19,2	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	44,0	44,0
	140	0	83 Sisäänkäyntitilat	6,7	6,7	0	83 Sisäänkäyntitilat	6,7	6,7
	142	0	91 Käytävät	39,7	0,0	0	91 Käytävät	25,7	0
						2	91 Käytävät	14,0	0
	143	0	83 Sisäänkäyntitilat	6,8	6,8	0	83 Sisäänkäyntitilat	6,8	6,8
	144	3	91 Käytävät	51,6	0,0	7	4614 Näyttelytilat, museot	120,5	120,5
								6	6
	144A	3	91 Käytävät	2,0	0,0	0	91 Käytävät	2,0	0,0
	145	3	73 WC-tilat	2,5	2,5	7	73 WC-tilat	2,5	2,5
	146	3	73 WC-tilat	3,3	3,3	7	73 WC-tilat	3,3	3,3
	148	3	521 Varastotilat	19,4	19,4	2			
	149	3	211 Toimistotilat	5,4	5,4	2			
	150	3	371 Ryhmätila	36,1	36,1	7	371 Ryhmätila	36,1	36,1
	152	3	431 Työpajat, verstaat	63,8	63,8	7	431 Työpajat, verstaat	63,8	63,8
	153	3	86 Siivous- ja huoltotilat	2,3	2,3	0	86 Siivous- ja huoltotilat	2,3	2,3
	153a	3	72 Pesutilat	1,7	1,7	7	73 WC-tilat	1,7	1,7
	154	3	521 Varastotilat	4,4	4,4	7	521 Varastotilat	4,4	4,4
	155	3	521 Varastotilat	5,6	5,6	7	75 Taukotilat	5,6	5,6
	156	3	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	29,6	29,6	7	431 Työpajat, verstaat	69,6	69,6
	157	3	521 Varastotilat	12,3	12,3	7	431 Työpajat, verstaat	12,3	12,3
	158	3	431 Työpajat, verstaat	40,0	40,0				
	159	3	211 Toimistotilat	28,2	28,2				
	160	3	31 Normaalivar. opetustilat	46,7	46,7				
Yhteensä				**1800,2**	**1435,8**			**1800,2**	**1469,8**
			Tekniset tilat (vain hum)						
	141		Sähkötila						

Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushanke - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmataulukko 26.4.2024

Alue

			Olemassa oleva				Uusi		
	huone nro		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)
2. KRS	201	1	213 Avotoimisto	28,2	28,2	1	46111 Avoimet kokoelmat	28,2	28,2
	202	1	46111 Avoimet kokoelmat	580,3	580,3	1	46111 Avoimet kokoelmat	634,6	634,6
	205	1	211 Toimistotilat	11,3	11,3				
	206	1	211 Toimistotilat	11,0	11,0				
	207	1	211 Toimistotilat	14,0	14,0				
	208	1	521 Varastotilat	18,0	18,0				
	209	1	211 Toimistotilat	24,0	24,0	1	211 Toimistotilat	24,0	24,0
	210	1	71 Pukutilat	18,6	18,6	1	75 Taukotilat	18,6	18,6
	211	1	71 Pukutilat	8,1	8,1	1	71 Pukutilat	8,1	8,1
	212	1	73 WC-tilat	3,5	3,5	1	73 WC-tilat	3,5	3,5
	213	1	73 WC-tilat	2,8	2,8	1	73 WC-tilat	2,8	2,8
	214	1	86 Siivous- ja huoltotilat	4,8	4,8	1	86 Siivous- ja huoltotilat	4,8	4,8
	215	1	91 Käytävät	74,7	0,0	1	91 Käytävät	74,7	0,0
	219	1	46111 Avoimet kokoelmat	308,2	308,2	1	371 Ryhmätila	295,2	295,2
	219.1	1	213 Avotoimisto	6,8	6,8	1			
	221	1	4619 Lukusalit	9,3	9,3	1			
	222	1	211 Toimistotilat	25,3	25,3	1			
	223	1	4619 Lukusalit	44,4	44,4	1			
	224	1	4619 Lukusalit	6,0	6,0	1			
	225	1	4619 Lukusalit	5,5	5,5	1			
	226	1	4619 Lukusalit	6,4	6,4	1			
						1	371 Ryhmätila	38,9	38,9
						1	371 Ryhmätila	38,9	38,9
						1	371 Ryhmätila	38,9	38,9
	227	1	214 Kokoustilat	24,5	24,5	1	371 Ryhmätila	24,5	24,5
	229	1	4619 Lukusalit	12,3	12,3	1	521 Varastotilat	19,9	19,9
	230	0	91 Käytävät	16,6	0,0	0	91 Käytävät	16,6	0,0
	231	1	211 Toimistotilat	7,6	7,6				
	232	1	211 Toimistotilat	6,8	6,8	2	521 Varastotilat	6,8	6,8
	233	2	4614 Näyttelytilat, museot	22,6	22,6	2	4614 Näyttelytilat, museot	22,6	22,6
	234	2	91 Käytävät	3,8	0,0	2	91 Käytävät	3,8	0,0
	235	2	73 WC-tilat	3,1	3,1	2	73 WC-tilat	3,1	3,1
	236	2	73 WC-tilat	3,1	3,1	2	73 WC-tilat	3,1	3,1
	237	2	73 WC-tilat	3,0	3,0	2	73 WC-tilat	3,0	3,0
	238	2	73 WC-tilat	3,1	3,1	2	73 WC-tilat	3,1	3,1
	239	2	211 Toimistotilat	3,6	3,6	2	211 Toimistotilat	3,6	3,6
	240	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	21,6	21,6	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	21,6	21,6
	241	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	23,3	23,3	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	23,3	23,3
	242	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	22,1	22,1	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	22,1	22,1
	243	2	91 Käytävät	33,1	0,0	2	91 Käytävät	33,1	0,0
	244	2	86 Siivous- ja huoltotilat	2,6	2,6	2	86 Siivous- ja huoltotilat	2,6	2,6
	245	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,1	18,1	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,1	18,1
	246	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,4	18,4	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,4	18,4
	247	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,3	18,3	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,3	18,3
	248	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,4	18,4	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	18,4	18,4
	250	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	15,4	15,4	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	15,4	15,4
	251	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	16,9	16,9	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	16,9	16,9
	252	2	91 Käytävät	33,1	0,0	2	91 Käytävät	33,1	0,0
	253	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	41,2	41,2	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	41,2	41,2
	254	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	12,8	12,8	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	12,8	12,8
	255	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	23,7	23,7	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	23,7	23,7
	256	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	12,1	12,1	2	3249 Muut erityisaiheiden opetustilat	12,1	12,1
	257	2	75 Taukotilat	23,9	23,9	2	75 Taukotilat	23,9	23,9
	259	2	91 Käytävät	25,2	0,0	2	91 Käytävät	25,2	0,0
	260	2	91 Käytävät	22,0	0,0	2	91 Käytävät	22,0	0,0
Yhteensä				**1723,3**	**1514,8**			**1723,3**	**1514,8**

Tekniset tilat (vain hum)

Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalon tilamuutos- ja perusparannushanke - tarveselvitys-hankesuunnitelma
Alustava tilaohjelmataulukko 26.4.2024

Alue

	Olemassa oleva					Uusi		
	huone nro		Nimi	pinta-ala (hum)	pinta-ala (hym)		Nimi	pinta-ala (hum)
3. KRS	301	1	91 Käytävät	76,3	0,0	1	91 Käytävät	76,3
	302	1	214 Kokoustilat	43,1	43,1	1	214 Kokoustilat	43,1
	303	1	641 Minikeittiöt	3,9	3,9	1	641 Minikeittiöt	3,9
	304	1	211 Toimistotilat	25,2	25,2	1	211 Toimistotilat	25,2
	305	0	94 Rak.tekn.tilat	5,0	0,0	0	94 Rak.tekn.tilat	5,0
	306	0	921 Portaat	6,0	0,0	0	921 Portaat	6,0
	307	1	211 Toimistotilat	12,0	12,0	1	211 Toimistotilat	12,0
	308	1	211 Toimistotilat	27,4	27,4	1	211 Toimistotilat	13,7
						1	211 Toimistotilat	13,7
	309	1	211 Toimistotilat	14,8	14,8	1	211 Toimistotilat	14,8
	310	1	211 Toimistotilat	16,4	16,4	1	211 Toimistotilat	16,4
	311	1	211 Toimistotilat	10,6	10,6	1	211 Toimistotilat	10,6
	312	1	73 WC-tilat	2,4	2,4	1	73 WC-tilat	2,4
	313	1	73 WC-tilat	2,4	2,4	1	73 WC-tilat	2,4
	314	1	91 Käytävät	26,4	0,0	1	91 Käytävät	26,4
	315	1	211 Toimistotilat	16,1	16,1	1	211 Toimistotilat	16,1
	316	1	211 Toimistotilat	22,7	22,7	1	211 Toimistotilat	22,7
	317	0	921 Portaat	2,1	0,0	0	921 Portaat	2,1
	318	0	921 Portaat	1,7	0,0	0	921 Portaat	1,7
	319	1	211 Toimistotilat	22,4	22,4	1	211 Toimistotilat	13,4
						1	521 Varastotilat	9,0
	320	1	211 Toimistotilat	16,5	16,5	1	211 Toimistotilat	16,5
	321	1	211 Toimistotilat	13,1	13,1	1	211 Toimistotilat	13,1
	322	1	211 Toimistotilat	25,8	25,8	1	211 Toimistotilat	25,8
	323	1	213 Avotoimisto	127,5	127,5	1	213 Avotoimisto	127,5
	324	0	94 Rak.tekn.tilat	5,8	0,0	0	94 Rak.tekn.tilat	5,8
	326	1	86 Siivous- ja huoltotilat	4,9	4,9			
	327	1	371 Ryhmätila	49,2	49,2	1	371 Ryhmätila	78,6
	328	1	214 Kokoustilat	15,9	15,9			
	329	1	91 Käytävät	4,4	0,0			
	330	1	71 Pukutilat	16,5	16,5			
	331	1	73 WC-tilat	1,6	1,6			
	332	1	72 Pesutilat	2,8	2,8			
	333	1	71 Pukutilat	7,7	7,7			
	334	1	73 WC-tilat	1,7	1,7			
	335	1	72 Pesutilat	2,9	2,9			
						1	91 Käytävät	16,0
						1	86 Siivous- ja huoltotilat	5,0
						1	73 WC-tilat	2,0
						1	73 WC-tilat	2,0
						1	73 WC-tilat	2,0
						1	73 WC-tilat	2,0
		339 0	IV-konehuone	118,0	0,0	0	IV-konehuone	143,0
	340	0	921 Portaat	1,6	0,0	0	921 Portaat	1,6
Yhteensä				**752,7**	**505,4**			**777,7**
			Kattokerros					
	401	0	IV-konehuone	95	0	0	IV-konehuone	128
Yhteensä				**95,0**	**0,0**			**128,0**

VANTAAN KAUPUNKI	**TAVOITEHINTA**
TOIMITILAJOHTAMINEN	**Tarveselvitys ja hankesuunnitelma**
Suunnittelu- ja hankepalvelut	**25.4.2024**

Tikkurilan kirjastotalo, perusparannushanke
Lummetie 4, 01300 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	6 951	brm2
hyötyala	4 960	hym2
huoneistoala	5 759	htm2
tilavuus	32 018	rm3
tehokkuusluku	1,40	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		2 030 000	292,04	409,27	63,40
suunnittelu	1 180 000				
rakennuttaminen	770 000				
liittymismaksut	80 000				
Rakennustekniset työt		9 720 000	1 398,36	1 959,68	303,58
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		3 060 000	440,22	616,94	95,57
LVV-työt	1 140 000				
IV-työt	1 790 000				
Säätölaitteet	130 000				
Sähkötyöt		2 770 000	398,50	558,47	86,51
Erillishankinnat		0	0,00	0,00	0,00
Muutos- ja lisätyövaraus		1 950 000	280,54	393,15	60,90
TAVOITEHINTA (alv 0%)		19 530 000	2 809,67	3 937,50	609,97
TAVOITEHINTA (alv 24%)		24 217 200	3 483,99	4 882,50	756,36

Hintataso KL 104,5 (4/24)

Arvio sisältää:
- Aurinkosähköjärjestelmä (100 kWp)

Arvio ei sisällä:
- Mahdolliset tontin rasitteiden kustannukset (esim. pilaantuneiden maiden käsittelyt)
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat, muutot ja välivarastoinnit
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 25.4.2024

Anne Papunen
Kustannuslaskennan asiantuntija

14 § Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2 tavoitehinnan korotuksen hyväksyminen / AK

VD/1922/10.03.02.01/2023

AK/PW/EK/JC

Vuonna 1978 valmistunut Kivimäen koulurakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksen yhteydessä koulutiloihin tehdään muutoksia, jotka mahdollistavat joustavamman ja monikäyttöisemmän oppimisympäristön. Tilamuutos- ja korjaustöiden hankesuunnitteluvaiheessa laskettu tavoitehinta on 11 900 000 euroa (alv 0 %, KL 115). VPL Arkkitehdit Oy:n laatimista ehdotussuunnitelmista laskettu kustannusarvio on 13 milj. euroa (alv 0 %, KL 104,5), jonka mukaiseksi tavoitehinta tulee tarkistaa.

Koulurakennuksen korjaus- ja muutostöiden investointi on tarpeellinen, sillä kunto- ja sisäilmatutkimusten perusteella rakennus on tällä hetkellä peruskorjauksen tarpeessa. Koulussa esiintyy sisäilmaongelmia, joita on aiemmin korjattu kunnossapitotöinä. Lisäksi korjauksilla ja tilamuutoksilla varmistetaan, että tilat palvelevat paremmin käyttäjien tämänhetkisiä ja tulevaisuuden toiminnallisia vaatimuksia ja tarpeita.

Ennen korjaus- ja tilamuutostöitä rakennuksen bruttopinta-ala on noin 7707 m^2, sen huoneistoala on noin 7008,40 htm^2 ja hyötyala noin 5628,5 hym^2. Osana korjaus- ja tilamuutostöitä koulun märkäeteiset laajennetaan noin 25 m^2, ja laajennuksen jälkeen koulun brutto pinta-ala on noin 7743 m^2 sen huoneistoala on noin 7044,40 htm^2 ja hyötyala noin 5718,7 hym^2.

Tilat ovat perusopetuksen toimintakulttuurin ja lain mukaiset. Uuden opetussuunnitelman ja toimintakulttuurin myötä koulutiloilta vaaditaan joustavampia ja monikäyttöisempiä oppimisympäristöjä sekä oppimistilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia.

Kivimäen koulun tarveselvitys-hankesuunnitelma on hyväksytty: Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 13.6.2023 § 6, Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 8 ja Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 10.

VPL Arkkitehdit Oy, pääsuunnittelijana Hanna Pitkänen, on laatinut Kivimäen koulun ehdotussuunnitteluvaiheen 4.4.2024 ja 8.5.2024 päivätyt asiakirjat toimitilajohtamisen sekä kasvatuksen ja oppimisen asiantuntijoiden ohjauksessa. Suunnitelmien perusteella laskettu muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio on 13 milj. euroa (alv 0 %, KL 104,5), mikä ylittää aikaisemmin hyväksytyn tavoitehinnan. Kustannuslaskentaohjelman hinnoittelurakennetta on muutettu suunnitteluvaiheen aikana siten, että eri aikoina lasketut kustannusarviot eivät ole pelkästään indeksikorjattuna vertailukelpoisia.

Kustannusluokan ja yksikköhintojen tarkistusten lisäksi kustannuksia ovat nostaneet suunnitteluvaiheessa tarkentuneet korjaustoimenpiteet mm. hyvien sisäilmaolosuhteiden varmistamiseksi. Todettakoon lisäksi, että hankesuunnitelmavaiheessa laajennusosan tavoitehinta oli laskettu osittain liian alhaiseksi mm. taloteknisten korjausten osalta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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 perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Kivimäen koulun peruskorjaushankkeen v.2 uudeksi tavoitehinnaksi 13 milj. euroa (alv 0 %, KL 104,5) edellyttäen, että Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kivimäen koulun ehdotussuunnitelman kustannusarvio 14.5.2024.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Joseé Courtemanche, puh. 040 549 0059
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI	**KUSTANNUSARVIO**
TOIMITILAJOHTAMINEN	**Ehdotussuunnitelma**
Suunnittelu- ja hankepalvelut	**14.5.2024**

Kivimäen koulu
Lintukallionkuja 6, 01620 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	7 363	brm2
hyötyala	5 363	hym2
huoneistoala	6 886	htm2
tilavuus	27 794	rm3
tehokkuusluku	1,37	

Rakennuskustannukset		**Yht.€**	**€/brm2**	**€/hym2**	**€/rm3**
Rakennuttajan kulut		1 400 000	190,14	261,05	50,37
suunnittelu	800 000				
rakennuttaminen	590 000				
liittymismaksut	10 000				
Rakennustekniset työt		7 010 000	952,06	1 307,10	252,21
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		1 120 000	152,11	208,84	40,30
LVV-työt	580 000				
IV-työt	510 000				
Säätölaitteet	30 000				
Sähkötyöt		1 910 000	259,41	356,14	68,72
Erillishankinnat		260 000	35,31	48,48	9,35
Muutos- ja lisätyövaraus		1 300 000	176,56	242,40	46,77
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)		13 000 000	1 765,58	2 424,02	467,73
KUSTANNUSARVIO (alv 24%)		16 120 000	2 189,33	3 005,78	579,98

Hintataso KL 104,5 (4/24)

Hankkeen tavoitehinta HS:	11 900 000		KL	115
	10 813 000		KL	104,5
Kustannusylitys (+) tai -alitus (-):	2 187 000	20,2 %	KL	104,5

Arvio sisältää:
- Perusmuurien korjaus ja lämmöneristys
- Alapohjalaatan aukot viemärikorjausta varten
- Julkisivujen uusiminen
- Ei-uusittujen ikkunoiden uusiminen
- Vesikatteen kunnostus
- Keittiön korjaustoimenpiteet ja laajennus
- Aurinkosähköjärjestelmä 50 kWp
- Sähköauton latauspiste
- Piharakennukset 50 m2
- Suunnitelmien kalleutta on arvioitu rakennuskustannusindeksillä, koska tällä hetkellä tarjoushintaindeksiä ei voine johdonmukaisesti ketjuttaa eri vuosien välillä

Arvio ei sisällä:
- Neuvolaosan toimenpiteet
- Mahdollisten tontin rasitteiden kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 14.5.2024

Petri Kokkonen
Hankeohjelmoija

	14.5.2024		
Kivimäen koulu			
Huoneistoala	**6 886**	**htm2**	
Jälleenhankinta-arvo	**28 420 992**	**€**	
Tekninen arvo	**25 154 401**	**€**	
Rakennuskustannukset	**13 000 000**	**€**	
- rakentamisen yksikköhinta	**1 887,89**	**€/htm2**	
Arvot ennen rakentamista:			
Jälleenhankinta-arvo	15 420 992	€	v. 2023
Tekninen arvo	12 154 401	€	v. 2023

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

Perusvuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Korjausvastike	3,0 %	852 630	123,82	10,32
Korko	3,0 %	754 632	109,59	9,13
Maanvuokra		179 311	26,04	2,17
Yhteensä		**1 786 573**	**259,45**	**21,62**

Ylläpitovuokra:	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Sähkö	61 974	9,00	0,75
Lämmitys	85 937	12,48	1,04
Vesi	16 526	2,40	0,20
Kiinteistönhuolto	62 800	9,12	0,76
Kunnossapito	41 316	6,00	0,50
Yleishoito	9 916	1,44	0,12
Yhteistehtävät	82 632	12,00	1,00
Yhteensä	**361 102**	**52,44**	**4,37**

Sisäinen vuokra yhteensä	**2 147 675**	**311,89**	**25,99**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

15 § **Urakoitsijan valinta: Kuusijärven palvelurakennuksien kokonaisurakka / AK, vaihe 1**

VD/2355/02.08.00.00/2024

AK/PW/JVU/BJ

Kuusijärvestä kehitetään ympärivuotinen luonto- ja virkistyskohde, luonnon ja maisemien ehdoilla. Kuusijärvi on koko kansan virkistäytymisen paikka ja pääportti Sipoonkorven kansallispuistoon. Alueelle rakennetaan tässä ensimmäisessä vaiheessa neljä uutta rakennusta: infokatos-wc tilat, pesuhuone, savusauna 1 ja savusauna 2. Myöhemmin rakennettavaan toiseen vaiheeseen sisältyy yrittäjien tilat ja vuokravälinevarasto.

Kuusijärven palvelurakennuksien kokonaisuuden hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakuntassa 11.4.2023 §7 ja Kaupunkitilalautakunnassa 19.4.2023 § 8. Palvelurakennukset rakennetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe sisältää edellä kerrotut rakennukset. Toisessa vaiheessa vuosikymmenen lopulla on suunniteltu rakennettavan yrittäjien tilat ja vuokravälinevarasto.

Kuusijärven em. palvelurakennukset sisältyvät hyväksyttyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan.

Toimitilajohtaminen on pyytänyt 12.4.2024 tarjouksia Kuusijärven palvelurakennuksista sähköisellä hankintajärjestelmällä (Cloudia/ HILMA). Hankintamenettelynä oli avoin menettely ja valintaperusteena halvin hinta, koska tarjoukset perustuvat tilaajan suunnitelmiin. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta.

Määräaikaan mennessä 23.5.2024 saatiin 4 tarjouspyynnön mukaisia kokonaisurakkatarjouksia (alv 0 %) seuraavasti:

1. 3 688 000 €
2. 3 791 000 €
3. 3 456 025 €
4. 2 673 000 €

Tarjousten perusteella tehdyn loppukustannusennusteen mukaan, tässä vaiheessa toteutettaville rakennuksille annettu tavoitehintaosuus tulee ylittymään noin 600 000 euroa (alv 0 %). Ennusteiden mukaan toimitilajohtamisen uudisrakentamisen investointiohjelmaan 2024–2025 voidaan kuitenkin sisällyttää nyt kilpailutettu urakkakokonaisuus ilman investointibudjetin korotusesitystä.

Toimitilajohtaminen esittää, että palvelurakennusten yhteenlaskettua tavoitehinta tarkistetaan vasta jälkimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä.

Halvimman tarjouksen antanut urakoitsija kutsuttiin hankintaneuvotteluun, jossa käytiin läpi tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö. Urakoitsija on hankintayksikön pyynnöstä tarkistanut tarjouksensa sisällön ja ilmoittanut tarjouksen sisältävän tarjouspyynnön mukaisen urakkakokonaisuuden.

Yllä esitetyin perustein Toimitilajohtaminen -yksikkö esittää, että Kuusijärven palvelurakennuksien kokonaisurakoitsijaksi valitaan halvimman urakkatarjouksen antanut VM Suomalainen Oy, voimavara-alihankkijanaan Rakennusliike Lammi K & M Oy, kokonaishintaan 2 673 000 euroa (alv 0 %).

Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset esitettävistä yrityksistä on tehty, eikä niissä ole huomautettavaa.

Päätöksenteon yhteydessä nähtävillä ovat tarjouspyyntö, saadut tarjoukset ja vertailutaulukko.

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

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

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita Kuusijärven palvelurakennuksien kokonaisurakoitsijaksi edullisimman tarjouksen antanut VM Suomalainen Oy, voimavara-alihankkijanaan Rakennusliike Lammi K & M Oy,
b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja VM Suomalainen Oy:n, voimavara-alihankkijanaan Rakennusliike Lammi K & M Oy, kesken 2 673 000 euron kokonaishintaan (alv 0 %),
c) todeta, että kaupunkitilalautakunnassa 19.4.2023 § 8 päätetyn Kuusijärven palvelurakennuskokonaisuuden tavoitehintaa tarkistetaan vasta jälkimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä, ja
d) todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Janne Hartikainen esitti kaupunkitilalautakunnan jäsen Minna Heikkisen kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat jäsen Hartikaisen palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Kivimäki, Liutu, Oja, Pajunen, Puha, Siniketo-Pietilä, Toivonen, Vanhanen, Viilo) ja 3 ei-ääntä (Hartikainen, Heikkinen, Lind). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi ja asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Merkittiin, että perussuomalainen lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Perussuomalaiset pitää tarjouskilpailun lopputulemana saatuja hintoja liian korkeina. Kuusijärven hankkeet ovat saaneet osakseen paljon negatiivista julkisuutta, eikä tavoitehinnan ylittyminen edistä Vantaan mainetta tehokkaana kilpailuttajana. Lisäksi toivomme, että jatkossa toimiala panostaa siihen, että viestinnästä käy selkeästi ilmi toteutettavien investointien laajuus, jotta julkisuudessa ei leviä vääriä käsityksiä kaupungin hankkeista.”

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Tuomas Vanhanen jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kokoomuksen lautakuntaryhmä, sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä, perussuomalainen lautakuntaryhmä, vihreiden lautakuntaryhmä sekä vasemmistoliiton lautakuntaryhmä yhtyivät:

”Kuusijärven kehittäminen kaikille vantaalaisille saavutettavana luontokohteena on tärkeä ja kaikkien puolueiden yhdessä hyväksymän Vantaan valtuustostrategian mukainen kohde, mutta pöytäkirjalausuman jättäjät ovat huolissaan hankkeen kasvaneista kustannuksista. Hankkeen toisessa vaiheessa on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon ensimmäisen vaiheen aikainen kustannusylitys siten, että hankkeen kokonaiskustannukset pysyvät sille asetetussa budjetissa.”

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

16 § **Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myynti / Lujatalo Oy / AK**

VD/5370/10.00.02.00/2017

TeA/AK/HR/LT

Esitetään Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan myyntiä Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa kerrostalotontin 23153/1, määräosan 4820/45515 pysäköintitontista 23152/2 ja pysäköintilaitoksesta 38 autopaikkaa sekä 38 kappaletta Safiiriparkin Huolto Oy:n osaketta, joiden mukaan kokonaiskauppahinta muodostuu.

Kiinteistöhallinta ja asuminen järjesti 15.12.2020–28.2.2021 tarjouskilpailun Kivistössä sijaitsevan asuinkerrostalotontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) myymiseksi. Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 550 €/k-m2. Määräaikaan mennessä saapui kaksi hakemusta, joista korkeimman tarjouksen (627 €/k-m2) jätti Lujatalo Oy.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 18 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsemaan kilpailun voittaja (varauspäätös). **Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 17** varasi Kivistön korttelin 23153 tontin 1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) Lujatalo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Lujatalo Oy on käynnistämässä rakentamista tontille 23153/1.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 4 820 k-m2. Tontille on haettu rakennusoikeuden ylitystä (2409 km2+ 2412,5 k-m2 = 4 821,5 k-m2) 1,5 k-m2 rakennusluvassa. Rakennusoikeuden ylityksen määrä selviää ennen osakekauppoja.

Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla tontin yksikköhinnalla AK-tontin kauppahinnaksi tulee 627 €/k-m2 x 4 821,5 k-m2 = 3 023 081 €. Hinnassa on huomioitu rakennusoikeuden ylitys. Mikäli tontille 23153/1 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 820 k-m2), myyjällä on oikeus periä lisäkauppahintaa (627 €/k-m2).

Autopaikat:
Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa. Autopaikkojen kauppahinta muodostuu 38 autopaikan rakentamiskustannuksista, joten autopaikkojen kauppahinnaksi tulee 908 902,92 euroa (38 kpl x 23 918,49 euroa).

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 17 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle 13.8.2019 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Kelta-safiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Safiiriparkin Huolto Oy

Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta. Osakkeiden yhteishinta on 266 euroa (38 kpl x 7,00 euroa), mikä peritään osakekannan kaupan yhteydessä. Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeiden lukumäärä (38 kpl) on sama kuin asuntotontille tulevien autopaikkojen lukumäärä.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Kokonaiskauppahinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin hinnasta 3 023 081 euroa, autopaikkojen hinnasta 908 902,92 € ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Lujatalo Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jäte-huoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:
Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto oy:n omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:
Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:
Tontille 23153/1 on suunniteltu toteutettavaksi kaksi identtistä asuinrakennusta, joissa molemmissa on 42 asuntoa eli yhteensä 84 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 26 asuntoa on yksiöitä (30,95 %) kaksioita on 28 asuntoa (33 %), kolmioita on 22 asuntoa (26 %) ja neliöitä on 8 asuntoa (9,5 %). Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että asuntojen kokonaismäärästä (rakennuksittain) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 20 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kumpaakin rakennukseen on nyt suunniteltu yksi yksiö liikaa ja yksi perheasunto liian vähän. Mikäli asuntojen huoneistotyyppijakauman osalta kilpailuehtoja rikotaan molempien rakennusten osalta, on Lujatalo Oy velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto vaadittujen yksiöiden (kpl) ylittävien ja vaadittujen perheasuntojen (4h + k/kk) määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Tämä sopimussakkoehto on kaupungilla yleisesti käytössä oleva kauppakirjan ehto.

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

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 19.1.2022 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
b) yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
f) yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
g) Lujatalot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,

b) että yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
c) periä tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
d) että toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
e) että toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
f) että yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23153 tontin 1 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
g) että Lujatalot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
h) että päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin seuraava kokoomuksen kaupunginhallitusryhmän pöytäkirjalausuma:

Kaupungin tontinluovutusperiaatteet on käsiteltävä maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä. Esimerkiksi tässä luovutuksessa on tontin kauppakirjaan sisällytetty ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan niin, että yhden ostajan ostamien asuntojen lukumäärä on rajattu kahteen asuntoon ja ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Lukumäärärajoitusta voidaan perustella sillä, ettei uudessa taloyhtiössä omistus keskity. Ostajaa koskeva rajaus on kuitenkin ongelmallinen. Se rajaa ostajista pois järjestöt, säätiöt, kaupungit, seurakunnat sekä yritykset. Kaupunki häviää rajauksessa myös taloudellisesti, koska rajaus lisää rakennusyhtiöiden riskiä ja laskee kaupungin rakennusoikeuden myynnistä saamaa hintaa.

———

Kaupunginhallitus 31.1.2022 § 15 päätti myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekannan 3 932 249,92 euron kauppahinnalla niin, että päätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä. Päätöksen mukaan kokonaiskauppa-hinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin 23153/1 hinnasta 3 023 081 euroa, LPA-tontilla 23152/2 sijaitsevien autopaikkojen hinnasta 908 902,92 euroa ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Haastavan uudisasuntomarkkinatilanteen vuoksi Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan kaupat eivät onnistuneet määräaikaan 31.12.2022 mennessä, joten Lujatalo Oy on pyytänyt kaupungilta uutta myyntipäätöstä. Lujatalo Oy:n kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta päädyttiin pysymään samoissa ehdoissa, kuin edellisessä myyntipäätöksessä, mutta Lujatalo Oy toivoi myyntipäätökselle määräajaksi 30.6.2024.

Perusteluna uudelle myyntipäätökselle haastavan asuntomarkkinatilanteen lisäksi on se, että Lujatalo Oy on hakenut rakennusluvan ja tehnyt toteutussuunnitelmat tontille 23153/1. Lujatalo Oy uskoo, että

markkinatilanne selkeytyy tulevan kahden vuoden aikana siten, että Asunto Oy Vantaan Kelta-safiirin ostaminen olisi mahdollista. Oston jälkeen yhtiö olisi todennäköisesti vielä jaettava kahdeksi erilliseksi yhtiöksi vaiheittaista rakentamisen käynnistystä varten.

Autopaikat:
Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa.

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 17 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle 13.8.2019 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Kelta-safiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Safiiriparkin Huolto Oy
Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Lujatalo Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jäte-huoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:
Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:
Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:
Asuntojen kokonaismäärästä
a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

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

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 22.3.2023 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä.

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,

b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,

c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,

d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,

e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,

f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,

g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja

h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 14 päätti myydä Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekannan 3 932 249,92 euron kauppahinnalla niin, että päätös raukeaa, mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2024 mennessä. Päätöksen mukaan kokonaiskauppahinta 3 932 249,92 euroa muodostuu AK-tontin 23153/1 hinnasta 3 023 081 euroa, LPA-tontilla 23152/2 sijaitsevien autopaikkojen hinnasta 908 902,92 euroa ja Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeista 266 euroa. Varausmaksu 50 000 euroa, jonka Lujatalo Oy on maksanut kaupungille 12.3.2021, hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli Lujatalo Oy ei osta Vantaan kaupungilta osakekantaa, jää varausmaksu kaupungille.

Rakennushankkeen ennakkomarkkinointi ei ole tuottanut Lujatalo Oy:n mukaan varauksia ja yhteydenottoja on ollut hyvin niukasti. Tästä syystä Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan kaupat eivät onnistu määräaikaan 30.6.2024 mennessä, ja Lujatalo Oy on pyytänyt kaupungilta uutta myyntipäätöstä.

Lujatalo Oy:n kanssa on myös keskusteltu Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan ja tontin 23153/1 maapohjan mahdollisesta vaiheittaisesta myymisestä, jolloin myös suunniteltujen asuinrakennusten aloitus tapahtuisi kahdessa vaiheessa. Mahdollinen vaiheittainen myyminen vaatii kuitenkin tarkemmat etenemissuunnitelmat ja tarvittavat päätökset niistä vastaavissa toimielimissä. Mikäli vaiheittaiseen myymiseen päädytään, niin Lujatalo Oy vastaa kaikista siihen liittyvistä veroseuraamuksista, kuten luovutusvoiton verosta.

Autopaikat:

Tontin 23153/1 autopaikat 38 kpl sijoittuvat LPA-tontille 23152/2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Autopaikat (38 kpl) on valmiiksi rakennettu. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa LPA-tontista 23152/2 ja valmistuneesta pysäköintilaitoksesta määräosan 4820/45515 ja 38 autopaikkaa.

