

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 23.10.2024

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 § Nikinmäen uusi koulupaviljonki, tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK	10
- Nikinmäen uusi paviljonki - Tarveselvitys - Hankesuunnitelma	12
6 § Yhteistyösopimus Viinikkalan työpaikka-alueen asemakaavoittamisen käynnistämisestä ja Vantaanjoen ranta-alueen luonnonarvojen turvaamisesta / SRV Yhtiöt Oyj / AK	67
- SRV Yhteistyösopimus 9.9.2024	70
- liite A1 SRV Sopimusalue tilojen rajoilla	77
- Liite B1 Vantaan kaupungille myytävät alueet	78
7 § Yhteistyösopimus ja Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta / Oy Karl Fazer Ab / AK	79
- Fazer yhteistyösopimus 07062024 final	82
- Liite A1 Sopimusalue Oy Karl Fazer Ab	95
- Liite B1 931400 luovutettavat katualueet	96
- Liite C1 931400 Fazerille jäävät alueet	97
8 § Vantaalla vuosina 2022-2025 valmistuneiden omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asutuskäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn hyväksyminen / AK	98
9 § Teollisuustontin 92-40-505-1 myynti Ylästöstä / AK	100
- Liitekartta: Teollisuustontin 92-40-505-1 myyminen Ylästöstä	102
10 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 13 / Liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / SEB Leasing Oy / AK	103
- 2024-10-23 Karttaliite - 23-196-13 liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus - SEB Leasing Oy	105
- 2024-10-23 SEB Leasing Oy - liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus liitteineen	107
11 § Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 14 / Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / SEB Leasing Oy / AK	135
- 2024-10-23 Karttaliite - 23-196-14 maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus - SEB Leasing Oy	138
- 2024-10-23 SEB Leasing Oy - maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus liitteineen	139
12 § Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteysien maanvuokrasopimus / Kesko Oyj / AK	167
- 2024-10-23 Karttaliite - 23-196-17 väliaikaisen ajoyhteyden maanvuokrasopimus - Kesko Oy	170
- 2024-10-23 Kesko Oyj - Väliaikaisten ajoyhteyksen maanvuokrasopimus liitteineen	171
13 § Tontin 92-72-210-1 vuokraaminen jäähallia ja siihen liittyviä toimintoja varten / AK	179
- Maanvuokrasopimusluonnos	181
- Kartta vuokrattavasta tontista	188
14 § Kiinteistöjen 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 ostaminen Vaaralassa / VTA Tekniikka Oy / AK	189
- Liitekartta kaupan kohteesta	191

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 23.10.2024

15 § Leinelän tontin 70111/10 varausajan jatkaminen / Arkta Reponen Oy / AK	192
- Kartta tontista 70111/10	197
16 § Rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkaminen 92–26–107–7 Petikko / AK	198
17 § Hankinnan keskeytys ja uudelleen kilpailutus sekä oikaisuvaatimukset: Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkot, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta / AK	200
18 § Oikaisuvaatimus asuminenasioiden päällikön päätökseen koskien vuokratontin 92-14-11-16 omaksi lunastamista / AK	202
- Oikaisuvaatimus tontin 92-14-11-16 kauppahinnasta (henkilötiedot peitetty)	204
19 § Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024-2035 / MH	212
- Raportti: Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024-2035 jatkosuunnittelun pohjaksi	215
20 § Hakunilan rullahiihtoradan puistosuunnitelman hyväksyminen / MH	273
- Muistutus, henkilötiedot poistettu, Hakunilan urheilupuiston rullahiihtorata	275
- 59646-1 Hakunilan rullahiihtorata, asemapiirustus	277
- 59646 Hakunilan rullahiihtorata, suunnitelmaselostus	278
21 § Hankinta: Vantaan liikennevalojen ja katuverkon liikenteenhallintalaitteiden kunnossapitopalvelu 2025–2026 / MH	296
22 § Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023 / MH	299
- Raportti: Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023	301
23 § Lausunnon antaminen Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2025-2028 / MH	329
- Lausunto Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2025-2028	333
24 § Hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tarkistaminen, 3. kierros, hyväksyminen / MH	335
- Hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tarkistaminen, 3. kierros, arviointiraportti	337
25 § Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin päätökseen koskien kiinteistön 92-84-200-14 hulevesihaittaa / MH	361
- Oikaisuvaatimus, kiinteistö 84-200-14, henkilötiedot poistettu	363
- Liite 1 kiinteistö 84-200-14 pihat, henkilötiedot poistettu	365
- Liite 2, vettymis- ja hulevesihaitta (84-200-14) , henkilötiedot poistettu	379
- Liite 3, kiinteistö 84-200-14 terveystarkastaja v. 2009, henkilötiedot poistettu	393
26 § Kielotie välillä Neilikkatie-Virnatie, katusuunnitelman hyväksyminen; 61 Tikkurila / MH	394
- Henkilötiedot poistettu, muistutus (1) saapunut 16.2.2023 / Kielotie välillä Neilikkatie-Virnatie KS 58656	398
- Henkilötiedot poistettu, muistutus (2) saapunut 15.2.2023 / Kielotie välillä Neilikkatie-Virnatie KS 58656	401
- Henkilötiedot poistettu, muistutus (3) saapunut 16.2.2023 / Kielotie välillä Neilikkatie-Virnatie KS 58656	409
- 58656 Kielotie välillä Virnatie-Neilikkatie suunnitelmaselostus	412
- 58656-1A Kielotie välillä Virnatie-Neilikkatie katusuunnitelma	416
- 58656-2 Kielotie välillä Tikkurilantie-Horsmakuja katusuunnitelma	417
27 § Plootukatu välillä Tikkurilantie-Muuranraito, Tikkurilantien kiertoliittymä, katusuunnitelman hyväksyminen; 52 Veromies / MH	418

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta pöytäkirja 23.10.2024

- Henkilötiedot poistettu, muistutus (1) saapunut 19.6.2024/Plootukatu välillä Tikkurilantie-Muuranraitio, Tikkurilantie kiertoliittymä	420
- 59171 Plootukatu välillä Tikkurilantie-Muuranraitio suunnitelmaselostus	426
- 59171-1 Plootukatu välillä Tikkurilantie-Muuranraitio	429
28 § Muuranraitio välillä Plootukatu-Muuranaukio, katusuunnitelman hyväksyminen; 52 Veromies / MH	430
- 58676 Muuranraitio välillä Plootukatu-Muuranaukio suunnitelmaselostus	432
- 58676-1 Muuranraitio välillä Plootukatu-Muuranaukio	435
29 § Toinensavu välillä Aurtuakatu-Muuranaukio, Muuranaukio-Virkatie ja Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu, katusuunnitelmien hyväksyminen; 52 Veromies / MH	436
- 58675 Toinensavu välillä Aurtuakatu-Virkatie suunnitelmaselostus	438
- 58675-1 Toinensavu välillä Aurtuakatu-Virkatie	442
- Henkilötiedot poistettu, muistutus (1) saapunut 19.6.2024/Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu KS 59172	443
- 59172 Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu suunnitelmaselostus	444
- 59172-1 Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu	447
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle	448
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	449
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	450
Muutoksenhakuohje 4. Hankintoaikaisuohje ja valitusosoitus	451
Muutoksenhakuohje 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa	455
Muutoksenhakuohje 6. Valitus postilaatikon paikkaa koskevassa asiassa	456



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 23.10.2024 klo 17.00–19.11
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kiljunen Kimmo, puheenjohtaja	x	Mölsä Tomi	
Kivimäki Otso, varapuheenjohtaja	x (§:t 1-12, 14-29)	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	-	Suoniemi Juha	x
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Pannu Pravjot	x	Rasku Joel	
Muut osallistujat			Läsnä
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Holm Markus, suunnittelupäällikkö, kaupungininsinööri vs.		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		-	
Åberg Jaana, tiedottaja		x	
Eitsi Eeva, maisema-arkkitehti		x (§:t 1-3, klo 17.00-17.24)	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Kimmo Kiljunen

Pöytäkirjanpitäjä Jaakko Ranto

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 25.10.2024, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Teija Toivonen

Katja Siniketo-Pietilä

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 28.10.2024 Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siniketo-Pietilä Katja ja Toivonen Teija (varalla Vanhanen Tuomas ja Viilo Mikko), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 25.10.2024 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siniketo-Pietilä Katja ja Toivonen Teija, ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 25.10.2024 klo 12.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 19 / Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024–2035 / maisema-arkkitehti Eeva Eitsi

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 §

Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

Kaupunkitilalautakunnalle 1.10.2024 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 83/2024 Kiinteistöjen viemärihuollon hankinta

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 19/2024 Vuokrahyvitys / 25376

§ 20/2024 Vuokrahyvitys / 25113

§ 21/2024 Vuokrahyvitys / 12461

Kiinteistöjohtaja vs. Pekka Wallenius

§ 29/2024 Vuosilta 2012-2024 virheellisesti veloitetujen maanvuokrien palautus / Yksityinen henkilö

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 110/2024 Teknisten järjestelmien tarkastuspalvelut

§ 112/2024 Katrineberg kartano, ulkoalueiden korjaus- ja muutostyöt, urakoitsijan valinta

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 80/2024 Valtimotie, linja-autopysäkki V7215; 72 Asola, katusuunnitelman hyväksyminen

§ 81/2024 Itä-Hakkilan puisto, 96 Itä-Hakkila, puistosuunnitelman hyväksyminen

§ 82/2024 Tarhurintien pysäköintialue ja Malmipellon ulkoilureitti; 60 Hiekkaharju, katusuunnitelman hyväksyminen

§ 83/2024 Kormuniitty, Ojangan ulkoilualue, Kormuniitynpuisto, Hakunilan urheilupuisto ja Blylodinpuisto, 92 Ojanko, 94 Hakunila, puistosuunnitelman hyväksyminen

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

§ 24/2024 Vuokratontin 92-10-20-7 omaksi lunastaminen

§ 25/2024 Vuokratontin 92-10-22-3 omaksi lunastaminen

§ 26/2024 Vuokratontin 92-71-95-1 omaksi lunastaminen

§ 27/2024 Vuokratontin 92-10-20-6 omaksi lunastaminen

Tonttipäällikkö vs. Teemu Jääskeläinen

§ 9/2024 Kioskipaikan vuokraus Rajakylästä

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

§ 60/2024 Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n osakesarjan 174276-223775 osto



- § 61/2024 Hankinnan keskeyttäminen ja uudelleen kilpailutus koskien liiketilan (Korsontie 5) purku-urakkaa
- § 62/2024 Asunto Oy Myyrintuomi asuinhuoneiston G 82 myyminen
- § 63/2024 Hakopolku 2 vuokrasopimuksen siirto Beno Oy:ltä Vita Food Oy:lle
- § 64/2024 Toimitilojen vuokrasopimuksen jatkaminen osoitteesta Ratatie 11, 01300 Vantaa. Vantaa- info ja 1 kpl pukukaappi/ Erikoissijoitusrahasto EQ Liikekiinteistöt

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

- § 15/2024 Hankinta: Jokiniemen koulun A-rakennuksen salin esitystekniikka
- § 17/2024 LT39, LT42 Elmon uimahallin rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan hankinta, lisä- ja muutostyö

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 7/2024 Tonttien 92-68-141-2 (om. Phoenix Contact Oy) ja 92-68-141-4 (om. Vantaan kaupunki) välisen rasitesopimuksen uusiminen
- § 8/2024 Maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan pidentäminen Ilolassa / Maanrakennusliike J. Lestelin Oy
- § 9/2024 Maankäyttölupa huoltoasematoiminnan lopettamiseen ja rakennusten purkamiseen Hakunilassa / St1 Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 36/2024 Maanvuokrasopimuksen päättäminen sekä maa-alueen uudelleen vuokraaminen grillikioskivaunulle Martinlaaksossa
- § 37/2024 Määräaikainen sijoituslupa matkaviestintukiasemalle Kuninkaanmäessä / Elisa Oyj
- § 38/2024 Kiinteistön (urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osa) 92-405-1-873 ostaminen Petikon kaupunginosasta
- § 39/2024 Maankäyttölupa tilapäistä työmaatukikohtaa varten Veromiehessä / VM Suomalainen Oy
- § 40/2024 Maanomistajan lupa 0,4 kV:n maakaapeleille Myllymäen kaupunginosassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 41/2024 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen vaihtolavoille sekä puuaineksen varastointia varten Koivuhaassa / Arboristipalvelu Lehtoranta Oy

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 79/2024 Rakennusten kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset ja muut rakennusterveyden asiantuntijapalvelut: ensimmäisen optiovuoden käyttöönotto

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Henry Westlin

- § 81/2024 Vantaan kaupungin ja Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n välisen Vantaan



ratikka -hankkeen toteuttamis-, yhteistyö- ja rahoitusjärjestelysopimuksen hyväksyminen

- § 82/2024 Vantaan kaupungin ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän välisen Vantaan ratikka -hankkeen vesihuollon toteuttamis-, yhteistyö- ja rahoitusjärjestelysopimuksen hyväksyminen

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

- § 18/2024 Vuokrahyvitys / 12801

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 108/2024 Lentolan päiväkotit: putki- ja ilmanvaihtourakoitsijan (LVV ja IU) valinta

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

- § 11/2024 Määräalan ostaminen tilasta 92-406-2-175 Keimolan kylästä / Petri Markus

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

- § 17/2024 Vuokratontin 92-10-17-1 omaksi lunastaminen
§ 18/2024 Vuokratontin 92-81-17-2 omaksi lunastaminen
§ 19/2024 Vuokratontin 92-86-27-6 omaksi lunastaminen
§ 20/2024 Vuokratontin 92-10-22-1 omaksi lunastaminen
§ 21/2024 Vuokratontin 92-80-52-4 omaksi lunastaminen
§ 22/2024 Vuokratontin 92-10-19-2 omaksi lunastaminen
§ 23/2024 Vuokratontin 92-64-55-7 omaksi lunastaminen

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

- § 59/2024 Tilojen vuokraus Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön / Katriinan sairaala, Katriinankuja 4, B-osa, kellari

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

- § 14/2024 Lentolan päiväkotit: sähköurakoitsijan valinta

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 9/2024 Tilapäistä pysäköintiä koskevan maankäyttöluvan purkaminen Veromiehessä tontilla 92-52-130-1 / GoJelppi Oy

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 6/2024 Kiinteistön 92-421-12-460 (katualueen) ostaminen Tikkurilan kaupunginosassa

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson



- § 24/2024 Tilan 92-406-2-174 ostaminen Keimolan kylästä
§ 25/2024 Maankäyttölupa puiden ja risujen välivarastointiin Rekolassa / Puunkaatopalvelu O & L Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 33/2024 Maankäyttölupa tilapäistä pysäköintiä varten Koivuhaassa / T2H Vantaa Oy
§ 34/2024 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Simonkylässä / Rakennusliike Lapti Oy
§ 35/2024 Maanomistajan lupa 0,4 kV:n maakaapeleille ja jakokaapille Petikon kaupunginosassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla viranhaltijapäätöksillä:

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 115/2024 Vaskivuoren lukion paloilmoitinjärjestelmän saneeraus

Kaupungininsinööri Henry Westlin

- § 84/2024 Hankinta/Asolanväylän ja Haxberginhaan vaahtolasimurske
§ 86/2024 Optiokauden hyväksyminen / Betoni- ja luonnonkivityöt 2024

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

- § 65/2024 Tikkurilan Urheilutalon kokous- ja saunatilojen vuokrasopimuksen jatkaminen
§ 66/2024 Käyttöoikeussopimus puistomuuntamoalueesta nro 6241, muuntamo nro 3190 / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 §

Nikinmäen uusi koulupaviljonki, tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/4002/10.03.02.01/2024

AK/PW/EK/HM

Nikinmäen uusi koulupaviljonki tarvitaan vastaamaan koulun oppilasmäärän kasvuun Nikinmäen opetuspisteessä, kun Jokivarren koulun Sorvatie opetuspisteen yhteydessä olevat paviljongin opetustilat korvataan. Paviljonki vastaa 110 oppilaspaikan tarpeeseen. Paviljonki on vuokratohde ja arvioitu vuosittainen vuokratustannus on noin 372 120 euroa/vuosi (alv 0 %). Valmistumistavoite on joulukuu 2025.

Jokivarren koulun Nikinmäen opetuspiste kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031. Nikinmäen uusi koulupaviljonki on Korso - Koivukylän kouluverkkoselvityksen 2024 mukainen hanke.

Nikinmäen uuden koulupaviljongin 27.8.2024 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan toimitilajohtamisen palveluyksikön kesken.

Nikinmäen uusi koulupaviljonki tarvitaan korvaamaan poistuvia tiloja. Tarve on paviljongiin toteutettavaksi perusvarustelluille oppimisen tiloille. Koulupaviljongin mitoitus perustuu Vantaalla käytössä olevaan opetustilojen mitoitukseen ja Vantaan kaupungin opetustilojen suunnitteluohjeisiin. Oppilaita tiloissa tulee olemaan noin 110 ja opettajia noin 12. Tavoitteena on noin 572hym2:n hyötyala ilman teknisiä tiloja, mikä tarkoittaa n. 5 hym2 / oppilas ja bruttoalatavoite on noin 886 brm2.

Nikinmäen uusi koulupaviljonki rakentuu Nikinmäen kaupunginosaan Vantaan kaupungin omistamalle tontille osoitteeseen Perhotie 27. Samalla tontilla sijaitsee Nikinmäen koulu ja päiväkot. Sijoittumisvaihtoehtoja on selvitetty Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Kaupunkiympäristön toimialan toimitilajohtamisen ja asemakaavoituksen yhteistyönä. Parhaimmaksi sijoituspaikaksi tontilla osoittautui koulun etupiha tontin lounaiskulmassa. Tontilla on rakennusoikeutta jäljellä riittävästi paviljongin rakentamista varten. Paviljongin huolto hoidetaan pääkoulun kautta. Paviljongin ja pääkoulun välille tehdään katettu yhteys.

Nikinmäen uusi koulupaviljonki sisältyy hyväksyttävänä olevaan Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan 2025–2028 ja sen 10 vuoden toimitilainvestointiohjelman vuosille 2025–2032.

Toimitilajohtamisessa on tehty alustava arvio syntyvistä tilakustannuksista pohjautuen aiempiin vastaaviin hankkeisiin. Toimitilajohtamisen arvion mukaan tiloista syntyvä vuosittainen vuokratustannus on yhteensä noin 372 120 euroa/vuosi (alv 0 %) sisältäen ylläpitovuokran. Vuokratustannukset tarkentuvat tarjousten ja suunnitelmaratkaisujen myötä.

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on osaltaan hyväksynyt tarveselvitys-hankesuunnitelman 8.10.2024 § 10.

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.



Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 5

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Nikinmäen uuden koulupaviljongin 27.8.2024 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Nikinmäen uuden koulupaviljongin 27.8.2024 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

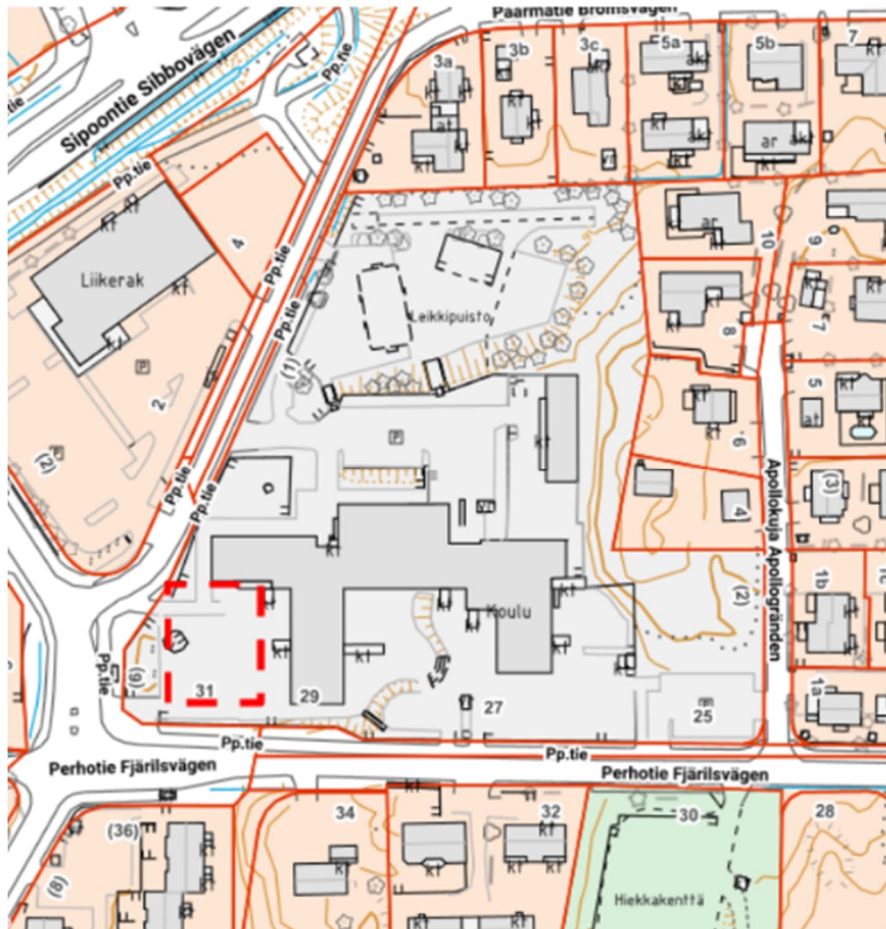
Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

NIKINMÄEN UUSI KOULUPAVILJONKI

PERHOTIE 27, Vantaa



Päiväkoti- ja koulutontti osoitteessa Perhotie 27, tontilla koulu- ja päiväkoti sekä vanha paviljonki ja leikkipuisto.

Uusi koulupaviljonki sijoittuu etupihalle tontin lounaiskulmaan.

Uudisrakennus

TARVESELVITYS – HANKESUUNNITELMA

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

SISÄLLYS

1	HANKETIETOKORTTI.....	4
2	HANKKEEN PERUSTEET	5
2.1	Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset.....	5
2.2	Yhteenveto hankkeesta	5
2.3	Perustelut tarpeelle.....	5
2.3.1	Palvelustrategiset linjaukset.....	6
2.3.2	Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan	6
3	TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET	6
3.1	Tilojen toiminnan kuvaus.....	6
3.2	Osallistaminen ja osallisuuden toteutuminen hankkeessa.....	9
3.2.1	Ateriapalvelun tavoitteet.....	9
3.2.2	Puhtaus / Pesu- ja wc-tilat	9
3.2.3	Siivous.....	9
3.2.4	Jätehuollon tilat	10
3.2.5	Väestönsuojatilat	10
3.2.6	Piha.....	10
3.3	Tilaohjelma.....	11
3.4	Tilojen vaatimukset	11
4	RAKENNUS.....	13
4.1	Yleiset tavoitteet ja vaatimukset.....	13
4.1.1	Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet	13
4.1.2	Tilatehokkuustavoite	14
4.1.3	Muuntojoustovaatimus	15
4.1.4	Ääniolosuhteet.....	15
4.1.5	Palotekniset vaatimukset	15
4.1.6	Sisäilmataavoitteet.....	15
4.1.7	Valaistustavoitteet	16
4.1.8	Antennilasivaatimus.....	16
4.2	Arkkitehtoniset tavoitteet	16
4.3	Esteettömyystavoitteet	17
4.4	Rakennetekniset tavoitteet	18
	LVIA-tekniset tavoitteet	19
	Yleistä.....	19
	Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät.....	19
	Vesi- ja viemärijärjestelmät.....	20
	Ilmanvaihtojärjestelmät.....	20
	Rakennusautomaatiojärjestelmät	20
4.5	Sähkötekniset tavoitteet.....	21
4.5.1	Aluesähköistys ja liittymät	21
4.5.2	Sähkönjakelu ja keskukset	21
4.5.3	Sähköautojen latausasemat.....	22
4.5.4	Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset.....	22
4.5.5	Johtotiet.....	22
4.5.6	Johdot ja niiden varusteet	22
4.5.7	Valaistusjärjestelmät	23

4.5.8	Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta, wlan).....	23
4.5.9	Yhteisantennijärjestelmä.....	23
4.5.10	Info-TV-järjestelmä	23
4.5.11	Äänentoisto-, kuulutus- ja AV-järjestelmät sekä kuulorajoitteisten induktiosilmukat	24
4.5.12	Keskuskellojärjestelmä.....	24
4.5.13	LE- WC-hälytysjärjestelmä	24
4.5.14	Soittokellot, ovipuhelimet ja sisäänpyyntölaitteet	24
4.5.15	Kiinteistöautomaatiojärjestelmä	24
4.5.16	Murtosuojausjärjestelmä	24
4.5.17	Videovalvontajärjestelmä.....	25
4.5.18	Hätälukitusjärjestelmä	25
4.5.19	Sähköiset ovilukitukset ja kulunhallintajärjestelmä.....	25
4.5.20	Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä.....	25
4.5.21	Palohälytysjärjestelmä	25
4.5.22	Savunpoistojärjestelmä.....	25
4.5.23	Aurinkosähköjärjestelmä.....	25
4.5.24	Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät.....	26
4.6	Toteutukseen liittyvät tavoitteet	26
4.6.1	Huoltokirja	26
5	RAKENNUSPAIKKA	27
5.1	Rakennuspaikan sijainti ja hallinta	27
5.2	Rakennuspaikan ominaisuudet	27
5.3	Tontin rakennettavuus ja pohjaolosuhteet	27
5.3.1	Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka.....	27
5.3.2	Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys	28
5.3.3	Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely.....	28
5.3.4	Radonselvitys	29
5.4	Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet.....	29
6	VÄISTÖTILATARVE.....	30
7	HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE.....	30
8	KUSTANNUKSET JA VUOKRA	30
9	RAHOITUS JA AIKATAULU.....	31
10	TYÖTURVALLISUUSASIAT	31
11	RISKIT	31
11.1	Normaalit riskit, aikataulu.....	31
11.2	Väistötilat	31
11.3	Maaperään, ympäristön ja rakennettavuuteen liittyvät riskit.....	31
11.4	Rakentaminen	32
12	TYÖRYHMÄ.....	32

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

27.8./2028

Hankekehitysarkkitehti Heidi Majander

Liitteet:

- Liite 1: Sijaintikartta
- Liite 2: Ilmakuva
- Liite 3: Asemakaavaote ja -määräykset
- Liite 4: Tonttikartta
- Liite 5: Tilaohjelma
- Liite 6: Alustava perustamistapalausunto

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen suunnitteluohjeet
- Vantaan kaupungin Koulusuunnitteluohje sekä koulusuunnitteluohjeen tila- ja piha-kortit

1 HANKETIETOKORTTI

VD/4002/10.03.02.01/2024

Kohteen nimi: Nikinmäen uusi koulupaviljonki						
Tarpeen kuvaus: Jokivarren koulun Sorvatien opetuspisteen vanha paviljonki poistuu käytöstä. Nikinmäen opetuspisteen uusi paviljonki korvaa Sorvatien opetuspisteen vanhan paviljongin. Paviljonkiin toteutetaan tilat noin 110 oppilaalle. Paviljonkiin toteutetaan myös pieni liikunta-/terapiasali päiväkodin ja vaativan erityisen tuen (vammaisopetus) opetuskäyttöön.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Korso-Koivukylä koulu- ja päiväkotiverkkoselvitykset 2024.						
Tarpeen perustelut: Jokivarren Sorvatien opetuspisteen paviljongista luovutaan 2024/2025.						
Käyttäjätöimiala(t): Kasvatuksen ja oppimisen toimiala (KASO)						
Kaupunginosa: Nikinmäki	Kiinteistötunnus: 92-86-107-1			Tontin pinta-ala: 20290 m ²		
Osoite ja tontti: Perhotie 27	Kaavatiedot: Tontti on asemakaavatie-doissa			Rakennusoikeus: 6085, jäljellä 1607		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus		
				€	€ / brm ²	€ / htm ²
Uudisrakennus	886		572			
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen tilapaikkamäärä				110		
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				€ / tilapaikka		
Väistötilan tarve: -						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Ei toteuteta omana investointina. Koulupaviljonki esitetään toteutettavan vuokrapaviljonkina/leasing-toteutuksella. Mahdollistetaan optio/lunastus.						
Hankkeen toteutusaikataulu: TS-HS 5/2024-8/2024, Suunnittelun aloitus syksyllä 2024, Rakentamisen aloitus keväällä 2025, Valmis 12/ 2025.						
Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %): Arvio ylläpitokustannuksista on noin 53.000 € / vuosi						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle € / v (alv 0 %): 530.000.e/vuosi						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %): 120.000e						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra				35 € / brm ² / kk (alv 0 %)		
Vuokravaikutus		31 010 € / kk		372 120 € / vuosi		
Vuokravaikutus/tilapaikka		282 € / kk		3383 € / vuosi		
Laatija (t): Heidi Majander, Hannu Haarala				Päivämäärä: 27.8.2024		

Nikinmäen uusi koulupaviljonki
Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

2 HANKKEEN PERUSTEET

2.1 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman mukaan äkillisiin perusopetusikäisten määrän muutoksiin ja väistötilatarpeisiin varaudutaan vuokrapaviljongeilla tarpeen mukaan.

2.2 Yhteenveto hankkeesta

Tarveselvitys-hankesuunnitelma koskee uutta koulupaviljonkia, paviljongin piha-alueita sekä liittymistä ajotiehen ja kevyen liikenteen reitteihin. Paviljonkirakennus sijoittuu Nikinmäen kaupunginosaan Vantaan kaupungin omistamalle YOS-tontille. Kohteen osoite on Perhotie 27, 01490 Vantaa. Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 2006 valmistunut Nikinmäen koulu ja päiväkotikoti, 4502kem2, sekä koulupaviljonki vuodelta 2008. Päiväkodin pihalla on vuonna 2022 valmistunut pieni kota.

Tontin pohjoisosassa on leikkipuisto, jonka ohella Perhotie 30 kenttää ja Perhopuistoa käytetään koulun ja päiväkodin ulkoilualueena. Perhopuiston kenttä on talvisin Nikinmäen kaupunginosan ainoa ulkoaluetta.

Uuden paviljongin ja päärakennuksen välille rakennetaan katettu ja tuiskulumisuojaattu yhdyskäytävä.

Hankkeeseen kuuluu piha-alue sisältäen piha- ja aitamuutokset sekä parkkialueen ja ajoteiden korjaus- ja muutostyöt.

Paviljongille haetaan lähtökohtaisesti pysyvää rakennuslupaa.

Uuteen koulupaviljonkiin toteutetaan tilat noin sadan yleisopetuksen oppilaan ja noin kymmenen tehostetun ja erityisen tuen pienryhmän oppilaan opetustilat, sekä vaativan erityisen tuen oppilaiden terapiasali, jonka on mahdollista toimia myös nykyisen päiväkodin liikuntasalina.

2.3 Perustelut tarpeelle

Nikinmäen koulupaviljongin tarveselvitys-hankesuunnitelma on valmisteltu yhdessä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Toimitilajohtamisen ja muiden Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa. Paviljonki tehdään korvaamaan Nikinmäen koulun Sorvatien opetuspuolelta poistuvia tiloja.

Koulurakennuksen tarveselvitys-hankesuunnitelman mukainen bruttoalatarve on 886 brm². Paviljonki tulee koulun käyttöön. Rakennus toteutetaan kaksikerroksisena ja vuokrahankkeena kuudeksi vuodeksi ja jatkoaikaoptiolla. Tavoitteena on, että laajennus (paviljonki) on valmis joulukuussa 2025.

Nikinmäkeen rakennettava uusi paviljonki korvaa osittain Jokivarren koulun Sorvatien opetuspuolelta poistuvia tiloja ja vastaa Nikinmäen koulun lukuvuoden 2025–

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

2026 oppimistilarpeeseen, joka perustuu rehtorien arvioon kyseisen lukuvuoden tulevasta oppilasmäärästä koululla. Paviljonki vastaa tulevien vuosien oppilaspaikkatarpeeseen, ja se korvaa myös koulun päärakennuksen tiloja, koska vammaisopetuksen tilat toteutetaan tilamuutoksina nykyiseen rakennukseen.

2.3.1 Palvelustrategiset linjaukset

Jokivarren koulu on alakoulu (1.-6. luokat) ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031. Jokivarren koulu muodostuu Sorvatie ja Nikinmäen opetuspisteestä. Syksyllä 2024 Sorvatiellä koulunkäynnin aloittaa 1.-6. vuosiluokat ja vaativan erityisen tuen ryhmät. Nikinmäessä aloittavat koulunkäynnin 1.-3. vuosiluokat. Jokivarren koulu toimii lähikouluna pääasiassa Jokivarren ja Nikinmäen kaupunginosien alakouluikäisille lapsille. Koulu on oleellinen osa Korson suuralueen peruskouluverkkoa ja sitä tullaan tarvittamaan myös jatkossa.

2.3.2 Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Nikinmäen kaupunginosassa on noin nelinkertainen määrä alakouluikäisiä verrattuna Jokivarren kaupunginosaan. Virallisen väestöennusteen 2024 mukaan molempien kaupunginosien alakouluikäisten määrä on laskeva tulevalla kymmenvuotiskaudella. Lapsimäärän väheneminen alueella otetaan huomioon Nikinmäkeen mahdollisesti vuonna 2031 valmistuvan toisen vaiheen laajennuksen tarveselvityksessä. Toisen vaiheen laajennus Nikinmäkeen korvaisi Sorvatie opetuspisteen päärakennuksen.

3 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

Koulupaviljonkiin tulee 110 oppilaspaiikkaa ja opettajia 12.

Koulun toiminta ajoittuu klo 6–18.00 välille.

Kohde on satunnaisesti käytössä myös kesäisin ja vain osin.

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus

Kaikki perusopetuksen vuosiluokat siirtyivät uuteen opetussuunnitelmaan viimeistään 1.8.2019. Perusopetuksen opetustilojen suunnitteluohjeen (2019) mukaan uuden opetussuunnitelman mukaiset tavoitteet luoda paremmat edellytykset koulun kasvatustyölle, oppilaiden mielekkäälle oppimiselle ja kestäväälle tulevaisuudelle asettavat uudenlaisia tavoitteita myös koulujen oppimistiloille. Vanha opetustilan käsite ”luokka” on korvattu käsitteillä solu, oppimisalue, ryhmätila ja eriyttämistila, joista muodostuu monipuolinen ja joustava oppimisympäristö. Uusissa oppimisympäristöissä on mahdollisuus tilojen muunneltavuuteen sen hetkisten pedagogisten tarpeiden ja tilanteen

mukaan. Opetussuunnitelmassa oppija nähdään aktiivisena toimijana, jolloin opettajan rooli muuttuu oppimisen ohjaajaksi ja valmentajaksi. Oppijoiden aktiivinen toimijuus edellyttää opetustiloilta muuntuvuutta ja virikkeisyyttä – opetustilojen käyttäminen monipuolisesti muodostuu oleelliseksi osaksi oppimisen prosessia. Ilmiöpohjainen oppiminen tai pari- ja tiimiopettajuus vaativat koulutiloilta joustavuutta ja suurempia tilakokonaisuuksia. Opettajien ja oppilasryhmien yhteistyö edellyttää tiloja, joissa mahdollistuvat vuorovaikutus, oppilaan aktiivinen rooli opiskelussa ja TVT:n käyttö. Oppilaalla tulee olla mahdollisuus myös häiriöttömään opiskeluun yksin, parin kanssa, tai opettajan välittömässä ohjauksessa. Koulutilojen ja kalusteiden tulisi olla helposti järjestettävissä uudelleen ryhmän tai tehtävän vaatimusten mukaan. Tilojen tulee olla turvalliset, terveelliset ja muunneltavat.

Uusi oppimisympäristö ja sen oppimisen tilat rakentuvat oppimisalueista ja opetuksen eriyttämiseen soveltuvista tiloista. Tilat voivat olla yhteiskäytössä eri ikäisiä oppilaita varten. Yhteisopettajuuden mahdollistaminen ja tilojen yhdistäminen on suunnittelun tavoitteena, mutta oppimistilat tulee pystyä riittävästi myös eriyttämään toisistaan. Eriytettynä toisistaan oppimistilat omaavat omat ääni- ja toimintamaailmansa. Pienet ryhmätilat ja eriyttämistilat toimivat opetusta ja oppimista jaksottavina tiloina. Ne mahdollistavat myös julkisen ja yksityisen tilan vaihtelun arjen opetustilanteissa. Oppimistilat voivat avautua toisiinsa siirtoseinien avulla. Siirtoseinien tulee olla helposti avattavia ja hyvin akustoisia. Tiloja voidaan muunnella tarpeen mukaan uudelleensi-joittamalla irtokalusteita. Tiloja voidaan jakaa esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

Opetustilojen huonekorkeuden tulee olla vähintään 2,8 metriä, ja ensisijaisesti kaapistojen tulee olla kattoon saakka. Kaappien yläsokkeleihin tulee asentaa akustoisia pintaa. Vaihtoehtoisesti kaapistojen katot toteutetaan viistokattoina, jolloin pöly ei kerääntyy kaappien päälle. Kaikkiin opetustiloihin, aulaan ja ruokasaliin tulee olla ns. älytaulujärjestelmälle paikat. Opetustiloihin sijoitetaan siirreltävät näytöt. Paviljongin päätyyn voidaan sijoittaa sisäänkäynnit suoraan 2. kerroksen tiloihin, jotta sisääntuloväylät eivät ruuhkautuisi ja puhtaanapito helpottuisi. Useat sisäänkäynnit ehkäisevät sisäänkäyntien ruuhkautumista kengättömässä koulussa. Koulussa tulee olla yksi pääsisäänkäynti, mutta paviljonki ei tarvitse välttämättä pääsisäänkäyntiä. Teknologian hyödyntämisellä oppimisessa tuetaan vapautta valita oppimisen tiloja. Tavoitteena on, että digitaaliset oppimateriaalit, mobiilipalvelut ja pelillisuus oppimisessa ja opetuksessa mahdollistetaan luontevaksi osaksi koulupäivää. Langaton verkko toimii kaikissa koulun tiloissa ja koulun lähiympäristössä. Lisäksi sähköpistokeilla muun muassa TVT-laitteiden latausta ja käyttöä varten on riittävästi, eri puolilla, sekä keskellä oppimistilaa. Paviljonkiin tarvitaan nykyaikaiset datayhteydet, jotta uudenaikaisen opetussuunnitelman mukaista opetusta pystytään toteuttamaan. Paviljongin info-tv:t toimivat synkronoituna pääkoulurakennuksen infotelevisioiden kanssa. Koulujen välille asennetaan tietoliikennekuitu.

Koulutilojen tulee olla hyvin valaistuja ja akustoituja. Sisätiloissa lähtökohtana on päivänvalon mahdollisimman suuri hyödyntäminen. Oleskelu- ja työtiloissa ikkunoiden valoaukkojen yhteenlaskettu pinta-ala tulee olla minimissään 10 % huonealasta (tavoitteena suurempi pinta-ala). Oppimistilojen osalta valaistuksen ja akustiikan

suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota ja ne tulee suunnitella tilakohtaisesti. Tavoitteena on luonnonvalon mahdollisimman suuri määrä ja keinovalo on hyvin valaisevaa ja portaattomasti säädeltävää. Oppimistiloissa on pimentävät verhot ja kaihtimet. Tilojen ääniolosuhteet suunnitellaan toimiviksi akustikon toimesta. Lattiamateriaalien valinnassa huomioidaan akustiikan lisäksi kengättömyys ja materiaaleille asetetut tekniset vaatimukset. Oppimistiloissa käytetään tekstiilimattoja, tai –laattoja.

Turvallisuutta tarkastellaan uudenlaisen tilasuunnitteluun liittyvänä ensisijaisesti palo- ja poistumisturvallisuuden näkökulmasta. Myös kiusaamista ehkäisevät tilaratkaisut ovat tärkeitä. Kyseessä on arjen turvallisuus sekä häiriötilanteiden turvallisuus. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala puoltaa lasiseinien käyttöä toiminnan avoimuudella ja turvallisuudella. Valvottavuuden tulee olla vaivatonta ja erityisesti käytäviin tulee olla näköyhteys myös oppimistiloista. Toisaalta oppimistiloihin tulee jäädä katvealueita käytävältä katsottaessa. Lasiseinät ja –ikkunat varustetaan sälekaihtimilla, tai verhoilla. Kahden poistumistien mahdollisuus tulee olla turvattuna myös taiteovien ollessa kiinni. Jokaisessa tilassa tulee olla kaksi poistumistietä (suuremmasta kuin 10m² tilasta). Oppilashuollon tiloihin ja vierailijoiden vastaanottohuoneina käytettäviin tiloihin tulee suunnitella aina kaksi poistumistietä

Rakennus varustetaan keskitetyllä kuulutusjärjestelmällä (järjestelmän tulisi olla yhteydessä koulun kuulutusjärjestelmään) ja automaattisella paloilmoinjärjestelmällä, jos vaatimus on ollut rakennusluvan ehtona, muutoin verkkovirtaan kytketyillä palovaroitimilla. Yhteys olevaan kouluun hoidetaan kuitumuuntimella. Parempi tapa liittää on liittää paviljonki kuparikaapelilla (Jamak Arm) pääkoululle 0 dB linjalla, jos etäisyys ei ole liian pitkä. Laajennus varustetaan merkki- ja turvalaistusrakennelmällä. Poistumisreitit tulee olla selkeitä ja hyvin merkittyjä. Lisäksi paviljonki varustetaan välituntikelloilla sekä valvontakameroilla, jotka sijoitetaan avoimiin tiloihin, piha-alueelle ja sisäänkäyntien yhteyteen. Sisäänkäynnit varustetaan ovipuhelimilla ja hätäluvitusrakennelmällä, joka voidaan aktivoida ainakin kahdesta tilasta nappia painamalla. Opasteita on riittävästi ja ne ovat selkeitä.

Piha-alue suunnitellaan alakouluikäisten tarpeet ja alustavasti 2031 valmistuvaksi suunniteltu koulun laajennus huomioiden. Piha-alue on oppimisympäristö, jonka tulee tarjota niin aktiivista tekemistä kuin rentouttavaa tauotusta opiskelusta. Piha tarjoaa myös alueen asukkaille ja perheille mahdollisuuden aktiiviseen tekemiseen ilta- ja viikonloppukäytön muodossa. Liikkumaan kannustavien piha-alueiden lisäksi tarvitaan tilaa rauhallisiin yksin-, pari ja ryhmäleikkeihin, joissa käytetään mielikuvitusta. Pihalla (ja sisätiloissa) suositaan luonnollisia materiaaleja, luontoelementtejä ja kasvillisuutta. Liikennejärjestelyihin ja pihan valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, ja pihatilan käyttäminen pimeinä vuodenaikoina tulee ottaa huomioon. Oppilaat tulevat kulkemaan paviljongin ympäri leikkipuistoon ja reitti tulee huomioida. Liukastumisriski ulkona huomioidaan. Valvottavuus tulee turvata myös pimeään aikaan. Valaistuksen painopisteet sijoitetaan oleskelualueille ja sisäänkäyntien yhteyteen. Pihalle tarvitaan suoja sateelta ja auringolta. Suojana käytetään ensisijaisesti puita, mutta katoksiakin tarvitaan. Pihasuunnittelua ohjeistetaan tarkemmin tilakeskuksen ”Ohjeita suunnittelijoille” -dokumentissa.

Pihalla tulee olla (runkolukittavat) polkupyörätelineet sekä kello rakennuksen ulkoseinällä. Pysäköintipaikkojen riittävyys tulee turvata opettajamäärän kasvaessa. Piha-alue tulee suunnitella rakennustietokortiston ohjeistuksen mukaisesti (RT-103085). Pihan suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös esteettömyys. Pihan turvallisuutta parannetaan ajoportilla.

Paviljongin ja jätekatoksen laajentamisen myötä tarvitaan 14 parkkipaikkaa lisää. Sisätilojen viilennys huomioidaan maalämpöjärjestelmällä.

3.2 Osallistaminen ja osallisuuden toteutuminen hankkeessa

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala vastaa osallisuuden mahdollistamisesta ja on nimennyt hankkeeseen osallisuusasiantuntijan. Suunnittelussa osallistetaan koulun oppilaita ja päiväkodin lapsia sekä henkilökuntaa ja mahdollisesti huoltajia. Kohteeseen laaditaan erillinen osallisuussuunnitelma, jonka tekemistä varten osallisuusasiantuntija kutsuu palaverin koolle. Osallisuussuunnitelma esitellään yhteisessä suunnittelukokouksessa ja lisätään liitteeksi suunnitelmaan.

Työmaa-aita tehdään vanerisena (min. 40m²) ja se toimii maalaus- ja piirustusalueena koulun oppilaille koko työmaan ajan.

Hankkeeseen kuuluu tila- ja pihatilakorttien mukaiset osallisuutta mahdollistavat hankinnat, ja vähintään 8m² kuvaprintattuja tai 3D-muotoiltuja seinäkiinnitteisiä akustiikkalevyjä, jotka ovat irrotettavissa ja siirrettävissä muualle. Levyjä asennetaan porrashuoneisiin ja käytäville.

3.2.1 Ateriapalvelun tavoitteet

Uuteen paviljonkiin ei tule ruokailua, vaan oppilaat siirtyvät ruokailemaan pääkoulun ruokasaliin. Paviljonkiin tulee ainoastaan työtilan yhteyteen minikeittiö, kt. tilakortit.

3.2.2 Puhtaus / Pesu- ja wc-tilat

3.2.3 Siivous

Puhtauspalvelun tavoitteet rakennuksen hyvälle siivottavuudelle

Puhtaat tilat luovat puitteet terveelliselle ja turvalliselle oppimiselle. Yläpölyjen kertymistä suunnitteluratkaisuissa tulee välttää, turhia ulokkeita ja korkealla olevia puhdistettavia pintoja, joihin pöly pääsee kerääntymään. Huomioitava, ettei puhtaanapidollisesti ole mahdollisuutta poistaa korkealta yläpölyjä päivittäisessä siivouksessa, mikä vaikuttaa sisäilman laatuun heikentävästi.

Tavoitteena on yhtenäistää materiaalivalintoja. Kaikki käytettävät materiaalit ja tilaratkaisut toteutetaan kestävästä, tehokkaasta ja edullisesti ylläpidettävistä tuotteista. Puhdistettavien pintojen ja kalusteiden tulee olla julkisentilan ja kulutusta kestäviä sekä helposti puhdistettavat. Lattioiden vahaukselle ei tule olla tarvetta.

Tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen esteettömyys. Esteettömyydellä mahdollistetaan rakennuksen hyvä siivottavuus. Kiinteistön sisäänkäynnin tulisi olla katettuja, asfaltoituja ja tuulikaapeilla varustettuja, mikä vähentää lian kulkeutumisen sisätiloihin.

Rakentamisen aikainen puhtausluokka P1

Materiaalien päästöluokka M1

Siivouskeskus

Siivoustilojen suunnittelussa käytetään (RT-kortteja, joissa annetaan suosituksia siivoustilojen sijoituksista, mitoituksista. Tilojen varustelussa käytetään Vantaan kaupungin määriteltyjä varusteita.

Siivouskeskus toteutetaan 1krs., tavaratoimitusten ja jätehuollon joustavuuden takaamiseksi. Siivouskeskukseen kulku tulee olla esteetön ja tilan oven tulee avautua käytävään. Siivouskeskus toimii myös tukkutavaroiden varastona, joten tilan tulee olla riittävän suuri. Tilassa pestään päivittäin siivouksen pyykkiä, joten ilmanvaihdon pitää olla hyvä. Tila varustetaan 6 kg pyykinkäsittelykoneilla ja koneille omat jalustat. pyykinkäsittelykoneille valetaan betonista 10 cm koroke, johon jalustat pultataan kiinni. koneet asennetaan RST-altaan viereen, pesukone ensin ja viereen kuivausrumpu. RST-altaan juoksuputken tulee olla pitkä ja käsisuihkulla varustettu. Hiekkanerotuskaivo 300x300 cm asennetaan RST-altaan eteen. Pesukoneen vedenpoisto ohjataan nukka-altaasta lähtevän putken kautta hiekkanerotuskaivoon. Kaivon kanteen tehdään reikä vedenpoistoputkelle. Pyykinkäsittelykoneille Kombi-rasiat ja pesukoneelle kylmän ja kuumaveden liitännät. Siivouskeskuksen oven leveys 1000 mm. Siivouskeskus varustetaan Vantaan kaupungin tilakorttien mukaisilla varusteilla.

3.2.4 Jätehuollon tilat

Nykyisen koulurakennuksen jätehuoltotila on todella pieni. Uuden paviljongin jätteet eivät tule sopimaan olemassa olevaan jätetilaan, joten tila ei riitä uuden paviljongin jätteille. Nykyistä olemassa olevaa jätetila laajennetaan. 4m² verran, jotta jätetilaan saadaan lisättyä eri jätejakeille astiat uuden paviljongin jätteille. Samalla varmistetaan, että ovissa on aukipitolaitteet ja hyvä valaistus.

3.2.5 Väestönsuojatilat

Paviljonkiin ei sijoitetta VSS-tiloja.

3.2.6 Piha

Kt. luku 3 ja kappale 5.

3.3 Tilaohjelma

Mitoitus perustuu Vantaalla käytössä olevaan opetustilojen mitoitukseen ja Vantaan kaupungin opetustilojen suunnitteluohjeisiin. Oppilaita tiloissa tulee olemaan tilaohjelman mukaisesti max. 110 ja lisäksi liikuntasalin käyttäjät. Koulun laajuustavoitteet tilaohjelman mukaisesti, kt liite 5.

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

3.4 Tilojen vaatimukset

Rakennuksen tulee olla tilaratkaisultaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Ratkaisun tulee ottaa huomioon toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen ja tilakohtaiset määräykset. Luokkatilojen tulee saada suoraa luonnonvaloa. Paviljongin suunnittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys. Paviljongin tilat toteutetaan pääosin perusvarusteltuina tiloina. Koulun eri tilojen vaatimuksia on esitetty tilakorteissa, kt liite 5.1.

Langaton verkko toimii kaikissa koulun tiloissa ja koulun lähiympäristössä. Paviljonkiin tulee nykyaikaiset datayhteydet. Pääkoulun ja paviljongin välille asennetaan tietoliikennekuitu.

Koulutilojen tulee olla hyvin valaistuja ja akustoituja. Sisätiloissa lähtökohtana on päivänvalon mahdollisimman suuri hyödyntäminen. Oleskelu- ja työtiloissa ikkunoiden valoaukkojen yhteenlaskettu pinta-alan tulee olla minimissään 10 % huonealasta. Oppimistilojen osalta valaistuksen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota ja niihin laaditaan valaistussuunnitelma. Tilojen ääniolosuhteet suunnitellaan toimiviksi akustiikkasuunnittelijan toimesta. Lattiamateriaalien valinnassa huomioidaan akustikan lisäksi kengättömyys ja materiaaleille asetetut tekniset vaatimukset. Kaikissa oppimistiloissa on tekstiililaatat tai -matto.

Vaaditut erikoissuunnitelmat:

- valaistussuunnitelma, selostus paviljongin valaistuksesta sekä piirustukset oppimistilasta ja lisäksi aistihuoneesta, mikäli se suunnitteluvaiheessa sijoittuu paviljonkiin.
- akustiikkasuunnitelma

Oppimistilojen ja käytävien välisestä näköyhteydestä huolehditaan lasiseinin. Rakennus varustetaan keskitetyllä kuulutusjärjestelmällä. Poistumisreittien tulee olla selkeitä ja hyvin merkittyjä. Yli 10m² suuruisiin tiloihin, tulee suunnitella kaksi poistumistietä. Kahden poistumistien mahdollisuus tulee olla turvattu myös taiteovien ollessa kiinni.

WC-tilat.

Oppilaiden wc-tiloja tulee olla molemmissa kerroksissa. WC-tilat tehdään erillisinä ja etuhuoneellisina tai dB-ovien. Molempiin kerroksiin yhdet esteettömät WC-tilat.

Liikuntatilat.

Liikuntatila, kt. tilakortti.

Puhtauspalvelut.

Puhtauspalvelut muodostuvat paviljongin siivouskeskuksesta sekä pihalla jätekatoksen laajennuksesta.

Ruokailutilat.

Ruokailu tapahtuu pääkoululla, yhteen paviljongin tilaan tulee minikeittiö, kt. tilakortit.

Sisäänkäynnit.

Paviljonkiin tulee kaksi oppilassisäänkäyntiä ja yksi-kaksi henkilökunnan- ja huollon sisäänkäyntiä ratkaisusta riippuen. Vaate- ja kenkäsäilytystilan sekä pyörätuolitalan tulee sijaita ulko-ovien välittömässä läheisyydessä.

Molempiin kerroksiin tulee eteistilat ja käynti pihalle.

Oppimistilat

Kt. tilakortit.

Ikkunat ja ovet

Kaikki paviljongin ikkunat varustetaan sälekaihtimilla pl. mahdollinen näkösuojakalvotettu ikkuna ja oppimistilat pimennysverhoilla. Ulko-oviin ja osaan sisäovista tehdään iLoq-Lukitus.

Tarkemmat ohjeet tilojen suunnitteluun "ohjeita suunnittelijoille" -dokumentista (Vantaan kaupunki) ja tiloittain tilakorttien mukaan. Lisää tietoa tilojen järjestämisestä on myös tilaohjelman Huomioita-kohdasta.

3.5 Paviljongin piha

Huoltoajoreitin (huolto-, saatto- ja puhtauspalveluiden liikenne) tulee kulkea erillään oppilaiden kulkureiteistä. Oppilaiden saattoliikenteen pysäköintipaikat suunnitellaan ja merkitään liikennemerkein. Saattoliikenne ei saa ristettyä oppilasliikenteen kanssa. Koska huolto tapahtuu em. poiketen siten, että pääkoulun reitti leikkipuistoon risteää huoltoreitin ja parkkipaikan ajoreitin kanssa, tilannetta parannetaan tässä hankkeessa reitin turvallisuutta automaattisesti toimivalla ajoportilla. Kevyeen liikenteen parkkien sijoittelu tontilla suunnitellaan uudestaan ja sitä lisätään.

Pihan valaistusta uusitaan osittain, ja pihatilan käyttäminen pimeinä vuodenaikoina tulee ottaa huomioon. Valvottavuus tulee turvata myös pimeään aikaan.

Piha-alueelle sijoitetaan

- Päivitetty alueopaste 2 kpl, ->toinen P-alue, ja toinen sijoittuen jalankulun sisäänkäyntiin.
- SOS-kyltti leikkipaikasta
- Kameravalvontakyltit
- Pesäkeinu (purettu keinun tilalle), esteettömällä turva-alustalla (jousto ja tekonurmi)
- Keinun yhteyteen juoksuesteaidat metallielementtiaidasta, 1 metrin korkeus
- Monitoimi-kiipeilyteline 2 kpl (purettujen huonokuntoisten kiipeilytelineiden tilalle) esteettömällä turva-alustalla (jousto ja tekonurmi)
- Tasapinováline 2 kpl siirto

- Palloseinän kunnostus ja siirto
- Panna-areenan siirto (sijoituspaikka katsotaan erikseen), tekonurmen uusinta
- Runkolukittavat pyörätelineet määrä. Paviljonki + 77 paikkaa ja vanhat paikat 65 pp-paikkaa uusitaan pääkoululle 142 paikkaa, yht. 196 paikkaa.
- Skootti-pysäköintitelineet määrä 20, voidaan hyödyntää vanhoja rengsaskiinnitteisiä pp-telineitä.
- Lipputangot 2 kpl siirto
- Roska-astiat 60 l, "lintuläpällä" 3 kpl
- Penkit 2 kpl

Pihasuunnittelua ohjeistetaan tarkemmin tilakeskuksen "Ohjeita suunnittelijoille" -dokumentissa. Pihan olemassa oleva kasvillisuus pyritään säilyttämään ja istutetaan tarvittaessa uusia kasveja. Paviljongin viereiset koivut säilyvät ja suojataan työmaan ajaksi.

Hulevesien suunnittelulla varmistetaan, että pihalle ei muodostu lätäköitä. Lumelle tulee suunnitella riittävät läjityspaikat.

4 RAKENNUS

4.1 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Tavoitteena on toiminnallisesti ja liikenteellisesti toimiva tilaratkaisu. Toiminnot sijoitetaan ja niille varataan tilat oikeissa keskinäisissä suhteissa. Liikenteellisesti tilajako toteutetaan siten, että vältetään umpiperiä ja siten, etteivät toisiinsa liittyvien toimintojen väliset etäisyydet muodostu liian pitkeksi. Pohjaratkaisun tulee olla selkeä ja tarjota näkymiä ympäristöön ja rakennuksen sisällä. Käytävöiden tulla olla helposti ylläpidettäviä ja kuljettavia.

Toiminnan tulee olla turvallista ja ilmanlaadultaan terveellistä.

4.1.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun paviljongin elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoitte- lun sekä materiaalit. Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalan jälkilaskentaa.

Apurakennukset ja -katokset toteutetaan kasvikattoisina

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017); Opetusrakennus ja päiväkotit (luokka 6) mukaan energiatehokkuuden vertailuluku saa olla enintään 100 kWhE/ (m², a).

Pysyvän rakennuksen tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 70 kWhE/m², a. Energiatehokkuuden suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelu-alojen saumatonta yhteistyötä.

Rakennuksen ilmanvuotoluvun q50 saa olla korkeintaan 1 (m³ /hm²), mikä varmistetaan tiiveysmittauksilla ja rakenteiden tiivistämisellä työmaavaiheessa.

Samalla tontilla sijaitsevaan koulu- ja päiväkotirakennukseen toteutetaan kesällä 2024 maalämpöjärjestelmän korjaus (suunnitelmat päivätty 14.5.2024), sillä nykyisessä järjestelmässä on ilmennyt useita lämmitykseen liittyviä ongelmia, jotka johtuvat järjestelmän putkikytkennöistä ja ohjaustekniikasta.

Lämpöpumppuja ei ole toimivalla tavalla kytketty öljykattilan rinnalle. Tämän vuoksi nykyisiä laitteita, kytkentöjä ja ohjaustekniikkaa on purettu ja uusittu kesällä 2024.

Tehtävien korjausten avulla nykyinen maalämpöjärjestelmää on saatettu toimimaan tehokkaammalla tavalla ja suunnitteluvaiheen aikana syksyllä 2024 selviää myös, voidaanko pysyväksi tarkoitetun koulupaviljongin lämmitys kytkeä tähän lämmitysjärjestelmään. Alustavan arvion mukaan nykyisen lämmitysjärjestelmän mitoituksen tulisi riittää molempien rakennusten lämmittämiseen. Todennusta tähän asiaan saadaan, kun seurataan korjattua maalämpöjärjestelmää lämmityskaudella loppuvuonna 2024. Maalämpöjärjestelmästä tulee saada lisätehoa 20...25 % uuden paviljonkirakennuksen käyttöön.

Vaihtoehtoisina paviljonkirakennuksen lämmitysmuotoina voisivat toimia tarvittaessa laajennettava koulurakennuksen maalämpöjärjestelmä, lämpöpumppuratkaisut tai sähkölämmitys. Nykyinen kaukolämpöverkko sijaitsee niin kaukana rakennuspaikasta, että siihen liittymisen ei ole mahdollista.

Varustetaan pysyvä paviljonkirakennus aurinkosähköjärjestelmällä. Alustava järjestelmän koko on 20...35 kWp. Järjestelmäkoko vaikuttavat tulevan rakennuksen kattomuoto sekä arvioitu sähköenergiankulutus.

Liitetään paviljonkirakennus koulu- ja päiväkotirakennukseen kesällä 2024 asennettavaan puitesopimustoimittaja Schneider Electricin automaatiojärjestelmään, joka liitetään etävalvomoon.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seuranta varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita Vantaan kaupungin mittarointiohjeen (29.2.2024) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

4.1.2 Tilatehokkuustavoite

Ks. kohta tilaohjelma (liite).

4.1.3 Muuntojoustovaatimus

Muuntojoustavuus on keskeinen periaate uuden opetussuunnitelman mukaisen opetuksen ja oppimisen mahdollistavissa tiloissa. Pariluokat tulee voida tarvittaessa yhdistää toisiinsa avaamalla niiden välissä oleva siirtoseinä. Pienet ryhmätilat ja eriyttämistilat voidaan erottaa pariluokista esimerkiksi siirtoseinien tai paljeovien avulla. Hankkeen suunnitteluvaiheessa viimeistellään siirtoseinien, lasiseinien, lasisiirtoseinien, paljeovien ja mahdollisten pariovien sijainnit käyttäjän näkemys huomioiden. Mahdollisuuksien mukaan voidaan toteuttaa myös suurempia avattavia tilakokonaisuuksia, kuin pariluokat pienryhmätiloihin.

Rakenteiden muuntojousto

Ratkaisun tulee mahdollistaa katetun yhteyden rakentamisen pääkouluun, ja varautua sisäyhteyden rakentamiseen mahdollisen koulun laajennushankkeen 2031 yhteydessä.

Tilojen muuntojousto

Ratkaisun tulee mahdollistaa sisäyhteyden rakentamisen pääkouluun myöhemmin. Ikkunoiden valoaukon edusta jätetään noin puolentoista metrin säteellä vapaaksi kiintokalusteita.

Tilat osin yhdistettäviä.

Talotekniikan muuntojousto

Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI- ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista.

4.1.4 Ääniolosuhteet

Suunnittelussa noudatetaan ääniolosuhteiden hallinnan suhteen Vantaan kaupungin suunnitteluohjetta sekä Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen. Suunnitteluohjeessa on esitetty tilakohtaiset ääneneristys- ja huoneakustiset vaatimukset keskeisten tilojen osalta.

4.1.5 Palotekniset vaatimukset

Pääkoulun paloluokka on P1.

Paviljongin paloluokka on P2. Poistumistiejärjestelyt hyväksytetään suunnitteluvaiheessa.

Paviljonki on oma palo-osastonsa.

4.1.6 Sisäilmatavoitteet

Tilaaja huolehtii tarvittavien rakennuspaikkaan liittyvien ympäristö- ja maaperäselvitysten laatimisesta ennen suunnittelun alkua.

Tilojen sisäilman tulee täyttää pääosin Sisäilmayhdistys ry:n Sisäilmastoluokituksen sisäilmaluokan S2 vaatimukset, paitsi kesälämpötilojen osalta voidaan noudattaa S3 lämpötilatasoja. Suunnittelussa on varauduttava myös ilmastonmuutoksen sisäilmavaikutuksiin, kuten lämpötilojen nousuun kesäkaudella.

Rakennustöiden ja IV-järjestelmän puhtausluokka on P1. Pääurakoitsija laatii

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

hankekohtaisen pölynhallintasuunnitelman.

Rakennus- ja IV-tuotteiden päästöluokka on M1. Koulujen ja päiväkotien tilojen materiaaleista ohjeistetaan tilakorteissa.

Rakennus on suunniteltava siten, että siinä on hyvä sisäilmaston laatu ottaen huomioon kosteus-, lämpö-, ääniympäristö- ja valaistusolosuhteet. Rakenteista peräisin olevat epäpuhtaudet, materiaaalipäästöt tai rakenteiden kosteus eivät saa heikentää sisäilman laatua. Rakennuksen taloteknisten järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä tavoitteiden mukaisia olosuhteita. Myös rakennuksen siivous, huolto ja ylläpito on voitava toteuttaa niin, että ne tukevat tavoiteltuja sisäilmasto-olosuhteita. Suunnittelutyön tulee edetä Terve talo -tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on varmistaa hyvä sisäilmasto. Hyvä sisäilman laatu tulee huomioida kaikkien suunnittelualueiden osalla ja Vantaan suunniteluohjeen mukaisesti. Sisäilman tavoitetaso on vähintään Sisäilmastoluokituksen S2-taso, hyvä sisäilmasto.
(lämpötilayläraja S3 mukaan).

Rakennukseen asennetaan jäähdytys/viilennys. Viilennystä hoidetaan myös mekaanisin keinoin, ikkunoihin auringonsuojakalvot ja kaikkiin ikkunoihin asennetaan sälekaihtimet ja oppimistiloihin pimennysverhot.

Tiiveysvaatimus

Noudatetaan ympäristöministeriön asetusta uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017). Ilmanpitävyys varmistetaan tiiveysmittauksilla.

4.1.7 Valaistustavoitteet

Valaistustavoitteet ovat standardin SFS-EN 12464-1:2021 (Sisävalaistusstandardi) mukaiset. Valaisinvalinnoissa sekä niiden ohjauksissa on tavoitteena optimaalinen energiatehokkuus.

Käyttötarkoitukseen ja käyttäjäryhmään liittyen, tilan valon värilämpötilaan (K) tulee kiinnittää erityistä huomioita.

4.1.8 Antennilasivaatimus

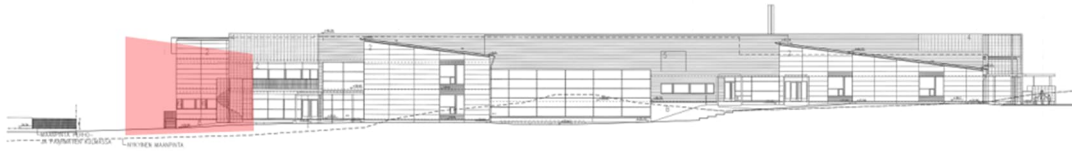
Paviljonki tulee toteuttaa siten, että rakenteet eivät estä matkapuhelinverkkojen kuuluvuutta sisätiloissa. Antennilaseja tulee jokaiselle sivulle ja kerrokseen (1/lasi/kerros/sivu).

4.2 Arkkitehtoniset tavoitteet

Uudisrakennushanke toteutetaan kaupunkirakenteeseen ja nykyiseen koulurakennukseen arkkitehtoniseltaan ilmeeltään sopivaksi.

Rakennus tulee näkyvälle paikalle ja julkisivujen tulee olla niin materiaaleiltaan kuin yksityiskohdiltaan viimeistelyjä ja huomioida pääkoulun arkkitehtuurin ominaispiirteet. Julkisivuvalaisimet tehdään pääkoulun valaisintyyppien kanssa yhteneviksi.

Rakennus tehdään kaksikerroksisena ja pulpettikattoisena, ja kattoon yhtenevä kattokulma koulurakennuksen kanssa.



KUVA, NIKINMÄEN KOULUN JULKISIVU ETELÄÄN, PUNAISELLA PAVILJONGIN VIITTEELLINEN SIOJITTUMINEN.

Arkkitehtisuunnitelmat hyväksytetään tilaajalla ja lupaedellytykset rakennusvalvonnasta mahdollisimman hyvissä ajoin hankkeen aikataulun vuoksi.

Paviljongin itä- ja pohjoissivulla paviljongin sokkeli tehdään muuraten ja piha tulee sokkelirakennetta vasten, suunnitteluratkaisusta riippuen myös erillinen tukimuuri on mahdollinen. Tällä mahdollistetaan esteetön sisäänkäynti paviljonkiin ja kouluun, sekä luiskaton kulku paviljongista pääkoululle. Riittävä paviljongin alapohjan tuuletus suunnitellaan siten, että paviljongin lattiakorkeus +36.00 ja hyödynnetään nykyisen maanpinnan kaltevuutta ja tarvittaessa käytetään alapohjan tuuletusta. Maanpinta on osin yli metrin alempana kt. perustamistapalausunto liite 6.

Leikkipuiston suuntaan tehdään esteetön luiska ja tarvittaessa myös portaat suunnitteluratkaisusta riippuen. Paviljongin ympäri, myös länsisivulle, jätetään kulkureitti leikkipihalle.

Paviljongin ensimmäisen ja toisen kerroksen lattiakorot tehdään samaan korkeuteen koulun +1. kerros + 36.00 ja 2. kerros + 39.60 kanssa.

Pääkoulu porrastaa ruokasaliin mentäessä siten, että ruokasalin kohdalla 1. kerros on korossa +38,20 ja sen ja päiväkotisiiven osittain maanalainen pohjakerros ovat korossa +35.00.

Laatutasotavoitteet sekä tilojen varustus ja kalustus Vantaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Materiaalien päästöluokka M1.

Paviljongista tehdään katettu ja tuulisuojaattu yhdyskäytävä. Ulkonevat katokset tehdään samasta materiaalista ja yksityiskohdilla, kuin pääkoulun nykyiset katokset.

4.3 Esteettömyystavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 117 § Esteettömyys) on määritelty rakentamiselle asetettavat vaatimukset. MRL:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden

käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. Valtioneuvoston asetus 241/2017 esteettömästä rakennuksesta ja asetus 1007/2017 rakennuksen käyttöturvallisuudesta tulivat voimaan tammikuussa 2018.

Lisäksi noudatetaan soveltaen vanhentuneita esteettömän rakentamisen ohjeistuksia kuten RakMK F1 Esteetön rakennus, Määräykset ja ohjeet 2005, sillä poikkeuksella, että rakennuksen lattiapintojen ja rakennukseen liittyvien ulkopuolisten kulkuväylien tulee olla täysin taseisia. Lattia- ym. pinnasta kohoavia saumalistoituksia, kynnyksiä ym. ei saa olla. Ovien kynnnyksettömyyden toteuttamisessa noudatetaan RT-ohjekortin, Vanhusten palveluasuminen RT 93–11134, kuvan 85 mukaan. Eteismatot yms. tulee olla upotettuna lattiapinnan tasoon. Rakennuksen esteettömyydellä varmistetaan myös tilojen hyvä siivottavuus.

Paviljonki tulee vammaisopetuksen käyttöön ja reitin saattopaikalta jokaiseen sisätilaan tulee olla esteetön.

4.4 Rakennetekniset tavoitteet

Alustavan arvion mukaan paviljonkirakennuksen perustamistapa on paalutus. Perustamistapa tarkentuu suunnitteluvaiheessa. Kunnallistekniset rakenteet vaativat alustavan arvion mukaan pohjavahvistusta (stabilointi tai kevennys). Liikennöitävät alueet/pihat voidaan alustavan arvion mukaan rakentaa maanvaraisina.

Rakennus salaojitetaan ja routasuojataan.

Rakennuksen sokkelirakenteen ulkonäkö maanpinnasta ylöspäin itäjulkisivulla ja osin pohjoispäädyssä on oltava olemassa olevan koulurakennuksen mukainen (sileä betonipinta). Ryömintätilan tuuletuksesta on huolehdittava.

Mahdollinen liikenteen aiheuttama runkomelu ja värinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa.

Alustatila on tuuletettu (ei koneellinen). Alimmat lattiat tehdään kantavina rakenteina. Maahan asennettavat vesi- ja viemäriasennukset lämmöneristetään. Vesijohdolle asennetaan saattolämmitys.

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

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

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

Rakentamisen puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Pinta-materiaaliluokka on M1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Akustiikkaan kiinnitetään erityistä huomiota.

LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

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

Teknisille tiloille varataan riittävä tilavaraus.

Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät

Lämmöntuotto toteutetaan koulun maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmällä. Lämmitysjärjestelmään liittymiseen tarvittavat muutokset kuuluvat urakkaan.

Paviljonkiin toteutetaan viilennystä koulun maalämpöjärjestelmän passiivienergiaa hyödyntäen liikuntasaliin, sekä jäähdytystehontarvelaskennassa tarkennettaviin tiloihin, esim. puhallinkonvektorein, ilmanvaihtokoneiden jäähdytys- tai kombipattereihin.

Lämmönjako toteutetaan pääsääntöisesti vesikiertoisella lattialämmitysjärjestelmällä ja keittiössä patterilämmitysjärjestelmällä. Tuulieteisiin asennetaan lisäksi lämminkiertoilmakojeet. Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki, Tilakeskus; Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa. Lattialämmityspotkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happi-diffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea.

Maahan asennettavat lämpöputket energiatehokkailla putkielementeillä (esim. Uponor Ecoflex VIP)

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Käyttöveden kylmä- lämmin- ja lämpimänveden kiertojohdot liitetään koulun käyttövesiverkostoon. Tarvittavat muutokset kuuluvat urakkaan. Nykyisen liittymän, varaajien, putkiden, venttiideiden ym. komponenttien koot tarkastetaan suunnittelun osana, ja muutetaan tarpeen mukaan urakkaan kuuluvana. Jätevesi- ja hulevesiviemäri liitetään nykyisen liittymän piiriin. Rakennettavaa koulupaviljonkia varten rakennetaan urakkaan kuuluvana yhteinen hulevesien viivytysjärjestelmä, tontin hulevesimäärät tasataan tontin viivytysjärjestelmällä vastaamaan hulevesien hallinnan nykytilannetta. Suunnittelija hankkii tarvittaessa HSY sopimusmuutokset.

Ilmanvaihtojärjestelmät

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

Sisäilman laatuvaatimukset S2, ilman lämpötilaylärajan osalta S3, paitsi liikuntasalin osalta ilman lämpötilayläraja S2. Ilmanvaihdon henkilöääräinen mitoitusuimamäärä opetustiloissa on +8 dm³/s, hlö.

Kanavistot pyritään sijoittamaan 'alas laskettujen kattojen' sisään.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti jaksottaisella käytöllä.

Rakennusautomaatiojärjestelmät

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

riippumatta. Kiinteistöautiojärjestelmän suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungilla käytössä olevaa suunnitteluohjetta.

4.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekni-
sten 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.

Sähkölaitteiden suunnitteluun ja toteutukseen huomioidaan muuntojoustavuus huomioiden.

4.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja tietoliikenneoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidun välityksellä. Tietoliikenneliittymä asennetaan joko viereisestä koulusta tai rakennukseen asennetaan oma kuituliittymä. Koulun liittymän hyödyntämismahdollisuus selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Kiinteistöautomaatio (Schneider Electricin automaatiojärjestelmä) liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon ja murtosuojausjärjestelmä Vantaan murtosuojausjärjestelmäverkkoon.

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

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

4.5.2 Sähkönjakelu ja keskuskeskukset

Sähkölaitteiden rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

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

Rakennus varustetaan sähkötoimittajan päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävällä keittiön energiankulutuksen seurantamittarilla. Alamittaukset toteutetaan Vantaan

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

kaupungin mittarointiohjeen mukaan.

4.5.3 Sähköautojen latausasemat

Pysäköintialueelle asennetaan sähköautojen latausjärjestelmä noudattaen lakia 733/2020 "rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä."

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

4.5.4 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset

Maadoituksen tarkoitus on estää vaarallisten kosketusjännitteiden muodostuminen sähkölaitteiden vikatapauksissa. Maadoitukset takaavat sähköverkon vikavirralla luotettavan reitin ja varmistavat suojalaitteiden luotettavan ja nopean toiminnan.

4.5.5 Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja.

Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen.

Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Pistorasiapylväiden tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa.

4.5.6 Johdot ja niiden varusteet

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

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

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta ja kuiluissa on avattavat luukut.

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

Upotettavien sähkökalusteiden sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

4.5.7 Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464–21 suosituksia.

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

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

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

4.5.8 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta, wlan)

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

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erilliseen lukittaviin teletiloihin.

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

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

Lisäksi aurinkosähköjärjestelmän energian tuoton seurantamonitorille asennetaan rasia ja invertterin läheisyyteen varataan tietoliikennesasia.

4.5.9 Yhteisantennijärjestelmä

Rakennukseen ei rakenneta erillistä yhteisantenniverkkoa, vaan tarvittaessa tv-lähetyksiä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta.

4.5.10 Info-TV-järjestelmä

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

4.5.11 Äänentoisto-, kuulutus- ja AV-järjestelmät sekä kuulorajoitteisten induktiosilmukat

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

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

Ruokasali varustetaan kuulorajoitteisia palvelevalla sähköisellä järjestelmällä (esim. Induktiosilmukalla + vahvistimella) sekä videoprojektorilla tai isolla näytöllä. Projektori/näyttö käyttäjien erillishankinnassa. Induktiosilmukoiden tarkempi määrä selvitetään suunnitteluvaiheessa esim. tarve luokkatiloissa.

4.5.12 Keskuskellojärjestelmä

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

4.5.13 LE- WC-hälytysjärjestelmä

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

4.5.14 Soittokellot, ovipuhelimet ja sisäänpyyntölaitteet

Rakennuksen pääsisäänkäynnit, keittiön ja opettajienhuone, yms. sisäänkäynti varustaan soittokello tai ovipuhelinjärjestelmällä. Soittokellotarpeet sekä rinnakkaiskellojen tarve selvitetään tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Neuvotteluhuone ja hiljaisen työskentelyn tila varustetaan "varattuvaloilla".

4.5.15 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan taloautomaatiojärjestelmällä (Schneider Electric), jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Automaatiojärjestelmä liitetään nykyisen koulun järjestelmään. Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeellemurtohälytymisen välitinlaitteen kautta.

4.5.16 Murtosuojausjärjestelmä

Rakennus varustetaan murtosuojausjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena

liikeilmaisimilla. Hälytystoiminto liitetään vartiointiliikkeeseen mobiiliverkon kautta. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus tilaajan erillishankinta.

4.5.17 Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja ja osin piha-alueita. Lisäksi koulun käytäville, auloihin

ja ruokalaan asennetaan dome-tyyppisiä kameroita. Laitteet ja niiden asennustyöt tilaajan erillishankinnassa.

Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa.

4.5.18 Hätälukitusjärjestelmä

Rakennuksen sähkölukittavat ovet varustetaan ns. hätälukitusjärjestelmällä. Ovien lukitsemista

ja avausta ohjataan henkilökunnan huoneesta ja vartijan tilasta.

4.5.19 Sähköiset ovilukitukset ja kulunhallintajärjestelmä

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

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

Iltakäyttötiloihin johtavan pääkulkureitin ovet varustetaan sähköisellä kulunhallinnalla (iLoq).

4.5.20 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä. Järjestelmät liitetään nykyisen koulun järjestelmiin.

4.5.21 Palohälytysjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella palovaroitinjärjestelmällä, ellei rakennusluvan ehdot muuta edellytä. Järjestelmä liitetään hätäkeskukseen ja nykyisen koulun järjestelmään. Kts. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7.

Palo- ja vikahälytys siirretään vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta.

4.5.22 Savunpoistojärjestelmä

Rakennuksen varustetaan savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

4.5.23 Aurinkosähköjärjestelmä

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneelilla. Aurinkosähköjärjestelmä varustetaan inverttereillä ja paneelilla, jotka mahdollistavat virran optimoinnin.

Lähtökohtana voimalan mitoituksessa on, että rakennuksessa tuotettava sähköenergia käytetään pääsääntöisesti sen sähköjärjestelmissä. Tyypillisesti voimala mitoitetaan siten, että se tuottaa rakennuksen kesäaikaisen tunneittaisen peruskulutuksen ja rakennuksesta syötettävän sähköautolatauksen tunneittaisen peruskulutuksen mukaisen sähköenergiamäärän. Ylimääräinen sähköenergian tuotanto myydään Vantaan kaupungin sähköenergian toimittajalle.

Aurinkosähköjärjestelmän suunnittelussa tulee huomioida pelastuslaitoksen ohjeistus ja suunnitelma tulee myös hyväksyttävä pelastuslaitoksella.

Huomioitava myös mm. seuraavat ohjeet: Vantaan energia on laatinut erillisohteen "Pientuotannon liittäminen jakeluverkkoon" sekä Vantaan Kaupungin ohjeistus "Aurinkosähkön suunnittelu_Vantaa_Ohje 2.3"

4.5.24 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

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

Kattokaivojen, räystäiden, rännien, raitisilmakammioiden ja syöksytorvien ym. sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan varauksena ja otetaan käyttöön, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Vesi- ja viemärintiliittymät varustetaan sähkölämmityksellä.

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

Sähköhanoina käytetään verkkovirtaan kytkettäviä hanoja. Muuntaja ja kaikki mahdolliset kytkentärasiat asennetaan ensisijaisesti alakaton yläpuolelle, tämä tulee huomioida PU:n hanatoimituksen liitosjohdoissa.

Pihalle rakennetaan sähkötoimen ajoportti.

4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Suunnittelussa ja rakennustöissä on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta Vna 205/2009.

Rakennustöissä noudatetaan Kuivaketju10 tai vastaavaa kosteudenhallintamenettelyä.

4.6.1 Huoltokirja

Kohteesta laaditaan huoltokirja, jossa on sisällysluettelo ja vain kohdetta koskevat ohjeet.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Paviljonkirakennus sijoittuu Nikinmäen kaupunginosaan Vantaan kaupungin omistamalle tontille osoitteeseen Perhotie 27, 01490 Vantaa. Paviljongin sijainti on koulun etupihalla, tontin luoteispäädyssä. Laajennettava jätekatos sijaitsee pääkoulun pohjoispuolella keittiön huoltopihan yhteydessä.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Paviljonki rakennetaan opetustointia ja sosiaalitointa palvelevalle korttelialueelle YOS. Rakennus saa olla kaksikerroksinen, rakennuksissa tulee olla pulpettikatto ja julkisivumateriaalin pääosin puuta.

Autopaikkavaateet määrittellään kaavan mukaan rakennuslupavaiheessa ja alustavasti paikkatarve on +13 autopaikkaa ja +1 jätekatoksen laajennuksen alle jäävän paikan korvaaminen.

Julkisivu sovitetaan pääkoulun julkisivujen ominaispiirteisiin.

5.3 Tontin rakennettavuus ja pohjaolosuhteet

5.3.1 Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Lähtötietojen (peruskartan ja ilmakuvien) mukaan rakennuspaikalla on pinnassa täyttömaakerros. Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiiviystä ja laadusta ei ole tarkempaa tietoa.

Vanhon suunnitelmien mukaan rakennuspaikalla on ollut noin 1 metriä korkea ylipenger kahdeksan kuukauden ajan.

Alueella on tehty painokairauksia vuosina 1984–2003, yksi siipikairaus vuonna 2002 sekä otettu yhdestä pisteestä häiriintymättömiä maanäytteitä vuonna 2003.

Lähimmät painokairaukset ovat päätyneet/päätetty 7,9-10,65 metrin syvyyteen kairausajan kohdan maanpinnantasosta (+34.14...+34,36) määräsyvyyteen, tiiviiseen maakerrokseen ja kiveen, lohkareeseen tai kallioon.

Kairauksissa on ollut pintakerrostuman alapuolelle löysää savea noin 5–6,5 metrin syvyydelle saakka, ennen karkeampia kerrostumia.

Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Pohjavedenpinnantasoo tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla.

Vantaalla on maanäytteessä ollut silmämääräisiä havaintoja sulfidisavesta, jonka olemassaolo tulee tutkia tarkemmin.

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset, kun rakennuksen sijainti on selvillä. Kaivantoihin tulee laatia erilliset kaivantosuunnitelmat.

Rakentamiskorjaukset tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Alustavan arvion mukaan tontilla ei ole pima-riskiä.

5.3.2 Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Suunnittelussa tulee huomioida, että autoliikenteen ja jalankulun /pyöräilyn reittien sekä opilaiden muiden kulkureittien risteämiset minimoidaan ja risteämäkohdat suunnitellaan erityisesti jalankulun turvallisuus huomioiden.

Pihalle tulee toteuttaa riittävä määrä runkolukittavia pyörätelineitä eri puolille pihaa helposti käytettäviin sijainteihin keskeisimpien saapumissuuntien puolelle.

Liikkumisesteiden pysäköintipaikat tulee sijoittaa lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähen esteettömistä sisäänkäynneistä.

Pysäköinnin, huoltoajon ja saattoliikenteen ajoreitit ja pysäköintipaikat suunnitellaan ja merkitään asianmukaisin liikennemerkein. Saattoliikenteelle tulee suunnitella selkeät ja turvalliset järjestelyt, jotta saattoliikenne saadaan toteutumaan suunnitelman mukaisesti.

Koulun pysäköintipaikkojen riittävyys tulee varmistaa henkilökuntamäärän kasvaessa. Urakkaan kuuluu alustavasti 14 uutta parkkipaikkaa erillishintaisena. Parkkipaikkojen sijoittelu ja lukumäärä tarkennetaan suunnitteluvaiheessa. Mahdollinen alueellinen muu ratkaisu voi vaikuttaa parkkipaikkatarpeeseen.

Koulun pysäköintipaikat varataan koulun käyttöön kouluaikoina, mutta muina aikoina ne toimivat alueen yleisenä pysäköintinä.

5.3.3 Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Vesihuolto

Vedenjakelu

Koulun käyttövesi johdetaan Perhotien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson painepiiriin.

Käyttövesi tulee pääasiassa Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamoiden välityksellä Korson ylävesisäiliöön. Ylävesisäiliön tilavuus on 4000 m³. Painetasot ovat: ylin +94 m ja alin +85 m merenpinnasta.

Jätevesiviemärointi

Koulun jätevedet johdetaan Paarmatien d200 jätevesiviemäreillä ja kootaan Jokivarren jätevedenpumppaamolle. Pumppaamo johtaa jätevedet Mikkolan ja Matarin viemäriverkoston

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

kautta Korso-Tikkurila runkoviemäriin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Koulun hulevedet johdetaan Paarmatien d600 ja Perhotien d500 hulevesiviemäreillä länteen ja puretaan Keravanjokeen. Keravanjoki laskee Vantaanjoen kautta Helsingin Vanhankaupungin lahteen.

Hulevesien hallinta

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitusadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa.

Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulva-reitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Työmaavesien hallinnassa tulee noudattamaan pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta (2024)

5.3.4 Radonselvitys

Maaperän mahdollinen radonaktiivisuus tutkitaan ja rakennus varustetaan radonpoistoputkistolla.

5.4 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Koulun huoltopiha ja muu henkilöliikenne pyritään aina suunnittelemaan niin, ettei saatto- ja huoltoliikenteen reitit risteä. Kulkuyhteyksien on oltava turvalliset ja näiden suunnittelussa huomioidaan päivä- sekä iltakäyttö. Nikinmäen koululla on vuonna 2006 tehty järjestely siten, että koululta on kulku huolto- ja parkkipaikan tien yli suojatietä pitkin tontilla sijaitsevaan leikkipuistoon. Tämän yhteyden turvallisuutta parannetaan ajoportilla tontin rajalle. Uusi paviljonki rakennetaan koulun läntiselle etupihalle. Tontti ei ole tasainen ja pihan kaltevuutta hyödynnetään siten, että paviljongin lattiakorot molemmissa kerroksissa saadaan samaan korkoon koulun lattiakorkojen kanssa. Paviljonki liittyy koulun pääsisäänkäyntiin katoksella.

Tavoitteena on Vantaan perusopetuksen suunnitteluohjeen mukainen autopaikkamitoitus, tarkoittaen 14 lisäpaikkaa tontille tai muuhun sijaintiin. Pyörätelinepaikkoja toteutetaan ja siirretään tarvittaessa paviljongin tieltä pääkoulun pohjoispuolelle.