Yhtiö on vuokrannut autopaikoista 17 kappaletta TA-Asumisoikeus Oy:lle. Mikäli Lujatalo Oy haluaa, että Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri sanoo vuokrasopimuksen irti ennen osakekannan kauppaa, tulee Lujatalon siitä ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin hallitukselle ennen osakekannan kauppaa.

Safiiriparkin Huolto Oy
Pysäköintilaitosta varten on perustettu hallinnointiyhtiö, Safiiriparkin Huolto Oy. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri omistaa 38 osaketta.

Tarkemmin autopaikkojen rakentamisesta ja muista kiinteistöjen välisistä käyttöoikeuksista, rasitteista ja muista järjestelyistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksissa.

Lujatalo Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Lujatalo Oy sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet, jotka kirjataan kauppakirjaan:

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto:
Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Asuinrakennusten energialuokka:
Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:
Asuntojen kokonaismäärästä
a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

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

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan tonttikilpailun ohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 20 mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, kun kyseessä ei ole kaupungin tytäryhteisö eikä osakkeiden tai osuuksien merkintä, ostaminen tai vaihtaminen tuo kaupungille määräysvaltaa yhteisössä.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) myydään Lujatalo Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin (Y-tunnus 2753279-5) koko osakekanta 3 932 249,92 euron kauppahinnalla. Varausmaksu 50 000 euroa hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat,
b) yhtiön omistaman tontin 23153/1 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja,
c) peritään tontin 23153/1 toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
d) toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,
e) toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet,
f) yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 23153/1 rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta,
g) Lujatalo Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ja
h) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

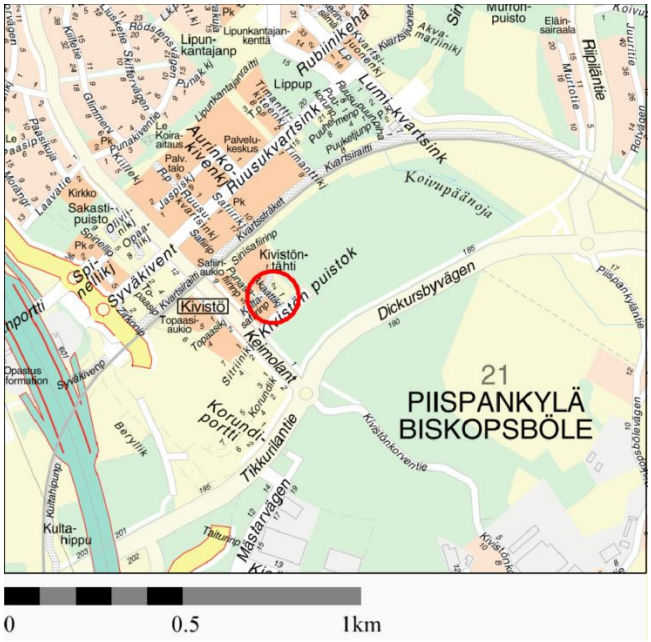
Liitteet:
- kartta tontista 23153/1 ja määräosasta tonttia 23152/2 myynti
-

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

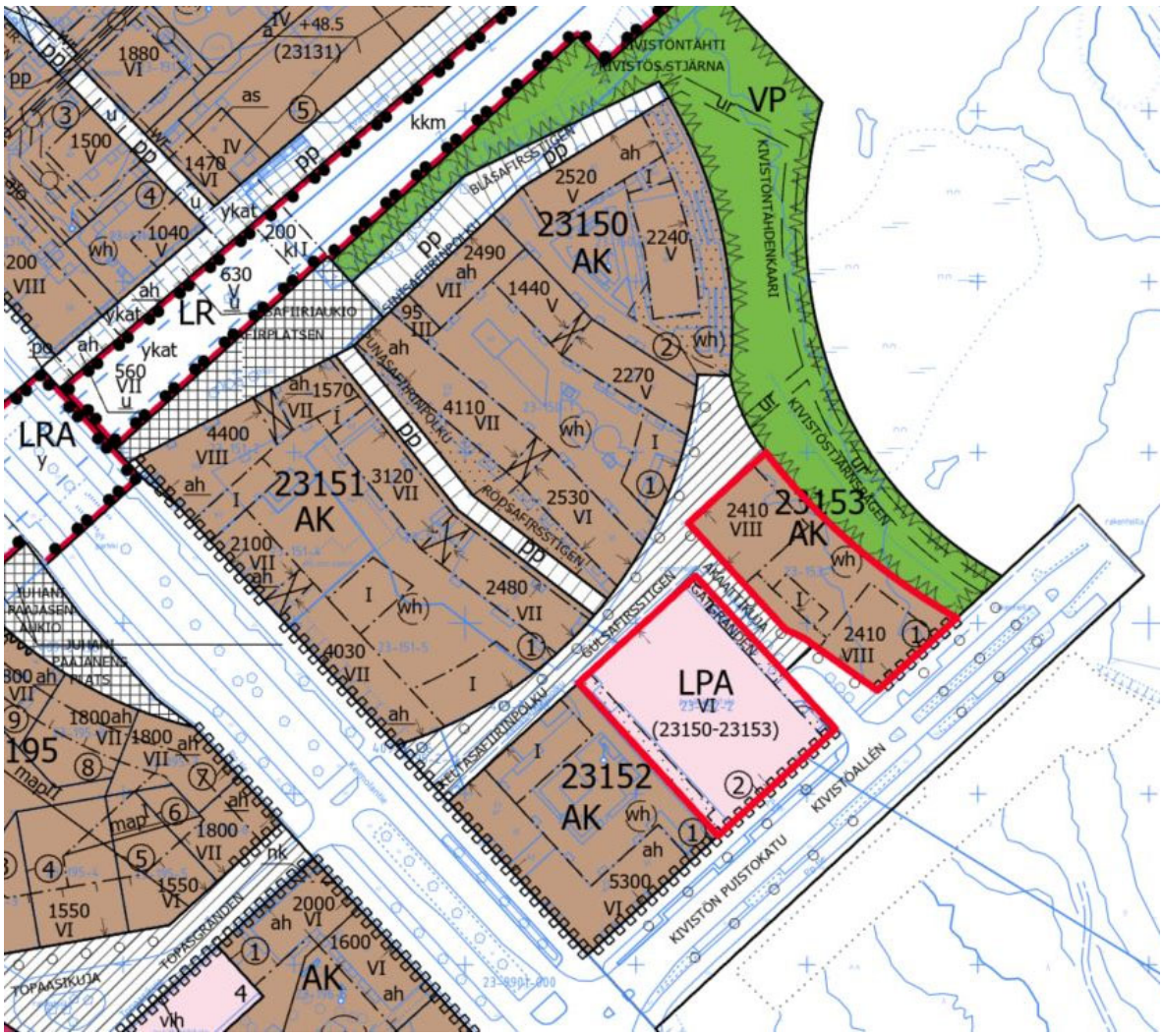


TONTIN MYYNTI JA MÄÄRÄOSAN MYYNTI / Lujatalo Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Tontti 92-23-153-1
Pinta-ala 2253 m^2
Rakennusoikeus 4820 k-m^2

Määräosan 4820/45515 myynti tontista 92-23-152-2 (LPA)



17 § **Keimolanmäen väliaikaisten koulu- ja päiväkotitilojen vuokraamisen jatkaminen Parmaco Oy:ltä / AK**

VD/3893/10.03.02.06/2024

AK/TH/TL/PS

Esitetään Keimolanmäen koulu- ja päiväkotipaviljonkitilojen vuokrasopimukseen sisältyvien kaikkien jatko-optioiden käyttämistä siten, että kohteen vuokra-aika jatkuu nykyisen kauden jälkeen ajalle 1.9.2025–31.8.2028. Vuokra on tällä hetkellä 95 400 eur/kk (+alv), mutta optiokausien vuokra on 55 740 eur/kk (+alv.). Keimolanmäkeen on rakentumassa uudiskohde vuonna 2030, mikä korvaa nykyiset paviljonkitilat.

Toimitilapäällikön päätöksillä § 21/2019 ja § 45/2019 on silloisen Tilakeskuksen rakennuttamisen yksikön kilpailuttaman hankkeen perusteella vuokrattu Keimolanmäen väliaikaiset koulu- ja päiväkotitilat määräajaksi paviljonkiratkaisuna. Tiloja on yhteensä noin 3833 kem2. Kilpailutuksen kautta solmitun vuokrasopimuksen perusvuokrakausi on voimassa ajalla 19.10.2019–30.8.2025. Hankintaan ja vuokrasopimukseen sisältyy mahdollisuus jatkaa vuokraamista yhteensä kolmella optiovuodella (1+1+1).

Määräaikaisen vuokrasopimuskauden aikana vuokra on ollut 95 400 eur/kk (+alv.) ja optiokausille on valmiiksi kilpailutuksessa määritelty 55 740 eur/kk (+alv.). Nämä vuokrat ovat kiinteitä. Alkuperäisen vuokrauspäätöksen yhteydessä on määritelty, että optioiden käytöstä päätetään erikseen.

Keimolanmäen väliaikainen koulu- ja päiväkotipaviljonki on investointiohjelmassa huomioidulla tavalla tarkoitus korvata pysyvillä rakennuksilla 2030. Kasvatus ja oppiminen -toimiala esittääkin väliaikaisten tilojen alkuperäisen vuokrasopimuksen kaikkien jatko-optioiden käyttämisestä päättämistä, eli vuokrasopimuksen jatkamista ajalle 1.9.2025 – 31.8.2028. Optiokausien jälkeisestä vuokra-ajasta neuvotellaan ja päätetään vuokranantajan kanssa erikseen myöhemmin.

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

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Parmaco Oy:ltä vuokrattujen Keimolanmäen koulu- ja päiväkoti -paviljonkitilojen vuokraamisen jatkuminen vuokrasopimuksen jatko-optioilla 31.8.2028 saakka esittelyosassa mainituin pääehdoin,
b) valtuuttaa toimitilapäällikkö tarvittaessa tarkentamaan vuokrasopimuksen jatkosopimuksen ehtoja sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopullinen vuokrasopimus, ja
c) todeta, että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

18 § Puhdastilakoulun lunastaminen vuonna 2025 / AK

VD/3854/02.05.03.00/2024

AK/TH/PW/TL/HK/MH

Esitetään lunastettavaksi ns. puhdastilakoulu osoitteessa Koivukyläntie 52 hintaan 712 694,40 euroa Kuntarahoitus Oyj:ltä. Kohde lunastetaan vuokrakauden päätteeksi 31.1.2025.

Tausta

Kaupunginhallitus päätti 20.5.2019 § 17, että kaupunkiin hankintaan vuokraamalla sisäympäristöongelmista kärsiville oma ns. puhdastilarakennus.

Tilakeskus (nykyinen toimitilajohtaminen) kilpailutti hankinnan kesällä 2019. Kilpailutuksen perusteella toimittajaksi valittiin Fixcel Group Oy.

Fixcel Group Oy:n toimittama siirto- ja purkukelpoisista tilaelementeistä/moduuleista pystytetty siirto- ja purkukelpoinen ns. puhdastilakoulu toteutettiin Simonkylään osoitteeseen Koivukyläntie 52 kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-65-100-1. Kuntarahoitus Oyj osti puhdastilakoulun toimittajalta ja vuokrasi sen Vantaan kaupungille rahoitusleasingilla. 5 vuoden vuokrakausi alkoi 1.2.2020 ja se on voimassa 31.1.2025 saakka, jonka jälkeen kaupungilla on optio joko jatkaa vuokrausta tai lunastaa kohde. Lunastushinnaksi on määritetty kaupungin ja Kuntarahoitus Oyj:n välisessä rahoitusleasing-sopimuksessa 712 694,40 euroa. Option käytöstä tulee ilmoittaa toimittajalle 6 kk ennen sen käyttämistä. Lunastuksesta täytyy näin ollen ilmoittaa viimeistään 31.7.2024.

Kasvatuksen ja oppimisen toimialan mukaan tiloja tarvitaan Tikkurilan kouluverkkoselvityksen mukaan tulevan kymmenvuotiskauden ajan, minkä vuoksi kohteen käyttöä tulisi jatkaa vuokrakauden 31.1.2025 jälkeen.

Ns. puhdastilakoulun lunastus ei ole sisältynyt vuosien 2024–2033 investointiohjelmaan. Lunastus tulee lisätä vuosien 2025–2034 investointiohjelmaan vuodelle 2025 ja kohteen sisäinen vuokravaikutus sisällytetään kasvatuksen ja oppimisen toimialan käyttötalousarvioon.

Toimivalta
Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 27 kohdan mukaan Kaupunkitilalautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki lunastaa ns. puhdastilakoulun tilaelementtirakennuksen rahoitusleasing-sopimuksessa sovittuun lunastushintaan vuokrakauden päätteeksi 31.1.2025, mikäli lunastushinta lisätään 2025–2034 investointiohjelmaan vuodelle 2025 hankeryhmään ”lunastukset”, ja

b) esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että esittelyosassa kuvattu ns. puhdastilakoulun lunastus lisätään vuosien 2025–2034 investointiohjelmaan vuodelle 2025 hankeryhmään ”lunastukset”.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle (päätöskohta a)
3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (päätöskohta b)

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

19 § Osoitteessa Korsontie 5 (kiinteistötunnus 92-81-106-2) olevan liikerakennuksen purkaminen / AK

VD/3885/02.05.03.00/2024

AK/TH/SL/JA

Esitetään, että osoitteessa Korsontie 5 oleva liiketilarakennus puretaan. Purettavaksi esitettävä rakennus on tyhjillään ja huonokuntoinen.

Kaupunkikehityksen kannalta vuonna 2023 tehtyjen kiinteistökauppojen yhteydessä Vantaan kaupungin omistukseen on siirtynyt huonokuntoinen liiketilarakennus osoitteessa Korsontie 5 (kiinteistötunnus 92-81-106-2). Rakennus sijaitsee Korson keskustassa juna-aseman välittömässä läheisyydessä. Rakennus on tällä hetkellä tyhjillään ja keskeisellä paikalla oleva rakennus on joutunut toistuvasti häiriköinnin ja ilkivallan kohteeksi. Mahdollisten vahinkojen välttämiseksi ja ilkivallan ehkäisemiseksi kohde halutaan purkaa.

Purettavan rakennuksen tasearvo ylittää 400 000 euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 21 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää rakennuksen omistajana käytöstä poistetun rakennuksen purkamisesta, kun rakennuksen tasearvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään purkaa osoitteessa Korsontie 5 sijaitseva tyhjillään oleva huonokuntoinen liiketilarakennus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
ylläpitoasiantuntija Jenni Ahlstedt, puh. 040 162 5807
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

20 § Myyrmäestä korttelin 15641 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK

VD/4053/10.00.02.02/2024

AK/LT/HR

Esitetään Myyrmäestä korttelin 15641 varaamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle 31.5.2025 saakka.

Kelokuusenmäki-niminen asemakaavan muutos (nro 002156) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen. Asuinrakennusten sallitut ja/tai pakotetut korkeudet ovat 4–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty kortteleiden kesken yhteiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaisesti korttelin 15641 alueelle on laadittava erillinen tonttijako. Asemakaavassa kortteli 15641 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja sillä on rakennusoikeutta 9 000 k-m^2.

Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7 hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin mm. kuuluu *varmistaa, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään korttelin 15641 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.5.2025 saakka.

Samalla esitetään korttelin 15641 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

Korttelin 15641 pysäköinti on asemakaavassa määrätty järjestettäväksi LPA-tontilla 92-15-685-4. Varmistaakseen hankkeiden taloudelliset toimivuudet, tutkivat VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy varausaikana mahdollisuutta toteuttaa korttelin pysäköinti niille varattavan korttelin alueella. Tämä edellyttää asemakaavasta poikkeamista.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.9.2023 § 18 kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteista. Tulevissa korttelin 15641 luovutuksissa tullaan soveltamaan voimassa olevaa päätöstä kerrostaloasuntojen välisistä pinta-alojen jakautumisista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle

ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata Myyrmäestä korttelin 15641 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka, ja
b) varata korttelin 15641 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.5.2025 saakka.

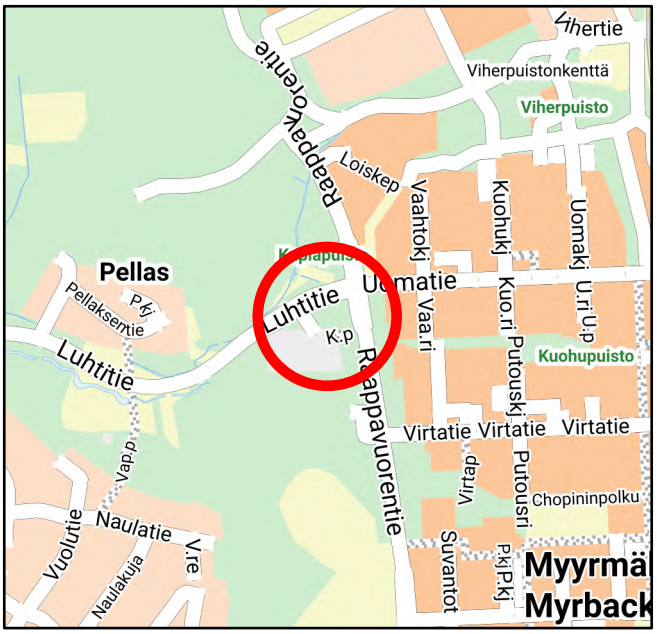
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta korttelista 15641

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

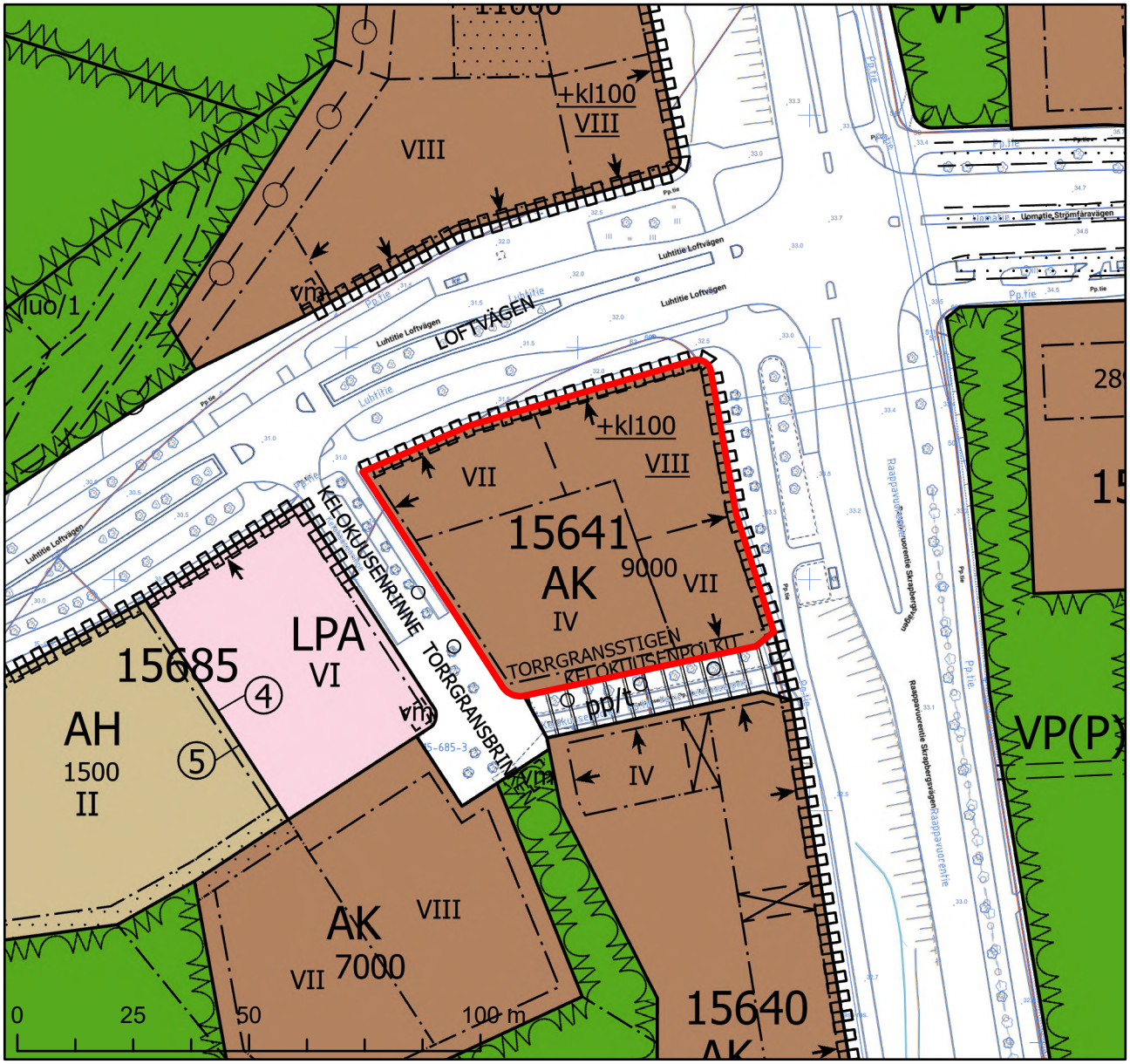


LIITEKARTTA
KORTTELIN VARAAMINEN
VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy

Kortteli:

15641
Pinta-ala noin 4 100 m²
Rakennusoikeus 9 000 k-m²

Vantaan kaupunki



21 § **Maankäyttösopimus / Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / AK**

VD/4192/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP/MV

Kaavamuutosalue, Muuran kaupunkikylät 2 nro 002533 on Muuran alueen toinen asemakaavan muutos, joka sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Kaavamuutosalueen tuleva rakennusoikeus on 72 800 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m2, liiketilaa 600 k-m2 ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten 15 900 k-m2. Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yhteensä 64 510 k-m2. Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 18 on päättänyt asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätyn Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaavan.

Asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti alueen omistajat Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiöiden osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen maksamalla kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 9 881 965 euroa. Yhtiöt suorittavat osan korvauksesta luovuttamalla 4 081 334 euron arvoiset yleisten rakennusten tontinosan sekä katu-, ja torialuetta Vantaan kaupungille. Asemakaavamuutokseen nro 002533 liittyy myös maankäyttösopimukset/esisopimukset määräalojen kaupoista Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2:n ja Kiinteistö Oy Tonttipainon kanssa.

Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavan muutoksella kaavoitetaan Muuran keskustan länsipuoliset korttelit kaupallisine palveluineen, kaksi asuinkorttelia, Muuran yhtenäiskoulun, päiväkodin ja liikuntahallin kortteli, osa Aurtuapuistoa sekä aukio- ja katualueita. Lisäksi vaiheasemakaavalla muutetaan osia nykyisellään säilyvistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista katualueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 72 800 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m2, liiketilaa 600 k-m2 ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten rakennusoikeutta on 15 900 k-m2. Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yht. 64 510 k-m2. Kaavamuutosalue koostuu nykyisellään teollisuus- ja varastorakentamisen alueista sekä katualueista. Pinta-alaltaan alue on noin 19,8 ha. Alueen päämaanomistajia ovat Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor 6 ja Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor 6.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavanmuutokseen liittyen Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy ja Vantaan kaupunki sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiöiden osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Sopimusalue koostuu yhtiöiden pääosin omistamista kiinteistöstä, jotka on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen A1.

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Toinensavun, Aurtuakadun, Aurtuaraitin, Ritinäraitin, Paukepolun, Ritinäpihan ja Virkatien katualueiden rakentamista, Aurtuapuiston urheilualueen rakentamista sekä asemakaavaa palvelevan vesihuollon rakentamista.
Asemakaavan tultua voimaan yhtiöt purkavat alueella olevat kiinteistöt. Kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2024 asti, joten yhtiöt purkavat purkavat asemakaava-alueella olevat kiinteistöt

kustannuksellaan kesään 2025 mennessä, jonka jälkeen kaupunki aloittaa Toinensavun ja Aurtuakadun katualueiden suunnittelun ja rakentamisen. Toinensavulle tulevan ratikan rakentamisen aikataulut tarkentuvat sen jälkeen, kun ratikka-allianssit on muodostettu.

Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin
Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **9 881 965 euroa**. Yhtiöt suorittavat osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **4 081 334 euron** arvoiset kiinteistöt sopimuksen osien B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta mukaisesti.

Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko
Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina, vähintään 20 % tulee toteuttaa valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 10 % tulee toteuttaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina, asumis-oikeusasuntoina tai mahdollisilla uusilla, kaupungin erikseen hyväksymillä rahoitusmalleilla.
Mikäli yhtiöt eivät täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja ne ovat velvollisia maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m2.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.
Mikäli yhtiöt eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus
Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energia-tehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.
Mikäli yhtiöt eivät täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, ne ovat velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

B. Esisopimus määräalan kaupasta
Muura Tontit Oy myy kaupungille noin 188 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-101-5 ja noin 4 188 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-101-21 ja
noin 8 328 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-101-25 Veromiehen kaupunginosasta, yhteensä noin 12 704 m^2. Määräalojen asemakaavamerkintä on Y-aluetta, katualuetta ja torialuetta. Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1/C1.

Kauppahinta on **1 585 459 euroa**. Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %. Kauppahinta kuitataan osana sopimuksen A-osion mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

Määräalojen omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.
Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille sitä mukaa, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen. Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen. Aurtuankadun katualueen hallinta luovutetaan kaupungille kuitenkin aikaisintaan 31.7.2025. Määräalalla 92-52-101-25

sijaitsee teollisuusrakennus, joka tulee olla purettuna myyjän toimesta ennen kyseisen määräalan luovuttamista kaupungille.

C. Esisopimus kiinteistön kaupasta
Muura Rakennukset Oy myy kaupungille Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön, kiinteistötunnus 92-52-101-24. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 19 999 m^2. Kiinteistön asemakaavamerkintä on Y-aluetta ja katualuetta.
Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1/C1).

Kauppahinta on **2 495 875 euroa**. Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %. Kauppahinta kuitataan osana sopimuksen A-osion mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

Kiinteistön omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.
Kiinteistön hallintaoikeus siirtyy kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen. Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen.

Lopullisten kauppakirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002533 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus kiinteistön kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002533 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron kolmannelle osapuolelle, ja
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1/C1: kaupungille myytävä määräala ja kaupungille myytävä kiinteistö

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

13.2.2024 päivätty asemakaavan muutos nro 002533, Muuran kaupunkikylät 2 (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalan kaupasta
C. Esisopimus kiinteistön kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

[sopimuksen taustan ja tarkoituksen määrittely]

Asemakaavaan liittyen [hakijan nimi] sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja [hakijan nimi] osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Muura Rakennukset Oy (Y-tunnus: 3208701-6)
c/o Sagax Finland Holding 3 Oy
Aleksanterinkatu 19, 00100 Helsinki
ja

Muura Tontit Oy (Y-tunnus: 3233736-1)
c/o Sagax Finland Am Oy
Aleksanterinkatu 19, 00100 Helsinki
(jäljempänä yhdessä ”**Hakija**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamista kiinteistöistä 92-52-101-5, 92-52-101-21 ja 92-52-101-25, Muura Rakennukset Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-52101-24 sekä Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-52-9901-0 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Toinensavun, Aurtuakadun, Aurtuaraitin, Ritinäraitin, Paukepolun, Ritinäpihan ja Virkatien katualueiden rakentamista, Aurtuapuiston urheilualueen rakentamista sekä Asemakaavaa palvelevan vesihuollon rakentamista.

3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

Asemakaavan tultua voimaan Hakija purkaa Asemakaava-alueella olevat kiinteistöt. Hakijan Asemakaava-alueella olevien kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2024 asti. Hakija purkaa Asemakaava-alueella olevat kiinteistöt kustannuksellaan kesään 2025 mennessä, jonka jälkeen Kaupunki aloittaa Toinensavun ja Aurtuakadun katualueiden suunnittelun ja rakentamisen. Toinensavulle tulevan ratikan rakentamisen aikataulut tarkentuvat sen jälkeen, kun ratikka-allianssit on muodostettu.

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

Hakija pyytää Ritinäraitin, Ritinäpihan ja Paukepolun rakentamista kirjallisella pyynnöllä Kaupungin kirjaamosta sen jälkeen, kun Asemakaava on tullut voimaan. Kaupunki rakentaa edellä mainitut katualueet ja niihin liittyvän vesihuollon kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.

Osapuolet yhteensovittavat Toinensavun, Aurtuakadun, Ritinäraitin, Ritinäpihan ja Paukepolun katualueiden ja näihin rajautuvien kiinteistöiden rakentamisen siten, ettei kummallekaan Osapuolelle aiheudu merkittävää viivästystä tai haittaa toisen Osapuolen rakentamisesta.

3.3 Asemakaava-alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

3.4 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Tuleva rakentaminen tulee sovittaa katusuunnitelmien mukaiseen kadun korkeusasemaan. Jos katua ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaiseksi, rakennuksien ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida suunnitelman mukaiset korkeusasemat.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

3.5 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

3.6 Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta, luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Hakija vastaa omalla kustannuksellaan tällä sopimuksella sijoitettujen luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla esim. tukimuureilla. Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioita mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat, suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on toimittava kohdan 3.5 ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.

Kaupunki ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY rakentavat yhteistyössä katualueille tulevan kunnallistekniikan. Hakijan omistuksessa olevilla tonteilla Hakija vastaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisesta. HSY ilmoittaa liitoskohtalausunnossa liitospaikan mihin Hakijan tonttijohdot liittyy.

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

3.7 Kaupunki vastaa katualueilla tehtävistä johtosiirroista kustannuksellaan ja Hakija vastaa yllä olevan kappaleen mukaisesti kustannuksellaan tontille jäävistä johtosiirroista.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä **”Korvaus”**) yhteensä **9 881 965 euroa**.

4.2 Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **4 081 334 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä kahdessa määräalan kaupan esisopimuksessa.

Loppuosa Korvauksesta **5 800 631 euroa** erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä siten, että 1. erä määrältään **1 450 158 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa, ja

- 2. erä määrältään **1 450 158 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 3. erä määrältään **1 450 158 euroa** erääntyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 4. erä määrältään **1 450 157 euroa** erääntyy 36 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

4.4 Myöhästyneille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu kaavakartan mukainen määrä rakennusoikeutta. (jäljempänä **”Rakennusoikeus”**). Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

5.2 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

5.3 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti.

5.4 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.

5.5 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

6. Korvauksen vakuus

6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **9 881 965 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruinen.

6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2029 saakka.

6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % tulee toteuttaa valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 10 % tulee toteuttaa lyhyen korkotuen asuntoina, asumisoikeusasuntoina tai mahdollisilla uusilla, kaupungin erikseen hyväksymillä rahoitusmalleilla. Pitkän korkotuen vuokra-asuminen tulee hajauttaa vähintään kahteen eri asuinkortteliin sopimusalueella.

7.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

8. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

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

8.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

9.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään tason 75 kWh/m²/vuosi.

9.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

10. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

10.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

11. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

11.1 Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä sovittavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

12. Vesihuolto- ja sähköverkostoon liittyminen

12.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti

13. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

13.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

13.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

14. Sopimuksen voimaantulo

14.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

14.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

14.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.

14.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

15. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

15.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

15.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

15.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kaupan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeraalein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä	**Muura Tontit Oy** (Y-tunnus: 3233736-1) c/o Sagax Finland Am Oy Aleksanterinkatu 19 00100 Helsinki (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Noin 188 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-5 **ja**

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

Noin 4 188 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-21

ja

Noin 8 328 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-25

yhteensä noin 12 704 m^2.

(jäljempänä yhdessä ”**Määräala**”).

Määräalan asemakaavamerkintä on Y-aluetta, katualuetta ja torialuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1/C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **1 585 459 euroa.** Kauppahinta kuitataan osana Myyjän maksettavana olevaa kunnallistekniikan korvausta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

2.2 Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille sitä mukaa, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen. Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen. Aurtuankadun katualueen hallinta luovutetaan kaupungille kuitenkin aikaisintaan 31.7.2025.

2.3 Osapuolet toteavat, että määräalalla 92-52-101-25 sijaitsee teollisuusrakennus, joka tulee olla purettuna Myyjän toimesta ennen kyseisen määräalan luovuttamista Kaupungille.

3. Verot ja maksut

3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-52-101-5, 92-52-101-21 ja 92-52-101-25 kohdistuu 22.11.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10, (2475125-5), Kiinteistö Oy Virkatie 8 B, (2565956-5) ja Kiinteistö Oy Virkatie 8 A, (2565960-2). Kyseiset yhtiöt ovat kokonaisjakautuneet siten, että mainitut kiinteistöt omistaa nykyään jakautumisessa vastaanottavana yhtiönä ollut Muura Tontit Oy):

1. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583243/72/2018, määrältään 1 456 000 €
2. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583608/72/2018, määrältään 11 000 000 €
3. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583718/72/2018, määrältään 5 000 000 €

4.2 Myyjä on toimittanut pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä luovuttaa Kaupungille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

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

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

puhdistamisvastuu. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.4 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

C. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kaupan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä	**Muura Rakennukset Oy** (Y-tunnus: 3208701–6) c/o Sagax Finland Holding Portfolio 2 Oy Aleksanterinkatu 19 00100 Helsinki (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-101-24 (jäljempänä ”**Kiinteistö**”). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 19 999 m^2. Kiinteistön asemakaavamerkintä on Y-aluetta ja katualuetta. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1/C1).

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **2 495 875 euroa.** Kauppahinta kuitataan osana Myyjän maksettavana olevaa kunnallistekniikan korvausta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

2.2 Kiinteistön hallintaoikeus siirtyy Kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen. Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen.