Suunnittelussa tulee esittää ratkaisumalleja, joissa huomioidaan talvi- ja kesäajan

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

kiinteistön kunnossapidon edellytykset. Lumen läjityspaikat, sulamis- ja pintavesien poisjohtaminen on huomioitava tontin suunnittelussa.

Piha-alueiden tulee muodostaa sisääntulopiha pääkoulun kanssa ja huomioida aidattu piha vammaisopetuksen oppilaille. Paviljongin oppilailla tulee olla katettu yhteys pääkoulun sisäänkäyntiin. Paviljongista tulee olla sekä luiskattu, että porrasyhteys leikkipuiston suuntaan, joka on myös välituntipihakäytössä.

Yhteyksien tulee olla sujuvat ja huomioida tarpeet kulkea paviljongin ympäri sekä olemassa olevan puuston säilyminen pihaa ja paviljonki varjostavina elementteinä.

6 VÄISTÖTILATARVE

Ei väistötilatarvetta.

7 HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Koulupaviljongin laajuustavoite on ~886 brm² ja 572hym² (noin 5,2 hym²/oppilas, lisäksi liikuntasali päiväkodille ja vaativan erityisen tuen oppilaille).

Koulun tilat tavoitteellisine laajuuksineen on esitetty tarkemmin tilaohjelmassa (Liite 5).

8 KUSTANNUKSET JA VUOKRA

Toimitilajohtamisessa on tehty alustava arvio syntyvistä tilakustannuksista pohjautuen aiempiin koulupaviljonkihankkeisiin. Tilakustannukset tarkentuvat tarjousten ja suunnitteluratkaisujen myötä.

Tilaajan arviot vuokratilojen vuosikustannuksista:

- Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle 31 010 € / kk ja 372 120 € / vuosi
- Vuokravaikutus/tilapaikka 282 € / kk ja 3384 € / vuosi.

Tilaajan arvio tilojen vuosittaisista ylläpitokuluista:

- noin 53 000 € / vuosi

Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle

- noin 530 000 €/vuosi (alv 0 %).

Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen:

- 120 000 €/vuosi (alv 0 %).

Hankinnassa mahdollistetaan optio jatkaa paviljongin vuokrausta pääkoulun mahdollisen laajennushankkeen valmistumisen vuonna 2031 jälkeen.

Parkkialueen kustannukset ilmoitetaan erillishinnalla.

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

9 RAHOITUS JA AIKATAULU

Hanketta ei toteuteta omana investointina. Koulu on esitetty toteutettavan vuokra- tai leasingpaviljonkina.

Aikataulu:

TS-HS: 5/24–8/24

Tarjouskilpailu: marraskuussa

Suunnittelu: aloitus tammikuu 2025

Rakentaminen: aloitus keväällä 2025

Valmis: 12/ 2025

Muut hankkeet, tilaajan erillishankintana:

Nykyisen paviljongin korjaus, kesä 2025.

Pääkoulun tilamuutokset ja keittiön korjaus, kesä 2025.

10 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Tarveselvitys-hankesuunnitteluvaiheen turvallisuuskordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen.

Suunnittelu – ja rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

11 RISKIT

11.1 Normaalit riskit, aikataulu

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

Jos hanke ei pysy suunnitellussa aikataulussa ja valmistu 12/2025, heijastuu se kouluverkkoon.

11.2 Väistötilat

Väistötilatarve realisoituu ennen valmistumista.

11.3 Maaperään, ympäristön ja rakennettavuuteen liittyvät riskit

Rakentamisolosuhteista seuraa riskejä, jotka voivat aiheuttaa lisäkustannuksia:

Rakentamista varten laaditaan lopullinen perustamistapalausunto rakentamisaikakohtaisine lisäpohjatutkimuksineen.

Työmaa-aikainen liikenne on huomattava riski ja kulku leikkipuistoon tulee järjestää vaihtoehtoisia reittejä pitkin.

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

Myös samanaikaiset muut rakennushankkeet, niiden asennukset pääkoululla sekä työmaaliikenne tontilla, ovat riski.

Työmaan ja koulun samanaikaisen toiminta on riski. Rakentaminen tulee sovittaa koulun toimintaan siten, että rakentamisvaihe sujuu turvallisesti ja erityistä riskiä aiheuttavat työvaiheet toteutetaan koulun ollessa kiinni ja lisävalvonnalla.

Läheisen kaupan vilkas ajoneuvoliikenne alueella on riski.

11.4 Rakentaminen

Kustannukset eivät ole globaalin taloustilanteen vuoksi tarkasti ennustettavissa.

Urakkakilpailutuksen onnistuminen ja hankkeen todella nopea aikataulu on riski, käyttöön-otto on 12/2025.

12 TYÖRYHMÄ

sähköpostiosoitteet: *etunimi.sukunimi@vantaa.fi*

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöt ja tilat:

Majander Heidi, hankekehitysarkkitehti/ Toti/ Hava (Projektin vetäjä, TS-HS-vaihe)

Kivineva Eija, hankepäälikkö/ Toti/ Hava

Vuorenmaa Juha, rakennuttajapäällikkö/ Toti/ Rak

Annika Varsio, projektipäälikkö/ Toti/ Rak (Projektin vetäjä, suunnitteluvaihe)

Onnela Katri, hankesuunnittelupäälikkö/ Toti/ Suha

Tuhkanen Jukka, rakenneinsinööri/ Toti/ Suha (Työturvallisuuskordinaattori)

Jonna Rosenblad, sähköinsinööri/ Toti/ Suha

John Petäistö, LVI-Insinööri/ Toti/ Suha

Aaltola Tarja, keittiöasiantuntija/ Toti/ Suha

Valkeapää Anne, puhtauspalveluasiantuntija/ Toti/ Suha

Suotula Marika, pihavastaava/ Toti/ Kupi

Eskelinen Sirpa, energian erityisasiantuntija/ Toti/ Kihy

Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri/ Mige/ Geotekniikka

Simola Pasi, Isännöitsijä/ Kiinteistöt ja asuminen/ Tiha

Kaupunkirakenne ja ympäristö:

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti/ Asemakaavoitus

Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti/ Asemakaavoitus

Johanna Brommer, lupa-arkkitehti/ Rakennusvalvonta/ Kaupunkikuvayksikkö

Kytösaho Iffa, johtava lupa-arkkitehti/ Rakennusvalvonta/ Kaupunkikuvayksikkö

Johanna Ojanlatva, kaupunkikuva-arkkitehti/ Rakennusvalvonta/ Kaupunkikuvayksikkö

Kadut ja puistot:

Auvinen Antti, suunnitteluinsinööri/ Vesihuollon yleissuunnittelu

Väänänen Heikki, liikenteen alueinsinööri/ Liikenteen aluesuunnittelu

Nikinmäen uusi koulupaviljonki

Uudisrakennus, Tarveselvitys-hankesuunnitelma

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Talous- ja hallintopalvelut:

Hannu Haarala, palveluverkkoasiantuntija

Lehtinen Petra, kalusteasiantuntija

Perusopetus

Karoliina Mutanen, osallisuusasiantuntija

Varhaiskasvatus:

Satu Turunen, palveluverkkoasiantuntija

Työsuojelu:

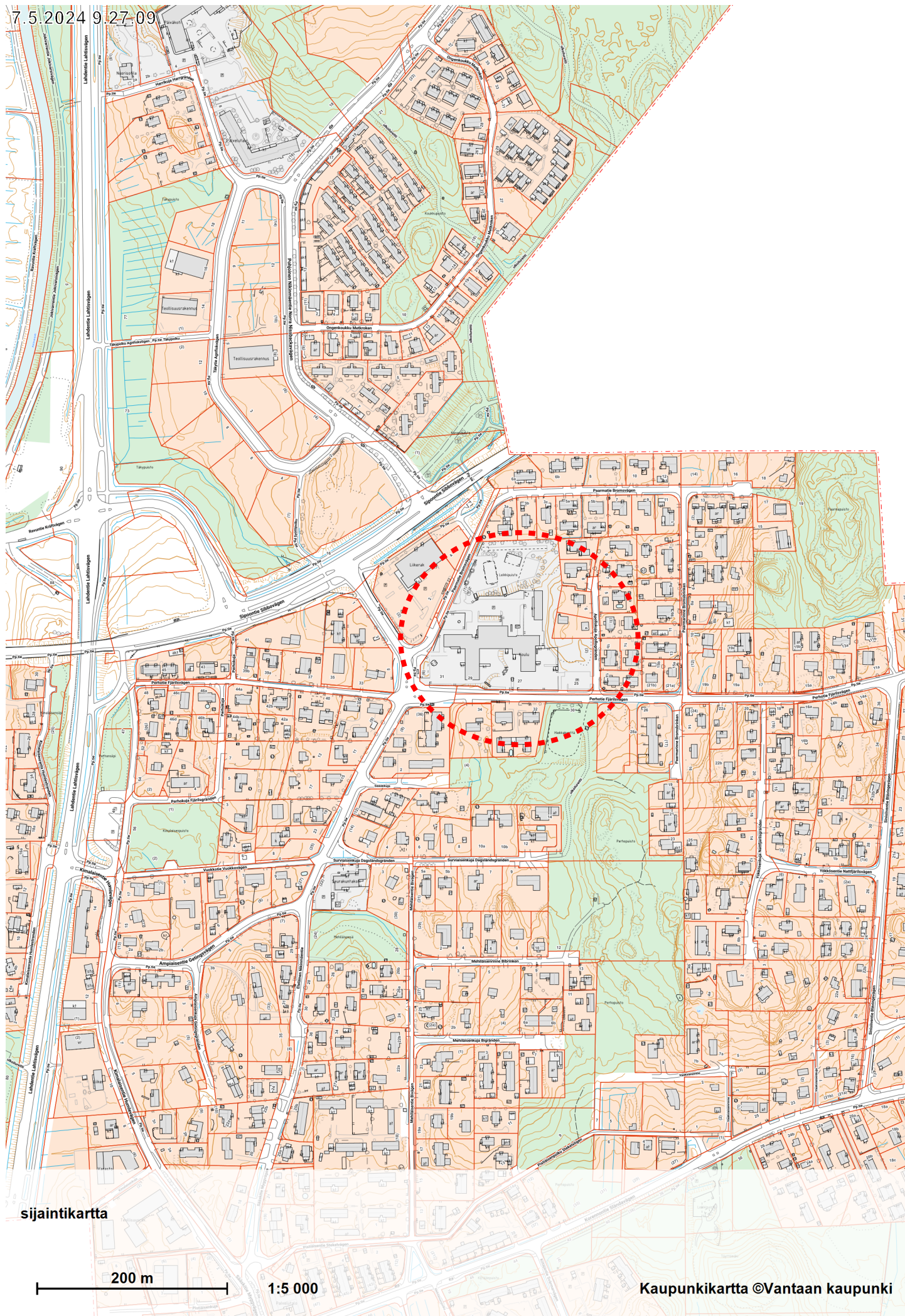
Sanna Tilli, työsuojeluvaltuutettu

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala

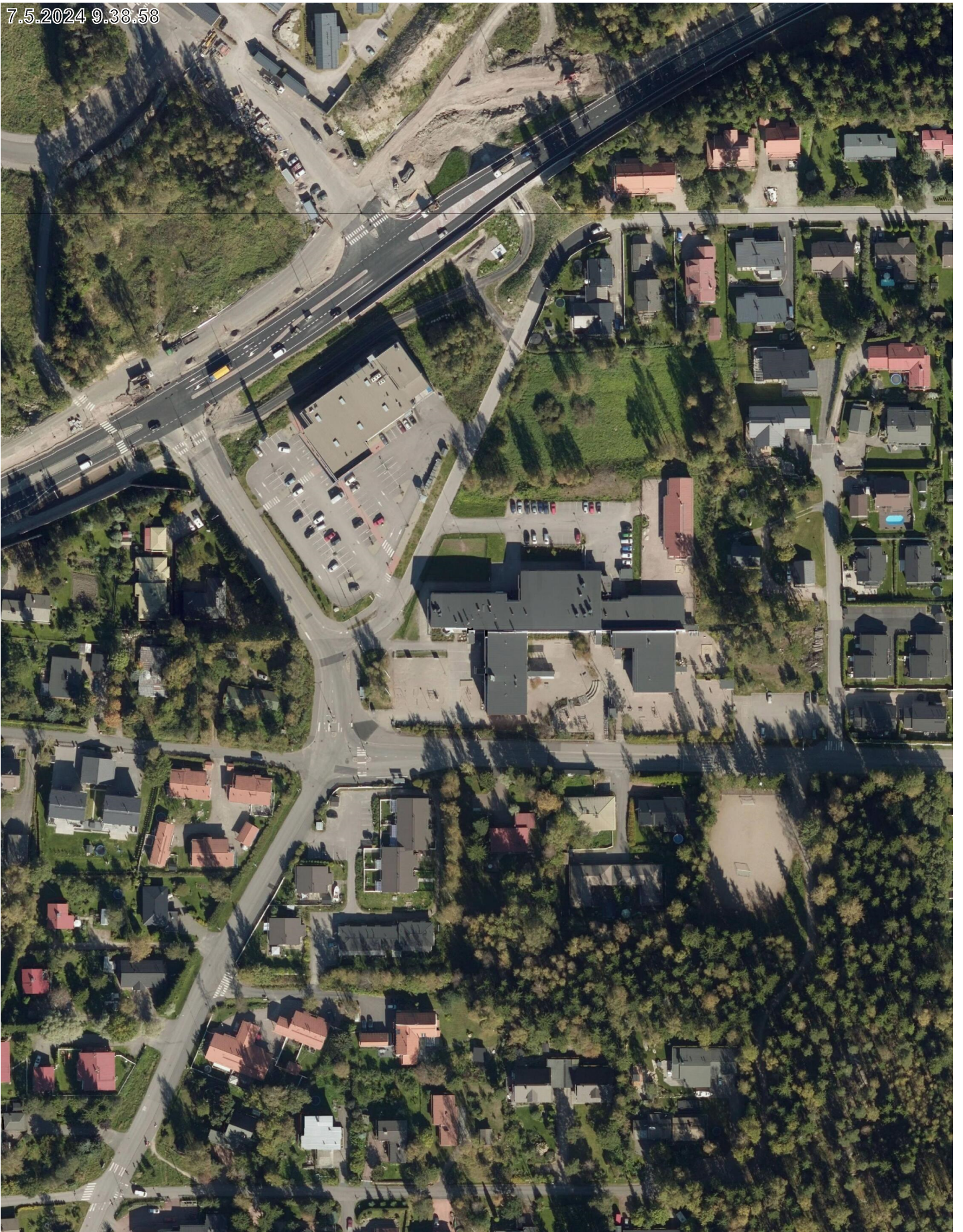
Järvi Noora, Erityisasiantuntija/ Talous ja strategia/ Talousohjaus

Heikkilä Janne, Palveluasiantuntija/ Hankinta

7.5.2024 9.27.09



7.5.2024 9.38.58



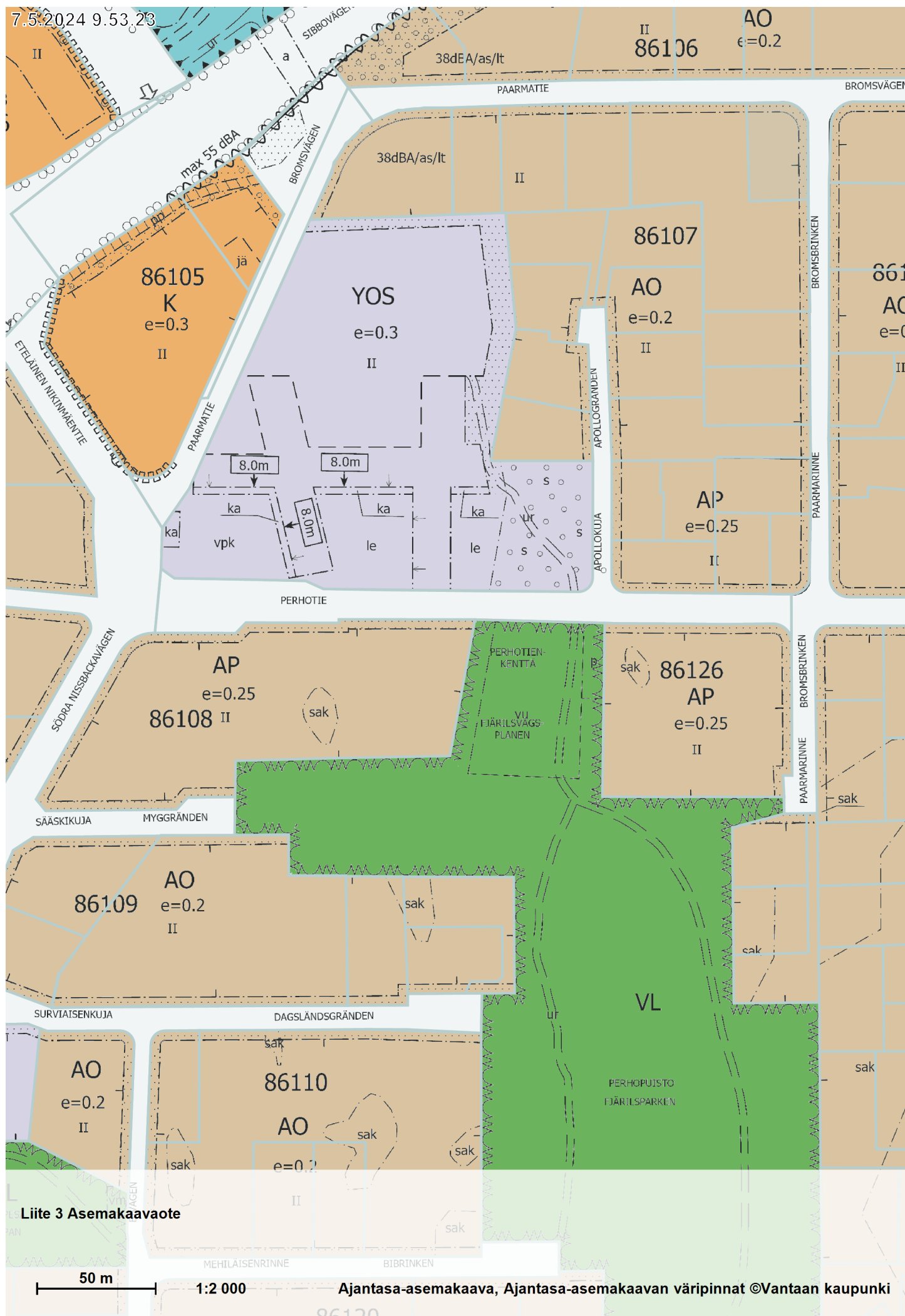
Liite 2 Ilmakuva

50 m

1:2 000

Ortoilmakuva (yhdistelmä) ©Vantaan kaupunki

7.5.2024 9.53.23



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

860600

Päiväys
Datum

04.06.2003

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

93/62-63

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 86, Nikinmäki

ETELÄ-NIKINMÄKI 2A

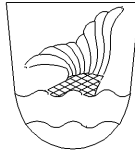
Asemakaavan muutos

(Ent. Korso I ja Korso II -rakennus-
kaavaa)

Korttelit 86105, 86107, 86126 sekä katu-
ja liikennealueet.

(Kumoutuvien asemakaavojen korttelit
3128, 3129, PTK 3123, Y 3125 sekä tie-
aluetta.)

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 86, Nissbacka

Kv 25.08.2003

SÖDRA-NISSBACKA 2A

Ändring av detaljplanen

(De gamla byggnadsplanerna Korso I
och Korso II)

Kvarteren 86105, 86107, 86126 samt gatu-
och trafikområden.

(Kvarteren 3128, 3129, PTK 3123, Y 3125
samt vägområden i den detaljplanen.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AP- korttelia 86126 sekä AP- aluetta korttelissa
86107 koskevia määräyksiä:

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja
ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi
rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja pal-
velu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin
kerrosalasta.

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja
työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäris-
tölle häiriötä.

Olemassa olevat rakennukset saa peruskorjata uudis-
rakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusoikeuden
estämättä.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun
ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vas-
taan puu- tai pensasaidalla.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten
sijoituksessa, käyttämällä ns. rinneratkaisua tai riittävällä
maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi mai-
semaan huonosti sopivia täyttöluiskia.

Avokallioita ei saa tarpeettomasti louhia.

Maisemallisesti merkittävillä avokallioalueilla rakennettaes-
sa tulee rakennuslupahakemukseen liittää selvitys, joka
osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympä-
ristöön.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap/asunto.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO-aluetta korttelissa 86107 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Tontille saa rakentaa useita rakennuksia.
Tontin minimikoko on 900 m².

Tonttia kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi va-
rasto- ja autotallitilaa enintään 30 m².

Tonttia kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enin-
tään 10 m² suuruisen lasikuistin.

LIITE: Kaupunkitilautakunta 23.10.2024 / 93

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

För AP-kvarteret 86126 samt AP-områden i kvarteret
86107 gällande bestämmelser:

På området får man uppföra radhus, kedjehus och
fristående småhus avsedda för bostadsändamål.

På tomten får utan hinder av i stadsplanen angiven
byggnadsrätt dessutom byggas för invånarna avsedda
gemensamma service-, rekreations- o.dyl. utrymmen,
dock högst till 10% av tomtens våningsyta.

Av bostadsbyggnadens våningsyta får högst 30% an-
vändas för kontors- och arbetslokaler.

På tomten får inte sådan verksamhet utövas, som kan
försäkra men för omgivningen.

Existerande byggnader kan byggas om på ett sätt
som motsvarar nybygge, utan att bygglovet lägger
hinder i vägen.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssor-
tering och för egenhändig kompostering.

Tomterna skall mot gatusidan eller mot annat allmänt
område inhägnas med tråstaket eller häckar.

I samband med sluttande tomter skall nivåskillnaderna tas i be-
aktande vid byggnadernas placering och genom användning av
s.k. suterränglösningar eller genom användandet av tillräckligt med
stödjemurar som följer landskapets topografi, detta för att det
inte ska uppstå skärningar och ramper som förfälar landskapet.

Berghällarna får inte sprängas sönder i onödan.

Vid byggande på områden med frilagda klippor av land-
skapsmässigt stor betydelse, bör man till bygglovsansökan
bifoga en utredning som kan påvisa att byggnaden/
konstruktionerna kommer att anpassas till omgivningen.

På tomterna bör bilplatser reserveras enligt 2 bp/bostad.

Kvartersområde för fristående småhus.

För AO-områden i kvarteret 86107 gällande bestämmelser:

På området får uppföras småhus med en eller två bostäder.

På varje tomt får flera byggnader uppföras.
Varje tomts minimistorlek är 900 m².

Utöver byggrätten får man på varje tomt bygga för-
rads- och garageutrymmen om högst 30 m².

Utöver byggrätten får man på varje tomt bygga en
glasveranda om högst 10 m².

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä.

Olemassa olevat rakennukset saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusoikeuden estämättä.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Suojavihervyöhykkeelle saa rakentaa piharakennuksia tai muita melulta suojaavia rakenteita. Rakennusten vähimmäisetäisyys katu- tai liikennealueilta on 4m.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinneratkaisua tai riittävällä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia.

Korttelialueilla, joilla on annettu määräyksiä rakenteiden ääneneristävyydestä, tulee pihojen oleskelu- ja leikkialueet sijoittaa siten, että ne saavat melusuoja rakennuksista ja istutuksista.

Määräys rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä on voimassa kunnes liikennealueiden meluesteet on rakennettu.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap/asunto.

Autopaikat saa sijoittaa enintään 4:n auton yksiköihin.

YOS

Opetus- ja sosiaalitoiminta palvelevien rakennusten korttelialue.

YOS-alueita korttelissa 86107 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.

Rakennuksissa tulee olla pulpettikatto.

Julkisivumateriaali on pääosin puuta.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

KLT

Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue.

KLT-korttelia 86105 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa sijoittaa enintään 50% muita kuin päivittäistavarakaupan tiloja.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalla osallaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 autopaikka /30 k-m2
Toimistot	1 autopaikka /50 k-m2
Teollisuus	1 autopaikka /80 k-m2
Varastot	1 autopaikka /150 k-m2



Yleisen tien alue.



Kaupungin tai kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Av bostadsbyggnadens våningsyta får högst 30% användas för kontors- och arbetslokaler.

På tomten får inte sådan verksamhet utövas, som kan förorsaka men för omgivningen.

Existerande byggnader kan byggas om på ett sätt som motsvarar nybygge, utan att bygglovet lägger hinder i vägen.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Tomterna skall mot gatusidan eller mot annat allmänt område inhägnas med trästaket eller häckar.

Inom den gröna skyddszonen får gårdsbyggnader andra konstruktioner som användandet av tillräckligt med stödmurar som följer landskapets topografi, detta för att det inte ska uppstå skärningar och ramper som förfular landskapet.

I samband med sluttande tomter skall nivåskillnaderna tas i beaktande vid byggnadernas placering och genom användning av s.k. suterränglösningar eller genom användandet av tillräckligt med stödmurar som följer landskapets topografi, detta för att det inte ska uppstå skärningar och ramper som förfular landskapet.

På kvartersområden där bestämmelser har getts om konstruktionernas ljudisolering skall gårdsplanernas områden för lek och vistelse placeras så att de får bullerskydd av byggnaderna och planteringarna.

Bestämmelserna angående ljudisoleringen av byggnadernas ytterskal är i kraft, tills bullerskydden mot trafikområdena byggs.

På tomterna bör bilplatser reserveras enligt 2 bp/bostad.

Bilplatserna får placeras i enheter som omfattar högst 4 platser.

Kvartersområde för byggnader för undervisning och social verksamhet.

För YOS-området i kvarteret 86107 gällande bestämmelser:

På området får för verksamheten oundgängliga bostäder byggas.

Byggnaderna skall ha pulpettak.

Det huvudsakliga fasadmaterialet är trä.

Behovet av bilplatser avgörs i samband med bygglovet.

Kvartersområde för affärs- och industribyggnader.

För KLT-kvarteret 86105 gällande bestämmelser:

På området får placeras högst 50% andra utrymmen än för dagligvaruaffären.

Ytterhöljets ljudisolering mot trafikbuller skall i kontors- och motsvarande arbetslokaler vara minst 38 dBA.

Del av tomt för lastning och öppen lagring som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park eller annat allmänt område samt grann-tomt.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bilplats /30 m2-vy
Kontor	1 bilplats /50 m2-vy
Industri	1 bilplats /80 m2-vy
Lager	1 bilplats /150 m2-vy

Område för allmän väg.

Stadens eller stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

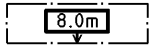
Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

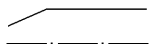
PERHOTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.20$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivun vähimmäiskorkeus metreinä.



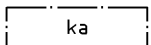
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



Rakennusala.



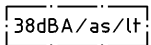
Ohjeellinen rakennusala.



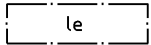
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai kevytrakenteisen vajan.



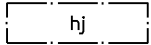
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



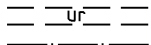
Alueen osa, jolle rakennettavien asuinhuoneiden, koulutus- ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristystieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa hyötyjätteen keräilypisteen.



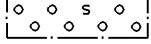
Ohjeellinen ulkoilureitti.



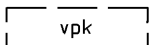
Istutettava alueen osa.



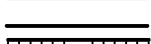
Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.



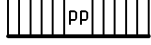
Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



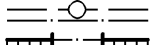
Ohjeellinen puistomaisesti kehitettävä alueen osa.



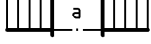
Katu.



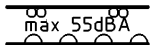
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



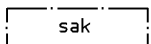
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisellä korttelialueella / alueella saa olla korkeintaan 55 dBA.



Maisemallisesti merkittävä avokallio.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Fasadens minimihöjd i meter.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där ett skärmtak får placeras.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden bör tangera.

I bostadsrum, utbildningslokaler och andra motsvarande utrymmen som byggs på denna del av område skall ytterhöljets ljudisolering mot vägtrafikbuller vara minst 38 dBA.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

Del av område på vilken får placeras uppsamlingsplats för återvinnbart avfall.

Riktgivande friluftsled.

Del av område som bör planteras.

Del av område som i sin helhet skall planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Riktgivande del av område som skall utvecklas som park.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

Beteckningen anger att trafikområdet skall förses med bullervall eller annan bullerdämpande konstruktion så, att bullernivån på det intilliggande kvartersområdet / området får vara högst 55 dBA.

Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Anitta Pentinmikko
Anitta Pentinmikko
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Stadsplaneringsenheten
Detaljplanering

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Vantaalla / Vanda 20.08.2003

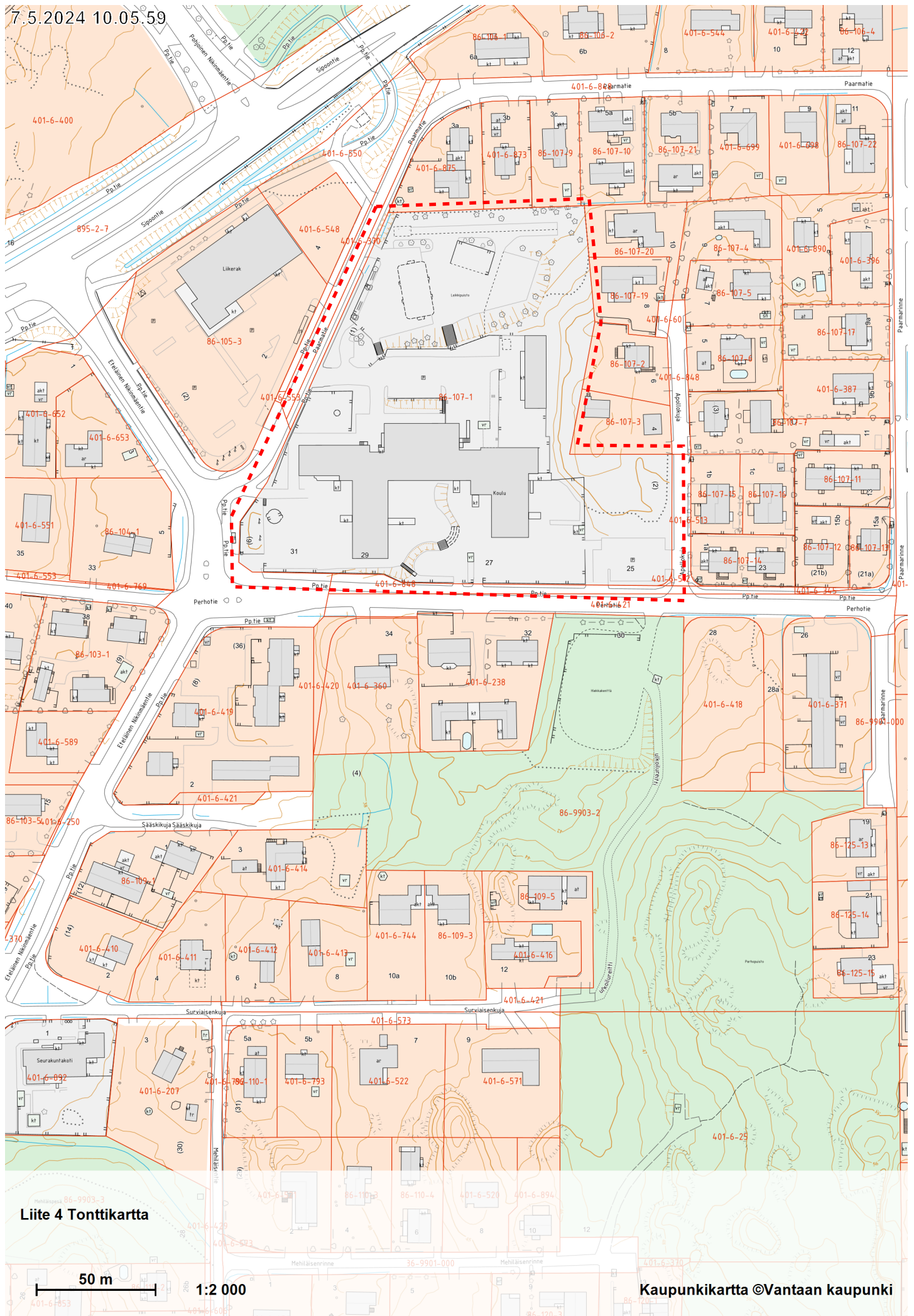
Pekka Tervonen

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

7.5.2024 10.05.59



TILAOHJELMA

Nikinmäen koulun paviljonki

Perhotie 27

Tilaohjelma 110 yleisopetuksen oppilaalle sisältäen liikuntasalin oheistiloineen.

Opettajamäärä 12 opettajaa.

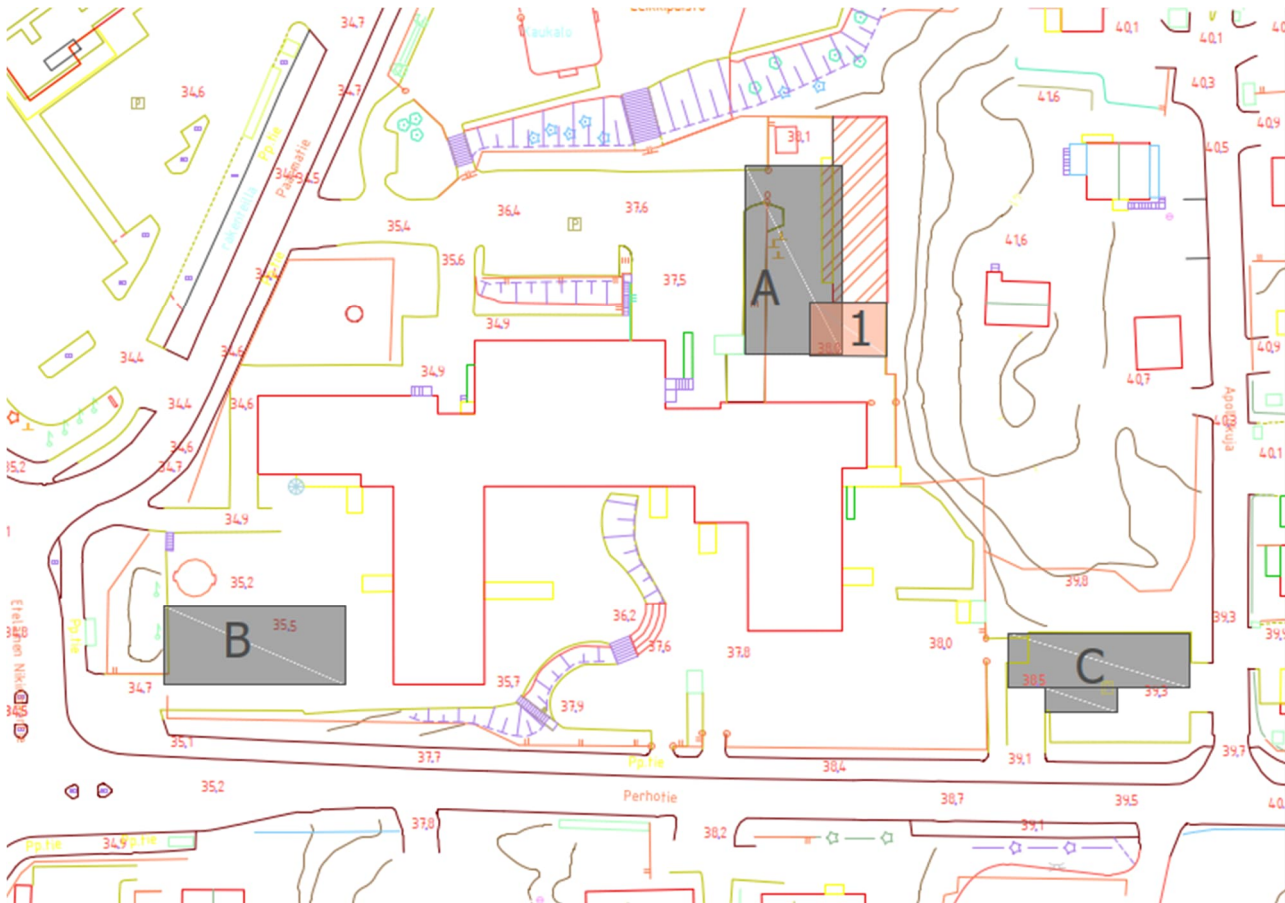
Tila	kpl	hym2	oppi- laat	yht. hym2	Huomiot
Perusvarustellut oppimistilat ja liikuntasali					
Pariluokka	2	130	100	260	Jaettavissa siirtoseinällä kahteen osaan
Pienryhmätilat	2	25		50	Voidaan toteuttaa useampana pienempänä eriyttämistilana. Pariluokan yhteyteen/läheisyyteen. Tarvittaessa näistä tiloista osoitetaan tilaa käyttöön myös vammaisopetukselle.
Pysyvän pienryhmän tilat	1	40	10	40	
Liikuntasali, sis. Varastot	1	80		80	Päiväkodille ja vammaisopetukselle (iltakäyttö?). Riittääkö 80m2?
Pukuhuoneet sis. suihkut	2	12		24	Päiväkodin (ja vammaisopetuksen tai yleisopetuksen) tarpeisiin
Vammaisopetuksen välineiden säilytys	1	10		10	Liikuntasalikäyttöä varten
Koulun varastot ja oppilaiden wc-tilat					
Oppimateriaalivarasto	1	8		8	
Oppilaiden wc-tilat	5	1,5		7,5	1 wc/20 opiskelijaa (le-wc:t sisältyy). Etuhuoneellinen tai dB-ovi.
LE-WC	1	6,5		6,5	Vammaisopetuksen liikuntasalikäyttö
Hallinto					
Monistus- ja materiaalihuone	1	8		8	
Ovien lukitushuone/kuulutuskuone	1	3		3	
Kenkä- ja vaatesäilytys					
Vaate- ja kenkä säilytys	1	58		58	Sijoittelu riippuen toteutuksesta. 0,4m2/oppilas (0,4x100) + liikuntasalin käyttäjät 0,4m2/lapsi (0,4x30) + 6m2 vammaisopetukselle
Puhtauspalvelut					
Siivouskeskus	1	10		10	1. kerrokseen, lähelle sisäänkäyntiä.
Yhteensä hym2				565	
Yhteensä brm2				875,75	

Vantaan kaupunki Hankevalmistelu

Perhotie 31

Alustava perustamistapalausunto Nikinmäen koulun paviljonki

Nikinmäen koulun paviljonki on suunniteltu sijoitettavaksi kiinteistölle 92-86-107-1 . Sijaintivaihtoehtoja on 3 kpl, A, B ja C, oheisen luonnoksen 30.5.2024 mukaisesti:



Maaperä

Alueelta on olemassa pintamaalajikartta, jossa maalajit on kartoitettu noin 1 metrin syvyyteen asti. Pintamaalajikartta on päivittämätön, piharakenteet ja koulurakennus on rakennettu myöhemmin.

Maanpinta vaihtelee alueella noin tasolla +34,7...+39,8. Alueelle on asennettu vuonna 2004 pohjavesiputki. Pohjavesiputken kohdalla maanpinnan korkeus on +36,1. Pohjavedenpinta on vaihdellut pohjavesiputkessa 7.1.2004 - 15.2.2005 välisellä ajalla tasolla +34,17...+35,6. Pohjavesiputkesta ei ole tehty havaintoja 15.2.2005 jälkeen.



Alueelta ei ole olemassa Vantaan rakennettavuuskarttaa.

RAKENNUS A:

Maaperä:

Peruskartan ja ilmakuvien mukaan rakennuspaikalla on pinnassa täyttömaakerros ja purettava rakennus. Vanha purettava päiväkotipaviljonki on perustettu maanvaraisesti. Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiivyydestä ja laadusta ei ole tarkempaa tietoa.

Rakennuspaikan pohjoispuolella on luiskaus, jossa osittain on jätetty luiskan alle savea.

Alueella on tehty kairauksia vuosina 2003-2019, kairaukset on esitetty leikkauksissa C-C, D-D, E-E ja F-F.

Pintakerrostuman (täyte tai hienorakeinen kerrostuma) alapuolella on ollut kitkamaata, moreenia. Rakennuksen luoteiskulmassa saattaa olla täyttömaata.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennuksen voitaneen perustaa täyttömaakerroksen alapuolisen luonnollisen kitkamaakerroksen varaan murskekerroksen välityksellä maanvaraisesti. Kalliopinta saattaa tulla paikoitellen lähelle perustamistasoa, louhintaan on myös varauduttava. Rakennuksen luoteiskulmassa joudutaan mahdollisesti tekemään massanvaihtoa.

Liikennöitävät alueet/pihat voidaan alustavan arvion mukaan rakentaa maanvaraisina.

Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla. Mahdolliset maanalaiset tilat tulee suunnitella vettä pidättävinä rakenteina.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Radonin mahdolliseen olemassaoloon tulee varautua suunnittelussa.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset, kun rakennuksen sijainti on selvillä. Kaivantoihin tulee laatia erilliset kaivantosuunnitelmat. Maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta tulee tehdä erillinen riskiarvio.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

RAKENNUS B:

maaperä:

Peruskartan ja ilmakuvien mukaan rakennuspaikalla on pinnassa täyttömaakerros. Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiiviyydestä ja laadusta ei ole tarkempaa tietoa.

Vanhojen suunnitelmien mukaan rakennuspaikalla on ollut noin 1m korkea ylipenger, 8kk ajan. Toteutuksesta ei ole tietoa. ylipenkereen sijainti on esitetty liitekartassa (piirustus nro 39614).

Alueella on tehty painokairauksia vuosina 1984-2003, yksi siipikairaus v.2002 sekä otettu yhdestä pisteestä häiriintymättömiä maanäytteitä v.2003. Kairaukset on esitetty leikkauksissa A-A ja B-B.

Lähimmät painokairaukset ovat päättyneet/päätetty 7,9-10,65 metrin syvyydessä kairausajankohdan maanpinnantasosta (+34,14 +34,36) määräsyvyyteen, tiiviiseen maakerrokseen ja kiveen, lohkareeseen tai kallioon.

Kairauksissa on ollut pintakerrostuman alapuolella löysää savea noin 5-6,5 metrin syvyydelle saakka, ennen karkeampia kerrostumia.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennuksen todennäköisin perustamistapa tulee olemaan paalutus, alimmat lattiat tehdään kantavana.

Kunnallistekniset rakenteet vaativat alustavan arvion mukaan pohjanvahvistusta (stabilointi tai kevennys). Liikennöitävät alueet/pihat voidaan alustavan arvion mukaan rakentaa maanvaraisina.

Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla. Mahdolliset maanalaiset tilat tulee suunnitella vettä pidättävinä rakenteina.

Vantaalla on maanäytteessä ollut silmämääräisiä havaintoja sulfidisavesta, jonka olemassaolo tulee tutkia tarkemmin.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Mahdollinen liikenteen aiheuttama runkomelu ja värinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset, kun rakennuksen sijainti on selvillä. Kaivantoihin tulee laatia erilliset kaivantosuunnitelmat.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

RAKENNUS C:

Maaperä:

Peruskartan ja ilmakuvien mukaan rakennuspaikalla on pinnassa LP-alue. Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiiviyydestä ja laadusta ei ole tarkempaa tietoa.

Alueella on tehty kairauksia vuosina 2002-2004, kairaukset on esitetty leikkauksissa G-G, H-H ja I-I.

Pintakerrostuman (täyte, savi) alapuolella on ollut kitkamaata, hiekkamoreenia. Rakennuspaikan koilliskulmassa/itäosalla saattaa olla myös painuvaa savea.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennuksen voitaneen perustaa täyttömaakerroksen alapuolisen luonnollisen kitkamaakerroksen varaan murskekerroksen välityksellä maanvaraisesti. Rakennuksen koilliskulmassa /itäreunalla on varauduttava paalutukseen, mikäli rakennuspaikkakohtaisissa pohjatutkimuksissa ilmenee, että Apollonkujalla olevat savikerrostumat ulottuvat rakennuksen alle.

Liikennöitävät alueet/pihat voidaan alustavan arvion mukaan rakentaa maanvaraisina tai kevennettyinä (itäpuoli).

Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla. Mahdolliset maanalaiset tilat tulee suunnitella vettä pidättävinä rakenteina.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Radonin mahdolliseen olemassaoloon tulee varautua suunnittelussa.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset, kun rakennuksen sijainti on selvillä. Kaivantoihin tulee laatia erilliset kaivantosuunnitelmat.

Rakentamiskäytännöt tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Vantaalla 19.6.2024

Ismo Kaarnasaari
suunnitteluinsinööri

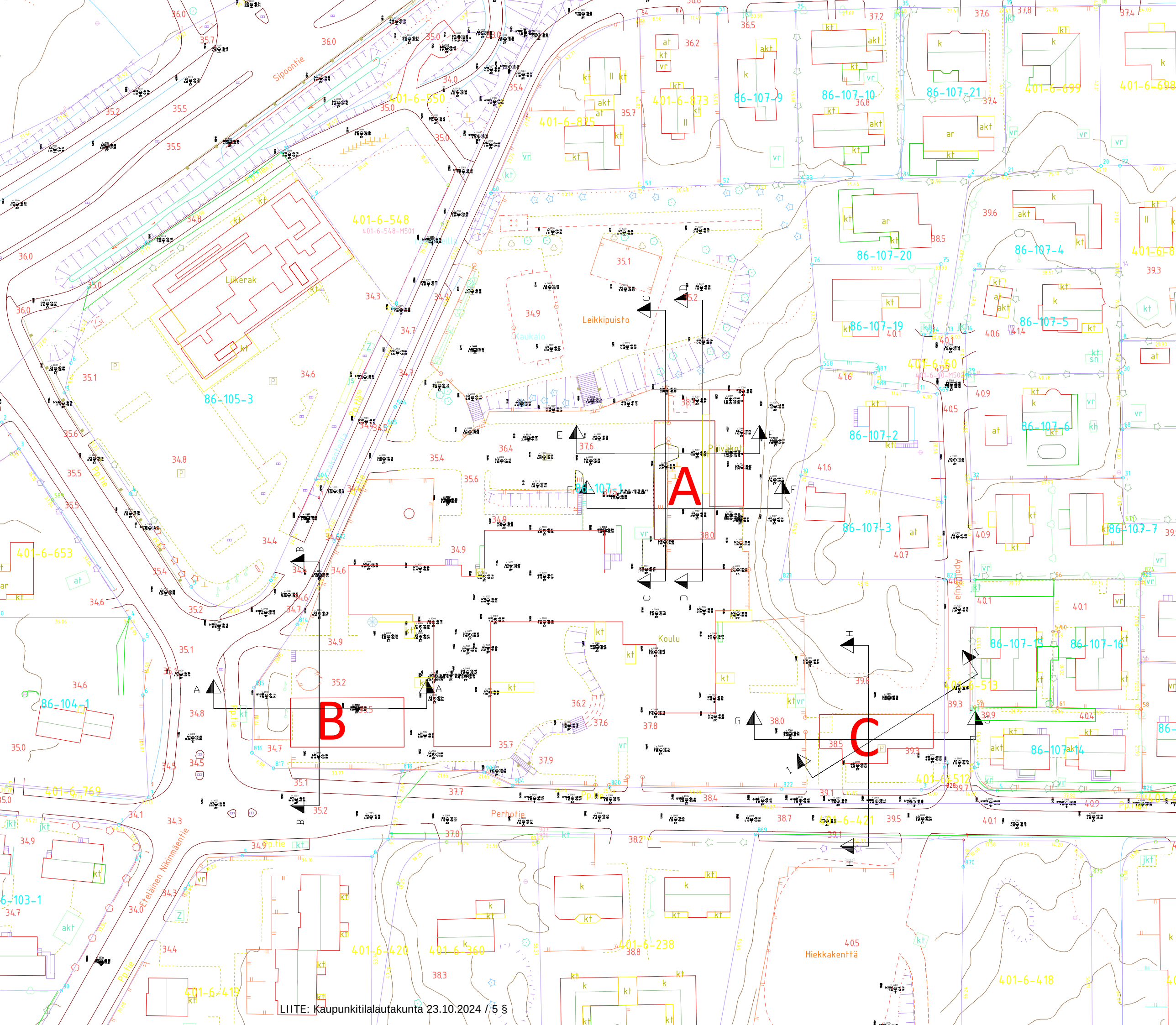
Anna-Leena Karhunen
suunnitteluinsinööri

Liitteet
kartta (ei mittakaavassa) ja leikkaukset A-A...I-I, (ei mittakaavassa)
piirustus nro 39614

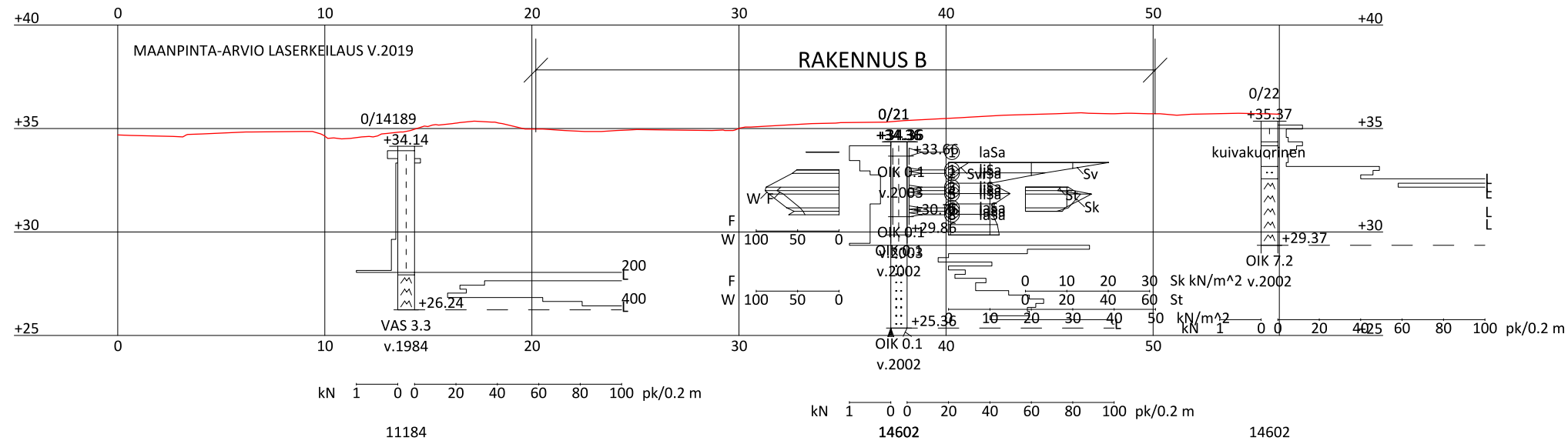


Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

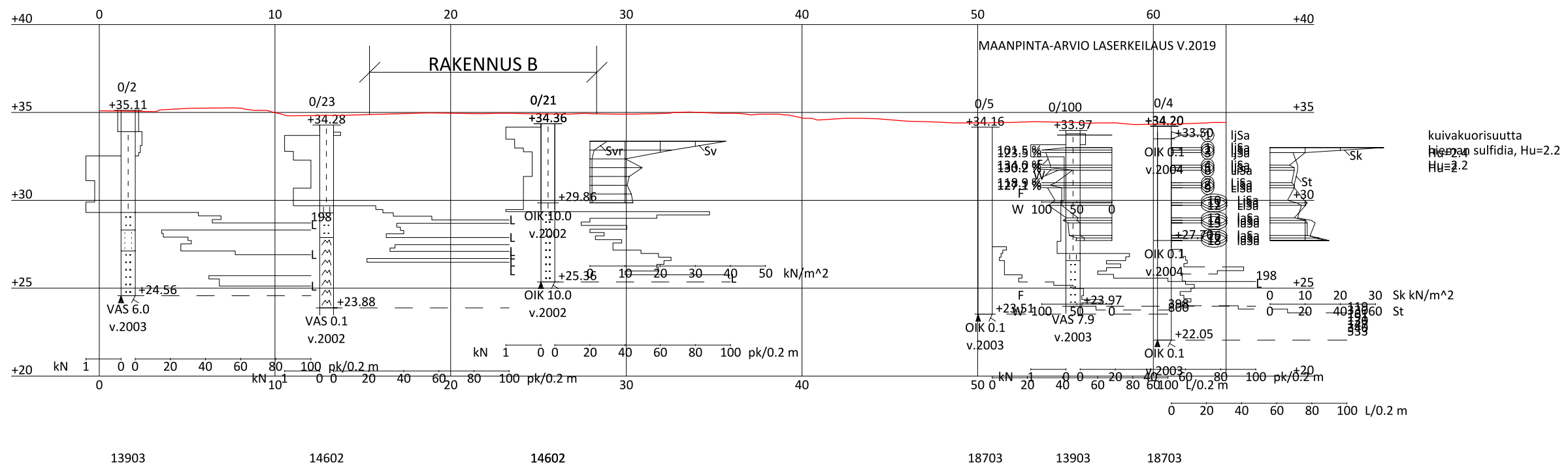
19.6.2024

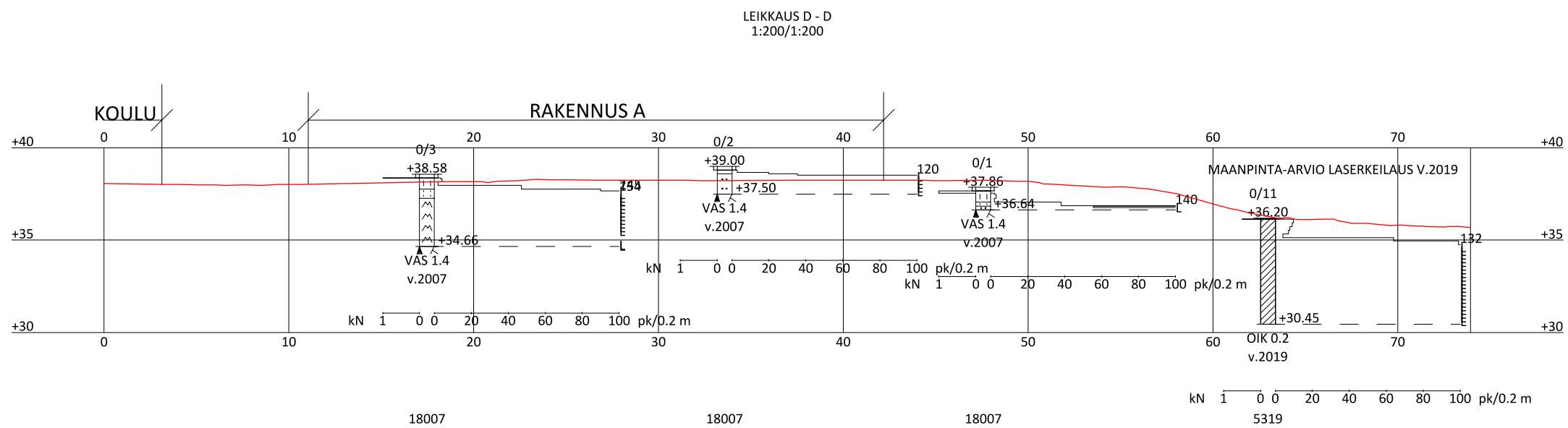
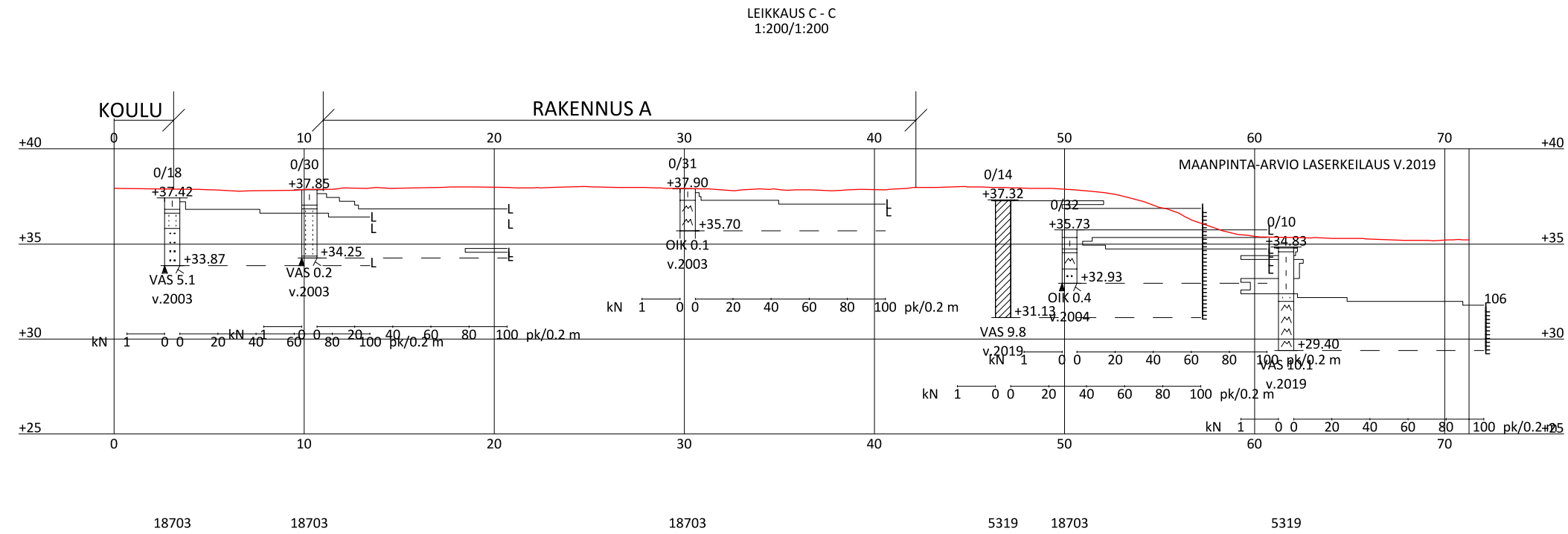


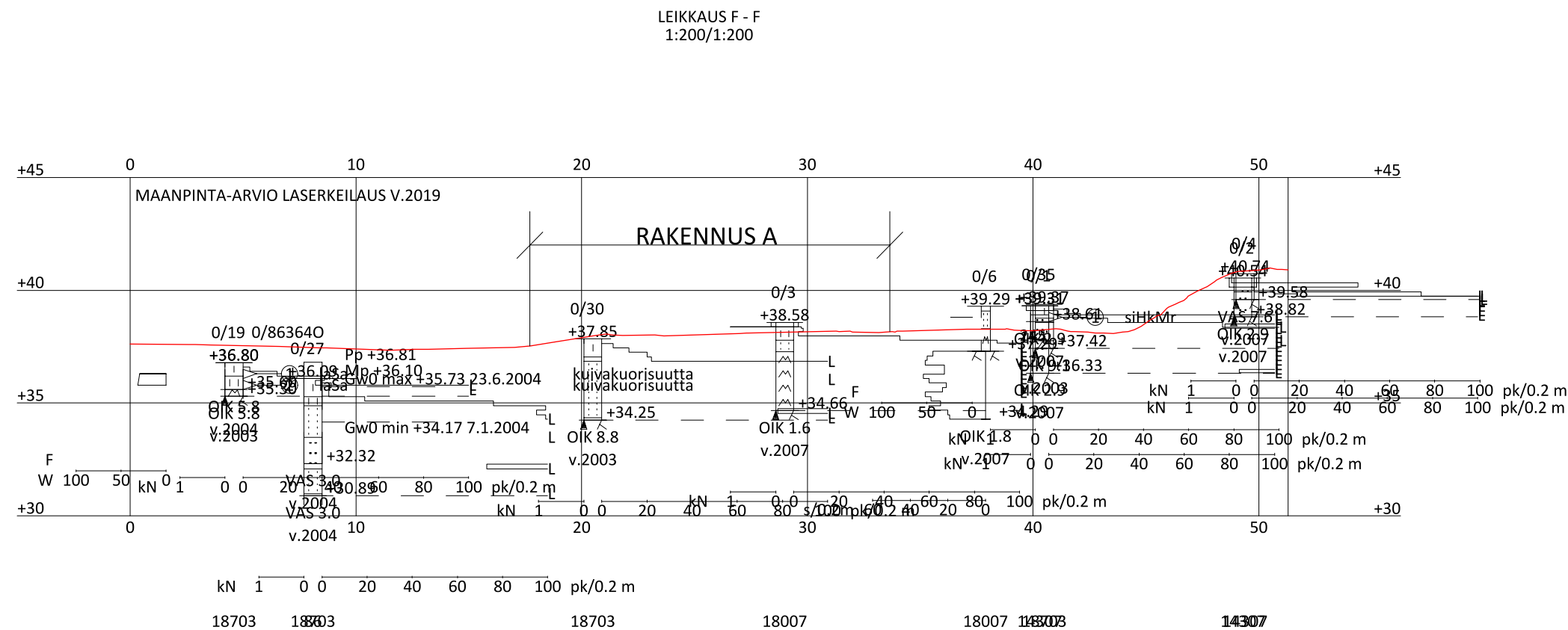
LEIKKAUS A - A
1:200/1:200



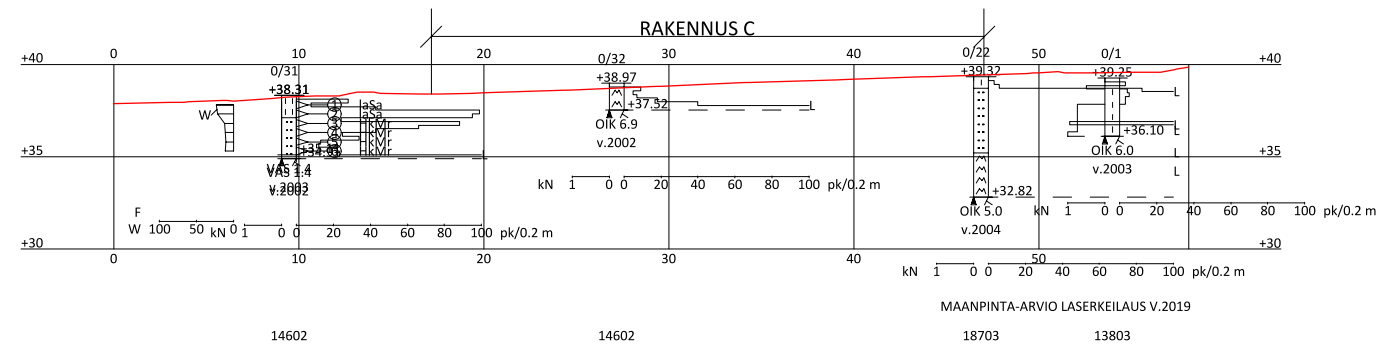
LEIKKAUS B - E
1:200/1:200



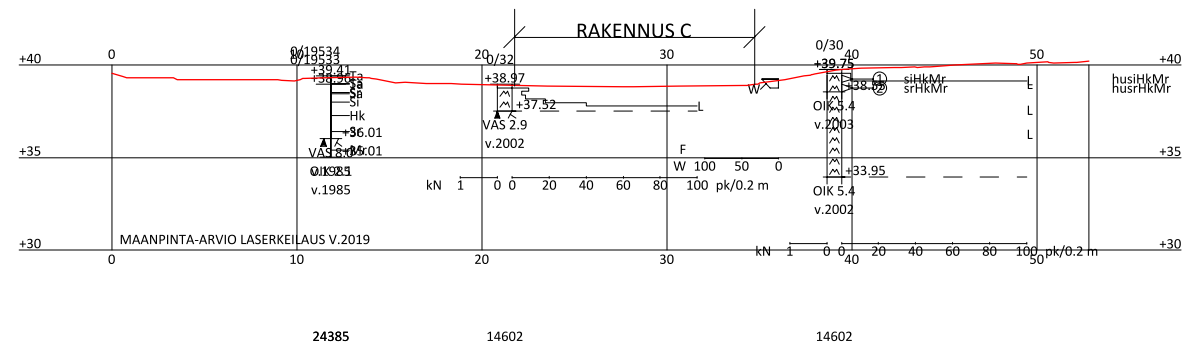




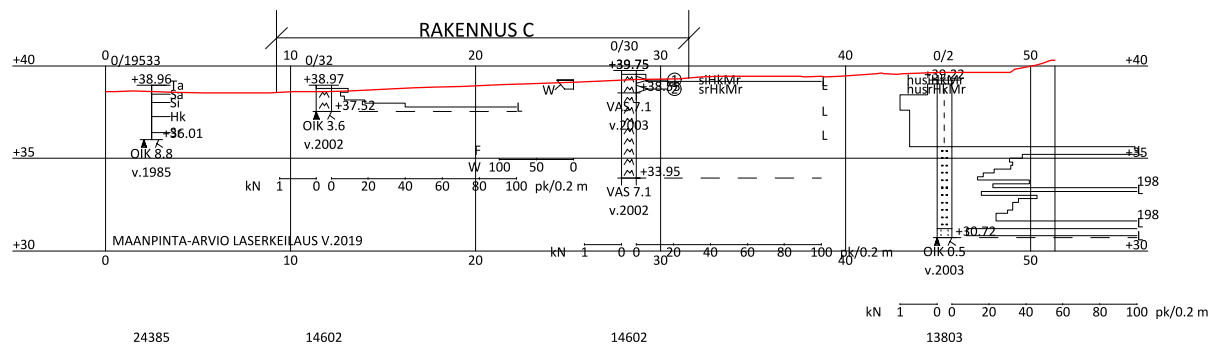
LEIKKAUS G - G
1:200/1:200



LEIKKAUS H - H
1:200/1:200



LEIKKAUS I - I
1:200/1:200





Sa

Ma

B

C

Sa

Si

39614A

39614B

39614C

39614D

39614E

Stabilointi kaavion 2. mukaan

Stabiloinnin nurkkapisteen koordinaatit

Piste	X	Y
1	93275.09	62779.76
2	93275.18	62785.55
3	93277.24	62780.65
4	93277.89	62780.98
5	93275.11	62787.25
6	93275.39	62797.21
7	93275.48	62808.48
8	93277.06	62809.86
9	93282.06	62809.78
10	93282.37	62828.25
11	93265.18	62817.55
12	93264.94	62808.65
13	93242.18	62808.98
14	93242.09	62802.85
15	93244.99	62802.80
16	93246.19	62802.20
17	93246.22	62798.72
18	93244.92	62798.69
19	93244.52	62773.02
20	93238.22	62772.97
21	93238.22	62771.32
22	93234.46	62771.32
23	93234.46	62772.88
24	93234.02	62772.88
25	93234.19	62773.14
26	93231.62	62773.22
27	93231.71	62779.08
28	93229.54	62779.08
29	93229.51	62787.18
30	93225.28	62787.20
31	93225.28	62790.30
32	93229.31	62790.29
33	93229.32	62792.57
34	93229.93	62792.60
35	93229.93	62794.25
36	93229.02	62794.27
37	93229.02	62795.77
38	93222.84	62795.86
39	93221.70	62773.12
40	93221.70	62759.27
41	93218.91	62753.27
42	93219.66	62753.76
43	93221.70	62758.05
44	93221.70	62755.10
45	93225.29	62757.56
46	93225.37	62759.29
47	93225.36	62760.38
48	93225.64	62770.91
49	93237.12	62770.80
50	93232.69	62762.82
51	93232.74	62761.85
52	93232.95	62761.56
53	93233.79	62761.94
54	93233.62	62762.52
55	93236.89	62768.03
56	93241.26	62770.75
57	93246.25	62770.70
58	93246.28	62767.34
59	93249.44	62768.73
60	93250.10	62796.25
61	93250.95	62797.01
62	93258.68	62796.74
63	93258.89	62802.33
64	93264.77	62802.40
65	93269.95	62802.55
66	93269.89	62797.36
67	93269.54	62777.01

-  =stabiloitava piha-alue k/k 1.0 m
-  =stabiloitava piha-alue k/k 1.2 m
-  =putkiliinjan stabilointi piha-alueen ulkopuolella
-  =ylipenger 1.0 m, vähintään 8 kk

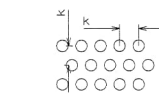
Stabiloitavilla piha-alueilla pilareiden sijoittelu aloitetaan putkiliinjojen kanda kaavion 2 mukaisesti.

Saven syvyyskäyrästä



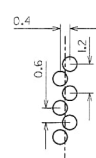
KAAVIO 1

Syvästabiloinnin sijoituskaavion periaate piha-alueella



KAAVIO 2

Sijoittelu putkiliinjojen kohdalla



Putkiliinjojen painumaerojen pienentämiseksi ylipenger sijoittuu osin urakkarajojen ulkopuolelle

 VANTAAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENTAMINEN		29.11.04 VESA Oskari/GEOMAP OY 1000/1000
8.5. NIEMI NIEMIEN KOULU, PÄIVÄKOTI JA NEUVOLA		Mittakaava 1:200
STABILINTIKARTTA		Liittolirite
62 POHJATUTKIMUS		39269, 39270, 39271, 39266
		39614



6 §

Yhteistyösopimus Viinikkalan työpaikka-alueen asemakaavoittamisen käynnistämisestä ja Vantaanjoen ranta-alueen luonnonarvojen turvaamisesta / SRV Yhtiöt Oy / AK

VD/6602/10.00.01.05/2024

AK/TH/AVP

Noin 29 ha suuruinen sopimusalue muodostuu yksityisessä omistuksessa olevista kolmesta kiinteistöstä Viinikkalan kaupunginosassa. SRV Yhtiöt Oy on solminut yhteistyösopimukset sopimusalueen kolmen kiinteistön omistajien kanssa. Yhteistyösopimuksella kaupungin ja SRV Yhtiöt Oy:n välillä sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Tavoitteena on saada sopimusalueelle lisää työpaikkoja ja elinvoimaa, säilyttää Vantaanjoen biodiversiteetti, maisema ja luontoarvot sekä rakentaa hiilivapaasti.

Sopimusalueen muodostavat Viinikkalan kaupunginosassa yksityisessä omistuksessa olevat noin 103 634 m²:n suuruinen tila 92-424-4-10, n. 169 588 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-424-4-20 ja n. 18 111 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-424-1-23. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 29 ha. Sopimusalue sijaitsee lentomelualueella Kehä III:n välittömässä läheisyydessä.

Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on yleiskaavan 2020 mukaista tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT sekä lähivirkistysaluetta VL. Lähivirkistysalueelle on merkitty Vantaanjoen varteen ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti ja ratsastusreitti. Vantaanjoen ranta-alue on merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

SRV Yhtiöt Oy on solminut yhteistyösopimukset sopimusalueen kiinteistön omistajien kanssa. Yhtiö neuvottelee maanomistajien antamin valtuuksin kaupungin kanssa asemakaavan laatimisesta.

Yhteistyösopimuksella kaupungin ja SRV Yhtiöt Oy:n välillä sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, kehittämisen tavoitteista, kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Yhteistyösopimuksessa sovitaan laajasta strategisesti tärkeästä kokonaisuudesta. Yhteisinä tavoitteina sopimusalueella on saada lisää työpaikkoja ja elinvoimaa, säilyttää Vantaanjoen biodiversiteetti, maisema ja luontoarvot sekä rakentaa hiilivapaasti.

Suunnittelun lähtökohdat, vaiheet ja aikataulu

Suunnittelun lähtökohtana on saada sopimusalueen korttelialueista viihtyisiä työhyvinvointia tukeva työpaikka-alue 300–500 työntekijälle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Tulevan asemakaavalla pyritään mahdollistamaan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo- ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle. Yhtiön tavoitteena on saada sopimusalueelle noin 50 000–60 000 k-m² noin 15 ha alueelle. Tavoitteena on, että alueelle sijoittuvat logistiset toiminnot liittyvät alueen yritysten palvelemiseen.



Vantaanjoen maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen on kaavoituksen lähtökohtana. Näkymät joen ja asutuksen suunnasta pyritään pitämään luonnonmukaisina ja metsäisinä. Suunnittelulla mahdollistetaan yleiskaavassa merkittyjen ohjeellisten ulkoilu- ja ratsastusreittien toteuttaminen laadukkaasti ja luonnonmukaisesti. Asemakaavoituksen ja kaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten avulla varmistetaan Vantaanjoen varrella olevan maiseman säilyminen ja jokivarren alueen muodostuminen suojelu-, viher- tai virkistysalueeksi kaupungin omistuksessa.

Elinkaariviisaalla suunnittelulla ja rakentamisella tavoitellaan hiilineutraalia teollisuus- ja logistiikka- aluetta. Rakennukset suunnitellaan siten, että niiden käyttötarkoituksen muuttaminen on joustavaa, nopeaa ja kustannustehokasta. Yhtiö arvioi rakentamisen aiheuttamia luontovaikutuksia paikallisesti ja tarvittaessa laajemminkin, jos suunnittelun yhteydessä tulee esiin riittäviä syitä laajempien luontovaikutusten arvioimiseen.

Tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus. Yhtiö on valmis avustamaan ja hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusta varten ja yhtiö sitoutuu teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten YVA, vihertehokkuuslaskelma, hiilineutraaliusselvitys.

Alustavan aikataulun mukaan OAS on mahdollista asettaa vireille sopimusalueelle syksyllä 2025 ja asemakaava on mahdollista viedä hyväksymiskäsittelyyn syksyn 2027 aikana.

Laadittavaan asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

Ennen laadittavan asemakaavan voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava- aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen, jossa osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

Yhtiö sitoutuu tulevaan asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen yhteydessä suorittamaan kaupungille maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana.

Maankäyttösopimuksessa määriteltävällä MRL:n 91 a §:n mukaisella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (maankäyttökorvaus) kaupunki toteuttaa sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan.

Sopimusalueen asemakaavojen tullessa voimaan, yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille Vantaanjokeen rajoittuvia yleiskaavan lähivirkistysalueita yhteensä n. **15,9 ha**. Lähivirkistysalueet on arvioitu voimassa olevan yleiskaavan osoittaman käyvän arvon mukaan **35 000 € / ha eli 556 500 euroa**. Liitteeseen B1 on merkitty ne lähivirkistysalueet, jotka Yhtiö tai alueen maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kaupungin omistukseen.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille korvauksetta tulevassa asemakaavassa osoitetut julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan yksityiskohtaisesti maankäyttösopimuksessa.

Sopimusalueen tulevan asemakaavan toivotaan mahdollistavan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen sijoittamisen alueelle. Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta.



Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n 36 kohdan nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 6

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa SRV Yhtiöt Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistyösopimuksen, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknislouhteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhteistyösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupungille myytävät kiinteistöt

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Yhteistyösopimus

Viinikkalan työpaikka-alueen asemakaavoitus ja Vantaanjoen ranta-alueen luonnonarvojen turvaaminen

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

SRV Yhtiöt Oyj (Y-tunnus: 1707186-8)

PL 555

02601 Espoo

(jäljempänä "**Yhtiö**")

(Molemmat sopimuksen osapuolet jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**")

1. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Vantaan Viinikkalan kaupunginosassa yksityisessä omistuksessa olevat noin 103 634 m²:n suuruinen tila 92-424-4-10, n. 169 588 m²:n suuruinen määräala tilasta: 92-424-4-20 ja n. 18 111 m²:n suuruinen määräala tilasta: 92-424-1-23 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin **29,13 ha**.

Sopimusalue sijaitsee lentomelualueella, Kehä III:n välittömässä läheisyydessä. Sopimusalue rajautuu idästä teollisuusalueeseen, johon on keskittynyt logistiikka- ja teollisuusyrityksiä. Alueelta on erinomaiset yhteydet lentokentälle, Vuosaaren satamaan, Helsingin keskustaan ja PK-seudun ulosmenoväylille. Sopimusalue on pääosiltaan rakentamatonta.

Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on 11.1.2023 voimaan tulleen yleiskaavan 2020 mukaista tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT sekä lähivirkistysaluetta VL. Sopimusalueen lähivirkistysalueelle on merkitty Vantaanjoen varteen ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen ratsastusreitti. Lähivirkistysalue on Vantaanjoen ranta-alueelta merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Yhtiö on solminut yhteistyösopimukset Sopimusalueen kolmen kiinteistön omistajien kanssa. Maanomistajien tavoitteena on hyödyntää Yhtiön osaamista kiinteistökehittäjänä ja saada sopimusalueita koskeva asemakaava, joka mahdollistaa yleiskaavan mukaiseen toimintaan mahdollisimman laajan alueen. Kaavoitustavoitteiden toteutuessa Yhtiöllä on oikeus ostaa Sopimusalueen tontit niiden käyvällä arvolla. Yhtiö neuvottelee maanomistajien antamin valtuuksin Kaupungin kanssa asemakaavan laatimisesta. Maanomistajat ovat valtuuttaneet

(LUONNOS9.9.2024)

Yhtiön hakemaan tarvittavaa asemakaavamuutosta sekä teettämään tarvittaessa kaavaprosessia tukevia ja kaavaprosessissa edellytetyjä selvityksiä.

Tällä yhteistyösopimuksella kaupungin ja Yhtiön välillä sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, Sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto 10.10.2022) mukaan Vantaa kaavoittaa ensisijaisesti Kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita tai ovat asemakaavoitetulla alueilla sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita. Tässä yhteistyösopimuksessa sovitaan laajasta strategisesti tärkeästä kokonaisuudesta, jonka yhtenä osana otetaan kaavoitusohjelmaan myös asemakaavoittamattomia alueita.

Osapuolten yhteisinä tavoitteina Viinikkalan Sopimusalueella on saada lisää työpaikkoja ja elinvoimaa Vantaalle, säilyttää Vantaanjoen biodiversiteetti, maisema ja luontoarvot sekä rakentaa hiilivapaasti.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan. Yhtiö on niin halutessaan oikeutettu siirtämään tämän sopimuksen Sopimusaluetta tai sen osaa koskien täysin velvollisuuksin alueen mahdolliselle uudelle omistajalle, perustamalleen kiinteistöyhtiölle tai muulle konserniyhtiölle.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Vantaan Yleiskaava 2020 (kv 25.1.2021)

Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on 11.1.2023 voimaan tulleen yleiskaavan 2020 mukaista tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta TT sekä lähivirkistysaluetta VL. Sopimusalueen lähivirkistysalueelle on merkitty Vantaanjoen varteen ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen ratsastusreitti. Lähivirkistysalue on Vantaanjoen ranta-alueelta merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Työtä ja Elinvoimaa

Suunnittelun lähtökohtana on saada Sopimusalueen korttelialueista viihtyisiä työhyvinvointia tukeva työpaikka-alue 300–500 työntekijälle hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Kaavoituksen tavoitteena on luoda mielikuva modernista ja vastuullisesta Vantaasta ja houkuttella käyttäjiksi kansainvälisiä yrityksiä kestäväällä, elinkaariyviisaalla ja vetovoimaisella kokonaisuudella.

Sopimusalueen suunnittelu toteutetaan yhtenä kokonaisuutena, joka ratkaisee kerralla Vantaanjoen ja Katriinantien välisen alueen käytön. Suunnittelussa huomioidaan alueen korkeuserot ja rakennusten korkeusasema.

(LUONNOS9.9.2024)

Tulevan asemakaavalla pyritään mahdollistamaan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo- ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle. Yhtiön tavoitteena on saada sopimusalueelle noin 50 000-60 000 k-m² rakennusoikeutta em. toimintaan noin 15 ha alueelle.

Osapuolten tavoitteena on, että alueelle sijoittuvat logistiset toiminnot liittyvät alueella olevien yritysten palvelemiseen. Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 (tähän lasketaan myös tuotannollisten yritysten omat varastotilat) Sopimusalueen rakennusoikeuden kokonaismäärästä.

Vantaanjoen maisema- ja luontoarvot

Vantaanjoen maisema- ja luontoarvojen säilyttäminen on kaavoituksen lähtökohtana. Näkymät joen ja asutuksen suunnasta pyritään pitämään luonnonmukaisina ja metsäisinä. Suunnittelulla mahdollistetaan yleiskaavassa merkittyjen ohjeellisten ulkoilu- ja ratsastusreittien toteuttaminen laadukkaasti ja luonnonmukaisesti.

Sopimusalueen asemakaavoituksen ja kaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten avulla varmistetaan Vantaanjoen varrella olevan maiseman säilyminen ja jokivarren alueen muodostuminen suojelu-, viher- tai virkistysalueeksi kaupungin omistuksessa.

Hulevesien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota pyrkien huleveden kierrätykseen sekä viivytysaltaan hyödyntämiseen maisemallisesti.

Hiilivapaa rakentaminen

Elinkaariviisaalla suunnittelulla ja rakentamisella tavoitellaan hiilineutraalia teollisuus- ja logistiikka-aluetta. Rakennukset suunnitellaan siten, että niiden käyttötarkoituksen muuttaminen on joustavaa, nopeaa ja kustannustehokasta. Pitkän aikavälin taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä Yhtiön ESG-strategiat ja EU-taksonometria ohjaavat suunnittelua.

Yhtiö arvioi rakentamisen aiheuttamia luontovaikutuksia paikallisesti ja tarvittaessa laajemminkin, jos suunnittelun yhteydessä tulee esiin riittäviä syitä laajempien luontovaikutusten arvioimiseen. Yhtiö rikastaa paikallista biodiversiteettiä geneettisesti monimuotoisin lajein hyödyntäen alueen reunoilla olevia viheralueita sekä hulevesien viivytysalueita.

Osapuolet tavoittelevat:

- Korkeatasoista arkkitehtuuria, joka nostaa alueen arvoa ja kiinnostusta
- Hiilineutraalia, laadukasta ja elinkaariviisasta rakentamista
- Kiertotalouden huomioimista rakennustavassa, jolloin rakenteet voidaan pääosin käyttää uudelleen rakennuksen elinkaaren päässä
- Positiivista hiilikädenjälkeä, niin että rakennukset toimivat hiilinieluinä
- Geotermisen energian ja aurinkopaneelien hyödyntämistä
- Maisema-arvoja kunnioittavaa rakentamista
- Vantaanjoen alueen suojelun mahdollistamista

4. Suunnittelun vaiheet ja aikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan Sopimusalueen asemakaavoitus. Yhtiö on valmis avustamaan ja hankkimaan tarvittavat resurssit kaavoitusta varten ja Yhtiö sitoutuu teettämään tai hankkimaan kaavan laatimiseen vaadittavat selvitykset ja kaavan laatimisen yhteydessä esiin tulleet tarpeelliset selvitykset, kuten YVA, vihertehokkuuslaskelma, hiilineutraaliusselvitys. (Tämä lista ei ole tyhjentävä.)

Sopimusalueen suunnittelutyö aloitetaan Kaupungin ja Yhtiön yhteisellä tavoitteiden ja laatutason asettamisella, joilla jalostetaan alueen kiinnostavuutta työpaikkamarkkinoilla. Suunnitelmissa tulee huomioida tavoiteltava toiminnallinen sisältö, kaupunkikuvalliset ja toteuttamisen laatua koskevat tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot sekä määritellään tavoitteellinen työsuunnitelma, aikataulu, osallisuuden järjestäminen ja vastuunjako.

Muun muassa rakentamisen suhde yleiskaavan VL-alueeseen selvitetään ja tarvittaessa neuvotellaan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Alustavan aikataulun mukaan (OAS) on mahdollista asettaa vireille Sopimusalueelle syksyllä 2025 ja sopimusalueen asemakaava on mahdollista viedä hyväksymiskäsittelyyn syksyn 2027 aikana.

Osapuolet voivat yhdessä päättää kaavoituksen aikatauluista toisinkin.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät osayleiskaava- ja asemakaavaprosessit eivät välttämättä johda osayleiskaavojen, asemakaavojen ja asemakaavojen muutosten hyväksymiseen.

Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda osayleiskaavojen, asemakaavojen tai asemakaavan muutosten hyväksymiseen.

5. Laadittavaan asemakaavaan liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä tehtävässä maankäyttösopimuksessa ja siinä määriteltävällä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisella yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä **"Maankäyttökorvaus"**) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttösopimukseen kuuluvassa kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittavaan asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

(LUONNOS9.9.2024)

Ennen laadittavan asemakaavan voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kaava-aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Mikäli sopimusalue jakaantuu useaan asemakaava-alueeseen jokaiseen asemakaavaan liittyy oma maankäyttösopimuksensa. Näillä sopimuksilla tai sopimuksella Osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevaan asemakaavaan liittyvän maankäyttösopimuksen yhteydessä suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Maankäyttösopimuksissa, jotka tehdään työpaikka-alueille ja yritystonteille, peritään maanomistajalta sisäiset ja ulkoiset kunnallistekniikan kustannukset. Sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan yhteenlaskettu kokonaiskustannus ei saa ylittää kuitenkaan 50 prosenttia kaavoituksen alueelle tuomasta arvonnoususta.

Ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvaus on alueellinen taksamuotoinen maksu, joka on vuonna 2024 liike- ja toimistoalueilla 60 €/k-m² ja tuotanto- ja varastoalueilla 45 €/k-m².

Sisäisillä kustannuksilla tarkoitetaan Sopimusalueella hankkeen toteuttamisesta aiheutuvia menoja, kuten katu-, hulevesi- tai viherrakentamista. Sisäisen kunnallistekniikan korvaus muodostuu hankkeesta aiheutuvan, välttämättömän kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana Osapuolten yhdessä sopimalla tavalla.

6.2

Sopimusalueen asemakaavojen tullessa voimaan, Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille Vantaanjokeen rajoittuvia yleiskaavan lähivirkistysalueita. Edellä mainitut maa-aluevaraukset kohdistuvat kiinteistöihin 92-424-4-10 ja 92-424-4-20. Luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä n. **15,9 ha**. Lähivirkistysalueet on arvioitu voimassa olevan yleiskaavan osoittaman käyvän arvon mukaan. Maapohjan arvoksi on arvioitu **35 000 € / ha eli 556 500 €**. Liitteeseen B1 on merkitty ne lähivirkistysalueet, jotka Yhtiö tai alueen maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kaupungin omistukseen.

6.3

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan yksityiskohtaisesti maankäyttösopimuksessa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimus ja myöhemmin erillinen luovutuskirja Sopimusaluetta koskevan asemakaavan tultua voimaan.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille korvauksetta tulevassa asemakaavassa osoitetut julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavan mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

6.4

(LUONNOS9.9.2024)

Sopimusalueen tulevan asemakaavan toivotaan mahdollistavan kevyen teollisuuden, tukkukaupan ja logistiikan sekä näitä palvelevien toimintojen, kuten showroom-, korjaamo ja toimistotilojen sekä vähäisessä määrin myymälätilojen sijoittamisen alueelle.

Logistiikkarakentamisen osuus saa olla korkeintaan 1/3 Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta. 1/3 määrään lasketaan myös tuotannollisten yritysten omat varastotilat

6.5

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas taho/kolmannet tahot (jäljempänä "**Kolmas taho/tahot**"), jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana Kolmas taho/tahot, Yhtiö vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti tai vaihtoehtoisesti siirtää sopimuksella velvoitteet Kolmannelle taholle/tahoille. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimukseen kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joitten takia sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusmuutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta toisilleen minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Allekirjoitukset

Vantaalla, (PVM)

Vantaan kaupunki

SRV Yhtiöt Oy

KOHTEEN SIJAINTI



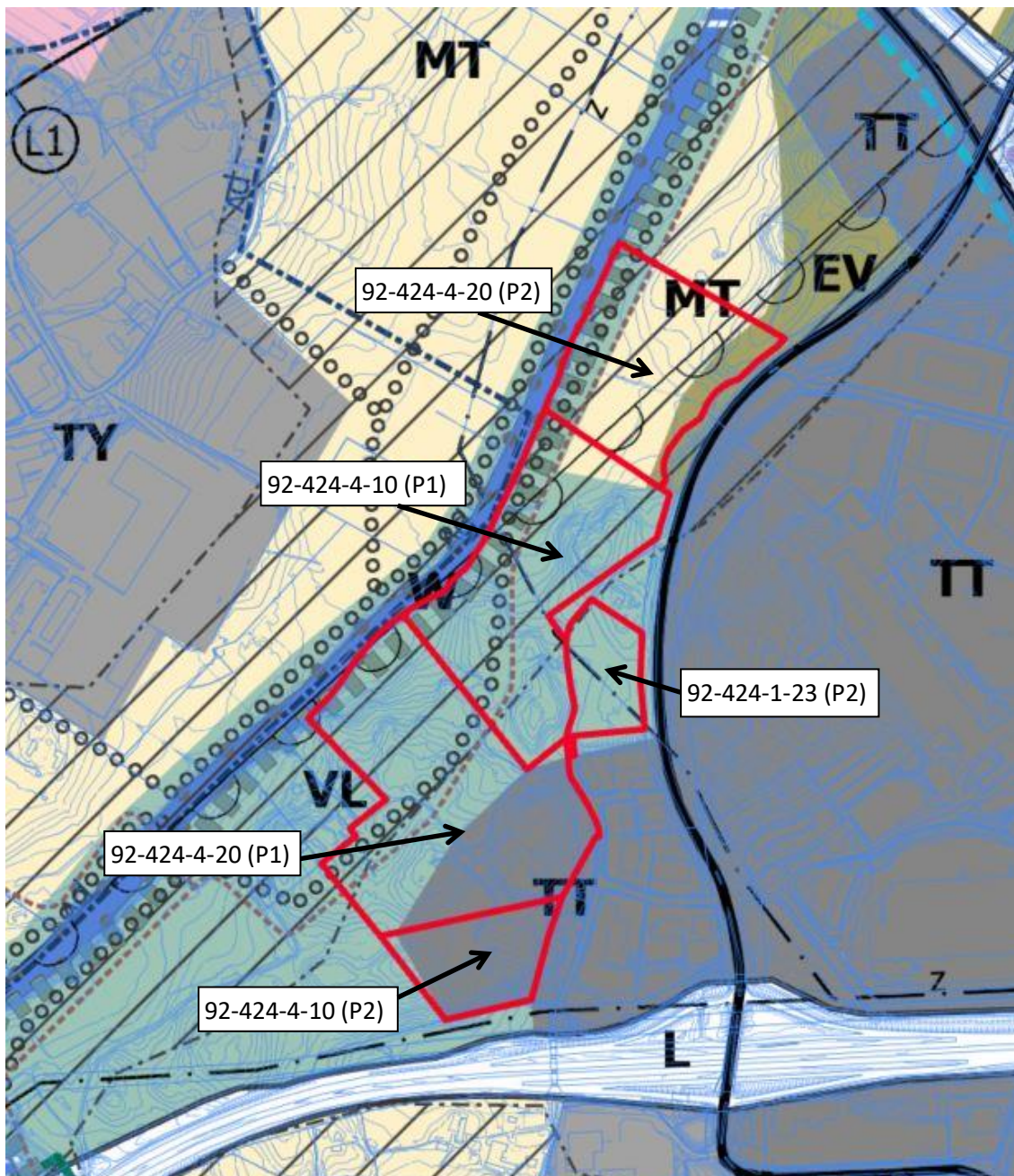
SRV Yhtiöt Oyj / Yhteistyösopimus
Sopimusalue

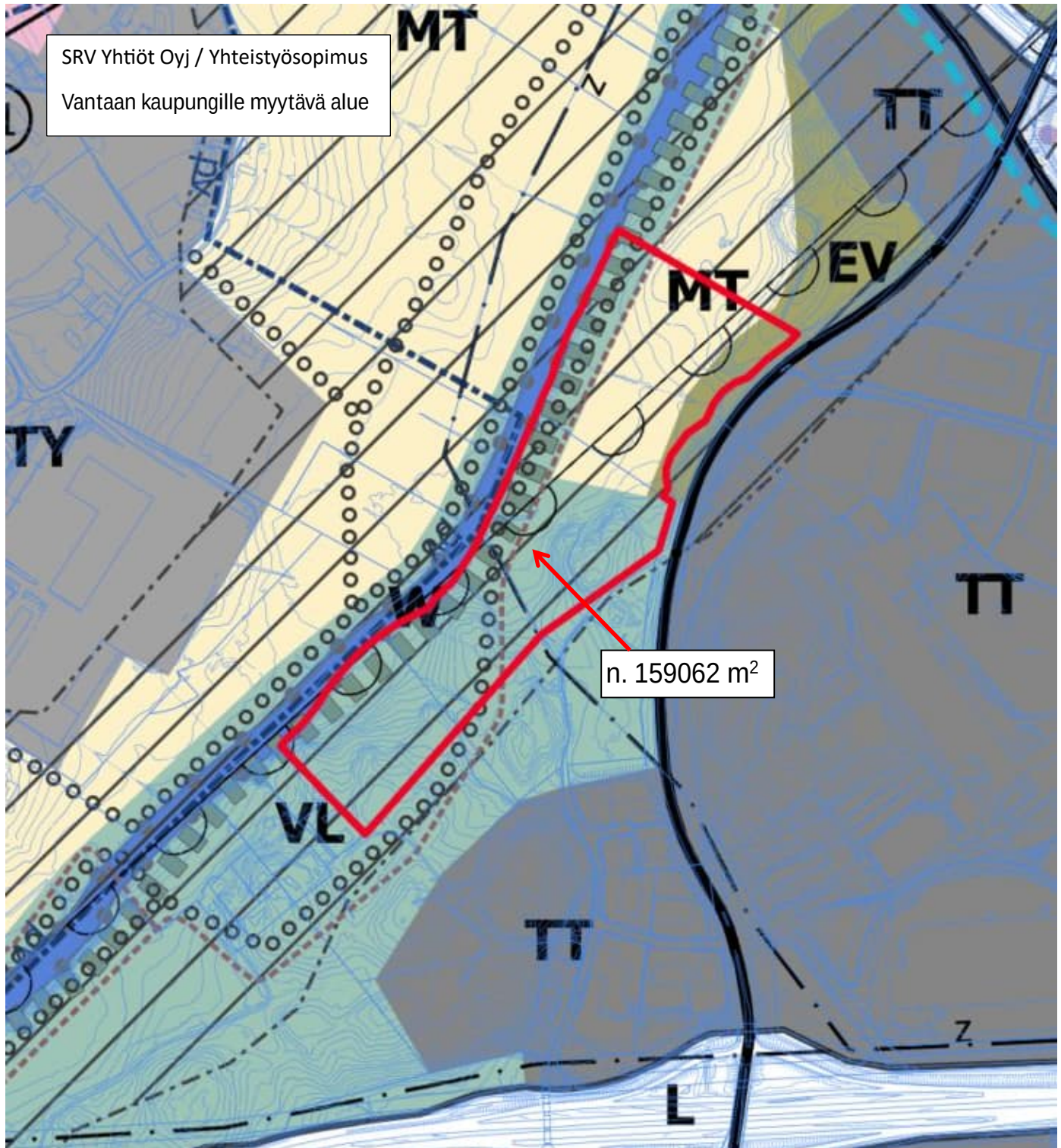
Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kylä: VIINIKKALA (424)

n. 169588 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-424-4-20
Tila: 92-424-4-10 (n. 103634 m²)
n. 18111 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-424-1-23

yhteensä n. 291333 m²







7 §

Yhteistyösopimus ja Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta / Oy Karl Fazer Ab / AK

VD/7076/10.00.01.05/2024

AK/AVP/MJ

Oy Karl Fazer Ab:n ja Vantaan kaupungin välisellä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, sopimusalueen kaupunkirakenteellisesta suunnittelusta, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten käynnistämisestä sekä kunnallistekniikan rakentamissopimusten, maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Sopimusalueen pinta-ala on noin 27,27 ha. Esisopimuksella määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungin omistukseen ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset. Luovutettavien alueiden pinta-ala on n. 28 597 m².

Sopimusalueen muodostavat Oy Karl Fazer Ab:n Vaaralan kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-410-1-67, 92-410-13-21, 92-410-13-46, 92-410-6-67, 92-410-4-40, 92-410-21-0, 92-410-13-45, 92-410-6-36, 92-410-6-25, 92-93-201-6, osa 92-93-201-4 ja osa 92-93-201-5. Sopimusalueen pinta-ala on noin 27,27 ha. Sopimusalue on pääosiltaan rakentamatonta, mutta kiinteistöllä 92-93-201-5 sijaitsee Fazer Experience vierailukeskus- ja toimisto- keskittymä ja kiinteistö 92-93-201-4 on pysäköintialuetta. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Oy Karl Fazer Ab:n ja Vantaan kaupungin välisellä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, sopimusalueen kehittämisen tavoitteista huomioiden pohjaveden laadun sekä muiden tuotanto-olosuhteiden turvaaminen, sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista. Sopimuksessa huomioidaan myös Vantaan Ratikan vaatimat katualueiden muutokset Fazerintiellä.

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu

Suunnittelun lähtökohtana ovat Vantaan Yleiskaava 2020 ja Ratikan kaavarunko.

Suunnittelun tavoitteiden lähtökohtana kaupungilla sovelletaan sopimusaluetta vastaavalla Värитеhtaан alueella Jokiniemessä tehtyjä yleiskaavan tulkintoja TP/A alueen asumisen ja työpaikkojen k-m² määrän keskinäisestä suhteesta. Tavoitteena on 25 % työpaikkaosuus kokonaiskerrosneliömetrimäärästä, johon sisältyvät työpaikat (tsto tms.), kauppa ja kivijalkaliiketilat, mutta ei julkiset palvelut.

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Osapuolet perustavat hanketta varten tavoitteiden asettamisen tueksi ja suunnittelukilpailun ajaksi ohjausryhmän, joka voi tarpeen mukaan kuulla molempien osapuolten muita asiantuntijoita. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:

2024 Ratikan asemakaavoitus etenee

Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki koskee aluetta Fazerintien katualueen ja pohjoisosan virkistysalueyhteyden laajentumisena.



2024 Suunnittelukutsukilpailun tavoitteiden asettaminen

Suunnittelun tavoitteissa määritellään tavoiteltava toiminnallinen sisältö, kaupunkikuvalliset ja toteuttamisen laatua koskevat tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot sekä määritellään tavoitteellinen työsuunnitelma, aikataulu, osallisuuden järjestäminen ja vastuunjako. Suunnittelukilpailun tavoitteet viedään lautakuntaan hyväksyttäväksi.

2024–2025 Kutsukilpailu

Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda koko kilpailualueutta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot.

Yhtiö teettää kustannuksellaan kilpailuohjelman konsultilla yhteistyössä kaupungin kanssa suunnittelukilpailun tavoitteiden mukaisesti. Kilpailu on kutsukilpailu, johon kutsutaan vähintään 4 arkkitehtitoimistoa. Kilpailun voittanut ehdotus toimii pohjana alueen jatkokehittämiselle ja mahdollisen osayleiskaavan sekä asemakaavojen laatimiselle.

2025- Asemakaavoitus

Pyrkimyksenä on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Sopimusalueen asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä. Ensin laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta koko alueen kattava asemakaavaluonnos, kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Asemakaavat ja asemakaavojen muutosehdotukset vaiheistetaan yhteisesti sovittavassa aikataulussa.

Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttösopimukset

Yhteistyösopimuksessa sovitaan asemakaavojen muutosten edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttösopimusten ja maanluovutusten periaatteista maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Yhtiö sitoutuu mm. luovuttamaan kaupungille korvauksetta tulevista asemakaavojen muutoksissa osoitetut sopimusaluetta palvelevan yleisten rakennusten tontin (max 7 000 m²), sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle.

Yhtiö sitoutuu myös luovuttamaan kaupungille maankäyttökorvauksen osana Fazerintien pohjoispuolella sijoittuvia Yhtiön omistamia asemakaavoittamattomia alueita asemakaavoitettaessa yhtenäisen 2,8 ha - 4 ha suuruisen maa-alueen, joka rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Aluerajaus sovitaan tarkemmin kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä.

Esisopimuksella määräälojen ja kiinteistöjen luovutuksesta yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungin omistukseen ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset, jotka määritellään Fazer ja Vaarala pohjoinen asemakaavassa nro 931400 Fazerintien katualueen teknisinä muutoksina. Luovutettavien alueiden pinta-ala on **n. 28 597 m²**. Maapohjan arvoksi on arvioitu **1 366 119 euroa**. Alueiden hallinta luovutetaan kaupungille, kun aluetta tarvitaan Vantaan Ratikan toteuttamiseen. Liitteeseen B1 on merkitty luovutettavat katualueet.

Katualueiden vaatimat **luiska-alueet** tullaan myös kaavoittamaan katualueiksi. Katualueiksi kaavoitettavat luiskavaraukset jäävät tässä vaiheessa Fazerin omistukseen. Suunnittelun edetessä katualueisiin rajoittuvilla korttelialueilla luiskavaraukset saatavat pienentyä esimerkiksi rakennettavien tukimuurien johdosta. Liitteeseen C1 on merkitty ne katualueet, jotka on alustavasti varattu luiska-alueiksi.



Toimivalta yhteistyösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Oy Karl Fazer Ab:n kanssa liitteenä olevan Yhteistyösopimuksen ja Esisopimuksen määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- yhteistyösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupungille luovutettavat määräalat
- liite C1: luiska-alueiksi alustavasti varatut katualueet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

(23.5.2024)

Yhteistyösopimus ja

Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta

1. Osapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

1.2 Oy Karl Fazer Ab (Y-tunnus: 0202669-3)
PL 4
00941 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

1. Sopimusalue

Sopimusalueen muodostavat Yhtiön Vantaan Vaaralan kaupunginosassa omistamat kiinteistöt 92-410-1-67, 92-410-13-21, 92-410-13-46, 92-410-6-67, 92-410-4-40, 92-410-21-0, 92-410-13-45, 92-410-6-36, 92-410-6-25, 92-93-201-6, osa 92-93-201-4 ja osa 92-93-201-5 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalueen pinta-ala on noin **27,27** ha. Sopimusalue on pääosiltaan rakentamatonta, mutta kiinteistöllä 92-93-201-5 sijaitsee Fazer Experience vierailukeskus -ja toimistokeskittymä ja kiinteistö 92-93-201-4 on pysäköintialuetta. Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

Fazerintien eteläpuoleisella alueella on voimassa asemakaava nro 930600 (Vaaralan teollisuusalue 1, YM 5.9.1984). Fazerintien pohjoispuoleinen alue on asemakaavoittamatonta aluetta, joka on yleiskaavaehdotuksen 2020 mukaista asumisen ja työpaikkojen aluetta A/TP sekä lähivirkistysaluetta VL.

Fazerin tehdasalue sijaitsee välittömästi sopimusalueen eteläpuolella kiinteistöllä 92-93-201-5. Pääkonttorin vieressä on Fazerin oma vesitorni, ja yksi yhtiön pohjavesipumppaamoista sijoittuu sopimusalueelle Fazerintien pohjoispuolelle.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Oy Karl Fazer Ab on toiminut Vantaan Vaaralassa jo vuodesta 1955. Pääkonttorin lisäksi alueella ovat makeis- ja keksitehdas, leipomo ja Fazer Experience -vierailukeskus, jossa vierailee vuosittain yli 230 000 kävijää. Vierailukeskuksessa on myös myymälä sekä Fazer Café. Fazer kehittää ja elävöittää tehdasaluettaan jatkuvasti. Fazerin tavoitteena on turvata oma toimintansa alueella sekä elävöittää alueen toimintaa myös monipuolisella lisärakentamisella ympäristöönsä. Fazerin maa-alueet koostuvat Vaaralassa tehdasaluekokonaisuuteen sekä ympäröivään muuhun käyttöön kehitettäviin aluekokonaisuuksiin. Yhtiö työllistää Vantaalla yli 1200 henkilöä, ja henkilöstöä palvelee alueella myös oma päiväkot.

(23.5.2024)

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, Sopimusalueen kehittämisen tavoitteista huomioiden pohjaveden laadun sekä muiden tuotanto-olosuhteiden turvaaminen, Sopimusalueen kaupunkirakenteellisen suunnittelun käynnistämisestä, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten vaiheittaisesta käynnistämisestä, niiden edellyttämistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista sekä maankäyttö- ja maanluovutusten periaatteista. Sopimusalueen ulkopuolelta tässä sopimuksessa huomioidaan myös Vantaan Ratikan aiheuttamien Fazerintien katualueen mahdolliset tekniset muutokset, eli ratikan vaatimat katualueiden muutokset. Edellä mainitut maa-aluevarukset kohdistuvat mm. Fazerilan kiinteistöön 92-93-201-5.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Kaupunginvaltuusto 10.10.2022) mukaan Vantaa kaavoittaa ensisijaisesti kaupungin strategiaa ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategiaa tavoitteita tai ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita. Tässä yhteistyösopimuksessa sovitaan laajasta strategisesti tärkeästä kokonaisuudesta, jonka yhtenä osana otetaan kaavoitusohjelmaan myös Yhtiön omistamia asemakaavoittamattomia alueita.

Osapuolet vastaavat kaikissa tapauksissa tähän sopimukseen liittyvistä omista kustannuksistaan. Yhtiö on niin halutessaan oikeutettu siirtämään tämän sopimuksen sopimusaluetta tai sen osaa koskien täysin velvollisuuksin alueen mahdolliselle uudelle omistajalle, perustamalleen kiinteistöyhtiölle tai muulle konserniyhtiölle.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Vantaan Yleiskaava 2020 (kv 25.1.2021)

Yleiskaavassa 2020 sopimusalue on merkinnällä A/TP osoitettu asumisen lisäksi monipuoliseksi työpaikkojen alueeksi, TY-merkinnällä tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi sekä VL-merkinnällä lähivirkistysalueeksi. Vantaan ratikan vaikutus näkyy kestävä kasvun vyöhykkeen merkinnällä. Alueen halki on merkitty virkistysalueyhteys. Vantaan ratikan linjaus kulkee pitkin Länsimäentietä ja Fazerintietä.

Edellä mainitut yleiskaavamerkinnot osoittavat, että sopimusalue tulee suunnitella osaksi ratikan varren kaupunkirakennetta, jossa asumisen ja työpaikkojen huomioimisen lisäksi tulee olla palveluita, esim. liiketiloja, päiväkotia ja lähikauppa sekä viheralueita. Yleiskaavassa määrätään muun muassa, että A/TP-alueiden tulee olla vihertehokkaita ja niillä tulee olla riittävästi tilaa julkisille viheralueille. Tulevassa suunnittelussa tulee huomioida esimerkiksi historialliset ja maisemalliset arvot, luontoarvot sekä maakuntakaavassa esiintyvä virkistysalueyhteys Ojangosta Vanhankaupungin lahdelle.

Ratikan kaavarunko (KV 19.6.2023)

Ratikan kaavarungossa sopimusalue on monimuotoista asuinalue (A), monipuolista työpaikka-alue (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY) sekä lähivirkistysalue (VL). Alueelle sijoittuu Julkisten palveluiden kehittämistarve -merkintä (p) sekä viher- ja siniverkoston turvaamiseen liittyviä merkintöjä. Ratikan kaavarungossa on tarkennettu muun muassa luontoarvoihin ja hulevesiin liittyviä tavoitteita.

(23.5.2024)

4. Suunnittelun vaiheet ja aikataulu

Osapuolten tavoitteena on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Osapuolet perustavat hanketta varten tavoitteiden asettamisen tueksi ja suunnittelukilpailun ajaksi ohjausryhmän, joka voi tarpeen mukaan kuulla molempien osapuolten muita asiantuntijoita. Sopimusalueen kokonaissuunnittelua ja asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:

2024 Ratikan asemakaavoitus

Koko ratikkalinjauksen asemakaavojen ja asemakaavan muutosten yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 23.11.2020. Sopimusaluetta ratikan osalta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 931400 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 24.5.2022 ja päivitetty 15.12.2022 ja 28.9.2023.

Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki koskee aluetta Fazerintien katualueen ja pohjoisosan virkistysalueyhteyden laajentumisena. Tämä ratikan tilavaraukset myös sopimusalueella varmistava asemakaava 931400 voisi alustavan aikataulun mukaan olla hyväksymiskäsittelyssä syksyn 2024 aikana.

2024 Suunnittelukutsukilpailun tavoitteiden asettaminen

Sopimusalueiden suunnittelutyö aloitetaan yhteisellä tavoitteiden ja laatutason asettamisella (Kaupunki ja Fazer). Tavoitteena on jalostaa alueen kiinnostavuutta asunto- ja työpaikkamarkkinoilla. Suunnittelun tavoitteissa määritellään tavoiteltava toiminnallinen sisältö, kaupunkikuvalliset ja toteuttamisen laatua koskevat tavoitteet, lähtökohdat ja reunaehdot sekä määritellään tavoitteellinen työsuunnitelma, aikataulu, osallisuuden järjestäminen ja vastuunjako.

Muun muassa Fazerilan tuotantolaitosten ympäristövaikutukset tulevaan maankäyttöön etenkin yleiskaavan A/TP alueella tulee selvittää. Tulevan asuntorakentamisen varmistamiseksi Yhtiö vastaa kustannuksellaan toimintansa aiheuttamien vaikutusten ja suuronnettomuusvaaroihin sekä ympäristöriskeihin liittyvien selvitysten laatimisesta tarvittavin osin ennen kilpailun käynnistämistä.

Suunnittelukilpailun tavoitteet viedään lautakuntaan hyväksyttäväksi.

Tavoitteiden hyväksymisen jälkeen suunnittelua jatketaan kutsukilpailulla, jonka voittanut ehdotus toimii mahdollisen osayleiskaavan sekä asemakaavoituksen ja siihen liittyvän viitesuunnittelun pohjana. Asemakaavoitus asetetaan vireille (OAS) koko alueelle ennen kilpailua.

2024 Suunnittelukutsukilpailuohjelman valmistelu

Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda koko kilpailualueutta koskeva kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmottaa alueelle tulevat toiminnot. Kilpailualueen suunnittelun tavoitteena on ratikan varren korkeatasoinen kaupunkirakenne viheralueineen. Kilpailualueelle on sijoitettava asumista, työpaikkoja, tarvittavat julkiset ym. palvelut luontoarvot huomioiden ja kehittyvään joukkoliikenteeseen

(23.5.2024)

tukeutuen. Suunnitteluratkaisuissa tulee huomioida Sopimusalueen toteuttamisen lähtökohtana oleva vaiheistus.

Yhtiö teettää kustannuksellaan kilpailuohjelman konsultilla yhteistyössä kaupungin kanssa suunnittelukilpailun tavoitteiden mukaisesti. Kilpailumuoto on kutsukilpailu, johon kutsutaan vähintään 4 arkkitehtitoimistoa. Kilpailuohjelman laadinnan yhteydessä osapuolet mm. sopivat tarkemmin kilpailun laajuudesta, kilpailuehdotuksilta vaadittavista asiakirjoista ja nimeävät palkintolautakunnan. Kilpailussa mallina käytetään Tikkurilan väritehtaan alueen 3.1.2022-13.6.2022 järjestettyä kutsukilpailua. Palkintolautakuntaan/kilpailun arviointiin kutsutaan vähintään kaksi ulkopuolista asiantuntijaa. Kilpailuohjelmassa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkiympäristön laatuun ja suunnitelman toteutettavuuteen. Kilpailuohjelman laatimisen osana on myös lähtötietojen kokoaminen. Kilpailun järjestämisestä sovitaan tarvittaessa erillisellä sopimuksella.

2024–2025 Kutsukilpailu

Kilpailu on kutsukilpailu, johon kutsutaan vähintään 4 arkkitehtitoimistoa.

Kilpailun voittanut ehdotus toimii pohjana alueen jatkokehittämiselle ja mahdollisen osayleiskaavan sekä asemakaavojen laatimiselle.

2025–2027 Mahdollinen osayleiskaava

Mikäli alueen suunnitellut käyttötarkoitukset eivät noudata voimassa olevaa yleiskaavaa, tulee osayleiskaavan laatiminen tarpeelliseksi. Osayleiskaavan tarve selvenee suunnittelun edetessä.

2025- Asemakaavoitus

Pyrkimyksenä on käynnistää ja saattaa voimaan sopimusalueen asemakaavoitus vaiheittain edeten. Sopimusalueen asemakaavoitusta pyritään edistämään yhteistyössä seuraavasti:

Ensin laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta koko alueen kattava asemakaavaluonnos, kehittämällä siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen. Asemakaavat ja asemakaavojen muutosehdotukset vaiheistetaan yhteisesti sovittavassa aikataulussa. Ehdotukset laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin suunnittelukilpailun tuloksen pohjalta.

Asemakaavoituksen aikana osapuolet sopivat asemakaavojen ja -muutoksien laatimisiin liittyvien mahdollisten selvitysten, vaikutusten arviointien ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Osa-alue 1:

Kiinteistöillä 92-93-201-6, Fazerintien eteläpuolella ja Länsimäentien länsipuolella on voimassa olevan asemakaavan muutosta edistetään ensimmäisenä. Asemakaavan muutosehdotus saattaa olla mahdollista viedä nähtäville yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa, mikäli suunniteltu ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen, jos osapuolet yhdessä niin päättävät.

Osa-alue 2:

Kiinteistöillä 92-410-6-67, 410-21-0, 92-410-13-46, 92-410-13-21 ja 92-410-1-67 Fazerintien pohjoispuolella ei ole voimassa asemakaavaa. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

(23.5.2024)

viedään päätöskäsittelyyn toisena osa-alueena, kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen, jos osapuolet yhdessä niin päättävät.

Osa-alue 3:

Sopimusalueella ja sopimusalueen ulkopuolella asemakaavan T-2 kiinteistöjen 92-93-201-4 ja 92-93-201-5 alueella Fazerilan tuotantolaitosten toimintaedellytykset ovat lähtökohtana suunnittelulle. Suunnittelussa huomioidaan Yhtiön toiminnan ja mahdollisen lähialueille sijoittuvan asutuksen yhteensovittamisen vaatimat suojavyöhykkeet. Sopimusalueella sijaitsevan osa-alueen asemakaavaehdotus viedään päätöksentekoon osa-alueista viimeisenä, mahdollisen osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

Osapuolet voivat yhdessä päättää kaavoituksen aikatauluista toisinkin. Vantaan ratikan suunnittelun ajoituksella voi olla merkittävä vaikutus kaavoituksen etenemiseen.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvät osayleiskaava- ja asemakaavaprosessit eivät välttämättä johda osayleiskaavojen, asemakaavojen ja asemakaavojen muutosten hyväksymiseen.

Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toiselleen korvausvaatimuksia sillä perusteella, että käynnistettävät kaavoitusprosessit eivät johda osayleiskaavojen, asemakaavojen tai asemakaavan muutosten hyväksymiseen.

5. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvä kunnallistekniikka

Asemakaavojen muutosten hyväksymisen yhteydessä tehtävissä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksella (jäljempänä **”Maankäyttökorvaus”**) Kaupunki toteuttaa Sopimusaluetta palvelevien asemakaavojen muutoksien mukaisen kunnallistekniikan. Kaupunki huolehtii yhdessä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta. Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja Sopimusalueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Laadittaviin asemakaavojen muutoksiin liittyvät maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset sopimukset

Ennen laadittavien asemakaavojen muutoksien voimaantuloa osapuolet sitoutuvat tekemään kutakin kaava- aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen sopimuksen. Näillä sopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

6.1

Yhtiö sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavojen muutoksissa suorittamaan Kaupungille Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen maankäyttökorvauksen. Tällä hetkellä maankäyttökorvauksena maksetaan enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

(23.5.2024)

Tällä hetkellä asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana osapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asuntoalueita kaavoitettaessa Maankäyttökorvaus maana suoritetaan ensisijaisesti tuettuun asumiseen osoitettuina tontteina.

6.2

Fazer ja Vaarala pohjoinen asemakaavan nro 931400 yhteydessä Yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungille ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset, jotka määritellään asemakaavassa Fazerintien katualueen teknisinä muutoksina. Edellä mainitut maa-aluevaraukset kohdistuvat kiinteistöihin 92-410-1-67, 92-410-13-21, 92-410-6-67, 92-410-4-40, 92-410-21-0, 92-93-201-6, 92-93-201-5, 92-93-201-4, 92-410-13-45, 92-410-6-36, 92-410-6-25. Luovutettavien alueiden pinta-ala on yhteensä n. **28597 m²**.

Liitteeseen B1 on merkitty ne katualueet, jotka yhtiö sitoutuu luovuttamaan kaupungin omistukseen. Alueiden hallinta luovutetaan kaupungille, kun aluetta tarvitaan Vantaan Ratikan toteuttamiseen.

Kaupungille luovutettavat katu – ja puistoalueiden levennyksien vaatimat alueet on arvioitu voimassa olevan kaavan osoittaman käyvän arvon mukaan. Maapohjan arvoksi on arvioitu **1 366 119 €**.

Yhteistyösopimuksen osa ”**Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta**” koskee maankäyttösopimuksena edellä mainittuja kiinteistöjä.

Tonttien ajoliittymiin kaupunki tekee kadun rakentamisen yhteydessä välttämättömät muutokset, jotta katu saadaan liitettyä ajoliittymän kohdalla tontinpuolella nykyisiin rakenteisiin. Muutokset tehdään kadun rakentamisen tarpeellisessa aikataulussa. Liitoksessa huomioidaan yhteensovitus nykyisiin rakenteisiin x- y suunnassa sekä myös korkeusaseman suhteen eli suunta z. Koska työssä joudutaan työskentelemään kiinteistöjen alueella, tulee Yhtiöltä saada tarvittavat työluvat rakennustöiden suorittamiseksi. Fazerin vierailijakeskuksen kohdalla oleva tukimuuri kuuluu osaksi katurakenteita ja Vantaa vastaa tukimuurin rakentamisesta, muuttamisesta ja kunnossapidosta.

Pysäköintialueen muutoksien osalta kaupunki korvaa kertakorvauksena menetykset pysäköintialueen suhteen sen katualueeksi muuttuvilta osin. Yhtiön vastuulle jää pysäköintialueen korvaavan järjestelyn kokonaisuuden suunnittelu, luvitus ja rakentaminen.

Kaupungille luovutettavilla alueilla oleva omaisuus (puusto, muu kasvillisuus, pysäköintipaikat, latauspylväät, opaskyltit aidat, pylonit, kivetykset, ym) on inventoitu ja arvioitu kiinteistökohtaisesti 2024/ I ja IV Landpro Oy:n toimesta. 2.5.2024 päivitetyn arviokirjan mukaan luovutettavan omaisuuden arvo on 864 534 €. Kaupungille luovutettavilla alueilla oleva omaisuus korvataan Yhtiölle alueiden hallinnan luovutuksen yhteydessä.

(23.5.2024)

Katualueiden vaatimat **luiska-alueet** tullaan myös kaavoittamaan katualueiksi. Katualueiksi kaavoitettavat luiskavaraukset jäävät tässä vaiheessa Fazerin omistukseen. Suunnittelun edetessä katualueisiin rajoittuvilla korttelialueilla luiskavaraukset saavat pienentyä esimerkiksi rakennettavien tukimuurien johdosta.

Liitteeseen C1 on merkitty ne katualueet, jotka on alustavasti varattu luiska-alueiksi.

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

Yhtiön 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. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa. Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa. Katualueella sijoittuvien rakenteiden osalta tulee huomioida kadun alla olevat rakenteet sekä ennallistaa ne sekä katurakenne rakenteiden omistajan hyväksymällä tavalla. Tämä koskee myös tontin rakenteita, joiden rakentamisen tarvitsema työalue tulee ulottumaan katualueen puolelle. Tarkemmat ehdot määritetään Yhtiölle tulevassa erillisessä sijoitus- ja/tai kaivuutyöluvassa. Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.

Yhtiö 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. Yhtiö myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Yhtiö 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 edellisen kappaleen ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.

Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

(23.5.2024)

6.3

Maankäyttökorvauksista ja maanluovutuksista sovitaan maankäyttösopimuksissa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat Sopimusaluetta koskevien asemakaavojen muutosten tultua voimaan.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille korvauksetta tulevista asemakaavojen muutoksissa osoitetut Sopimusaluetta palvelevan yleisten rakennusten tontin (max 7 000 m²), sekä julkisen kaupunkitilan ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Kaupungilla on mahdollisuus sijoittaa edellä mainitun lisäksi myös muita julkisia palveluita alueelle. Maanluovutukset tehdään asemakaavojen muutoksien mukaisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Yhtiö sitoutuu luovuttamaan Kaupungille maankäyttökorvauksen osana Fazerintien pohjoispuolella sijoittuvia Yhtiön omistamia asemakaavoittamattomia alueita asemakaavoitettaessa yhtenäisen 2,8 ha -4 ha suuruisen maa-alueen, joka rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Aluerajaus sovitaan tarkemmin kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä, jolloin viitasammakon tuomat rajoitukset osa-alueelle on selvitetty. Luovutettava alue ei saa olla kokonaisuudessaan rakentamiseen sopimatonta aluetta.

Luovutettava detaljikaavoittamaton maa-alue hinnoitellaan luovutushetken kohtuullisen käyvän arvon mukaan, joka perustuu toteutuneisiin kauppoihin sekä toimituskäytäntöön. Yhteistyösopimuksen laatimishetkellä vuonna 2024 edellä mainittu kohtuullinen käypä hinta on 110 000 €/ha.

6.4

Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätämään kunkin asemakaavan muutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa kulloinkin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten sekä toimielinten tekemien sääntelypäätösten mukaisesti.

Tämän yhteistoimintasopimuksen sopimisen hetkellä vuonna 2024 linjauksena on, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta 30 % on valtion tukemaa asuntotuotantoa ja vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tällä hetkellä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja.

6.5

Osapuolet tulevat tekemään kunkin asemakaava-alueen osalta maankäyttösopimukset, joissa määritellään mm. yksityiskohtaisesti tässä yhteistyösopimuksessa määriteltyjen periaatteiden mukaiset Maankäyttökorvauksena suoritettavat maanluovutukset, mahdolliset muut maanluovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen ja toteuttamisvastuut sekä -aikataulu.

6.6

(23.5.2024)

Yhtiön omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Yhtiö ja mahdollinen kolmas/kolmannet (myöhemmin kolmas) taho, jolle Yhtiö mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Jos toteuttamisessa on mukana kolmas taho, Yhtiö vastaa maankäyttösopimuksien velvoitteista yhteisvastuullisesti/ velvoitetaan siirtämään tämän kolmannen tahon kanssa. Kaupunki toteuttaa asemakaavojen muutoksien mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevien asemakaavojen muutoksien yhteydessä tehtäviin maankäyttösopimuksiin kuuluvissa kunnallistekniikan rakentamissopimuksissa.

7. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan uutta asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa rakentamisen Sopimusalueella, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

(23.5.2024)

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN JA KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA**I. LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET**

Kohdassa II mainitut osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan kohdan II mukaisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos 931400 Vantaan Ratikka: Eteläinen Vaarala ja Pohjoinen Länsimäki on tullut voimaan.

II. MÄÄRÄALOJEN JA KIINTEISTÖJEN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksenteköelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Luovuttaja
PL 4
00941 Helsinki

Oy Karl Fazer Ab (Y-tunnus: 0202669-3)

(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

Luovutuksensaaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Luovutuksen kohde

Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosasta seuraavat määräalat ja kiinteistöt:

Kiinteistöstä 92-410-1-67 n. 250 m²:n suuruinen määräala
ja

Kiinteistöstä 92-410-13-21 n. 280 m²:n suuruinen määräala
ja

Kiinteistöstä 92-410-6-67 n. 8 482 m²:n suuruinen määräala
ja

Kiinteistöstä 92-410-4-40 n. 1 661 m²:n suuruinen määräala
ja

Kiinteistöstä 92-410-21-0 n. 2 204 m²:n suuruinen määräala
ja

Kiinteistöstä 92-93-201-6 n. 3 677 m²:n suuruinen määräala
ja

Kiinteistöstä 92-93-201-5 n. 481 m²:n ja n. 6 m²:n (yhteensä n. 487 m²)
suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-93-201-4 n. 6 875 m²:n ja n. 1 397 m²:n (yhteensä n. 8 272 m²) suuruinen määräala

sekä

(23.5.2024)

Kiinteistö 92-410-13-45 (pinta-ala n. 1 109 m²)

ja

Kiinteistö 92-410-6-36 (pinta-ala n. 1 430 m²)

ja

Kiinteistö 92-410-6-25 (pinta-ala n. 745 m²)

Kaikki yhteensä n. 285 97 m².

(Jäljempänä yhdessä ”**Määräalat ja Kiinteistöt**”)

Määräalojen ja Kiinteistöjen asemakaavamerkintä on katualue ja VL-alue.

Määräalat ja Kiinteistöt on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Kauppahinta on **1 366 119 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen ja Kiinteistöjen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.
- 2.2 Määräalojen ja Kiinteistöjen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille silloin, kun niitä tarvitaan Vantaan ratikan toteuttamiseen.
- 2.3 Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan tarpeestaan Luovuttajalle 12 kuukautta ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräaloihin ja Kiinteistöihin kohdis-tuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräalojen kiinteistöihin 92-93-201-6 ja 92-93-201-4 kohdistuu 24.4.2024 päivätyn rasi-tustodistuksen mukaan yhteensä 71 kiinnitystä.
- 4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräaloja koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräaloihin ja Kiinteistöihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

(23.5.2024)

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja ja Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-tustodistus, kiinteis-törekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapuri-kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014) säännöksiä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

Oy Karl Fazer Ab

[kaupungin allekirjoittajan nimi]

lakimies

[luovuttajan allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Kartta luovutuksen kohteesta

Liite 2 Johtokartta

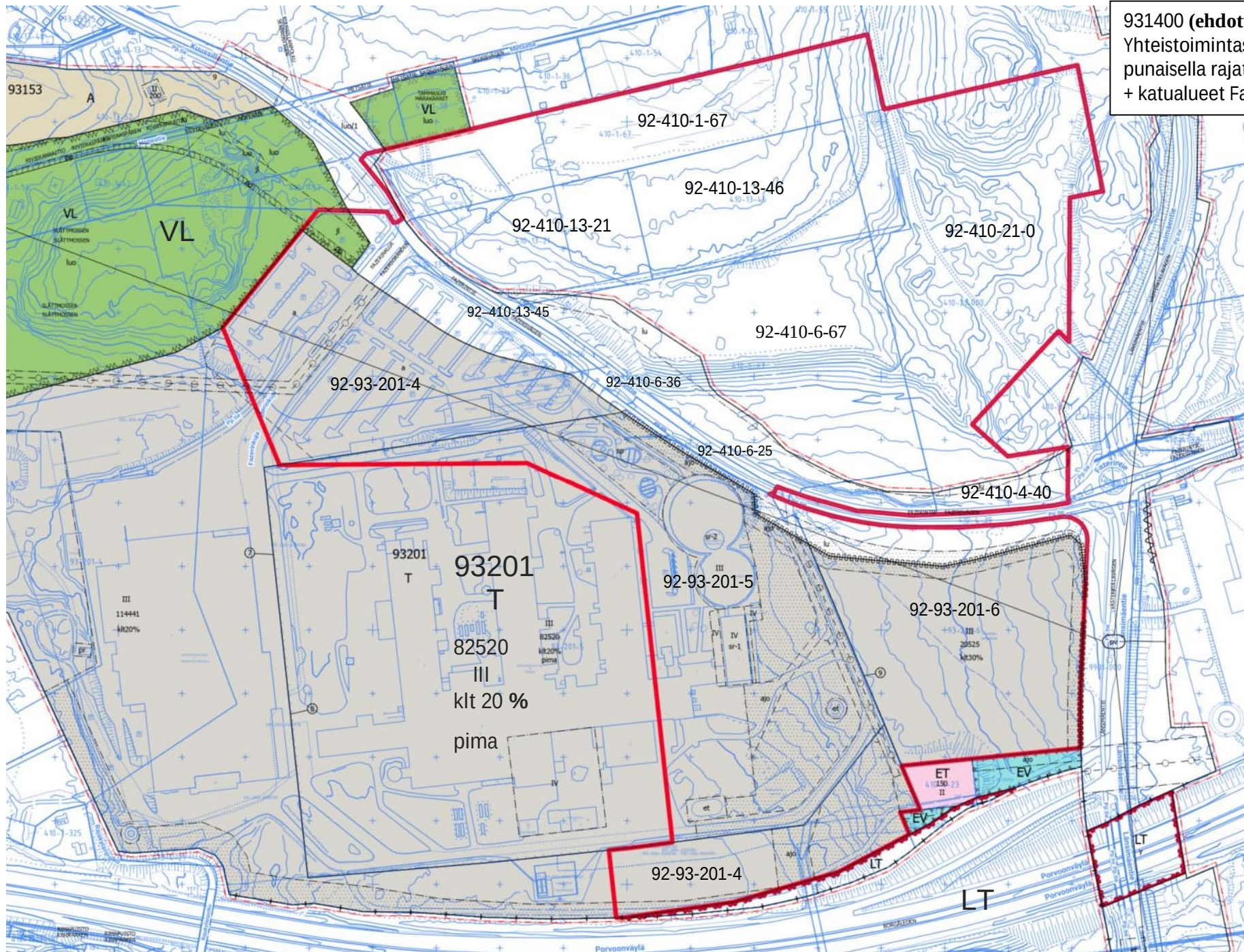
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ja [luovuttajan allekirjoittajan nimi] Oy Karl Fazer Ab:n puolesta luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä

(23.5.2024)

luovutuskirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]



931400 (ehdotus) LIITE A1
Yhteistoimintasopimus / sopimusalue
punaisella rajattu alue n. 27,27 ha
+ katualueet Fazerintien eteläpuolella

Kiinteistöt
92-410-1-67,
92-410-13-21,
92-410-13-46,
92-410-6-67,
92-410-4-40,
92-410-21-0,
92-410-13-45,
92-410-6-36,
92-410-6-25,
92-93-201-6,
osa 92-93-201-4
ja osa 92-93-201-5

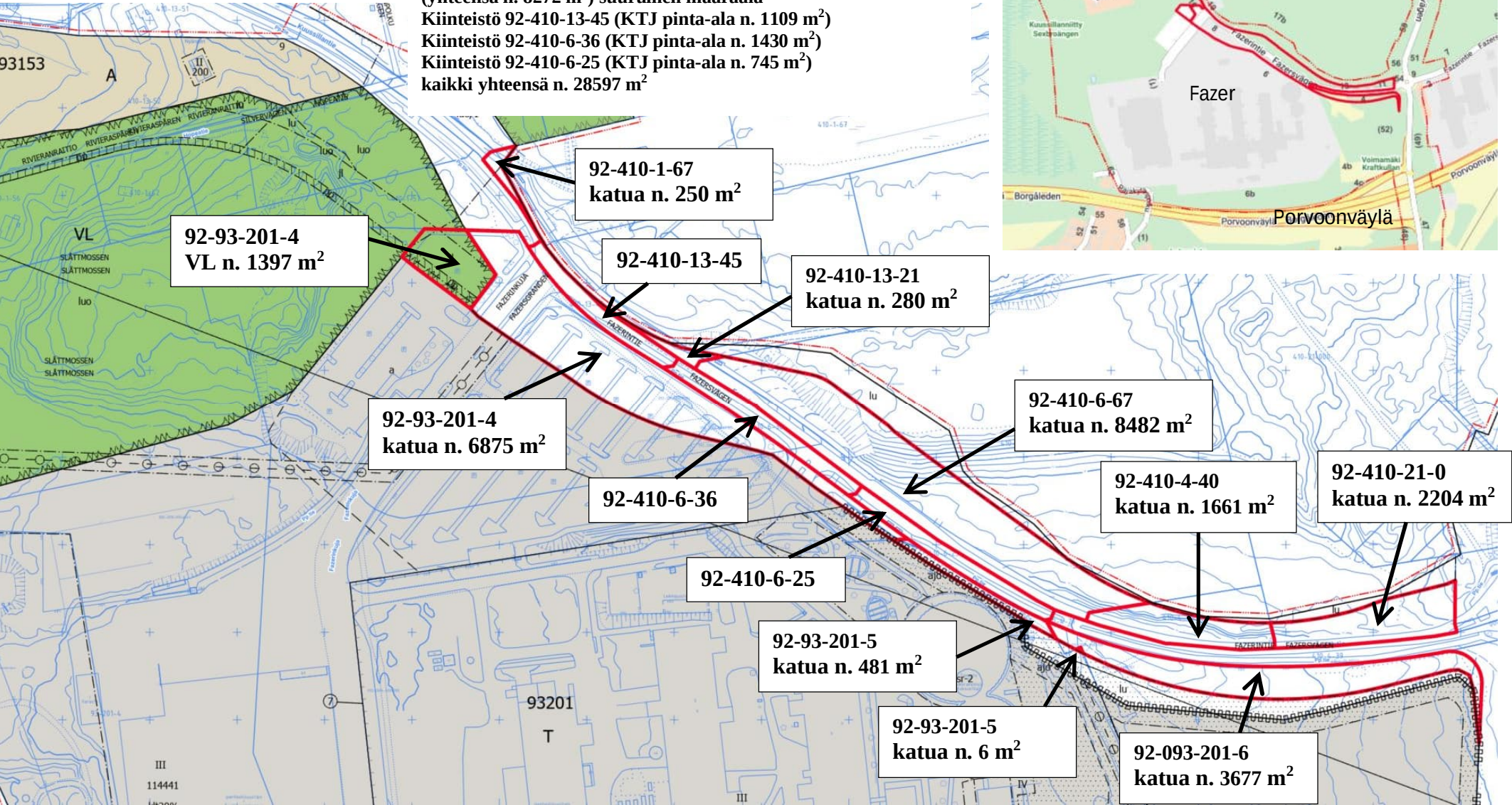
Asemakaava nro 931400 (ehdotus)

Kaduksi sekä VL-alueeksi kaavoitetut ja kaupungille hankittavat alueet

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kiinteistöstä 92-410-1-67 n. 250 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-410-13-21 n. 280 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-410-6-67 n. 8482 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-410-4-40 n. 1661 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-410-21-0 n. 2204 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-93-201-6 n. 3677 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-93-201-5 n. 481 m²:n ja n. 6 m²:n
(yhteensä n. 487 m²) suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-93-201-4 n. 6875 m²:n ja n. 1397 m²:n (VL)
(yhteensä n. 8272 m²) suuruinen määräala
Kiinteistö 92-410-13-45 (KTJ pinta-ala n. 1109 m²)
Kiinteistö 92-410-6-36 (KTJ pinta-ala n. 1430 m²)
Kiinteistö 92-410-6-25 (KTJ pinta-ala n. 745 m²)
kaikki yhteensä n. 28597 m²

KOHTEEN SIJAINTI



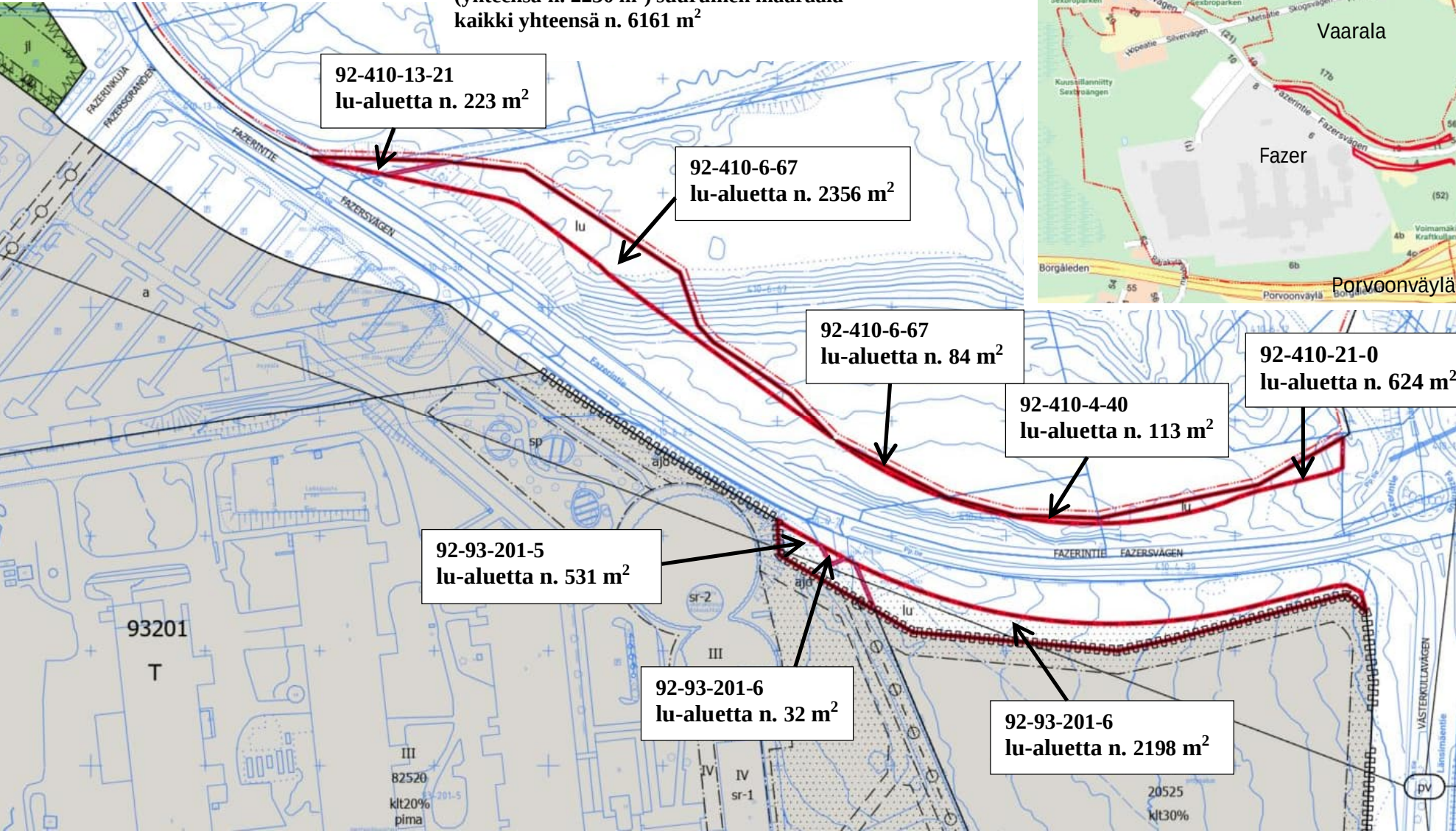
Asemakaava nro 931400 (ehdotus)

Kaduksi kaavoitetut, mutta Fazerin omistukseen jäävät luiskille varatut alueet.

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kiinteistöstä 92-410-13-21 n. 223 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-410-6-67 n. 2356 m²:n ja n. 84 m²:n
(yhteensä n. 2440 m²) suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-410-4-40 n. 113 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-93-201-5 n. 531 m²:n suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-93-201-6 n. 32 m²:n ja n. 2198 m²:n
(yhteensä n. 2230 m²) suuruinen määräala
kaikki yhteensä n. 6161 m²

KOHTEEN SIJAINTI





8 §

Vantaalla vuosina 2022-2025 valmistuneiden omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn hyväksyminen / AK

VD/7091/10.00.00.00/2024

Tea/AK/ThE/ER

Vuodesta 2022 lähtien Vantaalla uusien omistusasuntojen myynti on hidastunut merkittävästi inflaation ja korkojen nousun vaikutusten myötä. Omistusasuntokohteita on valmistunut niin, että suuri osa asunnoista on myymättä edelleen, kun kohteen valmistumisesta on kulunut pidemmän aikaa. Tämä aiheuttaa rakennuttaneelle yhtiölle pahimmassa tapauksessa suuria taloudellisia rasitteita. Kaupunki on säätänyt joko kaupungin oman tontinluovutuksen sopimuksissa tai yksityisten maanomistajien kanssa tehdyissä maankäyttösopimuksissa hankkeiden hallintamuodoksi omistusasumisen. Esitetty poikkeusjärjestely koskee kaikkia sopimustyyppisiä, joissa on säädelty omistusasumisen osuutta.

Haasteellisesta taloustilanteesta huolimatta kaupunki pitää kiinni asuntojen hallintamuotojen sääntelystä, joka on Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteiden mukaista. Nykyisessä markkinatilanteessa rakennuttajien tilanteen helpottamiseksi esitetään, että omistusasumiseen osoitetuissa asuntokohteissa sallittaisiin poikkeuksellisesti asuntojen vuokra-asuntokäyttö kolmen vuoden määräajaksi. Asuntokohteen asunnoista korkeintaan 30 prosenttia voidaan ottaa tämän poikkeusjärjestelyn piiriin. Järjestelyyn otettavien asuntojen tulee olla monipuolisesti eri huoneistotyypeistä. Asuntojen vuokrauksen yhteydessä rakennuksen omistajan tulee ensin määrittää asunnon myyntihinta, joka on voimassa poikkeusjärjestelyn eli määräaikaisen vuokrauksen ajan. Asunnon vuokralaisella tulee olla mahdollisuus ostaa vuokra-aikana asunto missä vaiheessa tahansa, ennalta sovittuun hintaan.

Määräaikaista poikkeusjärjestelyä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäyttöön on mahdollista hakea vuosina 2022–2025 valmistuneille tai valmistuville kohteille. Poikkeusjärjestelyä omistusasuntojen määräaikaiseen vuokra-asuntokäyttöön voidaan hakea aikaisintaan kuusi kuukautta kohteen asuntojen käyttöönottopäivästä. Edellytyksenä on, että kohteen omistaja osoittaa kaupungille markkinoineensa asuntoja aktiivisesti ja että asuntokohteen asunnoista yli puolet on edelleen ostamatta. Järjestelyyn tulevien asuntojen vuokralaisilla on osto-oikeus asuntoon, mutta muutoin asuntojen tulee pysyä alkuperäisen omistajatahon omistuksessa koko määräaikaisen vuokrausajan eikä niitä voi myydä toiselle yritykselle tai sijoittajataholle. Näin myös kohteen alkuperäiselle omistajataholle (yleensä rakennuttajalle) jää intressi jatkaa aktiivisesti asuntojen markkinointia. Mikäli asunnot myytäisiin ulkopuoliselle taholle, olisi määräaikaisen vuokra-asuntokäytön seuranta ja asuntojen lopullisen myynnin valvonta kaupungin näkökulmasta vaikeaa.

Kohteen omistaja voi hakea kaupungilta lupaa määräaikaiseen omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäyttöön kiinteistöhallinta- ja asuminen -yksiköstä. Esitetään, että päätösvalta määräaikaisesta poikkeusjärjestelyn myöntämisestä yksittäisessä kohteessa delegoidaan kiinteistökehityspäällikölle.

Määräaikaisesti vuokra-asuntokäyttöön otetut asunnot voidaan vuokrata korkeintaan kolmeksi vuodeksi. Kolmen vuoden määräajan sisällä vuokralainen voi vaihtua, mutta asunnon vuokrattava määräaika ei muutu. Kaikkien poikkeusjärjestelyssä mukana olevien kohteiden asuntojen määräaikainen vuokra-asuntokäyttö päättyy viimeistään vuoden 2028 lopussa, jonka jälkeen mahdollisesti vielä myymättä jääneet asunnot on laitettava myyntiin. Poikkeusjärjestelyn piirissä olevan asuntokohteen



omistajan tulee vuosittain raportoida kiinteistöhallinta ja asuminen-yksikölle asuntojen myynti- ja vuokraustilanteesta.

Määräajan jälkeen mahdollisesti myymättä jääneet asunnot tulee myydä alkuperäisen sääntelyn mukaisesti omistusasunnoiksi, mutta samalla asunnon myyntihinnan määrittely vapautuu. Asuntojen omistajan tulee ilmoittaa poikkeusjärjestelyn päättymisestä kaupungille. Kaupunki ei myönnä jatkoa kolmen vuoden poikkeusjärjestelylle. Mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutus sopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdota. Sopimusten sisältö ja ehdot pysyvät muutoin alkuperäisinä poikkeusjärjestelyä lukuun ottamatta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 37 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista. Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 41 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityis palvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja luovutusehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- hyväksytään esittelytekstin mukaiset periaatteet poikkeusjärjestelylle koskien vuosina 2022–2025 valmistuneiden tai valmistuvien omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä,
- valtuutetaan kiinteistökehityspäällikkö päättämään kohdekohtaisesti poikkeusjärjestelyn myöntämisestä omistusasumiseen osoitettujen asuntojen vuokra-asuntokäytöstä,
- mikäli poikkeusjärjestelyn ehtoja rikotaan, noudatetaan luovutus sopimuksen tai maankäyttösopimuksen sopimussakkoehdota, ja
- omistusasuntojen vuokra-asuntokäyttöä koskeva poikkeusjärjestely on voimassa 31.12.2028 saakka, kun määräaikaiset vuokrasopimukset viimeistään päättyvät.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



9 §

Teollisuustontin 92-40-505-1 myynti Ylästöstä / AK

VD/912/10.00.02.02/2020

AK/AV-P/JSa

Esitetään myytäväksi Ylästön kaupunginosassa sijaitseva 20 326 m² suuruinen tontti 92-40-505-1 VTA Tekniikka Oy:lle. Alue on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin rakennusoikeus on 10 163 k-m² ja sen myyntihinta on 2 134 230 euroa.

VTA Tekniikka Oy on vuona 1959 perustettu perheyriyys, jolla on toimipisteet Vantaalla sekä Pirkkalassa. Yrityksen liikevaihto on noin 36 miljoonaa euroa ja henkilökuntaa on runsaat 80. VTA Tekniikka Oy on erikoistunut raskaan kuljetuskaluston nostolaitteiden ja kuormatilan lämmönsäätölaitteiden maahantuontiin ja myyntiin sekä niiden asennus-, varaosa- ja huoltopalveluihin. Lisäksi yritys tarjoaa lisäkselistöjä ja kuorma-autoissa tarvittavaa erikoistekniikkaa.

Vantaan kaupunki on 9.4.2020 allekirjoitetulla maanvuokraus- ja kiinteistökaupan esisopimuksella vuokrannut VTA Tekniikka Oy:lle kiinteistön 92-40-505-1 Ylästöstä. Vuokra-aika on 1.4.2020 - 30.4.2050. Vuosivuokra on 106 711 euroa. Samalla on sovittu, että VTA Tekniikka Oy:llä on oikeus lunastaa kiinteistö alueen käypään hintaa, kun rakentamisvelvoite on täytetty. VTA Tekniikka Oy on rakentanut tontille toimitilat ja täyttänyt vuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen 1.6.2023.

VTA Tekniikka on helmikuussa 2024 ilmoittanut halukkuutensa ostaa Vantaan kaupungilta Ylästöstä kiinteistön 92-40-505-1 ja päättää 9.4.2020 allekirjoitettu vuokrasopimus.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 210 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Hinnan määrittämisessä otettiin huomioon tontin erittäin pehmeä maaperä sekä kalliit perustamiskustannukset. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, Selvitys rakennusoikeuksien yksikköhinnoista, 13.10.2021) näkemys tukee edellä mainittua.

Myytäväksi esitettävä tontti 40505/1 on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin pinta-ala on 20 326 m² ja sen rakennusoikeus on 10 163 k-m². Tontille saa rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta liiketiloja.

Myytävän tontin kaupan pääehdot ovat seuraavat:

- Kaupunki luovuttaa takaisin vuokralaiselle 100 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka on ollut sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuutena.
- Korttelin 40505 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.12.2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 32 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.



Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki myy korttelin 40505 tontin nro 1 VTA Tekniikka Oy:lle toimisto-, suunnittelu-, tuotanto- ja varastokäyttöön,
- b) tontin myyntihinta on 2 134 230 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti,
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristötoimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia ja tarkistuksia, ja
- e) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92-40-505-1

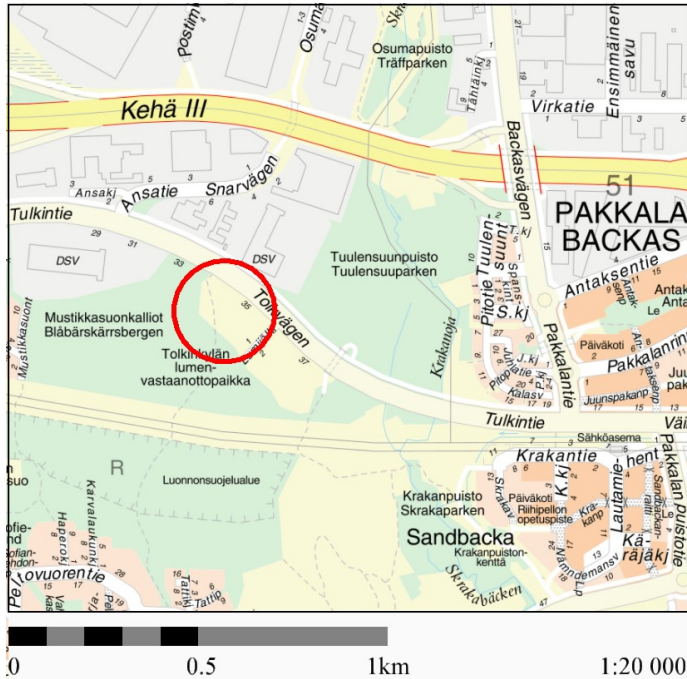
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

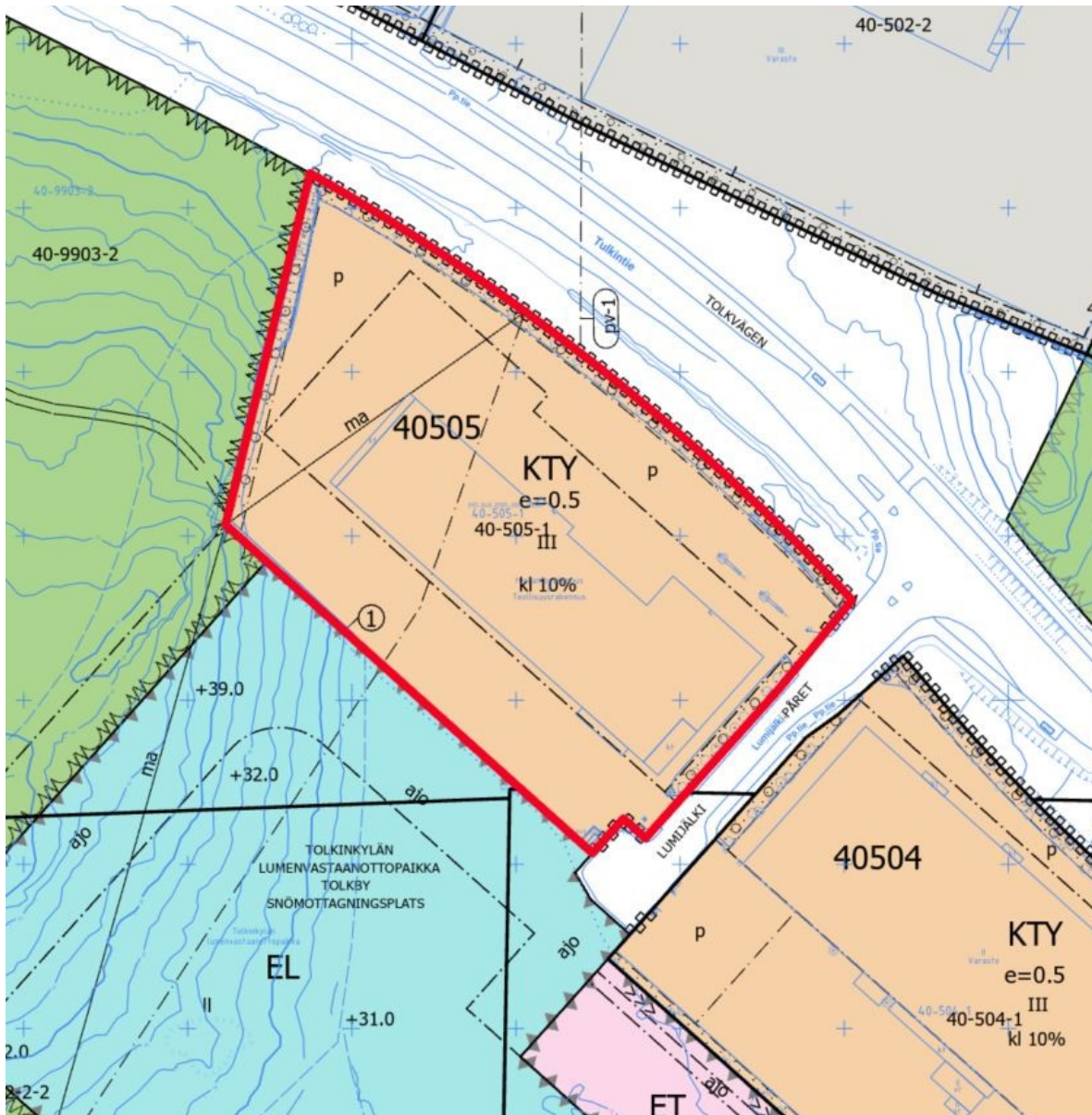


TOIMITILARAKENNUSTEN
TONTIN MYYNTI /
VTA Tekniikka Oy

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kiinteistö: 40-505-1

Pinta-ala 20325 m²





10 §

Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 13 / Liikerakennuksen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / SEB Leasing Oy / AK

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen liikerakennuksen toteuttamista varten on allekirjoitettu asemakaavan mukaisen ohjeellisen tonttijaon pohjalta kaksi erillistä maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta. Tonttijako on laadittu tämän jälkeen, jossa nämä kaksi vuokra-aluetta on yhdistetty yhdeksi tontiksi 13. Tarkoitus on tehdä SEB Leasing Oy:n kanssa yksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus, joka korvaa erilliset sopimukset ja joka ottaa huomioon myös tonttijaon ja rahoitusjärjestelyt. Varsinaiset sopimusehdot eivät muutu.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 28.11.2022 § 26 Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontin 6 ja osan tontista 7 koskevat liikerakennuksen maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset. Liikerakennusta koskeva sopimusalue oli jaettu tonteiksi A, B ja C, joista tontit A ja B koskivat asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 6 ja tontti C määräalaa asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7.

Liikerakennuksen tonteille A, B ja C on myönnetty rakennuslupa 28.3.2023 (lupatunnus LP-092-2022-01389) ja asuinrakennuksen tonteille D, E ja F rakennuslupa on myönnetty 27.6.2023 (lupatunnus LP-092-2023-00465).

Liikerakennustonttien A, B ja C maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin 12.9.2023. Hankkeen kehittäjänä on ollut SSA Rakennus Oy, joka on hakenut niin liikerakennukselle kuin asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 6 päälle tuleville asuntokerroksille lopulliset sijoittajat. SSA Rakennus Oy:n investori- ja rahoitussuunnitelmassa 20.6.2022 oli esitetty, että liiketilojen investoriksi olisi tulossa Kesko Oyj. Varsinaisen investointipäätöksen Kesko Oyj teki kaupunginhallituksen 28.11.2022 päätöksen jälkeen, jolloin liikerakennuksen tonttien A ja C maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset on voitu allekirjoittaa Kesko Oyj:n kanssa. Tontille B on rakenteilla huoneistohotelli. Sitä koskeva maanvuokrasopimus on tehty SSA Rakennus Oy:n perustettavan yhtiön tai perustettavien yhteisvastuullisten yhtiöiden lukuun.

Liike- ja asuinrakennushybridikokonaisuuden rakennustyöt aloitettiin heti maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoituksen jälkeen syyskuussa 2023. Peruskivi muurattiin 15.2.2024.

Liike- ja asuinrakennuskokonaisuutta koskeva tonttijako (no 11057) on hyväksytty 6.11.2023. Tonttijaossa on yhdistetty maanvuokrasopimusten mukaiset vuokra-alueet A ja C tontiksi 13 (092-023-0196-0013). Tontti on lohkoitu ja rekisteröity itsenäiseksi tontiksi 4.7.2024.

Korttelin 23196 tontilla 13 ei voi olla voimassa kahta eri maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta, jotka koskisivat tontin eri osia. Kesko Oyj:n kanssa on neuvoteltu ja sovittu vuokrasopimusalueiden A ja C maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten yhdistämisestä yhdeksi maanvuokrasopimukseksi ja kiinteistökaupan esisopimukseksi. Yhdistäminen on enemmän luonteeltaan tekninen, varsinaisia sopimusehtoja ei ole ollut tarkoitus muuttaa. Euromäärät ja pinta-alat on laskettu yhteen. Tontin rakennusoikeuden arvo on 3 979 625 euroa. Sopimuksen alussa on muutettu tontin numerot vastaamaan tonttijakoa



Kesko Oyj on esittänyt rahoitusjärjestelyjen takia, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus siirrettäisiin SEB Leasing Oy:lle (SEB on Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ)). Tontti rakennuksineen siirtyisi takaisin Kesko Oyj:lle yhtiöiden keskinäisen vuokrasopimuskauden päätyttyä. Tällä tavoin Kesko Oyj:n ei tarvitse tässä vaiheessa sitoa pääomia tonttiin ja liikerakennukseen. Kesko Oyj ostaisi tontin yhtiöiden keskinäisen vuokrasopimuksen mukaan vuokratkauden jälkeen, kun maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus siirtyy Kesko Oyj:lle. Vastaavanlaista maanhallinnan menettelyä Kesko Oyj ja SEB Leasing Oy ovat käyttäneet muissakin hankkeissa. Kaupungille menettely sopii, koska tärkeintä on saada kiinteistöt teknisesti hankala hanke toteutetuksi ja maanvuokratulot turvattua. Sopimusehtoihin on lisätty Kesko Oyj:tä koskevat oikeudet ja velvoitteet esisopimuksen mukaisena tontin ostajana. Tämän takia Kesko Oyj on myös sopimuksen allekirjoittaja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 32 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- vuokrataan Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 SEB Leasing Oy:lle,
- hyväksytään Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 13 maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyiset maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset, jotka koskevat Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 13, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta sekä nykyisiä maanvuokrasopimusten purkamista ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Uusi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KOHTTEEN SIJAINTI

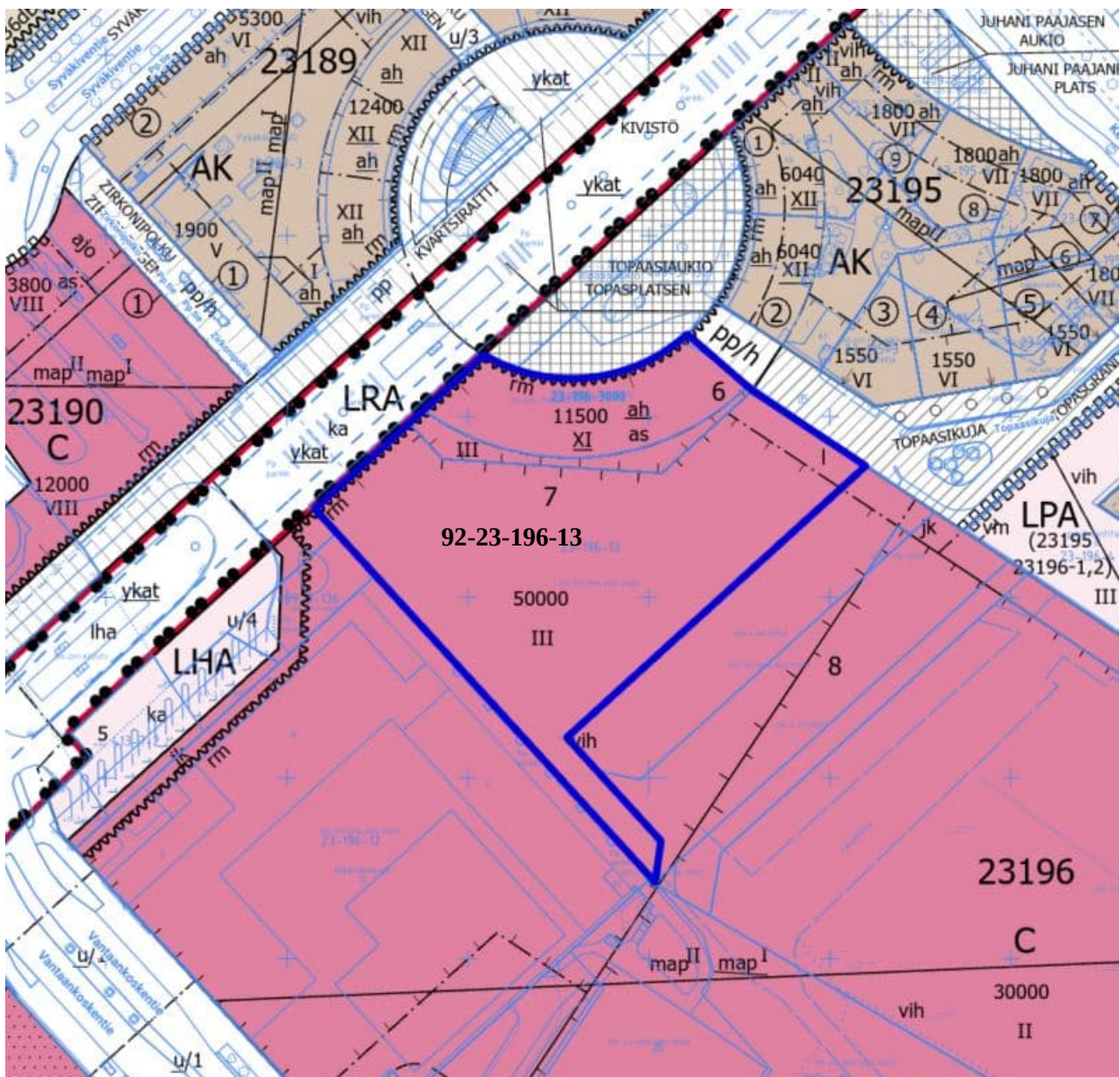


Kivistön Colosseumin
korttelin 23196 tontti 13 /
Liikerakennuksen maanvuokrasopimus
ja kiinteistökaupan esisopimus /
SEB Leasing Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kiinteistö: 92-23-196-13

Pinta-ala: 9738 m²





MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.2024 § xx.

Tämä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus korvaa Kesko Oyj:n kanssa 12.9.2023 allekirjoitetut maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset Vuokra-alueista A ja C, jotka osapuolet yhdessä ovat tänään päättäneet. Vuokrasopimusten allekirjoituksen jälkeen Vuokra-alueet A ja C on yhdistetty tonttijaolla tontiksi 092-023-0196-0013, joka on lohkottu ja rekisteröity itsenäiseksi tontiksi 4.7.2024. Tässä maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa on yhdistetty Vuokra-alueiden A ja C sopimusehdot. Vuokra-aika on edelleen 50 vuotta ja vuokra-aika lasketaan vuokra-alueiden A ja C alkuperäisten vuokrasopimusten alkamisajankohdasta 12.9.2023.

Vuokranantaja/myyjä **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Vuokralainen **SEB Leasing Oy** (y-tunnus: 0763414-5)

Eteläesplanadi 18
PL 630
00130 Helsinki
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Esisopimuksen mukainen tontin ostaja

Kesko Oyj (Y-tunnus 0109862-8) tai Kesko Oyj:n perustama yhtiö
PL 1
00016 Kesko
(jäljempänä "**Ostaja**")

Vuokrauksen kohde Korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö) sijaitseva tontti 092-023-0196-0013, jonka pinta-ala on 9 738 m².

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Tonttijako on liitteenä 1C.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan Liikekeskuksen (jäljempänä "**Liikekeskus**") rakentamista varten, joka sisältää kellarikerroksen ja maanpäälliset kerrokset. Osassa vuokra-aluetta on vuokra-alueen päällä asuinkerrostalo, joka on erotettu tontista 092-023-0196-0013 kolmannesta kerroksesta ylöspäin 3D-tonttijaolla tonteiksi 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003.



Vuokra-alueen rakennusluvan (lupatunnus LP-092-2022-01389, 28.3.2023) pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 12 320 k-m², josta ensimmäisessä kerroksessa on 4 593 k-m², toisessa kerroksessa on 5 738 k-m² ja kolmannessa kerroksessa on 1 989 k-m².

Osapuolet toteavat, että tähän vuokrasopimukseen liittyen on 12.9.2023 allekirjoitettu:

- 1) Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n välillä neljä vuokrasopimusta, jolla SSA Rakennus Oy vuokraa Vantaan kaupungilta tonttijaon mukaiset tontit 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003, joille toteutetaan toimitiloja ja asuntoja osana liikekeskusta.
- 2) Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n välinen toteutussopimus Liikekeskuksen toteuttamisesta (liite A).

Asemakaava

Vuokra-alue on asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

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

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

Toteutussopimus

Toteutussopimuksella tarkoitetaan Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n 12.9.2023 allekirjoittamaa asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen toteutussopimusta (liite A).

Leasingjärjestely

Leasingjärjestelyllä tarkoitetaan Vuokralaisen ja Ostajan välistä rahoitusleasingjärjestelyä, jonka mukaisesti Vuokralainen rahoittaa Ostajan Vuokra-alueelle rakennettavan uuden liikekeskusrakennuksen rahoittamisen osapuolten solmiman leasingsopimuksen ("Leasingsopimus") ehtojen mukaisesti. Vuokralainen omistaa liikekeskusrakennuksen ja Ostaja saa rakennukseen käyttö- ja hallinto-oikeuden Leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan,



että leasingsopimuksen ehtojen mukaan Ostaja vastaa Vuokra-alueen tosiasiallisena käyttäjänä ja haltijana Leasingyhtiön puolesta kaikista maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista ja vastuista mukaan lukien (kuitenkaan rajoittumatta) rakentamisvelvoite ja maanvuokran maksuvelvoite.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi siten, että nyt päätty-nyt vuokrakausi 12.9.2023 - xx.xx.2024 lasketaan määräaikaan mukaan. Tämän vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa xx.xx.2024 ja päättyy 11.9.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra määräytyy Vuokra-alueen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n tilat 500 €/k-m^2 (viisisataa euroa kerrosneliometriä kohti)
- 2. krs:n tilat 250 €/k-m^2 (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliometriä kohti)
- 3. krs:n liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m^2 (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).

Vuotuinen vuokra on vuokrakauden alusta lukien ensimmäisen kolmen vuoden ja runsaan kolmen kuukauden (12.9.2023-31.12.2026) ajan 3 % ja tämän jälkeen 5 % edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta.

- 2.2 Mikäli Vuokralainen ei täytä kohdan 4 mukaista rakentamisvelvoitetta neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta, Vuokralainen maksaa korotettua vuokraa, kunnes rakentamisvelvoite on sopimuksen mukaisesti täytetty. Tässä tilanteessa vuotuisen vuokran määrä korotetaan neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosentilla, vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosentilla ja vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosentilla edellä mainitusta rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu Kaupungista, Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä tai muusta seikasta, jota Vuokralainen ei ole voinut välttää taikka voittaa.

- 2.3 Vuokra-alueen ensimmäisen kolmen vuoden ja runsaan kolmen kuukauden vuokra on vuokra-ajan alkaessa $119\,388,75 \text{ €}$ vuodessa ($4\,593 \text{ k-m}^2 \times 500 \text{ €/k-m}^2 \times 3 \% + 5\,738 \text{ k-m}^2 \times 350 \text{ €/k-m}^2 \times 3 \% + 1\,989 \text{ k-m}^2 + 125 \text{ €/k-m}^2 \times 3 \%$). Vuokra perustuu rakennusluvan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan $12\,320 \text{ k-m}^2$ kerroksittain.

- 2.4 Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin ka-



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

2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokrakauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2044 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

2.6 Kaupungilla on oikeus periä Vuokra-alueesta lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyihin kohdan 2.1 mukaisiin yksikköhintoihin, mikäli Vuokra-alueen käyttötarkoitus -kappaleessa mainittu rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä mahdollisen uuden rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisävuokraan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

3. Vuokranmaksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta ajallaan, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982, muutoksineen) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollinen kulloinkin yleisesti käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokra-alueelle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2022-01389) 28.3.2023. Rakennuslupa on lainvoimainen. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisen Liikekeskuksen kellaritiloineen, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on vähintään 11 400 k-m². Vuokralainen on aloittanut rakentamisen. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan liikekeskuksen niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.



-
- 4.2 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Liikekeskus on toteutettu kohdan 4.1 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa lopukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.
- 5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)**
- 5.1 Kesko Oyj:llä tai Kesko Oyj:n perustamalla yhtiöllä on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun Liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.
- 5.2 Kesko Oyj:n tai Kesko Oyj:n perustaman yhtiön on ostettava vuokrakohteena oleva tontti samanaikaisesti, kun asuin- ja liikerakennuksen muut tontit (092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003) ostetaan. Vuokra-alueiden kiinteistökaupat tehdään kunkin vuokralaisen osalta erikseen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä sallia vuokrakohteen myynnin ennen kuin asuin- ja liikerakennuksen muut tontit ostetaan.
- 5.3 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan Liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.1 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja 20 vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioimiin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.
- 6. Asiakirjoihin tutustuminen**
- 6.1 Vuokralainen on tutustunut Vuokra-aluetta A koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasisuodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.
- 7. Kohteeseen tutustuminen**
- 7.1 Vuokralainen on tarkastanut Vuokra-alueen rajat sekä tutustunut Vuokra-alueen maasto-olosuhteisiin. Vuokralainen on verrannut näitä seikkoja Vuokra-alueesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut**
- 8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.



- 8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän Vuokra-alueella harjoitettavaa normaalia toimintaa.
- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittyy mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.
- 9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet**
- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset naapurikiinteistöjen kanssa ennen kuin Liikekeskus otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.



9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu tonttijaon mukaisten tonttien 092-023-0196-0014, 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003 omistajana myötävaikuttamaan.

9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään Liikekeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistaman tonttijaon mukaisen tontin 092-023-0196-0014 kanssa niin, että Liikekeskuksen huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta Kaupungin omistukseen jäävän tonttijaon mukaisen tontin 092-023-0196-0014 kautta liitteen 5 mukaisesti.

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

10. Maaperä

10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jäte-maan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 Vuokralainen saa luovuttaa Vuokra-alueen tai sen osan Kesko Oyj:n hallintaan, muutoin Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin kirjallista etukäteissuostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota Toteutus sopimuksen mukaiseen Vuokra-alueen rakentamiseen liittyvän, tontille 092-0023-0196-0013 ja tonttijaon mukaisille tonteille 092-0023-0196-3000, 092-0023-0196-3001, 092-0023-0196-3002 ja 092-0023-0196-3003 rakennettavan liikekeskuksen ja asuinrakennuksen urakoitsijan oikeutta käyttää ja hallita Vuokra-aluetta liikekeskuksen ja asuinrakennuksen työmaa-aikana.



- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.2 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.
- 11.4 Vuokralaisen ja uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua ilmoittaa vuokraoikeuden siirrosta kirjallisesti ja samalla ilmoittaa maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-ajansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.
- 12. Vuokra-ajan vakuus**
- 12.1 Vuokralainen luovuttaa **198 981,25 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 15.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-ajana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä vapauttaa tämän vakuuden, kun rakentamisvelvollisuus on suoritettu kohdan 4.2 mukaisesti.
- 12.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.
- 13. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset**
- 13.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 13.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista 5 %:n mukaista sen hetkistä vuosivuokraa vastaavan määrän. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuk-



sena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

- 13.3 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

14. Vuokrasuhteen päättyminen

- 14.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Vuokra-alueen lopullinen kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu kohdan 5 mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

- 14.2 Mikäli Vuokra-alueen kauppa ei toteudu kohdan 5 mukaisesti, vuokrasuhde päättyy määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokrakauden päättyttyä kohdan 1.1 mukaisesti.

- 14.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen tai Ostajan ostaessa Vuokra-alueen, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Vuokra-alueen tasoitettuna, puhdistettuna ja rakenteista vapaana vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa Kaupungin vapaaseen hallintaan, ellei sopijapuolten välillä muuta soviteta.

- 14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen tai Ostajan ostaessa Vuokra-alueen), on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

- 14.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

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

15. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 15.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) 5 luvun säännöksiä.



- 15.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa saa kaataa ja maa-aineksia poistaa rakennusluvan mukaisesti. Puuston ja maa-ainesten myynnistä saatavat tulot kuuluvat Vuokralaiselle.
- 15.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 15.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokra-alueen Toteutus sopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.
- 15.6 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 15.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.
- 16. Sopimussakko**
- 16.1 Mikäli Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 5 %:n vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena, jonka lisäksi muita korvauksia ei suoriteta.
- 16.2 Mikäli Vuokralainen käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineiden vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.



16.3 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

17. Sopimuksen purkaminen

17.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 15.5 vastaisesti.

17.2 Mikäli tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa neuvotteluin määrättyyn päivämäärään mennessä, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 16.1 ja 16.2 mukaisesti.

18. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxkuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI

SEB LEASING OY

KESKO OYJ

(allekirjoittaja)
lakimies

NN

NN

Liitteet

Liite A	Toteutus sopimus
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijako
Liite 2	Alustava hankeaikataulu, päivitetty 30.8.2023
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
LIIKERAKENNUS
23.10.2024
VD/10924/10.00.02.00/2021

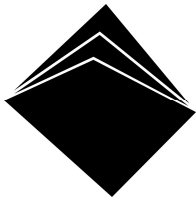
Liite 6

Hankkeen rajapinnat katuverkkoon

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistikana todistan, että lakimies (allekirjoittaja) Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana ja myyjänä sekä N.N. SEB Leasing Oy:n puolesta Vuokralaisena ja N.N. Kesko Oy:n puolesta kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisena tontin ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2024



Liite A

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 28.11.2022 § 30.