3. Verot ja maksut

3.1 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Kiinteistöön kohdistuu 22.11.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraava kiinnitys, josta on annettu sähköinen panttikirja ja jonka saajaksi on merkitty Kiinteistö Oy Virkatie 8 A, (2565960-2) (kyseinen yhtiö on kokonaisjakautunut siten, että mainitun kiinteistön omistaa nykyään Muura Rakennukset Oy):

1. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583608/72/2018, määrältään 11 000 000 €

4.2 Myyjä on toimittanut pantinhaltijan suostumukset kiinnitysten poistamisesta Kiinteistöä koskien ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä on luovuttanut Kaupungille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

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

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

9.3 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.4 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Liittymät

10.1 Mahdolliset sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymäsopimukset siirtyvät Kaupungille vastikkeetta.

10.2 Kaupunki vastaa liittymismaksuista ja käyttömaksuista hallintaoikeuden ajalta sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

_____
[lakimiehen nimi]
lakimies

MUURA TONTIT OY

_____
[hakijan allekirjoittajan nimi]

MUURA RAKENNUKSET OY

_____
[toteuttajan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta kiinteistöstä
Liite C1	Kartta luovutettavasta kiinteistöstä

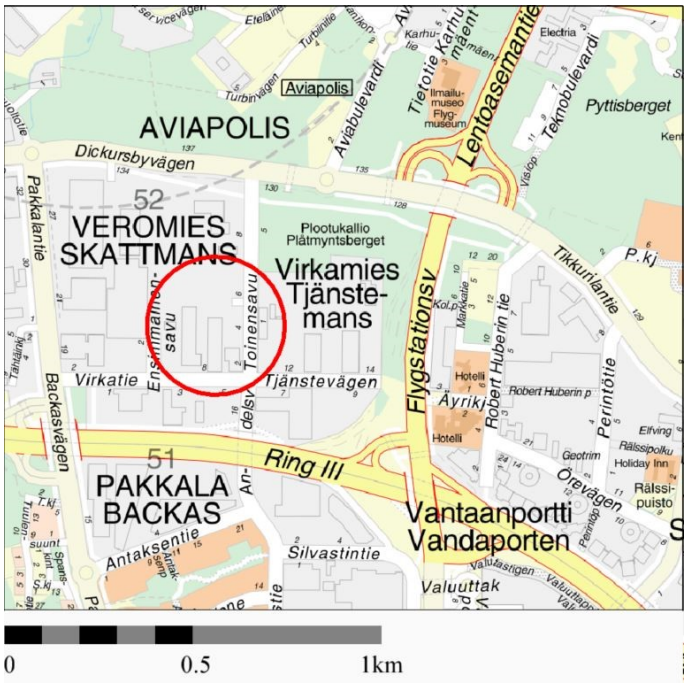
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan nimi] puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

Confidential
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 21 §

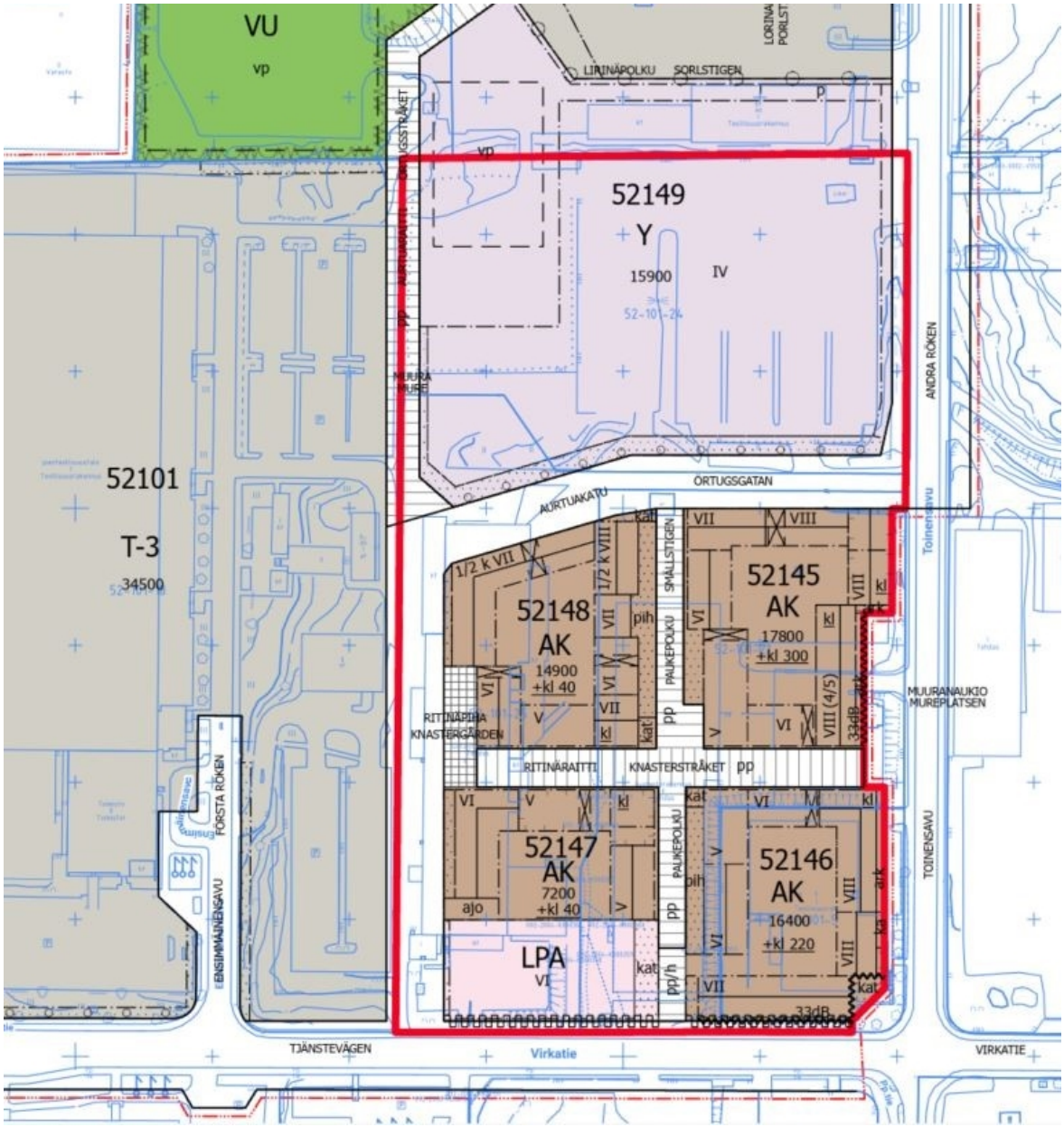
KOHTEEN SIJAINTI



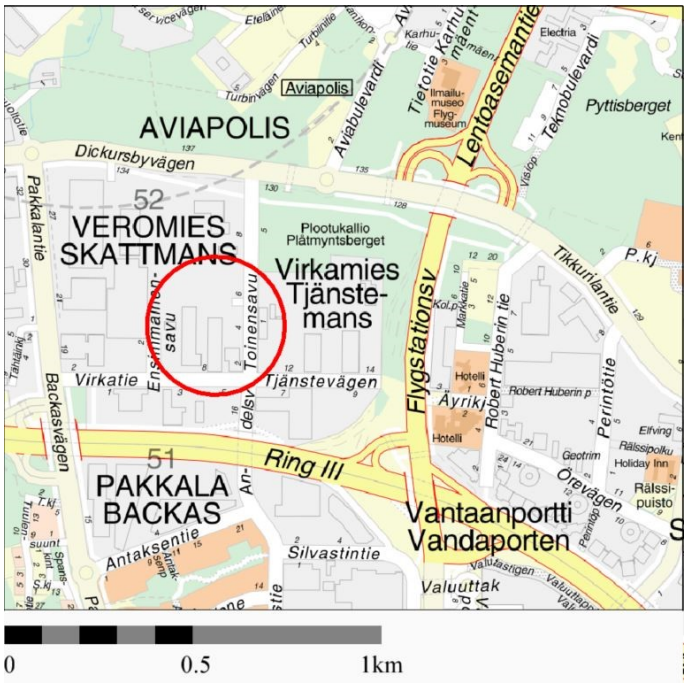
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002533,
Muuran kaupunkikylät 2

Muura Tontit Oy
c/o Sagax Finland AM Oy ja
Muura Rakennukset Oy



KOHTEEN SIJAINTI



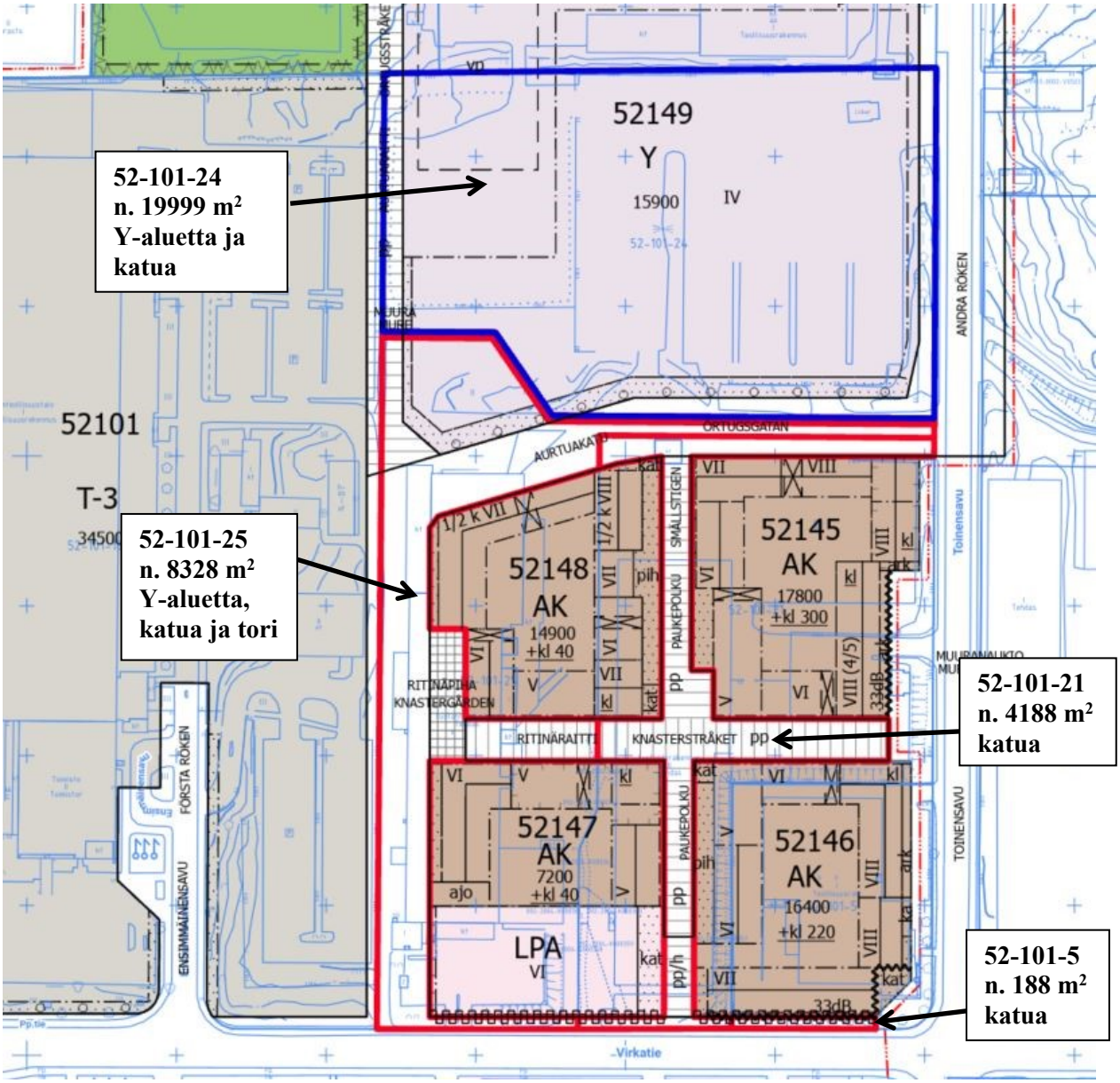
Asemakaavan muutos nro 002533,
Muuran kaupunkikylät 2

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN JA KIINTEISTÖN LUOVUTUKSESTA

Kaupunginosa: Veromies (52)

Muura Tontit Oy c/o
Sagax Finland AM Oy
n. 188 m^2:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-101-5
n. 4188 m^2:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-101-21
n. 8328 m^2:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-52-101-25
(yhteensä n. 12704 m^2)

Muura Rakennukset Oy
Kiinteistö: 92-52-101-24 (n. 19999 m^2)



22 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / AK

VD/4232/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP

Kaavamuutosalue, Muuran kaupunkikylät 2 nro 0025433 on Muuran alueen toinen asemakaavan muutos, joka sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Kaavamuutosalueen tuleva rakennusoikeus on 72 800 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m2, liiketilaa 600 k-m2 ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten 15 900 k-m2. Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yhteensä 64 510 k-m2. Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 18 on päättänyt asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2.

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Tonttipainon kanssa on esisopimus määräalan kaupasta. Kiinteistö Oy myy kaupungille noin 9055 m² ja 6834 m² suuruiset määräalat, jotka ovat asemakaavamuutoksessa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU ja katualueeksi. Kauppahinta on 1 982 947 euroa. Asemakaavamuutokseen nro 002533 liittyy myös maankäyttösopimukset Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 sekä Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy:n kanssa.

Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavan muutoksella kaavoitetaan Muuran keskustan länsipuoliset korttelit kaupallisine palveluineen, kaksi asuinkorttelia, Muuran yhtenäiskoulun, päiväkodin ja liikuntahallin kortteli, osa Aurtuapuistoa sekä aukio- ja katualueita. Lisäksi vaiheasemakaavalla muutetaan osia nykyisellään säilyvistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista katualueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 72 800 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m2, liiketilaa 600 k-m2 ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten rakennusoikeutta on 15 900 k-m2. Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yht. 64 510 k-m2. Kaavamuutosalue koostuu nykyisellään teollisuus- ja varastorakentamisen alueista sekä katualueista. Pinta-alaltaan alue on noin 19,8 ha. Alueen päämaanomistajia ovat Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor 6 ja Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor 6.

Esisopimus määräalan kaupasta
Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor Oy myy kaupungille noin 9 055 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-101-10
ja noin 6 834 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-101-16. Määräalat on kaavaehdotuksessa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU ja katualueeksi. Määräalat on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on **1 982 947 euroa.** Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan ja tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002533 on tullut voimaan. Määräalojen omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen

rakentamiseen, mutta ei kuitenkaan ennen 31.7.2026. Määräalalla sijaitsevat rakennukset tulee purkaa myyjän toimesta ennen kuin määräalojen hallinta siirtyy kaupungille.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Tonttipainon c/o Logicor Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002533 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- liite 1: kaupungille myytävät määräalat

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

I. LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa II mainitut osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan kohdan II mukaisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos Muuran kaupunkikylät 2 002533 on tullut voimaan.

Tämä esisopimus raukeaa viimeistään 24 kk kuluttua allekirjoituksesta, mikäli asemakaavamuutos ei ole tullut tänä aikana voimaan.

II. KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä	**Kiinteistö Oy Tonttipaino** (Y-tunnus: 0762194-2) c/o Logicor Oy Eteläesplanadi 8 00130 Helsinki (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Noin 9 055 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-10 ja Noin 6 834 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-16 (jäljempänä yhdessä ”**Määräala**”). Määräalan asemakaavamerkinnät ovat yleisten rakennusten korttelialue Y, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU ja katualue. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **1 982 947 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

2.2 Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen tai Myyjän määräämässä nopeammassa aikataulussa. Hallintaoikeusajalta ei makseta vuokraa. Määräalan hallinta ei siirry kaupungille ennen 31.7.2026.

2.3 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen Myyjälle, milloin se tarvitsee Määräalan hallinnan itselleen. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään kymmenen (10) kuukautta ennen hallinnan luovutusta ja suunnitellun rakentamisen aloittamista.

2.4 Määräalalla sijaitsevat rakennukset tulee purkaa Myyjän toimesta ennen kuin Määräalan hallinta siirtyy Kaupungille.

3. Verot ja maksut

3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-52-101-10 ja 92-52-101-16 kohdistuu 14.11.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan yhteensä 12 kiinnitystä, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Kiinteistö Oy Tonttipaino.

4.2 Myyjä on toimittanut pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä luovuttaa Kaupungille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Ostaja on tutustunut Määräalaan haluamassaan laajuudessa. Osapuolten tiedossa on, että kiinteistöillä 92-52-101-10 ja 92-52-101-16 on harjoitettu teollisuustoimintaa ja että kiinteistöillä on aiemmin sijainnut polttoaineen jakeluasema. Myyjän tiedossa ei kuitenkaan ole, että Määräalan maaperä tai pohjavesi olisi saastunut, eikä Myyjän tiedossa ole tarvetta Määräalan maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen sen nykyisessä käyttötarkoituksessa.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee, että Määräalan maaperä tai pohjavesi on saastunut tai että Määräalalla on jätteitä niin, että toimivaltainen ympäristöviranomainen lainvoimaisella päätöksellä määrää Kaupungin puhdistamaan Määräalan tai poistamaan Määräalalla olevat jätteet pakottavan lainsäädännön tai muiden pakottavien määräysten perusteella, Kaupunki on velvollinen välittömästi ilmoittamaan asiasta kirjallisesti Myyjälle, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Kaupungin tulee lisäksi toimittaa Myyjälle arvio maaperän tai pohjaveden puhdistamiseksi tarvittavista toimenpiteistä, sekä niiden kustannuksista, jos tällainen arvio on saatavilla. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Maaperän tai pohjaveden saastumisen aiheuttamia mahdollisia rakennustöiden viivästymistä tai muita välillisiä vahinkoja ei pidetä ylimääräisinä kustannuksina. Tarvittava puhdistuksen taso määräytyy Määräalan esisopimuksen allekirjoitushetkellä [*pvm*] voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen (T-3, teollisuus ja logistiikka) mukaan. Työn tekemisestä sovitaan erikseen siten, että suoritusvastuu Määräalan saastuneen maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta on Kaupungilla.

9.3 Kaupungin oikeus esittää vaateita tämän kohdan 9 perusteella päättyy, kun Kaupungin rakennustyöt Määräalalla ovat valmistuneet, ja joka tapauksessa viimeistään 12 kuukautta hallintaoikeuden luovuttamisen jälkeen.

9.4 Myyjän enimmäisvastuu Määräalan maaperän ja/tai pohjaveden saastumisesta Kaupunkia kohtaan rajoittuu summaan, joka vastaa 5 % kauppahinnasta.

9.5 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Vantaalla, [päivämäärä]

Kiinteistö Oy Tonttipaino	**Vantaan kaupunki**
_____	_____
[myyjän allekirjoittajan nimi]	[kaupungin allekirjoittajan nimi] lakimies

Liitteet

Liite 1 Kartta kaupan kohteesta

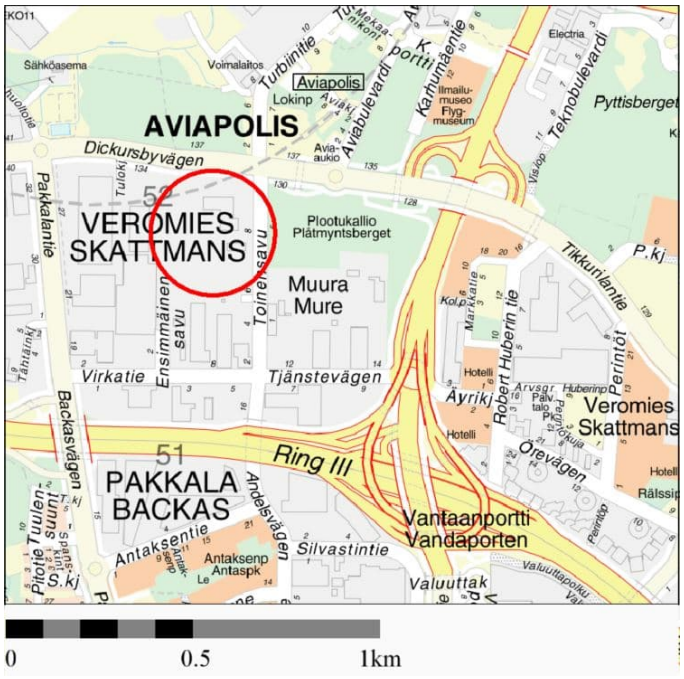
KAUPANVAHVISTUS

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

Vantaalla, [päivämäärä]

_____

KOHTEEN SIJAINTI

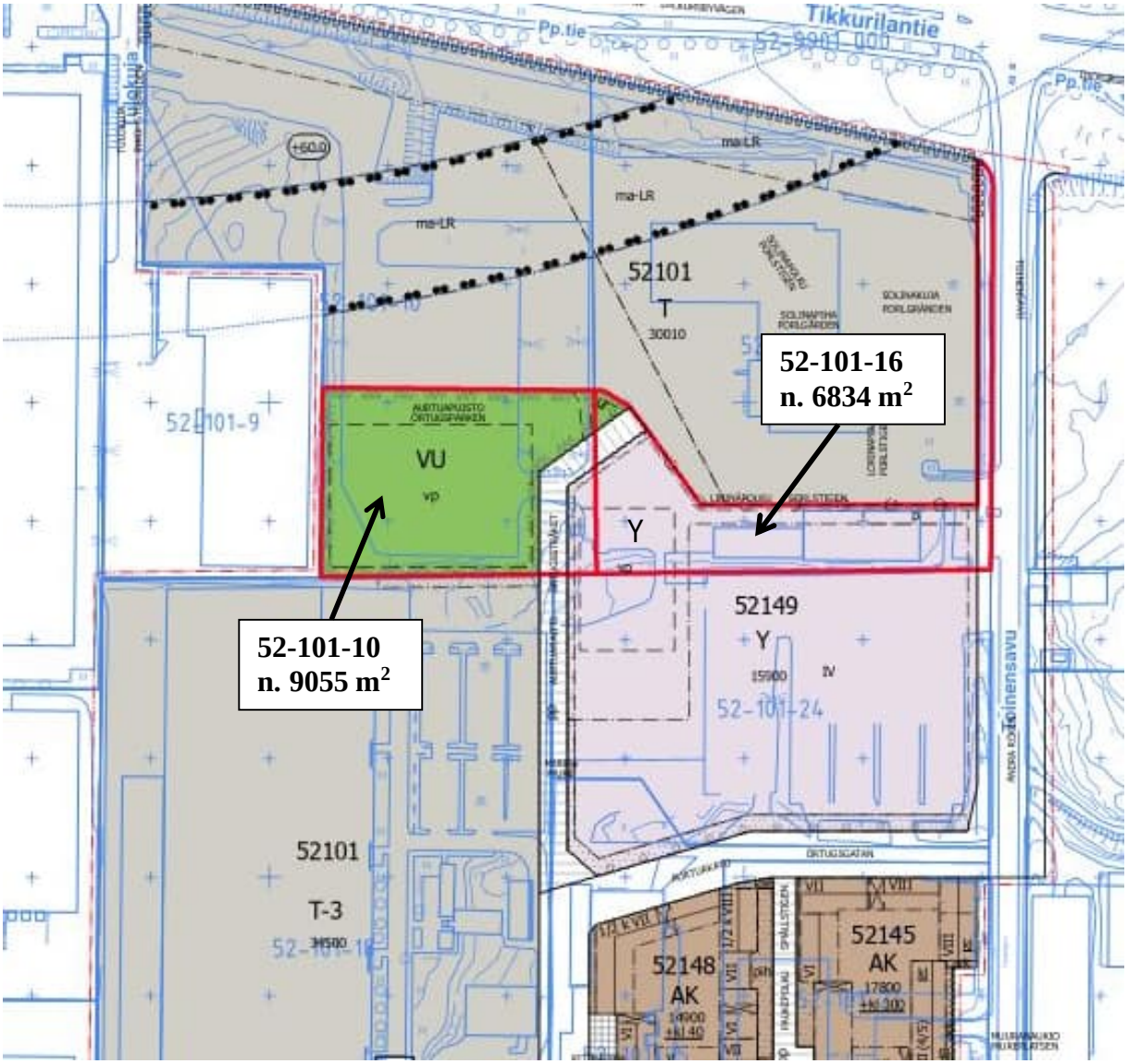


Asemakaavan muutos nro 002533
Muuran kaupunkikylät 2

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN OSTOSTA
(VU- ja Y-aluetta sekä katua) / Kiinteistö Oy Tonttipaino / Logicor Oy

Kaupunginosa: Veromies (52)

n. 9055 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-101-10
n. 6834 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-101-16



23 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor Oy / Asemakaavan muutos nro 002533 Muuran kaupunkikylät 2 / AK

VD/4233/10.00.01.05/2024
AK/TH/AVP

Kaavamuutosalue, Muuran kaupunkikylät 2 nro 0025433 on Muuran alueen toinen asemakaavan muutos, joka sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Kaavamuutosalueen tuleva rakennusoikeus on 72 800 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m2, liiketilaa 600 k-m2 ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten 15 900 k-m2. Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yhteensä 64 510 k-m2. Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 18 on päättänyt asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.2.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus ja vaiheasemakaava 002533 ja 002533va, 52 Veromies / Muuran kaupunkikylät 2.

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2:n kanssa on esisopimus määräalan kaupasta. Kiinteistö Oy myy kaupungille noin 1 666 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa merkitty katualueeksi. Kauppahinta on 207 917 euroa. Asemakaavamuutokseen nro 002533 liittyy myös maankäyttösopimukset Kiinteistö Oy Tonttipainon sekä Muura Rakennukset Oy ja Muura Tontit Oy:n kanssa.

Muuran kaupunkikylät 2 asemakaavan muutoksella kaavoitetaan Muuran keskustan länsipuoliset korttelit kaupallisine palveluineen, kaksi asuinkorttelia, Muuran yhtenäiskoulun, päiväkodin ja liikuntahallin kortteli, osa Aurtuapuistoa sekä aukio- ja katualueita. Lisäksi vaiheasemakaavalla muutetaan osia nykyisellään säilyvistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista katualueeksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on 72 800 k-m2, josta asuinkerrosalaa on 56 300 k-m2, liiketilaa 600 k-m2 ja koulua, päiväkotia ja liikuntahallia varten rakennusoikeutta on 15 900 k-m2. Vaiheasemakaavan alueella, teollisuuskortteleissa rakennusoikeutta on yht. 64 510 k-m2. Kaavamuutosalue koostuu nykyisellään teollisuus- ja varastorakentamisen alueista sekä katualueista. Pinta-alaltaan alue on noin 19,8 ha. Alueen päämaanomistajia ovat Muura Rakennukset c/o Sagax Finland Holding 3 Oy ja Muura Tontit Oy c/o Sagax Finland Am Oy, Kiinteistö Oy Tonttipaino c/o Logicor 6 ja Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor 6.

Esisopimus määräalan kaupasta
Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor myy kaupungille noin 1 666 m²:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-101-18.
Määräala on kaavaehdotuksessa merkitty katualueeksi. Määräala on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on **207 917 euroa.** Kauppahinta on voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvosta 80 %.

Kaupunki maksaa Kiinteistö Oy:lle katualueen korvattavasta omaisuudesta korvauksen, joka käsittää parkkipaikat, kasvillisuuden sekä aidan siirron. Korvauksen määrä on **207 443 euroa.** Korvaus maksetaan viivytyksettä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Kiinteistö Oy:n luovuttamalla katualueella on autokatoksen käyttöoikeusalue. Käyttöoikeusalue mahdollistaa edelleen autokatoksen käytön siten, että kulku katokselle toimii pohjoisen kautta. Peruutustila/käyttöoikeusalue tulee rajata aidalla. Käyttöoikeus voidaan antaa vähintään 10 vuodeksi. Autokatoksen käyttöoikeusalue on merkitty karttaliitteeseen 2.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan ja tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002533 on tullut voimaan. Määräalan omistusoikeus siirtyy kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 c/o Logicor Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002533 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- liite 1: kaupungille myytävät määräalat
- liite 2: autokatoksen käyttöoikeusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

I. LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa II mainitut osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan kohdan II mukaisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos Muuran kaupunkikylät 2 002533 on tullut voimaan.

Tämä esisopimus raukeaa viimeistään 24 kk kuluttua allekirjoituksesta, mikäli asemakaavamuutos ei ole tullut tänä aikana voimaan.

II. KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä	**Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2** (Y-tunnus: 2127336-6) c/o Logicor Oy Eteläesplanadi 8 00130 Helsinki (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Noin 1 666 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-18 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräalan asemakaavamerkintä on katualue. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **207 917 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

1.2 Kaupunki maksaa Myyjälle katualueen korvattavasta omaisuudesta korvauksen, joka käsittää parkkipaikat, kasvillisuuden sekä aidan siirron. Korvauksen määrä on **207 443 euroa**. Korvaus

maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

2.2 Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen tai Myyjän määräämässä nopeammassa aikataulussa. Hallintaoikeusajalta ei makseta vuokraa.

2.3 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen Myyjälle, milloin se tarvitsee Määräalan hallinnan itselleen. Ilmoitus tulee tehdä viimeistään kymmenen (10) kuukautta ennen suunnitellun rakentamisen aloittamista.

3. Verot ja maksut

3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-52-101-18 kohdistuu 14.11.2023 päivätyn rasitustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2:

1. Kiinnitys 31.8.2007, asianumero 766/31.8.2007/3788, määrältään 28 500 000 €

4.2 Myyjä on toimittanut pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä luovuttaa Kaupungille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

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

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee, että Määräalan maaperä tai pohjavesi on saastunut tai että Määräalalla on jätteitä niin, että toimivaltainen ympäristöviranomainen lainvoimaisella päätöksellä määrää Kaupungin puhdistamaan Määräalan tai poistamaan Määräalalla olevat jätteet pakottavan lainsäädännön tai muiden pakottavien määräysten perusteella, Kaupunki on velvollinen välittömästi ilmoittamaan asiasta kirjallisesti Myyjälle, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Kaupungin tulee lisäksi toimittaa Myyjälle arvio maaperän tai pohjaveden puhdistamiseksi tarvittavista toimenpiteistä, sekä niiden kustannuksista, jos tällainen arvio on saatavilla. Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Maaperän tai pohjaveden saastumisen aiheuttamia mahdollisia rakennustöiden viivästymistä tai muita välillisiä vahinkoja ei pidetä ylimääräisinä kustannuksina. Tarvittava puhdistuksen taso määräytyy Määräalan esisopimuksen allekirjoitushetkellä [*pvm*] voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen (katualue) mukaan. Työn tekemisestä sovitaan erikseen siten, että suoritusvastuu Määräalan saastuneen maaperän ja/tai pohjaveden puhdistamisesta on Kaupungilla.

9.3 Kaupungin oikeus esittää vaateita tämän kohdan 9 perusteella päättyy, kun Kaupungin rakennustyöt Määräalalla ovat valmistuneet, ja joka tapauksessa viimeistään 12 kuukautta hallintaoikeuden luovuttamisen jälkeen.

9.4 Myyjän enimmäisvastuu Määräalan maaperän ja/tai pohjaveden saastumisesta Kaupunkia kohtaan rajoittuu summaan, joka vastaa 10 % kauppahinnasta.