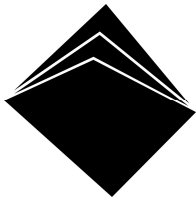
1. Sopijaosapuolet:

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

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

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

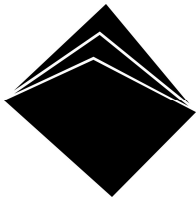
Toteuttaja on allekirjoittanut hankkeesta kehitysvaiheen sopimukset liiketilojen ja asuntotornin toteuttamiseksi. Liiketilakerrokset toteutetaan Kesko Oyj:n kanssa. Asuintornin SSA Rakennus Oy toteuttaa itse. SSA Rakennus Oy:llä on pitkäaikainen vuokrasopimus 4-6 kerroksista hoivaoperaattorin kanssa. SSA Rakennus Oy:llä on yhteistyösopimus 7-8 kerroksista ASO-operaattorin kanssa. ASO-operaattori on jättänyt hakemuksen ARA-rahoituksesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt asuin- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukset ja niitä koskevan toteutussopimuksen 28.11.2022.



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

3. Rakentamisvelvoite:

- a) Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle asuin-, liike- ja toimitilarakennusten rakennuslupien, mahdollisen poikkeamispäätöksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen, jonka kokonaiskerrosala on vähintään 20 600 k-m².
- b) Liikerakennukselle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2022-01389, 28.3.2023). Asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2023-00465, 27.6.2023).
- c) Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Toteuttajan on jätettävä Vuokra-aluetta koskeva rakennuslupahakemus Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30.9.2023 mennessä.
- d) Toteuttajan tavoitteellinen aikataulu on rakentaa hankekokonaisuus niin, että liiketilat avataan ja asunto-osa valmistuu liitteen 2 mukaisessa aikataulussa.
- e) Toteuttaja ilmoittaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, että liitteen 2 mukaisten aikamääreiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 5.10.2026 mennessä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.
- f) Mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutustajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai Osapuolten yhteisesti sopiman aikataulun (liite 2) mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.
- g) Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Vuokra-alueen asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.



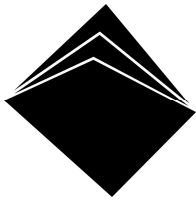
- h) Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- i) Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttaja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä sijoittajille.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

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

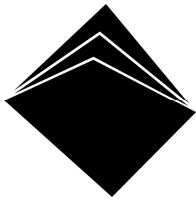
5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

- a) Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
- b) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen liiketilojen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen ja liitteen 2 mukaisessa aikataulussa. Hankkeen rajapinnat esitetty liitteessä 6. Toteuttaja neuvottelee katu- ja torialueiden rajapintojen pintarakenteiden rakentamisesta



ja kustannusvastuusta, koska osa pintarakenteista on vielä toteuttamatta. Neuvoteltavista katujen ja torialueiden pintarakenteet on esitetty liitteessä 6.

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

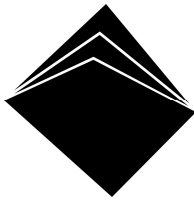


Vuokra-alueelle jääneiden, käytöstä poistettujen putkien ja kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Toteuttajan toimesta ja kustannuksella.

- j) Vuokra-alueella palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.
- k) Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjeiden mukaisesti.
- l) Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedeniivittä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Toteuttajan on rajoitettava kustannuksellaan rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- m) Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyyden takia Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.

6. Korttelin yhteisjärjestely/rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

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



7. Yhteydet Vantaankoskentieltä ja Sitriinikujalta

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

8. Kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle

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

9. Maanalainen pysäköinti

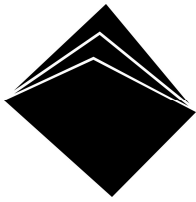
- a) Toteuttajan vastuulla on suunnitella asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanalainen pysäköinti siten, että pysäköintialueelta on mahdollista toteuttaa ajoyhteys siihen rajoittuviin ja mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.

10. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

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

11. Resurssiviisaus ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

- a) Toteuttajan on kiinnitettävä asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaan hiilineutraalisuuteen erityistä huomiota. Rakennustyömaan on oltava fossiilivapaa, jolloin

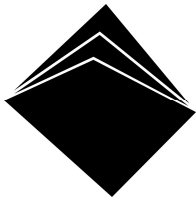


koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO₂-päästöjä. Hyväksyttyjä energianlähteitä ovat biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.

- b) Toteuttaja vastaa siitä, että asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen energialuokka on käyttöönottohetkellä vähintään A.
- c) Toteuttajan on toteuttava asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen vihertehokkuusluku on vähintään 0,9.
- d) Toteuttajan on toteutettava liike- ja toimitilarakennus siten, että se täyttää BREEAM Very Good -tai tätä korkeamman tason ympäristösertifikaatin edellytykset, ja haettava kyseistä sertifikaattia.
- e) Toteuttajan on aidattava asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
- f) Toteuttajan on hyödynnettävä hankkeen katto- tai seinäpinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

12. Sopimussakko

- a) Mikäli Toteuttaja ei ole aloittanut toteuttamaan hankekokonaisuutta viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennuslupien voimaantulosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.
- b) Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 10 ja 11 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.
- c) Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.



- d) Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä. Lisäksi todetaan, että tästä toteuttamissopimuksesta johtuvat sopimussakoista ja niiden perusteena olevista menettelyistä ei voi periä korvausta tai sanktioita toiseen kertaan jonkun toiseen sopimuksen perusteella.

13. Sopimuksen voimaantulo ja päättymisen

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

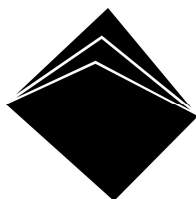
14. Erimielisyydet

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

Tätä toteutussopimusta ei saa muuttaa ilman niiden osapuolten hyväksyntää, joita tämä sopimus koskee.

Tämä sopimus koskee seuraavia osapuolia:

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



Vantaa

ASUIN-JA LIIKERAKENNUKSEN
RAKENTAMINEN
TOTEUTUSSOPIMUS
12.9.2023

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

Vantaalla 12. päivänä syyskuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

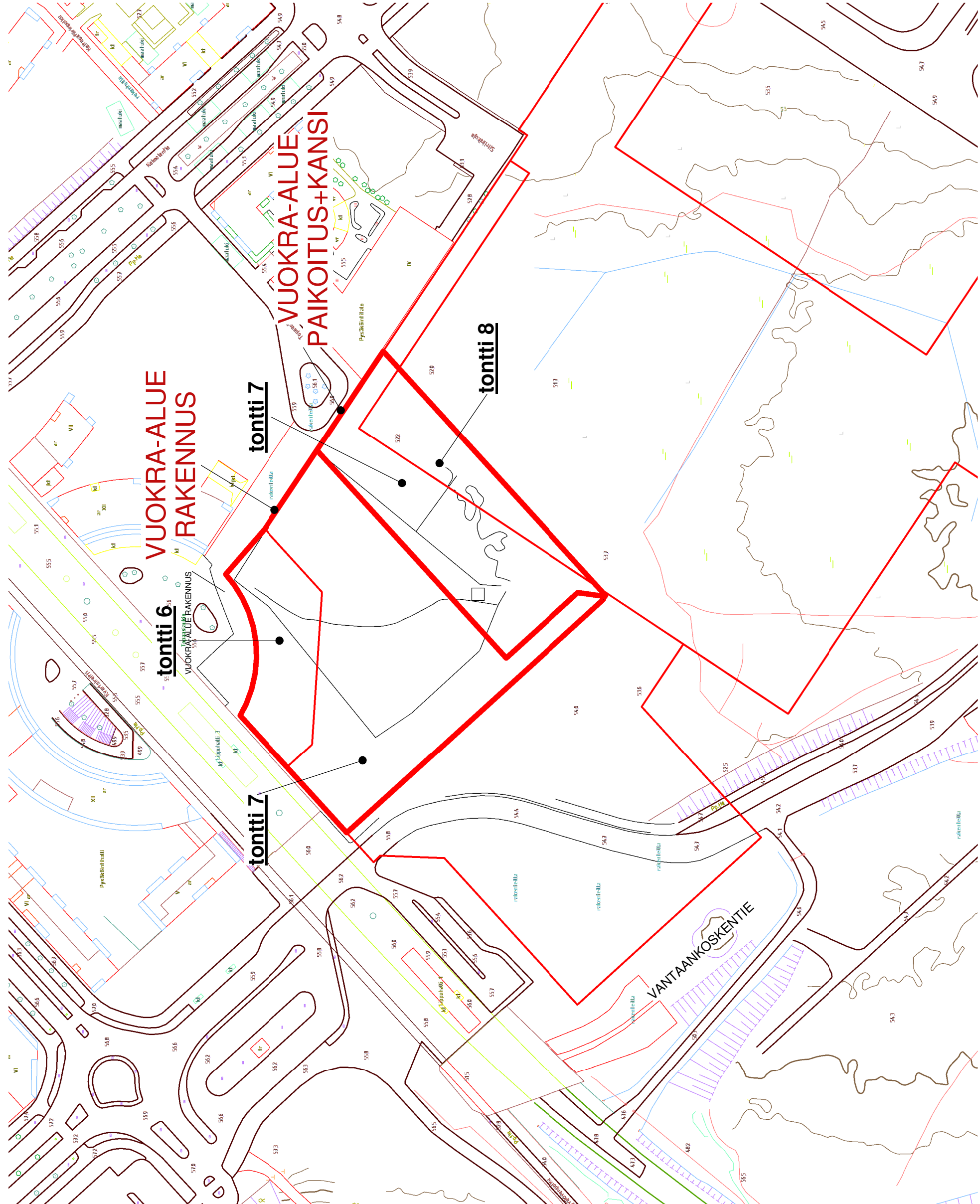
SSA Rakennus Oy

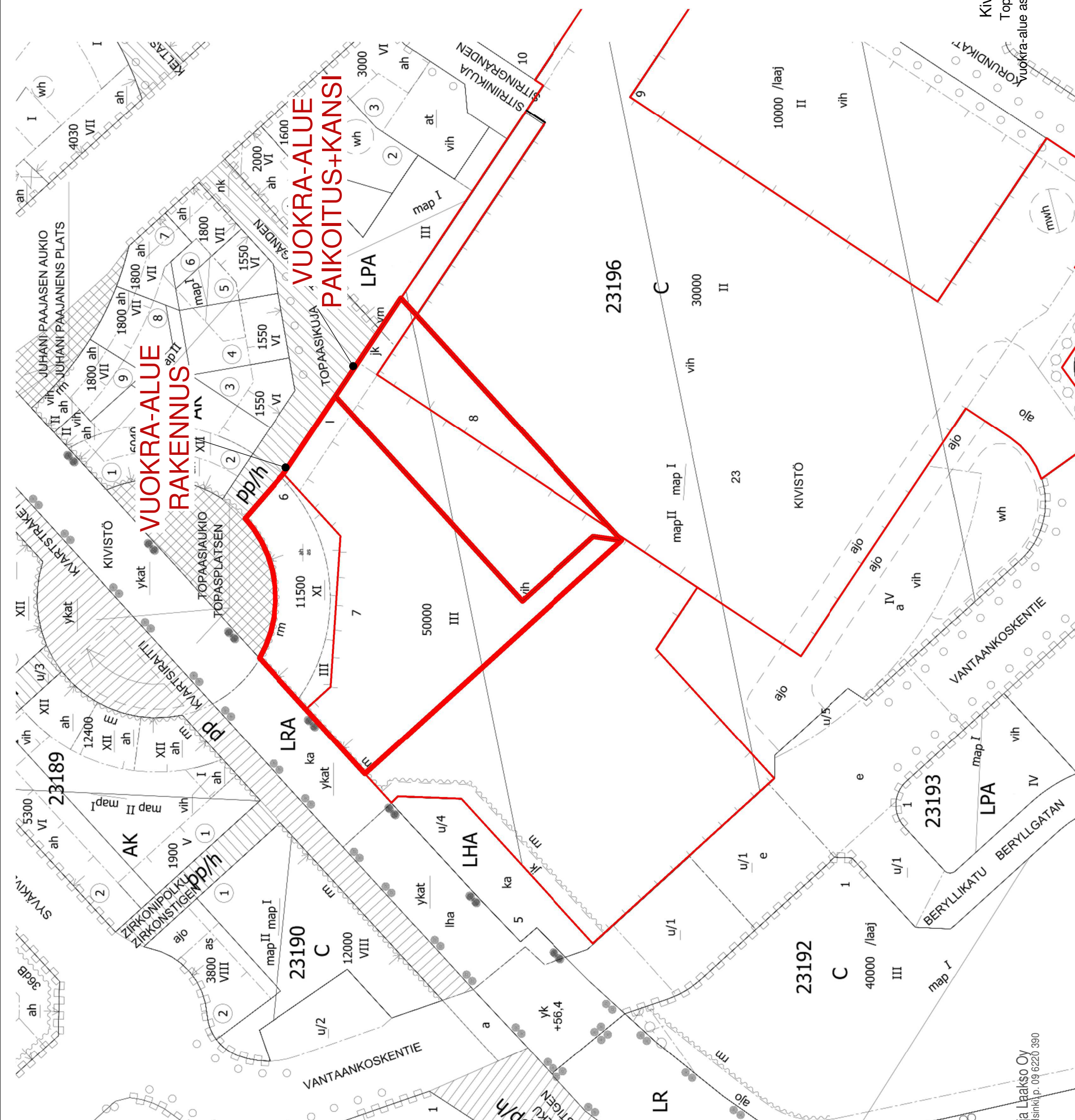
Kasper Hirvonen
lakimies
valtuutettuna

Jorma Kilpeläinen
toimitusjohtaja

Liitteet:

- | | |
|----------|---|
| Liite 1A | Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla |
| Liite 1B | Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla |
| Liite 1C | Tonttijaon luonnos |
| Liite 2 | Alustava hankeaikataulu, päivitetty 30.8.2023 |
| Liite 3 | Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta |
| Liite 5 | Liikennejärjestelyt |
| Liite 6 | Hankkeen rajapinnat katuverkkoon |
| Liite 9 | Eteläaukio luonnokset 10.10.2022 |







KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen /
ajoyhteys tontille 17 /
KESKO Oyj

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

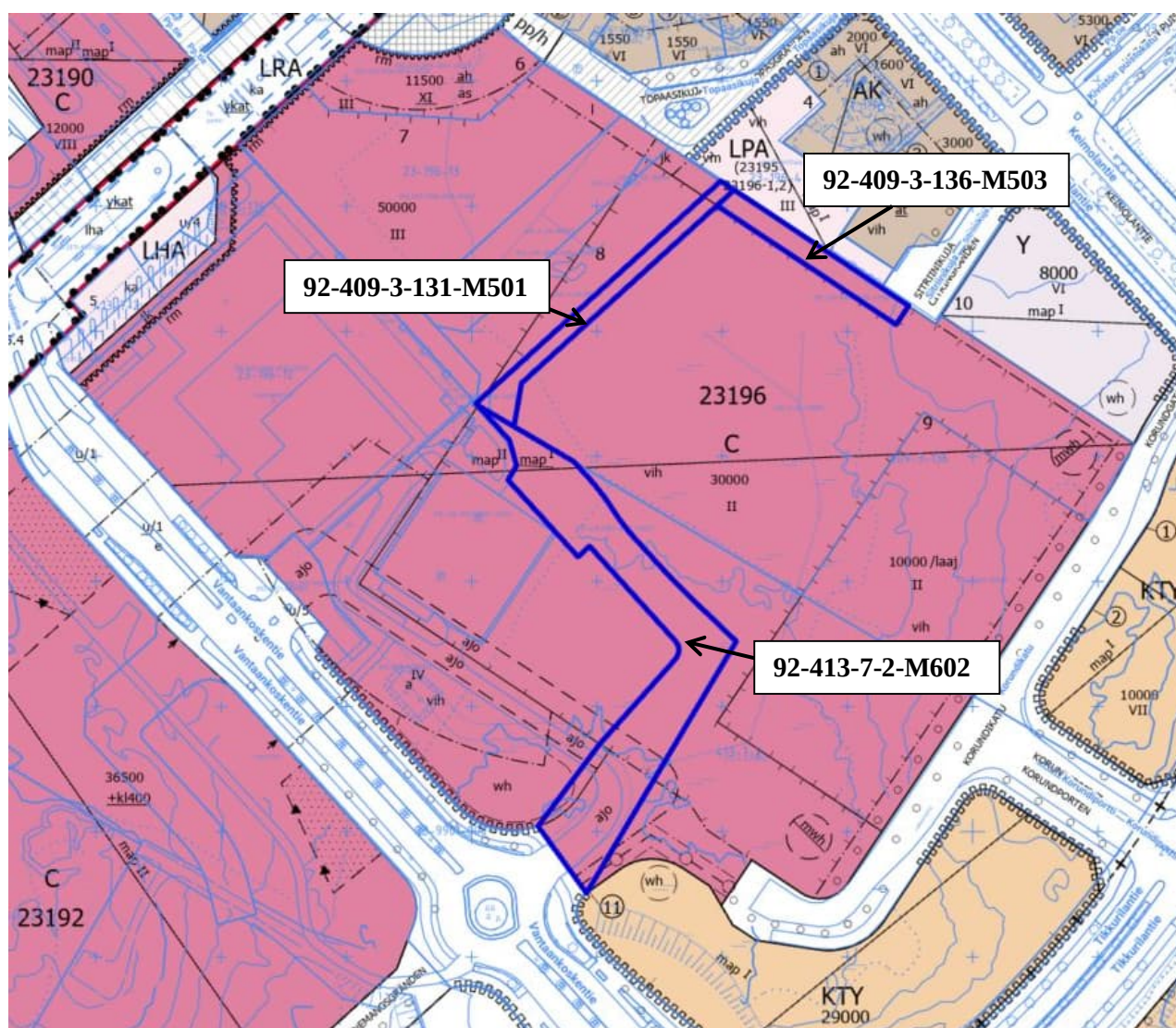
Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)

n. 766 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503

n. 919 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501

n. 4649 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

yhteensä n. 6334 m²



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

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

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

JÄTTEET
Jätteet jätetäjäuristimiin ja suojattuihin jätetästioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen pihan- ja pinnanatasuunnielman mukaan
Pinnan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaali erillisen pihasuunnielman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tontin sisällä erillisen hulevesisuunnielman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:
Autonhallissa 175
Kävelykannen alla pihalla 8
Autopaikat yhteensä 183 ap

Pihalla oleva ulavainen paikoitusalue 113 ap

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Suunnitelmassa:
Kellarissa sisällä
1.kerroksessa sisällä
Käytäsällä
Käytäsällä
Polkupyöräpaikat yhteensä:
97 (lukittava)
86 (lukittava)
158 (sääsuojaassa)
139 (avopaikat)
460 pp

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



11 § **Kivistön Colosseumin korttelin 23196 tontti 14 / Maanpäällisen pysäköintialueen
maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / SEB Leasing Oy / AK**

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin viimeisen neljänneksen maanpäällisen pysäköintialueen toteuttamista varten on allekirjoitettu maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Tonttijako on laadittu tämän jälkeen. Tonttijaossa maanpäällinen pysäköintialue muodostaa tontin 14. Tonttiin sisältyy aiemmin yksityisomistuksessa ollut 35 m²:n määräala. Kaupungin ostettua määräalan maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimusta on tarkistettava. Tarkoitus on tehdä sopimus SEB Leasing Oy:n kanssa ja tarkistaa sopimusta niin, että tonttijako otetaan huomioon. Varsinaiset sopimusehdot eivät muutu.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 28.11.2022 § 28 Kivistön Colosseumin maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimuksen, joka koski noin 5400 m²:n kokoista määräalaa asemakaavan mukaisesta ohjeellisesta tontista 7. Vuokra-alue on muodostunut osista määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 2924 m²) ja 92-409-3-136-M503 (noin 2486 m²).

Maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 12.9.2023. Hankkeen kehittäjänä on ollut SSA Rakennus Oy, joka on hakenut niin liikerakennukselle kuin asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 6 päälle tuleville asuntokerroksille lopulliset sijoittajat. SSA Rakennus Oy:n investori- ja rahoitussuunnitelmassa 20.6.2022 oli esitetty, että liiketilojen investoriksi olisi tulossa Kesko Oyj. Varsinaisen investointipäätöksen Kesko Oyj teki kaupunginhallituksen 28.11.2022 päätöksen jälkeen, jolloin maanpäällisen pysäköintialueen maanvuokrasopimus on voitu tehdä suoraan Kesko Oyj:n kanssa.

Liike- ja asuinrakennushybridikokonaisuuden rakennustyöt aloitettiin heti maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoituksen jälkeen syyskuussa 2023. Peruskivi muurattiin 15.2.2024.

Liike- ja asuinrakennuskokonaisuutta koskeva tonttijako (no 11057) on hyväksytty 6.11.2023. Tonttijaossa maanpäällisestä pysäköintialueesta muodostettiin tontti 14 (092-023-0196-0014). Tontin lohkominen on vireillä, joten toistaiseksi kyseessä on tonttijaon mukaisesta tontin numerosta. Tontin 14 keskellä on ollut noin 35 m²:n kokoinen määräala, jonka omistivat Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj. 12.9.2023 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ei sisällynyt tuota noin 35 m²:n määräalaa, koska ajatus oli, että kauppiat saavat sopia keskenään yhteisomistuksessa olevan maa-alueiden käytöstä.

Kaupunki on neuvottelut viime talven aikana määräalan ostamisesta, jotta tontin 14 omistaisi yksi omistaja ja jotta tontti olisi lohkottavissa. Kaupunki on ostanut tuon 35 m²:n määräalan 26.4.2024. Kaupan johdosta maanpäällisen pysäköintialueen koko on suurentunut, ja nyt se on pinta-alaltaan 5444 m². Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen uusimisessa on siis kyse vuokrattavan maa-alueen pinta-alan lisäyksestä.

Maanvuokrasopimuksen ehdot ovat muilta osin nykyisellään. Vuokrakausi päättyy edelleen 11.9.2073, ja vuokra on 8 €/m², kun vuokra-aluetta käytetään maanpäällisenä pysäköintikenttänä tai kun vuokra-alueelle rakennetaan betonikansi. Vuokraa korotetaan 50 %:lla, mikäli betonikantta ei ole rakennettu 8 vuoden kuluessa.



Vuokra-alueelle on rakennettavissa liike- tai muu rakennus, jolloin vuokraa tarkistetaan rakennusluvan pohjalta. Asemakortteleiden asemakaavan 233100 muutos on parhaillaan vireillä.

Kesko Oyj on esittänyt rahoitusjärjestelyjen takia, että maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus siirrettäisiin SEB Leasing Oy:lle (SEB on Skandinaviska Enskilda Banken Ab (publ)). Tontti betonikansineen tai rakennuksineen siirtyisi takaisin Kesko Oyj:lle yhtiöiden keskinäisen vuokrasopimuskauden päätyttyä. Tällä tavoin Kesko Oyj:n ei tarvitse tässä vaiheessa sitoa pääomia tonttiin, betonikanteen ja liikerakennukseen. Kesko Oyj ostaisi tontin yhtiöiden keskinäisen vuokrasopimuksen mukaan vuokrauden jälkeen, kun maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus siirtyy Kesko Oyj:lle. Vastaavanlaista maanhallinnan menettelyä Kesko Oyj ja SEB Leasing Oy ovat käyttäneet muissakin hankkeissa. Kaupungille menettely sopii, koska tärkeintä on saada kiinteistöt teknisesti hankala hanke toteutetuksi ja maanvuokratulot turvattua. Sopimusehtoihin on lisätty Kesko Oyj:tä koskevat oikeudet ja velvoitteet esisopimuksen mukaisena tontin ostajana. Tämän takia Kesko Oyj on myös sopimuksen allekirjoittaja.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 32 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- vuokrataan Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 SEB Leasing Oy:lle,
- hyväksytään Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tontin 14 maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyisen maanvuokrasopimuksen, joka koskee Kivistön kaupunginosan 23 korttelin 23196 tonttia 14, ja
- tämä päätös raukeaa, mikäli uutta maanvuokrasopimusta ja nykyistä maanvuokrasopimuksen purkamista ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Uusi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915,



(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

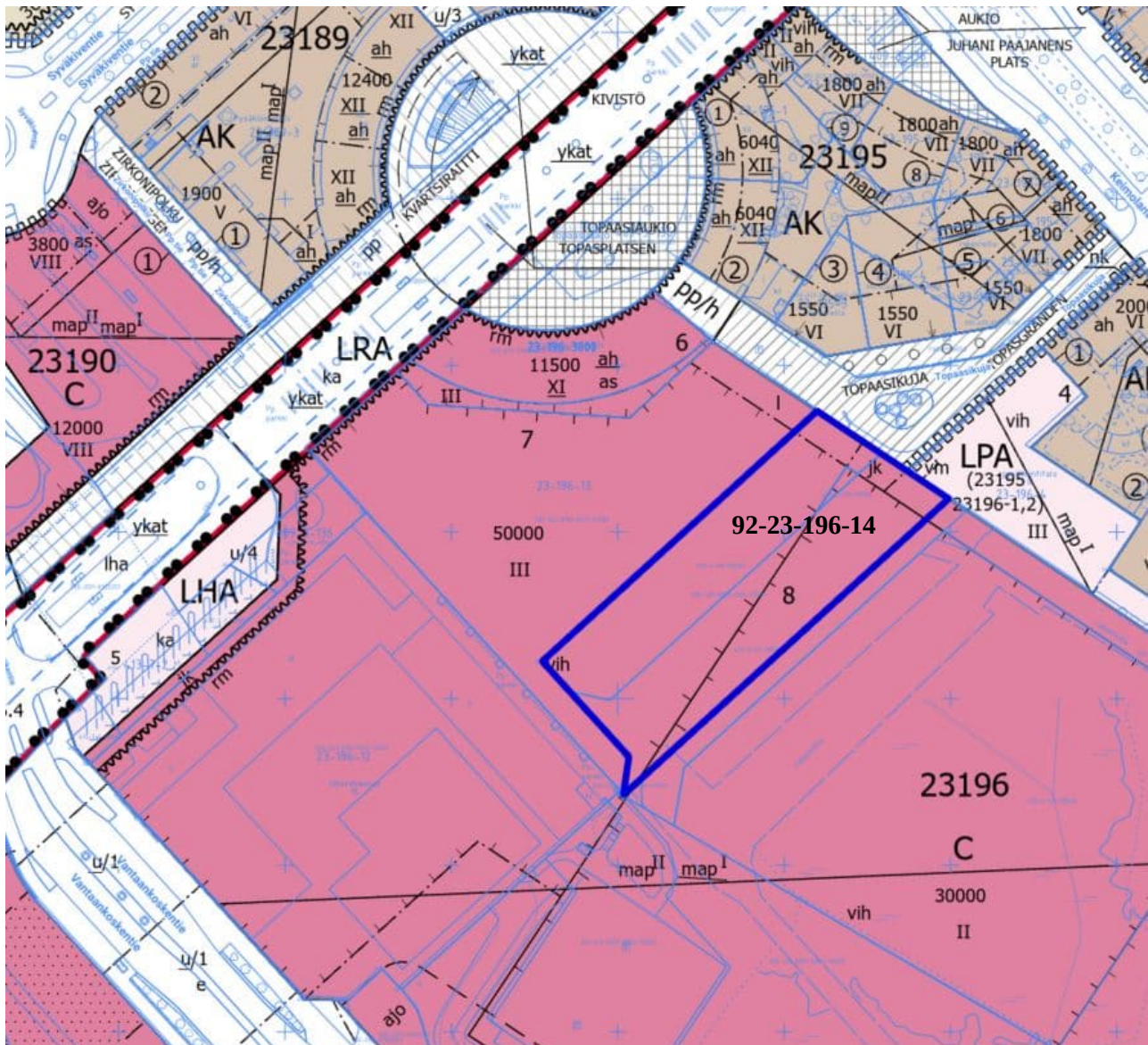


**Kivistön Colosseumin
korttelin 23196 tontti 14 /
Maanpäällisen pysäköintialueen
maanvuokrasopimus ja
kiinteistökaupan esisopimus /
SEB Leasing Oy**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kiinteistö: 92-23-196-14

Pinta-ala: 5444 m²





MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
MAANPÄÄLLINEN PYSÄKÖINTIALUE

23.10.2024
VD/10924/10.00.02.00/2021

MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 22.4.2024 § xx.

Tämä maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus korvaa Kesko Oyj:n kanssa 12.9.2023 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen maanpäällisestä pysäköintialueesta, jonka osapuolet yhdessä ovat tänään päättäneet. Vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen Vuokra-alueesta on tarkoitus muodostaa tonttijaon mukainen tontti 092-023-0196-0014. Tässä maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa on päivitetty kiinteistörekisteritiedot. Vuokra-aika on edelleen kokonaisuudessaan 50 vuotta ja vuokra-aika alkaa vuokra-alueen alkuperäisen vuokrasopimusten alkamisajankohdasta 12.9.2023.

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

Vuokralainen SEB Leasing Oy (Y-tunnus: 0763414-5)
Eteläesplanadi 18
PL 630
00130 Helsinki
(jäljempänä "Vuokralainen")

Esisopimuksen mukainen tontin ostaja Kesko Oyj (Y-tunnus: 0109862-8) tai Kesko Oyj:n perustama yhtiö
PL 1
00016 Kesko
(jäljempänä "Ostaja")

Vuokrauksen kohde Korttelissa 23196 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa (Kivistö) sijaitseva tonttijaon 11057 mukainen tontti 092-023-0196-0014, jonka pinta-ala on 5 444 m². Tontin lohkominen on vireillä.

Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 2 925 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 2 484 m²) ja 92-409-136-M505 (noin 35 m²).

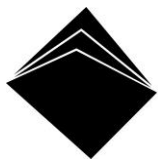
Vuokrauksen kohde (jäljempänä "Vuokra-alue") on esitetty liitteessä 1A ja 1B. Tonttijako on liitteenä 1C.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan Vuokralaisen vuokraaman liikekeskustontin 092-0023-0196-0013 käyttöön ja tonttijaon mukaisia asuinrakennustonttien 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003 käyttöön maanpäällistä pysäköintialuetta (asiakaspysäköinti) varten.

Maanpäällisen pysäköintialueen päälle saa rakentaa betonikannen, jolloin betonikannen päällä on oltava pohjoispuoliselle naapurivuokra-alueelle rakentuvaan

1 (12)



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
MAANPÄÄLLINEN PYSÄKÖINTIALUE

23.10.2024

VD/10924/10.00.02.00/2021

liikerakennukseen tukeutuvaa yhteisöllisyyttä edistäviä ja asukkaita palvelevia ulkoilma-aktiviteetteja sekä liikerakennuksen toimintaan liittyviä myyntipisteitä. Betonikannen päällistä toimintaa havainnollistavaa toimintaa koskevat Vantaan kaupunginhallituksen esityksen 28.11.2022 § 28 liitteenä olleet, 10.10.2022 päätetyt ohjeelliset suunnitelmat ovat tämän sopimuksen liitteenä 9.

Osapuolet toteavat, että tähän vuokrasopimukseen liittyen on 12.9.2023 allekirjoitettu:

- 1) Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n välillä vuokrasopimus, jolla Kesko Oyj vuokraa Vantaan kaupungilta tontin 092-023-0196-0013, jolle toteutetaan toimitiloja osana liikekeskusta. Tämä vuokrasopimus on tarkoitus uusita tämän Vuokra-alueen vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- 2) Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n välillä neljä vuokrasopimusta, jolla SSA Rakennus Oy vuokraa Vantaan kaupungilta tonttijaon mukaiset tontit 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003, joille toteutetaan toimitiloja ja asuntoja osana liikekeskusta.
- 3) Vantaan kaupungin ja SSA Rakennus Oy:n välinen toteutussopimus Liikekeskuksen toteuttamisesta (liite A).

Leasingjärjestely

Leasingjärjestelyllä tarkoitetaan Vuokralaisen ja Ostajan välistä rahoitusleasingjärjestelyä, jonka mukaisesti Vuokralainen rahoittaa Ostajan Vuokra-alueelle rakennettavan uuden pysäköintilaitoksen rahoittamisen osapuolten solmiman leasingopimuksen ("**Leasingsopimus**") ehtojen mukaisesti. Vuokralainen omistaa pysäköintilaitoksen ja Ostaja saa siihen käyttö- ja hallintaoikeuden Leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyden vuoksi todetaan, että leasingopimuksen ehtojen mukaan Ostaja vastaa Vuokra-alueen tosiasiallisena käyttäjänä ja haltijana Leasingyhtiön puolesta kaikista maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista ja vastuista mukaan lukien (kuitenkaan rajoittumatta) rakentamisvelvoite ja maanvuokran maksuvelvoite.

Asemakaava

Vuokra-alue on asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

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

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-alue vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi siten, että nyt päättynyt vuokratkausi 12.9.2023 - xx.xx.2024 lasketaan määräaikaan mukaan. Tämän vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa xx.xx.2024 ja päättyy 11.9.2073.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on kahdeksan euroa neliometriä kohti (8 €/m²) vuodessa, kun aluetta käytetään maanpäällisenä pysäköintikenttänä tai kun Vuokra-alueelle rakennetaan betonikansi.
- 2.2 Mikäli Vuokra-alueen päälle ei ole rakennettu betonikantta 12.9.2031 mennessä, niin vuokraa korotetaan 50 %:lla.

Jos Vuokra-alueella on käynnissä Vuokralaisen toimesta haettu asemakaavan muutos vuokra-ajan ensimmäisen 8 vuoden aikana, vuokraa korotetaan kuitenkin vasta neljäntenä vuotena asemakaavan lainvoimaisuudesta, ellei Vuokra-alueelle ole rakennettu lainvoimaisen asemakaavan mahdollistavaa betonikantta.

- 2.3 Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan liike- tai muu rakennus, vuokra määräytyy asemakaavan tai hyväksytyn asemakaavan muutoksen pohjalta myönnetyn rakennusluvan rakennusoikeuden (k-m²) arvon perusteella eri kerrosten ja tilojen osalta seuraavasti:

- 1. krs:n tilat 500 €/k-m² (viisisataa euroa kerrosneliometriä kohti)
- 2. krs:n tilat 250 €/k-m² (kaksisataaviisikymmentä euroa kerrosneliometriä kohti)
- 3. krs:n huoneistohotelli ja muut liiketilat sekä kellarikerroksen liiketilat 125 €/k-m² (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).
- 4. krs ja siitä ylöspäin: liike- ja muut toimitilat 125 €/k-m² (satakaksikymmentäviisi euroa kerrosneliometriä kohti).

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

- 2.4 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuotuista vuokraa tarkistetaan vuokratkauden alkamisesta lukien kahdenkymmenen (20) vuoden välein, jolloin Kaupungin määräämä ja Vuokralaisen hyväksymä (jota hyväksyntää Vuokralainen ei ilman perusteltua syytä voi kieltäytyä antamasta) auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) arvioi Vuokra-alueen arvon Kaupungin kustannuksella. Vuotuinen vuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokran perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei

kuitenkaan missään tilanteessa alenneta. Ensimmäinen tämän kohdan mukainen vuokrantarkistus tehdään 1.1.2044 ja mahdollisesti tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien.

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

3. Vuokran maksu

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

4. Rakentaminen

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

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 5.1 Kesko Oyj:llä tai Kesko Oyj:n perustamalla yhtiöllä on oikeus ostaa Vuokra-alue, kun Vuokralainen on rakentanut Vuokra-alueelle liikerakennuksen ja kun Vuokralainen on käyttänyt vähintään 70 % Vuokra-alueen myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun liikekeskuksen rakentamiseen. Rakentamisen valmiusasteen määrittää rakennuslupaviranomainen antamallaan todistuksella.

5.2 Kauppahinta perustuu Vuokra-alueella sijaitsevan liikekeskuksen rakennusluvan mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään ja kohdassa 2.3 määriteltyihin kerrosneliömetrihintoihin sekä maanvuokrasopimuksen kohtien 2.4 ja 2.5 periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksillä ja 20 vuoden välein auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioimiin tarkistettuihin kerrosneliömetrihintoihin.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

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

6.2 Vuokralainen on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin.

7. Kohteeseen tutustuminen

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

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

8.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

8.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

8.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

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

- 8.6 Mikäli katualueelle rakennetaan kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit, ne jäävät kaikilta osin Vuokralaisen hallintaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevien sen toteuttamien ajoväylien, ajorampien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistus- ja hallintarajojen sijainnista Kaupungin kanssa.
- 8.7 Vuokralaisen sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Vuokralaisen vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 8.8 Vuokralainen huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokra-alueelle tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista ja liittää mahdolliset hulevesijärjestelmät kustannuksellaan hulevesiviemäriin.
- 8.9 Vuokralainen vastaa asemakaavan edellyttämän korttelin 23196 läpi kulkevan korttelin sisäisen kulkuyhteyden ylläpidosta parhaaksi katsomallaan tavalla ja siltä osin, kuin kulkuyhteys sijoittuu Vuokra-alueelle.
- 9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet**
- 9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset naapurikiinteistöjen kanssa ennen kuin tontille 092-023-0196-0013 rakennettava liikekeskus otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.
- 9.2 Vuokra-alueen oikeudeksi muodostettavia rasitteita ja tehtäviä rasitesopimuksia voivat olla erityisesti anturoiden ja perustusten naapuritonteille sijoittamiseen sekä vesiliittymän johtamiseen liittyvät rasitteet, joihin Kaupunki sitoutuu naapuritontin 092-023-0196-0013 omistajana myötävaikuttamaan.
- 9.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään Liikekeskuksen huoltoliikennettä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistaman tontin 092-023-0196-0013 kanssa niin, että Liikekeskuksen huoltoliikenne järjestetään ensisijaisesti rajoituksetta tontin 092-023-0196-0014 kautta.
- 9.4 Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.
- 10. Maaperä**
- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

- 10.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja jätemaan poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääraisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä aiheuttamastaan muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on pilaantumista koskevan perustellun epäilyn ilmetessä tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana Vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen**
- 11.1 Vuokralainen saa luovuttaa Vuokra-alueen tai sen osan Kesko Oyj:n hallintaan, muutoin Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ilman Kaupungin kirjallista etukäteissuostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen hallinnan luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota tontille 092-023-0196-0013 ja tonttijaon mukaisille tonteille 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003 rakennettavan liikekeskuksen ja asuinrakennuksen urakoitsijan oikeutta käyttää ja hallita Vuokra-aluetta liikekeskuksen ja asuinrakennuksen työmaa-aikana sekä tontin 092-023-0196-0013 ja tonttijaon mukaisten tonttien 092-023-0196-3000, 092-023-0196-3001, 092-023-0196-3002 ja 092-023-0196-3003 oikeutta käyttää Vuokra-aluetta asiakas- ja asukas pysäköintiin liikekeskuksen ja asuinrakennuksen valmistuttua.
- 11.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen osakekannan myynti ei tarkoita Vuokra-alueen vuokraoikeuden siirtämistä.
- 11.3 Vuokralainen voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena. Tämä ehto ei kuitenkaan koske siirtoa Kesko Oyj:lle tai tämän määräämälle.
- 11.4 Vuokralaisen ja uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua ilmoittaa vuokraoikeuden siirrosta kirjallisesti ja samalla ilmoittaa maanvuokran uusi laskutusosoite. Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämistä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut

Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokra-ajan vakuus

- 12.1 Vuokralainen luovuttaa 43 552,00 euron suuruisen kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 14.5 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä vapauttaa tämän vakuuden, kun rakentamisvelvollisuus on suoritettu kohdan 4.2 mukaisesti.
- 12.2 Mikäli Vuokra-alueelle rakennetaan liike- tai muu rakennus, vakuus määräytyy asemakaavan tai hyväksytyn asemakaavan muutoksen pohjalta myönnetyn rakennusluvan rakennusoikeuden (k-m²) arvoon siten, että vakuus on yhden vuoden vuokran suuruinen. Muuten vakuuden ehdot ovat kuin kohdassa 12.1.
- 12.3 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 14.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu, tai kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

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

14. Vuokrasuhteen päättyminen

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

15. Vuokrasopimuksen muut ehdot

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

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

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

16. Sopimussakko

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

17. Sopimuksen purkaminen

- 17.1 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus, mikäli asemakaavan mukaiselle korttelin 23196 tontille 13 ja tonttijaan mukaisille tonteille 3000, 3001, 3002 ja 3003 ei ole osoitettu



MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
MAANPÄÄLLINEN PYSÄKÖINTIALUE

23.10.2024
VD/10924/10.00.02.00/2021

maanpäälliseltä pysäköintialueelta tontin 13 ja tonttijaon mukaisten tonttien 3000, 3001, 3002 ja 3003 tarvitsemia niitä autopaikkoja ja pyöräpaikkoja, jotka eivät mahdu tontille 13.

- 17.2 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle tai kohdan 11.3 vastaisesti luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle taikka läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 15.5 vastaisesti.
- 17.3 Jos tässä kohdassa mainitut laiminlyönnit eivät ole korjattavissa, Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen. Sopimuksen purkamisen lisäksi Kaupungilla on oikeus periä Vuokralaiselta sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingonkorvaukset sekä sopimussakkoa kohtien 16.1 ja 16.2 mukaisesti.
18. Erimielisyyksien ratkaiseminen
- 18.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, xx. päivänä xxxxxkuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI	SEB LEASING OY	KESKO OYJ TAI KESKO OYJ:N PERUSTAMA YHTIÖ
------------------	----------------	--

(allekirjoittaja) lakimies	NN	NN
-------------------------------	----	----

Liitteet

Liite A	Toteutus sopimus
Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla

Kommentoitu [ET1]: Sopimuksen allekirjoittaa Kesko Oyj. Viittaus 'Kesko Oyj:n perustamaan yhtiöön' tulisi siis tästä kohtaa poistaa.



MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS
MAANPÄÄLLINEN PYSÄKÖINTIALUE

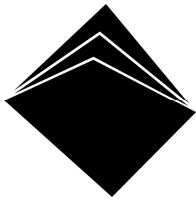
23.10.2024
VD/10924/10.00.02.00/2021

Liite 1C	Tonttijako
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt / väliaikaisen tien vuokra-alue
Liite 6	Eteläaukion luonnossuunnitelmat 10.10.2022

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies (allekirjoittaja) Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana ja myyjänä sekä N.N. SEB Leasing Oy:n puolesta Vuokralaisena ja N.N. Kesko Oy:n puolesta kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisena tontin ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 2024



Liite A

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 28.11.2022 § 30.

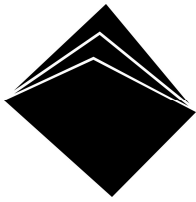
1. Sopijaosapuolet:

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

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

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

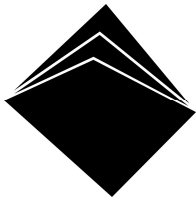
Toteuttaja on allekirjoittanut hankkeesta kehitysvaiheen sopimukset liiketilojen ja asuntotornin toteuttamiseksi. Liiketilakerrokset toteutetaan Kesko Oyj:n kanssa. Asuintornin SSA Rakennus Oy toteuttaa itse. SSA Rakennus Oy:llä on pitkäaikainen vuokrasopimus 4-6 kerroksista hoivaoperaattorin kanssa. SSA Rakennus Oy:llä on yhteistyösopimus 7-8 kerroksista ASO-operaattorin kanssa. ASO-operaattori on jättänyt hakemuksen ARA-rahoituksesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt asuin- ja liikerakennuksen maanvuokrasopimukset ja niitä koskevan toteutussopimuksen 28.11.2022.



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

3. Rakentamisvelvoite:

- a) Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle asuin-, liike- ja toimitilarakennusten rakennuslupien, mahdollisen poikkeamispäätöksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen, jonka kokonaiskerrosala on vähintään 20 600 k-m².
- b) Liikerakennukselle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2022-01389, 28.3.2023). Asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa (lupatunnus LP-092-2023-00465, 27.6.2023).
- c) Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Toteuttajan on jätettävä Vuokra-aluetta koskeva rakennuslupahakemus Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viimeistään 30.9.2023 mennessä.
- d) Toteuttajan tavoitteellinen aikataulu on rakentaa hankekokonaisuus niin, että liiketilat avataan ja asunto-osa valmistuu liitteen 2 mukaisessa aikataulussa.
- e) Toteuttaja ilmoittaa sopimuksen allekirjoitushetkellä, että liitteen 2 mukaisten aikamääreiden toteutuessa sen tavoitteena olisi saada hankkeen liiketilojen kaupallinen avaus toteutettua 5.10.2026 mennessä. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.
- f) Mikäli toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutustajan pidennystarve johtuu Kaupungista tai Osapuolten yhteisesti sopiman aikataulun (liite 2) mukaisten päivämäärien myöhästymisestä, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.
- g) Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Vuokra-alueen asuin-, liike- ja toimitilarakennukseen kuuluvat rakennukset on toteutettu ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.



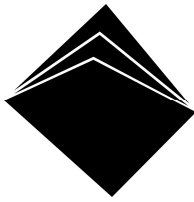
- h) Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- i) Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan kolme kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja kaksi kerrosta asumisoikeusasumista. Vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa neljä kerrosta vapaarahoitteista omistusasumista ja yksi kerros vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa seniori-ikäisille. Toteuttaja sitoutuu pitämään asuntoja kuluttajamyynnissä vähintään kaksi vuotta siitä laskien, kun kohteen rakentamisesta on pidetty rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous. Omistusasunnot on myytävä kuluttaja-asiakkaille, korkeintaan kaksi asuntoa ostajaa kohti. Myymättä jääneet asunnot Toteuttaja saa myydä sijoittajille.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

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

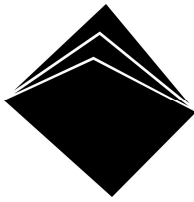
5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

- a) Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
- b) Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen liiketilojen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen ja liitteen 2 mukaisessa aikataulussa. Hankkeen rajapinnat esitetty liitteessä 6. Toteuttaja neuvottelee katu- ja torialueiden rajapintojen pintarakenteiden rakentamisesta



ja kustannusvastuusta, koska osa pintarakenteista on vielä toteuttamatta. Neuvoteltavista katujen ja torialueiden pintarakenteet on esitetty liitteessä 6.

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

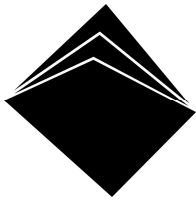


Vuokra-alueelle jääneiden, käytöstä poistettujen putkien ja kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Toteuttajan toimesta ja kustannuksella.

- j) Vuokra-alueella palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.
- k) Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti.
- l) Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedeniivittä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Toteuttajan on rajoitettava kustannuksellaan rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- m) Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 3 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyyden takia Toteuttajan on tarvittaessa hankittava lämpökaivosuunnitelmille asianmukainen Väyläviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.

6. Korttelin yhteisjärjestely/rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

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



7. Yhteydet Vantaankoskentieltä ja Sitriinikujalta

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

8. Kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle

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

9. Maanalainen pysäköinti

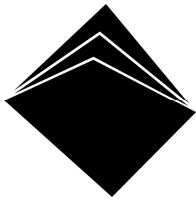
- a) Toteuttajan vastuulla on suunnitella asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen maanalainen pysäköinti siten, että pysäköintialueelta on mahdollista toteuttaa ajoyhteys siihen rajoittuviin ja mahdollisesti myöhemmin toteutettaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin.

10. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

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

11. Resurssiviisaus ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

- a) Toteuttajan on kiinnitettävä asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaan hiilineutraalisuuteen erityistä huomiota. Rakennustyömaan on oltava fossiilivapaa, jolloin

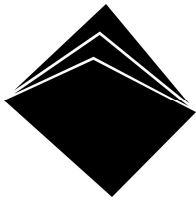


koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO₂-päästöjä. Hyväksyttyjä energianlähteitä ovat biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.

- b) Toteuttaja vastaa siitä, että asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen energialuokka on käyttöönottohetkellä vähintään A.
- c) Toteuttajan on toteuttava asuin-, liike- ja toimitilarakennus siten, että sen vihertehokkuusluku on vähintään 0,9.
- d) Toteuttajan on toteutettava liike- ja toimitilarakennus siten, että se täyttää BREEAM Very Good -tai tätä korkeamman tason ympäristösertifikaatin edellytykset, ja haettava kyseistä sertifikaattia.
- e) Toteuttajan on aidattava asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aidauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
- f) Toteuttajan on hyödynnettävä hankkeen katto- tai seinäpinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

12. Sopimussakko

- a) Mikäli Toteuttaja ei ole aloittanut toteuttamaan hankekokonaisuutta viimeistään yhdeksän kuukauden kuluttua rakennuslupien voimaantulosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 000 euroa.
- b) Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 10 ja 11 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa asuin-, liike- ja toimitilarakennuksen käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.
- c) Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai tällainen toiminta tai laiminlyönti on sitä laajentanut tai rikkomus on aiheutunut muusta sellaisesta Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta asiasta, jota se ei ole voinut välttää tai voittaa, ei Toteuttajalla ole velvollisuutta maksaa sopimussakkoa.



- d) Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä. Lisäksi todetaan, että tästä toteuttamissopimuksesta johtuvat sopimussakoista ja niiden perusteena olevista menettelyistä ei voi periä korvausta tai sanktioita toiseen kertaan jonkun toiseen sopimuksen perusteella.

13. Sopimuksen voimaantulo ja päättymisen

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

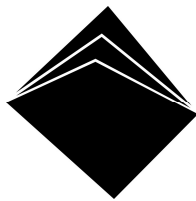
14. Erimielisyydet

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

Tätä toteutussopimusta ei saa muuttaa ilman niiden osapuolten hyväksyntää, joita tämä sopimus koskee.

Tämä sopimus koskee seuraavia osapuolia:

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



Vantaa

ASUIN-JA LIIKERAKENNUKSEN
RAKENTAMINEN
TOTEUTUSSOPIMUS
12.9.2023

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

Vantaalla 12. päivänä syyskuuta 2023

VANTAAN KAUPUNKI

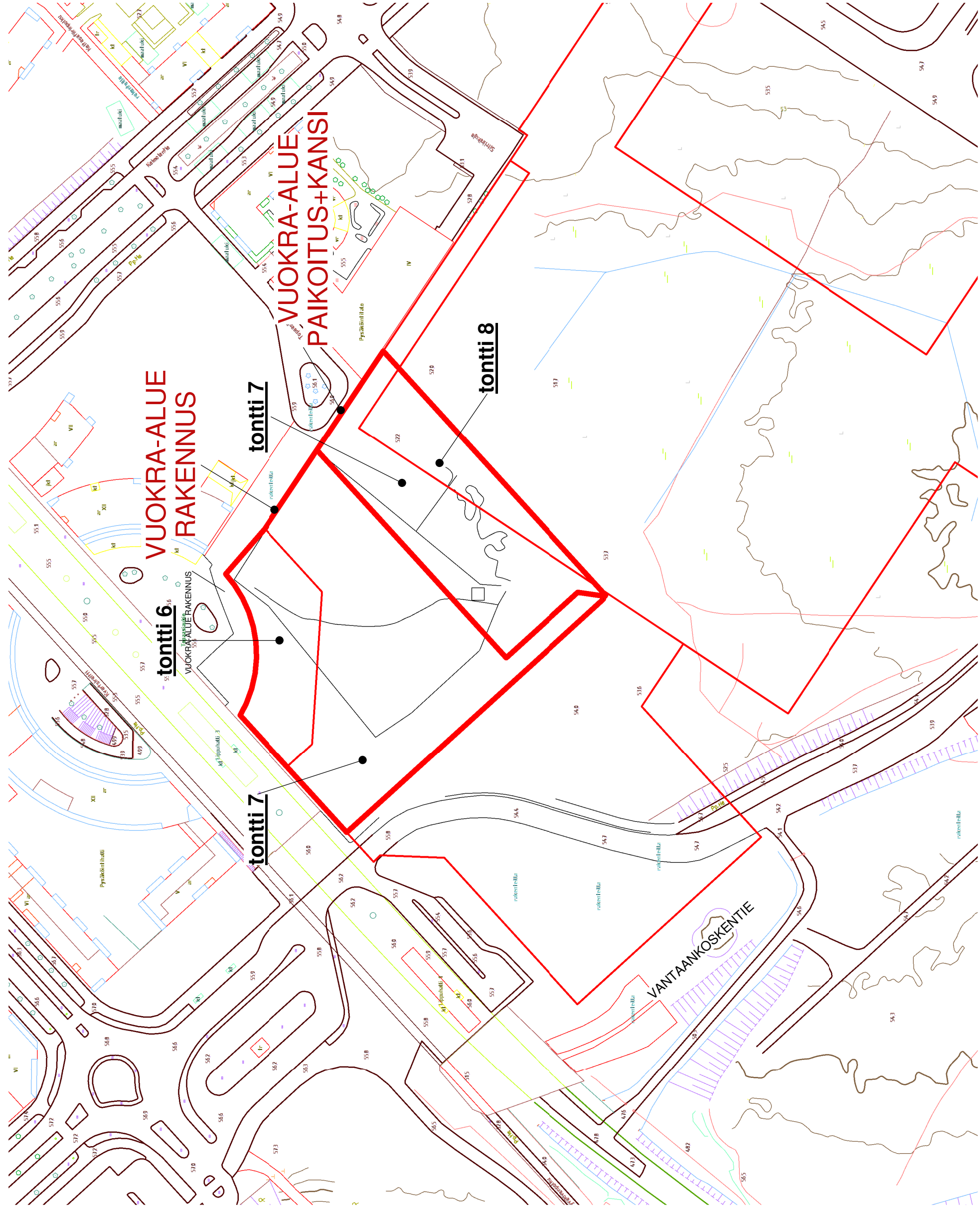
SSA Rakennus Oy

Kasper Hirvonen
lakimies
valtuutettuna

Jorma Kilpeläinen
toimitusjohtaja

Liitteet:

Liite 1A	Kartta Vuokra- alueesta pohjakartalla
Liite 1B	Kartta Vuokra- alueesta asemakaavakartalla
Liite 1C	Tonttijaon luonnos
Liite 2	Alustava hankeaikataulu, päivitetty 30.8.2023
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta
Liite 5	Liikennejärjestelyt
Liite 6	Hankkeen rajapinnat katuverkkoon
Liite 9	Eteläaukio luonnokset 10.10.2022

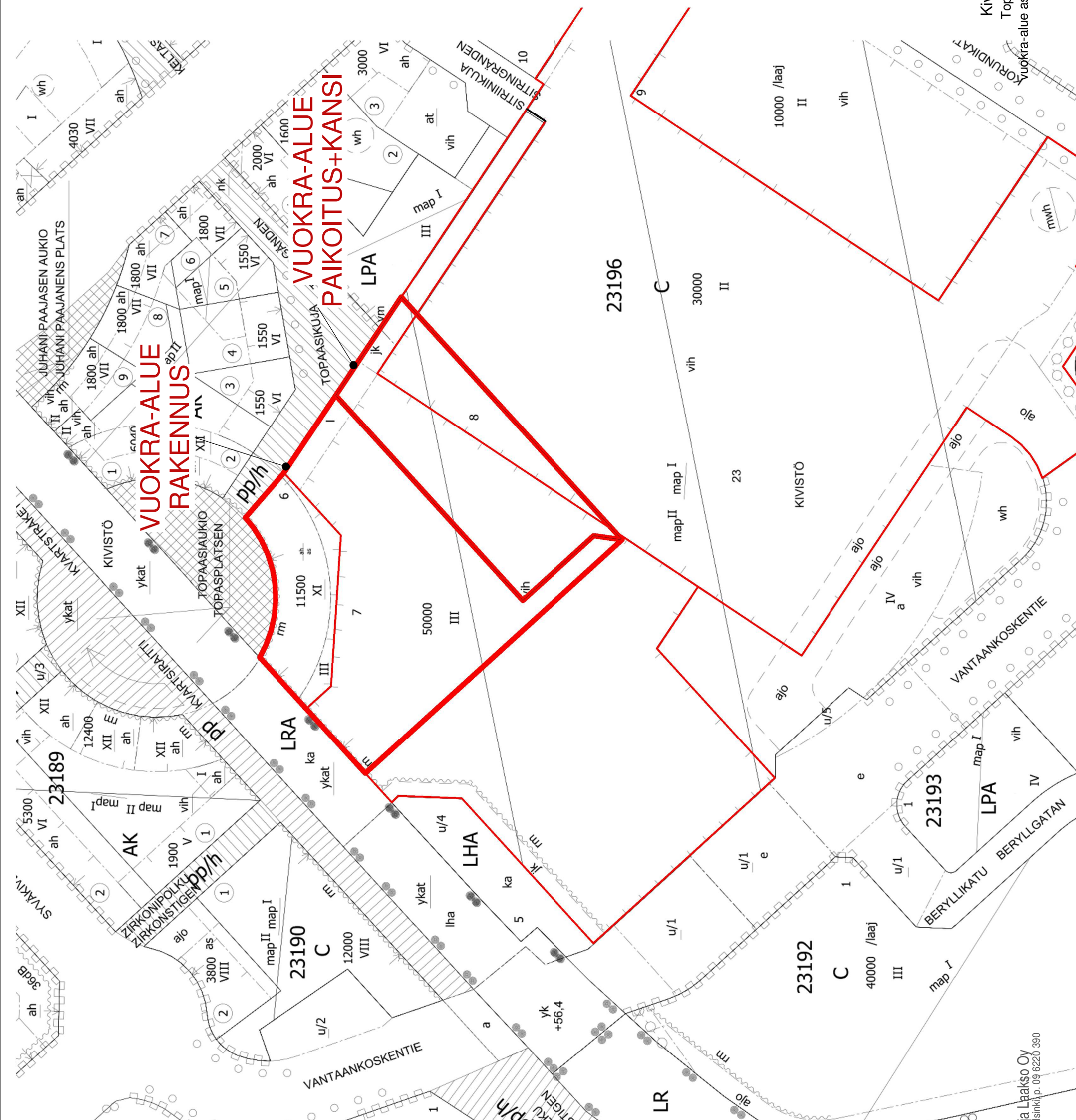


ALUSTAVA

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
vuokra-alue pohjakartalla 1:1500
7.10.2022

ALUSTAVA

Kivistö K23196/T6 JA 7
Topaasikuja 8, 01700 Vantaa
Vuokra-alue asemakaavakartalla 1:1500
7.10.2022





KOHTEEN SIJAINTI



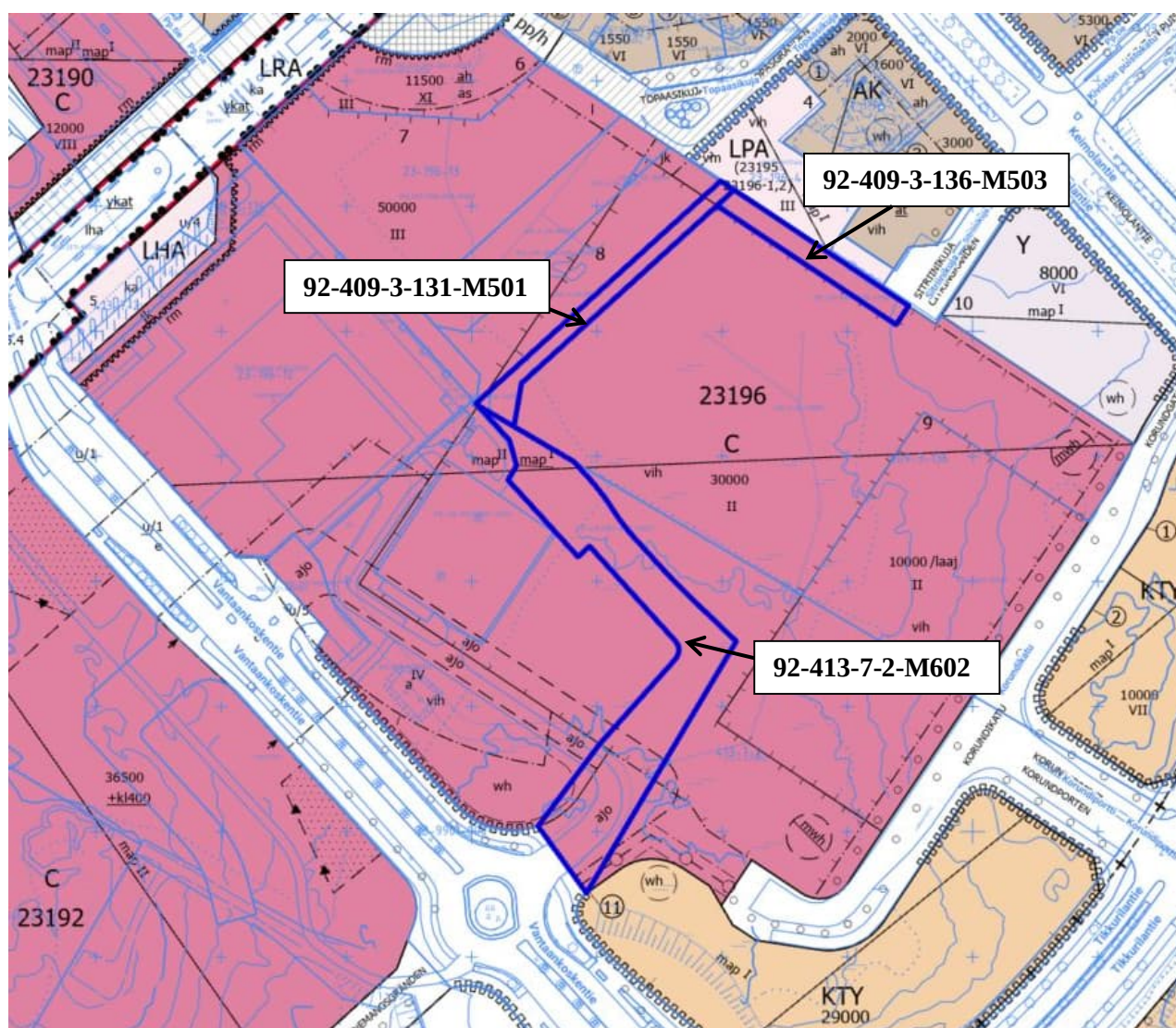
**Maa-alueen vuokraaminen /
ajoyhteys tontille 17 /
KESKO Oyj**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)**

**n. 766 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 919 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
n. 4649 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602**

yhteensä n. 6334 m²



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

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

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

JÄTTEET
Jätteet jätetäpuriin ja suojattuihin jätetioihin

PIHA
Maanpinnan ja pihan kallistukset erillisen piha- ja pinnatasasuunnitelman mukaan
Pinnan ja pihakannen istutukset ja pintamateriaali erillisen pihasuunnitelman mukaan

HULEVEDET
Hulevedet käsitellään tontin sisällä erillisen hulevesisuunnitelman mukaan

AUTOPAIKAT

Suunnitelmassa:
Autonhallissa 175
Kävelykannen alla pihalla 8
Autopaikat yhteensä 183 ap

Pihalla oleva ulavainen paikoitusalue 113 ap

POLKUYÖRÄPAIKAT

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

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



12 §

Kivistön Colosseum / Väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus / Kesko Oyj / AK

VD/10924/10.00.02.00/2021

TeA/AK/GK

Kivistön Colosseumin rakenteilla olevan neljänneksen toteuttamiseksi korttelissa 23196 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus väliaikaisista ajoyhteyksistä Kesko Oyj:n kanssa. Koko hanketta koskevan tonttijaon tultua voimaan on tarkoituksenmukaista tarkistaa ajoyhteyksien rajat vastaamaan niin tonttijakoa kuin tarkoituksenmukaista alueiden käyttöä, jotta eri vuokra-alueiden väliin ei jäisi hoitamattomia kapeita maa-alueita. Vuokra-alueen pinta-alaa lukuun ottamatta sopimusehtoja ei muuteta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 28.11.2022 § 12 Kivistön Colosseumin väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen, joka koski noin 4700 m²:n kokoista määräälaa asemakaavan mukaisella ohjeellisella tontilla 7. Kyse ei siis ole katualueista, vaan korttelin toimijoiden vastuulla olevasta korttelin sisäisestä ajoyhteydestä, koska tarvittavat ajoyhteydet puuttuva korttelin keskeneräisyyden takia. Ajoyhteydet mahdollista kulun rakenteilla Colosseumin neljännekseen niin Vantaankoskentien kautta kuin myös Keimolantien ja edelleen Sitriinikujan kautta.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 12.9.2023. Vuokra-alue on muodostunut

- noin 766 m²:n suuruisesta määräälasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503,
- noin 58 m²:n suuruisesta määräälasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501,
- noin 3046 m²:n suuruisesta määräälasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602, ja
- noin 836 m²:n suuruisesta määräälasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

Kivistön kauppakeskus Kiveksellä on rasiteoikeus ajoyhteyteen Vantaankoskentien kiertoliittymän kautta. Ajoyhteys palvelee tällä hetkellä Kauppakeskus Kiviksen asiakasliikennettä. Huoltoliikennettä varten Kivikselle on erillinen tonttiliittymä pohjoisempana Vantaankoskentiellä, mutta rasiteoikeus koskee myös huoltoliikennettä.

Ajoyhteyksiä on tarkistettu niin, että vuokra-alue alkaa suoraan Vantaankoskentien kiertoliittymästä ja kapeat suikaleet Kivistön Parkki Oy:n suunnitteluvarauksen ja ajoyhteyden välillä on liitetty vuokra-alueeseen. Kauppakeskus Kiviksen ajoyhteydet on turvattu rasitesopimuksella. Kauppakeskus Kiviksen väliaikaisen maantasopysäköintialueen ja Keskon ajoyhteyden välinen joutomaa on liitetty myös sopimukseen, jotta ajoyhteyden varrelle ei jäisi epämääräisiä ei kenenkään vastuulle kuuluvia maa-alueita. Vuokra-alueen pinta-ala on tämän vuoksi laajentunut yli 1600 m²:llä. Vuokra-alueen pinta-ala on nyt noin 6334 m².

Liike- ja asuinrakennuskokonaisuutta koskeva tonttijako (no 11057) on hyväksytty 6.11.2023. Vuokra-alue sijaitsee kokonaisuudessaan tonttijaon mukaisella tontilla 17. Ennen kuin tontti 17 on lohkottu, niin vuokra-alue muodostuu:

- noin 766 m²:n suuruisesta määräälasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 7, kiinteistötunnus 92-409-3-136-M503,



- noin 4649 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-413-7-2-M602, ja
- noin 919 m²:n suuruisesta määräalasta Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 ohjeellisella tontilla nro 8, kiinteistötunnus 92-409-3-131-M501.

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

Maanvuokrasopimus tehdään Kesko Oyj:n kanssa. Vuokra on 4 €/m² vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra-alueen pinta-alan lisääntyessä kokonaisvuokra on 25336 euroa vuodessa.

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

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

Koska voimassa oleva väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimus liittyi kiinteästi asunto- ja liikeyrityksen maanvuokrasopimukseen ja koska nyt samalla tarkistetaan liikeyrityksen maanvuokrasopimuksia, niin on hallinnollisesti perusteltua, että kaupunginhallitus päättää myös tästä maanvuokrasopimuksesta.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) vuokrataan Kivistön kaupunkikeskuksesta väliaikaisia ajoyhteyksiä varten noin 6334 m²:ä maata korttelista 23196,
- b) hyväksytään väliaikaisten ajoyhteyksien maanvuokrasopimuksen ehdot,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimiehen samanaikaisesti purkamaan Kesko Oyj:n kanssa nykyisen maanvuokrasopimuksen, joka koskee väliaikaisia ajoyhteyksiä, ja
- e) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 28.2.2025 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Uusi maanvuokrasopimus



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

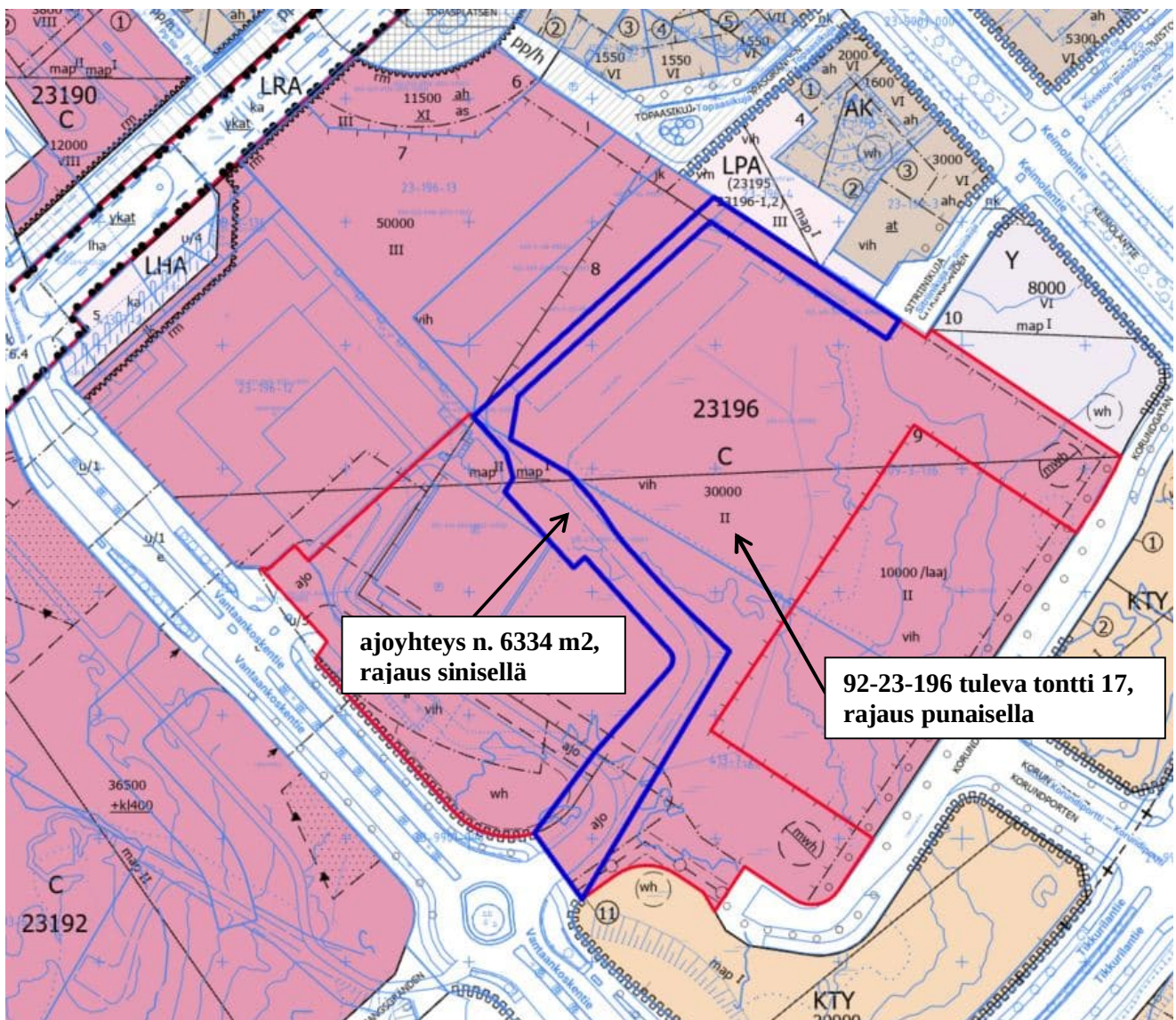
KOHTEEN SIJAINTI



**Maa-alueen vuokraaminen /
ajoyhteys tontille 17 /
KESKO Oyj**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**n. 6334 m²:n suuruinen maa-alue
tulevasta tontista 92-23-196-17**





MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.10.2024 § xx.

Tämä maanvuokrasopimus korvaa Kesko Oy:n kanssa 12.9.2023 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen väliaikaisista ajoyhteyksistä, jonka osapuolet yhdessä ovat tänään päättäneet. Tässä maanvuokrasopimuksessa on päivitetty kiinteistörekisteritiedot. Vuokra-aika on edelleen kokonaisuudessaan 8,5 vuotta.

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

Kesko Oyj (y-tunnus 0109862-8)
perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 1
00016 Kesko
(jäljempänä "**Vuokralainen**")

Vuokrauksen kohde

Noin 6334 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23196 tonttijaon mukaisesta tontista nro 17, kiinteistötunnus 092-023-0196-0017.

Vuokra-alue muodostuu osasta määräaloja 92-409-3-131-M501 (noin 919 m²), 92-409-3-136-M503 (noin 766 m²) ja 92-413-7-2-M602 (noin 4649 m²).

Kiinteistöt ovat asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueella (C).

Vuokrauksen kohde (jäljempänä "**Vuokra-alue**") on esitetty liitteessä 5

Tonttijako on liitteenä 1C.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sekä ajoneuvojen että kevyenliikenteen kulkuyhteyksiä varten. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 6334 m². Tarkoituksena on, että kaupunkikeskuksen keskeiset palvelut ovat saavutettavissa sekä Vantaankoskentieä Keimolantien puolelta ja että korttelin sisäinen ajoyhteys muodostaa selkeän orientoitavan kokoojakadun, johon on mahdollista liittää kaupunkikeskuksen pysäköintilaitokset. Vantaankoskentiellä liittyminen on järjestettävissä rakennetun kiertoliittymän kautta. Keimolantien puolelta ajoyhteys on järjestettävissä Sitriinikujan kautta.



1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on kahdeksan ja puoli (8,5) vuotta siten, että nyt päättynyt vuokrakausi 12.9.2023 - xx.xx.2024 lasketaan määräaikaan mukaan. Tämän vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa xx.xx.2024 ja päättyy 11.3.2032. Määräaikaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.
- 1.2 Vuokralaisella on kuitenkin vuokrasopimuksen määräaikaisella jaksolla oikeus irtisanoa sopimus päättymään yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **25 336 euroa** vuodessa. *[4 €/m² tiepohja]*
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on vuokra-ajan alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

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

4. Rakentaminen

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

5. Kunnallistekniikka



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

6. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

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

7. Vakuus

- 7.1 Vuokralainen luovuttaa 25 336 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon mahdollisesti päättyessä vuokra-aikana Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vakuuden uudella vastaavalla vakuudella siten, että sopimuksen tarkoittama vakuus on voimassa koko vuokra-ajan. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.
- 7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

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



kohdassa 8.1 tarkoitettuun kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

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

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

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

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

9.2 Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu Vuokralaiselle.

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

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

9.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joiksi ei kuitenkaan katsota Vuokralaisen ja Kaupungin 30.8.2023 allekirjoittaman toteutussopimuksen mukaiseen rakentamiseen liittyviä maatöitä.

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

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



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

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Vantaalla, xx. päivänä xxxxxxkuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI

Kesko Oyj

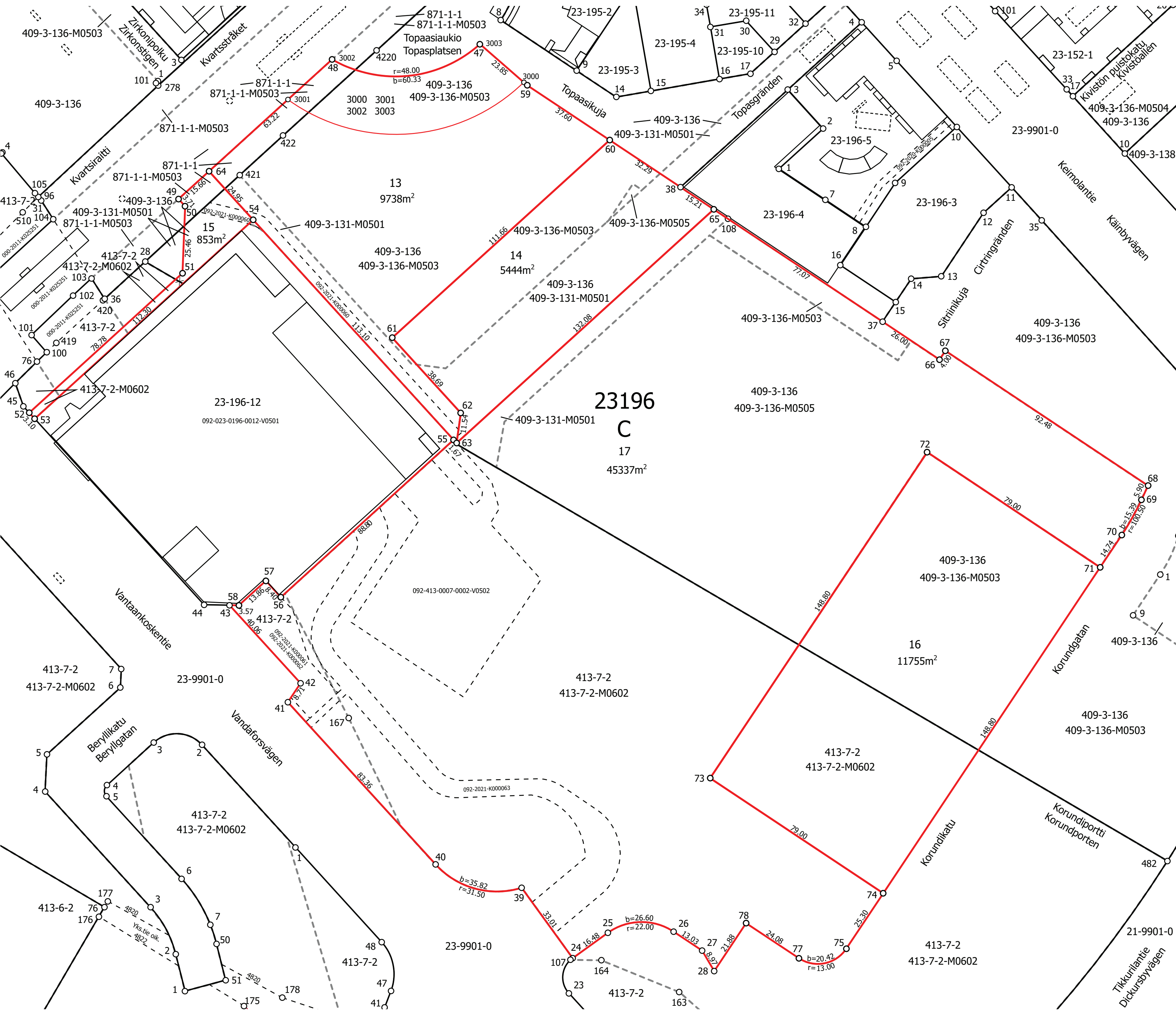
Kasper Hirvonen
lakimies
valtuutettuna

Nuutti Rantatupa
johtaja

Jukka Anttila
kauppapaikkajohtaja

Liitteet

- | | |
|----------|---|
| Liite 1C | Tonttijako |
| Liite 5 | Liikennejärjestelyt väliaikaisen tien vuokra-alue |
| Liite 6 | Hankkeen rajapinnat katuverkkoon |



VANTAAN KAUPUNKI VANDA STAD	1:1 000	3D Tonttijako 3D Tomtindelning	11057
Kaupunginosa Stadsdel	23 KIVISTÖ		
Kortteli Kvarter	23196		
Tontit ja tonttien osoitteet Tomterna och tomternas adresser	13 / Topaasikuja 8 14 / Topaasikuja 6 15 / Vantaankoskentie 71 16 / Korundikatu 5 17 / Vantaankoskentie 63 3000 / Topaasikuja 10 3001 / Topaasikuja 10 3002 / Topaasikuja 10 3003 / Topaasikuja 10		
Asemakaava Detaljplan	230800 / 24.8.2016		
Tonttijaon laatinut Tomtindelningen uppgjordes av	Rantala Petri (Toimitusinsinööri)		
Kaupungingeodeetti hyväksynyt Godkänd av stadsgeodeten	6.11.2023		

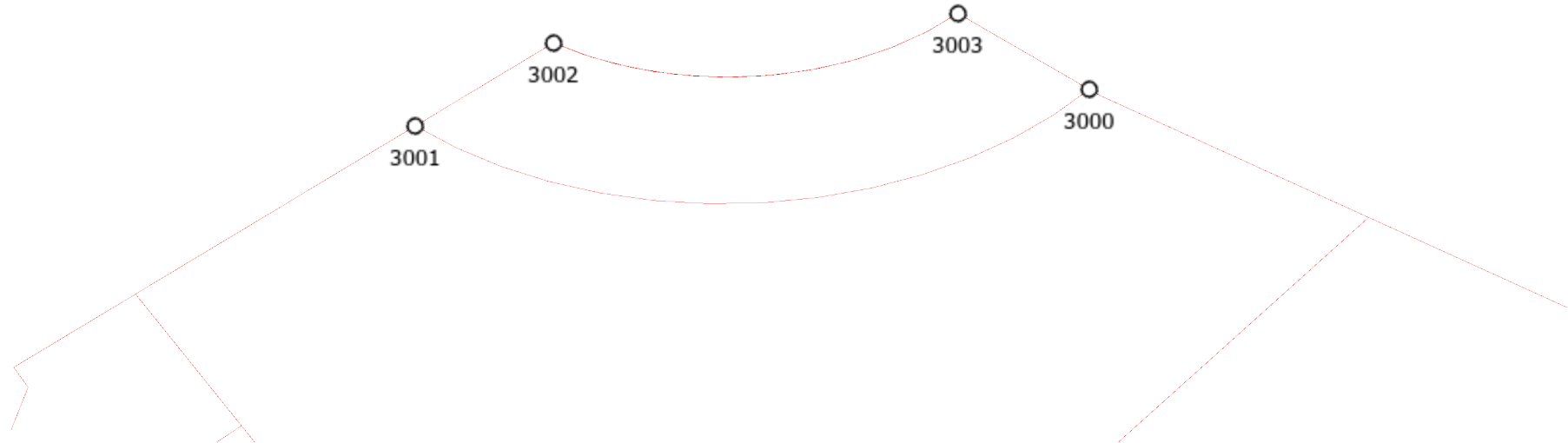
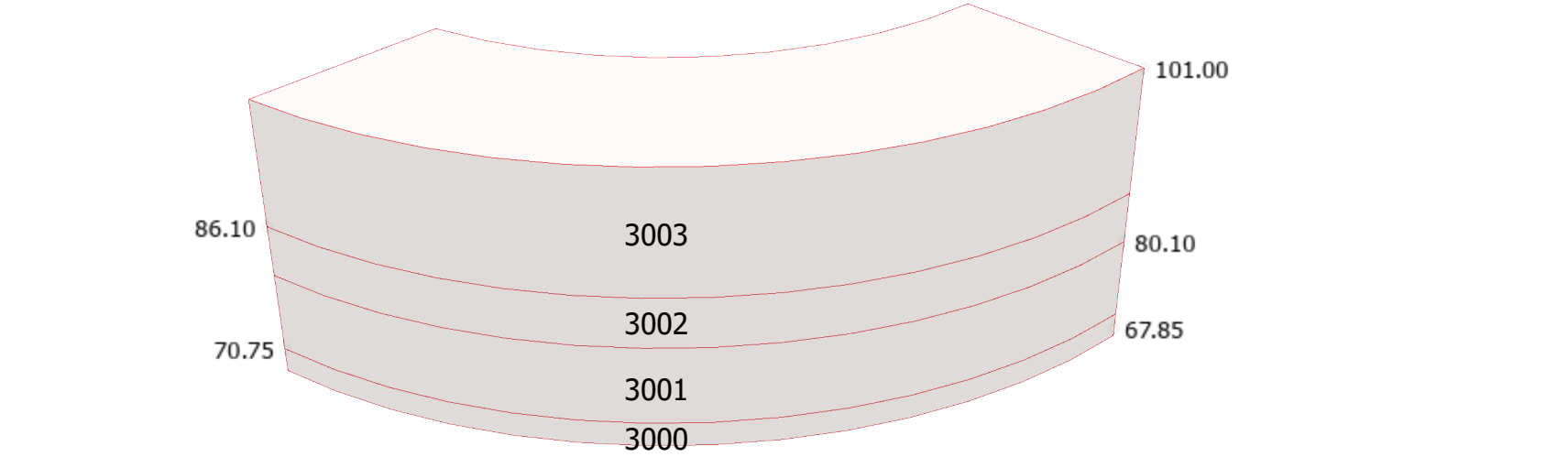
Tonttien alin ja ylin korkeusasema N2000-järjestelmässä:

3000	67,85 - 70,75
3001	70,75 - 80,10
3002	80,10 - 86,10
3003	86,10 - 101,00

Poikkeamislupa LP-092-2022-03270

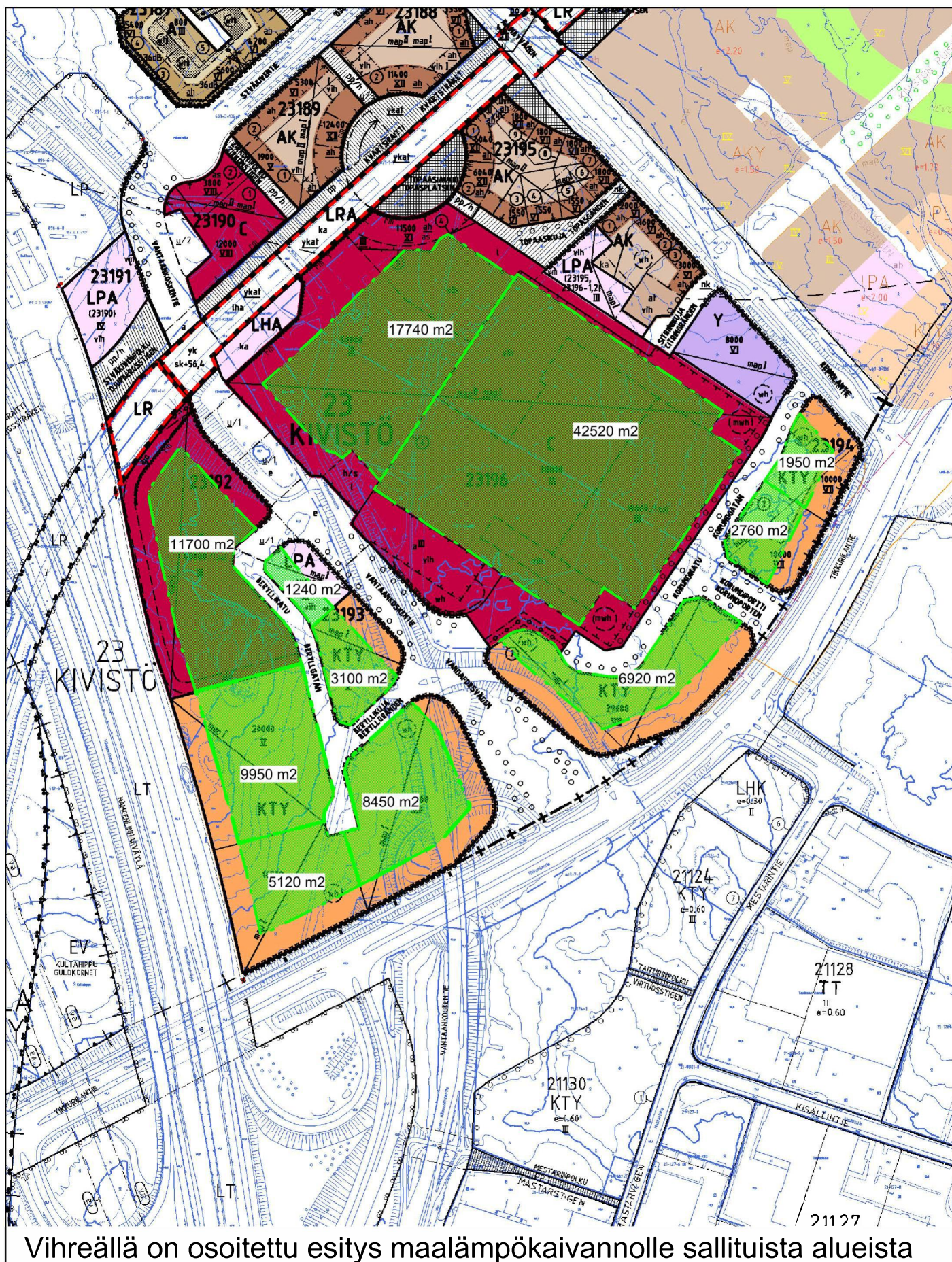
KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKNING
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	I/Ö	P/N
24	25491645,859	6688775,453
25	25491659,254	6688785,055
26	25491684,261	6688785,489
27	25491695,109	6688778,269
28	25491699,663	6688770,541
37	25491763,643	6689017,315
38	25491686,823	6689068,448
39	25491626,530	6688802,211
40	25491593,777	6688811,050
41	25491537,658	6688872,689
42	25491542,483	6688879,941
43	25491515,512	6688909,565
47	25491610,622	6689122,783
48	25491554,480	6689117,015
49	25491496,113	6689063,947
50	25491498,611	6689061,203
51	25491497,631	6689035,760
52	25491439,375	6688982,720
53	25491441,462	6688980,427
54	25491524,500	6689056,031
55	25491600,642	6688972,401
56	25491534,981	6688912,618
57	25491529,325	6688918,830
58	25491519,080	6688909,502
59	25491628,649	6689107,171
60	25491659,947	6689086,338
61	25491577,329	6689011,219
62	25491603,354	6688982,596
63	25491601,766	6688971,167
64	25491507,700	6689074,483
65	25491699,488	6689060,018
66	25491785,287	6689002,908
67	25491787,503	6689006,238
68	25491864,490	6688954,994
69	25491862,008	6688949,639
70	25491854,493	6688936,228
71	25491846,327	6688923,960
72	25491780,564	6688967,734
73	25491698,113	6688843,866
74	25491763,877	6688800,092
75	25491749,858	6688779,030
77	25491731,833	6688775,411
78	25491711,786	6688788,754
3000	25491627,343	6689108,302
3001	25491537,667	6689101,728
3002	25491554,480	6689117,015
3003	25491610,622	6689122,783



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	3D-asema 3D-plats	Pinta-ala m2 Area m2	Projisoitu ala m2 Projicered area m2	Rakennusoikeus Byggnadsrätt	Kiinteisto / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
13	Peruskiinteistö	9738		12320 k-m2	92-409-3-131-M501	1077
					92-409-3-136	9161
					92-409-3-136-M503	8084
					92-871-1-1	577
					92-871-1-1-M503	577
14		5444		24401 k-m2	92-409-3-131-M501	2925
					92-409-3-136	5444
					92-409-3-136-M503	2484
					92-409-3-136-M505	35
15		853		150 k-m2	92-409-3-131-M501	463
					92-409-3-136	463
					92-413-7-2	235
					92-413-7-2-M602	125
					92-871-1-1	155
					92-871-1-1-M503	155
16		11755		10000 k-m2	92-409-3-136	6772
					92-409-3-136-M503	6772
					92-413-7-2	4983
					92-413-7-2-M602	4983
17		45337		30000 k-m2	92-409-3-131-M501	920
					92-409-3-136	19542
					92-409-3-136-M503	766
					92-409-3-136-M505	17856
					92-413-7-2	25795
					92-413-7-2-M602	24595
3000	Yläpuolinen		1738	1188 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3001	Yläpuolinen		1738	3644 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3002	Yläpuolinen		1738	2665 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
3003	Yläpuolinen		1738	2132 k-m2	92-871-1-1-M0503	
					92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	



3.12.2014 / GKo

KOHTEEN SIJAINTI



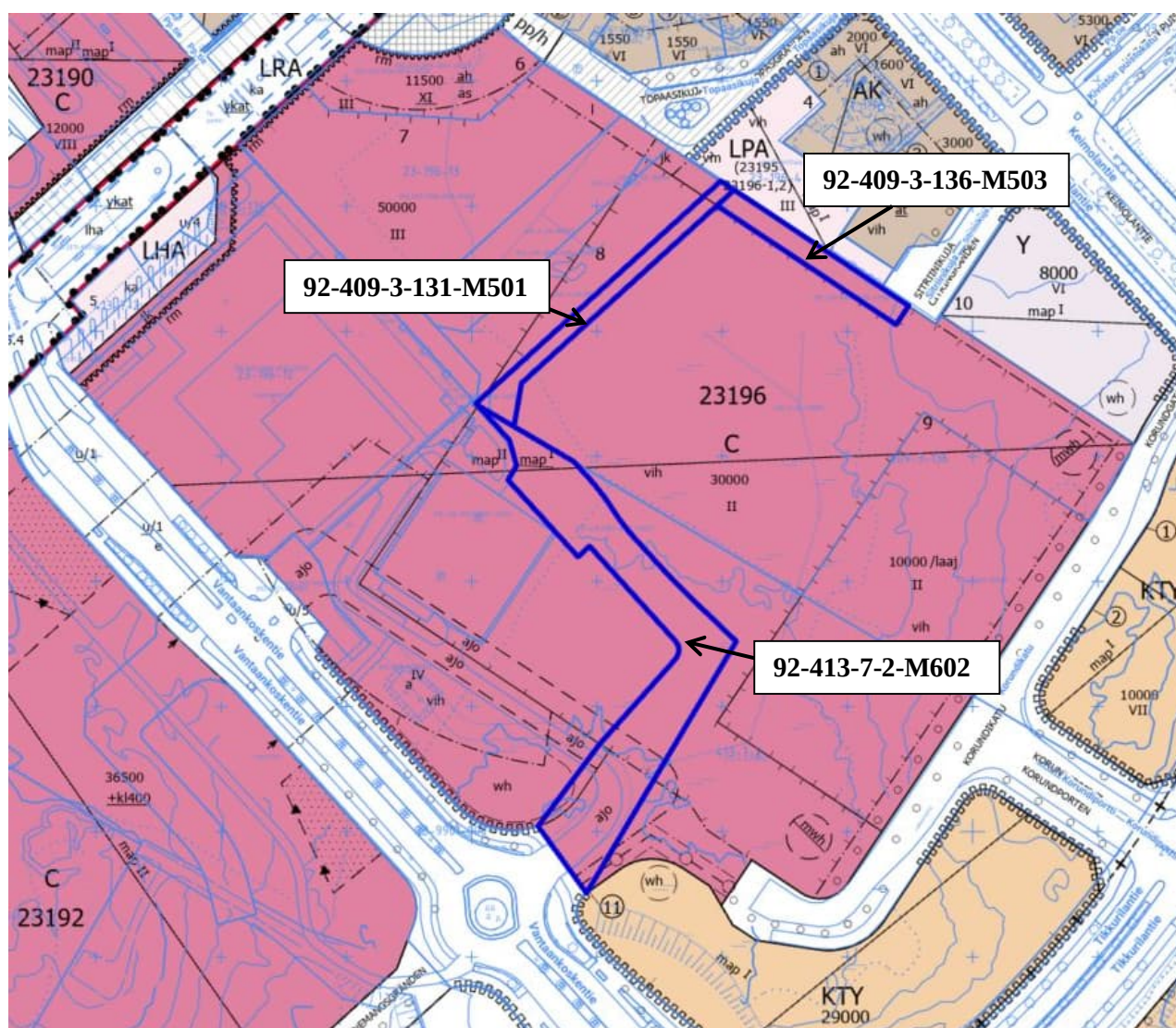
**Maa-alueen vuokraaminen /
ajoyhteys tontille 17 /
KESKO Oyj**

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)**

**n. 766 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-136-M503
n. 919 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-409-3-131-M501
n. 4649 m²:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602**

yhteensä n. 6334 m²





13 §

Tontin 92-72-210-1 vuokraaminen jäähallia ja siihen liittyviä toimintoja varten / AK

VD/956/10.00.02.02/2023

AK/JL/JK

Esitetään vuokrattavaksi tontti 92-72-210-1 Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiölle (y-tunnus: 3433806-9) jäähallia ja siihen liittyviä toimintoja varten 50 vuodeksi 49 000 euron vuosivuokralla. Tontti on osa Elmon urheilupuistoa osoitteessa Elmontie 16.

Tontti 92-72-210-1 sijaitsee Asolan kaupunginosassa Elmon urheilupuiston alueella ja on pinta-alaltaan 7922 m². Tontti on 24.11.2011 voimaan tulleen asemakaavan 720900 mukainen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YU), jolle saa sijoittaa liikuntahallin (uh). Rakennusoikeutta tontilla on 7000 k-m². Tontille tulee rakentaa kaupunkikulttuurilautakunnan 3.12.2022 § 13 jääajanhankintapäätöksen mukaisesti jäähalli. Maanvuokrauksen kohteena oleva tontti ilmenee liitteenä olevasta kartasta.

Kaupunkitilalautakunnan päätöksellä 15.2.2023 § 13 Luotsi Invest Oy perustettavan yhtiön lukuun sai tonttivarauksen tontille 92-72-210-1 jäähallin jatkosuunnittelua ja rakennusluvan hakemista varten. Tonttivaraus on kyseisellä päätöksellä voimassa 31.12.2024 asti. Nyt Luotsi Invest Oy on perustamansa Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiön toimesta anonut saada muuttaa tonttivarauksen maanvuokraukseksi. Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiölle on 13.9.2024 annettu valtakirja rakennusluvan hakemista varten kyseiselle tontille ja yhtiö on saattanut rakennuslupahakemuksen jo vireille. Tonttivarauspäätös katsotaan päättyväksi tämän päätöksen tultua voimaan.

Tontin 92-72-210-1 maanvuokra on 49 000 euroa vuodessa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10 = 100) siten, että sopimuksen aloittamiskuukauden indeksin pisteluku on perusindeksi. Maanvuokrasopimuksen ensimmäiseltä vuodelta peritään 50 prosenttia vuosivuokrasta. Tämä vuokrahuojennus on perusteltua hankkeen käyttötarkoituksen ja koon vuoksi. Hankkeen erityislaatuisuuden vuoksi myös rakentamisvelvoitetta on pidennetty siten, että vähintään 2/3 osaa tontin rakennusoikeudesta on toteutettu kolmen vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Maanvuokrasopimuksen kesto on 50 vuotta ja vuokra-aika alkaa solmittavan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Elmo Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiöllä on 31.5.2025 asti aikaa allekirjoittaa maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa koskien tonttia 92-72-210-1 tai muuten tämä päätös katsotaan rauenneeksi.

Maanvuokrasopimuksen muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta, johon kaupunkiympäristön toimialan lakimiehelle annetaan valtuutus tehdä teknisluontoisia muutoksia sekä allekirjoittamaan sopimus.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää muun Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan asemakaava-alueen 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 23.10.2024 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) vuokrataan tontti 92-72-210-1 Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiölle (y-tunnus: 3433806-9) 50 vuodeksi jäähallia ja siihen liittyviä toimintoja varten liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin,
- b) tontin vuosivuokra on 49 000 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951/10 = 100$). Sopimuksen ensimmäisen voimassaolovuoden aikana vuosivuokrasta peritään 50 prosenttia,
- c) maanvuokrasopimuksen voimassaolo alkaa sopimuksen allekirjoituspäivästä,
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen teknisluoteisia muutoksia, ja
- e) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.5.2025 mennessä

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Otso Kivimäki poistui yleislausekejävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

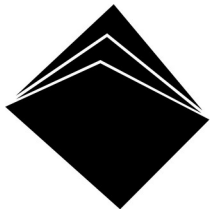
- Maanvuokrasopimusluonnos
- Kartta vuokrattavasta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistö ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540
projekti johtaja Juhani Lankinen, puh. 040 354 5403
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



MAANVUOKRASOPIMUSLUONNOS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Vuokralainen	Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiö (Y-tunnus: 3433806-9) Sturenkatu 4, 00510 Helsinki (jäljempänä "Vuokralainen")
Vuokrauksen kohde	Vantaan kaupungin Asola-nimisessä kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-72-210-1 (jäljempänä "Vuokra-alue"). Vuokra-alueen pinta-ala on 7 922 m ² . Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Kiinteistöön kohdistuva rakennusoikeus on 7 000 k-m ² . Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan jäähallin rakentamista ja jäähallin käyttöön liittyvää urheilu- ja oheistoimintaa varten.

1. Vuokra-aika

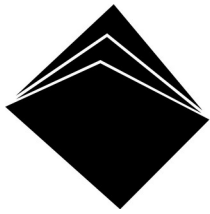
1.1 00000000 Vuokra-aika on **50 vuotta** (X.X.2025 – X.X.2075).

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **49 000 euroa** vuodessa.

2.2 Edellisestä kohdasta poiketen vuokraa peritään ensimmäisen vuoden (X.X.2025 – X.X.2026) osalta 50 % täysimääräisestä vuokrasta, eli 24 500 euroa.

2.3 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.



2.4 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

2.5 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Kaupunki tai Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän hinnan.

2.6 Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (140 €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (7 000 k-m²). Vuokra on 5 % yksikkö hinnasta kerrottuna käytetyn rakennusoikeuden määrällä. Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä Kiinteistön lisävuokrasta. Vuokrantarkistukset koskevat myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksien mukaisesti.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen mahdollisesti kulloinkin yleiseen käyttöön vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Vuokralainen sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Kiinteistöllä yhden vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Kiinteistölle rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4.2 Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

4.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua



määräaikaa. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.

4.4 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

4.5 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottotarkastus (käyttöönottotarkastus).

5. Vuokra-alueen alivuokraus, edelleenvuokraus, vuokraoikeuden siirtäminen ja mahdollinen uudelleen vuokraus

5.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

5.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5.3 Vuokralainen voi kohdan 5.2 mukaisesti siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

5.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

5.5 Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

6. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

6.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.

6.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen



vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään **147 000 euroa**.

6.3 Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta sekä muista tästä sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.

6.4 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. Vakuus rakentamisajaksi

7.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **49 000 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän omavelkaisen pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokramaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden on oltava voimassa vähintään kolme vuotta tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

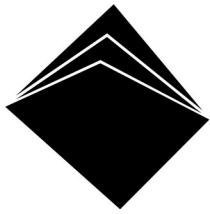
7.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

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



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

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena. Mikäli Vuokralainen ei pysty pysyvästi tai tilapäisesti täyttämään velvoitteitaan ulkopuolisen, yllättävän, ja ennakoimattoman esteen vuoksi eikä Vuokralaisella ole mahdollisuuksia torjua estettä (force majeure), sopimussakon perimisestä voidaan luopua.

9.2 Sopimussakkojen määriin sovelletaan kohdassa 2.3 määriteltyä indeksiehtoa, kohdissa 2.4 ja 2.5 määriteltyjä vuosivuokran tarkistusta koskevia ehtoja ja kohdassa 2.6 määriteltyä lisävuokraa.

9.3 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

10.1 Vuokralainen sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Vuokra-aluetta palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Vuokra-alueelle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.

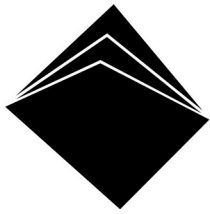
10.2 Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Vuokra-alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Vuokra-alueen sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.

10.4 Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

10.5 Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot



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

11.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

11.3 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

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

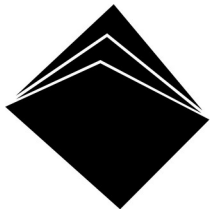
11.5 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin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

11.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

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

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

11.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa



maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

12. Purkava ehto

12.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen ei täytä kappaleen 4 mukaista rakentamisvelvollisuutta, luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, kohdan 5.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 11.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

[vuokralaisen nimi]

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

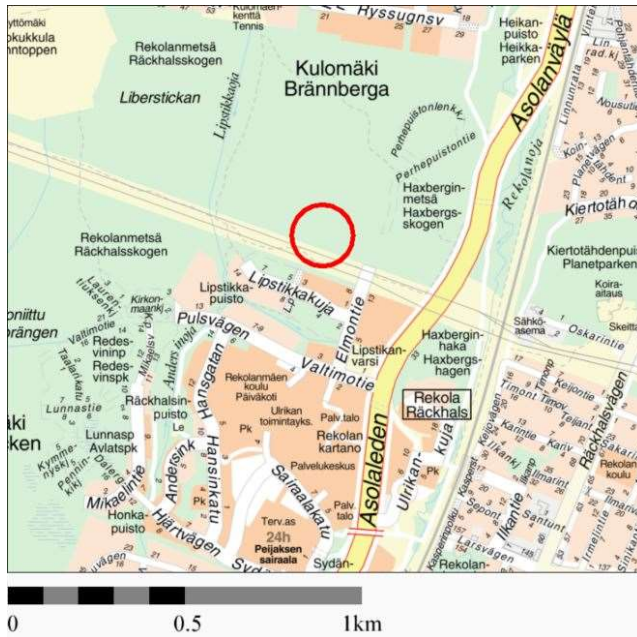
[vuokralaisen allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1

Vuokra-alue

KOHTEEN Sijainti

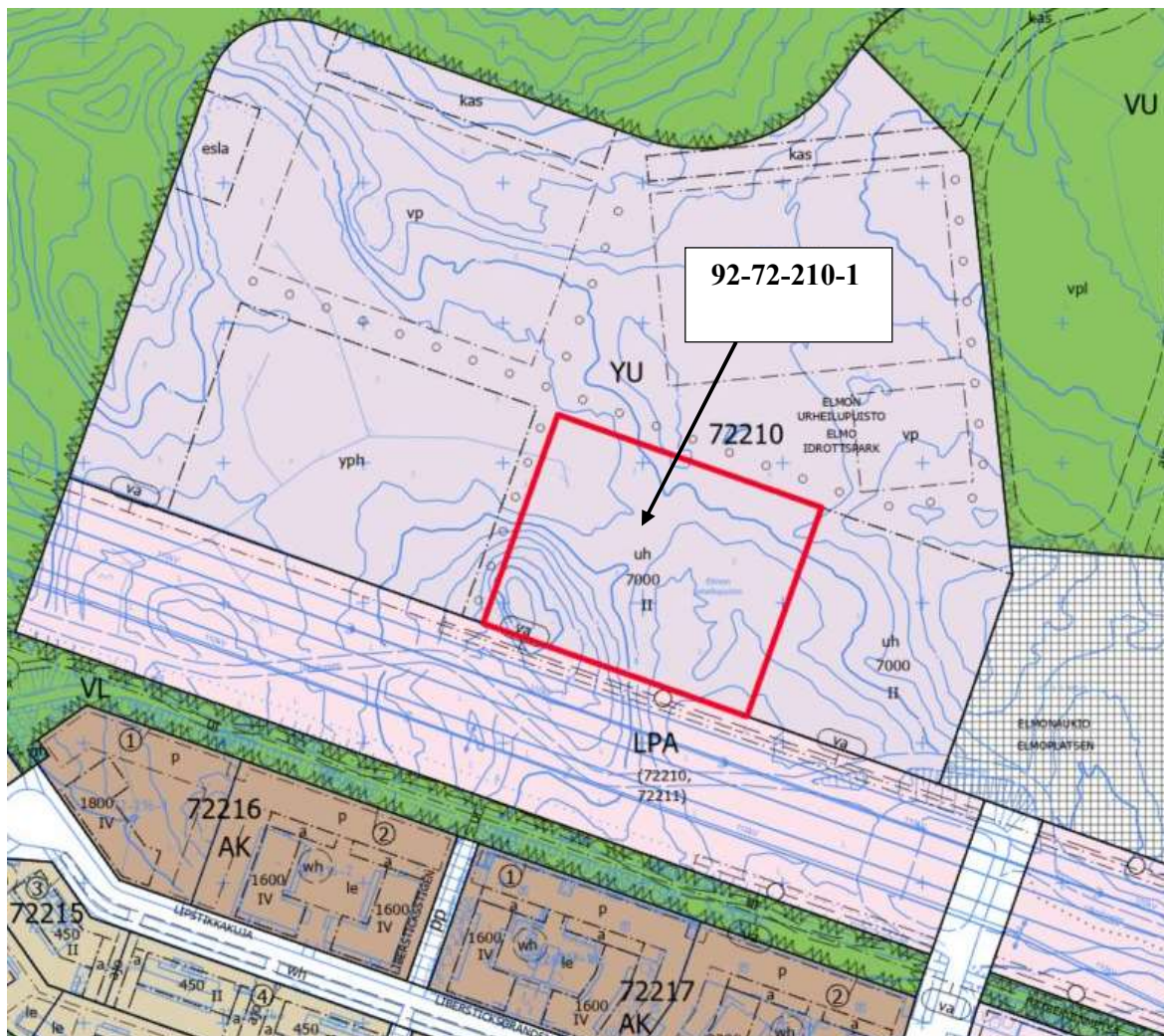


Maa-alueen vuokraaminen /
Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiö

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 7922 m²:n suuruinen tontti
92-72-210-1





14 §

Kiinteistöjen 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 ostaminen Vaaralassa / VTA Tekniikka Oy / AK

VD/282/10.00.01.00/2024

AK/TH/AVP/JL/JK

Esitetään ostettavaksi VTA Tekniikka Oy:ltä Vaaralan kaupunginosasta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) osoitetut rakennetut kiinteistöt 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 osoitteessa Kuussillantie 23-25. Kauppahinta on 2 989 240 euroa.

Taustaa

Kaupan kohteena olevat kiinteistöt 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 ovat aiemmin toimineet myyjän VTA Tekniikka Oy:n toimisto-, tuotanto- ja varastotiloina. VTA Tekniikka Oy on erikoistunut raskaan kuljetuskaluston nostolaitteiden ja kuormatilan lämmönsäätölaitteiden maahantuontiin ja myyntiin sekä niiden asennus-, varaosa- ja huoltopalveluihin. Yrityksen toiminta Vantaalla on sittemmin siirtynyt Ylästön kaupunginosaan kaupungin omistamalle tontille 92-40-505-1 (Lumijälki 1). Lumijäljen tontti on ollut VTA Tekniikka Oy:llä vuokralla 1.4.2020 alkaen. Tontti 92-40-505-1 on tarkoitus myydä VTA Tekniikka Oy:lle käypään hintaan samanaikaisesti tonttien 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 kaupantekotilaisuudessa.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on kiinteistöt 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 osoitteessa Kuussillantie 23-25 Vaaralan kaupunginosassa. Kiinteistön 92-93-137-5 pinta-ala on 12 587 m² ja kiinteistön 92-93-137-6 pinta-ala on 3935 m². Kaupan kohde on osoitettu oheisessa liitekartassa.

Kiinteistöt on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) tehokkuudella $e = 0.60$ ja pieneltä osin Kuussillantien katualueeksi. Kiinteistöjen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9913 k-m². Kiinteistöillä sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksia, joista yhteen kohdistuu asemakaavassa suojelumerkintä. Kiinteistöillä sijaitsevaan muuntajarakennukseen kohdistuu myös asemakaavassa suojelumerkintä.

Yleiskaavassa kaupan kohde on osoitettu asuinalueeksi (A) kestävän kasvun vyöhykkeellä. Kohde sijaitsee suunnitellun Vantaan ratikan ja ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä. Kaupan kohde rajoittuu kaupungin omistamiin maihin laajalti. Maanhankinta edesauttaa alueen muuttamista teollisuusalueesta asuinalueeksi yleiskaavan mukaisesti.

Kaupungin tarkoituksena on purkaa rakennukset ja käynnistää alueelle asemakaavamuutos lähitulevaisuudessa. Kiinteistöille pyritään löytämään väliaikaiskäyttöä ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Kaupungin karttapalvelun mukaan kiinteistöjen 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 maaperä saattaa olla pilaantunut. Kiinteistöillä on teetetty maaperätutkimus, jonka mukaan suurta pilaantuneen maan riskiä ei kuitenkaan olisi.

Kauppahinta

Kauppahinnaksi on sovittu 2 989 240 euroa. Kauppahinta vastaa kyseisten rakennettujen teollisuuskiinteistöjen käypää hintaa.

Kiinteistökaupan ehdot



Kiinteistön kauppakirja laaditaan kaupungin sopimusperiaatteiden mukaisesti ja osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kaupan kohteena on Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-93-137-5. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 12 587 m² ja Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-93-137-6. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 3 935 m².
- Kiinteistöt myydään rakennuksineen. Kaikki rakennukset myydään purkukuntoisina.
- Kauppahinta on 2 989 240 euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- Kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.
- Kaupan kohteeseen kohdistuu rasisuodistuksen mukaan kiinnityksiä. Kaupan kohde luovutetaan kiinnityksistä vapaana.
- Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa. Myyjän tulee tyhjentää kaupan kohde irtaimistosta.
- Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014) säännöksiä. Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

Toimivalta

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

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki ostaa VTA Tekniikka Oy:ltä oheisen liitekartan mukaiset yhteensä noin 16 522 m² suuruiset kiinteistöt 92-93-137-5 ja 92-93-137-6 Vaaralan kaupunginosassa 2 989 240 euron kauppahinnalla,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia, ja
- c) mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

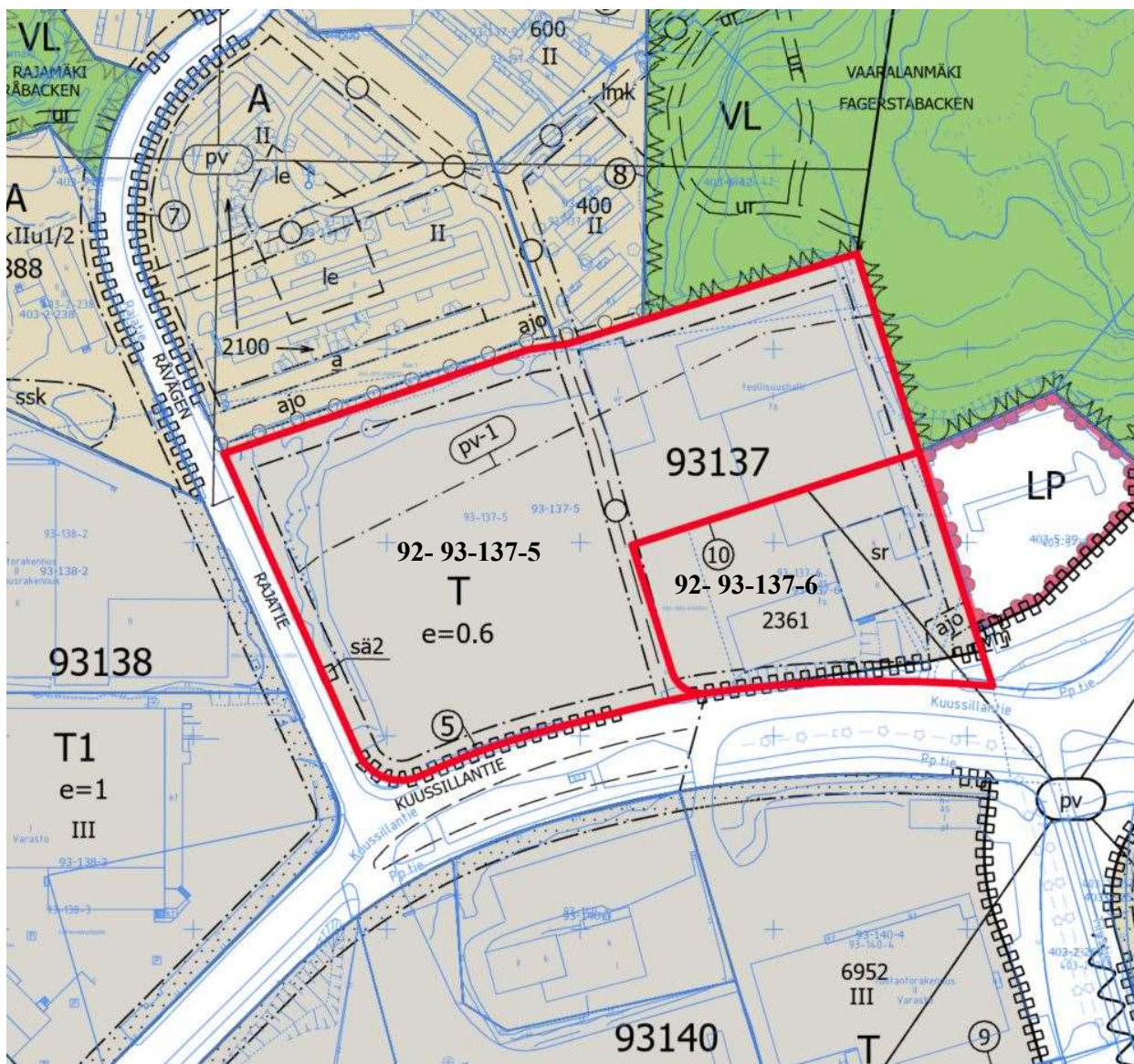
Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projektijohtaja Juhani Lankinen, puh. 040 354 5403
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

[illegible]

**Kiinteistöt: 92- 93-137-5 ja
92-93-137-6**





15 §

Leinelän tontin 70111/10 varausajan jatkaminen / Arkta Reponen Oy / AK

VD/3571/10.00.02.00/2022

AK/HR/LT

Esitetään asuinkerrostalotontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausajan jatkamista Arkta Reponen Oy:lle 31.12.2025 saakka ja tontin toisen vaiheen varausajan jatkamista 30.6.2026 saakka.

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

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

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

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

Kaupunkikuva

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

Varausmaksu

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

Autopaikat

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

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

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

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



Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

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

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

Tontin myyntihinta

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

Hallintosääntö

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

Kaupunkitilakunta 6.4.2022 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

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

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilakunta 11.5.2022 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja



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

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään seuraavalla tavalla:

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

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

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

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

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

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

Kaupunkitilakunta 16.11.2022 § 8

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Arkta Reponen Oy on käynnistämässä kohteen ennakkomarkkinointia, mutta vaikean markkinatilanteen takia on epätodennäköistä, että kohde saadaan rakenteille alkuperäisellä aikataululla ja laajuudella. Tämän takia kaupungille on esitetty pyyntö tonttivarauksen jatkamisesta sekä kaupanteon ja rakentamisen vaiheistamista kahteen osaan. Tontti jaettaisiin kahteen osaan, joista ensimmäisen vaihe lähtisi



rakenteille viimeistään vuoden 2024 loppuun mennessä ja toinen vaihe viimeistään vuoden 2025 kesään mennessä.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Tämän takia esitetään, että tonttivaraukselle myönnetään jatkoaika. Tontin paikoituspaikat sijaitsevat viereisellä LPA-alueella, joka on jäänyt keskeneräiseksi ja josta aiheutuu haittaa alueen asukkaille. Tämän takia esitetään, että koko LPA-alue on rakennettava valmiiksi ensimmäisessä vaiheessa.

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

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2024 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2025 saakka, ja
- b) että tontille kuuluva LPA-alue on rakennettava valmiiksi ensimmäisessä vaiheessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Arkta Reponen Oy on ennakkomarkkinoinut Leinelästä varaamansa tontin 70111/10 asuntokohdetta, mutta kohde ei ole herättänyt riittävästi kiinnostusta, eikä asiakkaita ole saatu riittävästi ennakkorekisteriin. Markkinatilanne ei ole yhtiön mukaan parantunut juurikaan kuluneen vuoden aikana, eikä yhtiö pysty aloittamaan rakentamista suunnitellussa aikataulussa. Näin ollen Arkta Reponen Oy on pyytänyt kaupungilta tonttivarauksen jatkamista.

Kaupungin kannalta pyyntö on markkinatilanne huomioiden perusteltu ja kaupungin edun mukaista olisi saada hanke liikkeelle. Koska tontti on suunniteltu toteutettavan kahdessa osassa, jatkettaisiin tontin ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2025 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2026 saakka.

Tonttivarauksen jatkamisen ehtona on kuitenkin, että Arkta Reponen Oy asfaltoi asuntotontille 70111/10 kuuluvan LPA-tontin 70111/11 osan ajoväylän ja jalankulkuväylän 31.5.2025 mennessä, koska näiden väylien käytöstä aiheutuu pölyhaittaa viereisten talojen asukkaille. Lisäksi kaupunki vaatii, että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

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



Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Leinelän tontin 70111/10 ensimmäisen vaiheen varausaikaa 31.12.2025 saakka ja toisen vaiheen varausaikaa 30.6.2026 saakka,
- b) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osan ajo- ja jalankulkuväylä tulee asfaltoida 31.5.2025 mennessä, tai tonttivaraus raukeaa, ja
- c) että asuntotontille 70111/10 kuuluva LPA-tontin 70111/11 osa on rakennettava kokonaan valmiiksi asuntotontin ensimmäisen vaiheen valmistumiseen mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/10

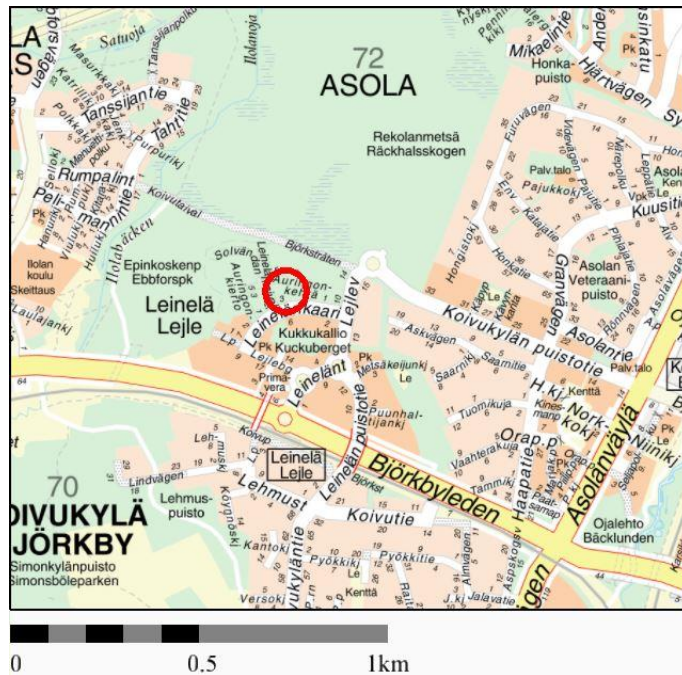
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

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



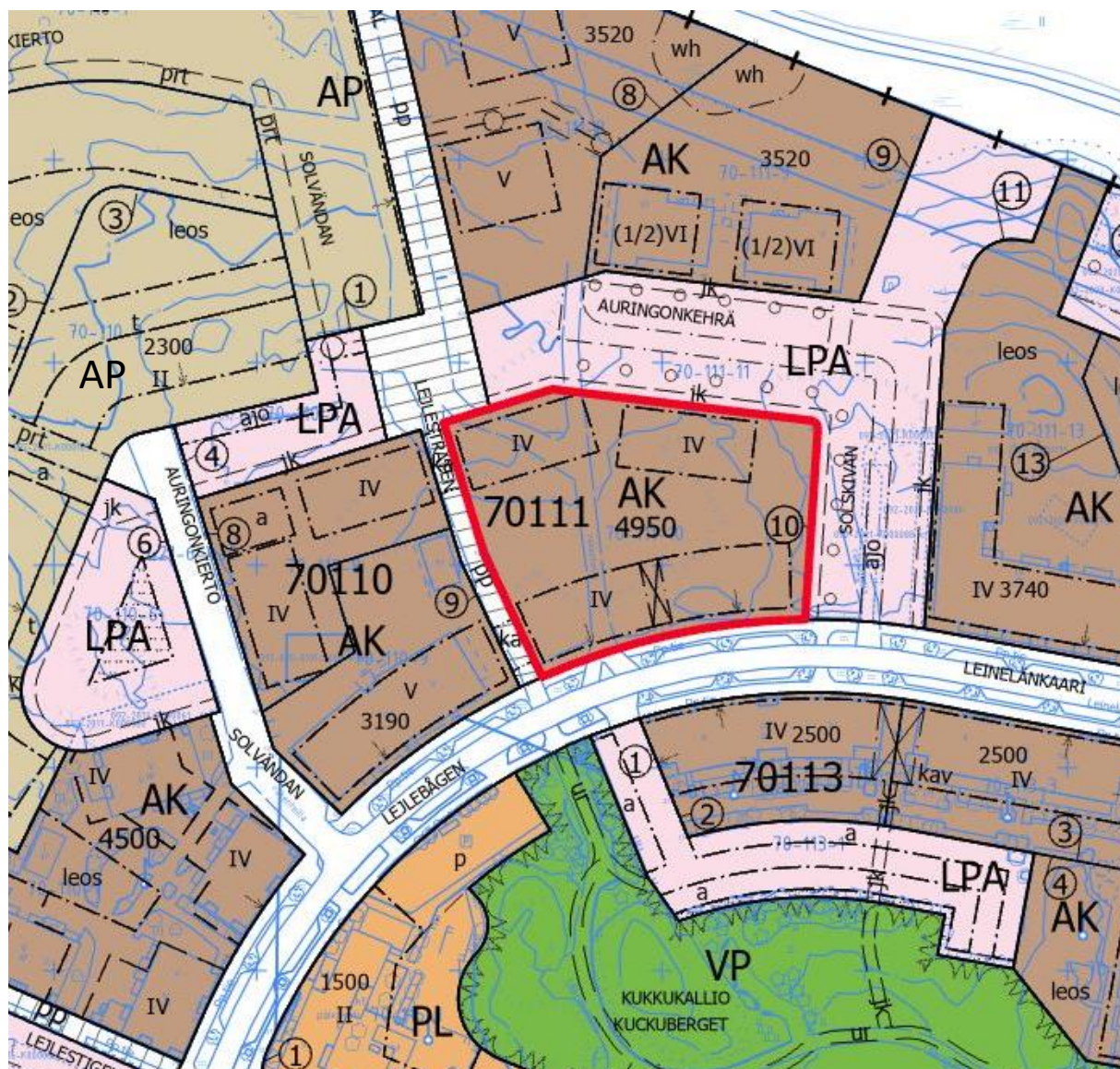
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tontti: 10

Pinta-ala 4770 m²

Rakennusoikeus 4950 k-m²





16 §

Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen 92–26–107–7 Petikko / AK

VD/1196/10.00.02.02/2022

AK/AV-P/JSa

Esitetään rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamista tontilla 26107/7 Petikko, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Tontin rakennusoikeus on 1 436 k-m². Vuokra-aika on 15.3.2022–31.3.2042 ja vuosivuokra on 15 796 euroa.

Vantaan kaupunki on 19.4.2022 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Kiinteistö Oy Petikon Nurkka nimiselle yhtiölle Vantaan kaupungin 26. kaupunginosassa (Petikko) korttelissa 26107 sijaitsevan tontin nro 7. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostaja sitoutuu kahden vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 tontin kerrosalasta. Määräaika umpeutui 31.4.2024.

Poikkeusolojen takia rakentamissuunnitelmia ja hankkeen kustannuksia on jouduttu tarkentamaan ja muuttamaan. Yhtiö on keväällä 2024 käydyissä neuvotteluissa toivonut rakentamisvelvoitteen osalta jatkoaikaa kaksi (2) vuotta. Hankkeen rakennustyöt on tarkoitus aloittaa loppu kesällä 2025 eli yhtiö toivoo rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 30.6.2026 asti.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue katsoo tarkoituksenmukaiseksi jatkaa rakentamisvelvoitteen täyttämistä 31.8.2026 saakka ja edellyttää, että rakentamisen tulee olla aloitettu em. päivämäärään mennessä. Kauppakirjan ehto sopimussakosta ja rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä koskee tätä lisäaikaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 29 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli vuoden.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- myöntää Kiinteistöosakeyhtiö Petikon Nurkalle, Petikon kaupunginosan korttelin 26107/7 tontin maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 31.8.2026 saakka, jolloin rakentamisen tulee olla aloitettu, ja
- että kauppakirjan mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisestä koskee tätä lisäaikaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano:

Kiinteistöt ja tilat



Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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



17 §

Hankinnan keskeytys ja uudelleen kilpailutus sekä oikaisuvaatimukset: Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkotito, pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta / AK

VD/7821/02.08.00.00/2023

AK/PW/EK/AS

Muuran yhtenäiskoulun liikuntahallin ja päiväkodin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankintapäätöksestä on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta ja valitus markkinaoikeuteen. Oikaisuvaatimuksia tutkittaessa hankintayksikkö on todennut tarjouspyynnössä ja tarjousten vertailussa korjattavaa. Hankinta keskeytetään ja suunnittelupalvelu kilpailutetaan uudelleen tarjouskilpailuun osallistuneiden tarjoajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut Muuran yhtenäiskoulun liikuntahallin ja päiväkodin pää- ja arkkitehtisuunnittelun kesällä 2024. Hankintaa koskeva tarjouspyyntö julkaistiin julkisten hankintojen ilmoituskanavalla HILMA:ssa 30.5.2024. Tarjousaika päättyi 9.8.2024. Määräaikaan mennessä tarjouksen jätti yhteensä 17 yritystä. Kaupunkitilalautakunta päätti 4.9.2024 § 14 valita tarjouskilpailun voittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneen yrityksen, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy:n.

Tarjouskilpailuun osallistunut Renell Käppi Arkkitehdit Oy on 24.9.2024 jättänyt hankintapäätöksestä oikaisuvaatimuksen ja valituksen markkinaoikeuteen, joissa se on vaatinut JKMM Arkkitehdit Oy:n tarjouksen hylkäämistä kelpoisuusehdot täyttämättömänä. Valittajan mukaan tarjoajan suunnittelijoiden referenssit eivät ole kaikilta osin tarjouspyynnön vaatimusten mukaisia. Lisäksi yritys on vaatinut muiden hylättyjen tarjousten poistamista tarjousvertailusta. Niin ikään tarjouskilpailuun osallistunut Arkkitehtitoimisto H&M Arkkitehdit on 25.9.2024 tehnyt oikaisuvaatimuksen. Yritys on vaatinut hankintapäätöksen kumoamista, koska sen tarjous on virheellisesti suljettu tarjouskilpailusta hinnaltaan poikkeuksellisen edullisena.

Hankintayksikkö tutki molemmat hankintaoikaisuvaatimukset. Ensinnä hankintayksikkö totesi Renell Käppi Arkkitehdit Oy:n hankintaoikaisussa esitetyn perustein, että JKMM Arkkitehdit Oy:n referenssit eivät olleet kaikilta osin tarjouspyynnön mukaisia. Hankintayksikölle oli annettu tältä osin virheellistä tietoa hankintamenettelyn kuluessa, ja oikaisuvaatimuksen tekijän väitteet pitävät tältä osin paikkaansa. Samassa yhteydessä hankintayksikkö kiinnitti yleisesti huomiota siihen, että alkuperäisestä tarjouspyynnöstä tarjousaikana esitettyjen kysymysten vastauksista on voinut saada sen käsityksen, että myös muut kuin julkisen tahon referenssit ovat kelpoisia. Niin ikään keittiösuunnittelijan referenssivaatimukset voidaan nyt jälkikäteen arvioida olevan suhteettomat hankinnan luonteeseen nähden.

Toiseksi hankintayksikkö totesi Arkkitehtitoimisto H&M Arkkitehtien väitteistä huolimatta, että ko. yrityksen tarjouksessaan esittämä työtuntimääräarvio poikkeaa tilaajan pitkäaikaiseen kokemukseen perustuvasta työmäärästä vastaavista hankkeissa, eikä tarjouksen hylkääminen poikkeuksellisen edullisena ole siten ollut hankintalain vastaista. Hankintayksikkö havaitsi kuitenkin Arkkitehtitoimisto H&M Arkkitehtien oikaisuvaatimusta tutkiessaan, että hankintayksikön laatima alkuperäinen tarjouspyyntö ja tarjousten hintavertailussa sovellettu laskentamenetelmä ei johda tarjoajien tasapuoliseen kohteluun. Tarjouspyynnössä sovellettavalla laskentatavalla tarjousten hintavertailu johtaa epäloogisiin lopputuloksiin nyt käsillä olevassa tilanteessa, jossa tarjoushintojen keskihajonta on suuri.



Hankintalain 125 §:n mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Hankintayksikkö katsoo, että alkuperäisen tarjouspyynnön tarjousten hintavertailua koskevien sääntöjen noudattaminen vaarantaisi tarjoajien tasapuolisen kohtelun, eikä pelkkä tarjousvertailun oikaiseminen alkuperäisen tarjouspyynnön mukaisesti ratkaisisi tarjouskilpailuun liittyvää virhettä. Lisäksi tarjoajille asetut referenssivaatimukset eivät ole kohdelleen tarjoajia tasapuolisesti. Tarjouskilpailuun osallistuneiden tarjoajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi hankintayksikkö keskeyttää hankintamenettelyn ja kilpailuttaa hankinnan uudelleen korjatulla tarjouspyynnöllä. Koska hankinta keskeytetään ja kilpailutetaan uudelleen, niin samalla myös vastaanotetut hankintaoikaisuvaatimukset hylätään, eikä tarjoajilla ole tältä osin enää oikeussuojan tarvetta.

Vantaan kaupungin hankintaohjeen 5.3 kohdan mukaan hankintaoikaisupäätöksen tekee se toimielin, jolla on alkuperäisen hankinnan ratkaisuvallta.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) keskeyttää hankinta ja kilpailuttaa hankinta uudelleen,
- b) esittelyosassa esitetyin perustein hylätä Arkkitehtitoimisto Seppo Markku Oy/H&M Arkkitehdit Oy:n oikaisuvaatimus,
- c) esittelyosassa esitetyin perustein hylätä Renell Käppi Arkkitehdit Oy:n oikaisuvaatimus, ja
- d) toimittaa tämä päätös markkinaoikeudelle vastauksena valitusasiassa MAO dnro 561/03.04.04.00.04/2024.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, hankevalmistelu

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus (päättökohta a)
3.2. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (päättökohdat b-d)

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Ann-Mari Ståhlberg, puh. 040 070 2483,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



18 §

Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätökseen koskien vuokratontin 92-14-11-16 omaksi lunastamista / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/HR/LT

Vuokraoikeuden haltija on tehnyt oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 16/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-14-11-16 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 17.9.2024 § 16 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Alueella rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 700 €/km², ja tontilla on rakennusoikeutta 192 k-m², jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 134 400 euroa.

Vuokraoikeuden haltija (myöh. *hakija*) on tehnyt asumisasioiden päällikön päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Hakijan mukaan asumisasioiden päällikön päätöksessä määritetty tontin myyntihinta ei vastaa tontin käypää markkinahintaa ja päätös on siten Vantaan kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten vastainen. Lisäksi hakijan mukaan Vantaan kaupunki on loukannut asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaisemaan tontin kauppahinnaksi 588 €/k-m², jolloin tontin myyntihinnaksi tulisi 112 896 euroa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:

Vantaalla, kuten yleisesti muissakin kaupungeissa ja kunnissa, rakennuspaikkojen maapohja arvotetaan sen mukaan, paljonko kiinteistöllä on rakennusoikeutta. Rakennusoikeudelle arvioidaan yksikköhinta, joka määrää yhdessä rakennusoikeuden määrän kanssa kiinteistön arvon.

Rakennusoikeuden arvon määrittämiseksi Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on tilannut Newsec Advisory Finland Oy:ltä ulkopuolisen kiinteistöarvioinnin. Työn on tehnyt riippumaton auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) työryhmä, ja arvio on laadittu kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaisesti. Arvioinnissa ensisijaisena arviointimenetelmänä on käytetty markkinalähestymistapaa. Markkinalähestymistavassa tontin rakennusoikeuden arvonmääritys perustuu toteutuneisiin vertailukelpoisiin rakentamattomien tonttien kiinteistömuotoisiin kauppoihin kyseisellä alueella. Toteutuneiden kiinteistökauppojen kerrosneliö- ja kokonaishintoja on käytetty arvioitaessa tontin rakennusoikeuden hintatasoa. Arvonmäärityksessä on yksikköhinnan lisäksi huomioitu tonttikohtaisesti poikkeaminen ns. optimitontin ominaisuuksista, kuten tontin erityisen suuri tai pieni pinta-ala, puistoon tai viheralueeseen rajoittuminen, erityisen suuri rakennusoikeus, meluhaitta ja sijainti päättyvän tien päässä. Arviokirja käsittää kaikkien Vantaan kaupungin omistamien vuokrattujen erillispientalotonttien maapohjan arvioinnin. Hakijalle on toimitettu arviokirja siltä osin, kuin se koskee käsiteltävänä olevaa tonttia.

Oikaisuvaatimuksessa nostettiin esiin, että Variston alueella pientalotonttien keskihinta on ollut vuosien 2018–2023 välillä 113 000 euroa. Vaatimuksessa ei kuitenkaan ole huomioitu luovutettujen pientalotonttien keskimääräistä rakennusoikeutta, joka on ollut 159 k-m². Pientalotonttien keskihintaa ei siis suoraan voi verrata myyntipäätöksessä käsiteltyyn kiinteistöön, koska niissä on ollut keskimäärin rakennusoikeutta vähemmän kuin myyntipäätöstä koskevassa kiinteistössä, jossa rakennusoikeutta on 192 k-m². Vaatimuksessa esitetyssä pientalotonttien keskihinnassa 588 €/k-m² on siis tältä osin



laskuvirhe. Tontin arvo tulee määrittää rakennusoikeuden yksikköhinnan kautta, ei tonttien keskimääräisen myyntihinnan kautta.

Arviokirjan mukaan Variston alueella keskimääräinen hinta toteutuneissa erillispientalotonttien kaupoissa on ollut 713 €/k-m². Mediaanihintana on ollut 674 €/k-m². Newsec on arvioinut Variston alueella pientalotonttien rakennusoikeuden arvoksi 700 €/k-m². Tähän ovat vaikuttaneet sekä keski- että mediaanihinnat.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen mukainen kauppahinta perustuu ulkopuoliseen arvioon. Arviokirjasta ei ole löydettävissä sellaista virhettä, jonka perusteella tontin arvo olisi arvioitu väärin. Kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, eikä asumisasioiden päälliköllä ole tässä tapauksessa ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus vuokratontin 92-14-11-16 kauppahinnasta (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunkilalautakunnalle

Oikaisuvaatimus vuokratontin 92-14-11-16 kauppahinnasta

Viite: Viranhaltijapäätös 17.9.2024 (VD/4411/10.00.02.00/2024)

Vantaan kaupunginhallitus on 13.3.2023 päättänyt, että ”Vantaan kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein erillispientalotonttien vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen **käypään markkinahintaan**”.

Käyvän markkinahinnan tulee olla **todennäköinen omaisuuden luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa ilman pakkoa**. Tarkemmin määriteltynä: ”Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.” (IVS, Kansainväliset arviointistandardit 2020 kohta 30.1, Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry)

Vuokratontin 92-14-11-16 käyvän markkinahinnan eli kauppahinnan tulee Vantaan kaupunginhallituksen vuonna 2023 tekemän päätöksen perusteella olla vuoden 2024 todellisen hintatason mukainen. Hintaan ei saa vaikuttaa arvio tulevasta hintakehityksestä alueella tai sellaisen kiinteistön hinta-arvio, joka ei vastaa ominaisuuksiltaan tai sijainniltaan kyseessä olevaa tonttia. Tontin käyvän markkinahinnan tulee perustua Variston alueen toteutuneiden tonttikauppojen mukaiseen arvioon hinnasta.

Vantaan kaupungin tietopyynnön perusteella 4.6.2024 (VD/3600/07.01.07/2024) lähettämän Variston alueen vuokratontteja koskevan arviokirjan mukaan pientalotonttien kauppojen keskihinta vuosina 2018-2023 (Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisterin tietoihin ja Vantaan karttapalvelun kaavoitustietoihin perustuen) on ollut Variston alueella 113 000 € eli AO-rakennusoikeuteen (192 k-m²) perustuen vuokratontin 92-14-11-16 kauppahinnan tulisi olla 588€/k-m².

Arviokirjassa vuokratontin 92-14-11-16 arvoksi on kuitenkin määriteltä 700€/k-m², mikä on otettu suoraan arviokirjasta myös Vantaan kaupungin viranhaltijan tekemään myyntipäätökseen kauppahinnan perusteeksi. Tämä on jopa enemmän kuin arviokirjassa on todettu toteutuneiden tonttikauppojen mediaanihinnaksi Variston alueella (674€/k-m²).

Vaadimme Vantaan kaupunkilalautakuntaa oikaisemaan myyntipäätöksessä olevan kauppahinnan vuokratontin 92-14-11-16 osalta vuosina 2018-2023 Variston alueella toteutuneiden tonttikauppojen mukaiseen keskihintaan (588€/k-m²), mikä vastaa parhaiten **käypää markkinahintaa** Variston alueella vuonna 2024. Käypä markkinahinta ei vuoden 2024 hiljentyneessä markkinatilanteessa voi nousta yli toteutuneiden pientalotonttien kauppojen mediaanihinnan (674€/k-m²), kuten vuokratonttia 92-14-11-16 koskevassa myyntipäätöksessä on tapahtunut.

Oikaisuvaatimuksen liitteenä on laajempi selvitys tonttien käyvän markkinahinnan arvioinnista Variston alueella (Liite 1). Kyseinen liite on lähetetty Vantaan kaupunginhallitukselle 20.8.2024 lähetetyn pyynnön yhteydessä. Liitteessä viitatut muut asiaan liittyvät aineistot löytyvät Vantaan kaupungin asianhallintajärjestelmästä (Asia: Variston alueen vuokratonttien lunastushinnat vuonna 2024, VD/5911/10.00.02.00/2024).

Yhteyshenkilönä vuokratonttia 92-14-11-16 koskevan oikaisuvaatimuksen osalta toimii [REDACTED] mutta pyydämme lähettämään vastauksenne tiedoksi sähköpostilla myös muille vuokratontin 92-14-11-16 haltijoille.

Terveisin

[REDACTED], [REDACTED] ja
[REDACTED]

Liite 1

Tonttien käyvän markkinahinnan arviointi Variston alueella

Vantaan kaupunginhallitus on 13.3.2023 päättänyt, että ”Vantaan kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein erillispientalotonttien vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen **käypään markkinahintaan**”.

Kaupungin pyytämä kauppahinta **ylittää jäljempänä selvitettävällä tavalla merkittävästi ko. tonttien käyvän arvon**. Tämän johdosta pyydämme, että kaupunki harkitse uudelleen kauppahinnan määrää ja laatii uuden arvion vuokratonttien käyvästä markkinahinnasta ja/tai aloittaa neuvottelut Variston alueen vuokratonttien haltijoiden kanssa myyntihintojen hintatasosta.

Variston alueen vuokratonttien haltijoille lähetetyissä kirjeissä (9.4.2024 ja 2.7.2024) (*Liite 2: Vantaan kaupungin kirjeet*) esitetyt tonttien lunastushinnat ylittävät merkittävästi 2024 käyvät markkinahinnat Variston alueella. Käyvän markkinahinnan tulee olla **todennäköinen omaisuuden luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin toisistaan riippumattomien tahojen välisessä kaupassa ilman pakkoa**.

Tontin käypä markkinahinta tulee olla vuoden 2024 todellisen hintatason mukainen koskien Variston alueen vuokratontteja mahdollisimman hyvin vastaavaa kiinteistöä. Hintaan ei saa vaikuttaa esim. arvio tulevasta hintakehityksestä alueella tai sellaisen kiinteistön hinta-arvio, joka ei vastaa ominaisuuksiltaan tai sijainniltaan puheena olevia Variston tontteja. Tonttien käyvän markkinahinnan tulee perustua Variston alueen toteutuneiden tonttikauppojen mukaiseen arvioon hinnasta.

Neljältä tunnetulta kiinteistönvälitysyhtiöltä (JYA Housing, SP-koti, Remax, ja OP-koti) saatujen tietojen mukaan toteutuneet tonttikaupat 2020-luvulla on tehty Variston alueella uusien ja rakentamattomien tonttien osalta hintaan 150–185 euroa/tonttinieliö. Tällöin uuden ja rakentamattoman 640 m²:n tontin (yleisin tonttikoko Variston alueen vuokratonttien osalta) todelliseksi käyväksi markkinahinnaksi tulisi noin 96 000–118 000 euroa. Tähän tietoon perustuen Variston alueen uusien ja rakentamattomien tonttien hinnan keskiarvo olisi 107 000 euroa. Kahdesta kohteesta kiinteistönvälitysyhtiöiltä saadut tonttien arviokirjat ja kyseisten kohteiden kaupungilta saadun lunastushinnan eroavaisuudet ovat selkeästi nähtävissä (*Liite 3.1 ja 3.2: JYA-Housing ja SP-koti arviokirjat*).

Variston alueen vuokratonttien osalta kyse on kuitenkin vuonna 1977 omakotitalojen rakentamista varten luovutetuista tonteista, joilla sijaitsee 1970-luvulla rakennettuja omakotitaloja. **Nämä tontit eivät ole käyvän markkinahinnan arvioinnin osalta ominaisuuksiltaan (esim. vanha kunnallistekniikka) rinnastettavissa uusiin ja rakentamattomiin tontteihin**. Edellä mainittujen kiinteistönvälitysyhtiöiden arvio 640 m²:n tontin hinnasta on näissä tapauksissa noin 110–125 euroa/tonttinieliö eli yhteensä noin 70 000–80 000 euroa.

Vantaan Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (10.10.2022) linjaavat pientalotonttien hinnan määrittämisestä seuraavaa:

”Pientalotontit omakoti- ja paritalorakentamiseen hinnoitellaan alueen kiinnostavuuden ja hintatason sekä tonttien ominaisuuksien perusteella käyvän hinnan mukaisesti. Pientalotonttien vuokrausvaihtoehto selvitetään. Pientalotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta ja vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta.”
(Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, s 50. 2022)

Rakennusoikeuden mukaiseen **kerrosneliömetrien** määrään perustuva tonttien hinnoittelu lunastusasioissa ja vuokrahinnan määrittelyssä ei sellaisenaan ole oikeudenmukainen eikä Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen arviointiperuste tonteilla, joilla **on jo asuinrakennus**. 1970-luvulla rakennuslupia myönnettiin ja tonttien tehokkuusluku määriteltiin hieman eri perustein kuin nykyisin. 1970-luvulla rakennetut talot ovat yleisesti pienempiä kuin nykyisin ja tonttien rakennuskäyttö on ollut 1970-luvulla huomattavasti tehottomampaa kuin nykyisin.

Variston alueen vuokratonteilla olevien omakotitalojen ja lisärakennusten yhteiskoko on yleisesti noin 120-160m², vaikka rakennusoikeutta on tonteilla (640m²) noin 190-200 kem² (tonttitehokkuusluku $e=0,30$). Käytännössä useimmilla vuokratonteilla toteutunut tonttitehokkuusluku on todellisuudessa siis vain $e= 0,20-0,25$.

Rakennusoikeuden ja tonttitehokkuusluvun mukaisen kerrosneliömetrien määrän hyödyntäminen omakotitalon ja lisärakennusten rakentamisessa on uusien ja rakentamattomien tonttien kohdalla täysin eri tavalla suunniteltavissa ja toteutettavissa kuin vanhojen tonttien osalta. Variston alueen vanhojen vuokratonttien osalta ei käytännössä ole mahdollista jälkikäteen käyttää hyödyksi kaikkea rakennusoikeutta vaan noin 40–70 kem² jää tonttien osalta yleisesti rakentamatta. Tämä rakennusoikeuden huono hyödynnettävyys tulee huomioida myös tonttien hinnassa verrattaessa vanhan tontin arvoa uuden ja rakentamattoman tontin arvoon.

Vantaan kaupungin (9.4.2024/2.7.2024) lähettämässä kirjeessä esittämä kauppahinta on 210–220 euroa/tonttinelio, mikä tarkoittaa, että 640 m² tontin hinnaksi tulisi kaikkiaan 134 400–140 800 euroa. Tämä viittaa siihen, että kirjeessä mainitun puolueettoman arvioijan arvio tonttien käyvästä markkinahinnasta on oleellisesti virheellinen ja ilmeisesti väärin perustein toteutettu. Tontti, jolla sijaitsee 1970-luvun omakotitalo, on arvioitu kauppahinnan osalta huomattavasti kalliimmaksi kuin uuden ja rakentamattoman tontin käypä markkinahinta vapailla markkinoilla todellisuudessa on tällä hetkellä Variston alueella.

Lisäksi, jos tontin kauppahinnan arvioinnissa käytetään perusteena uuden ja rakentamattoman tontin hintaa, tulee arvioinnissa ottaa huomioon kaikki 1970-luvun talon ja muiden tontilla olevien rakennusten purkukustannukset ja tontin siistiminen alkuperäiseen kuntoon. Näistä muutostöistä aiheutuvat kustannukset nousevat noin 30 000 euroon Variston alueen vuokratonttien osalta (sisältää mm. mahdolliset asbestipurkutytöt). Ilman näiden välttämättömien rasitekustannusten täysimääräistä huomiointia tontin hinnassa, ei hinta-arvio ole oikealla tavalla muodostettu kauppahinnan peruste eikä myöskään hinnaltaan vertailukelpoinen rakentamattoman ja uuden tontin kanssa. Hinta-arvio ei tällöin ole myöskään kaupunginhallituksen edellyttämä todellinen **käypä markkinahinta**.

Lisäksi täytyy ottaa huomioon, että vanhalla vuokratontilla on myös lähes 50 vuotta sitten rakennettua kunnallistekniikkaa, joka ei kaikilta osin välttämättä vastaa nykypäivän uusien ja rakentamattomien tonttien vaatimuksia.

Tontin käyvän markkinahinnan määrittäminen oikein on tärkeää oikean kauppahinnan määrittelyn (ostajan oikeusturva) kannalta sekä jatkovuokraamistapauksissa oikean vuokran hinnan määrittelyn kannalta. Vantaan voimassa olevien vuokrausperiaatteiden mukaisesti (*Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteissa, Liite Vantaan kaupunginhallituksen pöytäkirjaan 13.3.2023*) jatkossa **tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta.**

Vantaan kaupungin ilmoittaman vuokratontin kauppahinnan (kirje 9.4.2024/2.7.2024) ja kiinteistövälitysliikkeiden (joita voidaan pitää alan parhaina asiantuntijoina) **hintarvioissa on Variston alueen vuokratonttien lunastushinnan osalta yli 50 000 euron erotus (noin 40 % esitetystä kauppahinnasta)** alueella tyypillisen 640m² tontin osalta. Todettakoon vielä, että kiinteistövälitysliikkeiden arviot ovat perustuneet todellisiin toteutuneisiin tonttien kauppahintoihin ja ne on saatu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin (*tietoja luovutusten kohteista, kauppahinnoista jne.*) sekä Tilastokeskuksen ylläpitämän *Kiinteistöjen hinnat* -tilaston (*kuvaa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatasoja*) mukaan **uusien ja rakentamattomien tonttien** (noin 640 m²) hintataso Vantaalla Variston asuinalueella vuosina 2023–2024 on ollut noin 105 000–115 000 euroa. Myös esim. Tonttima.fi -sivuston (*puolueeton välikäsi tontin omistajan sekä tontteja etsivien kumppaneiden välillä*) tontin arvolaskurin pohjalta päädytään samaan hintatasoon Maanmittauslaitoksen ja Tilastokeskuksen tietojen kanssa.

Hallinnon yhdenvertaisuusperiaate ja luottamuksensuojaperiaate vuokratonttien lunastusasiassa

Vaikka vuokratonttien lunastuksessa ja uudelleenvuokrauksessa on lähtökohtaisesti kyse yksityisoikeudellisista sopimuksista, Vantaan kaupungin on noudatettava myös niiden osalta hallintolain 6 §:ssä määriteltyjä hallinnon oikeusperiaatteita, kuten yhdenvertaisuusperiaatetta ja luottamuksensuojaperiaatetta.

Vantaan kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on vuosina 1992–2016 tarjottu vuokralaisten lunastettaviksi kohtuullisin hinnoin ja jopa alle puoleen hintaan tai vähintään yli 20 % alemmalla hinnalla verrattuna tonttien silloisiin käypiin hintoihin (*Liite 4: Lunastusilmoituksia 2009–2016*).

Vantaan kaupungin lunastustarjouksissa todetaan vuodesta 1992 lukien:

”Vuokratonttien myyntihinnat ovat vähintään 20 % edullisempia kuin vapailla markkinoilla olevien tonttien myyntihinnat”.

Lisäksi tarjouksissa todetaan:

”Tonttien hinnoittelussa käytetään soveltuvin osin suoraan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamia hintoja, jotka seuraavat vapaiden markkinoiden hintakehitystä maltillisesti ottaen huomioon kaupunginosien väliset hintaerot”.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on laatinut rakennusoikeuteen perustuen pääkaupunkiseudun enimmäistonttihinnat vuodelle 2024, joiden mukaan Variston alueen pientalotonttien enimmäishinta on 524 €/kem2. Tämä tarkoittaa noin 150–200 €/kem2 rakennusoikeuden omaavalla tontilla, joita Variston alueen vuokratontit ovat, noin 78 000–105 000 euron hintaa tontille (ks. *Pääkaupunkiseudun sähköinen hintakartta vuodelle 2024*, ARA:n nettisivuilla).

Vantaan kaupunki on vuodesta 2018 alkaen korottanut tonttien hintoja ja merkittävästi muuttanut aikaisempaa kuntalaisille ilmoittamaansa linjausta. Tämä ei ole hallintolain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen eikä luottamuksensuojaperiaatteen mukaista. Vantaan kaupungin vuokratonttien haltijat, jotka eivät ole aiemmin pystyneet lunastamaan tonttia, on asetettu eriarvoiseen asemaan hinnoittelun perusteiden oleellisesti ja yllättäen muututtua vuonna 2018.

Vantaan sanomien artikkelissa (13.9.2017/Päivitetty 23.4.2020, *Vantaan sanomien internetsivut*) todetaan, että alkuvuodesta 2017 Vantaan kaupungin vuokratonttien lunastushintoja korotettiin jopa 40 prosenttia. Korotuksen suuruus vaihteli merkittävästi eri alueiden välillä. Aiemmin suurimmat korotukset olivat olleet kahdeksan prosentin luokkaa. Useana vuonna lunastushinnat (vuosina 2012–2015) olivat pysyneet samana.

Vantaan kaupungilla oli vuoden 2017 alussa vuokraamalla luovutettuja pientalotontteja yhteensä 439 kappaletta. Kaikki vuokrasopimukset oli solmittu ennen vuotta 2012. Sen jälkeen pientalotontteja luovutettiin ainoastaan myymällä.

Vuonna 2016 vuokratonttien lunastushintoja korotettiin keskimäärin noin 3,7 prosenttia. Sitä ennen lunastushintoja korotettiin viimeksi vuonna 2011. Silloin korotus oli keskimäärin noin 8,8 prosenttia. Vuonna 2017 keskimääräinen korotus oli noin 22 prosenttia.

Vantaan kaupunki esittää Variston alueen vuokratontin haltijoille lähetetyllä kirjeellä (9.4.2024/2.7.2024) **kauppahintaa, joka tarkoittaa käytännössä jopa noin 125 % korotusta vuoden 2017 alkuun voimassa olleeseen hintaan** (ks. liitteet 2 ja 4). Variston alueella olevan vuokratontin (640 m2/192 kem2) lunastushintaa on nostettu vuosien 2017 ja 2024 välisenä aikana **59 520 eurosta 134 400 euroon**.

Tontin hinnan nostaminen edellä kuvatulla tavalla asettaa Variston alueen vuokratontin haltijat huomattavan eriarvoiseen asemaan vuosina 2012–2017 vuokratontin lunastaneiden kanssa. Tuolla ajanjaksolla tonttihintojen nousu oli vielä maltillista ja asukkaiden näkökulmasta kohtuullista. Lisäksi Vantaan kaupungin vuokratonttien hinnoittelu vuonna 2024 Variston alueella vääristää yleisesti ottaen alueen tonttien markkinahinnan mukaista hintatasoa.

Asettamalla tonttien kauppahinnan huomattavasti korkeammalle kuin 1970-luvun talojen tonttien käypä markkinahinta, aiheuttaa Vantaan kaupunki suuria hankaluuksia

niille, jotka olisivat halukkaita tontin lunastamaan. Selvästi ylihinnoitellun tontin osalta pankit eivät tule antamaan ostajille tarvitsemaansa lainaa. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikki Variston alueen asukkaat eivät edes pysty lunastamaan tonttia esitetyllä kauppahinnalla.

Vantaan kaupungin päätös vuonna 2024 korottaa vuokratonttien lunastushintoja Variston alueella poikkeuksellisella tavalla aiempaan verrattuna ei ole luottamuksensuojaperiaatteen mukaista. **Luottamuksensuojaperiaate** tarkoittaa hallintolain (434/2003) 6 §:ssä määriteltyä periaatetta, ”joka turvaa yksityisen perusteltuja odotuksia ja asemaa etenkin suhteessa viranomaistoiminnan odottamattomiin ja yksityisen kannalta haitallisiin tai muuten epäedullisiin muutoksiin”.

Vantaalla vuokratonttien lunastushinnat eivät noudata aiemmin pitkään sovellettua kaupungin linjaa, jonka perusteella asukkaille on syntynyt oikeus luottaa tonttien hintakehityksen ennakoitavaan jatkuvuuteen ja viranomaisen toiminnan ennakoitavuuteen tonttien hinnoittelussa. Tonttien lunastushintojen nousu ei noudata aiempaa linjaa, jonka mukaan tonttien hintojen nousu on ollut maltillista, ja lunastushinnat ovat olleet vähintään 20 % markkinahintaa alempia kuten vuosina 1992–2017.

Variston alueen vuokratonttien haltijoille vuonna 2024 ilmoitetut tonttien kauppahinnat eivät ole vuonna 2022 laadittujen *Vantaan Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset* (10.10.2022) linjausten eivätkä myöskään Vantaan kaupunginhallituksen vuonna 2023 (13.3.2023) tekemän päätöksen mukaisia todellisia **käypiä markkinahintoja**.

Edellä mainittu peräti 125 %:n korotus vuokratontin lunastushintaan vuosien 2017–2024 aikana ei ole ollut mitenkään vuokratontin haltijoiden ennakoitavissa ja on viranomaistoiminnassa noudatettavan luottamuksensuojaperiaatteen vastainen.

Vantaan kaupunki ei ole myöskään noudattanut **yhdenvertaisuusperiaatetta** hinnoittellessaan keväällä 2024 Variston alueen vuokratontin haltijoiden tonttien lunastushinnat eri periaattein kuin vuosina 1992–2017 Variston alueella lunastettavaksi tarjotut tontit. Nyt kohteena olevat vuokratontit ovat samansisältöisten ja edelleen voimassa olevien vuonna 1977 laadittujen vuokrasopimusten mukaisia tontteja, joita on voinut lunastaa aiemmin eri hinnoitteluperustein.

Vaikka alkuperäisissä vuokrasopimuksissa ei ole mainintaa tonttien lunastusmahdollisuudesta, on Vantaan kaupunki vuodesta 1992 lähtien tarjonnut mahdollisuutta lunastaa vuokratontit. Lunastusmahdollisuudesta on muodostunut ns. vakiintunut käytäntö, jonka Vantaan kaupunginhallitus on vuonna 2023 (13.3.2023) vahvistanut päättämällä, että lunastusmahdollisuutta tarjotaan vuokratonttien haltijoille viiden vuoden välein.

Vantaan kaupungin tulee hallintolain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella tarjota samansisältöiseen vuokrasopimukseen perustuvaa tontin lunastusoikeutta 50 vuoden vuokra-ajan päättymiseen asti (31.12.2027) samoin hinnoitteluperustein ja menettelytavoin kuin vuosina 1992–2017. Muutoin Vantaan kaupunki ei kohtele Vantaan kaupungin vuokratontin haltijoita tasa-arvoisesti ja yhdenvertaisesti.

Vantaan kaupungin menettely vuokratonttien lunastusasiassa on ollut vuokratonttien haltijoiden kannalta kohtuutonta, eikä menettely ole kaikilta osin sopusoinnussa

hallinnon yleisten oikeusperiaatteiden kanssa. *Liitteessä 5* on tiivistelmä Variston alueen vuokratontin haltijoiden keräämistä konkreettisista haasteista, joita tilanne aiheuttaa asuinalueella.



19 §

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024-2035 / MH

VD/6097/10.03.01.00/2023

HW/EE/PT

Kaupunkiympäristön toimialalla, katujen ja puistojen palvelualueen tilaamana on valmisteltu vuosien 2023–24 aikana Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma. Työhön on osallistunut monialainen ryhmä kaikilta kaupungin toimialoilta sekä alueella toimivia sidosryhmiä. Työn tarkoituksena on ollut luoda yhteinen visio monipuolisen Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämisestä ja tulevasta kehittämistoimenpiteistä. Kuusijärven tapaan Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto toimii myös porttina Sipoonkorpeen.

Työ tukee kaupungin strategian 2022–25 painopisteitä, mm. hyviä asukaslähtöisiä palveluita, eriarvoistumisen estämistä, resurssiviisautta ja kukoistavia kaupunkikeskustoja. Lisäksi työ tukeutuu Vantaan kaupungin liikkumishjelmaan 2024–27, Vantaan kulttuurilinjauksiin 2021–33 ja Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelmaan 2022–25.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto tarjoaa niin urheilu-, virkistyskäyttö- kuin kulttuuripalvelujakin. Alueella on kansallisestikin merkittävä hiihtokeskus latuverkostoineen, uimahalli, yleisurheilukenttä, uusi tekojää talvisin ja pienpelikenttiä. Lisäksi alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävät Håkansbölen kartanoalue ja Laila Pullisen veistospuisto ja kotimuseo tarjoavat kulttuurielämyksiä. Håkansbölen kartano tulee toimimaan museona 2026 lähtien. Håkansbölen kartanon kehittämistä jatketaan toiminta- ja kehittämissuunnitelman vuosille 2024–26 pohjalta. Virkistyskäytöstä ja alueen palveluista voi lisäksi mainita mm. ratsastusmahdollisuudet, lammaslaitumen, skeittaamisen ja Vantaan luontokoulun. Alueella on kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoja. Kormuniitynoja on arvokas virtavesi.

Kehittämistarpeiksi ovat nousseet mm. alueen eri toimintojen ja uusien toimintojen sekä reittien yhteensovittaminen, opastuksen ja reittien kehittäminen, viestinnän ja tapahtumien koordinoiminen, maiseman ja luonnon hoito, liikenteen ja paikatoksen suunnittelu kokonaisuuden osana sekä mm. matkailun kehittäminen. Urheilupuistossa on tarvetta varasto- ja monitoimitilalle. Koulujen, päiväkotien ja mahdollisen liikuntahallin osalta työtä tulee jatkaa erillissuunnittelulla.

Alueen kehittämisen visio on: Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto on Itä-Vantaan helmi. Vuonna 2035 Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto on helposti saavutettavissa ja puiston monipuolinen urheilu- ja kulttuuritarjonta sekä selkeästi opastettu reittiverkosto kutsuvat virkistymään ympäri vuoden. Alueen viihtyisyyttä lisäävät monimuotoinen luonto ja hoidetut maisemat sekä siisti ja turvallinen ympäristö. Yhteisöllinen tapahtumatoiminta ilahduttaa kaiken ikäisiä kävijöitä ja puisto palvelee lähivirkistysalueen lisäksi valtakunnallisena matkailukohteena alueen arvot ja kestävyys huomioiden.

Työn aikana on tehty asukaskysely sekä pidetty useita työpajoja. Kehittämistoimenpiteet on esitetty loppuraportissa teemoittain ja ne on alustavasti priorisoitu. Työn aikana nousi erityisesti opastuksen kehittäminen esiin. Työssä laadittiin pilottina alustava alueopastus ja opastemallit sekä Håkansbölen kartanolta Laila Pullisen veistospuistoon kulttuurireitin linjaus- ja opaste-ehdotuksia. Lisäksi etsittiin alustavat paikat frisbee golf -radalle sekä rullahiihtoradalle. Seuraavissa vaiheissa reitistön kehittämistä sekä opastuksen ja toimintojen suunnittelua sekä toteutusta jatketaan.



Alueen kehittämistyötä jatketaan myös laatimalla toteuttamissuunnitelma, jossa määritellään raportissa ehdotettujen toimenpiteiden vastuu- ja toteuttajatahot, alustavat kustannusarviot sekä tarkempi priorisointi aikajanan muodossa.

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunta on osaltaan hyväksynyt kehittämissuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi kokouksessaan 20.8.2024 § 8.

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 4.9.2024 § 22

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024–2035 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 18.9.2024 § 15

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024–2035 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkitilalautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 19

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään hyväksyä Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024–2035 jatkosuunnittelun pohjaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Raportti: Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024–2035

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunginisinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



HAKUNILAN KULTTUURI- JA URHEILUPUISTON KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2024–2035

SISÄLLYS

4 Johdanto

- 6 Suunnittelun lähtökohdat
- 6 Kaavoitus- ja suunnittelutilanne
- 10 Strategiat ja ohjelmat
- 11 Laaditut suunnitelmat

13 Nykytila

- 14 Kohteet, palvelut ja toiminnot
- 15 Luonto
- 17 Kulttuuriympäristö ja maisema
- 19 Liikunta ja virkistys
- 21 Liikenneyhteydet ja paikoitus
- 23 Matkailu, brändi ja tapahtumat
- 24 Opastus
- 25 Yhteenveto suunnittelualueen nykytilasta

26 Vuorovaikutus

- 26 Asukaskysely
- 27 Työpajat

30 Kehittämissuunnitelma 2024–2035

- 31 Luonto
- 33 Kulttuuriympäristö ja maisema
- 35 Liikunta ja virkistys
- 38 Liikenneyhteydet ja paikoitus
- 40 Matkailu, brändi ja tapahtumat
- 42 Opastus
- 43 Kehittämissuunnitelman yhteenveto ja jatkosuunnittelu

48 Opastuksen pilotti

- 48 Opastuksen aluesuunnitelma
- 49 Opastemallit ja niiden käyttötarkoitukset
- 54 Opastettu kulttuurireitti

55 Lähteet

56 Liitteet



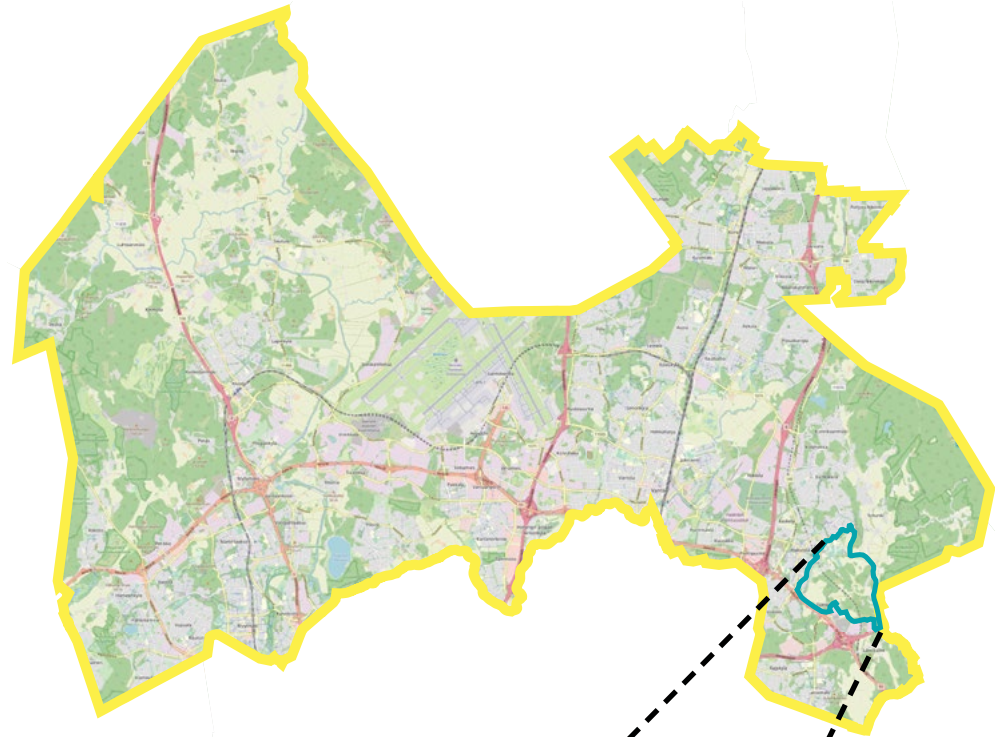
JOHDANTO

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto sijaitsee Vantaan kaakkoisosassa aivan Sipoonkorven kupeessa Hakunilan keskuksen itäpuolella. Aluetta rajaavat lännessä Hevoshaantie, idässä Sotungintie ja etelässä Kehä III sekä Porvoonväylä.

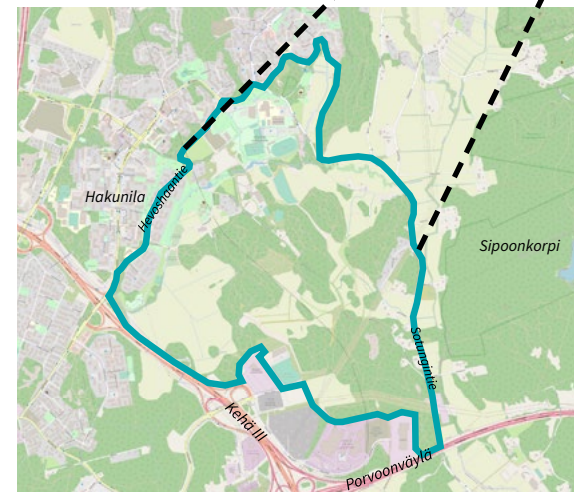
Alueella sijaitsee laaja Ojangan ulkoilualue, joka tarjoaa kattavat virkistysmahdollisuudet niin läheltä kuin kaukaa tuleville. Liikuntamahdollisuudet ovat myös hyvät, sillä alueelle sijoittuu Hakunilan urheilupuisto. Håkansbölen kartano palveluineen ja Laila Pullisen kotimuseo ja veistospuisto puolestaan mahdollistavat monipuolista kulttuuritarjontaa. Alueella on lisäksi monia arvokkaita luontokohteita.

Suurin osa alueen maisemasta on valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (RKY 2009) ja alueelle sijoittuu maisemakuvallisesti arvokasta kylämaisemaa. Kylämaisemien ja kartanoiden historia ulottuu aina keskiajalle saakka, jolloin alueen kartanot ja pellot ovat olleet osa Sotungin kylää.

Monipuolisine tarjoumineen Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto muodostaa mielenkiintoisen kokonaisuuden. Alueen saavutettavuutta, tunnettuutta, opastusta ja palvelutarjontaa halutaan kuitenkin kehittää. Jatkossa alueesta toivotaan monipuolista, ympäri vuoden palvelevaa virkistysaluetta ja valtakunnallista matkailukohdetta, joka vastaa erilaisten käyttäjien tarpeisiin. Alueen kehityksessä halutaan säilyttää ja vahvistaa nykyisiä luonto-, maisema-, kulttuuri- ja ympäristöarvoja. Aluetta on nykyisellään luonnehdittu ”idän kätkeytyksi helmeksi”. Tämän kehittämissuunnitelman ja jatkotoimenpiteiden avulla helmi on tarkoitus nostaa esiin.



**”Idän
kätkeyty
helmi esiin”**



Kehittämissuunnitelmassa kirkastetaan Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston tulevaisuuden visio ja luodaan yhteinen tavoitetilä koko alueelle. Vision saavuttamiseksi kehittämissuunnitelmassa kuvataan tarkempia tavoitteita ja niihin liittyviä toimenpiteitä kuuden teeman kautta:

1. luonto
2. kulttuuriympäristö ja maisema
3. liikunta ja virkistys
4. liikenneyhteydet ja paikoitus
5. matkailu, brändi ja tapahtumat
6. opastus

Opastuksen osalta kehittämistä viedään hieman konkreettisempaan suuntaan ja raportin lopussa esitetään alustavat aluesuunnitelma, opastemallit ja uuden kulttuurireitin opastus.

Kehittämissuunnitelma pohjautuu kaupungilta saatuihin lähtötietoihin, joita ovat pidettyjen työpajojen ja kyselyiden aineistot sekä alueesta jo

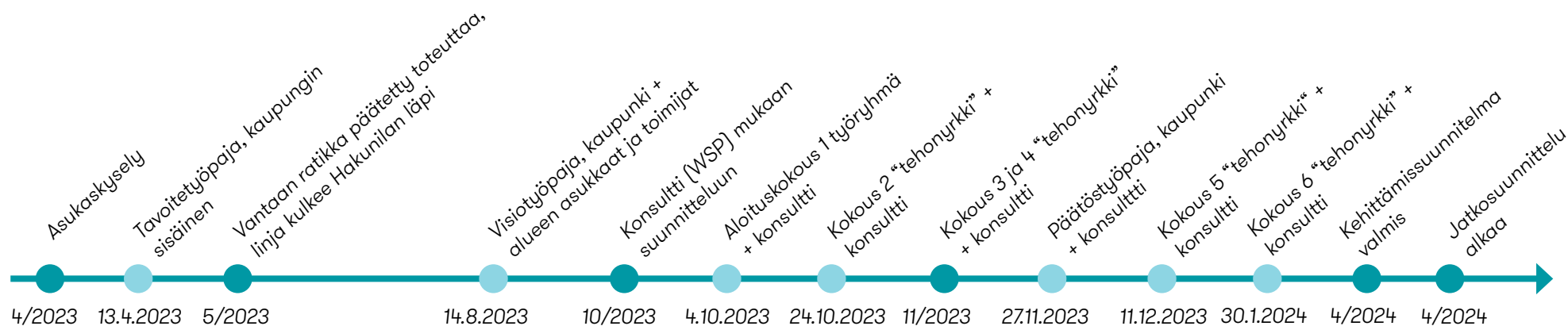
laaditut suunnitelmat. Lähtökohtana toimivat lisäksi Vantaan strategiat ja ohjelmat, muun muassa kaupunkistrategia 2022–2025. Kehittämisen suuntia on ideoitu suunnitelman laatimisen aikana yhteisessä päätöstyöpajassa sekä kokouksissa.

Kehittämissuunnitelman laativat WSP Finland Oy:stä projektipäällikkö, maisema-arkkitehti Olivia Mahlio, graafinen suunnittelija Ari Kujala, hortonomi ja liikuntatieteiden maisteri Salla Salmijärvi sekä maisema-arkkitehtuuriopiskelija Dilek Husein.