9.5 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Käyttöoikeusalue

10.1 Myyjän luovuttamalla katualueella on liitekartan 2 mukainen autokatoksen käyttöoikeusalue. Käyttöoikeusalue mahdollistaa edelleen autokatoksen käytön siten, että kulku katokselle toimii pohjoisen kautta. Peruutustila/käyttöoikeusalue tulee rajata aidalla. Käyttöoikeus voidaan antaa vähintään 10 vuodeksi.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Vantaalla, [päivämäärä]

Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2	**Vantaan kaupunki**
_____	_____
[myyjän allekirjoittajan nimi]	[kaupungin allekirjoittajan nimi] lakimies

Liitteet

Liite 1 Kartta kaupan kohteesta

Liite 2 Autokatoksen käyttöoikeusalue

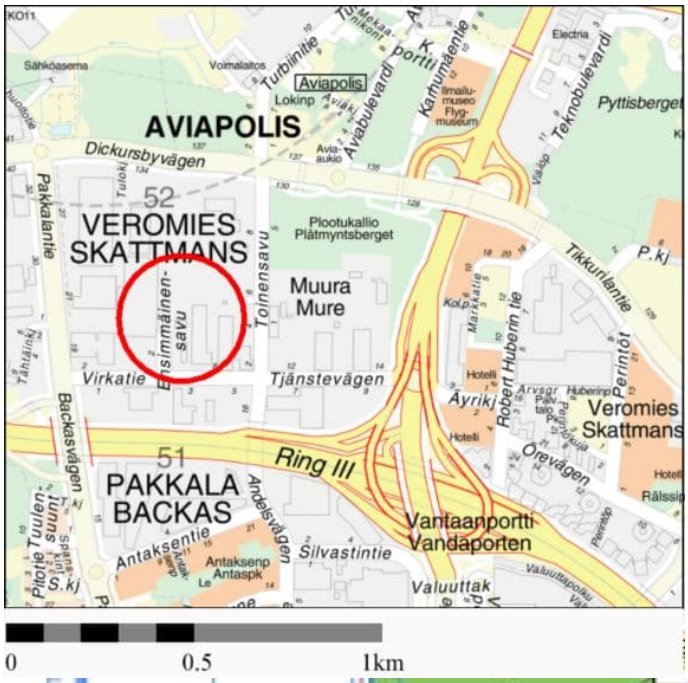
KAUPANVAHVISTUS

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

Vantaalla, [päivämäärä]

_____

KOHTEEN SIJAINTI

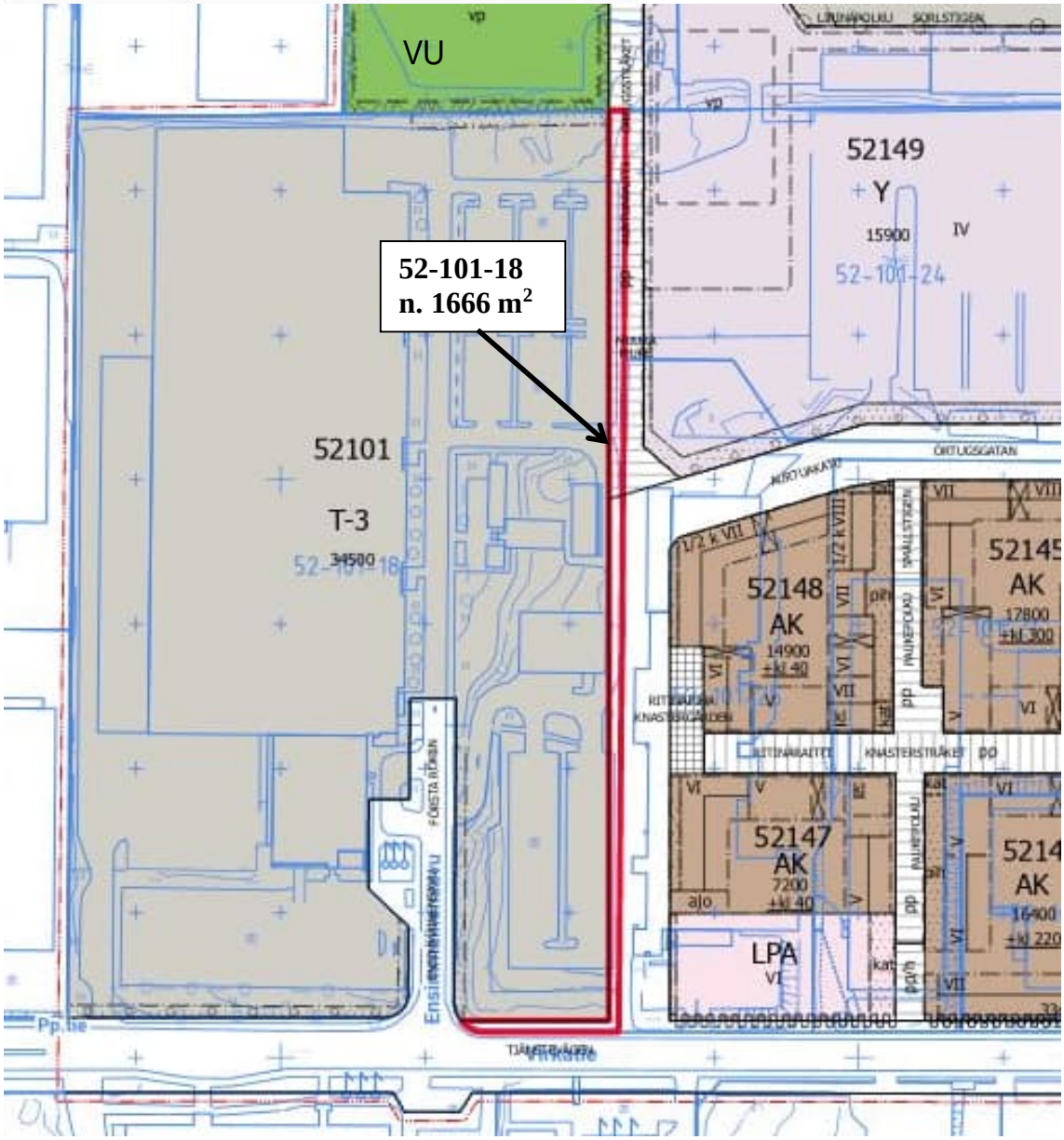


Asemakaavan muutos nro 002533
Muuran kaupunkikylät 2

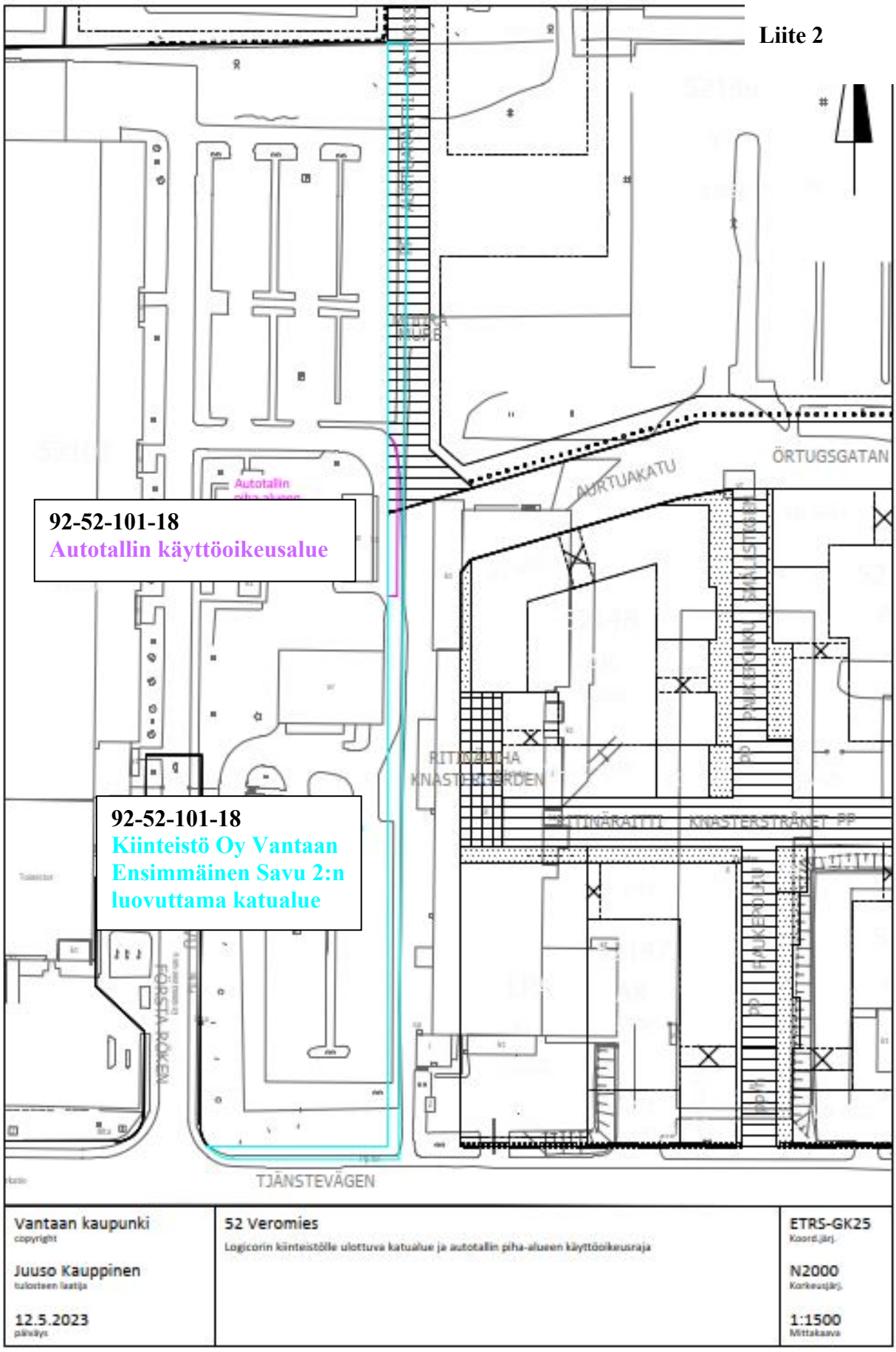
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN OSTOSTA (katua) /
Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2 / Logicor Oy

Kaupunginosa: Veromies (52)

n. 1666 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-101-18



Liite 2


92-52-101-18
Autotallin käyttöoikeusalue
92-52-101-18
Kiinteistö Oy Vantaan Ensimmäinen Savu 2:n luovuttama katualue
ÖRTUGSGATAN
ÖRTUAKATU
KNASTERSTRÅKET PP
TJÄNSTEVÄGEN
Vantaan kaupunki
copyright
Juuso Kauppinen
tulosteen laatija
12.5.2023
päiväys
52 Veromies
Logicorin kiinteistölle ulottuva katualue ja autotallin piha-alueen käyttöoikeusraja
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:1500
Mittakaava

24 § Hankinta: Annefredinpuiston ja Rälssipuiston rakentaminen / HW

VD/2908/02.08.00.00/2024

HW/JJ/AA

Kaupunkiympäristön toimialan Katujen ja puistojen palvelualue on kilpailuttanut ”Annefredinpuisto ja Rälssipuisto rakentaminen”-kokonaishintaurakan. Urakoitsijaksi esitetään valittavan edullisimman tarjouksen antanut Ralf Ajalin Oy vertailuhintaan 3 525 687,00 euroa (alv 0 %).

Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualue on pyytänyt avointa hankintamenettelyä käyttäen 26.4.2024 päivätyn tarjouspyynnön mukaiset urakkatarjoukset "Annefredinpuisto ja Rälssipuisto rakentaminen” -urakan toteuttamisesta.

Hankkeessa Annefredinpuistossa siirretään Palo-ojan uomaa ja rakennetaan pieni putous.
Puistoon rakennetaan ojan virtausta säätelevä pato. Rälssipuistossa siirretään Palo-ojan uomaa sekä rakennetaan virtausta säätelevä pato. Puistoon rakennetaan myös biosuodatusallas ja kaupunkiviljelytarha. Biosuodatusaltaan ylle rakennetaan teräsrakenteinen ritiläpolku. Molempiin puistoalueisiin rakennetaan näiden edellä mainittujen lisäksi kivituhkapintaisia puistoraitteja sekä perustusrakenteita myöhemmin asennettaville taideteoksille. Rälssitien alittava Palo-ojan rumpu uusitaan ja puistoissa uusitaan vesihuoltolinjoja.

Annefredinpuisto ja Rälssipuisto rakentaminen sisältyy Katujen ja puistojen palvelualueen hyväksyttyyn rakentamisohjelmaan.

Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä hankinta. Urakkaa koskeva kansallinen hankintailmoitus on jätetty Tarjoouspalvelu.fi -sivustolle ja Hilmaan 26.4.2024. Tarjousten jättöaika päättyi 17.5.2024 klo 8.00 ja tarjoukset tuli jättää Tarjouspalvelu.fi -sivustolla.

Määräaikaan 8.5.2024 klo 8.00 mennessä tulleisiin lisäselvityspyyntöihin on vastattu Tarjouspalvelu.fi -sivustolla. Määräaikaan mennessä saapui kaksi kappaletta lisäselvityspyyntöjä.
Hankintaa koskien annettiin lisätarkennuksia kahdella lisäkirjeellä.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkistaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

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

Määräaikaan saapuneet tarjoukset, yhteensä neljä kappaletta, on avattu Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueella. Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista tarjouksista vertailutaulukko.

Määräaikaan 17.5.2024 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat yritykset:

- KMS Palvelu Oy
- Ralf Ajalin Oy
- Tieluiska Oy
- VRJ Etelä-Suomi Oy

Kaikki tarjoukset ovat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisia ja siten hyväksyttäviä.

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

Kokonaistaloudellisen edullisuuden perustana on halvin hinta. Tarjouksista valitaan halvin kokonaishinta, arvonlisäveroton urakkahinta.

Saadut hyväksyttävät tarjoukset ovat hintajärjestyksessä (alv 0 %):
1) 3.525,687,00 euroa
2) 3.933,485,00 euroa
3) 5.364,700,00 euroa
4) 5.568,000,00 euroa

Edullisimman tarjouksen antoi Ralf Ajalin Oy.

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

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

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 24

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) valita Ralf Ajalin Oy urakoitsijaksi ” Annefredinpuisto ja Rälssipuisto rakentaminen” -kokonaisurakkaan,
b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin Katujen ja puistojen palvelualueen ja valitun tarjoajan kanssa 3 525 687,00 euron (alv 0 %) vertailuhinnalla, ja
c) todeta, että varsinainen sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla urakkasopimuksella.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- vertailutaulukko

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Tarjousten vertailutaulukko - VD/2908/02.08.00.00/2024 / Annefredinpuisto ja Rälssipuisto rakentaminen

Annefredinpuisto ja Rälssipuisto rakentaminen

		Kms palvelu oy KMS Annefred		Ralf Ajalin Oy		Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa		VRJ Etelä-Suomi Oy	
		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto		Annettu tieto	
Urakan kokonaishinta alv 0 % **Hankittava määrä 1 kpl**		**3933485 EUR / kpl** **3933485 EUR**		**3525687 EUR / kpl** **3525687 EUR**		**5364700 EUR / kpl** **5364700 EUR**		**5568000 EUR / kpl** **5568000 EUR**	

Vertailun yhteenveto

		Kms palvelu oy KMS Annefred		Ralf Ajalin Oy		Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa		VRJ Etelä-Suomi Oy	
	Max pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet
Kokonaishinta yhteensä		**3933485,00 EUR**		**3525687,00 EUR**		**5364700,00 EUR**		**5568000,00 EUR**	
Sijoitus		**2.**		**1.**		**3.**		**4.**	
Valittu		**Ei**		**Ei**		**Ei**		**Ei**	

Soveltuvuusvaatimukset

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**	**Annettu tieto**
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				
Tekniset kelpoisuusvaatimukset voi osoittaa Rakentamisen Laatu RALA ry:n RALA-pätevyystodistuksilla (vaihtoehto A) tai liittämällä referenssitiedot ja pyydetyt selvitykset (vaihtoehto B). Mikäli tarjoajalla ei ole kaikkia RALA-pääurakointipätevyyksiä, voi osan pätevyyksistä esittää liittämällä tiedot HENKILÖTIEDOT JA REFERENSSIT -kohdassa.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta.
A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoajalla on pääurakoitsija RALA-pätevyys tarjouspyynnön mukaiselta toimialalta. Tarjoajalla tulee olla RALA-pätevyydet kaikilta seuraavilta osa-alueilta: 7.1. Väylärakentamisen pääurakointi, Tiet, kadut ja kunnallistekniikka 11. Putkilinjojen ja johtoverkkojen pääurakointi 12. Pohjanvahvistus ja pohjarakennustyöt 15. Viher- ja ympäristörakentaminen B) Tarjoajalla on yritysreferenssikohde kultakin osa-alueelta. 1. Väylärakentamisen pääurakointi, Tiet, kadut ja kunnallistekniikka 2. Putkilinjojen ja johtoverkkojen pääurakointi 3. Pohjanvahvistus ja pohjarakennustyöt 4. Viher- ja ympäristörakentaminen Tarjoajalla tulee olla referenssikohteita viimeisen viiden (5) vuoden ajalta, vähintään kolmesta (3) vastaavan kokoisesta ja tyyppisestä infrarakentamiskohteesta asemakaavoitetulla kaupunkialueella, jossa rakentaminen on toteutettu tietomallipohjaisesti. Listauksesta tulee ilmetä kohteen nimi ja sijainti, aloitus- ja valmistumisajankohta sekä kohteen kokonaissumma.				

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitun (vaihtoehto A tai B) mukaiset teknisiin kelpoisuusvaatimuksiin liittyvät selvitykset.	RALA-patevyys-kms-pa lvelu-oy-16052024.pdf Referenssiluettelo_KMS Palvelu_15.4.2024.pdf Selvitys RALA-pätevyys 15.Vihe r- ja ympäristörakentaminen.pdf	rala-sertifikaatti-ralf -ajalin-oy-12423 (2).pdf rala-pätevyys-ralf- ajalin-oy-13076.pdf RALA-patevyys-ralf-a jalin-oy-25032024.pdf rala-ympäristösertifikaatt i-ralf-ajalin-oy-13153.pdf	Tietomallikohde-refer enssit 2019 - 2024.pdf rala-raportti-tiel uiska-oy-12181.pdf RALA-patevyys-tielu iska-oy-16052024.pdf	rala-raportti-vrj-etela -suomi-oy-13605 (7).pdf
HENKILÖSTÖTIEDOT JA REFERENSSIT				
Tarjoajan 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. Tarjoajan vastaavalla työnjohtajalla tulee olla voimassa oleva Tieturva II-kortti, PKS-katutyökortti ja työturvallisuuskortti tai todistus kurssien hyväksytystä suorittamisesta. Vihertöistä ja viheralueiden hoidosta vastaavalla urakoitsijan henkilöllä tulee olla viheralan tutkinto. Tuotannon tietomallikoordinaattorin tehtävään nimetyllä henkilöllä tulee olla kokemusta tuotannon tietomallikoordinaattorin 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.	Vastaava työn johtaja_CV.pdf Referenssiluettelo_KMS Palvelu_15.4.2024.pdf Vihertyö vas taava_CV.pdf CV_tietomalliko ordinaattori.pdf	MALMST_201217- 072532-dc8.pdf referenssi_cv_ Mikko Tarke.pdf CV Carita S iltanen.pdf	Vastaava työnjohtaja Aar re Eerola_CV 17012023.pdf Vihertöistä vastaava Eva Waselius_CV 14082022.pdf Tietomallikoordinaattori E sa Hytönen CV Tieluiska.pdf	CV Joni Ta ivaloja.pdf Tietomallikoor dinaattori.pdf vihertyönjohtaja.pdf
TYÖHÖN KÄYTETTÄVÄ KALUSTO				
Työhön käytettävä kalusto, mittaus- ja koneohjausjärjestelmä: Kaikki työmaalla käytettävät työkoneet tulee olla varustettu työkoneohjausjärjestelmällä. Työkoneiden tulee soveltuamallipohjaiseenrakentamiseen.	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Tarjoajan raskas kuljetuskalusto on vähintään EURO 6 -päästöluokiteltua ja työkoneet täyttävät vähintään Stage IV -luokan vaatimukset.	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Tarjoajan työkoneet ja raskas kuljetuskalusto ovat sähkökäyttöisiä tai niiden käyttämä polttoaine ei ole fossiilista alkuperää. Hyväksyttäviä ei-fossiilisia polttoaineita ovat biokaasu, vety, etanoli (esim. ED95) ja EN 19540 standardin mukainen uusiutuva HVO diesel tai moottoriöljy. Tarjoajan pienkoneet (teho ≤ 4 kW) ovat sähkökäyttöisiä.	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
TOTEUMATIEDON TUOTTAMISEEN KÄYTETTÄVÄT OHJELMISTOT				
Tarjoajalla tulee olla ohjelmistot ja lisenssit tarjouspyynnön liitteiden mukaisen toteumamittaus- ja toteumamalliaineiston tuottamiseen.	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
TALOUDELLISET JA RAHOITUKSELLISET VAATIMUKSET				
Taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset voi esittää Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportilla tai Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -yritysraportilla (vaihtoehto A). Mikäli tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai ei ole liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun, tulee taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset esittää erillisinä todistuksina tai selvityksinä (vaihtoehto B).	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun.	A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun.
A) Tarjoaja on Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen tai tarjoaja on liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee ladata seuraavat selvitykset: 1) Rakentamisen Laatu RALA ry:n raportti tai Luotettava Kumppani -yritysraportti. B) Tarjoaja ei ole Rakentamisen Laatu RALA ry:n jäsen ja tarjoaja ei ole liittynyt Vastuu Group:n Luotettava Kumppani -palveluun. Tällöin tarjoajan tulee ladata seuraavat todistukset tai selvitykset: 1) Todistus rekisteröimisestä kaupparekisteriin, ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisävelvollisten rekisteriin, mikäli lainsäädäntö edellyttää rekisteröitymistä. Kaupparekisteriotteesta tulee selvitä yrityksen rekisteriin				

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
merkitsemisaika, toimiala, hallitus, muu johto, nimenkirjoittajat, tilintarkastajat, vastuuhenkilöiden henkilötiedot sekä onko viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat toimitettu lainmukaisesti rekisteriviranomaisille sekä merkintä tai selvitys ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon. 2) 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. 3) 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. 4) 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. 5) Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty. Tarjoaja on maksanut verot tai verovelkatodistus, taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva veronsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. 6) Todistus eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksunsaajan hyväksymä maksusuunnitelma on tehty. Tarjoaja on ottanut työntekijöilleen työntekijän eläkelain mukaisen eläkevakuutusturvan, sekä suorittanut siihen liittyvät maksut. 7) Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista. Tarjoajan on ladattava selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä sopimusehdoista. 8) Todistus tapaturmavakuutuksesta. Tarjoajan on ladattava todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta. 9) Selvitys lakisääteisen				

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
työterveyshuollon järjestämisestä. Tarjoaja on järjestänyt työntekijöilleen lain mukaisen työterveyshuollon.				
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitun (vaihtoehto A tai B) mukaiset taloudellisiin ja rahoituksellisiin vaatimuksiin liittyvät todistukset tai selvitykset.	FIN_2211445-5_Luotettava_Kum ppani_raportti_2024-05-17.pdf	Ralf Ajalin Oy_3193605-5_Luotettava_Kumppani_raportti_2024-05-13.pdf	FIN_0597303-9_Luotettava_Kum ppani_raportti_2024-05-16.pdf	RALA-patevyys-vrj-etela-s uomi-oy-tilaajavastuut.pdf
TALOUDELLINEN TILANNE				
Tarjoajalla on hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan taloudellisen tilanteen on oltava sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n ratingluokituksessa on vähintään tyydyttävä A tai riskiluokitus on 1-3 tai sen katsotaan tilinpäätöstietojen tai muun vastaavan selvityksen mukaan olevan vastaava.				
Tarjoaja sitoutuu pyydettäessä toimittamaan tilaajalle Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -raportin, joka sisältää Tarjoajan riskiluokituksen. Mikäli Tarjoajan luokitusta ei ole saatavilla Suomen Asiakastieto Oy:stä, tulee toimittaa kahden viimeisimmän päättyneen tilikauden jokaisen vuoden osalta tuloslaskelmat, taseet ja toimintakertomukset.	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
LAADUNVARMISTUS				
Tarjoajan tulee tämän hankinnan kohteen mukaisessa palvelutoiminnassaan huomioida laadunvarmistus. Valikosta tulee valita yksi vaihtoehto. Valitkaa valikosta se vaihtoehto, joka täyttyy tarjoajan osalta.	A) Tarjoajalla on sertifioitu laadunhallintajärjestelmä (ISO 9001 tai vastaava).	A) Tarjoajalla on sertifioitu laadunhallintajärjestelmä (ISO 9001 tai vastaava).	A) Tarjoajalla on sertifioitu laadunhallintajärjestelmä (ISO 9001 tai vastaava).	A) Tarjoajalla on sertifioitu laadunhallintajärjestelmä (ISO 9001 tai vastaava).

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Tarjoaja sitoutuu antamaan selvityksen laadunvarmistuksen huomioimisesta edellä valitsemistaan vaihtoehdoista. A) Jos tarjoajalla on sertifioitu laadunhallintajärjestelmä, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) laadunhallintajärjestelmän nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija B) Jos tarjoajalla on jokin muu esim. oma ei-sertifioitu laadunhallintajärjestelmä / -suunnitelma, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) organisaation hallintotapa 2) organisaation laatupolitiikka 3) organisaation johdon tehtävät ja vastuut 4) laadunvarmistuksen toteuttaminen 5) laadunvarmistuksen ylläpito 6) laadunvarmistuksen valvonta				
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitut laadunvarmistukseen liittyvät selvitykset. Selvitys on annettava siinä laajuudessa, johon tarjoaja sitoutuu omassa palvelutoiminnassaan tähän hankintaan liittyen.	rala-raportti-kms-p alvelu-oy-13128.pdf	rala-sertifikaatti-ralf -ajalin-oy-12423 (2).pdf	rala-raportti-tiel uiska-oy-12181.pdf	rala-raportti-vrj-ete la-suomi-oy-Laatu.pdf
YMPÄRISTÖVASTUU				
Tarjoajan tulee tämän hankinnan kohteen mukaisessa palvelutoiminnassaan huomioida ympäristönäkökohdat. Valikosta tulee valita yksi tai useampi vaihtoehto. Valitkaa valikosta ne vaihtoehdot, jotka täyttyvät tarjoajan osalta.	A) Tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä (esim. ISO 14001 tai vastaava).	A) Tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä (esim. ISO 14001 tai vastaava).	A) Tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä (esim. ISO 14001 tai vastaava).	A) Tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä (esim. ISO 14001 tai vastaava).

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Tarjoaja sitoutuu antamaan selvityksen ympäristönäkökohtien huomioimisesta edellä valitsemistaan vaihtoehdoista. A) Jos tarjoajalla on sertifioitu ympäristöjärjestelmä, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) ympäristöjärjestelmän nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija B) Jos tarjottavalla palvelulla / tuotteella on ympäristömerkki, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) merkin nimi 2) tunniste 3) voimassaoloaika 4) auditoija C) Jos tarjoajalla on jokin muu esim. oma ei-sertifioitu ympäristöjärjestelmä / -suunnitelma, selvityksestä tulee ilmetä ainakin: 1) tarjoajan nimeämä ympäristövastaava 2) tavoitteita jätteen määrän vähentämiseksi 3) tavoitteita energiatehokkuuden parantamiseksi 4) tavoitteita materiaalitehokkuuden parantamiseksi 5) tavoitteita ilmastovaikutusten vähentämiseksi 6) tavoitteita henkilöstön osaamisen parantamiseksi 7) tavoitteita sidosryhmäyhteistyön edistämiseksi				
Lataa tähän kaikki edellisessä kohdassa valitut ympäristövastuuseen liittyvät selvitykset. Selvitys on annettava siinä laajuudessa, johon tarjoaja sitoutuu omassa palvelutoiminnassaan tähän hankintaan liittyen.	rala-raportti-kms-pal velu-oy-13129 (2).pdf	rala-ympäristösertifikaatt i-ralf-ajalin-oy-13153.pdf	rala-raportti-tiel uiska-oy-12182.pdf	rala-raportti-vrj-etela -suomi-oy-Ympäristö.pdf
TASA-ARVO- JA YHDENVERTAISUUSNÄKÖKOHTIEN HUOMIOIMINEN				
Jos tarjoajan palvelussuhteessa olevan henkilöstön määrä on säännöllisesti vähintään 30 työntekijää, tarjoajan on laadittava vähintään joka toinen vuosi erityisesti palkkausta ja muita palvelussuhteen ehtoja koskeva tasa-arvosuunnitelma, jonka mukaisesti toteutetaan tasa-arvoa edistävät toimet (Laki naisten ja miesten välisestä tasa-arvosta 8.8.1986/609). Tarjoajalla, jonka palveluksessa on säännöllisesti vähintään 30 henkilöä, on oltava suunnitelma tarvittavista toimenpiteistä yhdenvertaisuuden edistämiseksi (Yhdenvertaisuuslaki 1325 /2014).				

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
Tarjoajan palvelussuhteessa olevan henkilöstön määrä on säännöllisesti vähintään 30 työntekijää.	Ei	Kyllä	Kyllä	Kyllä
"Kyllä" -valintaan liittyvät kriteerit				
Mikäli tarjoaja vastasi edelliseen kysymykseen Kyllä, tarjoaja sitoutuu pyydettäessä toimittamaan edellä mainitut suunnitelmat tilaajalle.		Kyllä	Kyllä	Kyllä
RYHMITTYMÄNÄ TARJOAMINEN				
Jättääkö tarjoaja tarjouksen yhdessä toisen / toisten toimijoiden kanssa?	Ei	Ei	Ei	Ei
"Kyllä" -valintaan liittyvät kriteerit				
Liittäkää tähän selvitys ryhmittymän jäsenistä ja heidän tunnistetiedoista (esim. y-tunnus ja muut yhteystiedot) sekä selvitys ryhmittymän jäsenten rooleista ja vastuista suhteessa hankinnan kohteeseen.				
Työyhteenliittymässä on päätoteuttajaksi nimettävä työyhteenliittymästä oikeushenkilö tai luonnollinen henkilö, joka voi tosiasiallisesti vastata myös juridisesti päätoteuttajan tehtävistä.				
Tarjoaja sitoutuu toimittamaan hankintayksikölle ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista ja / tai sopimuskaudella selvityksen niistä sopimuksista, jotka ryhmittymään nimetyt toimijat ovat keskenään tehneet ja jotka osoittavat tarjouspyynnössä vaadittujen voimavarojen olevan hankinnassa käytettävissä.				
Se, mikä tässä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä koskee tarjoajaa, koskee myös tarjoajana olevaa ryhmittymää. Sopimuksen tekeminen ryhmittymän kanssa edellyttää ryhmittymään kuuluvien yritysten yhteisvastuullista sitoutumista sopimuksen velvoitteisiin ja vastuisiin.				

	Kms palvelu oy KMS Annefred	Ralf Ajalin Oy	Tieluiska Oy Annefredinpuisto Vantaa	VRJ Etelä-Suomi Oy
	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto	Annettu tieto
ULKOMAINEN TARJOAJA				
Ulkomaisen tarjoajan on toimitettava esitettyihin vaatimuksiin vastaavat selvitykset oman maansa lainsäädännössä edellytetyllä tavalla. Vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä, että suomen kielelle käännettyinä. Myöhemmin tarjousvaiheessa tulee käännösten olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisten antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja. Ulkomaisen tarjoajan, jolla on sivuliike Suomessa, tulee toimittaa kaupparekisteriote ja kaikki lainsäädännön mukaisten verojen ja lakisääteisten sosiaaliturva- ja eläkemaksujen maksamista koskevat todistukset sekä tarjoajan kotimaasta, että Suomesta.				

25 § **Petikko–Vehkala ulkoilureittisuunnitelman hyväksyminen / HW**

VD/5594/10.03.01.00/2023

HW/SM/AM

Vantaan kaupunki on käynnistänyt Vehkala–Petikko ulkoilureitin yleis- ja rakentamissuunnitelmien laatimisen. Suunniteltava alue sijaitsee Vantaan Myllymäen kaupunginosassa. Suunnittelualueelle on laadittu yleissuunnitelma, jonka mukaisen rakentamisen kustannusarvio on noin 550 000 euroa (alv 0 %).

Suunniteltava reitti rajautuu pääasiassa Petikon luontovirkistysalueeseen kauas asutuksesta. Reitin pohjoisimmalla jaksolla Rahka- ja Rimpitien omakotiasutus sijaitsee näköetäisyydellä reitistä, mutta etäisyys reitiltä lähimpään asuinrakennukseen on noin 50 metriä. Suunniteltavan reittijakson läntinen alkupiste sijaitsee Petikon kuntoradan varrella kohdassa, jossa kuntorata ylittää Kynikenojan. Idässä reitti jatkuu pääradan alikululle Vantaanjänne-kadun päässä. Suunnittelualueen eteläreuna rajautuu Kynikenojaan ja Tyttömäen metsäalueisiin.

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan kaupungin omistamalla maalla. Suunnittelualueen länsiosa on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Alueen keskiosassa on luonnonsuojelualueen varaus (SL).

Reittisuunnitelman tavoitteena on kehittää Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureitti- ja latuverkostoa ja parantaa alueen saavutettavuutta Vehkalan suuntaan. Suunniteltava reitti on kivituhkapintainen ja sen leveys on viisi metriä. Mitoitusperusteena on latukoneen työleveys.

Suunniteltava reitti on Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa esitetyn reitin ”25-1 Petikon valaistu ulkoilureitti – Hämeenlinnanväylä” mukainen ja yhdistää Petikon valaistun ulkoilureitin Vantaanpuiston ulkoilureitteihin ja kevyenliikenteenväyliin.

Suunniteltava reitti ylittää Kynikenojan sekä Tyttömäen alarinteillä sijaitsevan noron ja suopainanteen rummuilla. Uuden latu-/ulkoilureitin lisäksi suunnitelma ei sisällä muita toimintoja.

Suunnittelijana on toiminut maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy. Työtä on ohjattu Kadut ja puistot – suunnitteluyksiköstä. Puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin tiedotteet suunnittelun aloittamisesta maaliskuun lopulla. Suunnittelua osallistettiin asukastilaisuudella, jossa suunnittelijat esittelivät alustavia suunnitelmia. Asukastilaisuus pidettiin tiistaina 9.4.2024 klo 18.00 Kivistössä Kulttuurikeskus Mosaiikissa.

Suunnitelmakuvat olivat nähtävillä 2.5. - 15.5.2024 välisen ajan. Yleissuunnitelmaehdotuksesta saatiin yksi muistutus.

Muistutus 1 liitteenä.

Vastine 1
Viheralueiden suunnittelu esittää vastineenaan, että muistutuksessa esitetyt seikat priorisoinnista ja alueen muista reittiyhteyksistä eivät koske nähtävillä ollutta yleissuunnitelmaa, joten siinä ei ratkaista muistutuksessa mainittuja asioita. Kyseinen Petikko–Vehkala-reitti on ollut suunnitteluohjelmassa jo

vuosia: se on koettu tarpeelliseksi, sillä vanha latuyhteys on katkennut Myllymäen esirakentamisen yhteydessä. Kyseinen reitti on yleiskaavan sekä Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelman mukainen. Lisäksi se on mukana Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa 2023–2032. Kyseisen palveluverkkosuunnitelman mukaan tavoitteena on rakentaa uusia reittejä noin 20 km ohjelmakauden aikana.

Viheraluesuunnittelulla on tahtotila jatkaa ulkoilureitti asemalle saakka, mutta se edellyttää asemakaavoitusta radan länsipuolelle.

Viheraluesuunnittelun suunnitteluohjelmassa 2025 on tavoitteena laatia Petikon alueelle kehittämissuunnitelma, jossa huomioidaan tavoitereitit sekä yhteydet muun muassa Kivistöön.