Vantaan kaupungilta työtä ohjasivat kaupungininsinööri Henry Westlin, kaupunkiympäristöstä maisema-arkkitehti Petra Tammisto, yleiskaavoituksesta maisema-arkkitehti Eeva Eitsi, talous- ja

hallintopalveluista vuorovaikutusasiantuntija Milja Inkeroinen, kiinteistöt ja tilat -palveluista projektijohtaja Juhani Lankinen, elinvoimapaalveluista erityisasiantuntija Mirka Järnefelt, museopalveluiden päällikkö Marjo Poutanen ja museopalveluista Håkansbölen kartanon projektikoordinaattori Maiju Hautamäki. Tämän ”tehonyrkiksi” kutsutun ohjausryhmän lisäksi työryhmään kuului Vantaan kaupungin liikunta-, kulttuuri- ja liikennepalveluiden henkilöstöä, Sotungin lukion rehtori sekä asemakaavoituksen henkilöstöä.

Kehittämissuunnitelman aikajana



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

KAAVOITUS- JA SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava 2020

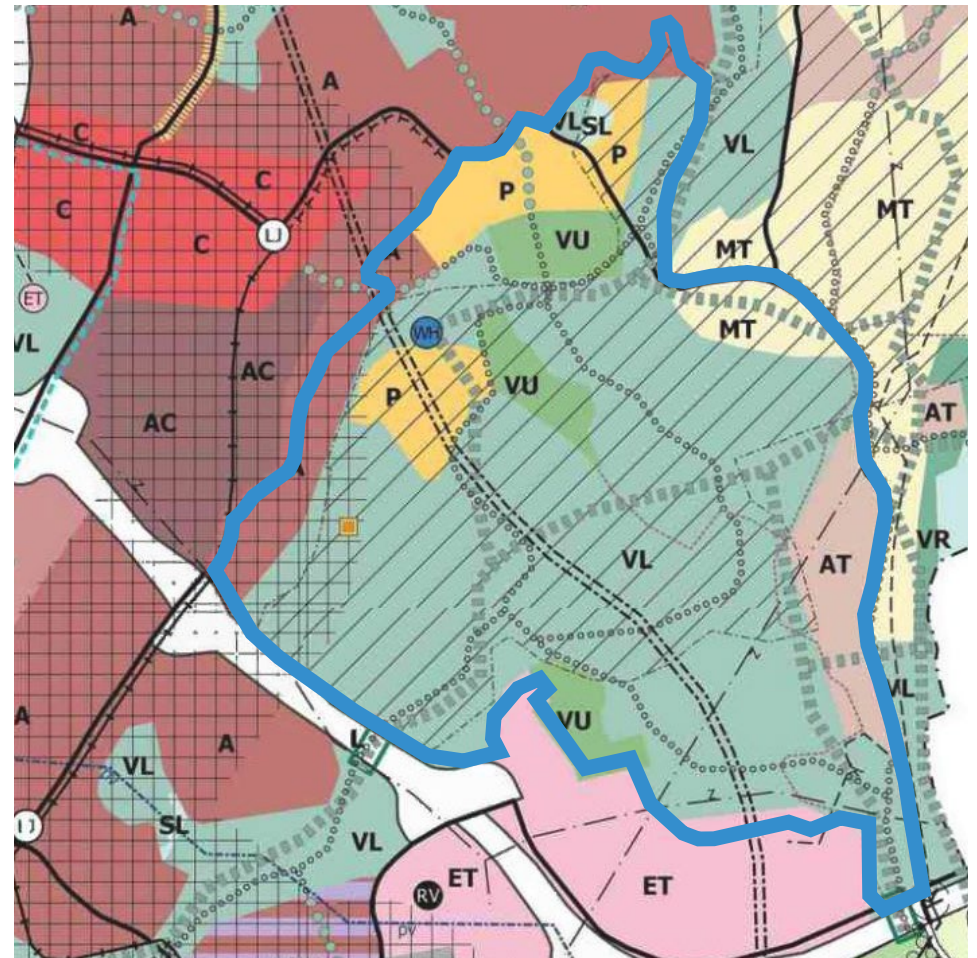
Alueen yleiskaava on Uudenmaan maakuntakaavan mukainen. Yleiskaavassa suurin osa alueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Alueen itäosassa Sotungintiehen rajoittuvat Solbackenin kyläalue (AT) ja maatalousvaltainen alue (MT). Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueiksi (VU) on merkitty Ojangan koirakoulutusalue etelässä, Hakunilan urheilukenttien alue pohjoisessa ja ratsastustallien alue näiden välissä. Palveluiden ja hallinnon alueet (P) keskittyvät alueen pohjoisosiin ja ne käsittävät Håkansbölen kartanon, Sotungin lukion, Hakunilan uimahallin ja Hevoshaan päiväkodin sekä Laila Pullisen kotimuseon ja veistospuiston alueet. Veistospuiston vierisessä Nissbackanpuistossa on luonnonsuojelualue (SL).

Alue rajautuu pohjoisessa asuinalueisiin (A), ja suunnittelualueen eteläpuolella on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Suunnittelualueen länsipuolella on yleiskaavaan merkitty Hakunilan läpi menevä raitiotie, jonka varrella on kaupunkikeskustan aluetta (C).

Yleiskaavaan on merkitty ekologisia runkoyhteyksiä (leveä katkoviiva), ohjeellisia ulkoilureittejä (ympyräviiva) sekä ohjeellinen ratsastusreitti (kapea katkoviiva). Håkansbölen kartanon pohjoispuolella Kormuniityn ojan varrella on merkitty olemassa oleva hulevesitulva-allas (WH). Keltainen neliö symboloi nykyisiä viljelypalstoja ja mahdollisuutta laajentaa viljelypalsta-aluetta vanhan Kormuniityn alueella. Alueen läpi menee kaakkois-luoteissuuntaisesti olemassa oleva raskaan raideliikenteen tunneliosuus (kaksois-pistekatkoviiva).

Ruuturasteri Hakunilan alueen päällä kuvaa kestävän kasvun vyöhykettä ja viivarasteri suunnittelualueen päällä arvokasta kulttuuriympäristöä (ks. s. 17).

Yleiskaava 2020 kuvaa pääosin nykytilannetta suunnittelualueen sisällä, mutta Hakunilan läpi kulkevaksi merkitty raitiotie tulee kasvattamaan myös suunnittelualueen käyttöpainetta. Yleiskaavan oikeusvaikutteisia liitekarttoja on käsitelty kulttuuriympäristö- ja luontokohdissa.



Asemakaavat

Alueella on 13 asemakaavaa, joista suurimman pinta-alan käsittää Ojangon virkistysalueen asemakaava vuodelta 1999. Alla olevassa asemakaavojen yhdistelmäkartassa on eritelty alueiden käyttötarkoitukset. Tarkemmat kaavakartat ja -selostukset löytyvät Vantaan karttapalvelusta.

Yleiskaava on uudempi kuin mikään alueen asemakaava, mutta se noudattelee pääosin asemakaavoja. Alueella ei ole tämän raportin kirjoittamisen aikana joulukuussa 2023 vireillä olevia asemakaavoja.

Ojangon virkistysalueen asemakaava

Ojangon asemakaavassa alueet on kaavoitettu lähi-virkistysalueeksi (VL). Kaavassa on lisäksi eritelty maisemallisista syistä avoimena säilytettäviä



alueen osia (sma), suojeltavia luontoarvoja sisältäviä alueen osia, joita kehitetään kulttuuriympäristöä rajaavana puistometsäselänteeksi (smk), alueen osia, joita hoidetaan ja kehitetään siten, että ne palvelevat luonto-opetusta (ol) ja alueen osa, jolla on lainsäädännössä avainbiotoopiksi luokiteltu luontotyyppi (sb). Kaavassa on myös merkitty ohjeellinen alueen osa, joka on varattu pieneläinten hautausmaaksi (elh), mutta hautausmaata ei ole toteutettu. Alueelle on merkitty ohjeellisia ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä latupohjia. Virkistysalueen läpi kulkeva Kalliolaaksontie on merkitty suojeltavaksi tieksi (st-2) sen paikallishistoriallisen merkityksen vuoksi. Kaavassa on myös esitetty Hepomäen täyttöalue tä-2-merkinnällä, joka kuvaa ohjeellista täyttöaluetta, joka on muotoiltava ja kasvitettava ympäristöön sopivaksi. Täyttömäki on valmistunut ja sen rinteille on kasvanut metsää.

Muut virkistysalueet

Urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU) on kaavoitettu Hakunilan urheilupuisto. Koirien koulutusalue on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kormuniitty on vuonna 1970 voimaan tulleessa kaavassa kaavoitettu puistoalueeksi (P). Sinisellä on merkitty lännessä ja etelässä Kehä III:n viereiset suojaviheralueet (EV).

Opetustoiminta ja palvelut

Liilalla on merkitty suunnittelualueen pohjoisosassa Sotungin koulu ja lukio ja Hakunilan kuplahalli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Niiden länsipuolella on Hakunilan uimahalli urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU). Uimahallin lounaispuolella on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), jolla on vuonna 2019 valmistunut Hevoshaan päiväkotito. Samalla tontilla sijainnut Hevoshaan koulu purettiin 2020. Päiväkodin

lounaispuolella on sosiaalitoimea palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue (YSA-1). Tontti on kaavassa varattu Hakunilan suuralueen vanhusten, vammaisten ja pitkäaikaissairaiden palvelu- ja hoitoyksikölle, mutta rakentaminen ei ole toteutunut. Yleiskaavassa kohta on esitetty asuinalueeksi (A) ja seuraavalla sivulla esitettävässä ratikan kaavarungossa julkisten palveluiden alueeksi (Y). Ratsastustallien alue liilalla on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Keltaisella on merkitty puutarha- ja kasvihuonealue (MP).

Suojellut rakennukset ja alueet

Ruskealla on merkitty Hevoshaantien varrella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueita (AR), joista vuosina 1970-1972 rakentunut As. Oy Satohevonon on Vantaan kaupungin rakennusperintökohdealue, mutta ei asemakaavassa suojeltu. Häkansbölen kartano on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s) ja jossa rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja. Kartanon ympäristössä on erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä maatilojen talousrakennusten korttelialueita (AM). Osa näistä on merkitty alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Kartanoon kuuluneet työväenasunnot ja talousrakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja.

Alueen pohjoisosassa on sinisellä merkitty Nissbackan suojeltava historiallinen kartanon puistoalue, jolla ympäristö säilytetään (EVP/s) ja suojeltava historiallisen kartanon ja taidepuiston korttelialue, jolla ympäristö kehitetään aikaisempaa luonnetta palauttaen ja jolla ympäristö säilytetään (EAM/s). Nissbackan kartanoalueella rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja. Kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi on myös arvotettu Vantaan kaupungin inventoinneissa asemakaavoitamattomalla alueella oleva Vantaan luontokoulun rakennus.

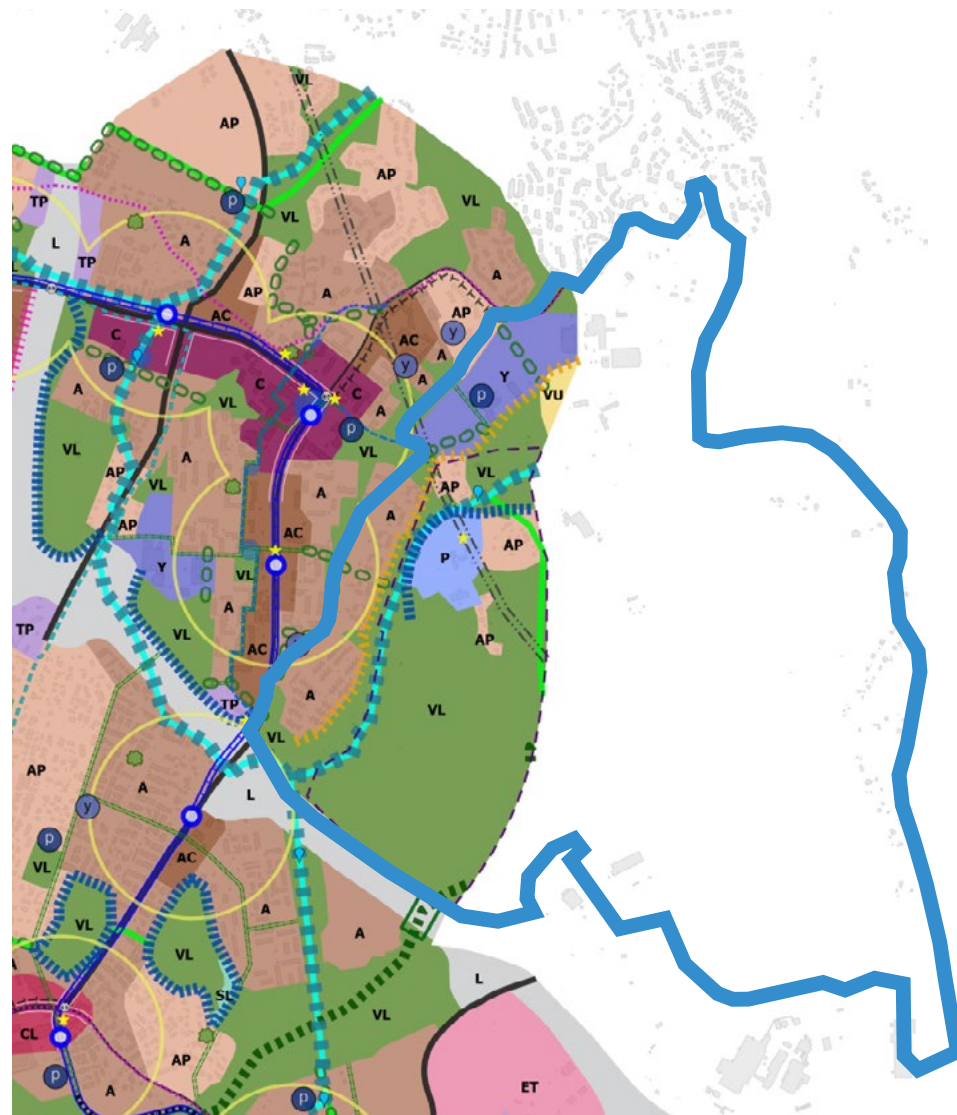
Ratikan kaavarunko

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 22.5.2023 Vantaan ensimmäisen raitiotielinjan toteuttamisesta ja pian sen jälkeen, 19.6.2023, se hyväksyi ratikan kaavarungon. Ratikan rakentamisella on tarkoitus luoda kestävästä joukko liikennekaupunkia ja ohjata kaupungin kasvua uuden pikaraitiotien varrelle. Raitiotie tulee kulkemaan Hakunilan läpi, ja tuo näin lisää kävijöitä tässä työssä kehitettävälle Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle. Ratikan kaavarunko tarkentaa Vantaan yleiskaavaa 2020 ja se ohjaa maankäyttöä ratikan varrella muttei ole oikeusvaikutteinen. Lainvoimainen maankäytön suunnittelu tehdään kaavarungon pohjalta asemakaavoituksessa.

Nykyiset rivitaloalueet on esitetty monimuotoisiksi asuinalueiksi (A), mikä kaavarungon mukaan mahdollistaa alueiden tehokkaamman rakentamisen. Olemassa olevien pientaloalueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee kuitenkin vaalia alueen ominaispiirteitä ja rakentamistapoja ja niille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä. Lisäksi nykyisiä pientaloalueita Håkansbölen kartanon läheisyydessä on merkitty pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP).

Uimahallin, lukion, kuplahallin ja päiväkodin alue on merkitty julkisten palveluiden alueena (Y) ja puretun Hevoshaan koulun kohdalle on merkitty erikseen P-kirjain, joka kuvaa julkisten palveluiden kehittämistarvetta. Tarkemmin merkinä osoittaa julkisen palveluverkoston kehittämistarpeen, jonka laajuus ja sijainti määritellään jatkosuunnittelussa. Urheilukenttä on esitetty urheilukenttien alueena (VU) ja Håkansbölen kartano palveluiden alueena (P). Viheralueilla on lähivirkistysaluemerkintä (VL) sekä maininta, että jatkosuunnittelussa luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot tulee ottaa huomioon. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee varmistaa sekä turvata ekosysteemipalvelut.

Kaavarungossa on lisäksi esitetty vihreällä ketjuviivalla viherketjuja, sinisellä katkoviivalla vahva ja tunnistettava alueen maisemallinen reuna, keltaisella katkoviivalla vahva ja tunnistettava alueen rakennettu ja maisemallinen reuna, liilalla katkoviivarajauksella arvokas kulttuuriympäristö, keltaisella ympyrärajauksella pysäkinseutu, vihreällä jatkuvalla viivalla paikalliset metsäiset tai puustoiset ekologiset yhteydet ja turkoosipohjaisella sinisellä katkoviivalla vesi-alueet ja siniverkosto. Y-alueen läpi on myös merkitty viherkatu tai muu vihreä kulkureitti. Tähdellä on merkitty maamerkki (Håkansbölen kartano) ja sinisellä ylösalaisin olevalla piasarasybolilla huleveden hallintarakenne. Raskaan raide liikenteen tunneliosuus on merkitty kaksois-pistekatkoviiivalla kuten yleiskaavassa 2020.



Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA – viherrakenteen kehityskuva

Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA) eli viherrakenteen kehityskuva ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. Se ohjaa asema-kaavoitusta, viheralueiden suunnittelua ja kunnosapitoa sekä maan hankintaa. Viherrakenteen kehityskuva tuo jatkoa ja tarkennusta Vantaan gleiskaavalle (2020).

Viheralueeseen tai kaupunkivihreään liittyvä:

1. Hakunilanraitin aukioita ja raittia kehitetään vihreämmiksi mm. monipuolisen kasvillisuuden ja tonttivilhreen avulla

Ekologiseen verkostoon liittyvä (punainen puhekupla):

2. Ekologisen runkoyhteyden ja virkistysyhteyden kehittämistarve pääväylästä. Maakunnallinen viheryhteystarve. Kevyenliikenteen sillan korvaaminen vihersillalla parantaisi ekologisen yhteyden toimivuutta sekä Lähdepuiston ja Slättnosen luon-alueiden kytkeytyneisyyttä muihin laajoihin metsäalueisiin. Vihersilta olisi sekä ihmisten että eläinten käytössä.

3. Ekologisen yhteyden kehittämistarve Porvoonväylällä. Vihersilta lievitäisi Porvoonväylän estevaikutusta metsäiseen ekologiseen runkoyhteyteen.

4. Ekologinen runkoyhteys ja paikallinen yhteys yleiskaavan rakentamista sallivalla alueella. Olemassa oleva puusto kannattaa säästää.

5. Luontoarvoiltaan tärkeitä purovesistöistä muodostuva ekologinen runkoyhteys (Rantalainen 2013). Puron ennallistamista voidaan tutkia, luontaisen purokasvillisuuden lisääminen rantavyöhykkeellä (Ojala 2018).

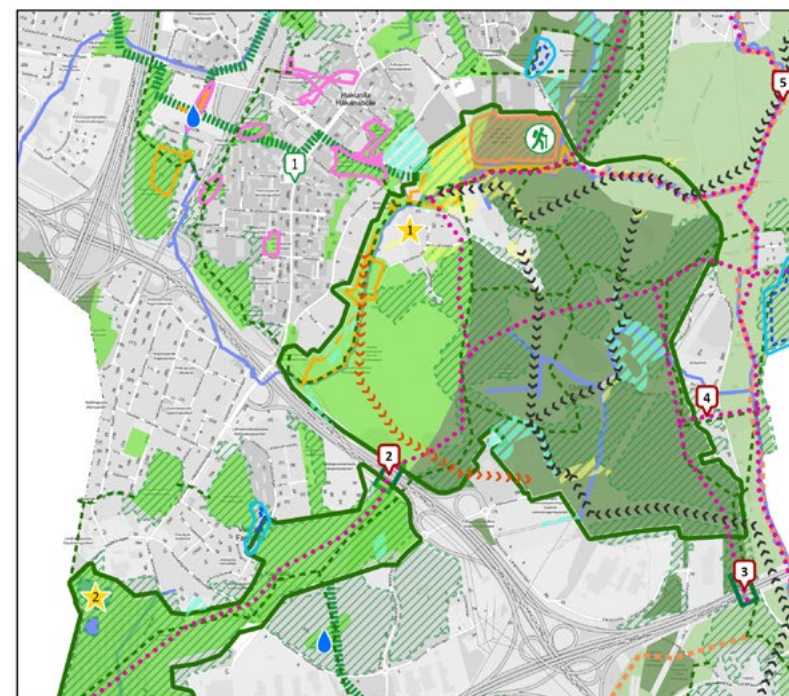
Vetovoimakohde:

1. Håkansbölen kartano puistoinen
2. Vaaralan lammet

Viherrakenteen kehityskuvassa Ojangosta Kuusilta ja Vaaralan lammille ulottuva viheraluevyöhyke on määritetty keskuspuistoksi ja Kormuniitynajan välitön ympäristö kaupunginosapuistoksi siten, että viheralue luokat ovat sisäkkäin. Keskuspuistolla tarkoitetaan keskustaan ja asuinalueisiin liittyvää laajaa ja monipuolista viheraluekokonaisuutta, jonka osana voi olla yksityisessä omistuksessa olevia maatiloja ja luonnonsuojelualueita.

Keskuspuiston maisemaa vaalitaan ja kehitetään sen ominaispiirteisiin tukeutuen. Kaupunginosapuisto puolestaan on keskustan läheinen, laajahko, vähintään kuuden hehtaarin kokoinen virkistysalue, jota kehitetään toiminnallisesti monipuoliseksi, helposti saavutettavaksi ja eri käyttäjäryhmiä palvelevaksi kokonaisuudeksi. Kaupunginosapuisto vahvistaa alueen identiteettiä, ja ekologiseen verkostoon liittyvissä kaupunginosapuistoissa ekologisen verkoston toimivuutta tuetaan.

HAKUNILA



- Avoimet ekologiset yhteydenalueet
- Jatkuvat avoimet ekologiset yhteydet
- Yleiskaavan ekologiset runkoyhteydet

Hakunilan aluekohtaiset kehittämistavoitteet.

Lähde: Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA - viherrakenteen kehityskuva s. 51

STRATEGIAT JA OHJELMAT

Vantaan kaupungin ja sen eri alueiden kehittämistä ohjaavat erilaiset strategiat, linjaukset ja ohjelmat. Nämä kaikki luovat pohjaa myös Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämiseksi. Tälle sivulle on kerätty nostot kehittämissuunnitelman näkökulmasta olennaisimmista strategioista ja ohjelmista.

Innovaatioiden Vantaa – Vantaan kaupunkistrategia 2022–2025

Innovaatioiden Vantaa ohjaa koko kaupungin kehitystä. Strategia koostuu viidestä painopisteestä:

- taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki
- hyvät asukaslähtöiset palvelut
- eriarvoistumisen estäminen
- resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa
- kukoistavat kaupunkikeskukset

Vantaan liikumisohjelma 2024–2027

Vantaan liikumisohjelman avulla on tarkoitus edistää vantaalaisten fyysistä aktiivisuutta, poistaa mahdollisia liikumisen esteitä ja edistää toimintojen yhteistyötä yhteisen päämäärän edistämiseksi. Liikumisohjelma koostuu kolmesta painopisteestä:

- kaikilla on mahdollisuus aktiivisuuteen ja mielekkäisiin harrastuksiin
- aktiivinen elämäntapa ja sen edistäminen on kaikkien yhteinen tehtävä
- ympäristöt ja yhteisöt kannustavat ja houkuttelevat liikumiseen

Vantaan kulttuurilinjaukset 2021–2030

Vantaan kulttuurilinjaukset ohjaavat kaupunkia kohti sen kulttuurillista visiota ”Vantaa on rohkea ja elämänmakuinen kulttuurikaupunki, jossa yhdistyvät omaleimaisuus, ilo ja reilu yhdessä tekemisen meininki”. Kulttuurilinjauksissa on määritetty viisi tavoitetta:

- elinvoiman ja elämänvoiman vahvistaminen
- kansainvälisyyden ja kaupungin monimuotoisuuden sekä kulttuuri- ja tapahtumatuotannon vahvistaminen
- kaikenikäisten ihmisten elämänilon, hyvän elämän ja hyvinvoinnin vahvistaminen kulttuurin ja taiteen keinoin
- yhteiskunnan monimuotoisuuden, osallisuuden, esteettömien osallistumismahdollisuuksien ja digitalisaation vahvistaminen
- Vantaan kulttuurikohteiden ja pitkän, kiinnostavan historian tuotteistaminen ja tarinallistaminen eri ryhmien kiinnostuksen kohteeksi

Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025

Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma pyrkii rakentamaan Vantaasta taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti vastuullista ja elinvoimaista kaupunkia. Ohjelman kolme kärkiteemaa ovat:

- jatkuvaa oppimista ja ennakkoivaa osaamista
- työpaikkoja ja yrittäjyyttä
- monipuolista veto- ja pitovoimaa ja viihtyisyyttä



LAADITUT SUUNNITELMAT

Koko Vantaan palveluiden kehittämiseksi on laadittu palveluverkkosuunnitelmia, joiden toimenpiteistä osa kohdistuu myös Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle. Nämä toimenpiteet on listattu alle. Lisäksi alueen kehittämiseksi on laadittu suunnitelmia yksittäisistä uusista tai kunnostettavista kohteista.

Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031

Vantaan palveluverkkosuunnitelmassa käsitellään kaupungin asukkaille tarjoamia palveluita ja niiden palveluverkkoa. Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistoon liittyen suunnitelmassa on nostettu esiin seuraavat huomiot:

- Sotungin lukion ja Sotungin peruskoulun käytössä olevan kiinteistön tilojen riittävyttä tulee seurata. Tarvetta voi lähivuosina olla laajentamiselle tai erillisen rakennuksen rakentamiselle.
- Håkansbölen kartanoaluetta kehitetään ja kartanolta Laila Pullisen veistospuistoon ja kotimuseoon toteutetaan kulttuurireitti.
- Urheilupuistoon toteutetaan tekojää ja kaukalo (toteutettu 2023).
- Alueen väestömäärä edellyttää liikuntahallin toteuttamista.
- Lähiliikuntapalveluita kehitetään koulujen ja päiväkotien pihojen parantamisella ja lähiliikuntapaikkoja toteuttamalla.

Viheralueiden palveluverkko 2023–2032

Viheralueiden palveluverkko 2023–2032 -asiakirjassa on esitetty suunnitelma Vantaan

viher-alueiden palveluiden kehittämisestä. Siinä ovat mukana kaupungin viheralueille sijoittuvat liikunta-, virkistys- ja luontovirkistyspalvelut. Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle on suunnitelmassa esitetty uusina palveluina:

- parkouralue (urheilupuisto)
- Kormuniityn puistokuntoilupaikka
- Kormuniityn alueleikkipaikka
- Kormuniityn luonnontarkkailupaikka
- poimintapello
- reittiyhteys urheilupuistosta Sipoonkorpeen
- ulkoilureitti urheilupuistosta Kalliolaaksontien päähän (suunnittelualueen kaakkoisosa) ja sillan peruskorjaus Kormuniitynojan ylittävälle ulkoilureitille

Håkansbölen kartanoalueen toiminta- ja kehittämissuunnitelma

Håkansbölen kartanoalueelle on tehty toiminta- ja kehittämissuunnitelma vuosille 2024–2026. Alueen kehittämisen tavoitteena on ”avoin ja ainutlaatuinen kartanoalue”. Kehittämisen kärkinä on saavutettavuuden parantaminen, luonto-, historia- ja kulttuuriarvojen yhdistäminen, yhteisöllisyyden rakentaminen, kytkösten vahvistaminen Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistoon, menestyksen tukeminen ja valtakunnallisen matkailun edistäminen. Suunnitelmassa on kuvattu muun muassa tulevan kartanomuseon hallintomalli sekä alueen palvelukartta. Kartanon päärakennus peruskorjataan museoksi, joka on yksi kaupungin museopalveluiden yksiköistä (Vantaan kaupunginhallitus

30.1.2023 ja 4.9.2023). Toimenpide-ehdotuksiin on sisällytetty muun muassa puistosuunnitelman päivittäminen, liikennejärjestelyjen parantaminen sekä alueen opasteiden kehittäminen.

Kormuniitynojan ja Itä-Hakkilanojan kunnostussuunnitelma

Vuonna 2016 on tehty Kormuniitynojan ja Itä-Hakkilanojan kunnostussuunnitelma, jossa Kormuniitynojan toimenpiteiksi on ehdotettu katusoraikkojen tekoa ja vaellusesteiden poistamista sekä erilaisia kunnostustoimenpiteitä kuten jättipalsamin kitkemistä, roskien siivousta ja kasvillisuuden raivaamista. Lähes kaikkia toimenpiteitä on tehty, mutta kunnostustoimenpiteiden laajuudesta ei ole esitetty tarkkoja tavoitteita, jolloin toteutumisastetta ei voida määrittää. Osa toimenpiteistä vaatii jatkuvaa työtä. Vantaan kaupungin sisäisessä raportissa Purojen kunnostusohjelma 2016–2021 on eritelty toteutuneita ja toteutumattomia toimenpiteitä.

Urheilupuiston yleissuunnitelma

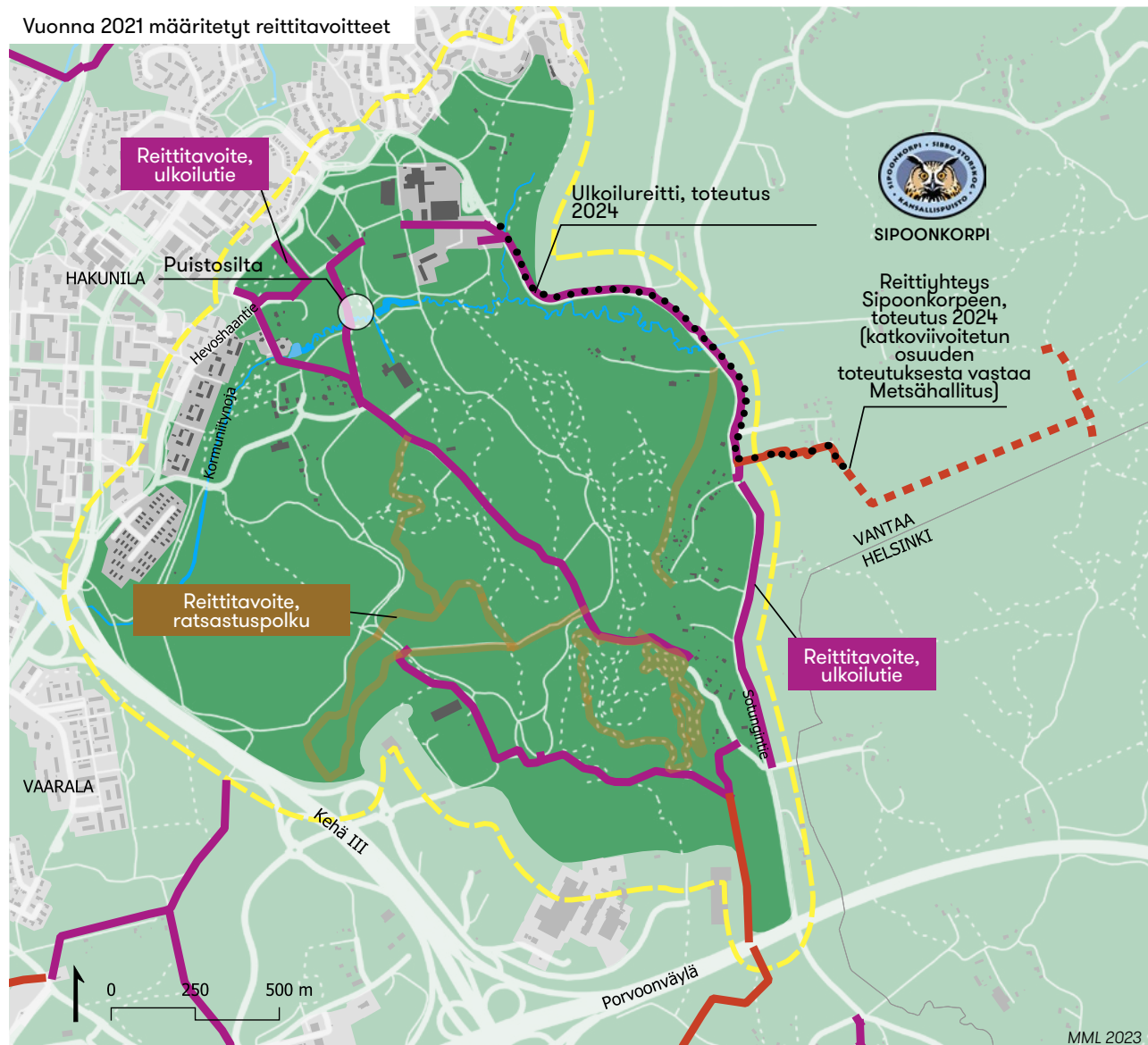
Urheilupuiston kehittämiseksi on laadittu yleissuunnitelma vuonna 2014. Suunnitelma vaatii kuitenkin päivittämistä eikä enää sellaisenaan ohjaa alueen kehittämistä.

Ulkoilureittisuunnitelma urheilupuistosta Sipoonkorpeen

Sotungintie on nykyään vain autoliikenteelle, mutta sen varteen on Hakunilan urheilupuiston parkkipaikalta etelään päin suunniteltu ulkoilureitti. Lisäksi suunnitelmissa on reittiyhteys Sipoonkorven kansallispuistoon. Molemmat on tarkoitus toteuttaa vuonna 2024. Kansallispuiston puolella kulkevan osuuden toteutuksesta vastaa Metsähallitus.

Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma ja Kormuniitynojan puistosilta

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa 2021 on määriteltä suunnittelualueelle tavoitteellisia ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä latuja. Alueelle on myös suunnitteilla frisbeegolfrata, jonka sijoittaminen vaatii kuitenkin huolellista yhteensovittamista muiden virkistysmuotojen ja kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseen liittyvien tavoitteiden kanssa. Kormuniitynojalle on suunnitteilla puistosilta, josta on laadittu suunnitelmakuvat vuosina 2022–2023.



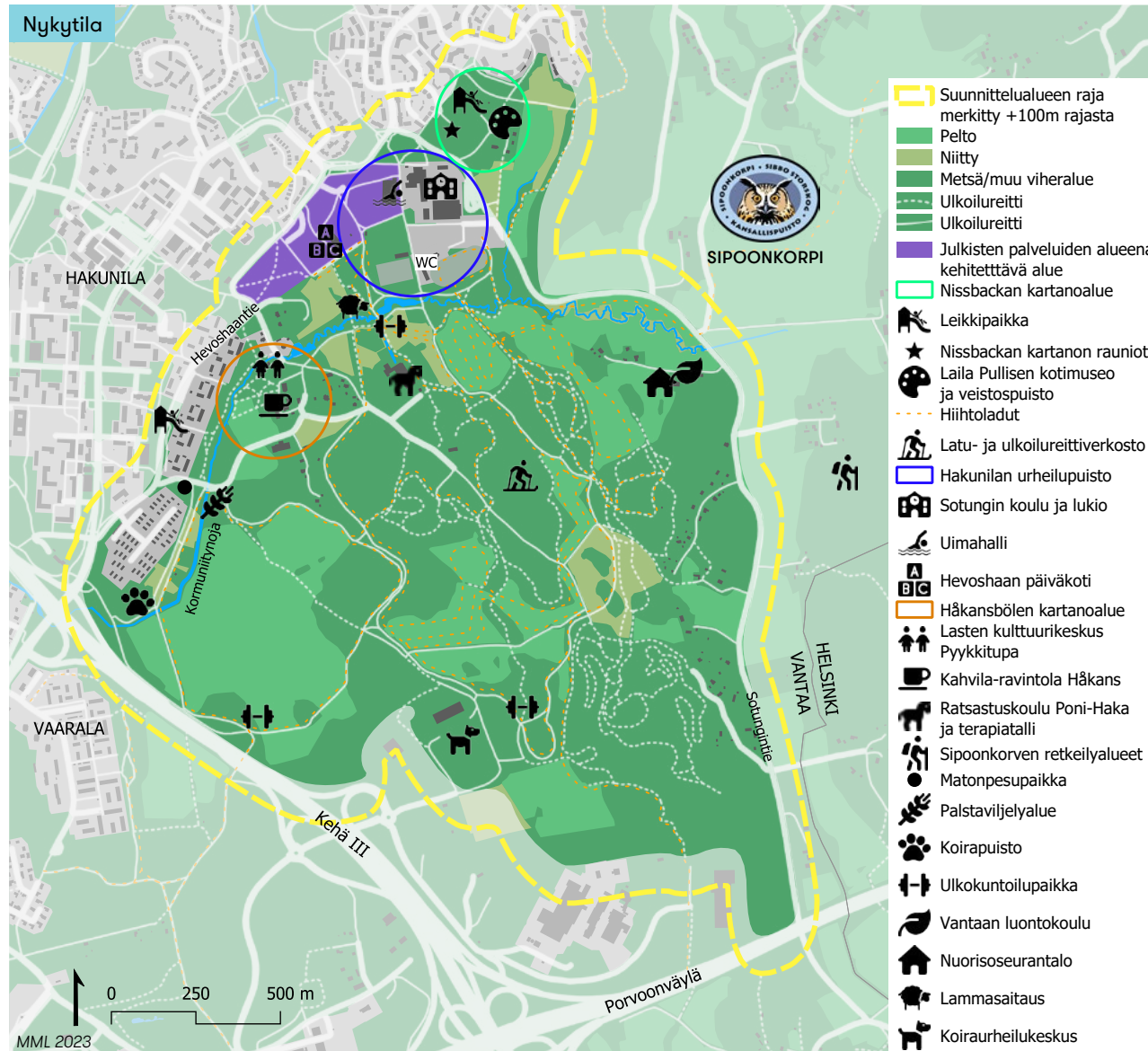
Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston alueen reittitavoitteet ja -suunnitelmat vuodelta 2021.

NYKYTILA

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto on monipuolinen alue, jossa luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvot yhdistyvät liikunta- ja virkistysmahdollisuuksiin. Edellisessä osiossa kuvattiin puiston kaavoitustilanne, alueen kehitykseen liittyvät, jo laaditut suunnitelmat sekä kehitystä ohjaavat strategiat ja ohjelmat. Tässä osiossa kuvataan alueen nykytilaa. Tavoitteena on tunnistaa alueen vahvuudet ja kehityskohdat.



KOhteet, palvelut ja toiminnot



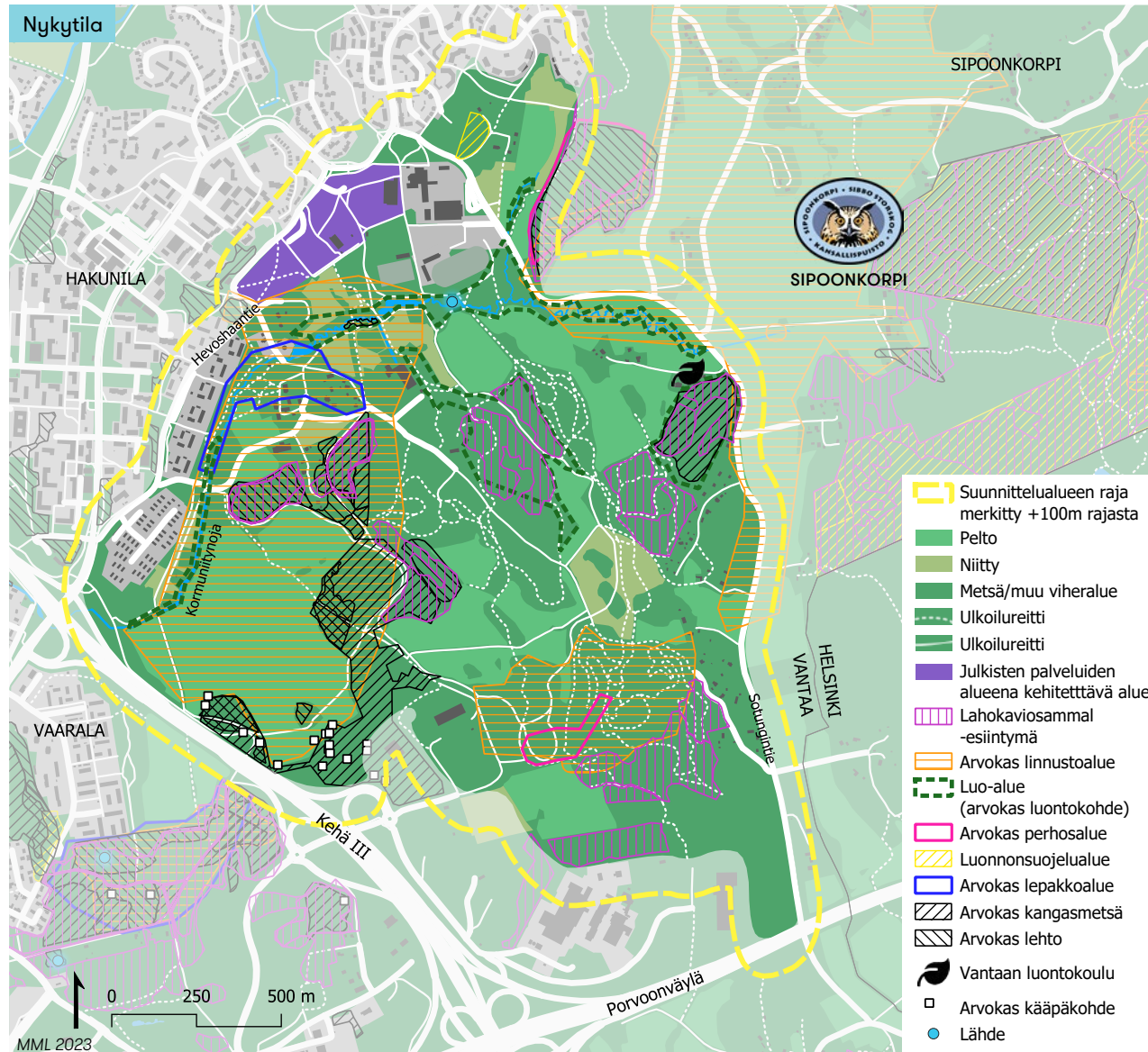
Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston alueella on paljon erilaisia kohteita ja toimintoja, jotka palvelevat niin lähialueen asukkaita kuin kauempaa tulevia kävijöitä. Nimensä mukaisesti kulttuuri- ja urheilupuistossa harrastamisen ja virkistymisen kirjo on laaja ja alueelta löytyy sekä kulttuuri- ja luontokohteita että urheilutoimintoja.

Urheilupalvelut keskittyvät suunnittelualueen pohjoisosaan Hakunilan urheilupuistoon. Koko alue palvelee virkistystä, sillä latujen ja ulkoulureitien verkosto kattaa melkein koko alueen ja tarjoaa vaihtelevia maisemia metsissä ja peltoaukeilla. Urheilupuistossa on yleisurheilukenttä, monipuolisesti palloilukenttiä ja tekojää, skeittipaikka ja uimahalli. Alueen kolme ulkokuntoilupaikkaa on sijoitettu ulkoulureitien varrelle.

Alueen kaksi kartanoaluetta tekevät paikasta ainutlaatuisen kulttuuritoimintojen näkökulmasta. Nissbackan kartanon raunioalueella on nykyisin rauniopuisto ja sen läheisyydessä Laila Pullisen kotimuseo ja veistospuisto. Håkansbölen kartanon talousrakennuksissa toimii lasten kulttuurikeskus Pyykkitupa, kahvila-ravintola Håkans, antiikkikauppa sekä kaupunginmuseon ylläpitämät kesänäytelyt. Lisäksi kartanolla järjestetään paljon erilaisia tapahtumia ja muuta toimintaa. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee kulttuuripalveluita täydentävä Da Vilhun veistospuisto.

Kulttuuri- ja urheilupuistossa on kaksi leikkipaikkaa ja alueen itäreunalle sijoittuu luontokoulu sekä vuokrattava nuorisoseurantalo. Lisäksi alueella on erilaisia eläinharrastustoimintoja: ratsastustalli, lammasaitaus, koira-aitaus ja Ojangan koirakoulutus- ja harrastusalue. Koiraurheiluun tarkoitettu alue on sijoitettu etäälle muista toiminnoista ja asutuksesta niin, että se häiritsee mahdollisimman vähän muuta alueen virkistyskäyttöä.

LUONTO



Alueen luonto on monipuolista. Maisemaa voi luonnehtia pienipiirteiseksi avoimen tilan ja metsäisten selänteiden mosaiikiksi. Avoin maisema koostuu viljellyistä pelloista, laitumista sekä oleskelunurmista ja -niityistä. Luo-alueiksi osoitetut kaksi metsäistä selännettä rajoittuvat eri puolillaan avoimeen kulttuurimaisemaan.

Luo-alueet

Yleiskaavassa 2020 on esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita eli luo-alueita. Ojanganmetsän luo-alue sisältää metsälain arvokkaita elinympäristöjä, kuten lehtoja, vanhoja metsiä ja kalliomänniköitä. Puustossa on mm. jalopuita, lahoppuita ja vanhoja kuusia. Lehdon pensaskerroksessa ja aluskasvillisuudessa kasvaa mm. lehtokuusamaa, punaherukkaa, taikinarajaa, valkovuokkoa ja sudenmarjaa.

Nissbackan kartanoalueen itäpuolella on Kyrkbergetin luo-alue, joka on määritelty Uudellamaalla paikallisesti arvokkaaksi kalliokohteeksi. Alueella tavataan mäntyvaltaista kalliometsää, jyrkänteitä alusmetsineen, lehtorinteitä, suopainanteita ja avokallioita sekä laaksossa rehevää korpea. Kallion laelta löytyy kilpikaarnamäntyä sekä keloja. Maisemallisesti kallio on Sotunginlaaksossa merkittävä.

Pikkukoulunmäen luo-alue on alueen luo-alueista itäisin. Sen metsäalue on lehtoa, jossa on runsaasti lahoppuita lisäämässä luonnon monimuotoisuutta. Alueella on runsas linnusto, mielenkiintoisia lajeja ovat mm. lehtopöllö, kultarinta ja sirittäjä.

Kormuniitynoja virtaa alueen läpi ja muodostaa yhdessä siihen laskevan Nissaksenojan kanssa paikallisesti arvokkaan pienvesikonaisuuden, jonka

luontotyyppi on savimaiden purot. Kormuniitynojan varrella on kaksi luo- aluetta. Hakunilan urheilupuiston kohdalla Kormuniitynojan pohjoispuolella sijaitsee okralähde, jonka rautapitoinen vesi värjää ympäristön oranssiksi. Kormuniitynojan varsilla on lehtoja, joissa tavataan harvinaista, silmilläpidettäväksi luokiteltua ojatädykettä. Rehevä puronvarsiluonto tarjoaa elinympäristöjä ja ravintoa piennisäkkäille sekä linnuille. Itse Kormuniitynoja on kalastoltaan merkittävä puro, jossa elää tavanomaisten ahvenen, hauen ja nahkiaisen lisäksi myös uhanalainen vaelluskala taimen. Puron pohjaeläimistö on monimuotoista ja siellä onkin ravintoa muun muassa taimenen poikasille.

Nissbackan luonnonsuojelualue

Nissbackan kartanon mailla sijaitsevalla rauhoitetulla luonnonsuojelualueella tuetaan luonnon ja arvokkaan kulttuurimaiseman monimuotoisuutta. Sen metsässä kasvaa kilpikaarnamäntyjä ja kelotunutta puustoa, joka kohoo tiheään lehtimetsän ylle. Tiheään puuston alta puuttuu lähes kokonaan kenttäkerros, mutta laajat alueet ovat kielo- ja valkovuokkasvustojen peitossa. Alueella on lisäksi rinnelehto. Metsässä on kohtalaisesti lahoppua, jossa elävistä hyönteisistä ja niiden toukista tikat saava ravintoa. Puissa pesii muun muassa lehto- ja mustapääkerttu sekä kottarainen.

Monipuolinen lajisto ja arvokkaat elinympäristöt

Kormuniitynojaa ympäröivillä niittyalueilla kasvaa monia perinteisiä niittykukkia ja heiniä. Alueella on myös runsas perhoslajisto. Ojangan koirakoulutuskeskuksen vieressä on arvokkaaksi hyönteiskohdeksi tunnistettu alue, jolla esiintyy direktiivilaji

kirjoverkkoperhosta. Håkansbölen kartanon ympäristö on arvokas lepakkokohde, jossa esiintyy pohjanlepakkoa ja kartanoympäristöille tyypillistä korvayökköä, jotka myös ovat direktiivilajeja (Faunatica 2020).

Myös linnusto on alueella monipuolista ja lintulajeja on niin metsä-, pelto- kuin vesiympäristöistä. Alueella on tunnistettu kolme arvokasta linnusto- aluetta.

Kehä III:n varressa on arvokkaita kääpäkohteita ja alueella on kolme direktiivilaji lahokaviosammalen ydinaluetta.

Osa Ojangan ulkoilualueen metsistä on eritelty arvokkaisiin luontotyyppeihin: lehtoon ja kangas- metsiin. Niillä on paikallisesti merkittäviä luontoarvoja.

Luontokoulu

Vantaan luontokoulu järjestää luontokoulupäiviä päiväkodeille ja kouluille, kummiluokkatoimintaa sekä kursseja kasvattajille. Ojangan ulkoilualueelta on varattu luonto-opetukselle alue Pikkukoulunmäen luo- alueen kohdalta. Alue on myös asemakaavassa esitetty hoidettavaksi ja kehitettäväksi siten, että se palvelee luonto-opetusta. Luontokoulun tavoitteena on edistää luontosuhteen muodostumista tarjoamalla kokemuksia, elämyksiä ja tietoa sekä tukea kasvua ympäristövastuulliseksi kansalaiseksi. Toiminnan kotipesänä toimii suunniteltualueella sijaitseva Sotungin vanha kyläkoulu.



Vantaan kaupunki

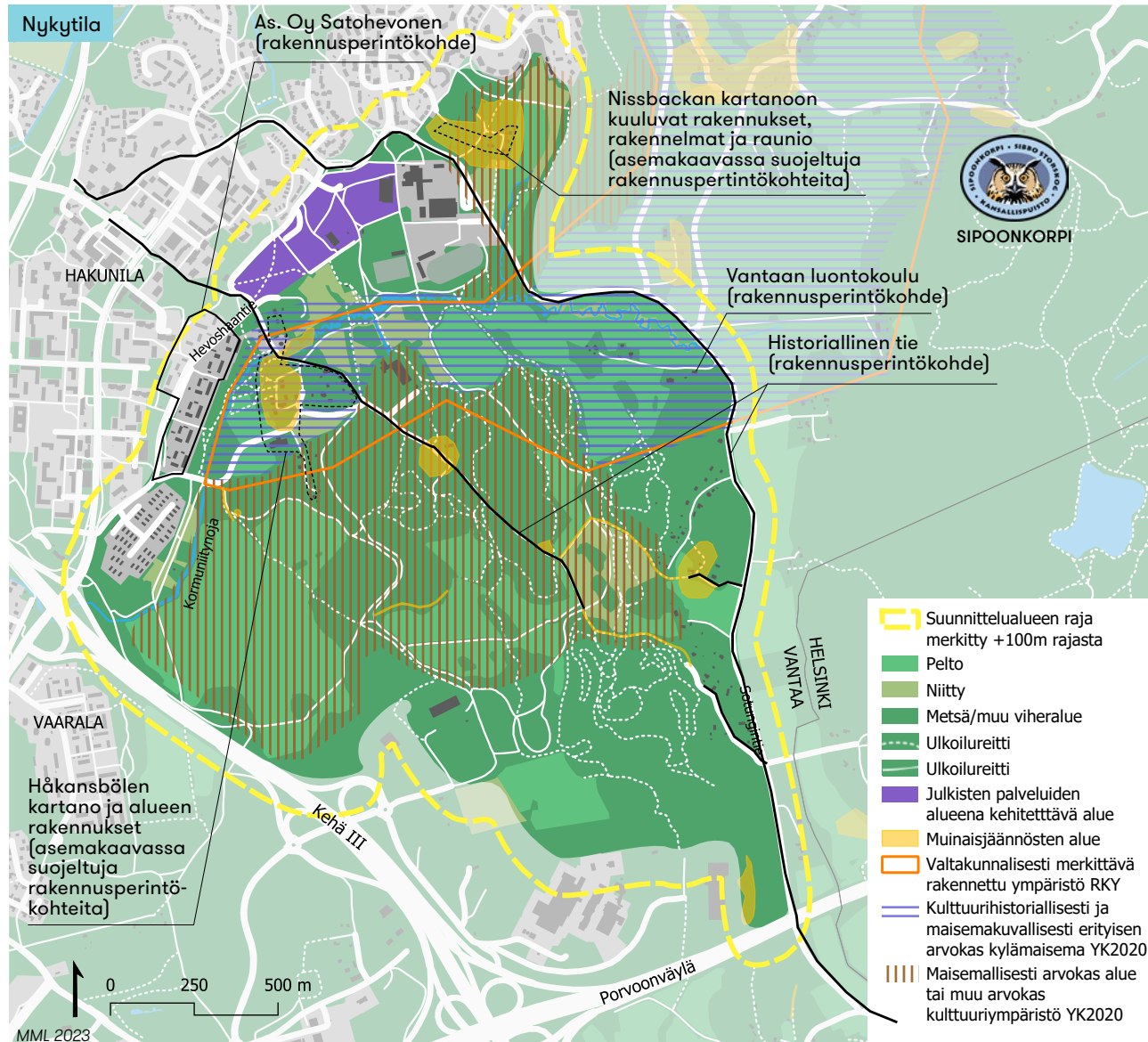


PT, Vantaan kaupunki



Vantaan kaupunki

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MAISEMA



Alueen maisema on pienipiirteistä, maastonmuodoiltaan vaihtelevaa sulkeutuneiden ja avointen alueiden mosaiikkia. Suurin osa alueen pinta-alasta koostuu kulttuuriympäristöstä, jota on arvotettu valtakunnallisten, maakunnallisten ja paikallisten inventointien pohjalta.

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema ulottuu Håkansbölen kartanolta noin 3 km koilliseen Sotungin keskialjalta peräisin olevan kylän länsipuolelle. Kylän tilakeskusten rakennuskanta on pääosin 1700- ja 1800-luvuilta. Alueen arvoja vaalitaan säilyttämällä rakennuksia, rakenteita ja kulttuurikasvillisuutta sekä hoitamalla avointa maisemaa ja huolehtimalla sen reunojen eheydestä. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa perinteiseen ympäristöön ja maisemarakenteeseen. Maisemallisesti merkittävät pellot tai niityt on säilytettävä.

Håkansbölen kartanon ja Sotungin kylän alueet ovat Museoviraston määrittelemiä valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä eli RKY-alueita, joiden viljelymaisemissa on hyvin säilynyt perinteinen rakenne. Ne ovat myös maakunta-kaavassa suojeltuja alueita.

Alueella on myös kaksi maisemallisesti arvokasta aluetta tai muuta arvokasta kulttuuriympäristöä. Pohjoisempi käsittää Nissbackan kartanon ympäröivä alueineen sekä osan Ojangan ulkoilualueesta. Ulkoilualueella on Ojangan asemakaavan [1999] mukaan avoimena säilytettäviä osia ja suojeltavia luontoarvoja sisältäviä alueen osia, joita kehitetään kulttuuriympäristöä rajaavana puistometsäselänteinä.

Håkansbölen kartano ja sen lähialueen vanhat rakennukset sekä Nissbackan kartanoon kuuluvat rakennukset, rakennelmat ja raunio ovat asemaka-

vassa suojeltuja rakennusperintökohteita. Inventoinneissa merkittäviksi todettuja kohteita ovat As Oy Satohevonon, Sotungin luontokoulun rakennus sekä useat alueen historiallisista tielinjauksista. Inventoitujen kohteiden suojelu tulee arvioitavaksi asemakaavatoiden yhteydessä. arvotettu rakennusperintökohteiksi.

Alueen kulttuurimaisemaan sijoittuu myös muinaisjäännöksiä, jotka viittaavat vanhoihin kyläpaikkoihin, kulkuväyliin ja asuinpaikkoihin sekä työ- ja valmistuspaikkoihin.

Håkansbölen kartano

Håkansbölen kartanon historia ulottuu keskiajalle saakka. Paikalla on sijainnut kylä, joka on eriytynyt omaksi kyläkseen Sottungsbyn kylästä 1400-luvulla. Kartanoksi Håkansböle muuttui 1600-luvulla, kun tilan omistaja Elias Botwedsson aateloitiin. Tällöin tila sai rälssioikeudet ja säterivapauden.

1700-luvulla kartanon omisti helsinkiläinen varakas kauppias, porvari Johan Sederholm, joka myös perusti kartanopuiston. 1800-luvulla kartanon omistaja Anders Lorenz Munsterhjelm rakennutti kartanon maille englantilaistyyllisen maisemapuiston. Pihaan istutettiin tammikuja, Kormuniitynojaan tehtiin tekosaari ja alueelle rakennettiin talousrakennuksia. Munsterhjelm perusti 1860-luvulla Tikkurilaan öljypuristamon, mistä Tikkurilan maalitehdas sai alkunsa. Vuonna 1905 kartanon omistus siirtyi Arvid Sanmarkille, ja nykyinen kartanon päärakennus valmistui 1908 arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelemana. Myös kartanopuistoa muutettiin tuolloin Svante Olssonin suunnitelmien mukaan jugendihanteiden mukaan: käytävät kaartuivat symmetrisesti ja pääovelta tehtiin pitkä lehmusten reunustama käytävä puron toiselle puolelle metsäpuistoon. Puron yli pääsi siltaa pitkin ja samanlai-

nen silta vei tekosaarelle. Vuonna 1905 rakennettiin myös ensimmäiset kasvihuoneet, joissa viljellyistä kukista tuli kartanolle tärkeä elinkeino.

Vuonna 2005 Vantaan kaupunki osti kartanon ja puiston historiaa alettiin selvittää ja restaurointia suunnitella. Puisto kunnostettiin 2008–2011 Euroopan aluekehitysrahaston avustuksella Svante Olssonin suunnitelman perusteella. Kaupunki on peruskorjannut ulkorakennuksia vuosina 2017–2021 ja viimeisimpänä remontoitua päärakennus. Päärakennuksen peruskorjaus valmistuu vuonna 2026 ja kohde avautuu Håkansbölen kartanomuseona Vantaan museopalveluiden alaisena yksikkönä.

Nissbackan kartano

Myös Nissbacka on oletettavasti yksi Sotungin kylän kantatiloista, ja se kuuluu nykyäänkin Sotungin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kyläkeskukseen. Elias Botwedsson omisti 1640-luvulla Håkansbölen kartanon lisäksi myös Nissbackan tilan, josta kuitenkin tuli kartano vasta 1700- ja 1800-lukujen vaihteessa, kun tila siirtyi Jacob de la Motten nimisen aatelisen omistukseen. Hän rakennutti Nissbackaan kaksikerroksisen puisen päärakennuksen vuonna 1769 ja sen ympärille rakennettiin geometrinen puisto. Osa vanhoista puista elää edelleen, ja alueelta löytyykin tammia, vaahteroita, saarnia ja metsälehmäksi. Vanha päärakennus purettiin vasta vuonna 1913, jolloin kartanon maille rakennettiin uusi päärakennus. Uusi päärakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 1934 ja siitä on jäljellä enää rauniot. Niiden ympärille on perustettu rauniopuisto.

Nissbackan kartanon omistajat vaihtuivat useasti, kunnes vuonna 1894 tilan omistajuus siirtyi Ramsay-suvulle. Uusi aikakausi Nissbackan historiassa alkoi vasta 1970-luvun lopulla, kun Vantaan

kaupunki halusi sitoa kartanoalueen tiiviimmin osaksi uudistuvaa ja tiivistyvää lähiörakentamista.

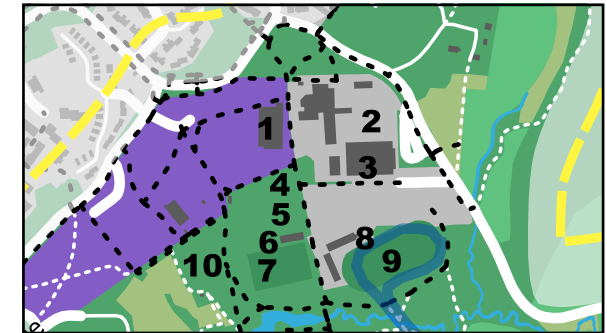
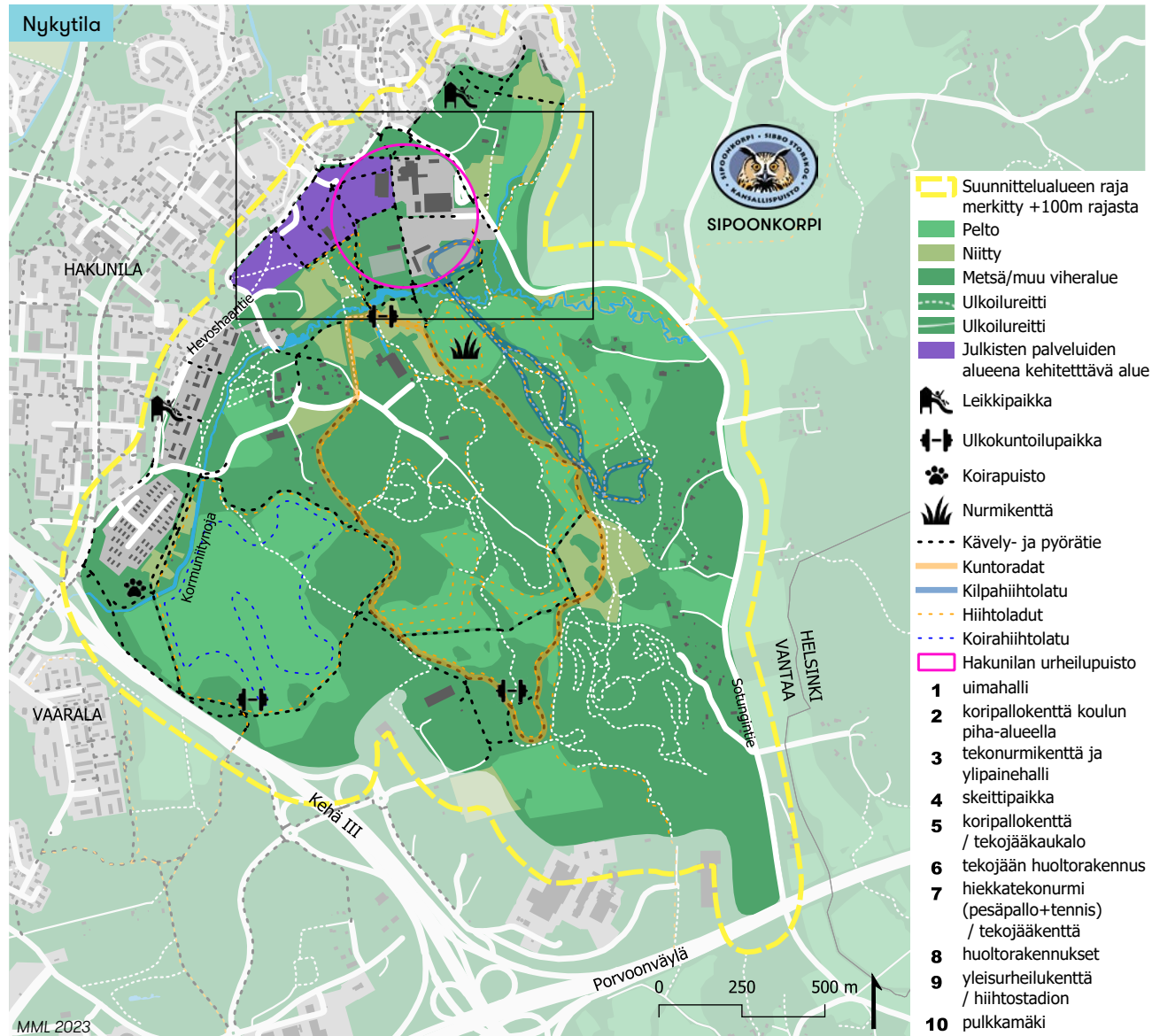
Vuonna 1979 kuvanveistäjä, professori Laila Pullinen-Ramsay ja hänen puolisonsa, neurologi Carl-Magnus Ramsay lunastivat kartanoalueen perikunnalta. He perustivat alueelle veistospuiston, joka on toiminnassa edelleen. Vaikka kartanon päärakennuksesta on enää jäljellä rauniot, on veistospuistossa Laila Pullisen kotimuseona vuonna 1925 rakennettu ent. pehtoorintalo, Pullisen ateljeeksi muutettu ent. navetta sekä vuonna 1926 rakennettu kivinen makasiinirakennus.

Vantaan kaupunki omistaa Nissbackan kartanosta raunioalueen. Rauniot kunnostettiin vuonna 2013 tavoitteena parantaa alueen turvallisuutta sekä hidastaa rakenteiden raunioitumista.



PT, Vantaan kaupunki

LIIKUNTA JA VIRKISTYS



Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston liikunta- ja virkistysmahdollisuudet ovat monipuoliset. Puisto toimii paikkana monille isoille urheilupahtumille, ja siellä on järjestetty muun muassa hiihdon SM-kilpailuja ja kansainvälinen suunnistuskilpailu Jukolan viesti. Puistosta löytyy vuonna 2021 kunnostettu yleisurheilukenttä, jonka puku- ja pesutilat ovat liikkujien käytössä henkilökunnan ollessa paikalla. Talvisin kenttä toimii hiihtostadionina.

Kulttuuri- ja urheilupuistossa sijaitsee Vantaan suurin tekojääkenttä sekä tekojääkaukalo. Kesäaikaan tekojään alueella on tekonurmipintainen pesäpallokenttä ja tenniskenttiä ja kaukalon kohdalla koripallokenttä. Näiden lisäksi puiston kattavaan kenttätarjontaan kuuluu tekonurmikenttä, jolle pystytetään talvisin ylipainehalli. Urheilu- ja pallokentät ovat vapaasti kaikkien käytettävissä. Kenttien läheisyydessä sijaitsee skeittipaikka, Hakunilan uimahalli ja uimahallin kuntosali sekä Sotungin urheilupainotteinen lukio ja Sotungin koulu, jossa on iso liikuntasali. Alueella sijaitsee myös vapaata nurmialuetta, pulkkamäki sekä huoltorakennuksia.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistosta löytyy kolme ulkokuntoilupaikkaa. Alueelle on suunnitteilla

myös frisbeegolfrata. Alueella on kaksi leikkipaikkaa, Nissbackan puiston leikkipaikka alueen pohjoisosassa sekä toinen leikkipaikka Hevoshaantien varressa. Lisäksi alueella sijaitsevan päiväkodin ja koulun pihat ovat vapaasti käytettävissä aukioloaikojen ulkopuolella.

Puistossa on useita kuntoratoja ja reittejä, joista osa on talviaikaan hiihtokäytössä. Latuverkosto sisältää runsaasti reittejä, jotka soveltuvat eritasoisille hiihtäjille aina aloittelijoista kansainvälisen tason kilpahiihtäjiin. Osa reiteistä on valaistu. Hakunila on usein talven ensimmäinen hiihtokohde Vantaalla, sillä sinne tehdään vuosittain myös tekolumilatuja. Latuvalikoimaan kuuluu myös koirahiihtolatu. Vantaan Hiihtoseura (VHS) järjestää alueella suksikirjasto-toimintaa. Kirjaston kautta VHS tarjoaa maastohiihtovälineitä lainaksi kouluille.

Ojanko Areena on Hakunilan seudun koiraharrastajien (HSKH ry) ja Border Agility Teamin (BAT ry) omistama, kaupungin vuokraamalla maalla sijaitseva koiraurheiluhalli, jota myös yksityiset koiraharrastajat, kouluttajat tai seurat voivat vuokrata. Halli tarjoaa mahdollisuuden monipuoliseen koiraharrastamiseen ympäri vuoden ja sinne mahtuu kaksi kisamittaista kenttää, joten se sopii esimerkiksi agility- ja tokokilpailujen järjestämiseen. Areenan toiminta on arkikoulutusten ja pääosin myös kilpailutapahtumien osalta seudullista, mutta osa tapahtumista on valtakunnallisia tai jopa kansainvälisiä.

Ratsastuskoulu Poni-Haka Oy tarjoaa monipuolista ratsastustoimintaa yhteistyössä Poni-Haan Ratsastajat ry:n kanssa. Poni-Haalla on käytössä kaksi ulkokenttää ja lämpöeristetty maneesi. Tallilta lähtee 1,5 kilometrin mittainen ratsastusreitti, joka on kuitenkin paikoin kasvanut umpeen ja laukkasuoran kohdalla kulkevat samalla reitillä sekä hevoset että muut liikkujat. Tallin yhteydessä palvelee ajoittain kahvila. Poni-Haan läheisyydestä löytyy myös ratsastusterapiaan suunniteltu talli, jossa toteutetaan kuntoutusta hevosten avulla.



SMa, Vantaan kaupunki



SMa, Vantaan kaupunki

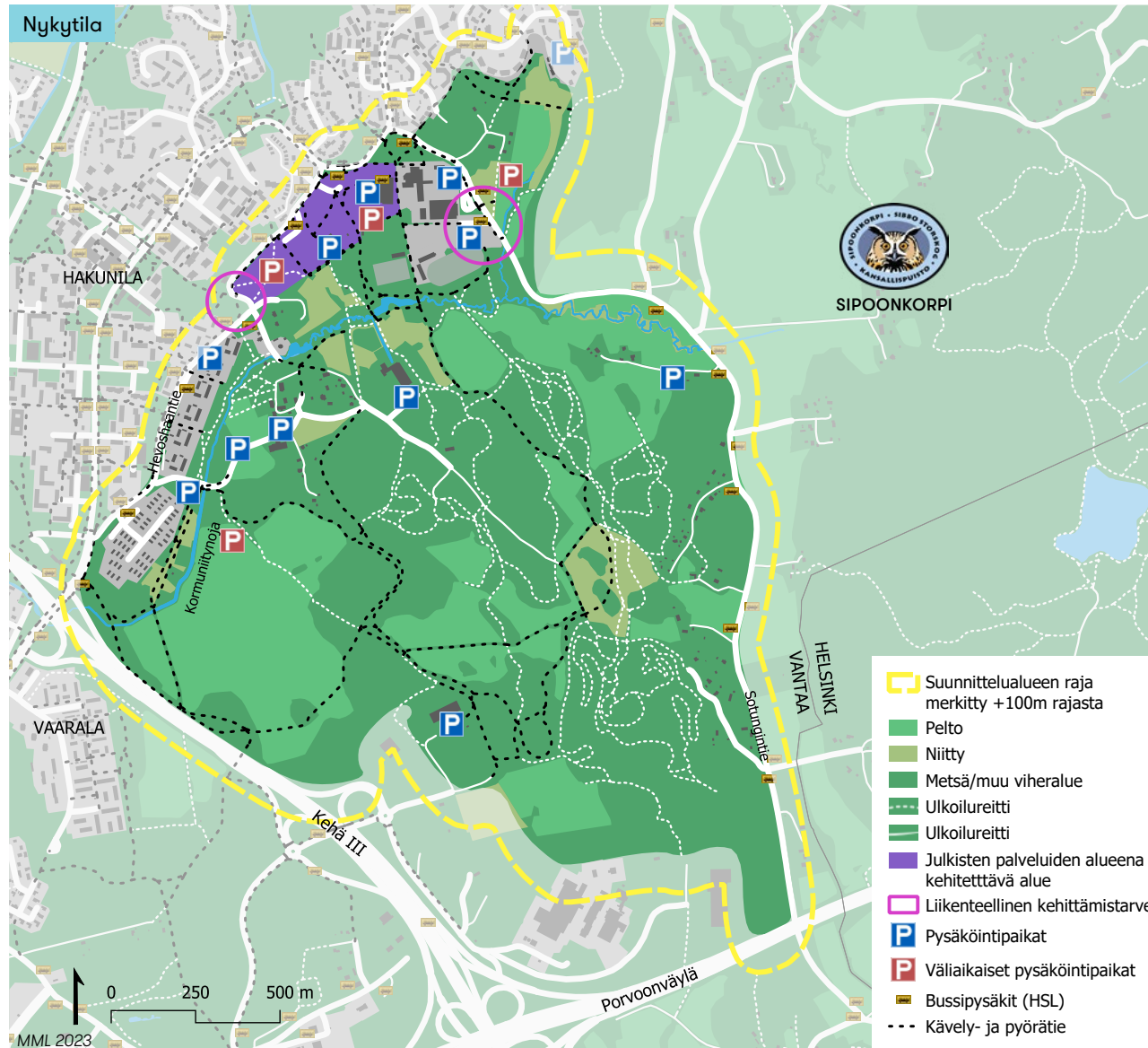


VKM, Vantaan kaupunki



Vantaan kaupunki

LIKENNEYHTEYDET JA PAIKOITUS



Jalankulku ja pyöräily

Reitti Hakunilan keskustasta urheilupuistoon on hankalakulkuinen ja pitkä. Ravurinpolku on jyrkkä, eikä täytä nykyisiä esteettömyysvaatimuksia ja Hevoshaantien kadunylitys koetaan vaaralliseksi. Lisäksi Hevoshaantieltä urheilupuistoon puuttuu valaistu ja talvikunnossapidetty suora reitti. Myös urheilupuiston sisääntuloalueen jalankulkujärjestelyt kaipaavat parannusta.

Joukkoliikenne

Kulttuuri- ja urheilupuiston toimintoja palvelevat Hakunilantiellä, Sotungintiellä ja Hevoshaantiellä sijaitsevat bussipysäkit. Noin kilometrin kävelyetäisyydellä sijaitsevilla Hakunilan keskustan pysäkeillä on hyvä bussiliikenteen palvelutaso. Sotungintien ja Hevoshaantien pysäkeillä on huomattavasti heikompi palvelutaso ja tarjonta keskittyy ruuhka- ja päiväaikoihin.

Vantaalle on suunnitteilla ensimmäinen raitiotielinja, joka tulee kulkemaan Hakunilantietä pitkin, ja parantaa näin myös kulttuuri- ja urheilupuiston saavutettavuutta. Reittiyhteydet ratikan suunnitelluilta pysäkeiltä vaativat jatkosuunnittelussa kuitenkin erityistä huomiointia, jotta niistä saadaan esteettömiä, selkeitä ja turvallisia.

Pysäköinti

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston paikoitusta on kehitetty viime vuosina laajentamalla urheilupuiston ja uimahallin paikoitusalueita. Näitä laajempia pysäköintialueita täydentävät useat pienet pysäköintialueet eri toimintojen yhteydessä.

Nykyinen Håkansbölen kartanon pysäköintialue ei palvele käyttäjiä toivotusti.

Pysäköintipaikkojen riittävyyden kannalta on tärkeää, että alueen paikkoja voidaan jatkossa käyttää joustavasti eri toiminnoille. Suurempien

tapahtumien aikana voi olla mahdollista järjestää tilapäisiä pysäköintikenttiä. Tilapäiskenttien käyttömahdollisuuksia voi rajoittaa vuodenaika ja epäsuotuisa sää.



Vasemmalla sisäänkäynti urheilupuiston pysäköintialueelle (2 kuvaa).
Toisena oikealta pieni pysäköintialue viljelypalstojen läheisyydessä.
Oikealla Håkansbölen kartanon pysäköintialuetta.
Kuvat: maastokäynti, syksy 2023, WSP Finland Oy

MATKAILU, BRÄNDI JA TAPAHTUMAT

Urheilupuisto ja kartanot houkuttelevat

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston brändi rakentuu nykyisellään yksittäisten kohteiden, kuten urheilupuiston ja kartanoiden varaan. Håkansbölen kartanolla vieraili vuonna 2023 yhteensä noin 80 000 ihmistä. Urheilu- ja kulttuuripuiston alueen kokonaiskävijämääristä ei ole tietoa.

Håkansbölen kartanolla on kattava palvelutarjonta, jota halutaan jatkossa edelleen monipuolistaa ja laajentaa. Nykyään kartanolla järjestetään muun muassa näyttelyitä, historiakävelyjä, teatteriesityksiä, lasten kulttuuritoimintaa ja joogaa. Kartanon tiloja voi vuokrata esimerkiksi kokouksiin ja perhetilaisuuksiin. Kahvila-ravintola Håkans palvelee ympäri vuoden tarjoten arkilounaita ja viikonloppu-brunsseja sekä toimien kahvilana, kokoustilana sekä tilausravintolana. Lisäksi alueella toimii antiikkikauppa, museokauppa sekä tapahtumien pop up -myyntiä. Urheilupuisto on tunnettu erityisesti hyvistä hiihto-olosuhteistaan ja toimii myös kansallisen tason hiihtokilpailuiden sekä muiden urheilutapahtumien järjestyspaikkana.

Tunnettuus ja matkailu vähäistä

Kartanoiden palvelut ja urheilutapahtumat houkuttelevat lähimatkailuun, mutta majoitustoimintaa pidemmältä saapuville ei ole. Alueen vaikeahko saavutettavuus haastaa erityisesti julkisilla kulkuvälineillä saapuvia. Alueen opastus on heikkoa ja yhtenäinen visuaalinen ilme puuttuu. Kulttuuri- ja urheilupuiston alue toimii monipuolisena virkistyspaikkana lähialueen asukkaille, mutta laajempaa tunnettuutta alueella ei juurikaan

ole. Vantaan kaupungin nettisivut tarjoavat tietoa urheilupuiston alueesta. Visit Vantaa -sivustolla esitellään Laila Pullisen veistospuisto ja kotimuseo sekä Håkansbölen kartano. Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto on yhtenäisenä käsitteenä vielä uusi, eikä siitä löydy tietoa kaupungin nettisivuilta. Tämä haastaa nykyisellään uusien kävijöiden tavoittelua.

Idän kätkeyty helmi

Alueen vahvuus on sen monipuolisuus. Puistossa yhdistyvät kulttuuri- ja maisema-arvot, arvokas

luontoympäristö sekä monipuoliset virkistys- ja liikuntamahdollisuudet. Kehittyvien toimintojen yhteensovitus ja muotoilu helposti viestittäväksi kokonaisuudeksi vaatii kuitenkin vielä yhteistyön tiivistämistä ja markkinoinnin ja viestinnän toimenpiteitä. Alueen piiloon jäävästä potentiaalista kertoo kaupungin alueelle muotoilema sisäinen brändi ”idän kätkeyty helmi”.



VKM, Vantaan kaupunki

OPASTUS

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston alueelta puuttuu selkeä opastus. Aluekarttaa reiteistä, toiminnoista ja palveluista ei ole. Urheilupuiston alueella ja reittien varrella on käytössä vanhoja puisia viittaopasteita, mutta niiden kunto on osittain erittäin huono.

Sipoonkorven kartta on nähtävillä urheilukentän lähetyvillä, mutta kattavaa opastusta Sipoonkorpeen ei suunnittelualueelta ole.

Reittien varrella on joitakin ohje-, varoitus- ja informaatiokylttejä.



Kuvat: maastokäynti, syksy 2023, WSP Finland Oy

YHTEENVETO SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILASTA

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston vahvuuksina voidaan pitää sen sijaintia, monipuolista luontoa ja lajistoa sekä arvokkaita elinympäristöjä. Puistossa on runsaasti kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaita alueita ja sen historiallista arvoa korostaa jatkuvasti kehittyvä Håkansbölen kartano, Laila Pullisen kotimuseo ja veistospuisto sekä Nissbackan kartanoalue. Monipuoliset ja ympärivuotiset liikunta- ja virkistysmahdollisuudet, erinomaiset maastohiihdon olosuhteet sekä koiraja hevosurheilun mahdollisuudet palvelevat monipuolisesti erilaisia käyttäjäryhmiä.

Nykyisellään alueen kehityskohdiksi nousevat siisteys ja turvallisuus, saavutettavuus sekä reitistöjen selkeys ja opastus. Alueelle saapuminen vaatii parannusta sekä kevyen liikenteen turvallisuuden, esteettömyyden että henkilö- ja linja-autojen pysäköinnin osalta. Tapahtumatoiminta ja palvelut kaipaavat aktiisempaa markkinointia sekä tiiviimpää yhteistyötä urheilupuiston alue vaatii toimenpiteitä niin liikunnan kuin koulutuksenkin tarpeiden täyttämiseksi. Yhteinen brändi puuttuu eikä aluetta tunneta laajemmin. Puistoa kehitettäessä merkittävässä roolissa on toimintojen yhteensovittaminen ja yhteistyö alueen kehittämisessä sekä yhteisen tavoitetilan löytäminen.

Kulttuuri- ja urheilupuiston vahvuudet ja kehityskohdat on koottu oheiseen taulukkoon. Jatkokehityksessä vahvuuksia pyritään entisestään vahvistamaan ja kehityskohtia parantamaan. Lisäksi jatkokehityksessä on huomioitava lähtökohdissa mainitut suunnitteluohjaavat kaavat, strategiat ja ohjelmat sekä seuraavassa luvussa esitettävät vuorovaikutuksen nostot.

VAHVUUDET

Monipuolinen luonto ja lajisto sekä arvokkaat elinympäristöt tekevät puistosta ainutlaatuisen luontokohteen.

Puiston alueella on monia kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaita alueita.

Historiallinen ja jatkuvasti kehittyvä Håkansbölen kartano sekä Nissbackan kartanoalue ja Laila Pullisen kotimuseo ja veistospuisto lisäävät alueen arvoa ja vetovoimaa.

Puistossa on monipuoliset liikunta- ja virkistysolosuhteet ympäri vuoden. Kohde on tunnettu etenkin kattavista maastohiihdon olosuhteista. Alueelta löytyy lisäksi mahdollisuuksia koiraja hevosurheiluun.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kokonaisuus palvelee monipuolisesti erilaisia käyttäjäryhmiä.

KEHITYSKOHDAT

Puistossa risteää monia eri reittejä ja opastus on puutteellista. Talvikävelyyn ei ole selkeää, talvikunnossapidettyä, valaistua reittiä. Kevyen liikenteen yhteydet keskustasta alueelle eivät täytä esteettömyyden ja turvallisuuden vaatimuksia.

Pysäköintialueet vaativat selkeytystä ja linja-autoilla saapuminen tulee mahdollistaa.

Alue on paikoin epäsiisti.

Urheilupuiston kehittyvät toiminnot vaativat yhteensovittamista luonto- ja maisema-arvojen kanssa.

Perus- ja lukiokoulutuksen tilatarpeet kasvavat ja sisäpallolun olosuhteet ovat riittämättömät.

Yhtenäinen brändi ja laajempi tunnettuus puuttuvat. Viestintä vaatii kehitystä.

Tapahtumatoiminnassa tarvitaan aktiivisuutta ja yhteistyötä toimijoiden kesken.

VUOROVAIKUTUS

Kehittämissuunnitelman pohjaksi on vuorovaikutettu niin asukkaita ja alueen toimijoita kuin Vantaan kaupungin eri tahoja. Vuorovaikutuksen tavoitteena on ollut kirkastaa toiveita ja yhteensovittaa eri intressejä alueen kehittämiseksi. Tässä osiossa esitellään vuorovaikutuksen keskeisimmät tulokset.

ASUKASKYSELY

Huhtikuussa 2023 järjestetyllä asukaskyselyllä kartoitettiin alueen käyttäjien toiveita alueen kehittämiseksi. Vastauksia asukaskyselyyn tuli 470 kpl, suurin osa vastaajista oli 35-55 vuotiaita hakunilalaisia. Kyselyssä kartoitettiin kesä- ja talvikauden nykykäyttöä sekä toiveita alueen kehittämiseksi.

Kesällä suurin osa lenkkeilee ja kävelee alueella. Pyöräily ja rullahiihto olivat seuraavaksi suosituimpia toimintoja. Ulkokuntosali, pallopelit sekä lasten leikki-paikat ja harrastukset olivat niiden jälkeen kymmenen suosituimman toiminnon listalla. Talvella alueella suosituin laji on hiihto, jota seuraavat järjestyksessä kävely, luistelu ja pulkkamäki.

Asukkaat merkitsivät kartalle kehitettäviä reittejä sekä kehittämistä vaativia alueita ja mielestään tärkeimpiä luontokohteita. Ehdotuksissa oli yksittäisiä toiveita, kuten katettu juoksurata, kuntoportaat ja koirapuisto, mutta monissa vastauksissa toistui latuyhteyksien parantaminen, rakenteiden kunnostus ja opastuksen parantaminen.

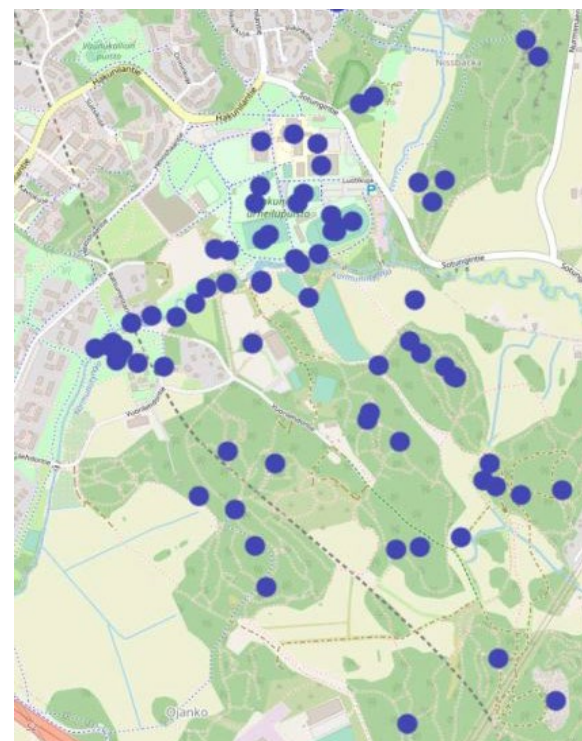
Toistuvimmat toiveet alueen kehittämiseksi olivat:

- siistiminen, selkeyttäminen ja nykyaikaistaminen
- tarjonnan tasapuolistaminen eri ryhmille
- urheilu- ja liikuntatarjonnan monipuolistaminen kaikenikäisille
- koirien kävelyttämisreitit myös talvella
- tapahtumia ja toimintaa kaikenikäisille sekä kesällä että talvella
- monipuolisia harrastusmahdollisuuksia ja palveluita

- turvallisuuden parempaa huomiointia
- opasteiden ja reittimerkintöjen parantamista
- alueen pysymistä väljänä ulkoilualueena.

Kiireisimpinä kehittämiskohteina pidettiin:

- hiihto- ja kävelyreittien valaistusta
- turvallisuuden parantamista kevyenliikenteen ja autoliikenteen yhdistyessä sekä tienylityksissä ja ajonopeuden hallintaa
- alueen opasteiden kehittämistä niin, että kaikki alueen palvelut, reitit ja ladut näkyisivät.