Viheralueiden suunnittelu kiittää positiivisesta palautteesta suunniteltua reittiä kohtaan.

Kustannusarvio
Rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 550 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu
Suunnitelmat valmistuvat vuoden 2024 aikana ja niiden toteutuksen on tarkoitus alkaa vuonna 2027.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan 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 5.6.2024 § 25

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hyväksyä Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma, nro 59532-4.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-1
- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-2
- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-3
- Petikko-Vehkala ulkoilureitti yleissuunnitelma 59532-4
- Petikko-Vehkala ulkoilureitti suunnitelmaselostus 59532
- Muistutus, henkilötiedot poistettu, Vehkala-Petikko ulkoilureitti VAS 59532

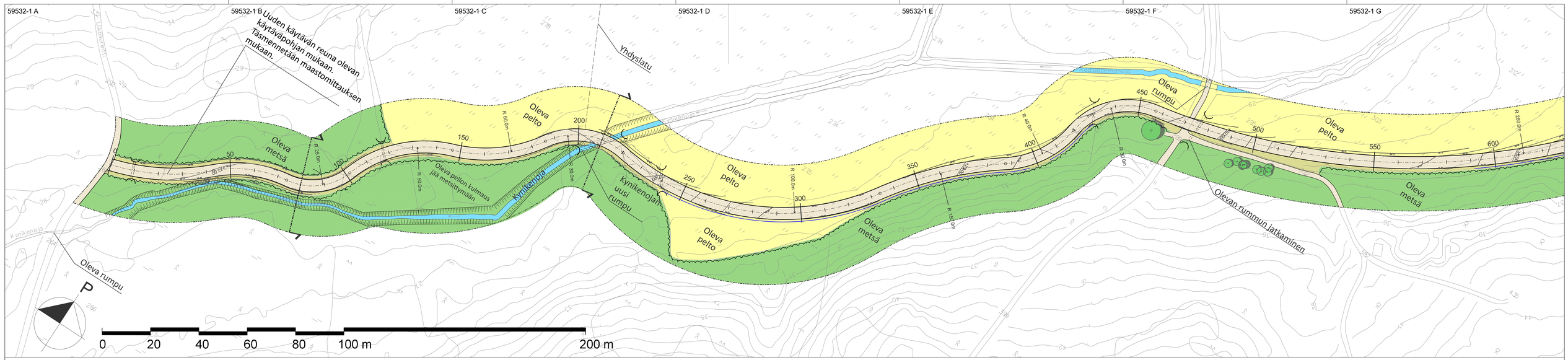
Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037

maisema-arkkitehti Annu Mustonen, puh. 040 192 8527
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

59532-1 A | 59532-1 B | 59532-1 C | 59532-1 D | 59532-1 E | 59532-1 F | 59532-1 G

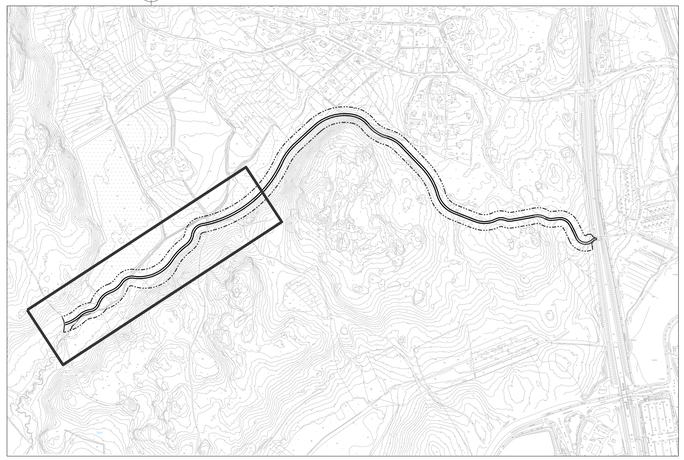


TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET 1:200

PL 80

PL 210

SIJAINTIKARTTA 1:5000



MERKINTÖJEN SELITYKSET

- Säilyvä havu-/sekametsä
- Säilyvä/kunnostettava metsänpohjakasvillisuus
- Säilyvä niitty/pelto
- Säilyvä vesialue
- Uusi ulkoilureitti, kivituhkakäytävä, lev. 5 m
- Uusi rumpu
- Suunniteltu uusi oja
- Oleva korkeuskäyrä
- 27.30 Suunniteltu pinnantasaus, korkeuskäyrä
- Suunnittelualueen raja

INDEKSIKARTTA 1:20 000

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv.		
22.4.2024	Tark.	A. Mustonen
	Suunn.	

25. MYLLYMÄKI

PETIKKO-VEHKALA ULKOILUREITTI

Yleissuunnitelma, plv 0-610

Mittakaava	Koord.järj.
1:500 1:200	ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

		Piir.nro
4	Viheraluesuunnitelmat	VAS 59532-1
44	Yleissuunnitelma	

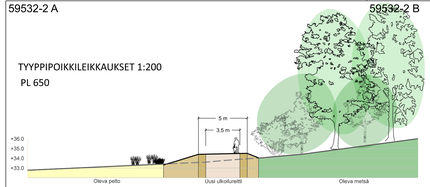
GEOTEK-NIIKKA	Hyv.		18.4.2024	Tark.	Y. Ala-Heikkilä
	Tark.		NÄKYMÄ	Suunn.	A. Niittynen
			18.4.2024		

LIITE: Kaupunkitalautakunta 05.06.2024 / 25 §

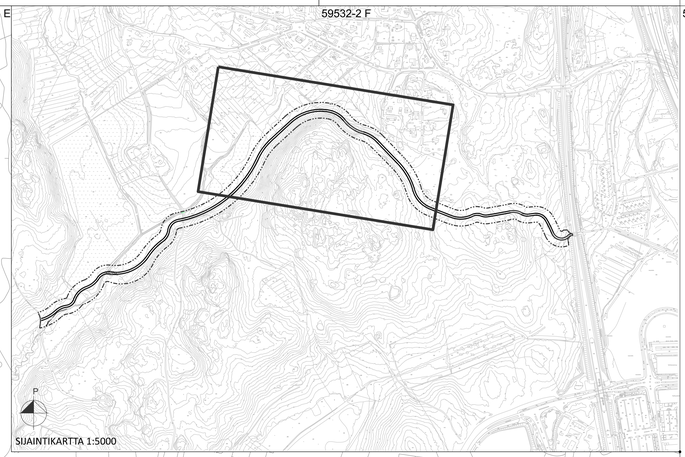
59532-2 A | 59532-2 B | 59532-2 C | 59532-2 D | 59532-2 E | 59532-2 F | 59532-2 G

TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET 1:200

PL 650



PL 950



SIJAINTIKARTTA 1:5000

MERKINTÖJEN SELITYKSET

- Säilyvä havupuu, mitattu
- Säilyvä lehtipuu, mitattu
- Säilyvä havu-/sekametsä
- Säilyvä haaparyhmä
- Poistettava havupuu
- Poistettava lehtipuu
- Säilyvä/kunnostettava metsänpohjakasvillisuus
- Säilyvä niitty
- Uusi ulkoilureitti, kivituhkakäytävä, lev. 5 m
- Uusi rumpu
- Suunniteltu uusi oja
- Oleva noro
- Oleva korkeuskäyrä
- Suunniteltu pinnantasaus, korkeuskäyrä
- Suunnittelualueen raja

INDEKSIKARTTA 1:20 000

Oleva metsä
Oleva pelto
Oleva metsä
Oleva metsä
Noro
Säilyvä haaparyhmä
Oleva metsä
Tyttömäki
Petäksenoja
Rimpi tie
R 150.0m
R 115.0m
R 85.0m
R 90.0m
R 85.0m
R 260.0m
R 160.0m
6%
P
0 20 40 60 80 100 m
200 m

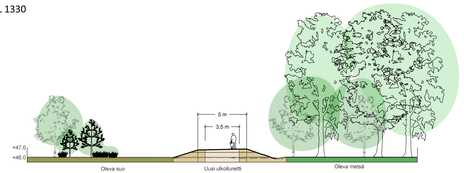
LIITE: Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 25 §

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT			Hyv.	
		22.4.2024	Tark.	A. Mustonen
			Suunn.	
25. MYLLYMÄKI PETIKKO-VEHKALA ULKOILUREITTI Yleissuunnitelma, plv 610-1200		Mittakaava 1:500 1:200	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000	
			Liitt.piir.nro	
4	Viheraluesuunnitelmat		Piir.nro	
44	Yleissuunnitelmat		VAS 59532-2	
GEOTEK-NIIKKA	Hyv.		NÄKYMÄ	18.4.2024 Tark. Y. Ala-Heikkilä
	Tark.			18.4.2024 Suunn. A. Niittynen

59532-3 A | 59532-3 B | 59532-3 C | 59532-3 D | 59532-3 E | 59532-3 F | 59532-3 G

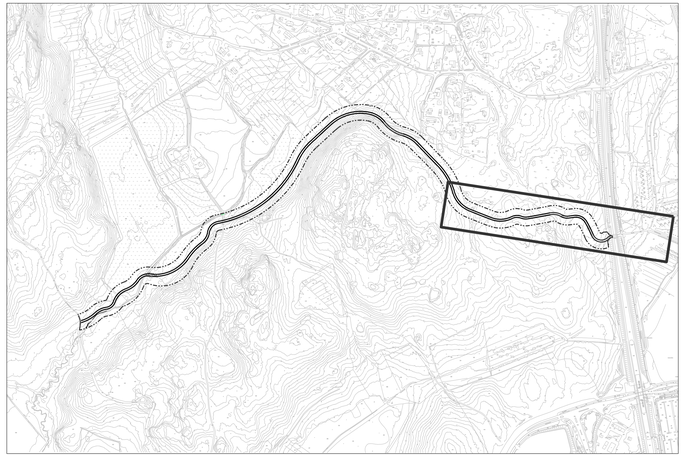
TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET 1:200

PL 1330



PL 1550

SIJAINTIKARTTA 1:5000



MERKINTÖJEN SELITYKSET

- Säilyvä havupuu, mitattu
- Säilyvä lehtipuu, mitattu
- Säilyvä havu-/sekametsä
- Poistettava havupuu
- Poistettava lehtipuu
- Oleva suo
- Säilyvä/kunnostettava metsänpohjakasvillisuus
- Uusi ulkoilureitti, käytävä lev. 5 m
- Oleva aita
- Uusi rumpu
- Suunniteltu uusi oja
- Oleva korkeuskäyrä
- Suunniteltu pinnantasaus, korkeuskäyrä
- Suunnittelualueen raja

INDEKSIKARTTA 1:20 000

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv.		
22.4.2024	Tark.	A. Mustonen
	Suunn.	

25. MYLLYMÄKI

PETIKKO-VEHKALA ULKOILUREITTI

Yleissuunnitelma, plv 1200-1740

Mittakaava	Koord.järj.
1:500 1:200	ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

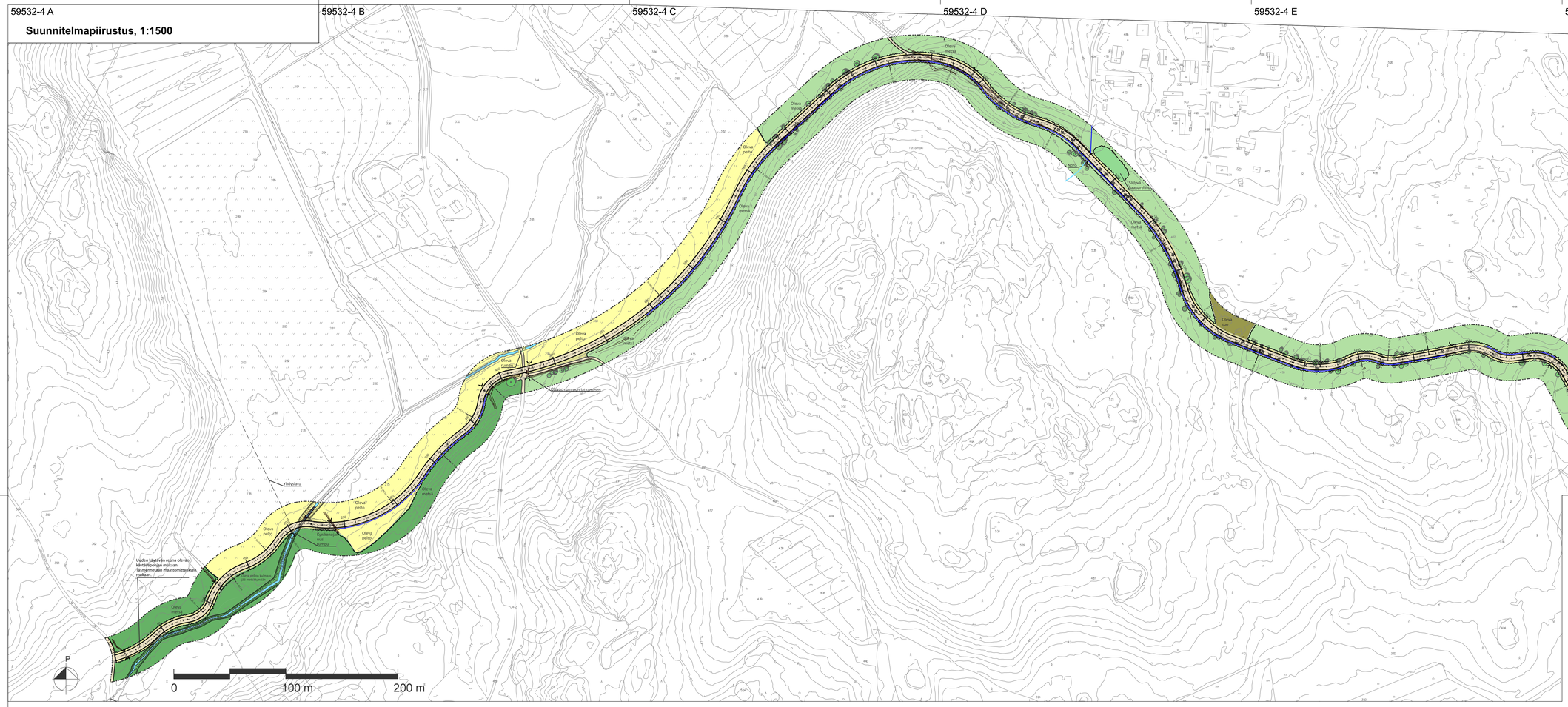
		Piir.nro
4	Viheraluesuunnitelmat	VAS 59532-3
44	Yleissuunnitelmat	

GEOTEK-NIIKKA	Hyv.		NÄKYMÄ	18.4.2024	Tark. Y. Ala-Heikkilä
	Tark.			18.4.2024	Suunn. A. Niittynen

59532-3 A | 59532-3 B | 59532-3 C | 59532-3 D | 59532-3 E | 59532-3 F

59532-4 A | 59532-4 B | 59532-4 C | 59532-4 D | 59532-4 E | 59532-4 F

Suunnitelmapiirustus, 1:1500


Oleva metsä
Oleva pelto
Oleva tori
Oleva aita
Oleva noro
Yhdystie
Uuden käytävän reuna olevan käytäväohjain maksan. Tasoerot tarkistetaan maastomittauksen yhteydessä.
Uuden käytävän pa metsämaan
Uusi rumpu
Uusi rumpu
Uusi rumpu

PETIKKO-VEHKALA ULKOILUREITTI, YLEISSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Petikon luontovirkistysalue
PIIRUSTUSNUMERO	VAS 59532-1, VAS 59532-2, VAS 59532-3 ja VAS 59532-4
SELOSTUKSEN LAATI	Yrjö Ala-Heikkilä, maisema-arkkitehti, 18.4.2024
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, puistosuunnittelupäällikkö, 22.4.2024
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunnittelualue

Sijainti

Ulkoilureitin suunnittelualue sijaitsee pääosin Petikon luontovirkistysalueella Myllymäen (25) kaupunginosassa ja noudattaa Vantaan yleiskaavaan merkittyä ohjeellisen ulkoilureitin linjausta.

Suunniteltava reitti rajautuu pääasiassa laajempaan virkistysalueeseen kauas asutuksesta. Reitin pohjoisimmalla jaksolla Rahka- ja Rimpitien omakotiasutus sijaitsee näköetäisyydellä reitistä, mutta etäisyys reitiltä lähimpään asuinrakennukseen on noin 50 metriä.

Suunniteltavan reittijakson läntinen alkupiste sijaitsee Petikon kuntoradan varrella kohdassa, jossa kuntorata ylittää Kynikenojan. Idässä reitti liittyy Vantaanjänne-kadun päässä olevaan kevyen liikenteen alikulkutunneliin.

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualueen länsiosa on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Alueen keskiosassa on luonnonsuojelualueen varaus (SL).

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on pääasiassa metsäistä virkistysaluetta ja maisemapeltoa. Reitin varrelle sijoittuu useita rummuilla tehtäviä puron / noron ylityksiä sekä yksi soistuneen notkelman ylitys.

Luontoarvot ja maisema

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on erityisiä luontoarvoja, mm. liito-oravan elinympäristöä, arvokkaita lintualueita, lahokaivosammalen kasvupaikkoja sekä arvokkaita suo- ja lehtoalueita. Suunnittelualueen varrella on myös kaksi luonnonsuojelualueen varausta.

Maaperä

Alueella on tehty kairauksia eri vaiheissa, uusimmat kairaukset on tehty alkuvuodesta 2024. Maaston korkeusasemat vaihtelevat välillä +27…+49 mpy. Maaperäkartan ja alueelle tehtyjen kairausten perusteella peltoalueille sijoittuvien reittijaksojen kohdalla maaperä on pääosin savea tai silttiä. Reitin pohjoisosassa olevalla suoalueella pintamaakerroksena on noin 1,2 metrin kerros turvetta ennen savikerrosta. Reitin pohjoisin osa Tyttömäen pohjoispuolella sijoittuu hiekka / moreenimaalle. Kairaukset ovat päättyneet noin 1,1 m… 14 m syvyydelle maanpinnasta. Pohjavedenpinta on reitin itäosassa pohjavesiputken perusteella ollut tasolla +36,87.

Hydrologia

Suunnittelualueella sijaitseva Kynikenoja on vesilain mukainen vesistö. Sen lisäksi suunnittelualueella on kaksi vesilain mukaista noroa sekä pieni vähäpuustoinen neva.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Reittisuunnitelman tavoitteena on kehittää Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureitti- ja latuverkostoa ja parantaa alueen saavutettavuutta Vehkalan suuntaan.

Virkistysalueen reitit

Suunniteltava kivituhkapintainen reitti on 3,5 metriä leveä. Reitin kokonaisleveys on talvisin viisi metriä. Mitoitusperusteena on latukoneen työleveys. Kivituhkakäytävän reunat toteutetaan kasvillisuuspintaisina. Reitin valaisemiseen varaudutaan asentamalla käytävän viereen suojaputket valaistuksen kaapelointia varten.

Suunniteltava reitti on Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa esitetyn reitin ”25-1 Petikon valaistu ulkoilureitti – Hämeenlinnanväylä” mukainen ja se yhdistää Petikon valaistun ulkoilureitin Vantaanpuiston ulkoilureitteihin ja kevyenliikenteenväyliin.

Suunniteltava reitti ylittää Kynikenojan sekä toisen Tyttömäen alarinteillä sijaitsevista noroista rummuilla.

Suunnitelma ei sisällä muita toimintoja uuden latu/ulkoilureitin lisäksi.

Hulevesien käsittely

Hulevedet johdetaan niskaojia ja avopainanteita pitkin sekä rummuilla alueen nykyiseen ojaverkostoon. Osa metsäalueiden hulevesistä imeytetään maastoon.

Kasvillisuus

Reitin varren kasvava puusto pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Puustoa poistetaan vain reitin rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Alueella on myös kirjanpainajatoukan tuhoamaa puustoa, jota poistetaan reitin turvallisuuden vaatimassa laajuudessa. Rakentamisen jälkeen reitin ympäristö pyritään palauttamaan luonnonmukaiseen ilmeeseen. Uusia istutuksia ei tehdä, vaan metsän reunavyöhykkeiden annetaan uusitua luontaisesti.

Pelto/niittyjaksolla uuden reitin rakentaminen metsänreunan tuntumaan muuttaa peltokuvioiden rajaa muutamin paikoin. Metsän ja uuden reitin väliin jäävät pienet niittysaarekkeet annetaan metsittyä mutta laajempien avoimien niittyalueiden hoito jatkuu entiseen tapaan.

Esteettömyys

Suunniteltava reitti on esteettömyyden perustasoa.

Kalusteet, varusteet ja rakenteet

Reitillä olevat ojat ja norot ylitetään rumpusilloilla. Kynikenojan rumpusillalle asennetaan kaiteet. Reitille ei tule valaistusta, mutta mahdolliseen tulevaan valaistustarpeeseen varaudutaan kaapelien suojaputkella.

Pohjarakentaminen

Polku voidaan perustaa pääosin maanvaraisesti. Ainoastaan osalle, joka kulkee suoalueen poikki, on suunniteltu massanvaihto. Massanvaihto on suunniteltu tehtäväksi turvekerroksen alapintaan.

Suunnittelutyöryhmä

Ulkoilutien pääsuunnittelijana on toiminut maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy. Geo- ja kuivatussuunnittelusta on vastannut Finnmap Infra Oy.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aikana järjestettiin asukastilaisuus 9.4.2024 Kivistössä Kulttuurikeskus Mosaiikissa, johon osallistui 10 asukasta. Tilaisuudessa suunnitelmaa pidettiin pääosin hyvänä ja tarpeellisena. Keskustelua herätti nykyisen ladun linjaus ja toiveet uuden reittilinjan jatkumisesta Vehkalan asemalle saakka. Reittilinjaus perustuu kuitenkin alueella käynnissä olevaan asemakaavoitukseen, jossa radan varteen on kaavailtu työpaikka-aluetta yleiskaavaan pohjautuen. Tämän reittiyhteyden puuttuminen aiheuttaa mm. pysäköintipainetta Petikon luontovirkistysalueen pysäköintialueelle ja sen myötä pysäköinti leviää haittaavasti myös sen läheisyydessä sijaitsevan ratsastustallin tieyhteydelle. Asukastilaisuudessa toivottiin myös Petikon

luontovirkistysalueen reittien parempaa liittymistä laajempaan latuverkostoon esim. Kivistön ja Keimolan suuntaan.

Suunnittelun aloitustiedotteet lähetettiin lähialueen asukkaille maaliskuussa.

Kustannusarvio

Rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 550 000 euroa (alv 0 %).

Muistutus koskien Petikko–Vehkala ulkoilureitti –suunnitelmaa

Reitit idästä–kaakosta Petikon luontovirkistysalueelle ovat nykyisellään puutteelliset. Suunniteltu reitti vastaa tähän tarpeeseen. Reitti on ansiokkaasti suunniteltu osin valmiisiin uriin ja luontoa kunnioittaen.

Pyydän kuitenkin ottamaan huomioon seuraavat näkökohdat Petikko-Vehkala ulkoilureitin suunnittelussa:

1. Priorisointi
Priorisointi eri yhteystarpeiden joukossa herättää kysymyksiä. Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma sisältää Petikkoon lukuisia erilaisia reittejä, ehkä liikaakin, ja käytännöllisempi priorisointi ja kehittämissuunnitelma puuttuu. Onko juuri tämä yhteys tärkein toteuttaa?

Kivistön asuinalueilta on hyvin heikot ulkoilureitit Petikkoon. Suunniteltu reitti ei auta tähän eikä vähennä Kivistön tasalla kulkevan itä-länsisuuntaisen yhdysreitin tarvetta.

2. Yhteydet reitille
Petikko–Vehkalan reitin tärkeitä vaatimuksia olisivat kytkeytyminen asemaan ja alueen pysäköintialueisiin. Suunniteltu reitti jää näistä vielä vajaaksi. Olisi hyvä, että Vehkalasta olisi tulevaisuudessa muitakin yhteyksiä luontovirkistysalueelle, esim. työpaikka-alueen länsipuolelta tai sen läpi Varian lähettyviltä. Onko selvitetty, että Petikon pääpysäköintialueilla Tallimäentiellä on ruuhkahuippuinakin riittävästi tilaa pysäköinnille? Kannattaisiko kuormitusta jakaa Vehkalan pysäköintialueille, jotka jatkossakin varmaan tulevat olemaan kohtuu ruuhkattomia ainakin viikonloppuisin? Reittien täydentäminen ja pysäköinti pitää huomioida suunnitelmissa.

Vantaalla 15.5.2024,

Lähettäjä:
Lähetetty: keskiviikko 15. toukokuuta 2024 14.39
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Muistutus koskien Petikko-Vehkala ulkoilureitti -suunnitelmaa
Liitteet: muistutus.pdf

Hei,

Jätän oheisen muistutuksen koskien Petikko-Vehkala ulkoilureitti -suunnitelmaa.

Terveisin,

26 § Vaaralanlampien, Vaaralan Rivieran ja Slåttmossenin puisto- ja liikunta-aluesuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/13163/10.03.01.00/2022

HW/SM/PT

Vantaan kaupunki laatii yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa Vaaralassa ja Jakomäessä sijaitsevien lampien ja ympäröivien metsäalueiden puisto- ja liikunta-aluesuunnitelmaa. Esitetään hyväksyttäväksi Vaaralanlampien, Vaaralan Rivieran ja Slåttmossenin puisto- ja liikuntasuunnitelma. Suunnitelman mukaisen rakentamisen kustannusarvio on noin 2 milj. euroa (alv 0 %).

Alueella sijaitsee yhteensä neljä pohjavesilampea, jotka ovat syntyneet maa-ainesoton seurauksena. Hiekkakuopat ovat 80-luvulla muotoiltu nykyiseen muotoonsa. Kolme lammista sijaitsee Vantaan suunnittelualueella. Lampia on käytetty uimapaikkana vuosien varrella, mutta ne eivät toimi virallisena uimapaikkana eikä niissä ole tällä hetkellä turvallista uida.

Suunnittelun tavoitteena on kehittää Vaaralan ja Jakomäen lampien alueen virkistyspalveluita ja tehdä uimisesta nykyistä turvallisempaa. Uimarannat virallistetaan ja alueen reitistöä parannetaan ja laajennetaan. Helsingin puolella sijaitsevaa nykyistä koira-aitausta muokataan ja sen yhteyteen rakennetaan koko aluetta palveleva pysäköintialue. Alueen reitit ovat esteettömyyden perustasoa.

Vantaan eteläisin lampi, sekä Helsingin puolella sijaitseva Rutikka suunnitellaan ihmisten uimakäyttöön ja ruopataan tarvittavilta osin. Pohjoiset lammet hoidetaan luonnontilaisina niiden luontoarvojen takia.

Uimarantojen pohjat muotoillaan turvallisuussyistä. Uimarannoille on esitetty seuraavat toiminnot ja varusteet: Huoltorakennukset pukusuojilla, wc-, suihku-, sosiaali- ja varastotiloilla, ulkosuihkut, kuntoilupaikat, penkkejä, pöytäpenkkiryhmiä, pyöräpysäköintiä ja kierrätyspisteet. Penkkejä, roska-astioita ja opasteita sijoitetaan lisäksi muutamaan muuhun kohtaan puistoalueelle. Uimarantojen suihku-, wc- ym. tilat liitetään kunnallistekniikkaan.

Alueen luontoarvot huomioidaan suunnittelussa mm. ohjaamalla kulutusta. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Pohjaveden laatu turvataan suojelutoimenpiteillä. Nykyistä puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Vaarallisia puita poistetaan reittien varsilta ja toiminnoille tehdään paikoin lisää tilaa. Kaadettavia puita jätetään alueelle lahopuuksi.

Asukkaiden mielipiteiden kuulemiseksi järjestettiin Helsingin ja Vantaan kaupunkien välinen yhteinen asukastilaisuus Teams-etätilaisuutena 28.11.2023. Tilaisuuteen osallistui 21 henkilöä. Tilaisuudessa saatujen palautteiden lisäksi saatiin 1 palaute sähköpostitse. Suunnitelmaluonnos oli esillä Vantaan kaupungin verkkosivulla 24.11.2023 alkaen.

Suunnitelmakuvat olivat nähtävillä 2.5.-15.5.2024 välisen ajan. Puisto- ja liikunta-aluesuunnitelmaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kustannusarvio
Rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 2 milj. euroa (alv 0 %) ilman rakennuksia.

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu
Suunnitelmat valmistuvat vuoden 2025 aikana ja arviolta vuodesta 2025 eteenpäin tehdään alustavia rakentamistoimenpiteitä (puuston hoito ja uimalampien ruoppaus, joka edellyttää vesilupaa. Varsinaisen rakentamisen on arvioitu alkavan vuonna 2026. Vantaan ja Helsingin kaupungit pyrkivät yhteiseen etenemisaikatauluun.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan 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 5.6.2024 § 26

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hyväksyä Vaaralanlampien, Vaaralan Rivieran ja Slåttmossenin puisto- ja liikunta-aluesuunnitelma (asemapiirustus 59269-1).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- 59269-1 Vaaralanlammet puisto- ja liikunta-aluesuunnitelma asemapiirustus
- 59269 Vaaralanlammet Puisto- ja liikunta-aluesuunnitelma suunnitelmaselostus

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037
maisema-arkkitehti Petra Tammisto, puh. 040 521 9862
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

59269-1A

59269-1B

59269-1C

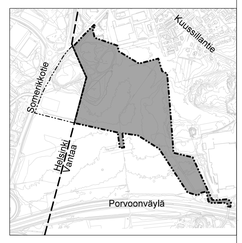
59269-1D

MERKINTÖJEN SELITYKSET

- Säilyvä lehti- / havupuu
- Istutettava lehti- / havupuu
- Poistettava lehti- / havupuu
- Poistettava puusto
- Nykyinen metsä / puusto
- Luontainen pohjakasvillisuus
- Uusi niitty
- Uusi nurmi
- Uusi pensasistutus
- Asfalttipäällyste
- Rantahiekka
- Virallisen uimarannan aluerajaus
- Kiviverhous, Ø200-600 mm, käytetään alueella löytyviä pyöreitä kiviä
- Nykyinen iso kivi
- Kivituhkapäällyste
- Hakepäällyste

59269-1E

- Pintakunnostettava kivituhkapintainen reitti
- Uusi / peruskorjattava kivituhkapintainen reitti
- Hakepintainen polkumainen yhteys, nykyisen käytävän tai polun kohdalle
- Uusi hakepintainen polkumainen yhteys
- Nykyinen polku
- Pitkospuut / puinen kulkutaso 1,2 m
- Huoltorakennus, erillisen suunnitelman mukaan. Rakennuksessa wc-, puku-, sulhku-, sosiaali- ja varastotilat.
- Huoltorakennuksen puuterassi, erillisen suunnitelman mukaan.
- Vesialue
- Nykyinen oja
- Tulviva alue
- Nykyinen valaisin / Uusi puistokäytävän valaisin
- UV-keskus, alustava sijainti
- Pyöräpaikat, runkolukitustelineet, RST
- Kuntoiluvälineet
- Penkki
- Roska-astia ja varaus roska-astialle
- Piknikpöydät ja penkit
- Infotaulu / Alueopaste
- Opaste, viitoitus
- Avattava ajoeste, jousipuomi heijastinnauhoilla
- Grilli- / nuotiopaikkavaraus
- Luo-alue
- Lahokaviosammaleen itiöpesäkkeet
- Pohjaveden varsinainen muodostumisalue
- Pohjavesialue
- Suunnittelualueen raja
- Puistoalueen raja
- Suojaviheralueen raja



VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

25.4.2024

Hyv
Tark. P. Tammisto
Suunn.

93. Vaarala

Vaaralanlammet, Vaaralan Riviera ja Slättmossen

Mittakaava 1:1000
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

4	VIHERALUESUUNNITELMAT
44	Puistosuunnitelma
52	Liikunta-aluesuunnitelma

Piir.nro
59269-1

GEOTEK-NIIKKA
Hyv.
Tark.

NÄKYMÄ Oy
25.4.2024 Tark. T. Perälä
25.4.2024 Suunn. S. Tigerstedt

59269-1A

59269-1B

59269-1C

59269-1D

59269-1E

93 VAARALA, VAARALANLAMMET, VAARALAN RIVIERA JA SLÅTTMOSSEN, PUISTO- JA LIIKUNTA-ALUESUUNNITELMAN SELOSTUS, 25.4.2024

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Vaaralanlammet, Vaaralan Riviera ja Slåttmossen
PIIRUSTUSNUMERO	59269-1
SELOSTUKSEN LAATI	Sofia Tigerstedt, Maisema-arkkitehti, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 25.4.2024
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, puistosuunnittelupäällikkö, Vantaan kaupunki, Viheralueiden suunnittelu, 25.4.2024
TIEDOKSI	Kaupunkitila- ja kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnat

Suunnittelualue

Sijainti

Vantaan kaupunki laatii yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa Vaaralassa ja Jakomäessä sijaitsevien lampien puisto- ja liikunta-aluesuunnitelmaa. Vantaan suunnittelualue sijaitsee Vaaralan (93) kaupunginosassa. Puisto rajautuu etelässä Porvoonväylään ja Helsingin puolella sijaitsevaan Slåttmossenin luonnonsuojelualueeseen, idässä ja pohjoisessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueisiin sekä Tilustiehen ja Kuussillantiehen ja lännessä Somerikkotiehen.

Vantaan kaupungin suunnittelualueen pinta-ala on noin 17 ha. Molempien kaupunkien yhteenlaskettu suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 22 ha.

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualue on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU). Lisäksi kaavaan on merkitty kaksi virkistysalueyhteyttä ja ekologinen runkoyhteys. Suunnittelualue on osa Viikki-Kivikko vihersormea. Suunnittelualue on suurelta osin myös kestävän kasvun vyöhykettä lähelle suunnitellun raitiotien johdosta.

Suunnittelualueella on lainvoimainen asemakaava (nro 931100). Alue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL, Slåttmossen), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU, Vaaralan Riviera), vesialueeksi (W, Vaaralanlammet) ja suojaviheralueeksi (EV, Slåttmossen). Suunnittelualueen etelä- ja itäosan metsäalueet ovat suurelta osin luo-aluetta.

Vantaan suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin hallinnassa. Läntisimmän palstan omistusoikeus rekisteröidään korvausasian saatua lainvoiman. Tällä ei ole merkitystä alueen suunnitteluun tai toteutukseen.

Alueen nykytila

Alueella sijaitsee yhteensä neljä pohjavesilampea, jotka ovat syntyneet maa-ainesoton seurauksena. Hiekkakuopat ovat 80-luvulla muotoiltu nykyiseen muotoonsa. Kolme lammista sijaitsee Vantaan suunnittelualueella (Vaaralanlammet) ja yksi Helsingin puolella (Rutikka). Lampia on käytetty uimapaikkana vuosien varrella, mutta ne eivät toimi virallisena uimapaikkana eikä niissä ole tällä hetkellä turvallista uida.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha vedenottamo (Fazerila IV Mira), joka on poistettu käytöstä. Vedenottamo poistetaan erillisen suunnitelman mukaan.
Suunnittelualue on pääosin metsäistä aluetta. Lampien ympärillä oleva puusto on istutettu ja kylväytynyt vasta sen jälkeen, kun soranottokuopat on maisemoitu 1980-luvulla. Suunnittelualueen etelä- ja itäosan metsäalueet ovat vanhempia ja suurelta osin luo-aluetta.

Luontoarvot ja maisema

Suunnittelualueella on paljon luontoarvoja, jotka otetaan toimintojen sijoittelussa ja reittien linjausten suunnittelussa huomioon. Suurin osa metsäalueista ovat arvokkaita luontotyyppejä. Pohjoisosassa on paikallisesti merkittävä lehto ja lehtomainen kangas. Itä- ja eteläosassa on Slåttmossenin suoalue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (ns. LUO-aluetta). Se koostuu mm. erilaisista rämetyypeistä, korvista, tuoreista kangasmetsistä ja turvekankaasta. Suoalueella on geologisesti arvokas rahkaturvekerrostuma. Alueen itäosassa esiintyy runsaasti lahokaviosammalta.

Suunnittelualueen lampien ympäristön pohjoisosa on tunnistettu tiukasti suojellun viitasammakon elinympäristöä. Pohjoisimman lammen pohjoisrannassa on lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisäksi suunnittelualueelle on paikannettu viitasammakon potentiaalisia levähdyspaikkoja (sisältäen mm. päivälepo- ja talvehtimispaikkoja). Pohjoisten lampien ympäristö on lisäksi II-luokan lepakkoaluetta (lajit pohjanlepakko ja viiksisiippa). Lepakoita on havaittu myös alueen itä- ja kaakkoisosissa. Alueen itäosassa on lisäksi arvokkaita metsälinnustoalueita. Pohjoiset lammet runsaine vesikasvillisuuksineen ovat myös potentiaalisesti arvokasta vesilintualuetta. Esim. mustakurkku-uikun on joskus havaittu pesivän koillisimman lammen länsirannalla.

Helsingin lammen, Rutikan, ympäristö on luokiteltu III-arvoluokan matelija- ja sammakkoeläinkohteeksi, joka on paikallisesti arvokas. Sammakot käyttävät kaikkia alueen lampia lisääntymispaikkanaan, mutta on arvioitu, että ne suosivat Vantaan puolen lampia (Jarmo Saarikivi, 2007). Vesistöjen selvityksessä *Jakomäki-Vaarala and Fazerila wetlands* (2017), jossa on tutkittu lampien eliöryhmiä, on todettu, että lampia on mahdollista kehittää eri suuntiin; eteläisimpiä lampia virkistyskäyttöön ja pohjoisia lampia monimuotoisuusarvot huomioiden.

Maaperä ja Hydrologia

Suunnittelualue sijaitsee Fazerilan 1-luokan pohjavesialueella, ja on suurelta osin pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta. Fazerilan pohjavesialue jakaantuu

neljään osaan (I-IV), joiden välillä pohjaveden virtaus on kokonaan tai osittain estynyt kalliokohoumien ja hienoaineskerrosten takia.

Fazerilan pohjavesialue on sora- ja hiekkamuodostuma, jota rajaavat moreeni- ja kalliomäet sekä hienoainesvaltaiset maalajikerrokset. Maakerrospaksuus on suurimmillaan jopa 19 metriä, mutta pääosin maakerrokset ovat alle 10 metriä paksuja. Muodostuman hiekkakerrokset jatkuvat lännessä Slåttmossenin turve- ja hienoaineskerrosten alla. Idässä pohjavesialue rajautuu Långmossen -suohon. Pohjavesialueella on kolme toiminnassa olevaa vedenottamoa, Fazer I, Fazer II ja Valion vedenottamo.

Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueen osaan I, aivan pohjavesialueen länsipäähän, jossa maaperä koostuu hyvin lajittuneista sorakerroksista ja vedenjohtavuus on hyvä. Pohjaveden päävirtaussuunta on suunnittelualueen kohdalla todennäköisesti koilliseen. Lammet ovat syntyneet 1940–60-lukujen kuluessa maa-ainesoton seurauksena ja ovat voimakkaasti pohjavesivaikutteisia. Pohjavesi on lampien alueella tasolla +27...+29 m. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +29,5...+38,4 m.

Fazerilan pohjavesialue on määritetty vesienhoidossa huonossa tilassa olevaksi riskipohjavesialueeksi öljytuotteiden, liuotinten ja kloridin esiintymisen vuoksi. Hankealueen läheisyydessä on useampi pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa tunnistettu riskikohde. Alueen länsiosassa aiemmin toiminut vedenottamo Fazer IV on poistettu pysyvästi käytöstä vuonna 2009 liuotinainepitoisuuksien takia. Tehtyjen näytteenottojen perusteella lampien vedenlaatu on kuitenkin uimakäyttöön soveltuvaa.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Suunnittelun tavoitteena on kehittää Vaaralan ja Jakomäen lampien alueen virkistyspalveluita ja tehdä uimisesta nykyistä turvallisempaa. Uimarannat virallistetaan ja alueen reitistöä parannetaan ja laajennetaan. Helsingin puolella sijaitsevaa nykyistä koira-aitausta muokataan ja sen yhteyteen rakennetaan koko aluetta palveleva pysäköintialue. Suunnittelu tehdään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Alueen siistimisellä ja uimarantojen virallistamisella tehdään alueesta käyttäjälle turvallisempi ja nykyisin tapahtuva luvaton toiminta vähenee. Puisto- ja liikunta-alueen ja reittien on tarkoitus palvella pääasiassa lähialueen asukkaita, mutta uintimahdollisuus tulee houkuttelemaan käyttäjiä myös kauempaa. Puistosuunnitelman toteuttamisella vahvistetaan alueen positiivista identiteettiä. Alueen luontoarvot huomioidaan suunnittelussa mm. ohjaamalla kulutusta. Pohjaveden laatu turvataan suojelutoimenpiteillä.

Puiston reitit

Nykyiseen reitistöön on suunnitelmassa esitetty täydennyksiä sekä tarvittavilla osuuksilla reittien parannuksia. Puiston pääreitti kulkee länsi-itäsuuntaisesti Somerikkotien kiertoliittymästä Rutikanpolkua pitkin uimarannoille ja jatkuu Tilustielle ja tulevalle pikaraitiotielle idässä. Reitti toimii uimarantojen pelastus- sekä huoltoreittinä. Puistoreitit rauhoitetaan luvattomalta ajolta niiden alkuun sijoitettavilla ajoesteillä. Suunnittelualueen itäosan läpi suunnitellaan pohjois-eteläsuuntainen kävely-, pyöräily- ja latuyhteys Tilustien ja Porvoonväylän ylittävän Rajakylänpolun välille.

Käytävät ovat pääasiassa kivituhkapintaisia. Alueen polkumaisia yhteyksiä päällystetään puuhakkeella. Pohjoisempien lampien ympäristön reittejä kunnostetaan luontoarvojen takia kevyin toimenpitein nykyistä polkumaisemmiksi päällystämällä ne hakkeella. Pohjoisimman lammen luoteisreunalla ranta on loiva ja kostea, ja nykyisen reitin kohtaan sijoitetaan pitkospuut. Nykyinen silta kunnostetaan erillisenä hankkeena.

Alueen länsi-itäsuuntainen pääreitti, reitti pysäköintialueelta uimarannalle (Rutikan länsireunalla), pohjois-eteläsuuntainen kävely-, pyöräily- ja latuyhteys Tilustien ja Rajakylänpolun välillä, sekä suunnittelualueen eteläreunalla kulkeva metsäreitti valaistaan puistokäytävävalaisimilla. Lisäksi valaistaan pysäköintialue, koira-aitaukset ja kuntoilupaikat pylväsvalaisimilla ja huoltorakennusten edustat seinään kiinnitettävillä valaisimilla. Valaistus on kesäaikaan poiskytkettynä, ihanteellisesti toukokuusta syyskuuhun, jotta siitä on mahdollisimman vähän häiriötä eri lajeille kuten lepakoille. Valaistuksessa minimoidaan valosaaste ympäröiville alueille suuntaamalla valo alaspäin reittien pintaa kohti. Valaistuksen suunnittelu tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheessa.

Puiston toiminnot

Vantaan eteläisin lampi, sekä Helsingin puolella sijaitseva Rutikka suunnitellaan ihmisten uimakäyttöön. Pohjoiset lammet hoidetaan luonnontilaisina niiden luontoarvojen takia. Vaaralan Rivieran lammen (niin kutsutun Vaaralanlammen) rannalle on esitetty seuraavat toiminnot ja varusteet: huoltorakennus pukusuojilla, wc-, suihku-, sosiaali- ja varastotiloilla, ulkosuihku, kuntoilupaikka, penkkejä ja pyöräpysäköintiä. Helsingin puolelle, Rutikan rannalle suunnitellaan vastaavien toimintojen lisäksi aurinkotuoleja ja varaudutaan mahdollisen talviuintilaiturin toteutukseen. Kaupunkien rajalle varataan tila kahdelle kioskille (1 kpl / kaupunki) ja varauksen viereen tehdään tapahtumasähköpiste. On tutkittu mahdollisuutta osoittaa paikat liikkuville kioskeille. Uimarantojen väliselle nurmipintaiselle alueelle tulee lisäksi lisää piknikpöytiä ja molempien kaupunkien uimarantojen läheisyydestä varataan paikat mahdollista grillipaikkaa varten.

Uintikäyttöön suunniteltava lampi ruopataan tulevan uimarannan alueelta tarvittavilta osin kauharuoppausmenetelmällä.

Uusi pysäköintialue sijoittuu Helsingin puolelle Somerikkotien ja nykyisen koira-aitauksen väliin. Pysäköintipaikkoja on 39 kpl. Alueen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty alue, jolle pysäköintiä voi tarpeen mukaan tulevaisuudessa laajentaa (14 AP). Alueen nykyisiä ja tulevia liikenneolosuhteita ja suunniteltujen pysäköintijärjestelyjen riittävyyttä ja toimivuutta on kuvattu työn yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä. Vantaan asemakaavaan on merkitty LP-alue (yleinen pysäköintialue) suunnittelualueen luoteispuolelle, Kuussillantien toiselle puolelle, jonka toteuttamista ei olla tässä vaiheessa nähty tarpeelliseksi. Päätöksellä vaalitaan pohjoisempien lampien luontoarvoja.

Nykyisen koira-aitauksen (Helsingin puolella) isojen koirien puolta on hieman pienennetty ja pienten koirien puoli on siirretty pysäköintialueen alta isojen koirien aitauksen eteläpuolelle. Aitauksille rakennetaan uudet sisääntuloalueet sekä kalusteet ja varusteet uusitaan.

Hulevesien käsittely ja tasaus

Reittien tasaus noudattelee pääosin nykyisiä tasauksia. Uimarantojen pelastusreittiä, Rutikanpolkua (Helsingin puolella) loivennetaan reilusti nykyisestä 8%:iin, turvallisen pelastusreitin mahdollistamiseksi. Maaston muokkaus tehdään harkiten, pohjaveden ja uimalampien veden laadun säilyttämiseksi sekä maisema-arvojen vaalimiseksi. Uimarannan pohja muotoillaan turvallisuussyistä niin, että se viettää tasaisesti noin 1:6-1:7 kaltevuudella 1,2-1,5 m vesisyvyyteen asti (vedenpinnan taso vaihtelee), josta se lähtee syvenemään jyrkemmin 1:3 kaltevuudella. Rantojen maaston muokkausta tehdään ainoastaan uimarannalla sekä lammen länsireunalla peruskorjattavan käytävän kohdalla. Reittien kuivatus hoidetaan rummuilla ja tarvittavilta osin avo-ojilla.

Pysäköintialue (Helsingin puolella) päällystetään asfaltilla. Pysäköintialueen tasaus laskee etelään ja reunoja kohden. Reunatuet estävät vesien valumisen maastoon ja vedet johdetaan hulevesikaivojen ja öljynerotuskaivon kautta hulevesiviemäriin.

Varsinaisen suunnittelualueen kaakkoispuolella, Vantaan kaupungin puolella, hulevesiviemäri purkautuu nykyisin avo-ojaan. Purkukohtaan muotoillaan saostusallas.

Kunnallistekniikka

Uimarantojen suihku-, wc- ym. tilat liitetään kunnallistekniikkaan. Tiloihin tuodaan sähkö- ja vesijohto sekä jätevesiviemäri. Jätevedet johdetaan alueelta pois pumppaamalla. Kunnallistekniset verkostot toteutetaan nykyisten ja uusien raittien mukaisesti. Osa rakenteista tehdään kaupunkien yhteisinä ja liitokset nykyiseen verkostoon tehdään Helsingin puolella suunnittelualueen lounaiskulmauksessa.

Kasvillisuus

Nykyistä puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Vaarallisia puita poistetaan reittien varrelta ja toiminnoille tehdään paikoin lisää tilaa. Uimarannan näkyvyyttä parannetaan harventamalla rantojen puustoa. Alue on suurelta osin aiemmin ollut yksityisessä omistuksessa, eikä sitä ole hoidettu, taikka siivottu kuin hyvin harvakseltaan. Nyt kun alue otetaan laajempaan virkistyskäyttöön, ovat toimenpiteet välttämättömät. Istutetun ja siemenestä kylväytyneen tiheän puuston harvennus tuo valoa pohja- ja kenttäkerrokseen, mikä hyödyttää erityisesti ruohovartista

kasvillisuutta. Uudet reitit linjataan lahokaviosammaleen itiöpesäkkeiden ohitse. Uusien reittien ja latupohjan yhteydessä kaadettavat puut jätetään alueelle lahopuuksi. Olemassa olevia lahopuita siirretään tarpeen mukaan uusien reittien alta sellaisenaan. Alueen luonnonhoito tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheessa.

Täydentäviä istutuksia tehdään uimarannan ja huoltorakennuksen ympäristössä, jossa nykyistä kasvillisuutta ei voida hyödyntää maastonmuotoilun takia. Käytetään suomalaisia, viherrakentamiseen soveltuvia luonnonkasveja tai ilmeeltään luonnonmukaisia, ympäristöön soveltuvia lajeja. Muutamaan avoimeen kohtaan perustetaan hoidetut nurmialueet.

Vaaralan Rivieran uimarantatoimintojen alue kuuluu kunnossapitoluokkaan RAMS R2 toimintaviheralue (hoitoluokka E). Rantaan liittyvät nurmivaltaiset oleskelualueet kuuluvat luokkaan RAMS R3 käyttöviheralue (A3). Uimalammen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat metsäalueet hoidetaan luokan RAMS M2 lähimetsä (C1.1 puistometsä) mukaan. Pohjoisempien lampien ympäristö, VU-alueen metsäiset alueet sekä suunnittelualueen koillisosan metsää hoidetaan luokan RAMS M2 lähimetsä (C1.2 lähivirkistysmetsä) mukaan. Kuussillantien reunan puustoa ja suojaviheraluetta suunnittelualueen kaakkoiskulmassa hoidetaan suojametsänä, luokka RAMS M4 (C3). Suunnittelualueen etelä- ja itäosassa sijaitseva luo-alue hoidetaan arvometsänä luokan RAMS M1 (C5) mukaan. Itäreunan metsäalue, jonka läpi suunnitellaan pohjois-eteläsuuntainen kävely-, pyöräily- ja latuyhteys kuuluu kunnossapitoluokkaan RAMS M3 ulkoilu- ja virkistysmetsä (C2). Latupohjan niittyalue kuuluu luokkaan A4 avoin alue (B4).

Esteettömyys

Suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetason. Uimarantojen huoltorakennuksiin suunnitellaan esteettömät wc-tilat, jotka toimivat samalla liikkumisesteisen pukutiloina. Helsingin puolen rannalla on esteetön pääsy veden ääreen kivituhkapintaista luiskaa pitkin. Pysäköintialueella, lähimpänä rantaa oleva autopaikka on varattu liikkumisrajoitteisille. Pöytäpenkkiyhdistelmä- ja penkkimalli valitaan pyörätuolinkäyttäjät huomioon ottaen ja osa penkeistä määritellään erikoiskorkeiksi.

Kalusteet, varusteet ja rakenteet

Pyörätelineitä (malli: leveä runkolukitusteline) sijoitetaan uimarannan yhteyteen. Kuntoilupaikalle asennetaan ulkokuntosalilaitteet. Helsingin puolen kuntoilupaikalle asennetaan kehonpainoharjoitteluun tarkoitetut välineet. Kuntoiluvälineiden sekä pyörätelineiden alustaksi asennetaan puuhaketta.

Penkkejä sijoitetaan uimarannan lisäksi muutamaan kohtaan puistokäytävien varrelle. Uimarannan läheisyyteen sijoitetaan lisäksi pöytäpenkkiyhdistelmiä ja jätteiden kierrätyspiste isoilla jätesäiliöillä. Puistokäytäville, puiston sisääntulojen yhteyteen sijoitetaan myös pienempiä roska-astioita. Pysäköintialueen sekä rannan yhteyteen pystytetään alueopasteet. Lampien ja alueen luontoarvoista tiedotetaan infotauluilla.

Pohjarakentaminen

Osa poistettavista pintamaista hyödynnetään uuden ja paikattavan pohjakasvillisuuden kasvualustoissa. Kaivuumassojen kitkamaita tutkitaan ja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan turvemailla tehtävissä massanvaihdoissa. Turvetta hyödynnetään paikalla tehtävissä kasvualustoissa.

Lammen uimarannan pohjarakentaminen tehdään erillisen suunnitelman mukaan (piir. nro 59622/201-202).

Vesilain mukainen luvantarve

Suunnittelualue sijaitsee eriasteisilla Fazerilan vedenottamon suoja-alueilla (kaukosuoja-vyöhykkeellä, lähisuojavyöhykkeellä ja vedenottamoalueella), joille on asetettu määräyksiä. Fazerilan vedenottamoilla on Länsi-Suomen ympäristölupaviraston vahvistama suoja-alue (päätös 53/2000/1, 7.7.2000) ja Vaasan hallinto-oikeuden päätös suoja-aluemääräysten muuttamisesta (päätös 01/0064/2, 4.5.2001). Vedenottamoalueen määräyksistä on tarve poiketa, jotta suunnitelma voidaan toteuttaa. Fazer on suoja-aluepäätöksen haltija. Muut luvanvaraiset toimenpiteet ovat uimalampien ruoppaus, lampien reunojen muokkaus ja kaivu pohjaveden tason alapuolelle. Tarkoitus on hakea poikkeamislupaa ja vesitalouslupaa aluehallintovirastolta (AVI).

Suunnittelutyöryhmä

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy on vastannut yleis- ja puistosuunnittelun pääsuunnittelusta ja Finnmap Infra Oy on vastannut kunnallisteknisestä suunnittelusta (vesihuolto-, geo-, kuivatus- ja tasaussuunnittelusta). Sitowise Oy on vastannut ruoppaussuunnittelusta. Suunnittelua on ohjannut monialaiset ohjausryhmät sekä Vantaan että Helsingin kaupungilta. Suunnittelua on ohjannut Vantaan kaupungilta viheralueiden suunnittelu, ympäristökeskus, liikuntapalvelut, vesihuollon yleissuunnittelu, liikennesuunnittelu ja asema- ja yleiskaavoitus. Lisäksi ELY-keskus on ottanut kantaa vesiensuojelu- ja pohjavesiasioihin.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aloittamisesta, nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen ilmoitettiin asianosaisille eli suunniteltuun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajia ja haltioille (MRA 43 §) erillisellä suunnittelun aloitustiedotteella. Suunnittelun aloitustiedote on ollut katsottavissa Vantaan kaupungin www-sivuilla. Suunnittelun aikana järjestettiin yksi asukastilaisuus. Asukastilaisuuden aineisto on ollut esillä Vantaan kaupungin verkkosivulla osoitteessa https://www.vantaa.fi/fi/hankkeet/hanke/vaaralanlampien-uimaranta-ja-virkistysalueen-kehittaminen 24.11.2023 alkaen.

Suunnitelma on nähtävillä 2.-16.5.2024.

Rakentamisen aikataulu

Arviolta vuodesta 2025 eteenpäin tehdään alustavia rakentamistoimenpiteitä (puuston hoito ja uimalampien ruoppaus, joka edellyttää vesilupaa. Varsinaisen rakentamisen on arvioitu alkavan vuonna 2026. Vantaan ja Helsingin kaupungit pyrkivät yhteiseen etenemisaikatauluun.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 2 milj. euroa.

27 § Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu-Karneolikuja, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/1351/10.03.01.00/2024

HW/OLa

Esitetään hyväksyttäväksi Lumikvartsinkadun katusuunnitelma välillä Sinikvartsinkatu-Karneolikuja. Katusuunnitelmaehdotuksen mukainen kustannusarvio on 6,1 milj. euroa (alv 0 %).

Lumikvartsinkadun länsipuolelle on rakentumassa uusi Puu-Kivistön asuinalue ja itäpuolelle on kaavoitettu uusi Kvartsikulman asuinalue. Kehäradan eteläpuolella Lumikvartsinkadun länsipuolelle on kaavoitettu Lumikvartsin asuinalue. Tulevaisuudessa katu jatkuu etelään Tikkurilantielle, jolloin kadulla on alueellista läpiajoliikennettä Tikkurilantien ja Kivistön Kehäradan pohjoispuolisen alueen välillä.

Kadut ja puistot/ kadunsuunnittelu on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 11.04.–24.04.2024.
Nähtävilläoloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kustannusarvio

Katu:	6 114 000 €
HSY:n vesihuolto:	0 €
Yhteensä:	6 114 000 € (alv 0 %)

Kehäradan ylittävän sillan osuus kustannusarviosta on noin 4 360 000 euroa.

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan 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 nähtävilläoloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 27

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hyväksyä Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu – Karneolikuja katusuunnitelma, piirustusnumero 59093-1

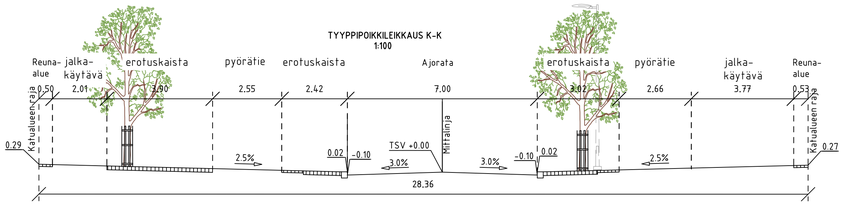
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

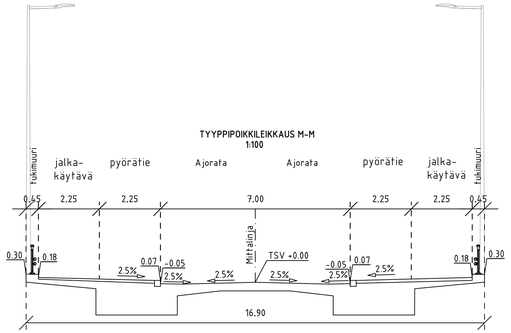
Liitteet:
- 59093-1 Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu – Karneolikuja, katusuunnitelma
- 59093 Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu – Karneolikuja, suunnitelmaselostus
- Lumikvartsinkadun ylikulkusillan yleispiirustus

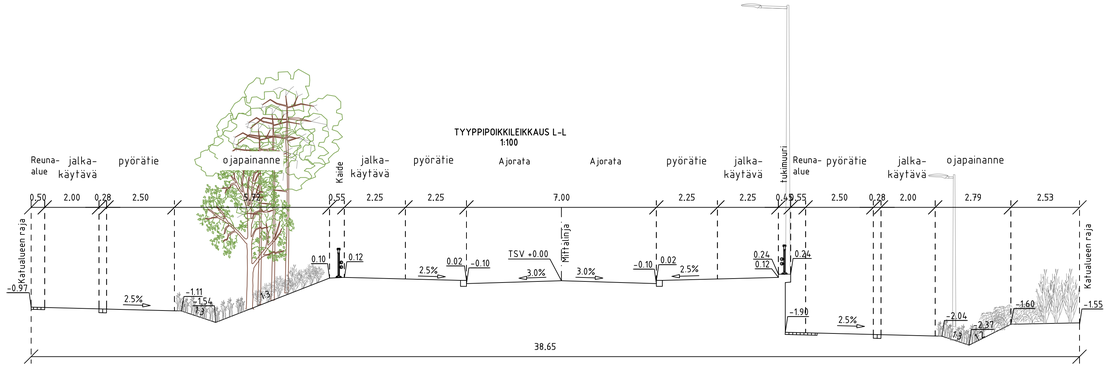
Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

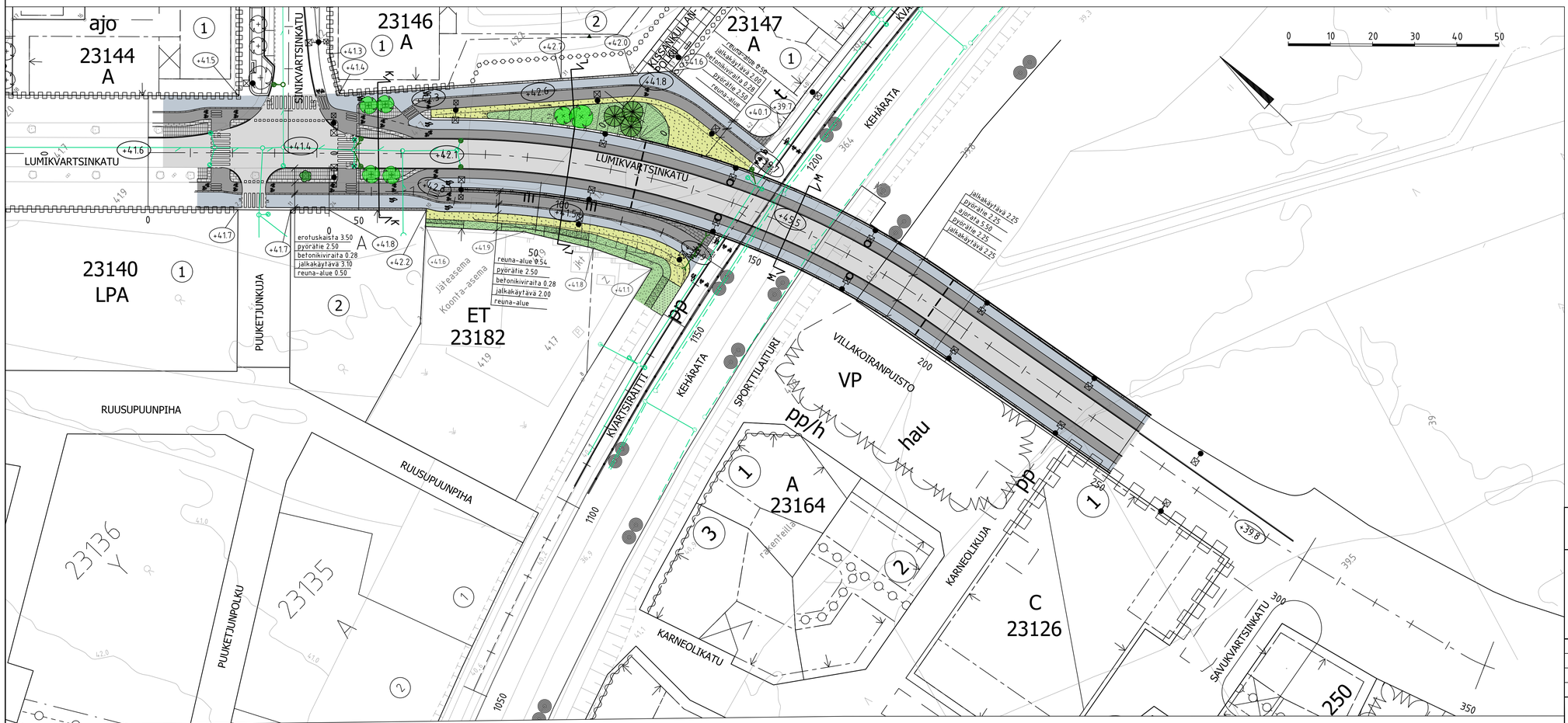
Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa.

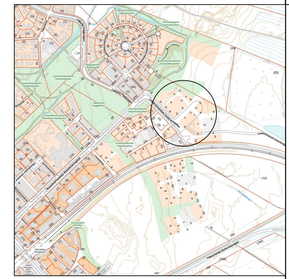
Lisätiedot:
kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen, puh. 040 867 6309
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)











MERKINNÄT

- Reunatuki luonnonkivestä, V220, harmaa
- Reunatuki luonnonkivestä, madallettu, V220, harmaa
- LR — Reunatuki luonnonkivestä, luiskattu, lev. 220, harmaa
- Erotteleva raita betonikivestä
- Ajorata, asfaltti
- Pyörätie, asfaltti
- Jalkakäytävä, asfaltti
- Luonnonkivi, harmaa
- Betonikivi, harmaa / ruskea / sekaväri
- Nurmi
- Niitty
- Lehtipensas matala / korkea
- Havupensas
- Nykyinen säilytettävä lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Istutettava lehtipuu, iso / pieni
- Juuristosuojaritilä
- Valaisimet
- Hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Rakennettu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Siltakaide
- Tukimuuri

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

		Hyv
	26.3.2024	Tark. Olli Lappalainen
		Suunn.

23 KIVISTÖ

LUMIKVARTSINKATU
VÄLILLÄ SINIKVARTSINKATU - KARNEOLIKUJA

KATUSUUNNITELMA

Mittakaava	Koord.järj.
1:500 1:100	ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT

Piir.nro
59093-1

GEOTEK-NIIKKA	Hyv.			26.3.2024	Tark. Matti Eriksson
	Tark.			26.3.2024	Suunn. Petja Valo

LUMIKVARTSINKATU VÄLILLÄ SINIKVARTSINKATU – KARNEOLIKUJA KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Lumikvartsinkatu välillä Sinikvartsinkatu - Karneolikuja
PIIRUSTUSNUMERO	59093–1
SELOSTUKSEN LAATI	ins. Matti Eriksson 26.3.2024
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Olli Lappalainen, katusuunnittelupäällikkö 26.3.2024
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Lumikvartsinkatu sijaitsee Kivistön (23) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Lumikvartsinkatua välillä Sinikvartsinkatu – Karneolikuja ja se on esitetty piirustuksessa nro 59093–1.

Katusuunnitelma on voimassa olevien asemakaavojen Kvartsikulma ja Lumikvartsi mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Lumikvartsinkatu on pohjoisesta Sinikvartsinkadun liittymään asti nykyinen katu. Sinikvartsinkadun liittymästä etelään katu on uusi. Kehäradan pohjoispuolella Lumikvartsinkadun länsipuolelle on rakentumassa uusi Puu-Kivistön asuinalue ja itäpuolelle rakentuu uusi Kvartsikulman asuinalue. Kehäradan eteläpuolalla Lumikvartsinkadun länsipuolelle rakentuu uusi Lumikvartsin asuinalue ja itäpuoli on kaavoittamatonta metsäaluetta. Kehäradan pohjoispuolella uusi katuosuus sijoittuu nykyisen väliaikaisen pysäköintialueen kohdalla ja Kehäradan eteläpuolella rakentamattomaan metsämaastoon.

Lumikvartsinkadun rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen rakentamisen Kvartsikulman ja Lumikvartsin asemakaava-alueilla.

Kadun käyttäjiä ovat alueen asukkaat. Tulevaisuudessa katu jatkuu etelään Tikkurilantielle, jolloin kadulla on alueellista läpiajoliikennettä Tikkurilantien ja Kivistön Kehäradan pohjoispuolisen alueen välillä.

Liikenteellinen ratkaisu

Lumikvartsinkatu on asuinalueen kokoojakatu, johon suunnittelualueen pohjoispäässä liittyvät uusi tonttikatu Puuketjunkuja ja uusi kokoojakatu Sinikvartsinkatu. Kehäradan pohjoispuolella Lumikvartsinkadun molemmin puolin uudet erotellut jalkakäytävät ja pyörätiet liittyvät Kehäradan suuntaiseen nykyiseen Kvartsiraittiin. Itäpuolelta Kvartsikulman kaava-alueelta Lumikvartsinkadun raittiin liittyy jalankulku- ja polkupyöräraitti Kissankullanpolku.