Asukaskyselyssä nousseissa tärkeimmissä luontokohteissa korostuivat virkistysarvot. Karttamerkinnot keskittyvät puron varrelle, metsäreiteille ja urheilupuistoon. Kuva: Asukaskyselyn tulokset, Vantaa

TYÖPAJAT

Tavoitetyöpaja 13.4.2023

Kaupungin sisäisessä ensimmäisessä työpajassa käytiin asukaskyselyn tuloksia läpi ja työstettiin tavoitteita niiden pohjalta. Työstöä tehtiin jakautumalla teemaryhmiin, joiden tehtävä oli kirjata kartalle tavoitteita alueen kehittämiseen oman teemansa osalta ja sen jälkeen yhteensovittaa kahden ryhmän tavoitteita. Teemaryhmät olivat:

- maankäyttö ja viherrakenne
- liikenne ja reitit, pysäköinti
- kulttuuriympäristö, luonto, puistot ja metsä-alueet
- urheilu ja virkistys
- julkiset ja yksityiset palvelut
- matkailu, tapahtumat, brändit ja viestintä

Tärkeimpinä tuloksina nousivat suoran yhteyden kehittäminen Hakunilan keskustasta, opasteiden, kylttien ja aluekarttojen tekeminen eri tarpeisiin niin kesä- kuin talvikäytölle, pysäköintipaikkojen yhteiskäyttö ja isojen tapahtumien yhteensovitus sekä ”idän kätketty helmi” -vision toteuttaminen ja kansainvälisen matkailukohteen luominen.

Visiotyöpaja 14.8.2023

Visiotyöpajaan osallistuivat alueen asukkaat ja toimijat sekä kaupungin edustajat. Työstöä varten jakauduttiin ryhmiin, joissa asukkaat ja toimijat pääsivät nostamaan ideoitaan ja toiveitaan esiin ryhmän teeman mukaisesti. Teemaryhmät olivat:

- reitit ja opastus
- alueen käyttö ja tapahtumat, yhteiset pelisäännöt

- palvelut, matkailu ja yritystoiminnan kehittäminen
- luonnon monimuotoisuus, virkistyskäyttö ja talkotoiminta

Työpajassa ryhmissä syntyneet pääideat kirjattiin ylös. Eri palveluiden tarjonta, opastuksen ja reittien parantaminen sekä alueen käytön kehittäminen yhdistivät jokaisen ryhmän toiveita.

Päätöstyöpaja 27.11.2023

WSP:n vetämässä työpajassa osallistujat jaettiin kolmeen ryhmään, jotka kaikki osallistuivat vuorollaan kolmeen eri teemapisteeseen: liikunta ja virkistys, opastus ja reitit sekä kulttuuri, maisema ja matkailu. Tavoitteena oli selkeyttää jo aiemmin prosessissa esiin nousseet tavoitteet ja toimenpiteet sekä priorisoida niitä. Pisteillä merkittiin tulostetuille kartoille, minne kehitettäviä kohteita halutaan ja haettiin konkretiaa esimerkiksi kulttuuri- ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Myös alueopasteiden paikkoja merkittiin kartalle ja keskusteltiin opastuksen visuaalisesta ilmeestä.

Aiemmissa työpajoissa oltiin ideoitu alueelle esimerkiksi hotellia, leirintäaluetta ja kaupallista kuntosalia. Osa ehdotuksista oli yksittäisiä asukkaiden toiveita, joiden toteuttamismahdollisuudesta keskusteltiin päätöstyöpajassa. Todettiin, että hotellin ja leirintäalueen toteuttaminen eivät ainakaan nykyään ole realistisia tavoitteita, mutta pienimuotoisempaa majoitustoimintaa voidaan kehittää. Urheilupuiston viereiseen lampeen oli aiemmassa vuorovaikutuksessa ehdotettu puista luonnontarkkailulavaa, mutta todettiin, että ojan yli

menevät sillat toimivat riittävinä luonnontarkkailupaikkoina. Alueelle on toivottu nuotiopaikkoja, mutta päätettiin, että ilkvallan takia voidaan toteuttaa pelkästään piknikpöytäalueita. Ehdotetun kaupallisen kuntosalin todettiin sopivan paremmin Hakunilan keskustaan. Päätöstyöpajan tulokset selkiyttivät huomattavasti kehittämissuunnitelman sisältöä.

Päätöstyöpajaan osallistuivat:

Henry Westlin, kaupungininsinööri, Kadut ja puistot
Petra Tammisto, maisema-arkkitehti, viheralueiden suunnittelu, Kadut ja puistot
Eeva Eitsi, maisema-arkkitehti, Kestävä kaupunki-tiimi, Yleiskaavoitus
Annukka Larkio, kultturijohtaja, Kulttuuripalvelut
Esa Partanen, Sotungin lukion rehtori
Jari Lärkä, liikuntapäällikkö, liikunta-alueiden käyttö ja kunnossapito
Anu Jokela, liikuntapäällikkö, asiakaspalvelut ja suunnittelu
Maiju Hautamäki, Håkansbölen kartanon projekti-koordinaattori, Museopalvelut
Marjo Poutanen, päällikkö, Museopalvelut
Susanna Paavola, rakennustutkija, Museopalvelut
Mirka Järnefelt, erityisasiantuntija, Elinvoimapaalvelut
Milja Inkeroinen, vuorovaikutusasiantuntija, Talous- ja hallintopalvelut

WSP:ltä työpajaa vetivät Olivia Mahlio, Salla Salmijärvi ja Ari Kujala.



Visiotyöpaja 14.8.2023.
Kuva: Milja Inkeroinen,
Vantaan kaupunki

KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2024–2035

Tässä kehittämissuunnitelmaosiossa esitetään Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston visio ja tavoitetilä 2035 sekä sen saavuttamiseksi asetetut tavoitteet ja toimenpiteet. Visio tavoitteineen pohjautuu edellisissä luvuissa esitettyihin lähtökohtiin, nykytilaan ja vuorovaikutuksen tuloksiin.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto muodostaa jo nykyisellään mielenkiintoisen kokonaisuuden monipuolisine ulottuvuuksineen. Sen eri osa-alueet vaativat kuitenkin vielä kehittämistä, jotta koko potentiaali saadaan esiin. Kehittämisen kohteita ovat muun muassa alueen toimintojen yhteensovittaminen ja yhteistyön lisääminen, alueen siisteys, turvallisuus ja saavutettavuus, reitistö ja sen opastus, urheilupuiston alue, koulutuksen tilatarpeet, tapahtumatoiminta ja yhtenäinen brändi ja viestintä.

Aluetta on nykyisellään luonnehdittu ”idän kätkeyksi helmeksi”, mikä viittaa sen piiloon jääneeseen potentiaaliin. Tässä kehittämissuunnitelmassa kätkeyty helmi on haluttu nostaa esiin ja Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston visiona onkin olla vuonna 2035 ”Itä-Vantaan helmi”. Visiota täsmäntävä yhteinen tavoitetilä on kirjattu oheiseen kaavioon.

Vision ja yhteisen tavoitetilan saavuttamiseksi kehittämissuunnitelmaan on valittu teemakohtaisia tavoitteita ja niitä edistäviä toimenpiteitä. Nämä tavoitteet ja toimenpiteet esitetään kuuden keskeisen teeman kautta: luonto (1), kulttuuriympäristö ja maisema (2), liikunta ja virkistys (3), liikenneyhteydet ja paikoitus (4), matkailu, brändi ja tapahtumat (5) sekä opastus (6).

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto on Itä-Vantaan helmi

Vuonna 2035 Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuisto on helposti saavutettavissa ja puiston monipuolinen urheilu- ja kulttuuritarjonta sekä selkeästi opastettu reittiverkosto kutsuvat virkistymään ympäri vuoden. Alueen viihtyisyyttä lisäävät monimuotoinen luonto ja hoidetut maisemat sekä siisti ja turvallinen ympäristö.

Yhteisöllinen tapahtumatoiminta ilahduttaa kaiken ikäisiä kävijöitä ja puisto palvelee lähivirkistysalueen lisäksi valtakunnallisena matkailukohteena alueen arvot ja kestävyys huomioiden.

KEHITTÄMISEN TEEMAT



LUONTO

Luonnon osalta kehittämisen tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa alueen luontoarvoja. Luonnon monimuotoisuutta tulee edistää ja ekosysteemi-palvelut turvata. Alueella kehitettävät toiminnot eivät saa aiheuttaa merkittävää heikkenemistä luonnon prosesseihin. Kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma, joka käsittää myös maisema-arvojen vaalimisen. Maisemaan liittyvät muut kehittämistoimenpiteet kuvataan tarkemmin seuraavassa luvussa.

Alueen luonto- ja maisema-arvot ovat merkittäviä ja ne mahdollistavat jo sellaisenaan ulkoilun vetovoimaisuuden kehittämisen. Tulevaisuuden käyttöpaineet ovat kuitenkin riski luonnon prosessien toiminnalle. Sekä virkistäytymismahdollisuuksiin että lisääntyvään alueen käyttöön vaikutetaan opastuksella (ks. s. 39 ja 45), jonka kehittämisellä ohjataan kulku niin, ettei tulevaisuuden käyttö kuluta luontoa liikaa. Opasteilla voidaan myös kertoa käyttäjille alueen luontoarvoista.

Kormuniitynojan ja Itä-Hakkilanojan kunnostussuunnitelma, jonka toimenpiteistä pohjapadon kunnostus, Sotungintien siltarummun vaelusteen kunnostus ja vesikasvien poisto on vielä toteuttamatta. Nämä toimenpiteet tulee toteuttaa, samoin kuin kunnostuksen jatkuvat toimenpiteet eli vieraslajien torjunta, roskien siivous, uoman raivaus puista ja pensaista ja katusoraikkojen rakentaminen. Kunnostussuunnitelma tulee päivittää ja päivityksessä tulee huomioida erityisesti alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot.

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa 2023–2032 alueelle on esitetty lisättäväksi luonnon-tarkkailupaikka ja poimintapello. Näiden molempien toteuttamiseksi tulee valita tarkempi sijainti ja tehdä tarkempi suunnittelu. Poimintapello perustetaan

nykyiselle pellolle maanvuokraussopimuksen päätyttyä. Jos poimintapello perustetaan Håkansbölen kartanon lähelle, voidaan poimittavat lajit valita sen mukaan, mitä kartanolla on aikanaan kasvatettu. Kartanon yksi elinkeino on ollut kukkien viljely ja myynti.

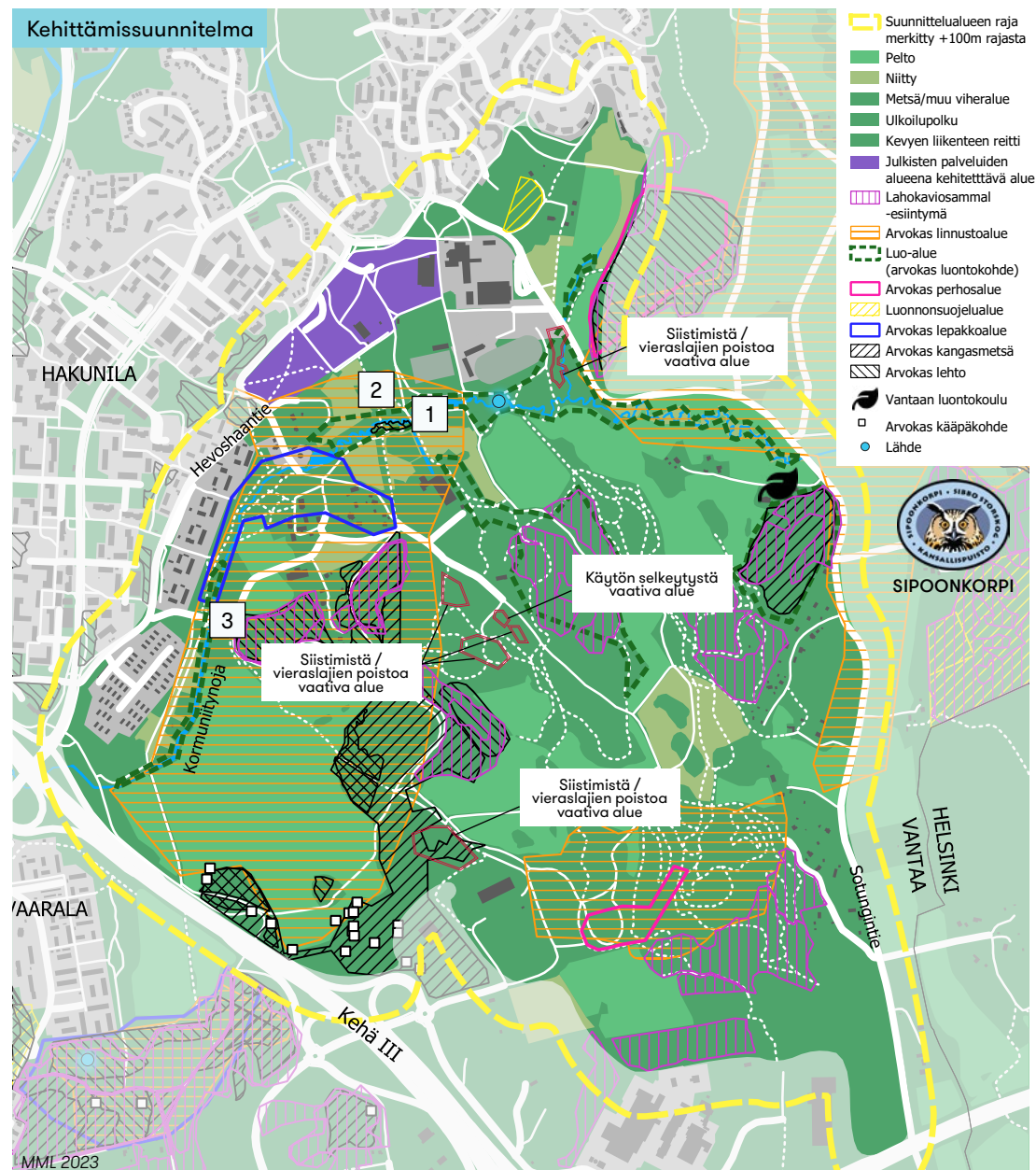
Kaikki luontoon liittyvät kehittämistoimenpiteet on esitetty seuraavan sivun kartalla.



Ylempi kuva: MG, Vantaan kaupunki
Alempi kuva: PJH, Vantaan kaupunki
Oikealla Kormuniitynojan kunnostussuunnitelma

TAVOITE		TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORI-SOINTI
Luontoarvojen säilyttäminen ja vahvistaminen	-	Koko alueelle laaditaan hoitosuunnitelma yleiskaavan määräykset huomioiden. Hoitosuunnitelmassa huomioidaan alueen luontoarvojen säilyttäminen, vieraslajien poisto ja alueen siistiminen. Kartalle on merkitty kohtia (5 kpl), jotka on tunnistettu erityisesti siistimistä ja/tai vieraslajien poistoa vaativiksi sekä kohtia (1kpl), jotka kaipaavat käytön selkeytystä.	***
	-	Ohjataan kulkua ja kerrotaan luontoarvoista uuden opastuksen avulla (ks. Opastus)	***
	1	Kormuniitynojan kunnostussuunnitelma (2016) päivitetään ja toteuttamatta jääneet sekä jatkuvat toimenpiteet toteutetaan. Päivitetyssä kunnostussuunnitelmassa huomioidaan alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot.	***
	2	Alueelle toteutetaan Kormuniityn luonnontarkkailupaikka.	**
	3	Alueelle toteutetaan poimintapello.	**

*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026)
 ** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035)
 *Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide



KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MAISEMA

Kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kehittämisen tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa alueen merkittäviä kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja. Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on esitetty seuraavan sivun kartalla.

Nissbackan kartanoalue ja rauniopuisto siistään, jotta aluetta voidaan hyödyntää pienimuotoisiin tapahtumiin. Osa Håkansbölen kartanon läheisistä pelloista voidaan muuttaa niityiksi viljelymaisema huomioiden. Kaikki nykyiset pellot, niityt ja laitumet säilytetään avoimina alueina. Edellä mainitut toimenpiteet kirjataan koko alueen hoitosuunnitelmaan (ks. s. 28). Kehä III:n ja jätevoimalan melutorjunnan mahdollisuuksia tutkitaan. Mahdollinen suunnittelu toteutetaan yhteistyössä Väyläviraston kanssa. Ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanolle lisätään piknikryhmiä.

Håkansbölen kartanolta Laila Pullisen veistospuistoon toteutetaan opastettu kulttuurireitti. Reitin varren opastuksella voidaan kertoa paikan kulttuuriympäristön ja maiseman arvoista alueen kävijöille. Reitti yhdistää erinomaisesti kulttuurin ja matalan kynnyksen liikunnan. Kulttuurireitin linjaus päätetään koko alueen reittisuunnitelman laatimisen yhteydessä jatkotyönä. Alustava linjaus ja reitin vaihtoehdot on esitetty raportin lopussa (ks. s. 54).

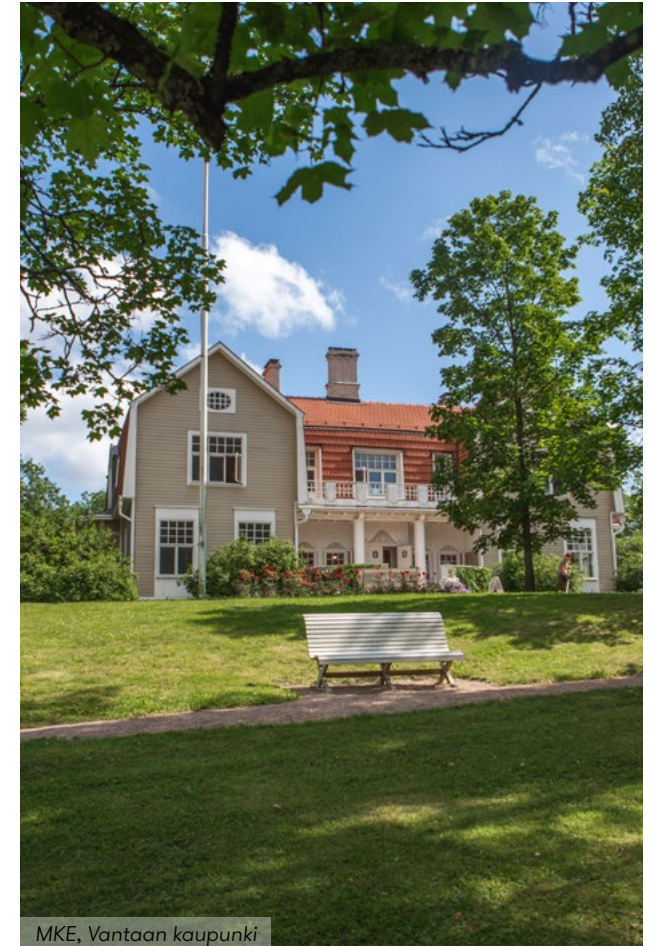
Maisema-arvojen vaalimisen puitteissa on huomioitava nykyisten ja uusien rakenteiden soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön. Esimerkiksi kyltityksien ja liikuntapuiston rakenteiden asentamisessa tulee ottaa huomioon avoimet maisematilat ja näkymät. Rakenteet ja kalusteet tulee suunnitella niin, että ne sopivat kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Håkansbölen kartanon kehittäminen

Håkansbölen kartano ympäristöineen on keskeinen osa puiston kulttuuriympäristöä ja maisemaa. Kartanon aluetta, palveluita ja tapahtumia kehitetään erillisen toimintasuunnitelman 2023–2026 mukaisesti. Kartanoalueen kehittäminen linkittyy vahvasti myös tässä kehittämissuunnitelmassa määritettyihin luonnon, liikenneyhteyksien ja paikoituksen sekä opastuksen kehittämiseen.

Nostot Håkansbölen kartanon toimenpidesuunnitelman tavoitteista:

- Tehdään Håkansbölestä mahdollisimman saavutettava
- Rakennetaan hyvinvointia, yhteisöä ja yhteisöllisyyttä Hakunilassa
- Toteutetaan toimintaa suojelu edellä, mutta mahdollistamisen mentaliteetilla
- Tuetaan kulttuuri-, historia-, ja luontopalveluiden menestystä takaamalla markkinointiresurssit ja ihmisvirrat
- Vahvistetaan kytköksiä urheilupuistoon sekä alueen kulttuuri- ja luontotoimijoihin
- Tehdään Håkansbölestä valtakunnallinen matkailukohde



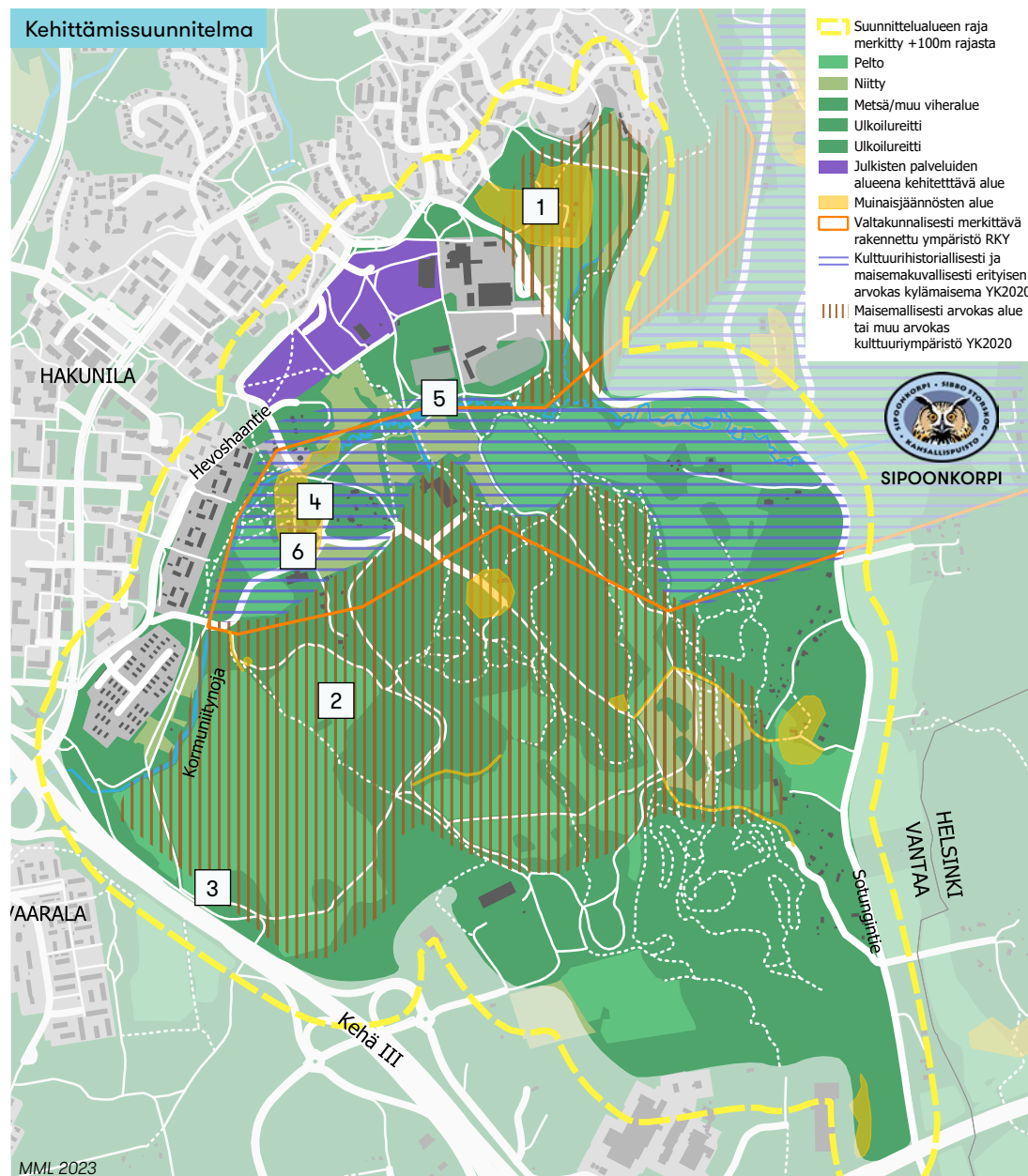
MKE, Vantaan kaupunki

TAVOITE		TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORI-SOINTI
Kulttuuri- ja maisema-arvojen säilyttäminen ja vahvistaminen	1	Nissbackan rauniopuiston alue siistitään niin, että sitä voidaan hyödyntää pienimuotoisiin tapahtumiin.	**
	2	Osa pelloista voidaan muuttaa niityksi viljelymaisema huomioiden. Nykyiset pellot, niityt ja laitumet säilytetään avoimina alueina.	**
	3	Kehä III:n ja jätevoimalan melutorjunnan mahdollisuuksia tutkitaan.	*
	4	Ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanolle lisätään piknikryhmiä.	**
	5	Håkansbölen kartanolta Laila Pullisen veistospuistoon (sekä mahdollisesti edelleen suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevaan Leonardo Da Vilhun veistospuistoon) toteutetaan opastettu kulttuurireitti (ks. s. 54).	***
	6	Håkansbölen kartanoaluetta, palveluita ja tapahtumia kehitetään erillisen toimintasuunnitelman 2023–2026 mukaisesti. Toimenpiteinä mm. -tapahtumatoiminnan monipuolistaminen, yli 100 vuosittaista tapahtumaa -esteettömyyskartoitus -markkinoinnin lisääminen -yhteistyön lisääminen eri tahojen kanssa -puistonkäyttösuunnitelman päivitys -ekokompassi-kartoitus ja sertifikaatti -brändin ja visuaalisen ilmeen kehittäminen	***/**

*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026)

** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035)

*Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide



LIIKUNTA JA VIRKISTYS

Liikunnan ja virkistystyksen osalta Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston tavoitteena on toimintojen, palveluiden ja reitistön kehittäminen. Toimintojen ja palveluiden kehittämiseen liittyvät toimenpiteet on esitetty seuraavan sivun kartassa. Reitistön kehittämiseen liittyvät toimenpiteet on esitetty erikseen sivulla 34.

Toimintojen kehittäminen

Tavoiteltuja toimintoja ovat varastorakennus, rantalentopallokentät ja Viheralueiden palveluverkko 2023-2032 -suunnitelmassa mainitut parkouralue, puistokuntoilupaiikka ja alueleikki-paikka. Varastorakennus, rantalentopallokentät ja parkouralue sijoittuvat urheilupuiston alueelle ja vaativat urheilupuiston yleissuunnitelman päivittämistä. Samassa yhteydessä huomioidaan suksikirjaston läheisyydessä sijaitsevan tavarasäilytyspaikan maisemointi. Puistokuntoilupaiikkaa on suunniteltu Korminiitynpuiston puistokentän päädtyyn, lähelle kehä III:sta ja koirapuistoa. Tavoitteena on houkutella ihmisiä lenkkeilemään kohteelta kohteelle. Alueleikkipaikkaa on puolestaan ajateltu lammaslaitumen lähettävälle. Vaihtoehtoksi on noussut Sotungin koulun piha.

Urheilupuiston läheisyyteen ollaan toteuttamassa uusi lukiopaviljonki, mutta lukion ja peruskoulun käytössä olevien tilojen riittävyystä tulee edelleen seurata jatkossa. Tarvetta voi lähivuosina olla laajentamiselle tai erilliselle rakennukselle. Lisäksi alueelle tarvitaan laajempia sisäpalloilun mahdollisuuksia, ja yhtenä vaihtoehtona on toteuttaa niitä koulutuksen olosuhteiden kehittämisen yhteydessä. Liikuntahallin toteuttaminen Hakunilan suuralueelle

sisältyy kaupungin ja liikuntapalveluiden palveluverkkosuunnitelmaan 2023-2032, mutta tarkkaa sijaintisuunnittelua ei ole tehty.

Toiveissa on edellä määritettyjen toimenpiteiden lisäksi saada alueelle yrittäjävetoinen seikkailupuisto. Myös tämä vaatii kuitenkin sopivan paikan löytämistä.

Palveluiden kehittäminen

Palveluiden kehittämisessä keskeistä on jatkossa palvelu-entistä monipuolisemmin erilaisia kohderyhmiä sekä monikulttuurista väestöä, tarjota matalan kynnyksen toimintaa, sitouttaa mukaan uusia toimijoita sekä tiivistää toimijoiden yhteistyötä palveluiden suunnittelussa ja tuottamisessa.

Jatkossa selvitetään, voidaanko yrityksille ja seuroille tarjota tiloja välinevuokraustoiminnan järjestämiseen. Luonto ja retkeily otetaan mukaan Håkansbölen kartanon palveluvalikoimaan muun muassa tapahtumien, opastuksen ja retkeilyn tukipalveluiden muodossa. Alueen koiraurheilun palveluvalikoimaa voidaan kasvattaa, mikäli Ojanko Areena tulevaisuudessa laajentuu.

Reitistön kehittäminen

Alueen nykyisten ja toivottujen reittien yhteensovittaminen sekä opastus vaatii koko alueen kattavan reitistösuunnitelman sekä yhteistyötä alueen toimijoiden kesken. Lisäksi kustakin uudesta reitistä tarvitaan reittikohtaiset toteutussuunnitelmat.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistoa on kehitetty Etelä-Suomen huippuhiihdon harjoittelu- ja kilpai-

lukesukseksi. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi alueelle toteutetaan rullahiihtorata. Radan suunnittelussa huomioidaan kulttuuri-, maisema- ja luontoarvot.

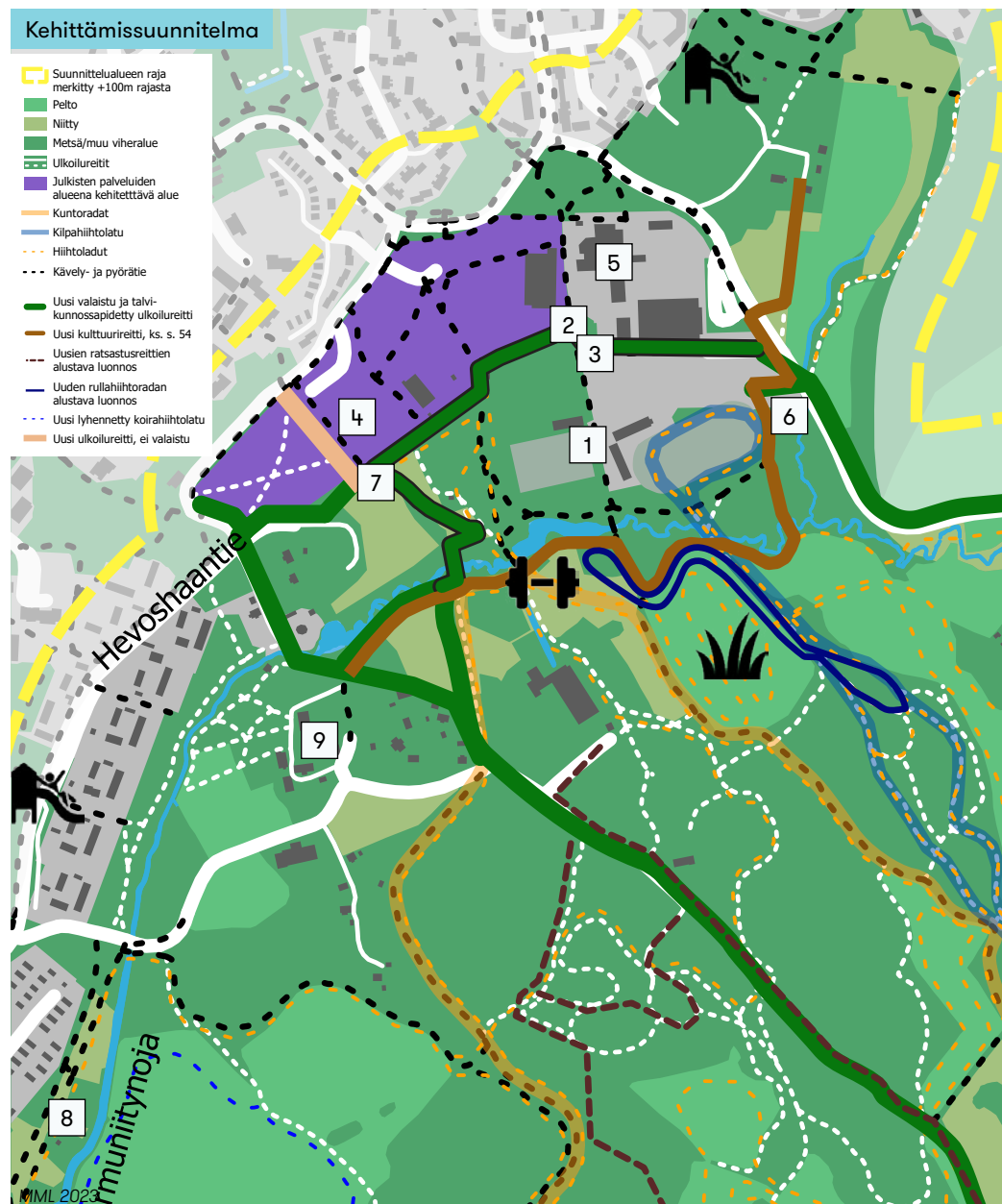
Frisbeegolfrataa on toistaiseksi kokeiltu sijoittamalla koreja maastoon, mutta viralliset heittopaikat ja opasteet puuttuvat. Radalle laaditaan uusi suunnitelma, jossa se sovitetaan yhteen alueen muiden toimintojen kanssa. Tavoitteena on täysimittainen rata, mutta turvallisuuden vuoksi rata voidaan toteuttaa myös lyhyempänä.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston latuverkosto on paikoin haastava, mikä on aiheuttanut vaaratilanteita aloittelevien hiihtäjien eksyessä kilpaladuille. Jatkossa opastuksella kerrotaan latujen vaikeus-taso sekä pituus selkeästi. Lisäksi risteyskohtien turvallisuutta lisätään opastuksella. Kormuniitynojalle rakennetaan uusi latusilta vanhan huonokuntoisen tilalle. Lisäksi tavoitteena on toteuttaa uusi talvikävelyille varattu silta nykyisen kapean sillan tilalle, lammaslaitumen eteläpuolelle Kormuniitynon yli. Nykyiseltä ladulta tehdään uusi latuyhteys Håkansbölen kartanolle, jonka kahvila palvelee jatkossa myös latukahvilana.

Kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle toteutetaan uusi valaistu ja talvikunnossapidetty kävelyreitti. Reitistön toteutuksessa huomioidaan muut alueen reitit. Talvikävelyreitit ja muiden alueen kävelyreittien varteen lisätään levähdyspaikkoja, mikä tarjoaa erityisesti senioreille ja perheille miellyttävämmät ulkoilumahdollisuudet. Ulkoilualueille lisätään myös roska-astioita, jotta ympäristö pysyy siistinä. Ojangan läheisyydessä valaistuksen toivotaan pysyvän iltaisin päällä klo 23 saakka, jotta myöhäisimmätkin koiraharrastajat näkevät lenkkeillä turvallisesti.

TAVOITE		TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORI- SOINTI
Toimintojen kehittäminen	1	Urheilupuiston alueelle rakennetaan varastorakennus urheilupuiston kalustolle.	***
	2	Uimahallin ja skeittipaikan väliin rakennetaan rantapallokenttiä.	**
	3	Parkouralueen toteuttamista skeittipaikan yhteyteen tutkitaan.	**
	4	Alueelle toteutetaan uusi lukiopaviljonki ja lukion ja peruskoulun käytössä olevien tilojen riittävyttä seurataan.	**
	5	Sisäpallotilun edistämisen mahdollisuuksia selvitetään.	**
	6	Ulkona säilytettävien tavaroiden kohta maisemoidaan.	***
	7	Kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle toteutetaan alueleikkipaikka. Sijainti esim. lammaslaitumen yhteydessä.	**
	8	Kormuniitynpuiston puistokentän päätyyn toteutetaan puistokuntoilupaikka.	**
Palveluiden kehittäminen	-	Alueen liikuntapalveluiden tarjontaa kehitetään palvelemaan monikulttuurista väestöä aiempaa paremmin. Matalan kynnyksen toimintaa lisätään.	**
	-	Selvitetään, voidaanko yrityksille/seuroille tarjota tiloja välinevuokraustoiminnan järjestämiseen.	**
	-	Yhteistyötä alueen toimijoiden välillä palveluiden ja tapahtumatoiminnan kehittämiseksi lisätään.	***
	9	Luonto ja retkeily otetaan mukaan Håkansbölen palveluvalikoimaan: tapahtumat, opastukset ja retkeilyn tukipalvelut.	***

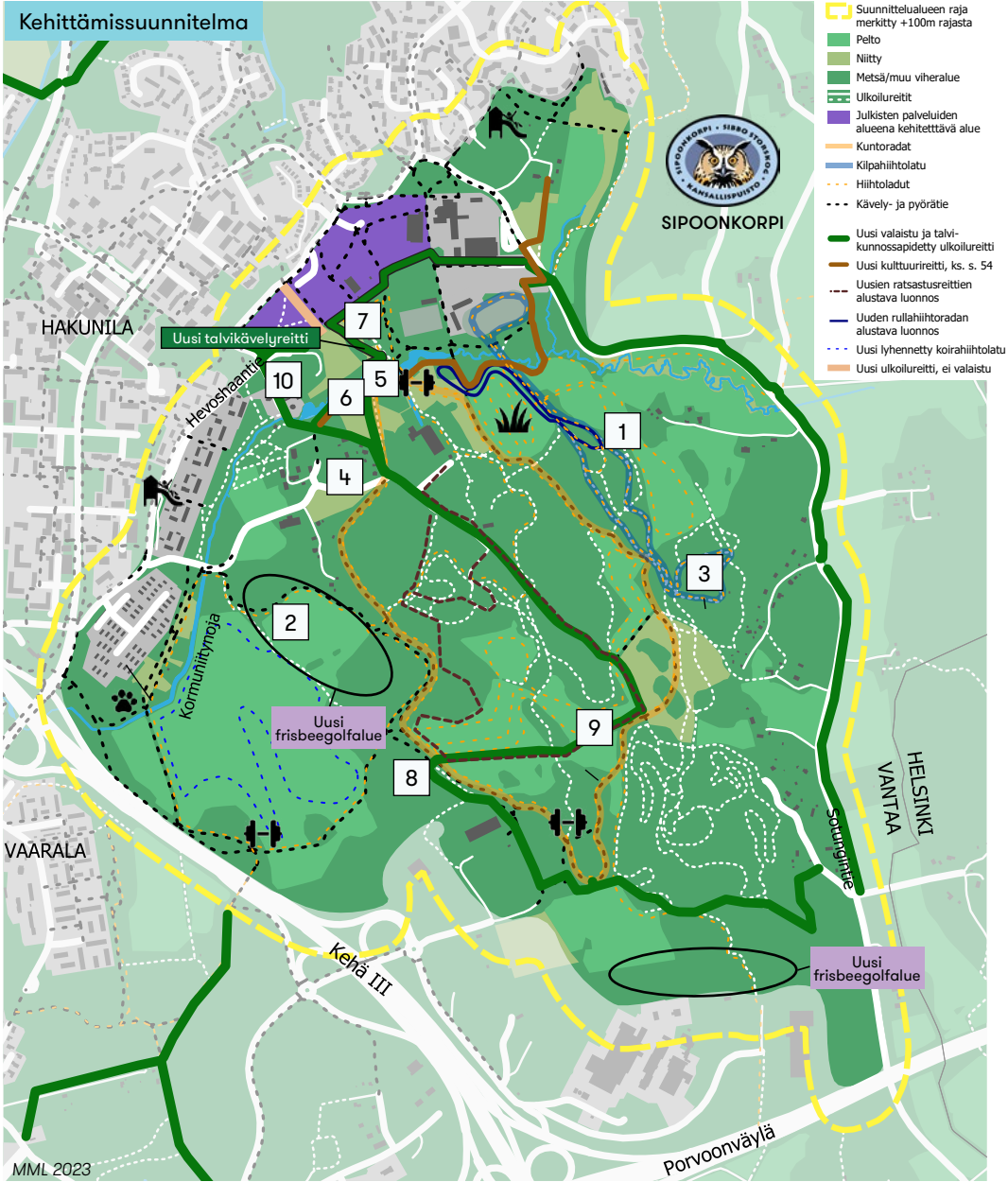
*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026)
 ** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035)
 *Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide



TAVOITE		TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORI-SOINTI
Reitistön kehittäminen	1	Alueelle toteutetaan rullahihtorata. Rata yhteensovitetaan muiden reittien sekä maisema- ja luontoarvojen kanssa tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.	***
	2	Nykyinen frisbeegolfrata siirretään kartalla osoitetuille alueille (2 aluetta) ja yhteensovitetaan muiden toimintojen kanssa turvallisen lopputuloksen takaamiseksi. Koirahihtolatu lyhennetään kartassa esitetyn mukaiseksi.	***
	3	Nykyiset ladut merkitään selkeämmin ja eri reittien risteyskohtien turvallisuutta parannetaan opastuksen avulla (ks. Opastus)	***
	4	Nykyiseltä ladulta tehdään latuyhteys Håkansbölen kartanon kahvilalle.	***
	5	Kormuniitynojalle toteutetaan uusi puistosilta/latusilta.	***
	6	Lammaslaitumen eteläpuolella sijaitsevan Kormuniitynojan yli johtavan nykyisen kapean sillan uusimista talvikävelyn ja -kunnossapitoon soveltuvaksi tutkitaan.	***
	7	Alueelle toteutetaan uusi talvikunnossapidetty ulkoilureitti. Tämän vuoksi pieni osa nykyistä latua muutetaan ulkoilureitiksi. Osa ulkoilureitistä palvelee tarkemmin opastettuna talvikävelyreitinä (kartalla mustareunainen vihreä viiva).	***
	8	Talvikunnossapidettävältä ulkoilureitiltä tehdään yhteys koirahihtoladulle ja koiraurheilukeskukseen.	
	9	Alueelle toteutetaan ratsastusreittejä, jotka yhteensovitetaan muun reitistön ja toimintojen kanssa. Reitit suunnitellaan yhteistyössä ratsastajien kanssa. Laukkasuoran kohdalla on tarve kahdelle erilliselle reitille, joista toinen palvelee ratsastajia ja toinen ulkoilureitinä ympäri vuoden.	***
	10	Tutkitaan latuyhteyden toteuttamista ratikan pysäkillä.	*
	-	Reittien yhteyteen lisätään levähdyspaikkoja ja roska-astioita, ja valaistuksen päällöön ajankohdat tarkistetaan.	***

Katso myös liikenteen kehittämiseen liittyvät reittitavoitteet, s. 36.

*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026)
** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035)
*Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide



LIIKENNEYHTEYDET JA PAIKOITUS

Puiston kehittyminen ja Hakunilan keskusta tuleva raitiotiepysäkki houkuttelevat alueelle lisää kävijöitä, mikä korostaa toimivien reittiyhteyksien, joukkoliikenteen ja paikoituksen tarvetta entisestään. Uusien kasvatuksen ja opetuksen tilojen myötä alueella kulkevien lasten ja nuorten määrä lisääntyy, ja alueen turvallisuuteen tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota. Tapahtumatoiminnan lisääntyessä pysäköintipaikoille on aiempaa suurempi tarve.

Jalankulun ja pyöräilyn edistäminen

Jatkossa on keskeistä kehittää reittiyhteyksiä Hakunilan keskustasta kulttuuri- ja urheilupuistoon. Reittien kehityksessä kiinnitetään huomiota niiden esteettömyyteen, valaistukseen ja opastukseen. Nykyisellään epälooginen ja vaarallinenkin urheilupuiston sisäänkäynti suunnitellaan uudelleen yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä ja urheilupuistosta toteutetaan jo suunniteltu reittiyhteys Sipoonkorpeen. Kaupunkipyöräpysäkkien sijoittamista alueelle selvitetään.

Joukkoliikenteen kehittäminen

Joukkoliikenteen osalta tavoitteena on parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa Hevoshaantiellä ja Sotungintiellä yhteistyössä HSL:n kanssa. Lisäksi parannetaan kulttuuri- ja urheilupuistoa palvelevat linja-autopysäkit (ks. viereinen kuva).

Pysäköinnin kehittäminen

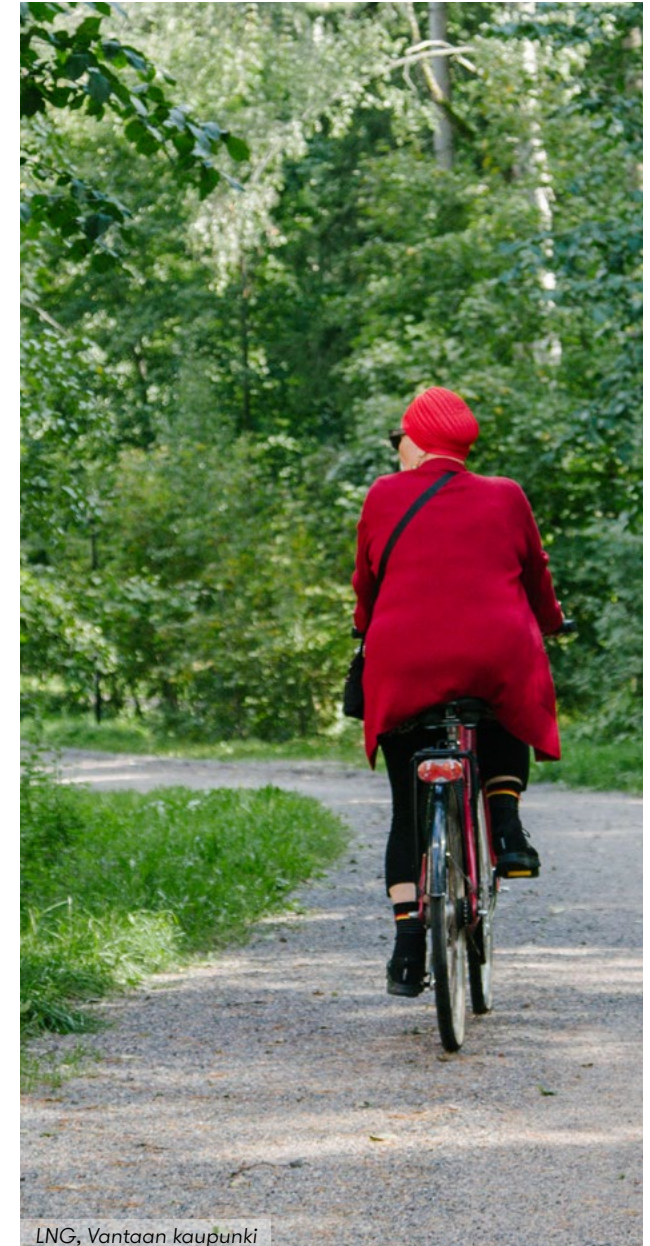
Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston jatkosuunnittelussa huomioidaan autojen pysäköinnin mitoituksen riittävyys. Erityisesti tapahtumien aikana pysäköintialueita yhteiskäytetään. Suurissa tapahtumissa tilapäisen pysäköinnin alueita voidaan käyttää lisäpysäköintiin maan ollessa jäässä.

Häkansbölessä avautuu uusi valtakunnallinen museokohde, kartanomuseo, vuonna 2026. Siihen mennessä alueen pysäköintiä kehitetään. Häkansbölen kartanon tilapäinen pysäköintialue muutetaan pysyväksi ja tilausliikenne mahdollistetaan. Kartanon pysäköintialueesta laaditaan erillinen suunnitelma.

Autopysäköinnin lisäksi myös pyöräpysäköintiä kehitetään lisäämällä runkolukittavia pyörätelineitä eri puolelle aluetta.



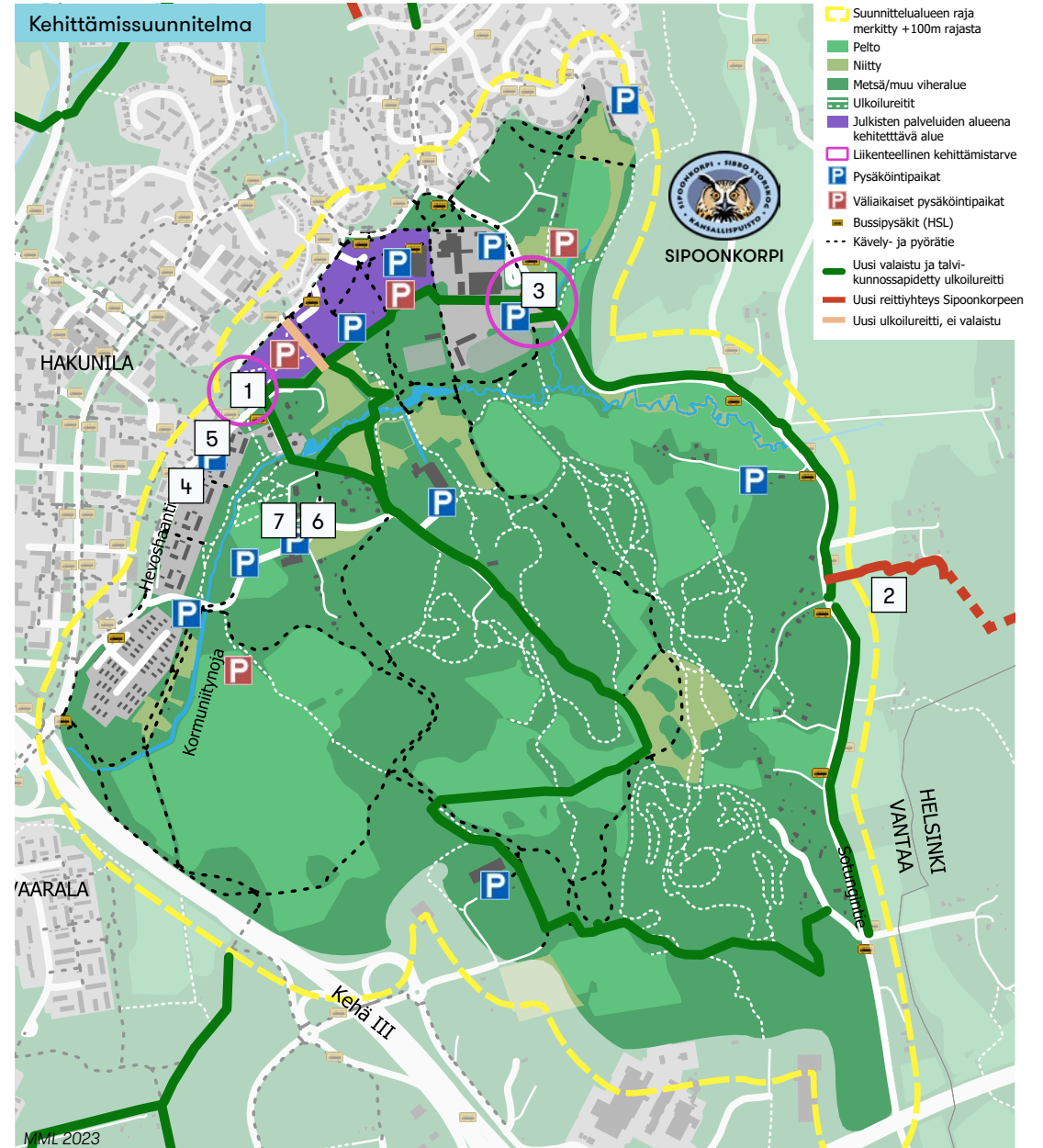
Tältä Hevoshaantien pysäkiltä puuttuu kunnollinen ja korotettu odotustila. Kuva: Vantaan kaupunki / Vaisala RoadAi-video



LNG, Vantaan kaupunki

TAVOITE		TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORI-SOINTI
Jalankulun ja pyöräilyn edistäminen	1	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston eri kohteisiin suunnitellaan ja toteutetaan suora ja turvallinen jalkankulku- ja pyöräily-yhteys	**
	2	Kulttuuri- ja urheilupuistosta toteutetaan ulkoilureitti Sipoonkorven kansallispuistoon. Kansallispuiston puolella kulkevan osuuden (katkoviiva) toteutuksesta vastaa Metsähallitus.	***
	3	Urheilupuiston sisäänkäynti suunnitellaan uudelleen turvalliseksi ja jalankulkijaystävälliseksi	***
	-	Kaupunkipyöräasemien lisäämisen mahdollisuudet ja sopivat sijainnit selvitetään.	**
	-	Varmistetaan, että reiteillä on riittävä valaistus.	**
Joukko-liikenteen kehittäminen	4	Bussiliikenteen tarjontaa pyritään parantamaan Hevoshaantiellä ja Sotungintiellä yhteistyössä HSL:n kanssa.	**
	5	Kulttuuri- ja urheilupuistoa palvelevien linja-autopysäkkien laatu parannetaan.	**
Pysäköinnin kehittäminen	-	Autojen pysäköintipaikat mitoitetaan riittäviksi.	***
	-	Pysäköintipaikkoja yhteiskäytetään (erityisesti tapahtumissa).	***
	6	Häkansbölen kartanon tilapäinen pysäköintialue muutetaan pysyväksi.	***
	7	Tilabusiliikenne mahdollistetaan Häkansbölen kartanolle.	***
	-	Runkolukittavia pyörätelineitä lisätään eri puolille aluetta.	**

*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026)
 ** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035)
 * Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide



MATKAILU, BRÄNDI JA TAPAHTUMAT

Matkailu

Vantaan tämän hetkisessä strategiassa matkailu ei ole merkittävässä roolissa. Toistaiseksi myöskään Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kansainvälisen matkailun kehittäminen ei ole ajankohtaista. Tämän kehittämissuunnitelman puitteissa kulttuuri- ja urheilupuistoa kehitetään valtakunnallisena matkailukohteena, jolla on mahdollisuus myöhemmin kasvaa kansainvälisiin mittoihin. Kehityksessä huomioidaan alueen arvot ja kestävyys.

Kävijämäärät

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistoon tavoitellaan monipuolisesti erilaisia ihmisiä sekä lähialueilta että kauempaa. Puiston nykyinen kävijämäärä selvitetään, jotta voidaan määrittää kävijämäärän tarkempi tavoite. Kävijöitä houkutellaan alueelle muun muassa alueen brändin selkeyttämisellä ja tunnettuuden lisäämisellä sekä palveluita ja tapahtumia kehittämällä. Kävijämäärätieto on osa alueen tiedolla johtamista, ja sitä voidaan hyödyntää palveluiden mitoittamisessa ja alueen kehittämisessä.

Brändi ja tunnettuus

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston brändiä kehitetään monipuolisena, ympärivuotisena ja eri kohderyhmiä palvelevana alueena. Alueen brändissä yhdistyvät monipuolinen luonto- ja virkistysalue, historialliset kartanomiljööt, museot, arvokkaat kulttuurimaisemat ja Etelä-Suomen

huippuhihdon harjoittelu- ja kilpailukeskus. Nykyisestä monipuolisesta, mutta tuntemattomaksi jääneestä alueesta rakennetaan Itä-Vantaan helmi.

Paikan päällä brändiä vahvistaa selkeä opastus, jossa näkyy yhtenäinen ja tyylikäs ilme. Alueelle saapumisesta ja alueella liikkumisesta tehdään kävijälle mielekästä ja palveluiden löytämisestä helpoa. Tunnettuuden kehittämiseksi laaditaan erillinen viestintäsuunnitelma, jossa etsitään ratkaisuja muun muassa alueen yleiseen viestintään, tapahtumaviestintään ja alueen eri toimijoiden viestintään sekä uusien palveluntarjoajien tavoittamiseen.

Palvelut ja tapahtumat

Alueen palveluita ja tapahtumia tuottavat kaupungin ohella alueen toimijat. Tavoitteena on palvella monipuolisesti eri ikäisiä ja erilaisia kävijöitä. Kaupungin tehtävänä on jatkossa viestiä yrityksille ja järjestöille aktiivisesti mahdollisuuksista järjestää toimintaa alueella. Lisäksi kaupungin tehtävänä on varmistaa palveluntarjoajien ja tapahtumajärjestäjien toimintamahdollisuudet. Håkansbölen kartanon hevostallin eristäminen mahdollistaisi nykyisen tapahtumatoinnin monipuolistamisen. Rakennus on kuitenkin asemakaavassa suojeltu, joten eristämisen mahdollisuus vaatii selvitystä.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston pääpaino tapahtumien osalta on pienimuotoisissa tapahtumissa. Urheilutapahtumien osalta maastohiihdon puolella järjestetään kuitenkin myös suurempia kansallisia kilpailuja. Kulttuuritapahtumat keskittyvät erityisesti Håkansbölen kartanolle, ja näitä ovat

muun muassa historiaan, kulttuuriin ja luontoon liittyvät tapahtumat. Myös rauniopuistossa on alueen siistimisen (ks. luonto, s. 34) jälkeen tavoitteena järjestää pienimuotoisia tapahtumia. Tapahtumien kehittämisessä tehdään yhteistyötä kulttuurituottajien kanssa. Tapahtumia tuottavat kaupungin ohella alueen toimijat ja kaupungin tehtävänä onkin viestiä mahdollisuuksista järjestää alueella tapahtumia ja palveluita.

Tapahtumat toteutetaan alueen nykyisen kapasiteetin rajoissa luonnon- ja kulttuuriympäristön kestävyys huomioon ottaen. Erillistä tapahtumainfaraa ei kehitetä. Yhteistyötä alueen toimijoiden välillä tiivistetään laatimalla yhteinen tapahtumien vuosikello. Tavoitteena on hyödyntää esimerkiksi pysäköintialueita ristiin kulttuuri- ja urheilupuiston tapahtumissa sekä houkutella kävijöitä tapahtumista tutustumaan myös alueen muihin palveluihin. Alueelle hankitaan yhteiskäyttöisiä myyntikojuja ja niiden designista laaditaan erillinen suunnitelma.



TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORI-SOINTI
Alueen kehittäminen kansallisena matkailukohteena ja pienimuotoisen tapahtumatoiminnan lisääminen.	Nykyiset käyttäjäryhmät pyritään tunnistamaan jatkokehitystä varten. Lisäksi nykyinen kävijämäärä mitataan ja sen pohjalta määritetään tavoiteltu kävijämäärä.	***
	Jatketaan nykyisten tapahtumien järjestämistä ja lisätään pienimuotoista tapahtumatoimintaa.	***
	Tutkitaan Håkansbölen kartanon hevostallin eristämisen mahdollisuutta (suojeltu rakennus, asemakaava).	***
	Laaditaan alueen toimijoiden yhteinen vuosikello yhteistyön kehittämiseksi.	***
	Hankitaan yhteiskäyttöisiä myyntikojuja ja laaditaan erillinen suunnitelma niiden designista.	**
Itä-Vantaan helmen brändin kehittäminen	Selkeällä opastuksella ja sen tyylikkäällä ja yhtenäisellä ilmeellä kehitetään alueen brändiä.	***
	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistolle laaditaan erillinen viestintäsuunnitelma, jossa osa-alueina ovat mm. yleinen viestintä, tapahtumaviestintä, alueen eri toimijoiden viestintä ja uusien palveluntarjoajien tavoittaminen.	**

*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026)
 ** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035)
 *Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide



Vantaan kaupunki

OPASTUS

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston opastusta kehitetään uusilla alue-, kohde- ja reittiopasteilla sekä päivittämällä suuntaviitat uusiin. Tärkeää on, että kävijät voivat jatkossa liikkua alueella helposti ja turvallisesti. Opastuksessa kiinnitetään huomiota reittien ja ympäristön hahmottamiseen sekä alueelle saapumiseen ja ympäröiviin kohteisiin, kuten Sipoonkorpeen löytämiseen. Opastuksen toimenpiteet on kirjattu oheiseen taulukkoon. Opastuksen tarkempi suunnitelmaluonnos on esitetty s. 45.

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORI-SOINTI
Opastuksen kehittäminen	Alueopasteet (karttaopasteet)	***
	Suuntaviitat	***
	Kohdeopasteet (teema/aihe-opasteet)	***
	Kulttuurireitin opastus (reittivahventeet)	**
	Kuntoratojen opastus (reittivahventeet)	***
	Opastus hakunilasta kulttuuri- ja urheilupuistoon	***
	Talvikävelyreitin opastus	**
	Latuopastus Sipoonkorpeen	***

*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026)
 ** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035)
 *Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide



KEHITTÄMISSUUNNITELMAN YHTEENVETO JA JATKOSUUNNITTELU

Seuraavalta sivulta alkavaan taulukkoon on koottu kaikki edellisissä luvuissa kuvatut Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämisen tavoitteet ja toimenpide-ehdotukset sekä niiden priorisoinnin luokka. Oikeaan sarakkeeseen on lisäksi merkitty, mitä suunnitelmia tai selvityksiä kyseiset toimenpiteet vaativat, jotta ne voidaan toteuttaa tai toteuttamista edistää.

Alueen kehittämistyötä jatketaan laatimalla toteuttamissuunnitelma, jossa määritellään tässä raportissa ehdotettujen toimenpiteiden vastuu- ja toteuttajatahot, alustavat kustannusarviot sekä tarkempi priorisointi aikajanan muodossa. Näin toimenpide-ehdotukset saadaan mukaan tulevaisuuden resurssointiin ja investointiohjelmiin.

Alueen toimijakokonaisuuden selkeyttämiseksi kaikki kulttuuri- ja urheilupuiston käyttö-, virkistys- ja varastointialueiden sekä reittien vuokra- ja käytösopimukset tarkistetaan ja uusitaan tarvittaessa.



MKe, Vantaan kaupunki

Luonto

*** Tärkeä, lyhyen aikavälin toimenpide (n. 2024-2026) ** Tarpeellinen, pidemmän aikavälin toimenpide (n. 2027-2035) *Mahdollinen, selvitystä vaativa toimenpide

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	VAADITTAVAT SELVITYKSET / SUUNNITELMAT
Luontoarvojen säilyttäminen ja vahvistaminen	Koko alueelle laaditaan hoitosuunnitelma yleiskaavan määräykset huomioiden. Hoitosuunnitelmassa huomioidaan alueen luontoarvojen säilyttäminen, vieraslajien poisto ja alueen siistiminen. Kartalle on merkitty kohtia (5 kpl), jotka on tunnistettu erityisesti siistimistä ja/tai vieraslajien poistoa vaativiksi sekä kohtia (1kpl), jotka kaipaavat käytön selkeytystä.	***	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston hoitosuunnitelma
	Ohjataan kulkua ja kerrotaan luontoarvoista uuden opastuksen avulla (ks. Opastus)	***	
	Kormuniitynojan kunnostussuunnitelma (2016) päivitetään ja toteuttamatta jääneet sekä jatkuvat toimenpiteet toteutetaan. Päivitetystä kunnostussuunnitelmassa huomioidaan alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot.	***	Kunnostussuunnitelman (2016) päivitys
	Alueelle toteutetaan Kormuniityn luonnontarkkailupaikka ja poimintapello.	**	Selvitys sopivasta sijainnista ja toteutussuunnitelma

Kulttuuri ja maisema

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	VAADITTAVAT SELVITYKSET / SUUNNITELMAT
Kulttuuri- ja maisema-arvojen säilyttäminen ja vahvistaminen	Nissbackan rauniopuiston alue siistitään niin, että sitä voidaan hyödyntää pienimuotoisiin tapahtumiin.	**	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston hoitosuunnitelma, ks. Luonto
	Osa pelloista voidaan muuttaa niityiksi viljelymaisema huomioiden. Nykyiset pellot, niityt ja laitumet säilytetään avoimina alueina.	**	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston hoitosuunnitelma, ks. Luonto
	Kehä III:n ja jätevoimalan melutorjunnan mahdollisuuksia tutkitaan.	*	
	Ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanolle lisätään piknikryhmiä.	**	
	Håkansbölen kartanolta Laila Pullisen veistospuistoon (sekä mahdollisesti edelleen suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevaan Leonardo Da Vilhun veistospuistoon) toteutetaan opastettu kulttuurireitti (ks. s. 54).	***	Alueen reittien ja toimintojen sekä opastuksen yleis- ja toteutussuunnitelmat (2024)
	Håkansbölen kartanoaluetta, palveluita ja tapahtumia kehitetään erillisen toimintasuunnitelman 2023-2026 mukaisesti. Toimenpiteinä mm. -tapahtumatoiminnan monipuolistaminen, yli 100 vuositaiasta tapahtumaa -esteettömyyskartoitus -markkinoinnin lisääminen sekä brändin ja visuaalisen ilmeen kehittäminen -yhteistyön lisääminen eri tahojen kanssa -puistonkäyttösuunnitelman päivitys -ekokompassi-kartoitus ja sertifikaatti	***/**	(Håkansbölen kartanon toimintasuunnitelma valmistuu vuonna 2024)

Liikunta ja virkistys

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	VAADITTAVAT SELVITYKSET / SUUNNITELMAT
Toimintojen kehittäminen	Urheilupuiston alueelle rakennetaan varastorakennus urheilupuiston kalustolle.	***	-Urheilupuiston yleissuunnitelman päivitys (aiempi vuodelta 2014) -Puistosuunnitelma ja toimintokohtaiset tarkemmat suunnitelmat
	Uimahallin ja skeittipaikan väliin rakennetaan rantapallokenttiä.	**	
	Parkouralueen toteuttamista skeittipaikan yhteyteen tutkitaan.	**	
	Alueelle toteutetaan uusi lukiopaviljonki ja lukion ja peruskoulun käytössä olevien tilojen riittävyttä seurataan.	**	
	Sisäpallolun edistämisen mahdollisuuksia selvitetään.	**	
	Ulkona säilytettävien tavaroiden kohta maisemoidaan.	***	
	Kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle toteutetaan alueleikkipaikka. Sijainti esim. lammaslaitumen yhteydessä.	**	
	Kormuniitipuiston puistokentän päätyyn toteutetaan puistokuntoilupaikka.	**	
Palveluiden kehittäminen	Alueen liikuntapalveluiden tarjontaa kehitetään palvelemaan monikulttuurista väestöä aiempaa paremmin. Matalan kynnyksen toimintaa lisätään.	**	-Palveluiden kehittämisen suunnitelma ja sitä tukevat selvitykset/haastattelut/kyselyt -Tapahtumien vuosikello (Häkansbölen kartanon toimintasuunnitelma valmistuu vuonna 2024)
	Selvitetään, voidaanako yrityksille/seuroille tarjota tiloja välinevuokraustoiminnan järjestämiseen.	**	
	Yhteistyötä alueen toimijoiden välillä palveluiden ja tapahtumatoiminnan kehittämiseksi lisätään.	***	
	Luonto ja retkeily otetaan mukaan Håkansbölen palveluvalikoimaan: tapahtumat, opastukset ja retkeilyn tukipalvelut.	***	

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	VAADITTAVAT SELVITYKSET / SUUNNITELMAT
Reitistön kehittäminen	Alueelle toteutetaan rullahiihtorata. Rata yhteensovitetään muiden reittien sekä maisema- ja luontoarvojen kanssa tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.	***	Alueen reittien ja toimintojen sekä opastuksen yleis- ja toteutussuunnitelmat (2024) (Frisbeegolfradan ja rullahiihtoradan suunnitelmat tekeillä 2024) (Puisto-/latuillasta rakennussuunnitelma laadittu 2022 ja latuyhteys kahvilalle toteutettu 2023)
	Nykyinen frisbeegolfrata siirretään kartalla osoitetuille alueille (2 aluetta) ja yhteensovitetään muiden toimintojen kanssa turvallisen lopputuloksen takaamiseksi. Koirahiihtolatu lyhennetään kartassa esitetyn mukaiseksi.	***	
	Nykyiset ladut merkitään selkeämmin ja eri reittien risteyskohtien turvallisuutta parannetaan opastuksen avulla (ks. Opastus)	***	
	Nykyiseltä ladulta tehdään latuyhteys Håkansbölen kartanon kahvilalle.	***	
	Kormuniitynojalle toteutetaan uusi puistosilta/latusilta.	***	

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	VAADITTAVAT SELVITYKSET / SUUNNITELMAT
Reitistön kehittäminen	Lammaslaitumen eteläpuolelle nykyisen kapean sillan tilalle toteutetaan uusi talvikävelylle varattu silta Kormuniitynojan yli.	***	Alueen reittien ja toimintojen sekä opastuksen yleis- ja toteutussuunnitelmat (2024) (Puisto-/latusillasta rakennussuunnitelma laadittu 2022 ja latuyhteys kahvilalle toteutettu 2023)
	Alueelle toteutetaan uusi talvikunnossapidetty ulkoilureitti. Tämän vuoksi pieni osa nykyistä latua muutetaan ulkoilureitiksi. Osa ulkoilureitistä palvelee tarkemmin opastettuna talvikävelyreittinä	***	
	Talvikunnossapidettävältä ulkoilureitiltä tehdään yhteys koirahihtoladulle ja koiraurheilukeskukseen.	***	
	Alueelle toteutetaan ratsastusreittejä, jotka yhteensovitetaan muun reitistön ja toimintojen kanssa. Reitit suunnitellaan yhteistyössä ratsastajien kanssa. Laukkasuoran kohdalla on tarve kahdelle erilliselle reitille, joista toinen palvelee ratsastajia ja toinen ulkoilureittinä ympäri vuoden.	***	
	Reittien yhteyteen lisätään levähdyspaikkoja ja roska-astioita ja valaistuksen päällölon ajankohdat tarkistetaan.	***	
	Tutkitaan latuyhteyden toteuttamista ratikan pysäkille.	*	

Liikenneyhteydet ja paikoitus

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	VAADITTAVAT SELVITYKSET / SUUNNITELMAT
Jalankulun ja pyöräilyn edistäminen	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston eri kohteisiin suunnitellaan ja toteutetaan suora ja turvallinen jalkankulku- ja pyöräily-yhteys	***	-Liikennesuunnitelmat -Hevoshaan tien vaarallisen mutkan liikennesuunnitelmaluonnos tekeillä 2024
	Kulttuuri- ja urheilupuistosta toteutetaan ulkoilureitti Sipoonkorven kansallispuistoon. Kansallispuiston puolella kulkevan osuuden toteutuksesta vastaa Metsähallitus.	***	{Ulkoilureitin yleissuunnitelmasuunnitelma laadittu 2017 ja rakennussuunnitelmat tekeillä 2024}
	Urheilupuiston sisäänkäynti suunnitellaan uudelleen turvalliseksi ja jalankulkijaystävälliseksi	***	-Liikennesuunnitelmaluonnos tekeillä 2024 -Urheilupuiston yleissuunnitelman päivitys
	Kaupunkipyöräasemien lisäämisen mahdollisuudet ja sopivat sijainnit selvitetään.	**	
	Varmistetaan, että reiteillä on riittävä valaistus.	**	-Reittikohtaiset valaistussuunnitelmat
Joukko-liikenteen kehittäminen	Bussiliikenteen tarjontaa parannetaan Hevoshaantiellä ja Sotungintiellä	**	
	Kulttuuri- ja urheilupuistoa palvelevien linja-autopysäkkien laatu parannetaan.	**	-Pysäkkikohtaiset suunnitelmat
Pysäköinnin kehittäminen	Autojen pysäköintipaikat mitoitetaan riittäviksi.	**	-Koko alueen pysäköintitarpeen selvitys -Häkansbölen kartanon pysäköintialueen suunnitelma -Alueen reittien ja toimintojen sekä opastuksen yleis- ja toteutussuunnitelmat (2024)
	Pysäköintipaikkoja yhteiskäytetään (erityisesti tapahtumissa).	***	
	Häkansbölen kartanon tilapäinen pysäköintialue muutetaan pysyväksi.	***	
	Tilabussiliikenne mahdollistetaan Häkansbölen kartanolle.	***	
	Runkolukittavia pyörätelineitä lisätään eri puolille aluetta.	**	

Matkailu, brändi ja tapahtumat

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	VAADITTAVAT SELVITYKSET / SUUNNITELMAT
Alueen kehittäminen kansallisena matkailukohteena ja pienimuotoisen tapahtuma-toiminnan lisääminen.	Nykyiset käyttäjäryhmät pyritään tunnistamaan jatkokehitystä varten. Lisäksi nykyinen kävijämäärä mitataan ja sen pohjalta määritetään tavoiteltu kävijämäärä.	***	-Käyttäjärhymäselvitys -Kävijämäärän mitta
	Jatketaan nykyisten tapahtumien järjestämistä ja lisätään pienimuotoista tapahtumatoimintaa.	***	(Häkansbölen kartanon toimintasuunnitelma valmistuu vuonna 2024)
	Tutkitaan Häkansbölen kartanon hevostallin eristämisen mahdollisuutta (suojeltu rakennus, asemakaava).	**	
	Laaditaan alueen toimijoiden yhteinen vuosikello yhteistyön kehittämiseksi.	***	Vuosikello
	Hankitaan yhteiskäyttöisiä myyntikojuja ja laaditaan erillinen suunnitelma niiden designista.	**	Myyntikojun designin suunnitelma
Itä-Vantaan helmen brändin kehittäminen	Selkeällä opastuksella ja sen tyylikkäällä ja yhtenäisellä ilmeellä kehitetään alueen brändiä.	***	(Opasteiden ilme suunniteltu tämän kehittämissuunnitelman yhteydessä 2024)
	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuistolle laaditaan erillinen viestintäsuunnitelma, jossa osa-alueina ovat mm. yleinen viestintä, tapahtumaviestintä, alueen eri toimijoiden viestintä ja uusien palveluntarjoajien tavoittaminen.	**	Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston viestintäsuunnitelma (Häkansbölen kartanolla tekeillä viestintäsuunnitelma 2024)

Opastus

TAVOITE	TOIMENPIDE-EHDOTUS	PRIORISOINTI	
Opastuksen kehittäminen	Koko alueen opastus- ja reittisuunnitelma	***	-koko alueen opastus- ja reittisuunnitelma
	Alueopasteet (karttaopasteet)	***	-opastekohtaiset suunnitelmat
	Suuntaviitat	***	(Eri opastetyyppien sijoitussuunnitelma ja opastemallit esitelty tämän kehittämissuunnitelman yhteydessä 2024)
	Kohdeopasteet (teema/aihe-opasteet)	**	
	Kulttuurireitin opastus (reittivahenteet)	***	-reittikohtaiset suunnitelmat
	Kuntoratojen opastus (reittivahenteet)	***	(Kulttuurireitin alustava suunnitelma tämän kehittämissuunnitelman yhteydessä 2024)
	Liikenteellisten kehittämisalueiden suunnitelmat ja opastus keskustasta	**	
	Talvikävelyreitti	**	
	Latuopastus Sipoonkorpeen	***	

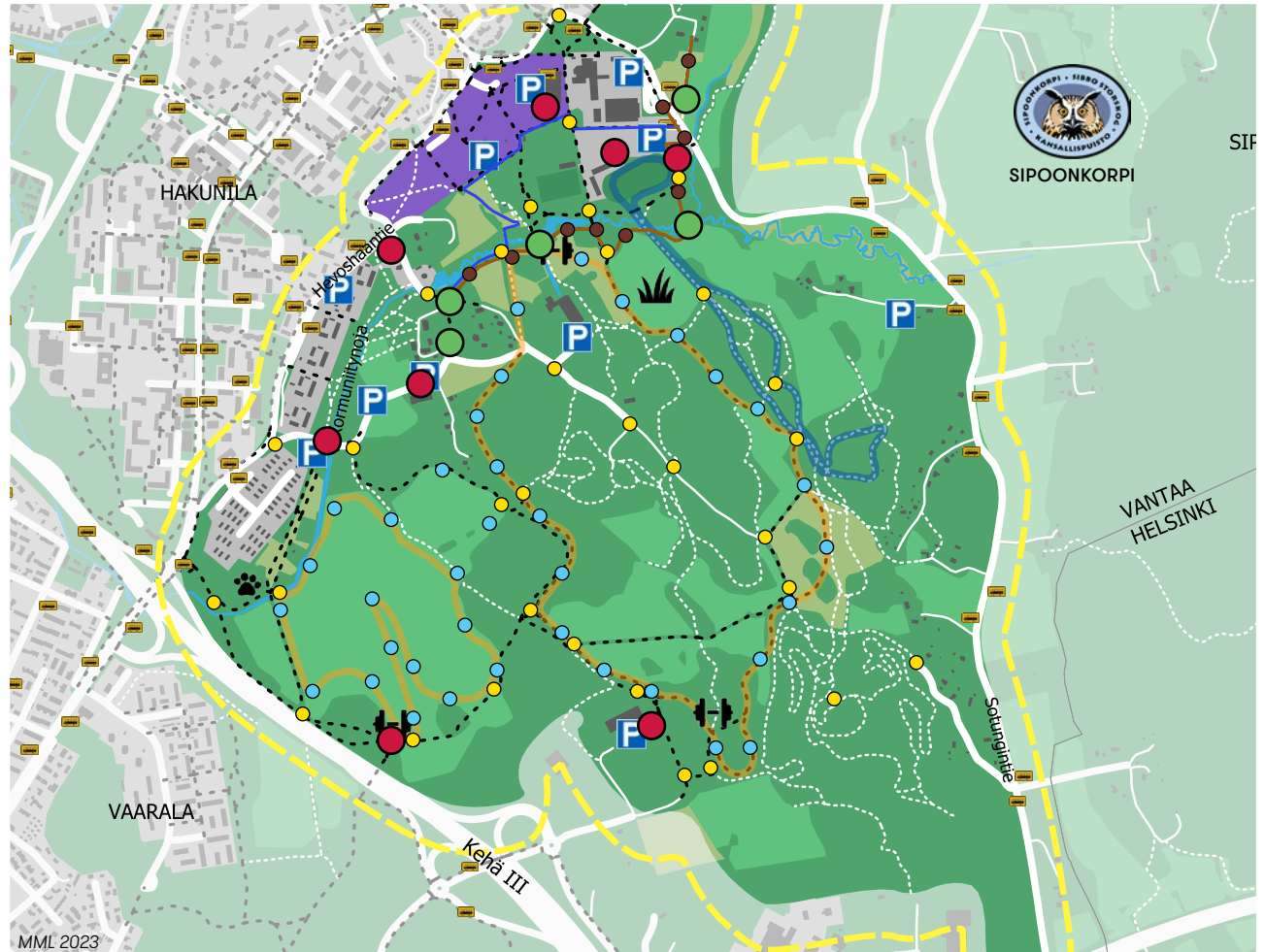
OPASTUKSEN PILOTTI

OPASTUKSEN ALUESUUNNITELMA

Opastus suunnitellaan käyttäjälähtöisesti ja alueen maisemakuvaan sopivaksi. Opasteet sijoitetaan niin, että ne on mahdollisimman helppo havaita ja seuraavat katseen suuntaa kulkureiteillä. Opastuksessa tavoitellaan kattavuutta niin, että esimerkiksi reitin opastus jatkuu katkeamatta. Opasteiden sijoittamisessa varmistetaan, etteivät ne ole kulun esteenä, ja opasteet sijoitetaan siten, että ne ovat luettavissa esteettömästi. Opastuksessa pyritään tulevaisuuden tarpeet huomioivaan kokonaisuuteen. Hyvin toteutettu opastus palvelee alueen käyttäjiä ja parantaa alueen tunnettuutta ja imagoa.

Oheisessa kartassa on esitetty eri opastetyyppien alustava sijoitusuunnitelma. Opastemalleista kerrotaan tarkemmin seuraavilla sivuilla.

- Alueopaste
- Kohdeopaste
- Viittaopaste
- Reittivahvenne



OPASTEMALLIT JA NIIDEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

Opasteperhe on kokonaisuus erilaisia opastetyyppejä, jotka on suunniteltu yhtenäiseksi ja helposti tunnistettavaksi kokonaisuudeksi. Opasteperheen visuaalinen ilme noudattaa Vantaan kaupungin brändiohjeistusta.

Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston alueelle on alustavasti suunniteltu käytettäväksi neljää erilaista opastemallia.



Alueopaste
2000×1000 mm



Viittaopaste
1000 mm x

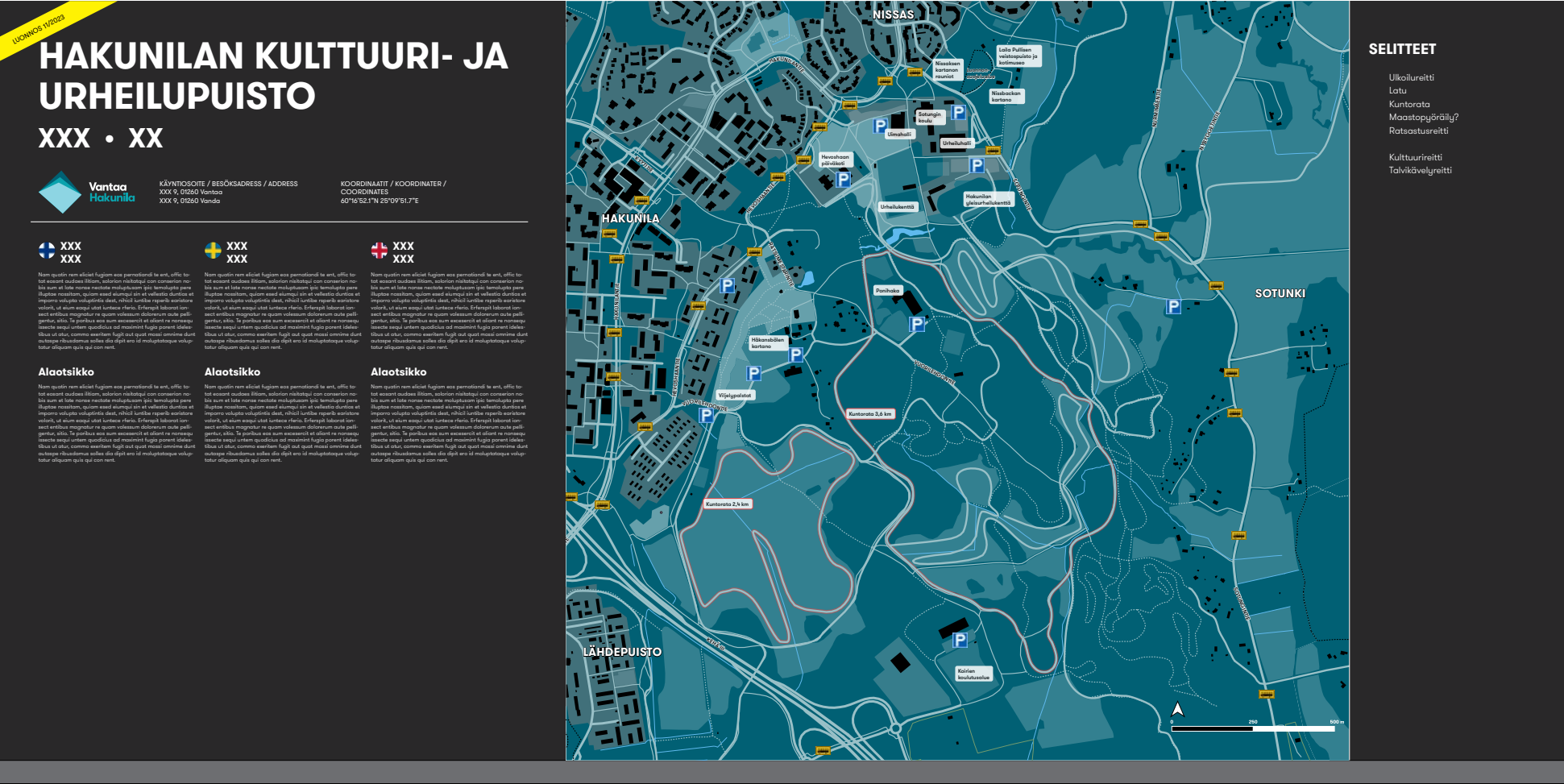


Kohdeopaste
1000×1000 mm



Reittimerkki
300×400 mm

Korkeus vaihtelee sisällön mukaan.
Vaatii päivityksen opasteen rakennepiirustukseen.



Alueopaste

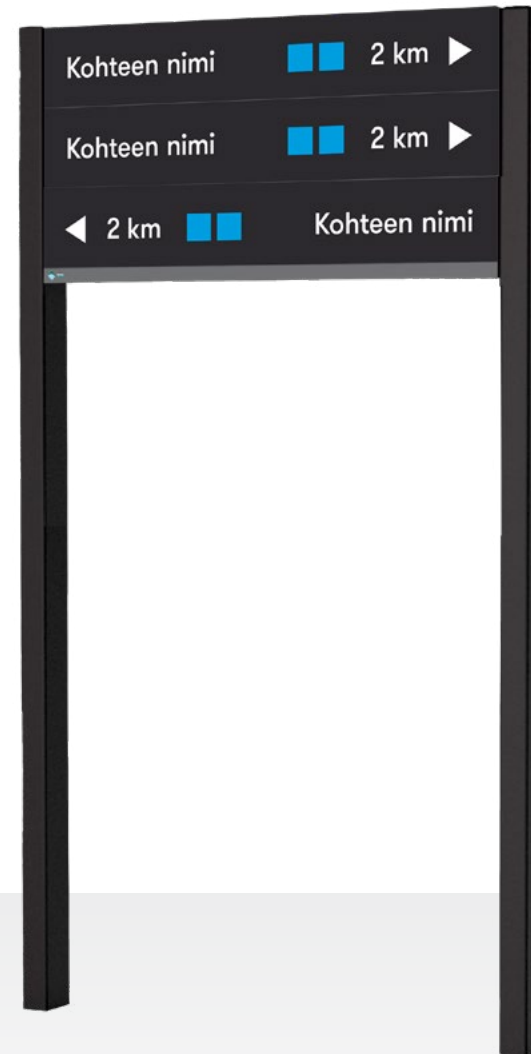
Alueopasteessa esitetään tietoa koko kulttuuri- ja urheilupuiston alueesta. Sen avulla muodostuu kattavaa kuvaa alueesta, opastetuista kohteista ja reiteistä. Lisäksi opasteessa voidaan kertoa lisätietoa alueen historiasta ja kehittämisestä tulevaisuudessa.

QR-koodeja hyödyntämällä voidaan sisällöstä esittää myös muita kieliversioita. Lisäksi kartasta voidaan tuottaa erikseen ns. talvikartta.

Opaskartan ulkoasu mukailee väreiltään Vantaan graafisen ohjeistuksen määrittelyjä ja Hakunilan tunnuksen sävyjä.

Viittaopaste

Opastusjärjestelmä pitää sisällään viittaopasteita, jotka ilmaisevat, missä suunnassa ja millä etäisyydellä tietyt kohteet sijaitsevat. Viittaopasteet on suunniteltu toteutettavaksi kaksijalkaisina hyödyntäen Vantaan olemassa olevaa tyyppipiirustusta (54951), jota on kuitenkin muokattava niin, että sen viittaosuuden korkeutta pystyy muuttamaan tarvittavaan kokoon.