Lumikvartsinkadun katualueen leveys on 17,5…45,8 metriä. Ajoradan leveys on 7,0 metriä. Kadun molemmille reunoilla rakennetaan betonikiviraidalla (0,28 metriä leveä) tai ajoratamaalauksella erotellut jalankulku- ja polkupyörätiet. Sillalla pyöräteiden leveys on 2,25 metriä (ajoradan reunasta jalkakäytävän reunaan, sisältää reunakiven) ja jalkakäytävien 2,25 metriä (pyörätien reunasta sillan reunapalkin reunaan). Sinikvartsinkadun liittymän kohdalla länsipuolen jalkakäytävän leveys on 3,6 metriä ja itäpuolen vähintään 2,0 metriä. Sinikvartsinkadun liittymän kohdalla pyöräteiden leveys on 2,5 metriä. Lumikvartsinkadun itäpuolelta Kvartsiraitille laskevan yhteyden leveydet ovat pyörätie 2,5 metriä, erotusraita 0,28 metriä, jalkakäytävä 2,0 metriä ja kivetty reuna-alue 0,5 metriä. Lumikvartsinkadun länsipuolelta Kvartsiraitille laskevan yhteyden leveydet on jalkakäytävä 2,25 metriä ja pyörätie 2,25 metriä sisältäen erottavan raidan.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata, jalkakäytävät ja pyörätie päällystetään asfaltilla. Sinikvartsinkadun liittymän läheisyydessä erotusalueiden pintamateriaalit ovat harmaa betoni- ja nupukiveys. Reunatuet ovat harmaata graniittia. Sinikvartsinraitille laskevien jalankulun ja pyöräilyn reuna-alueet kivetään sekavärisellä betonikivellä.

Sinikvartsinkadun liittymän läheisyydessä erotuskaistoille istutetaan lehtipuita. Kvartsiraitille liityttäessä viherkaistoille istutetaan lehti- ja havupuita sekä erikorkuisia havu- ja lehtipensaita. Viherkaistojen reunoille, ojapainenteisiin kylvetään A3 nurmi. Lumikvartsinkadun itäpuolella viherkaista liittyy Puu-Kivistön kaava-alueen viherkaistaan.

Kehäradan yli rakennetaan Lumikvartsinkadun silta. Sillan jatkoksi Lumikvartsin kaava-alueelle rakennetaan noin 45 metriä pitkät kadun suuntaiset tukimuurit ja Kehäradan pohjoispuolelle Lumikvartsinkadun länsipuolelle noin 40 metriä pitkä kadun suuntainen tukimuuri.

Kehäradan pohjoispuolelle sillan alle tulee liikunta- ja virkistyskäyttöön tarkoitettu alue ja Kehäradan eteläpuolelle koirapuiston osa ja Sporttilaituri-niminen raitti.

Valaistus

Lumikvartsinkatu valaistaan uusilla 6 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan erotuskaistoille ja reuna-alueille.

Tasaus ja kuivatus

Lumikvartsinkadun tasaus noudattaa kadun nykyistä tasausta suunnittelualueen pohjoispäässä Sinikvartsinkadun liittymän kohdalla. Kehäradan pohjoispuolelta kadun tasaus nousee 5,0 % pituuskaltevuudella Kehäradan kohdalle noin 4 metriä, johtuen junien vaatimasta alikulkukorkeudesta. Kehäradan eteläpuolella kadun tasaus vastaavasti laskee 5,0 % pituuskaltevuudella yli 5 metriä lähelle nykyistä maanpintaa. Kehäradan sillan molemmilla puolin katu on penkereellä.

Lumikvartsinkadun länsipuolen raitti laskeutuu Kvartsiraitille 2,0…5,0 % Pituuskaltevuudella. Lumikvartsinkadun itäpuolen raitti laskee Kvartsiraitille 6,0 % pituuskaltevuudella.

Lumikvartsinkatu kuivatetaan hulevesiviemäreillä, jotka Kehäradan pohjoispuolella liittyvät Sinikvartsinkadun uuteen hulevesiviemäriin ja Kvartsiratin nykyiseen hulevesiviemäriin. Kehäradan eteläpuolella Lumikvartsinkadun hulevesiviemäröinti liittyy Lumikvartsin asemakaava-alueen tulevan katuverkon hulevesiviemäröintiin.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Kehäradan pohjoispuolella Lumikvartsinkadun ajoradan ja Sinikvartsinkadun liittymäalueen vedet virtaavat Sinikvartsinkadulle ja sen kautta edelleen idän suuntaan rakentamattomalle alueelle ja sieltä edelleen Kehäradan pohjoispuoliselle nykyiselle hulevesien viivytysalueelle. Mahdollisessa tulvatilanteessa Kvartsiraitille laskevien raittien vedet virtaavat Kvartsiraitille ja siitä edelleen Ruusumäentien sivuojan ja laskuojien kautta Vantaanjokeen. Mahdollisessa tulvatilanteessa Kehäradan eteläpuolella Lumikvartsinkadun vedet virtaavat Lumikvartsin kaava-alueelle ja sieltä pois suunniteltujen hulevesireittien kautta.

Esteettömyys

Lumikvartsinkadun suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetason.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 6 114 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 6 114 000 euroa ja vesihuollon 0 euroa.

Muuta

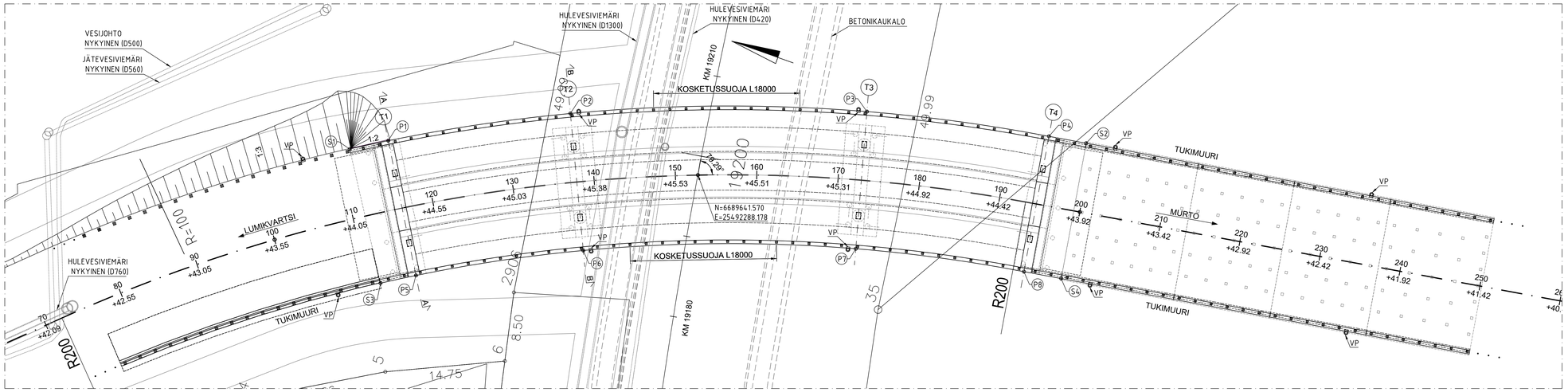
Lumikvartsinkadun rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.

Tunnus	N	E
S1	6689682.976	25492276.930
P1	6689678.855	25492279.480
P2	6689658.870	25492290.089
P3	6689624.600	25492302.453
P4	6689602.502	25492307.044
S2	6689597.910	25492307.771

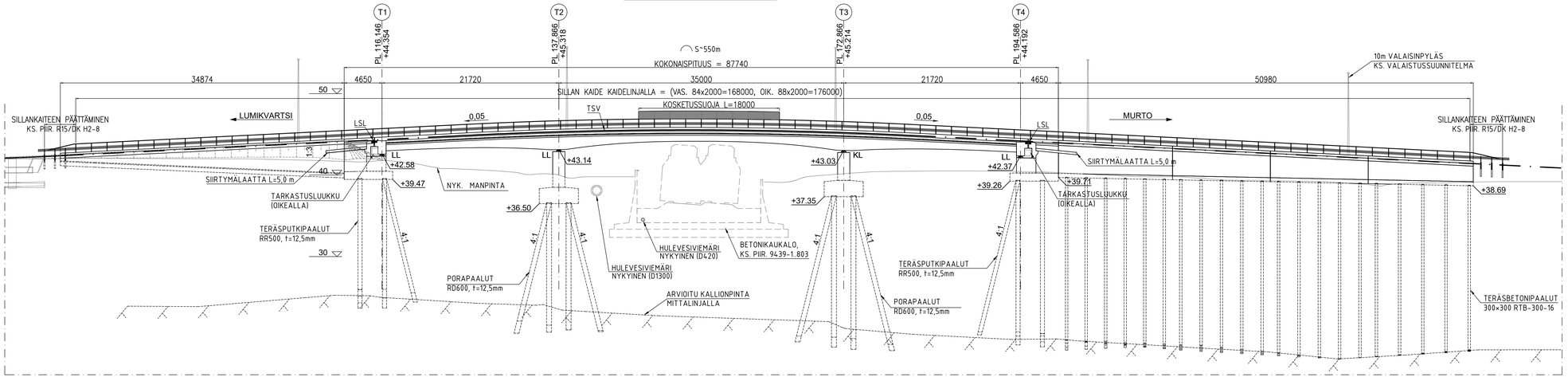
Tunnus	N	E
S3	6689673.919	25492262.662
P5	6689670.132	25492265.005
P6	6689651.767	25492274.754
P7	6689620.275	25492286.116
P8	6689599.860	25492290.351
S4	6689595.267	25492291.078

PÄÄPISTEET S1..S4 OVAT SIIPIMUURIEN PÄÄN JA REUNAPALKKIEN ULKOREUNAN LEIKKAUSPISTEITÄ
PÄÄPISTEET P1..8 OVAT REUNAPALKKIEN ULKOREUNAN JA TUKILINJOEN LEIKKAUSPISTEITÄ

TASOKUVA 1:200



PITUUSLEIKKAUS 1:200



BETONIRAKENTEET:						
RAKENNEOSA	TUNNUS	RAS.LUOK-KARYHMÄ	LUJUUS-LUOKKA	P-LUKU	BET.PEITE c_{nim} [mm]	BETONIPINNAN SUOJAUS
MAATUKIEN PERUSLAATAT	Ro03	R4	C30/37-2	P50	50/100	
VÄLITUKIEN PERUSLAATAT	Ro07	R1	C35/45-2	P50	50/100	
MAATUET	Ro10	R1	C30/37-3	P30	45	
MAATUKIEN REUNAPALKIT	Ro22	R1	C30/37-3	P50	45	IMPREGNOINTI
VÄLITUET	Ro11	R1	C35/45-3	P50	45	
PÄÄLLYSRAKENNE	Ro21	R1	C35/45-3	P30	45	
PÄÄLLYSRAK. REUNAP.	Ro22	R1	C35/45-3	P50	45	IMPREGNOINTI
SIIRTYMÄLAATAT	Ro23	R1	C35/45-3	P30	40/50	
PAALUJEN BETONITÄYTE	Ro01	R4	C35/45-3		50	
TUKIMUURIEN PERUSLAATAT	Ro07	R1	C35/45-2	P50	50/60	SUOD.KANGAS
TUKIMUURIT	Ro11	R1	C35/45-3	P50	45	

BETONITERÄS: SFS 1215 B500B, SITKEYSLUOKKA B

JÄNNETERÄS: Y1860S7

RAKENNETERÄS: TERÄSPUTKIPAALUT S355J2H

SUUNNITTELUKÄYTTÖIKÄ: 100v

PINTARAKENTEET

AJORATA:		KV-VÄYLÄ:	
-SMA16	50 mm	-SMA16	50 mm
-AB11	30 mm	-MURSKEKERROS	150 mm
-KUMIBITUMILIUOS		-KUMIBITUMILIUOS	
-SUOJABETONI,	50 mm	-SUOJABETONI,	50 mm
-2×KERMI	10 mm	-2×KERMI	10 mm
YHTEENSÄ	140 mm	YHTEENSÄ	260 mm

BETONIPINNAT (BY40 MUKAISESTI) NÄKYVIINJÄÄVÄT PINNAT MUO-A, YLÄPINNAT PHI-AA JA MUULLOIN MUO-B. NÄKYVIIN JÄÄVISSÄ KULMISSA VIISTEET 20x20 mm, ELLEI TOISIN MAINITA

VARUSTEET

LAAKERIT: KALOTTILAAKERIT (yht. 8 kpl)

LS-LAITTEET: PÄÄTYTUILLA T1 JA T4 LS-LAITTEET

KAITEET: H2-SILLANKAIDE, MAALATTU + KORKEA SUOJAVERKKO

KOSKETUSSUOJA: R15/DN-4A, KOSKETUSSUOJA, VERKKOSEINÄMÄ

SIIRTYMÄLAATAT: PAIKALLAVALETTU 5,0 m SIIRTYMÄLAATTA PIIRUSTUKSEN R15/DL TIE-2 MUKAAN.

PUTKIVARAUKSET

IMUJÄTEPUTKI, 2×D600 mm
6 x D110 mm

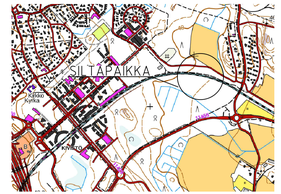
VALAISTUS

ERILLISEN SUUNNITELMAN MUKAAN

LUISKAT JA VERHOILUT

YMPÄRISTÖSUUNNITELMAN MUKAAN

SIILTAPAIKAN KARTTA:



LUONNOS 14.03.2024

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv.
Tark.
Suunn.

23 KIVISTÖ

LUMIKVARTSINKADUN YLIKULKUSILTA

YLEISPIIRUSTUS 1

Mittakaava
Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
Liitt. piir.nro

80 SILTASUUNNITELMA

Hyv.

Hyv.

Piir.nro
59093-400

GEOTEK-NIIKKA

Tark.

wsp

21.11.2023 Tark. Lasse Kahila
21.11.2023 Suun. Antti Schwartz

28 § **Sinikvartsinkatu, 23 Kivistö, katusuunnitelman hyväksyminen / HW**

VD/1905/10.03.01.00/2022

HW/OLa

Esitetään hyväksyttäväksi Sinikvartsinkadun katusuunnitelma. Katusuunnitelmaehdotuksen mukainen kustannusarvio on 1,17 milj. euroa (alv 0 %).

Sinikvartsinkatu on Kvartsikulman asuinalueen kokoojakatu, johon liittyvät uudet tonttikadut Kissankullankatu ja Sinikvartsinpiha (pihakatu). Lännessä katu liittyy nykyiseen Lumikvartsinkatuun.

Kadut ja puistot/ kadunsuunnittelu on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 11.04. -24.04.2024.
Nähtävilläoloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kustannusarvio

katu:	805 000 €
vesihuolto:	369 000 €
Yhteensä:	1 174 000 € (alv 0 %)

Sovelletut oikeusohjeet ja toimivalta:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 84 § ja 85 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 41 § ja 43 §

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan 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 nähtävilläoloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 28

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hyväksyä Sinikvartsinkadun katusuunnitelma, piirustusnumero 59088-1

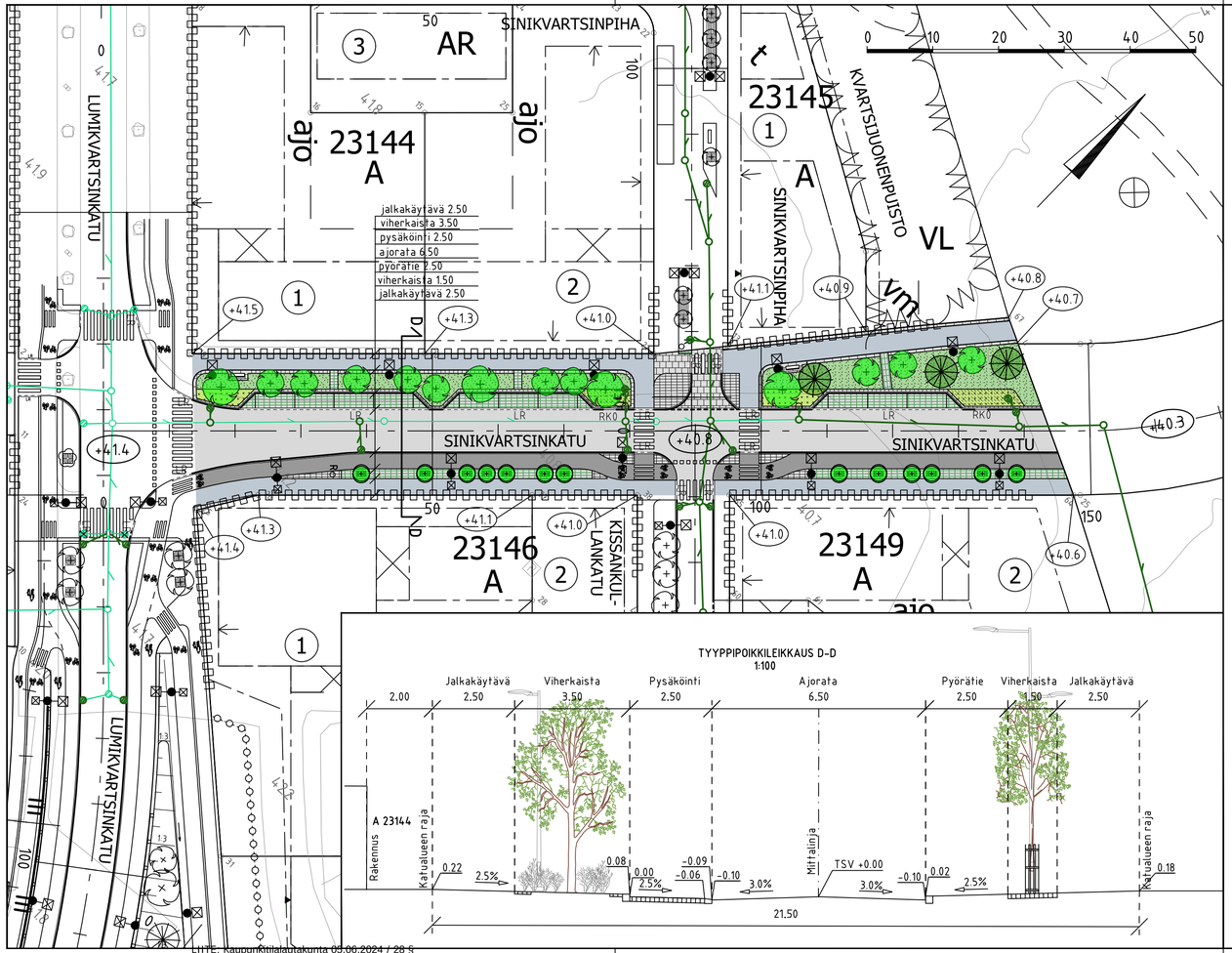
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- 59088-1 Sinikvartsinkatu, katusuunnitelma
- 59088 Sinikvartsinkatu, suunnitelmaselostus
- Kvartsikulman kaava-alueen katusuunnitelmien koontipiirustus

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

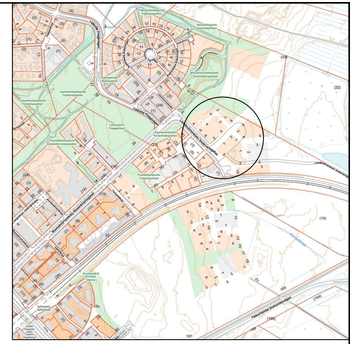
Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa.

Lisätiedot:
kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen, puh. 040 867 6309
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



MERKINNÄT

- Reunatuki luonnonkivestä, V220, harmaa
- Reunatuki luonnonkivestä, madallettu, V220, harmaa
- RK0 Reunatuki luonnonkivestä, upotettu, leveys 220, harmaa
- LR Reunatuki luonnonkivestä, luiskattu, leveys 220, harmaa
- Ajorata, asfaltti
- Pyörätie, asfaltti
- Jalkakäytävä, asfaltti
- Luonnonkivi, harmaa
- Luonnonkivi, harmaa, nurmisaumattu
- Betonikivi, harmaa, sekaladonta
- Betonikivi, harmaa
- Lehtipensas
- Perenna / koristeheinä
- Hulevesipainanne
- Istutettava havupuu
- Istutettava lehtipuu, iso / pieni
- Istutettava pilarimainen lehtipuu
- Juuristosuojaritilä
- Penkki, selkänojallinen
- R Roska-astia
- Valaisimet
- Hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Rakennettu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo



VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

		Hyv
	26.3.2024	Tark. Olli Lappalainen
		Suunn.

23 KIVISTÖ

SINIKVARTSINKATU

KATUSUUNNITELMA

Mittakaava 1:500 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro	

209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT

Piir.nro **59088-1**

GEOTEK-NIIKKA	Hyv.			wsp	26.3.2024	Tark. Matti Eriksson
	Tark.				26.3.2024	Suunn. Jyri Lehto

N:\500\319155_Kvartsikulma\4_Tuote\4_3_dwg\Tulostus_dwg\59088_1_Sinikvartsinkatu_katusuunnitelma.dwg, 3 c 2024 10.46.45, Fill.31369

SINIKVARTSINKADUN KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Sinikvartsinkatu
PIIRUSTUSNUMERO	59088–1
SELOSTUKSEN LAATI	ins. Matti Eriksson 26.3.2024
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Olli Lappalainen, katusuunnittelupäällikkö 26.3.2024
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunniteltava kohde

Sinikvartsinkatu sijaitsee Kivistön (23) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Sinikvartsinkatua välillä Lumikvatsinkatu – Kvartsikulman asemakaava-alueen itäreuna ja se on esitetty piirustuksessa nro 59088–1.

Katusuunnitelma on voimassa olevan asemakaavan Kvartsikulma mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Sinikvartsinkatu on uusi katu, jonka pohjois- ja eteläpuolelle rakentuu uusi Kvartsikulman asuinalue. Katu sijoittuu pääosin nykyisen väliaikaisen pysäköintialueen kohdalle.

Sinikvartsinkadun rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen asuntorakentamisen Kvartsikulman asemakaava-alueella.

Kadun pääasiallisia käyttäjiä ovat alueen asukkaat. Tulevaisuudessa katu jatkuu itään myöhemmin kaavoitettaville alueille ja mahdollisesti joukkoliikennekatuna Riipiläntielle asti.

Liikenteellinen ratkaisu

Sinikvartsinkatu on asuinalueen kokoojakatu, johon liittyvät uudet tonttikadut Kissankullankatu ja Sinikvartsinpiha (pihakatu). Lännessä katu liittyy nykyiseen Lumikvartsinkatuun.

Sinikvartsinkadun katualueen leveys on 21,5…27,0 metriä. Ajoradan leveys on 6,5 metriä. Katu-alueen reunoille rakennetaan 2,5 metriä leveät jalkakäytävät. Ajoradan eteläpuolelle rakennetaan 2,5 metriä leveä pyörätie ja pohjoisreunalle 2,5 metriä leveät pysäköintipaikat. Pysäköintipaikat on jaettu kolmeksi erilliseksi pysäköintisyvennykseksi ja mitoitettu yhteensä 10 henkilöautolle. Eteläpuolelle pyörätien ja jalkakäytävän väliin rakennetaan 1,5 metriä leveä erotuskaista. Pohjoispuolelle pysäköintipaikkojen ja jalkakäytävän väliin rakennetaan 3,5…7,2 metriä leveä erotuskaista.

Suunniteltu ratkaisu on Kadut ja puistot -palvelualueen liikennesuunnittelun teettämän alustavan katusuunnitelman piirustusten 58779-1 ja 58779-2 periaatteiden mukainen.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata, jalkakäytävät ja pyörätie päällystetään asfaltilla. Pysäköintipaikat ja eteläpuolen erotusalue päällystetään nurmisaumatulla luonnonkivellä. Kissankullankadun ja Sinikvartsinpihan liittymissä erotusalueiden materiaali on harmaa luonnonkiveys. Reunatuet ovat harmaata graniittia.

Pohjoispuolen erotusalueelle istutetaan lehti- ja havupuita sekä erikorkuisia lehtipensaita ja koristeheiniä. Viherkaistoille tulee kaksi kasvipeitteistä biosuodatuspainannetta. Eteläpuolen erotusalueelle istutetaan pilarimaisia lehtipuita.

Valaistus

Sinikvartsinkatu valaistaan uusilla 8 ja 10 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan erotuskaistoille.

Tasaus ja kuivatus

Sinikvartsinkadun tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa laskien tasaisesti 0.7 % pituuskaltevuudella idän suuntaan. Sinikvartsinkatu liittyy länsipäässä Lumikvartsinkadun nykyiseen tasaukseen.

Sinikvartsinkatu kuivatetaan hulevesiviemärillä idän suuntaan. Asemakaava-alueen itäpuolella hulevesiviemäri kääntyy etelään jatkuen noin 80 metriä asemakaava-alueen itäreunan suuntaisesti noin 5 metrin etäisyydellä kaava-alueen reunasta. Hulevesiviemärin purkupään jälkeen rakennetaan noin 40 metriä uutta avo-ojaa, joka liittyy nykyiseen avo-ojaan. Avo-ojassa vedet virtaavat Kehäradan pohjoispuoleiselle nykyiselle hulevesien viivytysalueelle. Viivytysalueelta vedet virtaavat rakennetussa hulevesiviemärissä Riipiläntien ali ja Ruusumäentien alla purkaen rakennettujen avo-ojien kautta Vantaanjokeen.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Sinikvartsinkadun vedet virtaavat idän suuntaan rakentamattomalle alueelle ja sieltä edelleen Kehäradan pohjoispuoliselle nykyiselle hulevesien viivytysalueelle. Viivytysalueelta vedet virtaavat rakennetussa hulevesiviemärissä Riipiläntien ali Ruusumäentien alla purkaen rakennettujen avo-ojien kautta Vantaanjokeen.

Esteettömyys

Sinikvartsinkadun suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetason.

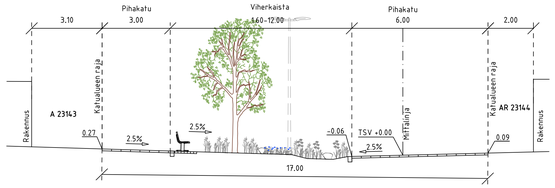
Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 1 174 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 805 000 euroa ja vesihuollon 369 000 euroa.

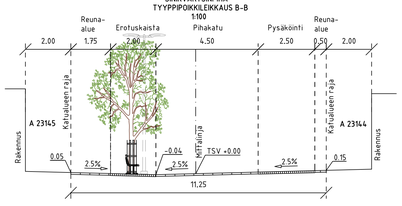
Muuta

Sinikvartsinkadun rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2026 rakentamisohjelmassa.

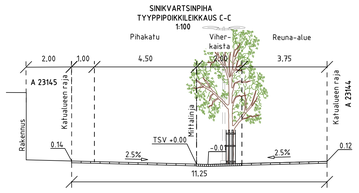
SINIKVARTSINPIHA A–A
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A–A
1:100



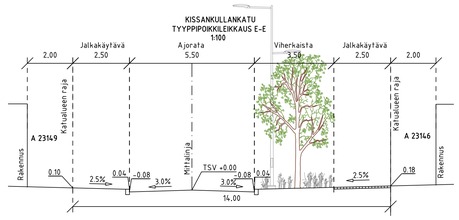
SINIKVARTSINPIHA B–B
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B–B
1:100



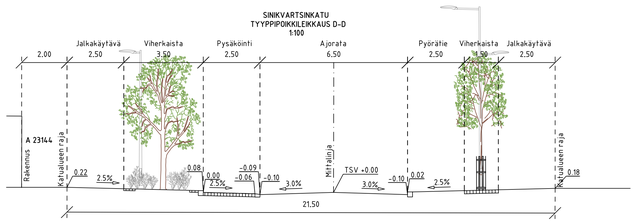
SINIKVARTSINPIHA C–C
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS C–C
1:100



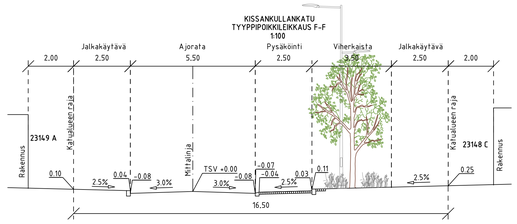
KISSANKULLANKATU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS E–E
1:100



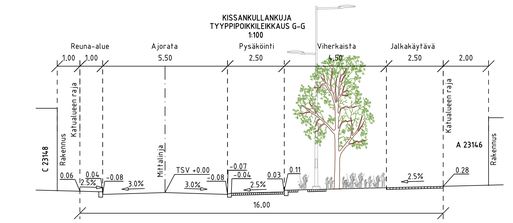
SINIKVARTSINKATU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS D–D
1:100



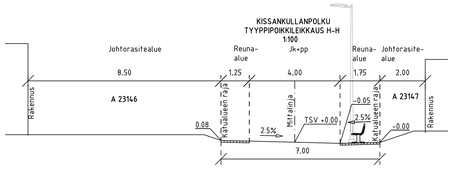
KISSANKULLANKATU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS F–F
1:100



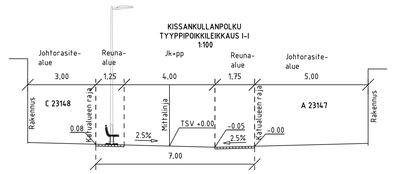
KISSANKULLANKUJA
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS G–G
1:100



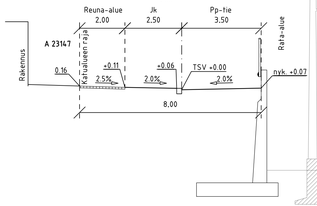
KISSANKULLANPOLKU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS H–H
1:100



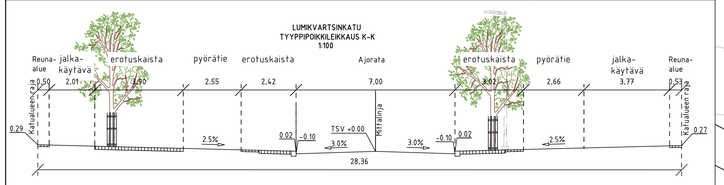
KISSANKULLANPOLKU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS I–I
1:100



KVARTSIRAITTI
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS J–J
1:100



LUMIKVARTSINKATU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS K–K
1:100



LUMKVARTSINKATU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS L–L
1:100

LUMIKVARTSINKATU
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS M–M
1:100

KEHÄRATA

MERKINNÄT

- Reunatuki luonnonkivestä, harmaa -Lumikvartsinkadulla ja Sinikvartsinkadulla V220 -Kissankullankadulla ja Kissankullankujalla V170
- Reunatuki luonnonkivestä, madallettu, V220, harmaa -Lumikvartsinkadulla ja Sinikvartsinkadulla V220 -Kissankullankadulla ja Kissankullankujalla V170
- RK0 Reunatuki luonnonkivestä, upotettu, harmaa -Sinikvartsinkadulla lev. 220 -Sinikvartsinpihalla lev. 170
- LR Reunatuki luonnonkivestä, luiskattu, harmaa -Lumikvartsinkadulla ja Sinikvartsinkadulla lev. 220 -Kissankullankadulla ja Kissankullankujalla lev. 170
- Erotteleva raita betonikivestä
- Ajorata, asfaltti
- Pyörätie, asfaltti
- Jalkakäytävä, asfaltti
- Luonnonkivi, harmaa / nurmisaumattu
- Betonikivi, ruskea / harmaa, nurmisaumattu
- Betonikivi, harmaa / ruskea, sekaladonta
- Betonikivi, harmaa / ruskea /sekaväri
- Nurmi A3
- Niitty
- Lehtipensas matala / korkea
- Havupensas
- Perenna / koristeheinä
- Hulevesipainanne
- Nykyinen säilytettävä lehtipuu
- Istutettava havupuu
- Istutettava lehtipuu, iso / pieni
- Istutettava pilarimainen lehtipuu
- Juuristosuojarihlä
- Penkki, selkänojaton / selkänojallinen
- Maakivi
- Roska-astia
- Valaisimet
- Hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Rakennettu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
- Siltakaide
- Nykyinen kaide Kvartsiraitilla
- Tukimuuri

0 10 20 30 40 50

VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		26.3.2024	Hyv. Tark. Olli Lappalainen Suunn.
23 KIVISTÖ KVARTSIKULMAN ASEMAKAAVA-ALUE KATUSUUNNITELMIEN KOOSTEPIIRUSTUS			Mittakaava 1:500 1:100 Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000 Liitt.piir.nro
209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT			Piir.nro 59088-2
GEOTEK-NIIKKA	Hyv. Tark.	26.3.2024 26.3.2024	wsp Tark. Matti Eriksson Suunn. Jyri Lehto

29 § Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin päätökseen koskien Itäpellontiellä sijaitsevan kiinteistön hulevesihaittaa / HW

VD/280/11.03.03.00/2023

HW/MOra/HKei/ILeh

Kaupungininsinööri on 19.12.2023 tekemällään päätöksellä § 108/2023 todennut hakijan ilmoituksen hulevesihaitasta aiheettomaksi. Hakija on tehnyt kaupungininsinöörin päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Tausta
Itäpellontien kiinteistön asukas on tehnyt ilmoituksen hulevesihaitasta, jonka mukaan katualueelta (Itäpellontie) tontille ohjautuvat vedet aiheuttavat haittaa kiinteistölle. Haittailmoituksessa on myös pyydetty korjaamaan katualueen hulevesien lammikoitumisen aiheuttama haitta, sekä parantamaan katualueen kuivatusta palvelevan kadunvarsiojan toimivuutta.

Kaupungininsinööri on 19.12.2023 päätöksellään § 108/2023:

a) todennut kiinteistön ilmoituksen hulevesihaitasta aiheettomaksi, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 13 103 k § mukaista hulevesistä aiheutuvaa haittaa ei voitu todeta
b) todennut, että veden lyhytaikainen lammikoituminen katualueella on sallittua
c) todennut, että katualueen kuivatusta palveleva oja on toteutettu katusuunnitelman mukaisesti.

Oikaisuvaatimus
Itäpellontien kiinteistö on tehnyt oikaisuvaatimuksen koskien viranhaltijapäätöksen a, b ja c kohtia. Oikaisuvaatimuksen yksityiskohtaiset perustelut on esitetty liitteenä olevassa oikaisuvaatimuksessa.

Kadut ja puistot palvelualueen vastine oikaisuvaatimukseen
Katujen ja puistojen palvelualue toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa kaupungininsinöörin ratkaisua tehtäessä. Hakija ei ole antanut sellaista lisäselvitystä, jolla olisi olennaista merkitystä asian ratkaisemisen kannalta.

Tontin omistaja vastaa tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta. Tontin omistajan tulee varmistaa ajoliittymän kuntoa ylläpitämällä, että tontille ei ohjaudu tontin ajoliittymän kautta hulevesiä. Kadunvarsioja estää nykyisellään hulevesien valunnan kadunvarresta tontille. Kadunvarsiojien kunnossapitovastuut jakautuvat siten, että kiinteistöjen, jotka rajautuvat kadunvarsiojaan tulee ylläpitää oja siistinä ja puhtaana. Näin ojaan ei pääse kertymään veden virtausta estävää kasvillisuutta tai maa-ainesta. Kaupungin kunnossapitoyksiköt toteuttavat kadunvarsiojien perkauksia, mikäli oja ei enää vastaa katusuunnitelmassa esitettyä tilannetta.

Vesien lammikoituminen katualueelle sallitaan siten, että katualue täyttää liikenteen edellyttämät tarpeet. Itäpellontie täyttää liikenteen tarpeet.

Alueen hulevesien hallinta on suunniteltu katusuunnitelman laatimisen yhteydessä. Näin on tehty myös Itäpellontien katusuunnitelman yhteydessä. Itäpellontien katusuunnitelma on laadittu asemakaavan perusteella vuonna 1986. Vuonna 2013 Itäpellontien pohjoispuolelle on laadittu asemakaava numerolla 402900, jonka yhteydessä katusuunnitelmiin hulevesien hallinnan osalta ei todettu tarvetta tehdä muutoksia.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 29

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Itäpellontie, oikaisuvaatimus hulevesihaitta-asiassa, henkilötiedot poistettu
- Oikaisuvaatimuksen valokuvat, henkilötiedot poistettu

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava, puh. 050 314 5088
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

[redacted]

Oikaisuvaatimus
2.1.2024

VD/280/11.03.03.00/2023

Oikaisuvaatimus Kiinteistön ([redacted]) hulevesihaitta

Saimme viranhaltijapäätöksen hulevesihaitta-ilmoitukseemme (diaarinumero VD/280/11.03.03.00/2023). Täten esitämme oikaisuvaatimuksen päätökseen tarkoituksenmukaisuusperusteella omiin perusteluihimme nojaten.

Ilmoitus koski seuraavaa:

> *Kiinteistön ([redacted]) asukas on tehnyt ilmoituksen a) hulevesihaitasta, jonka mukaan katualueelta (Itäpellontie) tontille ohjautuvat vedet aiheuttavat haittaa kiinteistölle. Haittailmoituksessa on myös pyydetty korjaamaan b) katualueen hulevesien lammikoitumisen aiheuttama haitta, sekä c) parantamaan katualueen kuivatusta palvelevan kadunvarsiojan toimivuutta.*

Päätöksessä päätettiin seuraavaa:

> *a) todeta kiinteistön ([redacted]) ilmoituksen hulevesihaitasta aiheettomaksi, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 13 a 103 k § mukaista hulevesistä aiheutuvaa haittaa ei voitu todeta.*
> *b) todeta, että veden lyhytaikainen lammikoituminen katualueella on sallittua.*
> *c) todeta, että katualueen kuivatusta palveleva oja on toteutettu katusuunnitelman mukaisesti.*

Perusteluina esitettiin seuraavaa, johon olemme lisänneet omat huomiomme (alkuperäinen perustelu kursiivilla, omamme normaalisti):

> *a) Ilmoituksen jälkeen vesihuollon yleissuunnittelu on tehnyt kiinteistölle paikallakäynnin, jossa on todettu kiinteistön ([redacted]) ja lähikiinteistöjen sekä katualueen hulevesien hallinta. Käynnistä on laadittu muistio, joka on liitteenä 1.*
> *Ilmoituksen liitteinä toimitettujen materiaalien ja tehtyjen paikallakäyntihavaintojen perusteella kaupunki katsoo, että hulevesien pintavalunta ohjautuu pääsääntöisesti kadunvarsiojaan. Katualue on rakennettu katusuunnitelman (liite 2) mukaisesti.*

Liitteenä toimitettu katusuunnitelma on vuodelta 1986, eikä siinä ole otettu huomioon Itäpellontien pohjoispuolelle 2010-luvulla rakennettuja kiinteistöjä ([redacted]) ja ([redacted]) ja niiden aiheuttamia muutoksia hulevesien syntyyn. Kadun kallistusta ja luontaista valumaa on muutettu alkuperäisen kadun jälkeen. Missä ovat uudet katusuunnitelmat? Entä alueen hulevesisuunnitelma (Maankäyttö- ja rakennuslaki luku 103 I § (22.8.2014/682))

Voimakkailla sadetapahtumilla huleveden valuntaa kohti tontin ajoliittymää voi tapahtua johtuen alueen luonnollisesta maanpinnan viettosuunnasta kohti kiinteistöä [redacted]. Alueen luontainen tulvareitti kulkee kyseisen kiinteistön piha-alueen poikki.

Oletettu alueen luontainen tulvareitti pihamme poikki ei voi olla mikään perustelu kadulta tulevien hulevesien ohjaamiseen kiinteistön alueelle riittämättömän huleveden poiston johdosta. Jos katua, sen kallistusta, tai toiselle puolelle rakennettuja kiinteistöjä ei olisi, ei hulevesistä tulisi meidän kiinteistölle haittaa, koska imeyttäminen tapahtuisi luontaisesti siellä missä hulevedet syntyvät.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistölle johtavan kulkutien kunnossapidosta ja sen mahdollisista rakenteista kunnossapitolain (669/1978) mukaisesti. Kaupunki katsoo, että tontin ajoliittymän osalta vesien ohjaus kuuluu kiinteistön omistajalle.

Kyllä, kiinteistön omistaja vastaa kiinteistölle johtavan kulkutien kunnossapidosta (669/1978 4§). Kunnossapidon tarkoituksena on kuitenkin pitää katu **liikenteen** tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. (669/1978 3§). Tämä ei tarkoita hulevesien ohjausta, muuta kuin siltä osin, etteivät hulevedet haittaa liikennettä tontille.

Hulevesien ohjauksesta määrätään vesilaissa. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa **kiinteistönsä** hulevesien hallinnasta (132/1999 103 e §) ja ne tulee imeyttää tontilla tai ohjata kunnan hulevesijärjestelmään (tässä tapauksessa kadulle ja sen vieressä kulkevaan ojaan) (132/1999 103 f §).

Kunta vastaa hulevesien järjestämisestä asemakaava-alueella: "Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin." (132/1999 103 i §).

Kadulta tontille tulevat hulevedet **eivät ole kiinteistön hulevesiä!.** Ne ovat hulevesiä, jotka kirjaimellisesti tulevat kunnan hulevesijärjestelmästä kiinteistön alueelle, ja täten aiheuttavat haittaa kiinteistölle.

b) Hulevesien lammikoituminen katualueelle on yleinen ilmiö, jonka syntyyn vaikuttavat monet tekijät. Katualueen pinnoilla tapahtuu huleveden lammikoitumista aiheuttavia muutoksia, jotka johtuvat liikenteen kuormituksesta tai maaperästä aiheutuvista painumista, routavaurioista ja muista tekijöistä. Katualueelle lammikoituvista vesistä ei katsota aiheutuvan haittaa kiinteistölle.

Hulevesien lammikoituminen on yleinen ilmiö. Tässä asiassa hulevesien lammikoitumista ei kuitenkaan voida selittää liikenteen kuormituksesta, maaperästä aiheutuvista painumista, tai routavaurioista. Mitkään näistä asioista eivät muuttaisi tilannetta muuta kuin ohjaamalla/viivästyttämällä hulevesiä eri lailla kadulla.

Meidän näkemyksemme on, että se johtuu kadun ja maan muokkaamisesta, riittämättömästä hulevesien poistamisesta kadulta, ja niin, että lammikoituminen painottuu epäoikeudenmukaisesti ajoväylämme eteen.

Lisäksi teemme huomion: varsinaisessa päätöksessä oli teksti “todettiin, että veden lyhytaikainen lammikoituminen katualueella on sallittua.” Missään vaiheessa ei ole todettu, että lammikoituminen on vain lyhytaikaista. Jos oja on aurattu täyteen lunta, ja se jäätyy, oja vetää joskus sulamisaikaan äärimmäisen huonosti ja lammikoituminen on pitkäaikaista. Emme siis hyväksy tällaista päätöstä.

> *c) Kadunvarsioja on toteutettu katusuunnitelman mukaisesti käytettävissä olevan katutilan sallimissa rajoissa.*

Katusuunnitelma on vuodelta 1986 ja siinä ei ole otettu huomioon myöhemmin 2010-luvulla rakennettavia kiinteistöjä. Katusuunnitelmaa olisi voitu hyvin päivittää, ja hulevesien ohjaaminen ottaa paremmin huomioon sadeviemäröinnin ja paremman ojituksen muodossa.

> *Kunnossapitolain (669/1978) muutoksen myötä Vantaalla luovuttiin vuonna 2009 katujen kunnossa- ja puhtaanapitomaksujen perimisestä, ja vastuu tontin rajan ja kadun tai kevyenliikenteen väylän asfalttipinnan välisen viherkaistan puhtaanapidosta siirtyi kiinteistön omistajalle. Näin ollen kiinteistö vastaa myös kiinteistön rajan ja kadun välisten viherkaistojen ja ojien puhtaanapidosta.*

Vastuu *kunnossapidosta* koskee vain tontin rajan ja jalkakäytävän välistä aluetta (4§). Itäpellontiellä ei ole jalkakäytävää. Tontin ja kadun välinen oja on kunnan kunnossapitovastuulla.

Puhtaanapito on kolmeen metriin asti kiinteistönomistajan vastuulla (10§). Puhtaanapito ei kuitenkaan käsitä ojan puhdistamista lumesta ja jäästä, kaivamista auki, ruoppaamista tai hulevesien virtaamisen varmistamista.

Jos päätöksessä kuitenkin tarkoitettiin ojan kunnossapitoa, niin siinä tapauksessa koemme, että kadun hulevesien ojan kunnossapito kohdistuu meihin epätasapuolisesti, ja vetoamme katujen kunnossa- ja puhtaanapitolakiin 8 § 1978/669, jossa kunnan on tällaisessa tilanteessa joka tapauksessa otettava kunnossapito omalle vastuulleen.

Vantaan kaupungilla ei ole myöskään ollut esittää alueen hulevesisuunnitelmaa (103 l § 132/1999). Katusuunnitelma vuodelta 1986 ei ole sellainen.

Loppupäätelmä

Vaadimme päätöksen oikaisua, sillä se on mielestämme väärin perusteltu tai uskottavia perusteluita ei ole esitetty:

A) Hulevesien valuminen puutteellisen huleveden poiston takia kiinteistön alueelle on haitta kiinteistölle.
B) Kyse ei ole vain lyhytaikaisesta lammikoitumisesta, vaan myös pidemmästä kun oja on tukossa
C) Katusuunnitelma on vanhentunut, ja haluamme nähdä uudet katusuunnitelmat. Haluaisimme myös tietää, miksi hulevesisuunnitelmaa ei ole esittää, tai perustelut sille, miksi sellaista ei ole ollut tarpeen tehdä.

[redacted]

Vantaalla 2.1.2024

[redacted]

4

LIITE. Kaupunkitilalautakunta 05.06.2024 / 29 §

LYYTE: kaupunkitilat@kouvola.fi 04.06.2024 12:29:5

30 § **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle katusuunnitelman Rosenlundintie välillä Kormuntaantie - Hanabölen rantatie hyväksymispäätöksestä tehdystä valituksesta; 74 Havukoski / HW**

VD/11745/10.03.01.00/2022

HW/MH/OL

Kaupunkitilalautakunta on 20.3.2024 § 31 hyväksynyt Rosenlundintien katusuunnitelman välillä Kormuntaantie–Hanabölen rantatie. Katusuunnitelman hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Rosenlundintien katusuunnitelma välillä Kormuntaantie – Hanabölen rantatie on laadittu länsiosaltaan 29.3.2022 voimaan tulleen Rosenlundin asemakaavan (741600) ja itäosaltaan kaupunginvaltuustossa 26.2.2024 hyväksytyn asemakaavan Rosenlund osa 2 (741800) mukaiselle katualueelle. Rosenlundintie on Rosenlundin uuden asemakaava-alueen katuyhteys Hanabölen rantatielle.

Kadut ja puistot/ kadunsuunnittelu on laatinut katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö vs. päätti asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville. Katusuunnitelmaehdotus oli julkisesti nähtävillä ajalla 10.7.–28.8.2023. Nähtävilläoloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Lisäksi pyydettiin ja saatiin Vantaan kaupunginmuseon lausunto.

Kaupunkitilalautakunta antoi vastineen muistutuksiin sekä kaupunginmuseon lausuntoon ja hyväksyi katusuunnitelman kokouksessaan 20.3.2024 § 31.

Kaupunkitilalautakunnan päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta lausuntoa 30.5.2024 mennessä. Lausunnon antamista varten on pyydetty ja saatu lisäaikaa 30.6.2024 asti.

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö sekä valitusasiakirje ovat päätösesityksen liitteinä.

Kaupunkitilalautakunta 5.6.2024 § 30

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto Rosenlundintien katusuunnitelmasta tehtyyn valitukseen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kaupunkitilalautakunnan lausunto hallinto-oikeudelle Rosenlundintien katusuunnitelmavalituksesta
- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö (henkilötiedot poistettu)
- Valituskirje (henkilötiedot poistettu)
- 59195-1A Rosenlundintie välillä Kormuntaantie – Hanabölen rantatie katusuunnitelma
- 59195-1A Katusuunnitelmaselostus Rosenlundintie välillä Kormuntaantie – Hanabölen rantatie

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VIITE

Lausuntopyyntönne 30.4.2024, diaarinumero 2226/03.04.04.04.16/2024

ASIA

Lausunto katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmasta tehtyyn valitukseen

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupunkitilalautakunnan päätös 20.3.2024 § 31
VD/11745/10.03.01.00/2022 / Rosenlundintie välillä Kormuntaantie – Hanabölen rantatie, katusuunnitelman hyväksyminen

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

VANTAAN KAUPUNGIN LAUSUNTO

Valituksenalainen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja päätös on muiltakin osin lain mukainen. Kaupunkitilalautakunta pyytää jäljempänä esitettävin perustein, että valitus hylätään perusteettomana.

PERUSTELUT

Katusuunnitelma on laadittu hyväksyttyjen asemakaavojen ja niiden yhteydessä tehdyn liikennesuunnittelun mukaisesti. Rosenlundintien katusuunnitelma välillä

Kormuntaantie – Hanabölen rantatie on laadittu länsiosaltaan 29.3.2022 voimaan tulleen Rosenlundin asemakaavan (741600) ja itäosaltaan kaupunginvaltuustossa 26.2.2024 hyväksytyn asemakaavan Rosenlund osa 2 (741800) mukaiselle katualueelle. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rosenlund osa 2 kaavakarttaan tehdyt tekniset tarkistukset pohjavesimääräysten osalta kokouksessaan 20.5.2024. Katusuunnitelmassa on huomioitu alueella oleva pohjavesialue ja pohjaveden suojaaminen.

Katualueen sijainti ja laajuus on määrätty asemakaavoissa. Katusuunnitelma on laadittava asemakaavan mukaiselle katualueelle siten, että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Katusuunnittelun aloittamisesta on tiedotettu 27.10.2022 kirjeellä suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Kirjeessä on kerrottu suunnittelun tavoitteista ja aikataulusta sekä pyydetty asukkaita kertomaan hankkeen suunnittelijoille näkemyksistä ja kokemuksista, joista voi olla hyötyä suunnitteluun ja rakentamiseen. Katusuunnitelmaluonnoksia on esitelty ja niitä on ollut mahdollisuus kommentoida Osallistuva Vantaa -sivustolla 6.3. – 20.3.2023. Lisäksi Rosenlundintien suunnitteluratkaisuista on keskusteltu valittajan kanssa useita kertoja puhelimessa ja myös paikan päällä Rosenlundintiellä kaksi kertaa suunnittelun aikana. Rosenlundintien suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty 3.7.2023 kirje katusuunnitelmaehdotuksen nähtävilläolosta 10.7.-28.8.2023. Vuorovaikutus on katusuunnittelun aikana ollut riittävää.

Rosenlundintie toimii ainoana autoliikenteen reittinä noin 30 pientalon alueelle ja ajoradasta reunakivellä erotetun jalkakäytävän rakentaminen on perusteltua liikenneturvallisuuden takia. Hanabölen rantatiellä sijaitsee lähin linja-autopysäkki.

Alueen maisemallisten arvojen vuoksi jalkakäytävä on katusuunnitelmassa kivituhkapintainen. Ajoradan päällysteenä on kunnossapidon ja elinkaarikustannusten näkökulmasta perusteltua käyttää asfalttipäällystettä.

Maisema-arvoja on huomioitu myös Rosenlundintien vierialueiden ja valaisinpylväiden suhteen. Avoimella pelto-/golfkenttäosuudella Rosenlundintien kuivatus toteutetaan avo-ojin ja vierialueille istutetaan niittykasvillisuutta. Valaistuksessa käytetään puupylväitä ja maisemaan sopivia valaisimia.

Valituksessa mainitun kuusen säilyttäminen ei ole mahdollista, koska se sijaitsee suunnitellun jalkakäytävän kohdalla ja vain noin 0,8 metrin etäisyydellä suunnitellun ajoradan eteläpuolella. Vaikka jalkakäytävää ei rakennettaisi tai se sijoitettaisiin ajoradan pohjoispuolelle niin kuusen juuret menevät poikki ajoradan

rakennekerrosten rakentamisen takia. Asemakaavan laatimisvaiheessa tehdyissä kaupungin puustoasiantuntijan puustokartoituksissa on todettu, että tämä pellon reunassa oleva iso kuusi on haaroittunut 1–1,5 metrin korkeudelta ja voi revetä kahtia ilman tukemista. Puuta ei ole merkitty kaupungin arvopuurekisteriin.

Katusuunnitelma täyttää asemakaavan mukaisen maankäytön ja liikenteen edellyttämän toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset ja sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä riittävän hyvin.

VANTAAN KAUPUNGIN KAUPUNKITILALAUTAKUNTA

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Päiväys
30.4.2024

Diaarinumero
2226/03.04.04.04.16/2024

Vastaanottaja
Vantaan kaupunkitilalautakunta

Muutoksenhaunalainen päätös
Vantaan kaupunkitilalautakunta, 20.3.2024, 31

Valittaja

LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

1) antamaan lausunnon

2) toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat, joita katusuunnitelmaa koskevassa asiassa ovat ainakin
   - katusuunnitelmaa koskevat piirustukset
   - katusuunnitelmaselostus
   - alueen asemakaava määräyksineen, ja

3) ilmoittamaan asiaa hoitavan henkilön yhteystiedot.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 30.5.2024. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Liitteet: Valitusasiakirjat 22.4.2024

Jonna Kylökäs
Lainkäyttösihteeri
029 5641988

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42069
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fi
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/

HAO Helsinki

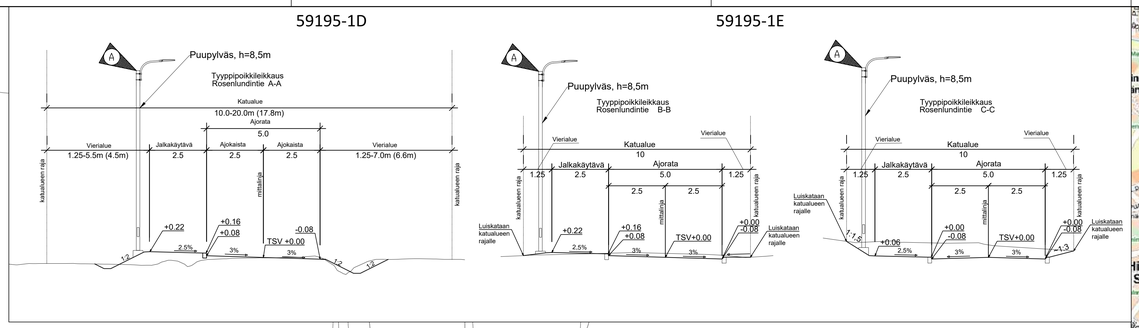
Lähettäjä:
Lähetetty: maanantai 22. huhtikuuta 2024 1.13
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Aihe: Valitus katualueen suunnitelmaa koskevassa asiassa; Vantaan kaupunkitilalautakunnan kokouksessa 20.3.2024 käsittelemä Rosenlundintien katusuunnitelma KS 59195 välillä Kormuntaantie-Hanabölen rantatie.

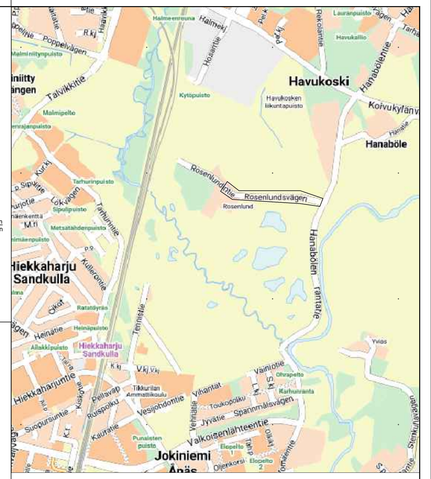
Vaadin saada tulla vihdoinkin kuulluksi minuun vahvasti vaikuttavassa katualueen lunastuksessa ja suunnittelussa, mistä aikanaan jäin asianosaisena sivuun Vantaan kaupungin asemakaava-arkkitehdin harhaanjohtamisen ja osittain suoranaisen valehtelun takia. Kaavatyön valmistumisen jälkeen arkkitehti siirtyi välittömästi eläkkeelle.
Omistan Rosenlundin alueella aikanaan ositetusta, tällöin yli 6 ha pienviljelytilasta, toisen puolen (4,5 ha), aiemmat maatilan omistajat eivät ole enää yli 30 vuoteen asuneet alueella. Kyse on minulle hyvin tärkeästä alueesta, jonka erityislaatuisuutta ja tunnelmaa olen halunnut vaalia, enkä ole halunnut alueelle lisärakentamista, enkä ole siten aikanaan ollut koko ajan aktiivisesti yhteydessä kaupungin virkamiehiin, kuten muutamat muut alueen omille pienemmille tonteilleen lisärakentamista toivovat asukkaat tai muualla asuvat maanomistajat. Kaavatyön yhteydessä minulle sanottiin, että lisärakentamisen toteutuessa Rosenlundintien leventämisen yhteydessä katualueen molemmilta puolilta lunastetaan ilman korvausta maa-alue, n. 50% molemmilta puolilta. Tämäkin tuntui huomattavan raskaalta, koska en halunnut omille mailleni lisärakentamista, viemäröinti ja talousvesi olisi hoitunut yksityisen vesiosuuskunnan avulla varsin kohtuullisin kustannuksin ilman kaupungin massiivisia toimia. Lisäksi halusin suojella alueelle ominaista tunnelmaa tuovia, tietä reunustavia vanhoja sireenejä ja puita sekä sammaloitunutta kiviaitaa, edes omistamani maan osalta. Kaavasuunnittelussa myös minun maalleni oli ehdotettu 18-20 uutta tonttia. Siitä voi päätellä miten arvokkaana olen tätä aluetta tällaisenaan pitänyt. Joku päätti kuitenkin toisin, ja käytännössä koko tien levennys otettiin minun maaltani ilman, että minun kanssani edes keskusteltiin!
Alueen kaavatyö on käynnistynyt jo v. 2010-2011. Se kuitenkin minun suureksi ilokseni pysähtyi minulle tuntemattomasta syystä (oletettavasti aiemmin ositetun pientilan toisen puolen riitaisan perikunnan erimielisyyksiin) ja lähti uudestaan liikkeelle vasta v. 2020. Tässä vaiheessa aloin toivoa voivani lunastaa itselleni maatilalle aiemmin kuuluneen, kylän keskellä sijaitsevan hienon vanhan navetan, joka oli pientilan osituksessa jäänyt toiselle puolelle. Minulla on alueella hevosia, ja rakennukselle olisi ollut käyttöä. Mahdollisen vaihdon takia aloin suunnitella muutamaa tonttia myös omalle maalleni. Otin yhteyttä asemakaava-arkkitehtiin, tiedustellakseni, missä vaiheessa kaava on menossa. Tässä vaiheessa oli taas mahdollisesti joku viivytys tulossa. Koska aiemminkin kaavatyö oli pysähtynyt useiksi vuosiksi, pyysin arkkitehtia ilmoittamaan minulle kaavan tilanteesta sellaisessa vaiheessa, kun siihen voi vielä vaikuttaa ja tehdä muutoksia, ajattelin siis omalle maalleni tehtäviä muutamia tontteja. Seuraavan yhteydenoton sain kaavan vahvistumisen jälkeisenä aamuna.
Kaavassa minulta oli otettu ilman perustelua tietyn suuruinen maa-alue puron rantaa, joka myöhemmin tultaisiin lunastamaan pientä korvausta vastaan ja käytännössä koko Rosenlundintien levennyksen vaatima ala, jonka joudun luovuttamaan ilman korvausta, tien pohjoinen puoli kulkee käytännössä vanhaa linjausta pitkin, tällä puolella mm. kaupungin suuntaan aktiivinen asukas saa säilyttää koskemattomana tien vierustalla kulkevan oman kuusiaitansa.
Kun myöhemmin ihmettelin tielinjausta, joka ei mennytkään kuten minulle oli aiemmin sanottu, 50% kummaltakin puolelta, kaava-arkkitehti ilmoitti minulle, että linjaus on vain suuntaa antava, tarkemmat suunnitelmat tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Tämän jälkeen arkkitehti poistui eläkkeelle, ja jätti jälkeensä surun ilman minkäänlaista itsemääräämisoikeutta tapahtuvasta, minulle rakkaan alueen tunnelman tuhoutumisesta, kolmen vuoden ahdistuksen turhista vaikuttamisyrityksistä, eihän mihinkään ole enää voinut vaikuttaa! En edes ymmärrä, miksi katusuunnittelun yhteydessä tarjotaan jotain "vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuuksia", joilla ei ole mitään käytännön merkitystä.
Koska minulta on aiemmin evätty mahdollisuus vaikuttaa maalleni tehtävään kaavasuunnitteluun, vaadin, että oman tonttini kohdalla kulkeva vierialue ja jalkakäytävä poistetaan vastaavasti kuin esim. Kormuntaantien kohdalla olevien tonttien alueella. Jos jalkakäytävä on pakollinen, sen voi aloittaa vasta pelto-osuudella ja tien pohjoispuolelle, jotta hieno maisemakuusi säilyy, samoin haluan säilyttää omalla puolellani olevaa puustoa ja vanhoja sireenejä. Alue on Vantaan yleiskaavassa maisemallisesti merkittäväksi määritelty alue, jossa puusto on suojeltua ja on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Suunnittelussa ja rakentamisessa on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä, jossa maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Toivottavasti nämä määritelmät eivät ole samanlaista sanahelinää kuin katu- ja kaupunkisuunnittelun "osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet".

Vantaalla 22.4.2024

59195-1A | 59195-1B | 59195-1C | 59195-1D | 59195-1E





Vierialue 1.25m
Ajokaista 2.5m
Ajokaista 2.5m
Jalkakäytävä 2.5m
Vierialue 1.25m

Nykyinen ajoliittymä poistuu

Vierialue 1.25-7.0m (6.6m)
Ajokaista 2.5m
Ajokaista 2.5m
Jalkakäytävä 2.5m
Vierialue 1.25m-5.5m (4.5m)

Rosenlundintie

Frasanoja

Nykyinen huoltorakennus

Nykyinen muuntamo

Hanabölen rantatie

0 10 20 30 40 50 100m

MERKINNÄT

- Asfaltti ajorata
- Kivituhka jalkakäytävä
- Sorapäällyste, liittymät
- Nurmi
- Tuore niitty + suojaheinäseos
- Luiskaverhoilu, murske
- Luonnonreunatuki, V170 harmaa
- Luonnonreunatuki, V170 harmaa, madallettu
- Päällysteen reuna
- Valaisin
- +22.5 Likimääräinen korkeusasema
- Rumpu
- Nykyinen rumpu
- Painanne / Oja
- Poistettava puu
- Nykyinen puu

A	Valaisinpylväs muutettu, Jalkakäytävän pinnoite muutettu	23.1.2024	Hyv. Olli Lappalainen

VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

Hyv.
Tark. Paula Luomala
Suunn.

74 HAVUKOSKI ROSENLUND 741600, ROSENLUND OSA 2 741800

ROSENLUNDINTIE
välillä Hanabölen rantatie-Kormuntaantie

KATUSUUNNITELMA

Mittakaava 1:100 1:500
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
Liitt.piir.nro

209 HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT Hyv.

Hyv.
Piir.nro 59195-1

GEOTEK-NIIKKA Hyv. Tark.

A-INSINÖÖRIT 18.10.2023 Tark. Jukka Tikkamäki
18.10.2023 Suunn. Jussi-Pekka Mäntymaa

LIITE: Kaupunkitilalaputakanta 05.06.2024 / 30 §

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

Kohteiden nimet:	**ROSENLUNDINTIE, välillä Hanabölen rantatie-Kormuntaantie**	Piirustus nro	**59195-1**
Selostuksen laati:	Eero Aho Katusuunnittelija	pvm:	19.06.2023 Rev A, 23.1.2024
Selostuksen hyväksyi:	Paula Luomala Alueinsinööri	pvm:	20.06.2023
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Rosenlundintie sijaitsee Havukosken (74) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Rosenlundintietä välillä Hanabölen rantatie – Kormuntaantie ja se on esitetty piirustuksessa nro 59195-1.

Katusuunnitelma on vireillä olevan asemakaavan Rosenlund osa 2 (741800) ja voimassa olevan asemakaavan Rosenlund (741600) mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Rosenlundintie on nykyinen rakentamaton katu (ent. yksityistie). Rosenlundintiestä tulee alueen kokoojakatu.

Rosenlundintien rakentaminen mahdollistaa asemakaavan mukaisen asuntorakentamisen Rosenlundin alueella.

Katujen pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat.

Liikenteellinen ratkaisu

Rosenlundintie on alueen kokoojakatu. Rosenlundintie liittyy idässä nykyiseen Hanabölen rantatiehen. Rosenlundintie jatkuu Kormuntaantien liittymän länsipuolella katusuunnitelman 59199-1 mukaisesti.

Rosenlundintie katualueen leveys on 10,0–20,0 metriä. Ajoradan leveys on 5,0 metriä. Ajoradan eteläreunaan rakennetaan 2,5 metriä leveä jalkakäytävä. Suunniteltu ratkaisu on Vantaan kaupungin laatiman yleissuunnitelman nro 58938-1 periaatteiden mukainen.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajorata päällystetään asfaltilla ja jalkakäytävä päällystetään kivituhkalla. Reunatuet ovat harmaata graniittia. Reunatuen näkemän korkeus on 80 mm. Pelto-osuuden vierialueille asennetaan niittyä ja metsäosuudet vierialueet nurmetetaan.

Valaistus

Rosenlundintie valaistaan uusilla 8,5 metriä korkeilla puupylväsvalaisimilla, jotka sijoitetaan vierialueelle.

Tasaus ja kuivatus

Rosenlundintien tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Rosenlundintie liittyy Hanabölen rantatien tasaukseen idässä. Lännessä Rosenlundintien tasaus liittyy katusuunnitelman 59199-1 mukaiseen tasaukseen. Rosenlundintien pituuskaltevuus on suurimmillaan 6 %.

Rosenlundintien hulevedet johdatetaan pintavaluntana tienvarrella toimiviin avo-ojiin. Avo-ojat laskevat vetensä Frasanojaan.

Esteettömyys

Suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetason.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aikana katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet nähtävillä Osallistuva-Vantaa.fi verkkosivuilla.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 720 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 610 000 euroa ja vesihuollon 110 000 euroa.

Muuta

Rosenlundintien rakentamisen aloittaminen on alustavasti vuoden 2024 rakentamisohjelmassa.

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle

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

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

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

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi 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 kaupungin yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Tarkista aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: Kirjaudu sisään (https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle)

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

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

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

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

Valituksen toimittaminen

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

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

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

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä) sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, 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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, 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, joulu- 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
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): (09) 839 22184

Virka-aika: ma - pe 8.15–16.00

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

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

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

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

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

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

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

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

Sähköinen tiedoksianto

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

Tiedoksianto kirjeitse

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

Tiedoksianto saantitodistuksella

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

Muutoksenhakuaika

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

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

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

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

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa 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, joulu- 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 oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy markkinaoikeuden sivustolta.

Markkinaoikeuden yhteystiedot

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 43300, faksi: 029 56 43314
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus(at)oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

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 sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.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, velvollisuksiisi 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 sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15