Kohdeopaste

Kohdeopaste esittää lähialueesta kertovaa tietoa, joka voi olla kuvitettu aiheeseen sopivin tavoin.

Aiheita ovat muun muassa:

- kartanot ja alueen historia
- muinaisjäännökset ja keskiaika
- eläimet ja luonto
- kulttuurimaisema
- työväentalot
- suojellut rakennukset
- hulevedet
- luontokoulu, luontoarvot
- urheilukohteet, esim- frisbeegolf
- (Katutaide, Hakunilan keskustassa)

Kohdeopasteiden tekstit ja kohteet suunnitellaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. QR-koodeja voidaan hyödyntää monipuolisesti lisätietojen esittämisessä sekä myös palautteiden, kuten lajihavaintojen tai korjaustarpeiden keräämisessä.



Mallikuva Kuusijärven alueella käytetystä opastaulusta

Reittivahvenne

Reittivahvenne toimii reitin varrella usein toistuvana opasteena. Kulttuurireitin varrelle on suunniteltu käytettäväksi oheista merkkiä. Lisäksi erillisiä reittivahventeita voidaan hyödyntää kuntoratojen varrella. Reittivahventeiden pääasiallinen kiinnitystapa on olemassa oleviin valaisinpylväisiin mutta niitä voidaan tarvittaessa kiinnittää erikseen pystytettäviin pylväisiin tai puihin (varsinkin kuntoratojen varrella).



Esimerkki kuntoradan reittivahventeesta.



Esimerkki kulttuurireitin reittivahventeesta.

OPASTETTU KULTTUURIREITTI

Kulttuurireitti

Häkansbölen kartanolta Laila Pullisen veistospuistoon ja kotimuseoon toteutetaan opastettu kulttuurireitti. Kulttuurireitin linjauksessa huomioidaan reitin mahdollinen jatkuminen Leonardo da Vilhun veistospuistoon saakka ja lännessä makasiinimäen

lähettyville. Oheisessa kuvassa on esitetty kulttuurireitin suunniteltu linjaus sekä vaihtoehtoiset mahdollisuudet. Reitin lopullinen linjaus päätetään koko aluetta koskevan reittisuunnitelman laatimisen yhteydessä huomioiden myös rullahihtorata.

Kulttuurireitin kyltitysten tekstit ja kohteet mietitään yhteistyössä Vantaan kaupunginmuseon kanssa ja sovitaan lopulliseen reitin linjaukseen.



Kulttuurireitin asemapiirustus liitteenä

LÄHTEET

- Faunatica 2020. Vantaan kaavarunkoalueen lepakkoselvitys.
- Håkansbölen kartanon toimintasuunnitelma 2023–2026. Versio 0.75 → 0.9. 13.10.2023
- Innovaatioiden Vantaa - Vantaan kaupunkistrategia 2022–2025.
<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%20kaupunkistrategia%202022-2025.pdf>
- Koivisto, Andreas. Håkansbölen ja Nissbackan kartanoiden historiaa. Saatu sähköpostiliitteenä 24.10.2023
- Korminiitynojan ja Itä-Hakkilanojan kunnostussuunnitelma. Syksy 2016
- Korminiitynojan puistosillan suunnitelma. 2022. Saatu Petra Tammistolta 15.12.2023.
- Laila Pullisen veistospuiston kotisivut. Viitattu 2.11.2023. <https://www.lailapullinen.fi/puisto/#kotimuseo>
- Ojanko Areenan kotisivut. Viitattu 6.11.2023. <https://ojanko.fi/>
- Rantalainen, Sinikka. Korminiitynojan-Håkansbölen- Ojangan alueen luontoarvoista ja Luontokoulu. Saatu sähköpostiliitteenä 24.10.2023
- Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma 2021.
- Ulkoilureittisuunnitelma urheilupuistosta Sipoonkorpeen. 2022.
- Urheilupuiston yleissuunnitelma. 2014.
- Vantaan kaupunki. Kaupunkiympäristön toimiala, kadut ja puistot palvelualue. 2023. Viheralueiden palveluverkko 2023–2032
- Vantaan kaupunki / Ympäristökeskus. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. 2014. Vantaan luonnonsuojelualueet.
https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/vantaan_luonnonsuojelualueet_2014.pdf
- Vantaan kaupunginmuseo. 2022. Håkansböken kartanopuistossa havisee vuosisatojen historia.
<https://kaupunginmuseo.vantaa.fi/fi/blogit/museon-muruja/hakansbolen-kartanopuistossa-havisee-vuosisatojen-historia>
- Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031. <https://paatokset.vantaa.fi/ktwebscr/files/show?doctype=3&docid=2614868&version=1>
- Vantaan kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025. <https://business.vantaa.fi/fi/kasvu-ja-elinvoimaohjelma-2022-2025>
- Vantaan kulttuurilinjaukset 2021–2030. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaa_Kulttuurilinjaukset_2021-2030.pdf
- Vantaan liikkumisohjelma 2024–2027. Saatu Anu Jokelalta sähköpostiliitteenä 4.12.2023.
- Vantaan palveluhakemisto / Hakunilan urheilupuisto. Viitattu 6.11.2023. <https://www.vantaa.fi/fi/palveluhakemisto/palvelu/hakunilan-urheilupuisto>
- Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA – viherrakenteen kehityskuva. Luonnos. Saatu sähköpostiliitteenä 19.1.2024.

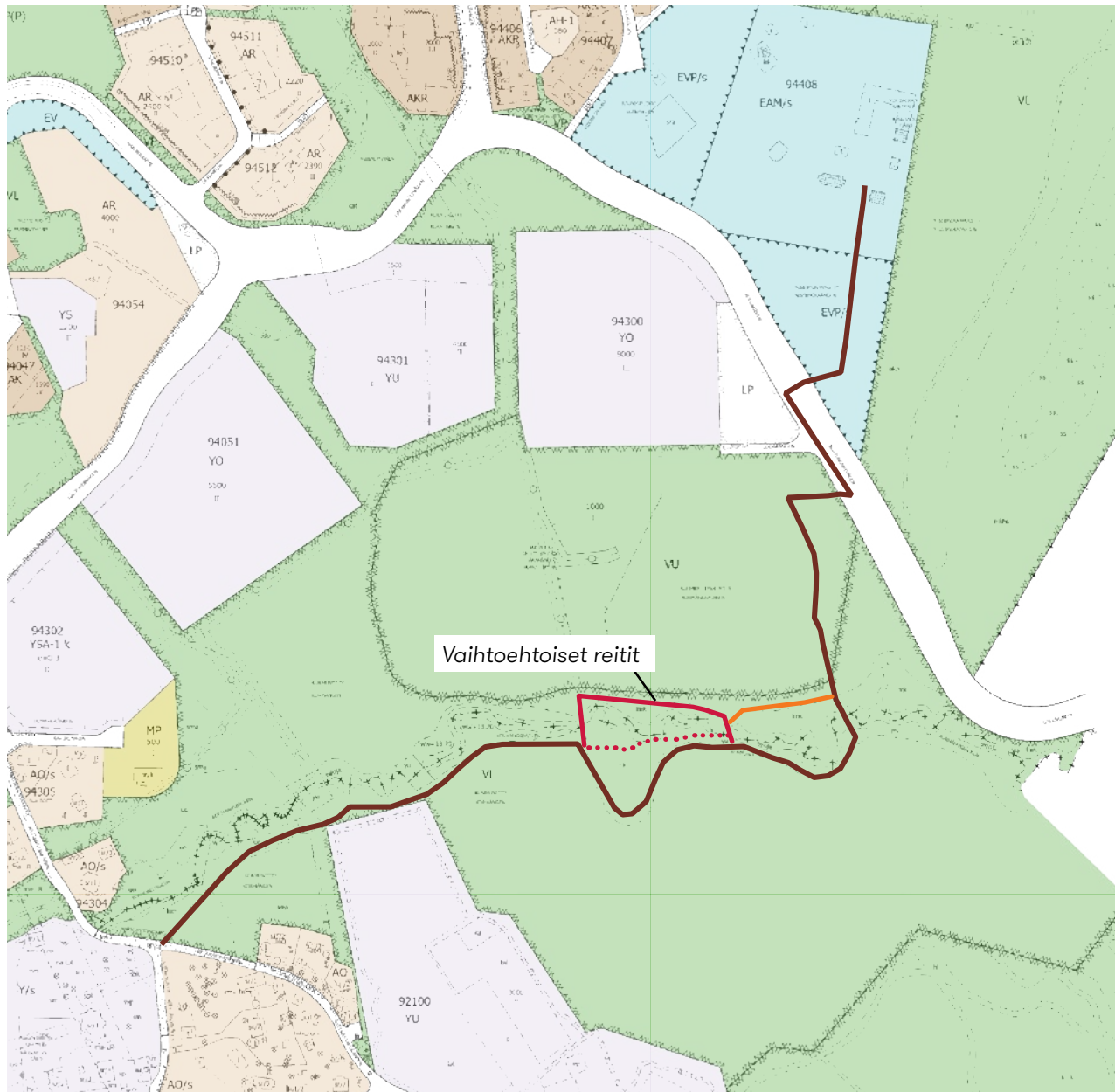
Kartoilla käytetyt symbolit:

www.flaticon.com ja fontawesome.com

LIITTEET

Kulttuurireitin asemapiirros

Kulttuurireitin asemapiirros



YHTEYSTIEDOT

Kaupunkiympäristön toimiala

Kadut ja puistot

p. 839 11 (vaihde)

Asematie 6A

PL 1810, 01030 Vantaan kaupunki



20 §

Hakunilan rullahiihtoradan puistosuunnitelman hyväksyminen / MH

VD/3126/10.03.01.00/2024

HW/SM/JJ

Rullahiihtoradalla tuetaan Vantaan hiihdon harjoitteluolosuhteita myös kesäkaudella. Lähtökohtana radan linjaukselle ja tasaukselle on käytetty olemassa olevia reittejä. Näin minimoidaan puuston poistoa ja luonnontilaiseen maaperään kajoamista. Samoin radalla on tarkoitus hyödyntää jo olemassa olevaa led-valaistusta sekä talviaikaista latujen lumetusta varten asfaltoitua kenttää. Radan asfaltointi auttaa jatkossa ensilumen ladun rakentamista ja käyttöönottoa.

Suunnitelmassa olemassa oleville reiteille on suunniteltu neljä metriä leveä, asfaltilla pinnoitettu rata. Ratasuunnitelma on FIS-kilpailusuositusten mukainen, jolloin siinä voidaan ratalevyden puolesta toteuttaa perinteisen ja vapaan hiihtotavan väliaikalähtö, perinteisen hiihtotavan takaa-ajolähtö ja perinteisen hiihtotavan yhteislähtö. Vapaan hiihtotavan yhteislähtö ei radalla onnistu, koska se olisi vaatinut reilusti leveämmän lähtöratalevyden.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat noin 350 000 euroa (alv 0 %).

Prosessi ja vuorovaikutus

Rullahiihtoradan suunnittelusta on tehty valtuustoaloite vuonna 2021, johon tämä puistosuunnitelma perustuu. Puistosuunnittelijana on toiminut insinööri- ja maisema-arkkitehtitoimisto FCG. Työtä on ohjattu katujen ja puistojen palvelualueen suunnitteluyksiköstä.

Puistoon rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kesällä 2024 tiedote suunnittelun aloittamisesta sekä luonnos rullahiihtoradan alustavasta sijainnista. Aloitustiedotteesta saadun sidosryhmäpalautteen perusteella on huomioitu ja vähennetty kulttuuriympäristöön kohdistuvia maisemahaittoja radan kallistusta sisäkaarteiden suuntaan lisäämällä sekä välttämällä risteäviä kävelyreittejä.

Suunnitelmakuvat olivat nähtävillä 19.9.-2.10.2024 välisen ajan. Puistosuunnitelmaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Muistutus on päätösesityksen liitteenä.

Meneillään oleva nähtävilläoloprosessi on lakisääteistä naapureiden kuulemista. Lisäksi heille on lähetetty suunnittelun aloitus- ja kuulutuskirjeet.

Vastine muistutukseen

Viheralueiden suunnittelu esittää vastineenaan, että suunnitteluratkaisulla varmistetaan rullahiihtoradan yksilöharjoitus ja kuntoilukäytön tavoitteellinen laatutaso sekä tietyt kilpailuolosuhteet pienin rajoittein. Rata on suunniteltu turvalliseksi ja sujuvaksi muut alueen käyttötarkoitukset huomioiden, jotta risteämisiä ei lumettomana aikana muodostuisi. Ratalinjauksen ja leveyden liikkumavara on pieni, koska nykyisten valaisimien ja luo-alueen välinen alue on tuolla alavalla kohdalla kapea, eikä rataa voitu siirtää tai levennää luontoarvoja heikentämättä. Nykyisen ratareitin sijoitteluun ovat vaikuttaneet myös kulttuuriympäristön maisema- ja luontoarvot, kustannussyyt ja resurssiviisauden tavoitteet.

Muistuttaja on huolissaan radan turvallisuudesta. Radan suunnittelu on puistosuunnitelmavaiheessa yleispiirteistä ja tarkentuu rakentamissuunnittelun aikana. Radan leveyttä ei todennäköisesti voida myöhemmin muuttaa, mutta radan maalauksia ja turvavyöhykkeiden merkintöjä suunnitellaan



tarkemmin jatkosuunnittelun aikana. Tutkimme myös mahdollisuutta muokata radan kallistuksia tiukimmissa mutkissa sekä ohjata hulevesiä, jotta kivituhkaa ei ajaudu rata-alueelle. Suunnittelun alkuvaiheessa on huomioitu Vantaan hiihtoseuran ja Vantaan latualueiden ympärivuotisen kunnossapidon näkökulmia.

Lumetusalueen tasaiselle alueelle suunnitellaan tarkemman rakentamissuunnittelun aikana tarkempi maalaussuunnitelma, jossa huomioidaan pientä kierrosta hiihtävät ja maalausviivoin erotetaan keskelle sijoittuva monitoiminnallinen harjoitusalue sekä tarkastellaan ympäröivän silmukkalenkin leventämistä neljästä metristä 5–6 metriin. Maalauksissa tarkastellaan erityisesti turvallisuuskäytävää ulomman vauhtikaistan ja keskellä harjoitusalueella erikseen toimivan tekniikkaharjoitusalueen erottamiseksi.

Kustannusarvio

Rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 350 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu

Suunnitelmat valmistuvat loppuvuodesta 2024 ja niiden toteutuksen on tarkoitus alkaa mahdollisesti vuoden 2025 aikana.

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 23.10.2024 § 20

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään

- a) antaa perustelutekstin mukainen vastine muistutukseen, ja
- b) hyväksyä Hakunilan rullahiihtoradan puistosuunnitelma, asemapiirustus 59646-1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 59646-1 Hakunilan rullahiihtorata, asemapiirustus
- 59646 Hakunilan rullahiihtorata, suunnitelmaselostus
- Muistutus, henkilötiedot poistettu, Hakunilan urheilupuiston rullahiihtorata

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

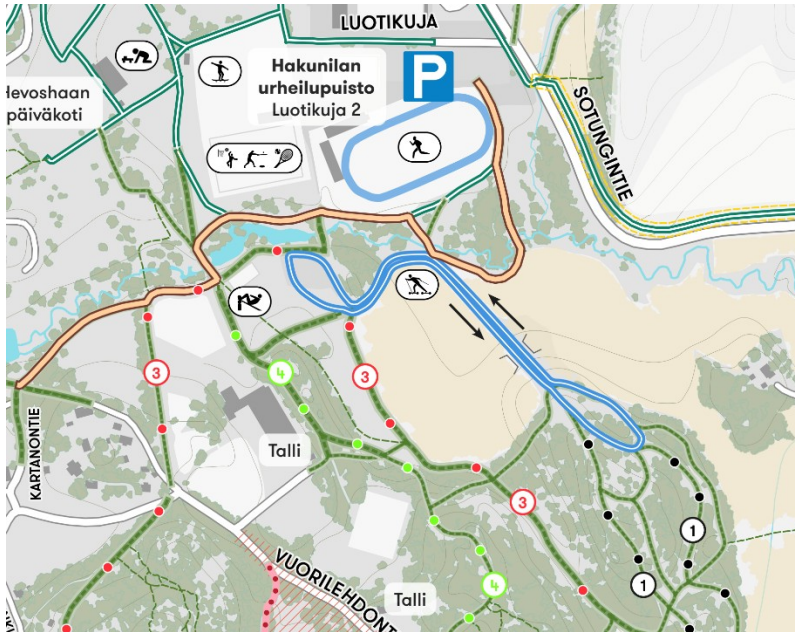
Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa.

Lisätiedot:

puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037,
maisema-arkkitehti Jonna Juusola, puh. 040 822 6776
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Pakilan Veto ry:n muistutus Vantaan kaupungille koskien Hakunilan rullahiihtoradan suunnitelmaa

Helsinkiläinen maastohiihtoseura Pakilan Veto ry kommentoi erityisesti Hakunilan rullahiihtoradan tulevana käyttäjänä pyynnöstä Hakunilan ulkoilu/ hiihtoreittien suunnitelmia seuraavasti:



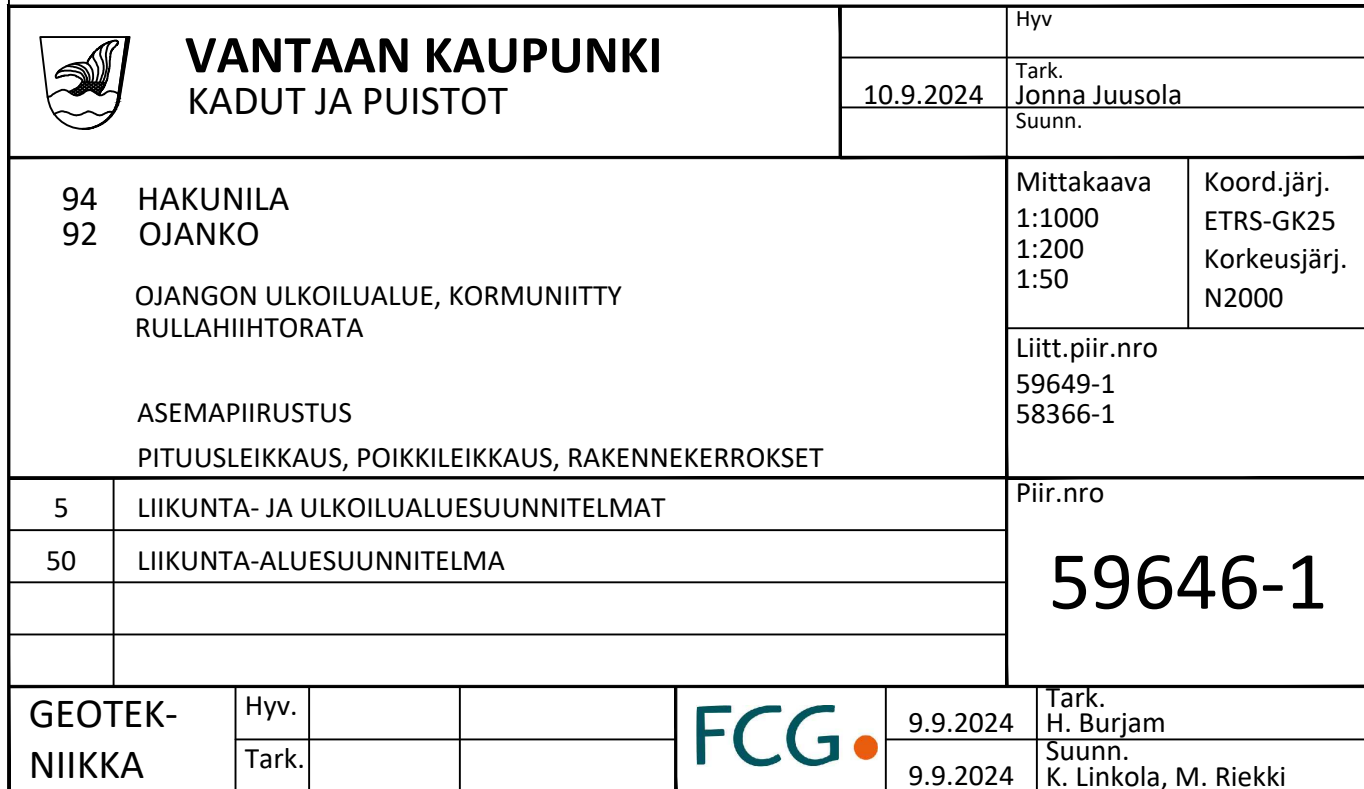
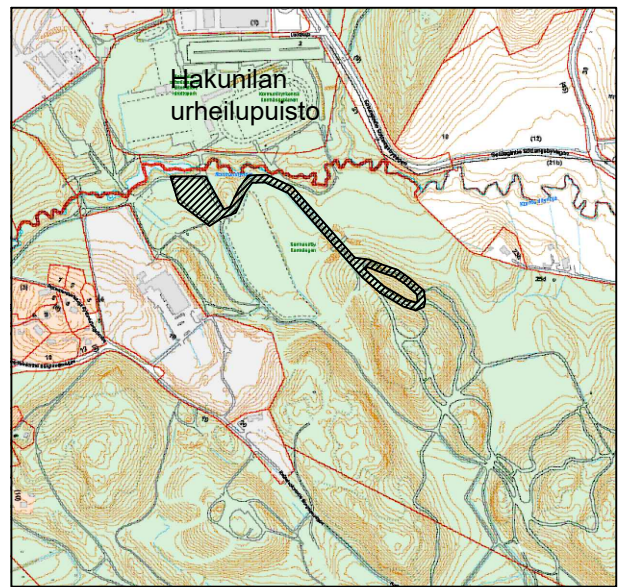
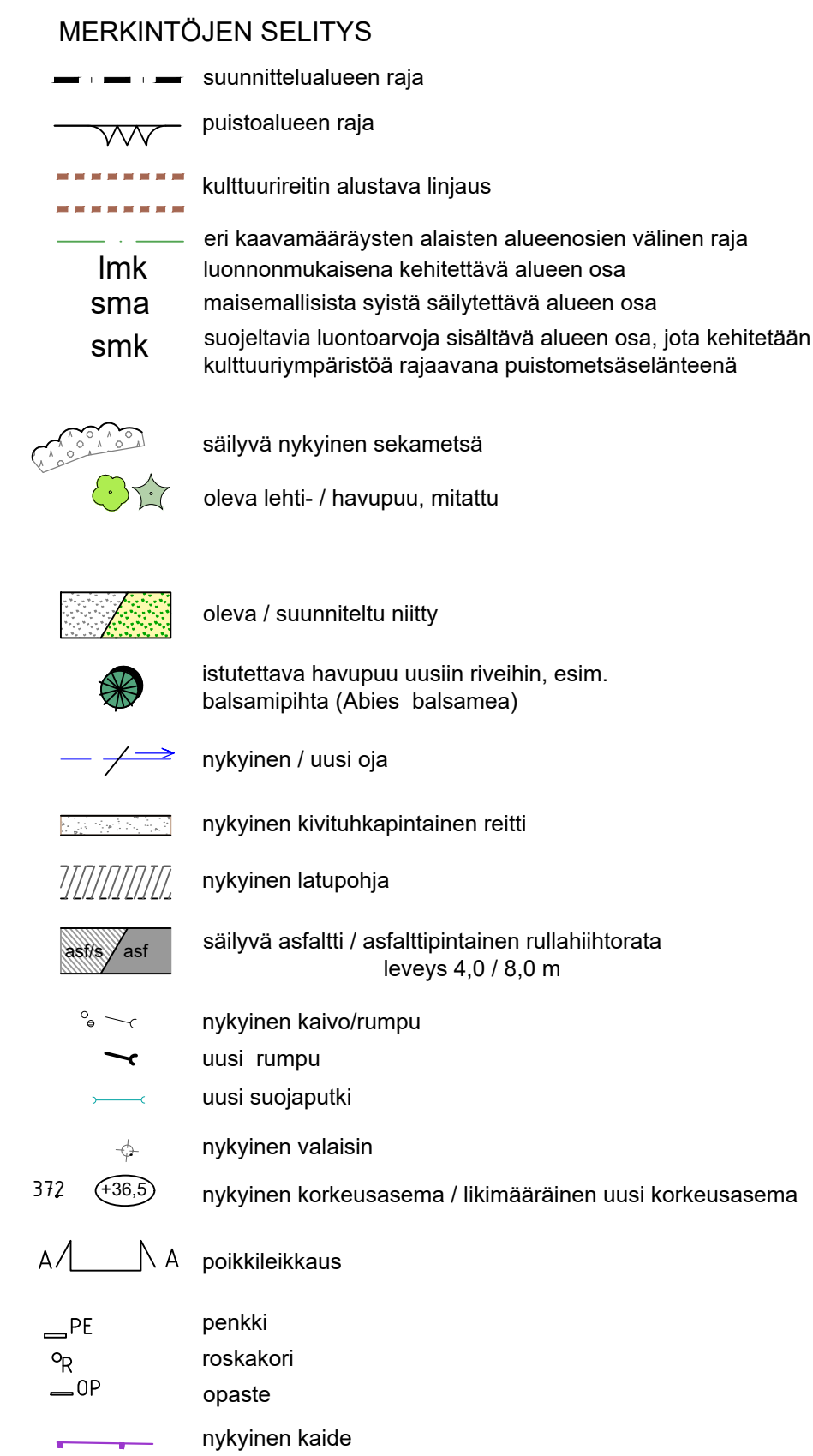
Ensiksi haluamme kiittää Vantaan kaupunkia ja sidosryhmiä hyvästä ja ansiokkaasta työstä hiihdon harjoitus- ja kilpailuolosuhteiden kehittämisen eteen pääkaupunkiseudulla. Erityisesti rullahiihtoradoille on kova tarve pääkaupunkiseudulla niiden mahdollistaessa turvallisen harjoitusympäristön hiihtäjien kesäharjoitteluun kaikenikäisille ja -tasoisille hiihtäjille.

Hakunilan suunnitteilla olevasta rullahiihtoradasta pyydämme kiinnittämään huomioita turvallisuusseikkoihin: Ensinnäkin on erotettava kaistat maalaamalla rata kaistamerkinnoin kaikkialta, missä rata kulkee kaksisuuntaisena kaistat vierekkäin. Toisekseen on erityisesti kiinnitettävä huomiota niin sanotun kenttäalueen ja pidemmän radan kierroksen risteyksen turvallisuuteen. Tarkoitamme tällä sitä, että tietyt käyttäjäryhmät tulevat käyttämään vain rullahiihtoradan tasaista aluetta tai tasaista osaa sen lähtöpisteen läheisyydessä ja toiset käyttäjäryhmät samaan aikaan taas hyödyntävät koko rataa ylä- ja alamäkeen.

Yhteentörmäyksen vaara ilman selkeitä kaistamerkintöjä onkin hahmottamamme mukaan erityisesti radan kohdassa, jossa niin sanotulta tykityskentältä lähdetään pidemmälle radalle kohti radan ylämäkiä. Esitämme ratkaisuksi tähän sitä, että rullahiihtoradan kenttäalueelle maalataan uloimmaksi vähintään kahden hiihtäjän levyinen kaista niille käyttäjille, jotka hiihtävät koko rataa ympäri ja sitten edellisen viereen keskemälle kenttää vähintään kahden hiihtäjän levyinen kaista niille, jotka hiihtävät vain kenttäaluetta ympäri. Keskikenttä kenttäalueella olisi jätettävä

merkinnöistä vapaaksi, jotta siinä olisi mahdollista tehdä tasaisella alueella erilaisia rullahiihdon taito- ja tekniikkaharjoitteita sekä vasta-alkajien tutustua rullahiihtoon turvallisella ja mielekkäällä tavalla.

Pakilan Vedon johtoryhmän puolesta





HAKUNILAN RULLAHIIHTORATA YLEISSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT

KOhteiden nimet	Hakunilan rullahiihtorata
Piirustusnumero	VAS 59646
Selostuksen laati	FCG/ Heidi Burjam, projektipäällikkö, 23.8.2024.
Selostuksen hyväksyi	Sirpa Mäkilä, puistosuunnittelupäällikkö, pvm. 10.9.2024
Tiedoksi	Kaupunkitilalautakunta

Suunnittelualue

Sijainti

Suunnittelukohde sijaitsee Hakunilan suuralueella, Ojangon (92) kaupunginosassa. Rullahiihtorata on suunniteltu Hakunilan urheilupuiston läheisyyteen, Kormuniitynojan eteläpuolelle. Ratasuunnitelma sijoittuu alueelle, joka talvisin toimii hiihtolaturien alueena. Suunniteltu rata-alue sijoittuu pääosin maisemaltaan avoimilla alueilla Kormuniityn lähivirkistysalueelle (VL) ja metsäselänteellä Ojangon ulkoilualueelle, joka on myös asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL). Suunnittelualue sijoittuu kokonaan laajan virkistysalueen sisälle, eikä se rajaudu suoraan muuhun kuin lähivirkistysalueeseen. Kormuniitynojan pohjoispuolella on Hakunilan urheilupuisto (VU) ja länsipuolella urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), jossa toimii ratsastuskoulu. Idässä lähivirkistysalue rajautuu asemakaavoittamattomiin Sotungin kylän maa- ja metsätalousmaihin.

Suunnittelualueen läheisyydessä on Hakunilan urheilupuiston urheilua ja liikuntaa palvelevat rakennukset ja suorituspäikat. Kormuniitynojan laaksossa sijaitsevat myös Håkansbölen kartano, Hevoshaan päiväkot, Hakunilan uimahalli, Sotungin lukio ja koulu sekä jalkapallohalli.



Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualue sijoittuu Sotungin kylän ja Håkansbölen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Yleiskaavassa (Vantaan yleiskaava 2020) suunnittelualue on lähivirkistysalueella (VL), jossa on arvokkaan kulttuurimaiseman merkintä. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa, 1. Arvokas kulttuuriympäristö, tämä merkintä jakautuu kahdeksi eri alueeksi, joissa pääasiassa avoimet alueet ovat kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erittäin arvokasta kylämaisemaa ja metsäselänne maisemallisesti arvokasta aluetta tai muuta arvokasta kulttuuriympäristöä. Yleiskaavassa, suunnittelualueen pohjoispuolella, Kormuniitynojan linjaa mukailee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue eli LUO-merkintä (kormuniitynoja) ja ekologisen runkoyhteyden merkintä ja länsipuolella luode-kaakkosuuntainen ohjeellisen ulkoilureitin merkintä ja Brantsinmäen LUO-aluemerkintä.

Suunnittelualue sijoittuu lainvoimaisille asemakaava-alueille (Hakunilan urheilupuisto 940600 ja Ojanko 920100). Ratasuunnitelma sijoittuu lähes täysin Kormuniitynojan asemakaavan luonnonmukaisena kehitettävän alueen (Imk) nykyisen LUO-alueen eteläpuolelle. Ojangan asemakaavassa on esitetty ohjeellisia ulkoilureittejä ja ohjeellinen latupohja. Ratasuunnitelma noudattaa näitä sijainteja. Ojangan lähivirkistysalueelle on merkitty maisemallisista syistä avoimena säilytettäviä alueita (sma) ja suojeltavia luontoarvoja sisältävä alueen osa, jota kehitetään kulttuuriympäristöä rajaavana puistometsäselänteinä (smk).

Maan omistaa Vantaan kaupunki.

Muut suunnitelmat

Ojangan ulkoilualueelle on laadittu laajempi *Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2024–2035* (WSP), joka kirkastaa Hakunilan kulttuuri- ja liikuntapalveluiden tulevaisuuden vision ja luo yhteisen tavoitetilan koko alueelle. Siinä on alustavasti suunniteltu alueen reittien ja toimintojen kokonaisuus ja yhteensovitus. Sen jatkoksi on tekeillä *Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston reittisuunnittelu -työ* (WSP), jonka kanssa Hakunilan rullahiihtoradan yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä.

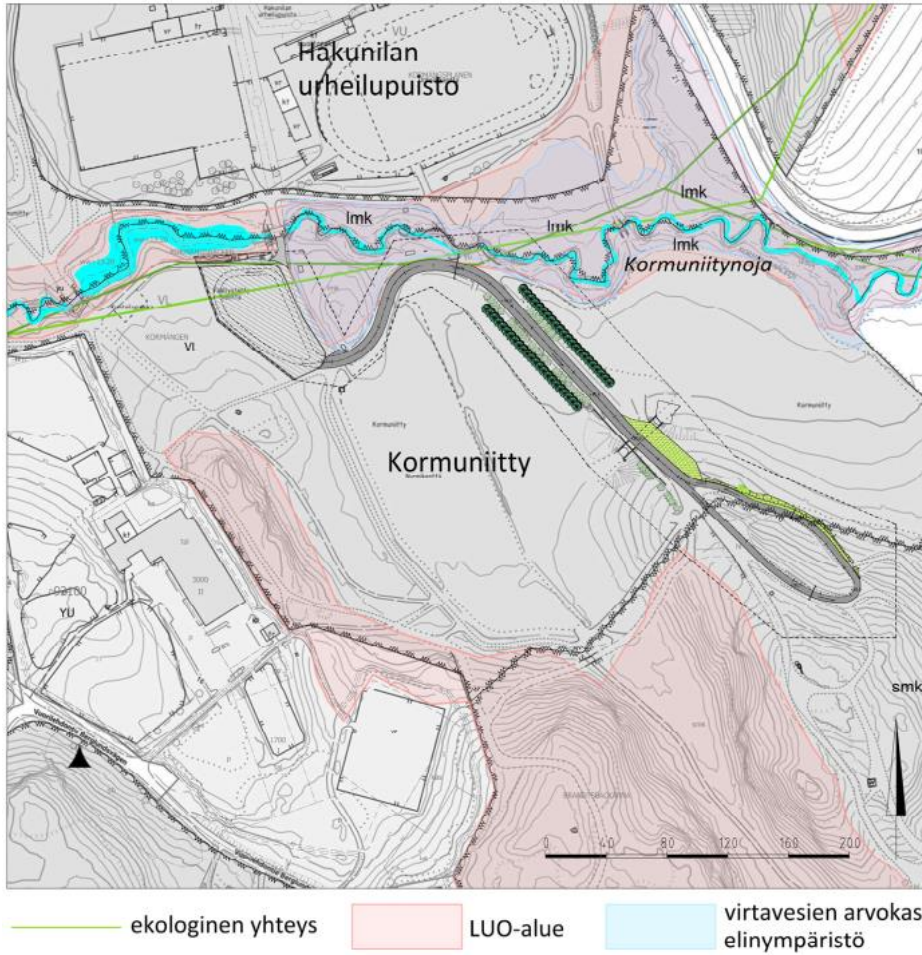
Alueen nykytila

Suunnittelualue on entistä viljelymaisemaa ja metsää. Hakunilan urheilupuiston ja Ojangan ulkoilualueiden urheilu- ja virkistyskäyttöä varten alueella on paljon virkistysreitiverkostoa, joista suurin osa palvelee talvisin latuina. Kormuniityn pelloille on tasattu myös nurmikenttiä, asfaltoitu latujen lumetusalue sekä rakennettu ulkokuntoilupaikka ja pieni katos. Talvikauden maastohiihtoa ja hiihtokilpailuita varten latupohjien risteämiskohtaan, selänteen jatkeeksi on maastoon peitetty rumpusilta. Kilpalatureitin varrella on perinteisille puupylväille uusittu led-valaistus ja puisia sekä muita kevyitä aitarakenteita, joihin kiinnitetään talvisin kisavarusteita ja mainoksia.



Kuva 1: Latupohja nykytilassaan Kormuniitynojan läheisyydessä. Ratasuunnitelmaa on tehty olevan latupohjan linjausta hyödyntäen.

Luontoarvot ja maisema



Kartta 1: Luontoarvo-alueiden sijainnit suhteessa ratasuunnitelmaan.

Rullahiihtoradan suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kormuniitynojan LUO-alueeseen, joka on arvokasta puronvarsialuetta ja sisältää Kormuniitynojan alajuoksun

virtavesien arvokkaan elinympäristön. Paikalla on arvokkaita eläinkohteita, linnustoa, ja vaateliasta kostean lehdon kasvillisuutta sekä mm. silmälläpidettävää ojatädykettä. Kormuniitynojan kalalajistoon kuuluu myös mm. erittäin uhanalaiseksi luokiteltu taimen. Metsäselänteellä, jolle rata nousee, on myös Brantsinmäet-niminen LUO-alue, jossa on monipuolisia metsäalueita, vanhaa puustoa sekä lehtoja. Lisäksi alueella on uhanalaiselle lahokaviosammalelle soveltuvia alueita. Suunniteltu rata-alue ei kuitenkaan yllä sinne asti, vaan jää selvästi sen koillispuolelle.



Kuva 2: Näkymä Kormuniitynojalle ja suunnittelualueelle koillisesta, Sotungin kylältä päin.

Kormuniitty on hahmotettavissa etäältä, pitkillä näkymälinjoilla avoimena, metsäselänteisiin rajautuvana viljelysmaisemana. Kormuniitynoja erottuu kaukomaisemassa lehtipuiden ja pensaiden vaihtelevana nauhana.



Kuva 3: Näkymä hiihtosillalta pohjoiseen kohti Hakunilan urheilupuistoa.

Laaksossa, lähimaisemassa, Kormuniitynojan rantojen kasvillisuus sulkee paikoin pidempiä näkymiä. Lisääntynyt liikuntapalvelurakentaminen ja siitä johtuva vapaan kulkemisen rajoittaminen kiinnittää huomion helposti lähimaisemaan, jolloin selkeää kokonaiskuvaa laaksosta ja sen kulttuurimaisemasta on vaikeampi muodostaa. Kormuniittyä on hoidettu avoimena viheralueena ja pitkiä vehreitä näkymiä avautuu edelleen. Kilpahiihtoa varten on tehty tarveperäistä ympäristörakentamista, mikä antaa alueelle paikoin viimeistelemättömän leiman.

Maaperä

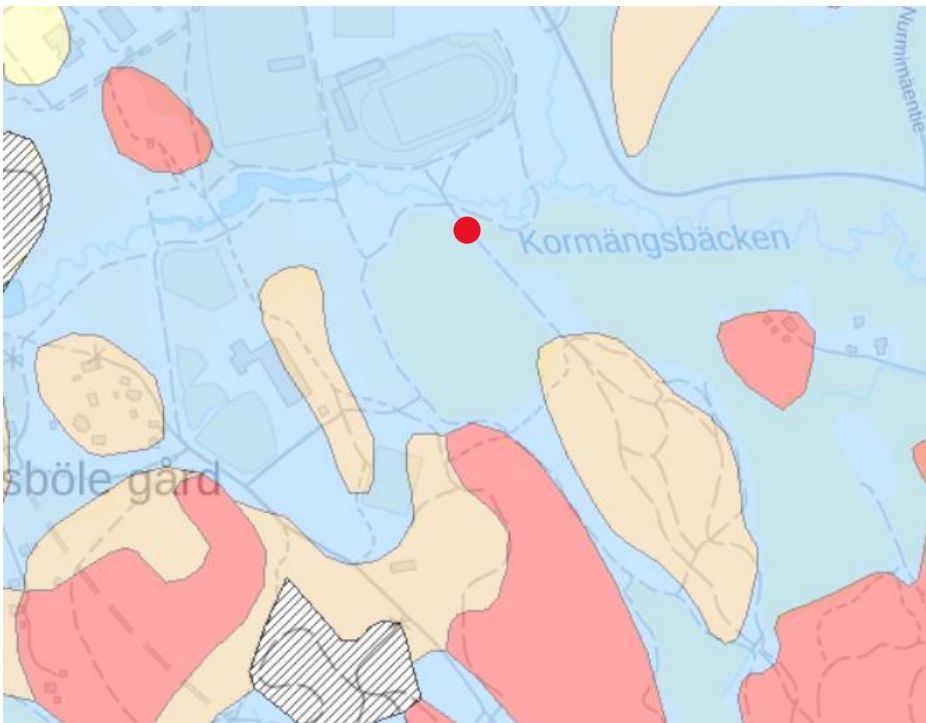
Alueella on tehty vuosina 1965–2022 pohjatutkimuksia. Pohjatutkimustulokset on esitetty rullahiihtoradan pituusleikkauksessa.

Alueen korkeussuhteet vaihtelevat rullahiihtoradan kohdalla tasovälillä + 14...+31.

Alueen maaperä on alavilla maaston osilla savea. Otettujen maaperänäytteiden perusteella liHAVAN saven vesipitoisuus on alavalla alueella vaihdellut $w = 50...80 \%$.

Savikerrostuma on painokairausvastuksen perusteella löyhää. Pinnassa on noin 1 m vahvuinen kuivakuorikerrostuma.

Korkeammalla maastossa maaperä on hiekkamoreenia.



Kartta 2. Ote maaperäkartasta. Lähde GTK

Maaperä on routivaa. Savikerrostuma on kuivakuoren alla häiriintymisherkkää.

Pohjavedestä ei ole tehty havaintoa.

Kommentoimut [JJ1]: Maaperäkartaan piste tai suunnitteluväline rajaus



Hydrologia

Suunnittelualue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen (kokonaiskoko ~1190 ha). Kormuniitynoja purkaa Krapuojaan, joka laskee mereen. Suunnittelualueen valuma-alueen koko (noin rullahiihtoradan pohjois- sekä itärajaan asti) on noin 10,6 ha ja sen osuus koko Kormuniitynojan valuma-alueesta on vähemmän kuin 0,9 %. Valuma-alueen nykyiset sekä tulevat purkupisteet sijaitsevat Kormuniitynojan altaan alajuoksulla. Maanpeitteeltä alue on pääasiassa metsää ja niittyä sekä nurmea (~90 %). Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Hakunilan rullahiihtoradan yleissuunnitelman tarkoitus on tutkia mahdollisuus rakentaa rullahiihtorata Hakunilan urheilupuiston yhteyteen. Suunnittelussa erityistä huomioita on kiinnitetty keinoihin, joilla rata saataisiin sovitettua mahdollisimman hyvin maisemaan. (Taulukko 1)

Ominaisuus	Keino lieventää maisemavaikutusta
Linjaus	Noudattaa lähtökohtaisesti olevien reittien linjausta. Uudet reitit reunavyöhykkeeseen, pellon ja metsän väliin.
Tasaus	Reitti noudattaa olevia reittien korkoja, kallistukset sovitetaan pientareisiin maastoa muotoilemalla, luiskaamalla
Leveys	Vältetään yli- ja alimitoitusta, rata 4m ja yhdistettynä 8m, välikaistaa käytetään harkitusti
Pinnoitelaatu, kunnossapysyminen	Pinnoitevalikoima lajin mukaan eli mm. teräspiikkien kestävyys, huollettavuus, paikattavuus, ulkonäön pysyvyys
Pinnoitteen väri	Ympäristön värit, kulttuurimaiseman raiteiden värit, sääolojen vaikutus mm. märkyys ja haalistuminen paahteessa. Lopullinen väriarvointi tehdään maastossa malliasennuksista
Käytettävyys	Loogisuus, hahmotettavuus, selkeys, houkuttelevuus
Ratamerkinnot	Merkintöjen minimimäärä ja merkintöjen kontrastin kohtuullisuus
Toiminnallisuus, turvallisuus	Kallistukset, kaarresäteet sopeutetaan ympäristöön suistumissuuntien avoimuus ja pehmeys
Kalusteet ja varusteet	Harkittu sijoittelu, ympäristöön sopivat mallit ja asennustapa
Maisemointitoimet	Kasvillisuuden hoitotoimet, uudet istutukset ja kylvöt sekä hoidon ohjeistaminen
Työmaan hyödyntäminen	Korjataan rakennettaessa samalla esim. maastossa kulkevat vesijohdot maan alle, siistitään latuaidat ja lumetuskajien ympäristöt, mitataan rakennettu infra huollon helpottamiseksi.

Taulukko 1: Keinoja lieventää rullahiihtoradan maisemavaikutuksia.



Lähtökohtana radan linjaukselle ja tasaukselle on käytetty olemassa olevia reittejä. Näin minimoidaan puuston poistoa ja luonnontilaiseen maaperään kajoamista. Samoin radalla on tarkoitus hyödyntää jo olemassa olevaa led-valaistusta sekä talviaikaista latujen lumetusta varten asfaltoitua kenttää. Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin kuvasovitteita, joissa tutkittiin rullahiihtoradan maisemavaikutuksia ja mahdollisuuksia lieventää niitä.

Radan pintamateriaaliksi päädyttiin valitsemaan asfaltti, sillä koko radan pinnoittaminen värjätyllä erityispinnoitteella tai ns. punaisella asfaltilla olisi tullut varsin kalliiksi rakentaa ja mahdolliset korjaukset jatkossa olisi myös haastavammat toteuttaa siten, että radan yhtenäinen säilyisi. Uuden asfaltin musta pinta haalistuu nopeasti ja näkyviin tulee asfaltin runkoaineena käytetyn luonnonkiven väri. Alueen erityyppisistä reiteistä rullahiihtorataa sivuava kulttuurireitti puolestaan on kapeutensa puolesta perustellumpaa rakentaa muista reiteistä eroavalla värillä tai pinnoitteella.

Sotungin kylältä päin katsottuna radan maisemavaikutuksia lievennetään kallistamalla rataa ylärinnettä vasten, jolloin pinnoite näkyy kaukomaisemaan vähemmän. Radan reunojen - ja rinneluiskien kasvillisuutta kehitetään kasvialustaa parantamalla ja kulttuurimaisemaan sopivin niittykylvöin. Vanhat, latupohjinakin palvelevat, kivituhkakäytävät ovat reunoiltaan epämääräisiä ja reunojen kasvualusta reittien rakentamisen jäljiltä varsin köyhää, jolloin niiden niittykasvillisuus on alttiina kulutukselle ja paahteelle ja siksi se on harvaa. Radan tullessa käyttöön, pientareille parannetut niityt välttyvät kulutukselta ja saavat mahdollisuuden kukoistaa paremmin.

Ulkoilualueen reitit

Hakunilan urheilupuiston ja Ojangan ulkoilualueen reittejä on suunniteltu tarkemmin *Hakunilan kulttuuri ja urheilupuiston reittisuunnittelu (WSP)* -suunnitelmassa. Rullahiihtoradan sijainti on suunniteltu sellaiseksi, että lumettomana aikana se ei risteä muiden reittien kanssa ja että sen huolto saadaan järjestettyä hyvin urheilupuistosta käsin. Rullahiihtorata toimii talviaikaan latupohjana. Reitin talvikäyttö on huomioitu radan suunnittelussa. Radan asfaltointi auttaa jatkossa ensilumen ladun rakentamista ja käyttöönottoa.



Kuvasovite 1: Näkymä rata-alueelle läheiseltä kulttuurireitiltä päin.

Rullahiihtorata

Rullahiihtoradan leveys on 4 metriä suuntaansa. Radat ovat rinnakkain lähtö- ja maalialueelta n. 340 metrin matkan, minkä jälkeen menevä rata erkaantuu kiertämään maastossa vastapäivään n. 265 metrin lenkkiosuuden.

Talvikäyttö on huomioitu järjestämällä riittävät tilavaraukset lumetettua kilpalatua varten.



Kuvasovite 2: Rata rakennetaan olevan reitin ja latupohjan paikalle.

Rataleveys on määräytynyt olevan reitin leveyden mukaan. FIS:n sääntökirjassa (Edition November 2023) (Taulukko 2) esitettyjen suositeltujen mittojen mukaan radalla voidaan rataleveyden puolesta järjestää seuraavia kilpailuja:

- perinteisen ja vapaan hiihtotavan väliaikalähtö
- perinteisen hiihtotavan takaa-ajolähtö
- perinteisen hiihtotavan yhteislähtö.

Radan tasaus noudattelee pitkälti olevan reitin tasausta. Suurin muutos on tehty paaluvälillä plv. 340–440, missä tasausta on korotettu enimmillään reilut puoli metriä. Näin kaakosta, kivituhkapintaista reittiä pitkin virtaavat pintavedet pystytään ohjaamaan kokonaisuudessaan reitistön lounaispuolelle eivätkä vedet virtaa



rullahiihtoradan yli tuoden sille roskia yms., mikä olisi käyttäjäturvallisuuden kannalta huono asia. Samalla on poistettu yksi painannekohta.

396.4.4 Recommended course norms:

Race Format	Classical technique	Free technique
INTERVAL START		
Course		
Width of course (minimum)	3 m	4 m
Start		
Number of corridors	1	1
Finish		
Total width (minimum)	3.6 m	6 m
Number of corridors	3	3
PURSUIT		
Course		
Width of course (minimum)	4 m	5 m
Start		
Organisation/preparation	2 – 4 corridors	2 – 4 corridors
Width of start area (minimum)	4 m	6 m
Finish		
Total width (minimum)	4 m – 5 m	6 m – 8 m
Number of corridors	3 – 4*	3 – 4*
MASS START, SKIATHLON		
Course		
Width of course (minimum)	4 m	6 m
Start		
Organisation/preparation	Arrow start grid	Arrow start grid
Width of start area (minimum)	5 m	6 m
Number of corridors	Odd number 3;5*	Odd number 3;5*
Finish		
Total width (minimum)	4 m – 5 m	6 m – 8 m
Number of corridors	3 – 4*	3 – 4*

*) The number, width and length of corridors will be determined by the Jury according to the competition formats and finish area layout (uphill or flat).

Taulukko2: Ote FIS:n sääntökirjasta, Suositellut ratanormit.



Radan päällysrakenne on:

- AB11, 40 mm
- AB22, 50 mm
- kantava kerros, murske 0/32, 150 mm
- eristyskerros, XPS300, 50 mm
- jakava kerros, murske 0/56, 300 mm
- suodatinkangas N3.

Päällysrakenteen kokonaispaksuus on 590 mm.

Pinta-asfaltti AB11 on yleisesti rullahiihtoradoilla käytetty (mm. Vöyri ja Espoon Oittaa) ja käytössä hyväksi havaittu. Sen alapuolella oleva AB22 antaa rakenteelle kantavuutta ja kuormituskestoa raskaan huoltokaluston alla.

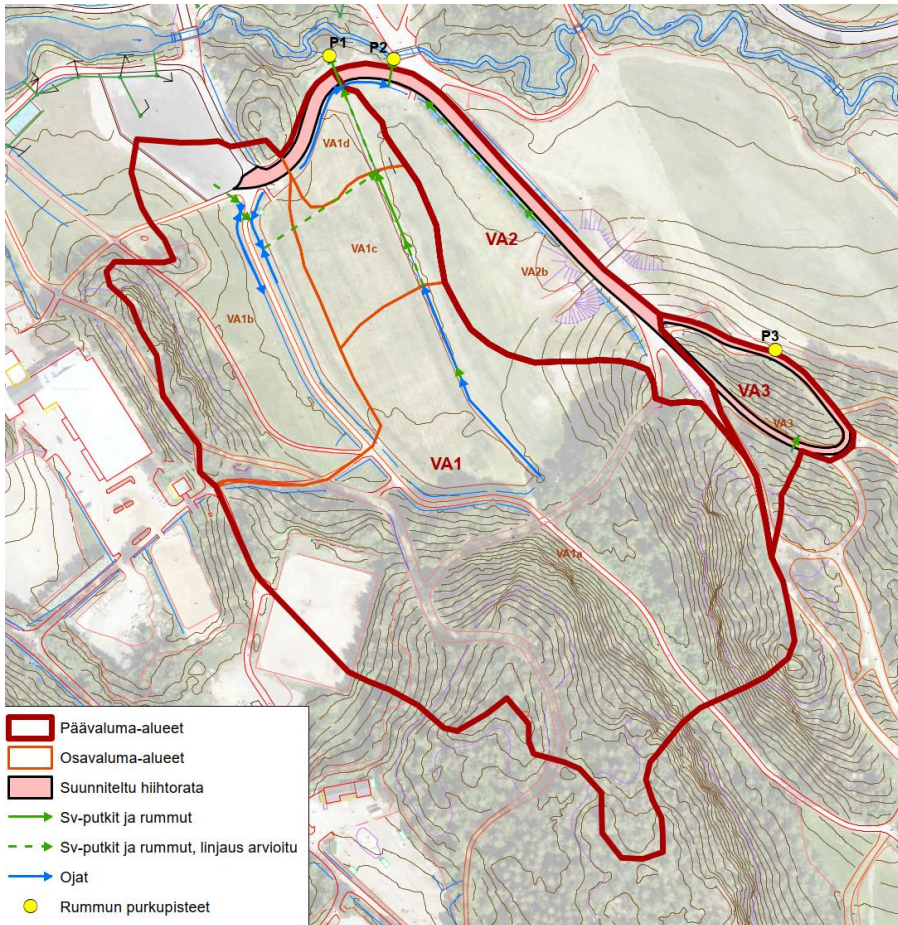
Sijoittamalla eristekerros koko radan alueelle riippumatta pohjamaan routivuudesta varmistetaan asfalttipinnan tasalaatuinen lämpötilakäyttäytyminen. Eristekerroksen sijoittaminen rakenteessa mahdollisimman ylös vähentää taas sen yläpuolella olevaa termistä massaa, jolloin päällysrakenteen yläosa viilenee syksyisin nopeammin ja menestyksellinen lumettaminen voidaan aloittaa aiemmin.

Edellä esitetyllä päällysrakenteella alueen savipohjamaalla on laskennallinen routanousu $RN_{lask}=50$ mm mitoituspakkasmäärällä $F_{20}=29000$ Kh (Vantaalla tilastollisesti kerran 20 vuodessa toistuva pakkasmäärä). Laskennassa XPS-eristeen vastaavuus eristävyiden kannalta $a=15$, alusrakenneluokka uF ja routaturpoama $t=6$ %.

Hankkeen maaperätutkimusten koekuoppien yhteydessä kaivettiin esiin myös kuusikujanteelle vuonna 2016 kuormituskestävämmällä FINNFOAM INFRA-levyllä toteutettu koerakenne. Levyn yläpinta on noin 20...25 cm:n syvyydellä kivituhkapäällysteen yläpinnasta. Levy todettiin täysin ehjäksi. Rakennussuunnitteluvaiheessa onkin syytä tutkia vaihtoehto, missä eristelevynä käytetään INFRA-levyä. Tällöin saattaa olla mahdollista poistaa ratarakenteista jakava kerros, jolloin kaivu- ja täyttömassoja voitaisiin vähentää.

Hulevesien käsittely

Suunnitellun hiihtorata-alueen nykyinen pintamateriaali on kivituhka, vain suunniteltu kääntölenkki sijaitsee lumetusalueella, nykyisellä asfalttikentällä. Rullahiihtoradan asfalttoinnin vaikutus valuma-alueen läpäisemättömyyteen on vähäinen (<2 %) ja arvioidun alueen kokonaisvalumakertoimen kasvu on pieni (esim. 10 mm sateella valumakerroin nousee tasolta 0,02 tasolle 0,025).



Kartta 3: Suunnittelalueen sekä rullahiihdon valuma-alueet ja virtausreitit.

Vantaan kaupunki
Vanda stad
Kaupunkiympäristön toimiala

www.vantaa.fi



Suunnittelualueen valuma-alue kuivataan nykytilanteessa avo-oja- sekä rumpuverkoston kautta suoraan Kormuniitynojaan (Kartta 3). Kantakartan, mittaus- ja laserkeilausaineiston sekä maastokäynnin perusteella arvioitiin suunnittelualueen osavaluma-alueet. Nykyiset johtoreitit säilytetään, vaikka osa rummuista on korvattava. Suurin osuus rullahiihtoradasta kallistetaan nykyisen nurmikentän suuntaan. Radan pintavedet johdetaan nykyisien viherpainanteiden sekä avo-ojien kautta rumpuihin. Pieni osuus radan itäpuolen pintavesistä johdetaan suoraan maastoon, johon se imeytyy.

Suurin osuus (VA1, ~8,6 ha) alueen hulevesistä on nykytilanteessa johdettu nurmikentän keskellä sijaitsevan avo-ojan sekä 300 m putken kautta nykyisen reitin alta Kormuniitynojaan (P1). Putkilinjassa on kaksi ritiläkaivoa. Radan eteläreunalla sijaitsevan kaivon lähtöputken korkoa ei ole mitattu ja se on sen takia arvioitu johtokartan perusteella. Johtokartan mukaan ainakin rummun loppuosan kapasiteetti on noin 110 l/s. P1 rummun lähellä löytyy toinen 110 m rumpu, josta vain lähtökorko on mitattu. Molemmat rummut sekä johtoreitit säilytetään. P1 rummun viereen on varattu tila rummulle lumetusjohtoja varten.

Noin 30 m P1 rummusta itään sijaitsee toinen, tien alittava 300 m rumpu P2, johon on liitetty VA2-valuma-alue (~1,4 ha). Rumpu toimii lisäksi VA1-alueen tulvareittinä. Mittauksen avulla rummun kapasiteetti on noin 180 l/s. Rummun nykyinen pohja on eteläreunalla noin 60 cm tulevan radan pinnan alla, eli niin syvä kuin suunnittelun rakennekerroksen paksuus. Nykyinen rumpu on sen vuoksi korvattava 300 mm tai 400 mm putkella niin, että uusi rumpu asennetaan radan rakennuskerroksen mukaisesti tai sen alle. Rummun alustavasti arvioitu tarvittava kapasiteetti on vähintään 190 l/s (VA1- ja VA2 alueiden tulevan 1/5 a 20 min sateen huippuvirtaama), joka vastaisi myös tulevaan 1/10 a sateen huippuvirtaamaan, jos otetaan P1 rummun nykyinen kapasiteetti huomioon.

Pienimmän valuma-alueen osan (VA3, ~0,5 ha) hulevedet johdetaan viherpainanteen ja rumpujen kautta pohjoisen suuntaan maastoon. Alueella on yksi mitattu 300 m rumpu, joka on radan asennuksen mukaan korvattava syvemmällä putkella, jotta se ei vaikuta radan rakennuskerroksiin. Ratasilmukan pohjoispuolelle on asennettava uusi radan alittava 200 mm–300 mm rumpu (P3, alustavasti arvioitu tarvittava kapasiteetti



on noin 20–30 l/s). Nykyinen alavin kohta on mittauksen perusteella olevan kivilohkareen vieressä, mutta siinä ei ole rumpua.

Suunniteltujen sekä korvattavien rumpujen tarkat sijainnit, korot ja koot on tarkistettava sekä purkuvesien laatu varmistetaan seuraavassa suunnitteluvaiheessa.

Kasvillisuus

Rullahiihtoradan suunnittelussa olevaa kasvillisuutta on säilytetty mahdollisimman paljon. Maatöiden vuoksi poistuvaa ruohovartista kasvillisuutta voidaan korvata nurmi- ja niittykylvöin. Jatkosuunnittelussa huomioidaan ympäröivä kulttuurimaisema ja alueen luonnon monimuotoisuuden tukeminen.

Rumpusillan päällä on kierrätyskasvualustakokeiluniitty, jossa kasvillisuus ei ole ensimmäisten vuosien jälkeen kehittynyt toivotulla tavalla. Jatkosuunnittelussa perehdytään kasvualustan ongelmiin ja suunnitelmissa kasvualustaa parannetaan tai korvataan uudella kasvualustalla ja alue kylvetetään uudelleen.

Kormuniityn hiihtokilpailun lähtöalueen kuusiaidat ovat harventuneet ja niiden alaoksia on leikattu pois hiihtokilpailujen lähtöjen tilanahtauden vuoksi. Suunnitelmassa esitetään, että tämä tuulensuojaa ladulle tuova kuusikuja korvataan vähitellen pihta-aidoilla, jotka istutetaan kuusiaitojen ulkopuolelle. Palsamipihta kestää metsäkuusta paremmin ilmastomuutosta ja se sopii hyvin käytettäväksi myös kulttuurimaisemassa. Jatkosuunnittelussa huomioidaan lisämittauksissa todetut, mahdolliset aikaisemmin kartoittamatta jääneet tekniset rakenteet.

Rata-alueen pientareita hoidetaan A4 Avoin alue hoitoluokan mukaan. Latusillan päällä olevaa niittyä hoidetaan A3 Maisemaniitty hoitoluokan mukaan. Asfaltoitavaa rullahiihtorataa hoidetaan R2 Toimintaviheralueena.

Kalusteet, varusteet ja rakenteet

Radan lähtöalueelle sijoitetaan radan käytöstä kertova opastaulu, syväjätessäiliö sekä kaksi penkkiä. Radan varrelle varataan jatkosuunnittelun yhteydessä sijainnit opasteviitoille. Kalusteiden ja varusteiden tyylit sovitetaan jatkosuunnittelussa yhteen alueen muiden suunnitelmien kanssa.



Maanpinnalla irrallisena oleva lumetusvesijohto sijoitetaan uuden päällysrakenteen rakentamisen yhteydessä kiinteästi maahan. Johdon sijainti sekä liittyvien rakenteiden, kuten vesipostien, sijainnit määritetään rakennussuunnittelun yhteydessä.

Radan oleva valaistus on riittävä.

Pohjarakentaminen

Kohteen rakentaminen on perinteistä maanrakennusta. Pohjamaan laatu vaihtelee radan alueella savesta kantavaan kitkamaahan. Oletettavasti pohjamaa on routivaa. Kallion pinnan tasosta ei ole tietoa. Se saattaa mäkisellä osuudella olla lähellä maanpintaa. Suunniteltu tasaus noudattelee painuvan pohjamaan alueella nykyistä tasausta, jolloin haittaavia painumia ei pitäisi olla odotettavissa. Asia on tarkistettava rakennussuunnitteluvaiheessa.

Suunnittelutyöryhmä

Tämän työn on tilannut Vantaan Kadut ja puistot palvelualueen Viheralueiden suunnittelun vastuualue Liikuntapalveluiden toimeksiannosta. Suunnitelman on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy:n Maisemasuunnittelun, Geotekniikan sekä Vesihuolto ja hulevesi palveluiden suunnittelijat ja asiantuntijat. Ohjausryhmään ovat osallistuneet em. tahojen lisäksi myös Vantaan kaupunkisuunnittelun, liikuntapaikkojen kunnossapidon, Vantaan kaupungin museon sekä Ympäristökeskuksen asiantuntijoita.

Vuorovaikutus

Suunnittelun aikana järjestettiin kesäkysely. Kyselyn aineisto on huomioitu suunnittelussa. Lisäksi rullahiihtoradan luonnosvaiheen suunnitelmista keskusteltiin Vantaan hiihtoseuran valmennuksen kanssa.

Kustannusarvio

Rullahiihtoradan rakentamiskustannukset ovat **n. 350 000 euroa** (alv 0 %).



Muuta

Jatkosuunnittelussa on huomioitava, että Kormuniitynoja on arvokas LUO-alue ja vesilain tarkoittama puro. Toimenpiteitä tehdään sen välittömässä läheisyydessä, jolloin jatkosuunnittelussa tulee tiedustella hankkeen toimille vesilain mukaista luvantarvetta ELY-keskukselta. Tällöin puron luontoarvot tulevat huomioitua (esim. vaikutukset taimeneen). Jos puustoa/pensaistoa joudutaan hankkeessa poistamaan, on hyvä huomioida lintujen pesimäaika (1.4.-31.7.) ja tehdä poistot ajankohdan ulkopuolella.

Niiltä osin kun rakentaminen kohdistuu Kormuniitynojan valuma-alueelle, tulee varmistua etteivät työmaavedet heikennä vedenlaatua ja kiintoaineen päätyminen uomaan tulee estää. Työmaan vesienkäsittelyyn tulee noudattaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta: <https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html>.



21 §

Hankinta: Vantaan liikennevalojen ja katuverkon liikenteenhallintalaitteiden kunnossapitopalvelu 2025–2026 / MH

VD/4956/02.08.00.00/2024

HW/JK/MH

Katujen ja puistojen palvelualue on kilpailuttanut Vantaan liikennevalojen ja katuverkon liikenteenhallintalaitteiden kunnossapitopalvelun vuosille 2025–2026. Esitetään, että kunnossapitopalvelun toimittajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut NRC Group Finland Oy.

Vantaan kaupungin katujen ja puistojen palvelualue on julkaissut 21.8.2024 tarjouspyynnön ”Vantaan liikennevalojen ja katuverkon liikenteenhallintalaitteiden kunnossapitopalvelu 2025–2026”. Kunnossapito hankitaan palveluhankintana sopimuskaudelle 1.1.2025–31.12.2026. Sopimusta voidaan jatkaa sopimuskauden jälkeen enintään yhdellä (1) kahden (2) vuoden jaksolla.

Vantaan kaupungilla, yhdessä Fintraffic Tie Oy:n (myöhemmin Fintraffic) kanssa, on Vantaan kaupungin alueella noin 160 liikennevalokohdetta. Liikennevalojen kunnossapito on kaupungin sekä Fintrafficin yhteisvastuulla ja kunnossapitokustannukset jaetaan yhteisesti sovituin osuuksin. Vantaan kaupungilla on katuverkolla lisäksi muita liikenteenhallintalaitteita kuten nopeusnäyttötäulu ja liikenteenlaskentalaitteita. Hankinnan kohteena on edellä mainittujen laitteiden kunnossapitopalvelu. Arvioitu vuotuinen tilausmäärä on 400 000–500 000 euroa. Tilausmäärät voivat vaihdella vuosittain riippuen kunnossapitotarpeista sekä varatuista vuotuisista määrärahoista.

Fintraffic on valtuuttanut 17.6.2024 päivätyllä valtakirjalla Vantaan kaupungin kilpailuttamaan hankinnan hankintalain (1397/2016) mukaisesti hankintailmoituksen julkaisusta hankintapäätöksen allekirjoittamiseen asti sekä hoitamaan myös hankintaan liittyvät mahdolliset oikaisupyynnöt- ja valitusasiat. Vantaan kaupunki ja Fintraffic tekevät hankinnasta yhteisen hankintasopimuksen. Fintraffic on valtuuttanut Vantaan kaupungin tekemään hankintapäätöksen ja sitoutuu noudattamaan tehtyä hankintapäätöstä.

Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Hankinnan arvo ylittää EU-kynnysarvon. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 22.8.2024 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi sekä Euroopan unionin virallisen lehden täydennysosan sähköisessä TED-portaalissa.

Kysymysten jättämisen määräaika oli 6.9.2024 klo 12.00. Kysymykset ja vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi – portaalissa, jonne myös tarjoukset jätettiin sähköisesti.

Tarjousten jättämisen määräaikaan 23.9.2024 klo 12.00 mennessä saatiin yhteensä seitsemän tarjousta seuraavilta yrityksiltä:

- Destia Oy
- Eltel Networks Oy
- Normivalaistus Oy
- NRC Group Finland Oy
- Suomen Energia-Urakointi Oy
- Swarco Finland Oy



– Tekniikka-Tuominen Oy

Tarjoukset avattiin Vantaan kaupungin ja Fintrafficin yhteisessä avaustilaisuudessa 23.9.2024 klo 12.30. Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten tarkastaminen ja vertailu on toteutettu kolmessa vaiheessa:

1. Tarjoajan soveltuvuuden arviointi
2. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi
3. Tarjousten vertailu

Tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset määriteltiin hankintailmoituksessa.

Hankintayksikön suorittaman tarkastuksen perusteella kaikki tarjoajat täyttivät asetetut soveltuvuusvaatimukset.

Tarjouksen sisältöä koskevat vaatimukset määriteltiin tarjouspyynnössä ja sen liitteissä. Tarjoajien edellytettiin vastaavan kaikkiin kohtiin ja liittävän vaadittavat asiakirjat ja selvitykset tarjouksensa liitteeksi.

Kaikkien tarjoajien tarjoukset todettiin olevan tarjouspyynnön mukaisia.

Avaustilaisuudesta on laadittu pöytäkirja ja saaduista hyväksytyistä tarjouksista on laadittu vertailutaulukko. Vertailuperusteena on halvin vertailuhinta. Laatu on huomioitu palvelun vähimmäisvaatimuksissa. Tarjousten vertailuhinnat muodostettiin tarjouspyynnössä esitettyjen yksikkömäärien perusteella.

Saadut hyväksytyt tarjoukset ovat hintajärjestyksessä (alv 0 %):

1. NRC Group Finland Oy: 1 630 703,34 euroa
2. Suomen Energia-Urakointi Oy: 1 655 281,00 euroa
3. Eltel Networks Oy: 1 778 645,50 euroa
4. Normivalaistus Oy: 1 785 665,00 euroa
5. Swarco Finland Oy: 2 111 125,00 euroa
6. Tekniikka-Tuominen Oy: 2 260 680,00 euroa
7. Destia Oy: 2 512 837,00 euroa

Toimittajaksi esitetään valittavan halvimman tarjouksen antanut NRC Group Finland Oy (Y-tunnus 1007822-3).

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 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 21

Kaupungininsinöörin vs. esitys:



Päätetään

- a) valita NRC Group Finland Oy liikennevalojen ja katuverkon liikenteenhallintalaitteiden kunnossapidon toimittajaksi ajalle 1.1.2025-31.12.2026, ja
- b) valtuuttaa kaupungininsinööri päättämään optiokauden käyttämisestä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintoaikasuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



22 §

Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023 / MH

VD/6895/08.00.00.02/2024

HW/TV

Esitetään merkittäväksi tiedoksi raportti Vantaalla vuonna 2023 tapahtuneista liikenneonnettomuuksista. Vantaalla tapahtuneiden liikenneonnettomuuksien kokonaismäärä on ollut usean vuoden ajan laskussa: vuonna 2023 poliisi raportoi yhteensä 282 onnettomuutta. Niistä henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli yhteensä 101, mikä on viidennes vähemmän kuin vuonna 2022. Onnettomuuksissa kuoli viisi ja loukkaantui 128 henkilöä, eli ennätysellisen vähän.

Katujen ja puistojen palvelualueen liikennejärjestelmäsuunnittelussa on laadittu raportti Vantaalla vuonna 2023 tapahtuneista liikenneonnettomuuksista. Raportin lähtötiedot ovat Destia Oy:n iLiitu-ohjelmistosta sekä Tilastokeskuksen tilastoista, jotka perustuvat poliisin onnettomuustietoihin. Poliisin tietoon on arvioitu tulevan 30 % loukkaantumiseen johtaneista onnettomuuksista. Kaikki kuolemaan johtaneet onnettomuudet tulevat tilastoihin.

Vuonna 2023 Vantaalla tapahtuneista liikenneonnettomuuksista aiheutui noin 31,5 milj. euron kustannukset, joista kaupungille kohdistuu noin 6,3 milj. euroa.

Henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia raportoititiin 101, eli lähes 20 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2022. Onnettomuuksissa kuoli viisi ja loukkaantui 128 henkilöä.

Loukkaantuneita on ennätysellisen vähän. Liikenneturvallisuutta parannetaan jatkuvasti eri toimenpitein – Vantaan katuverkolla otettiin vuonna 2023 käyttöön automaattivalvonta. Maanteiden laskentapisteissä liikennemäärä oli 9 % edellisvuotta alhaisempi.

Yleisimmät onnettomuusluokat olivat yksittäisonnettomuudet (22 %, 60 onnettomuutta), peräänajot (20 %, 56 onnettomuutta) ja ohitusonnettomuudet (15 %, 41 onnettomuutta). Kaupungin kaduilla aiheutuneista henkilövahingoista oli jalankulkija- ja pyöräonnettomuuksia lähes kolmannes.

Liikenneonnettomuustietoja käytetään mm. valittaessa liikenneturvallisuustoimenpiteitä nykyiselle katuverkolle ja suunniteltaessa uusia katuja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta vastaa liikenteen ja yhdyskuntatekniikan kokonaisvaltaisesta kehittämisestä sekä kaupungin liikenneturvallisuustyöstä.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 22

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi raportti ”Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023”.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:



”Pyydämme tilastoimaan jatkossa sähköpotkulautoihin ja vastaaviin mikroliikkumismuotoihin liittyvät onnettomuudet omana luokkanaan, mahdollisuuksien mukaan.”

Liite:

- Raportti: Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikennetutkija Timo Väistö, puh. 050 302 8993
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023

Kaupunkiympäristö / Kadut ja puistot / Suunnittelu



Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023, sisältö



Liikenneonnettomuuksien lähtöaineisto

Onnettomuuksien kehitys

Jalankulkijaonnettomuudet

Polkupyöräonnettomuudet

Mopo-onnettomuudet

Onnettomuuksien ajankohdat

Onnettomuuksien tapahtumapaikat

Onnettomuusolosuhteet

Onnettomuusluokka

- Onnettomuusluokka, kadut
- Onnettomuusluokka, maantiet

Onnettomuuskustannukset

Liitteet

Määritelmät

Henkilövahinko-onnettomuudet suuralueittain

Pahimmat onnettomuusristeykset IND5 mukaan

Liikenneonnettomuuskartat

- Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023, yleiskartta
- Jalankulkijaonnettomuudet
- Polkupyöräonnettomuudet
- Mopo-onnettomuudet
- Moottoriajoneuvo-onnettomuudet
 - Kaikki; henkilövahinkoon johtaneet
 - Kaduilla tapahtuneet; maanteillä tapahtuneet
- Eläin- ja riistaonnettomuudet (Riistakeskus)

Liikenneonnettomuuksien lähtöaineisto



Suomessa Tilastokeskus ylläpitää rekisteriä poliisille ilmoitetuista liikenneonnettomuuksista.

Kaikki kuolemaan johtaneet onnettomuudet tulevat poliisin tilastoihin, mutta loukkaantumiseen johtaneista vain noin kolmannes. Poliisi ei enää rekisteröi eläinonnettomuuksia, joissa ei ole henkilövahinkoja.

Vantaa käyttää Destian iLiitu-ohjelmistoa, joka sisältää poliisin onnettomuustietojen lisäksi pelastuslaitoksen Pronto-järjestelmään rekisteröimät onnettomuuspaikalla käynnit sekä Suomen riistakeskuksen rekisteröimät eläinonnettomuudet.

Lisäksi Vantaa on tilannut Tilastokeskukselta poliisin onnettomuusselostukset ja tilastoaineiston. Lopulliset tiedot, jotka sisältävät vakavat loukkaantumiset, saadaan vasta tapahtumavuotta seuraavan vuoden alussa.

Tämän selvityksen tiedot perustuvat iLiitu-raportteihin ja Tilastokeskuksen aineistoon. Selvitys on tehty Kadut ja puistot -palvelualueen Liikennejärjestelmäsuunnittelussa.

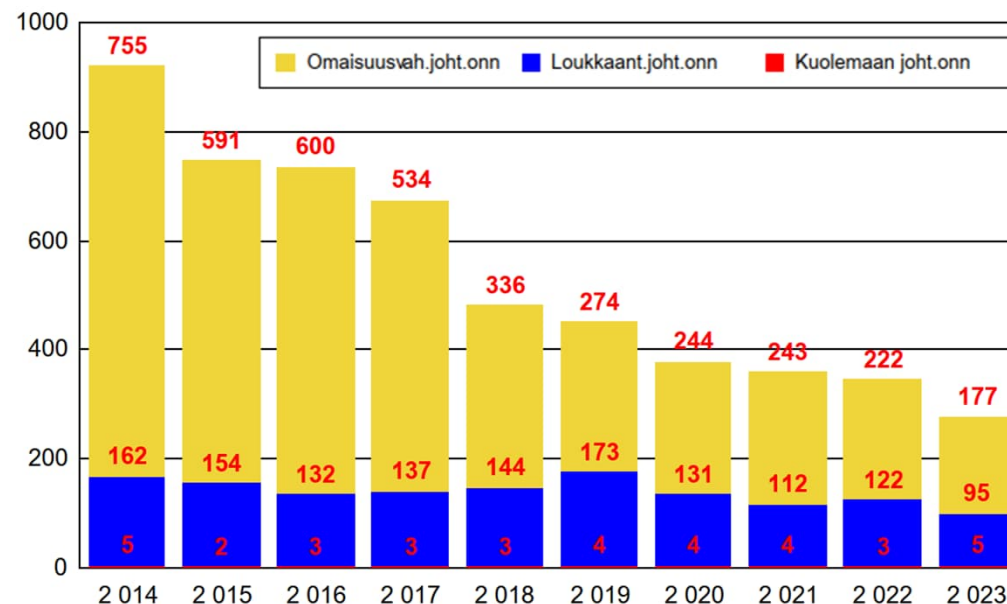
Onnettomuuksien kehitys

Henkilövahinkoon johtaneiden onnettomuuksien määrä on alimmillaan, vuonna 2023 niitä oli viidenneksen edellisvuotta vähemmän (Kuva 1). Asukasmäärään suhteutettuna Vantaalla tilanne parani selvästi myös koko Suomeen verrattuna; Vantaan suhdeluku on edellisen 3 vuoden keskiarvoon verrattuna noin 22 % pienempi (52,3→41,0; kuva 2).

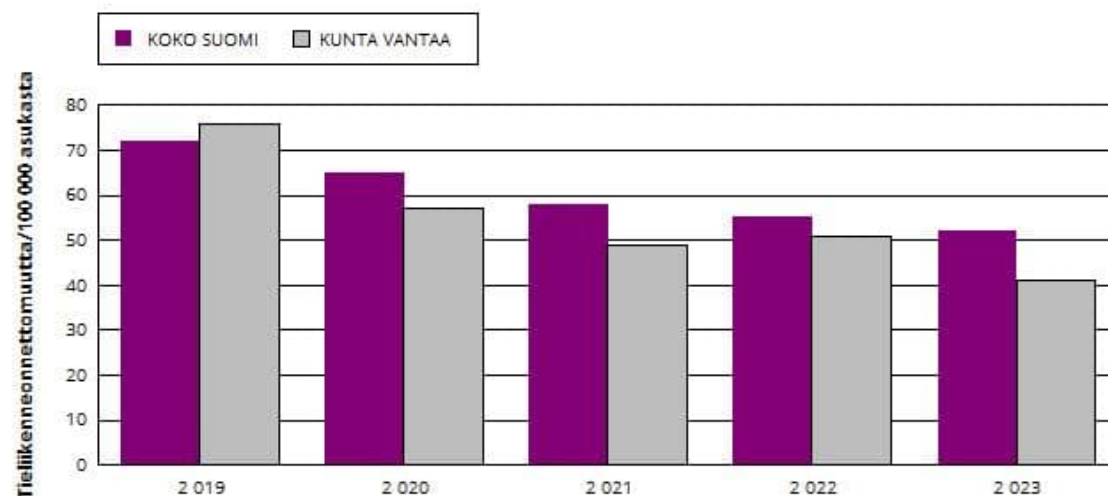
Onnettomuuksista johti kuolemaan 5 (kaksi jalan, yksi pyörällä ja kaksi autolla) ja loukkaantumiseen 96. Viiden edellisen vuoden keskiarvo on 3,6 kuolemaan ja 137 loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta. Loukkaantumisia oli siten 30 % em. keskiarvoa vähemmän.

Omaisuuksivahinkoon johtaneissa onnettomuuksissa on laskeva trendi vuodesta 2016 alkaen. Näitä ns. peltikolareita, eli ei ole loukkaantuneita eikä kuolleita, ei lain mukaan tarvitse ilmoittaa poliisille.

Eläinonnettomuuksien omaisuusvahingot on rekisteröinyt vuodesta vuodesta 2015 alkaen Suomen riistakeskus, eikä niitä juuri ole poliisin tilastoimina (Kuva 1).



Kuva 1 Onnettomuuksien kehitys ilman eläinonnettomuuksia.



Kuva 2 Henkilövahinkoonnettomuuksien suhteellinen kehitys Manner-Suomessa ja Vantaalla 2019 - 2023.

Jalankulkija-onnettomuudet



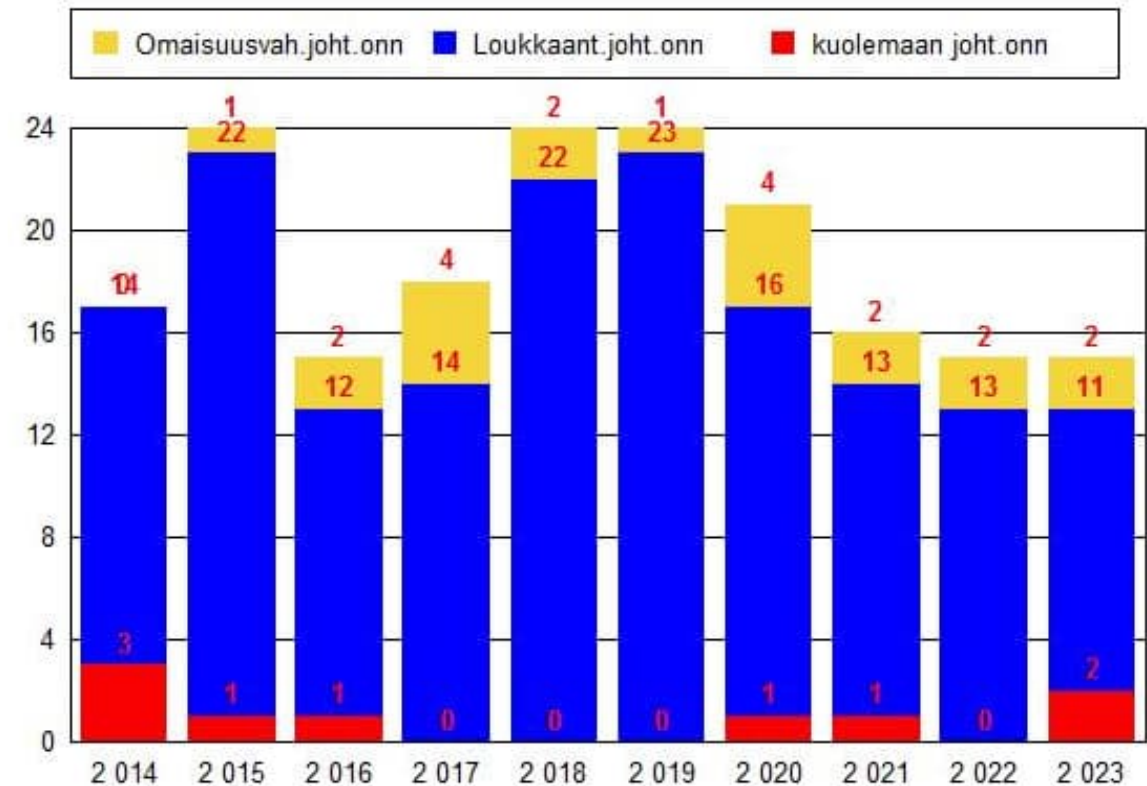
Vuonna 2023 jalankulkijan henkilövahinkoja oli 13, kuten edellisvuonnakin. Kaksi jalankulkijaa kuoli ja 11 loukkaantui.

Vuosina 2019–2023 yhteensä johti loukkaantumiseen 76 ja kuolemaan 4 jalankulkijan onnettomuutta. Yhteensä 91 onnettomuudesta tapahtui

- suojatiellä 62 %, pysäköintialueella tai pihalla 14 %; tienpitäjänä oli kaupunki 82 %
- liikennevaloissa 11 %, muissa risteyksissä 35 %
- nopeusrajoituksella 40 km/h oli 56 %, 50 km/h:ssa 23 %
- tammikuussa 20 %; keskiviikkona 26 %; klo 16, 17 ja 20 (tunti) 11 %
- päivänvalossa 53 %, valaistulla tiellä 33 %

Edellisen 10 vuoden aikana (Kuva 5)

- keskimäärin 17 henkilövahinko-onnettomuutta/vuosi
- kuolemaan johti yhteensä 9 onnettomuutta
- henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli
 - eniten vuosina 2015 ja 2019: 23 onnettomuutta
 - vähiten vuosina 2016, 2022 ja 2023: 13 onnettomuutta



Kuva 5 Jalankulkijaonnettomuudet 2014 - 2023.

Polkupyörä- onnettomuudet



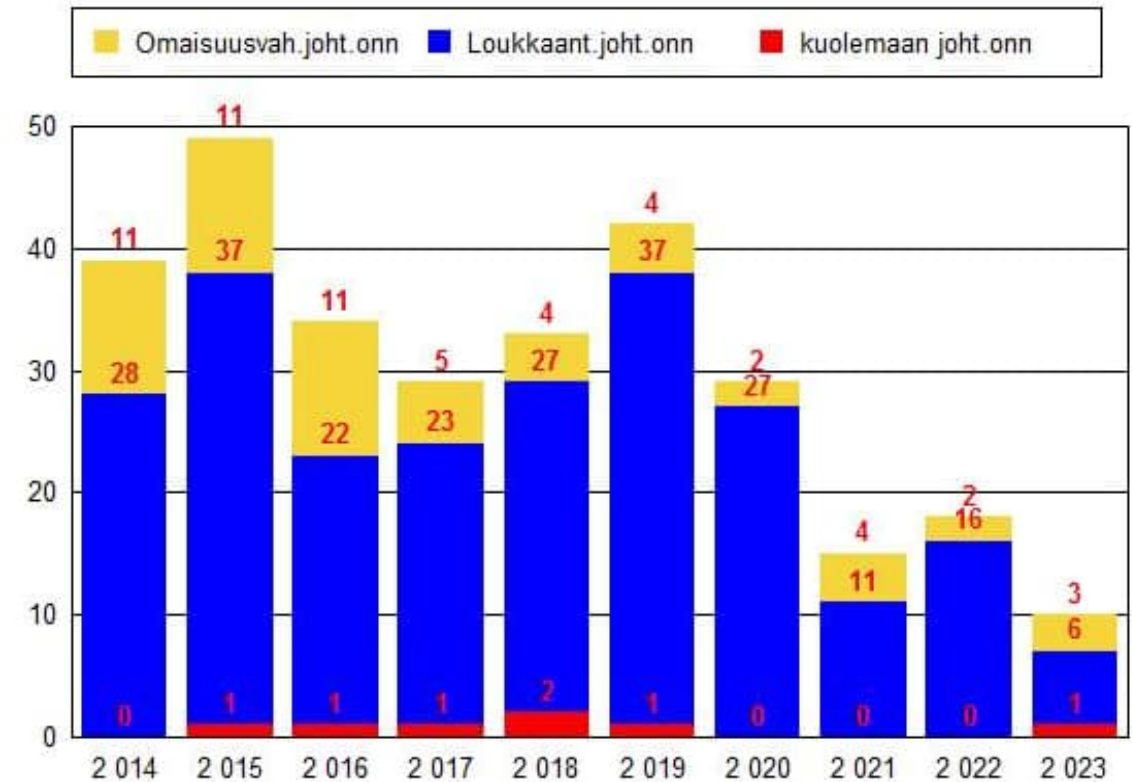
Vuonna 2023 polkupyöräonnettomuuksia raportoitiin vain 10. Niissä kuoli yksi ja loukkaantui 6 henkilöä. Henkilövahinko-onnettomuuksia oli 71 % vähemmän kuin edellisen 5 vuoden aikana keskimäärin.

Vuosina 2019–2023 yhteensä loukkaantumiseen johti 97 ja kuolemaan 2 onnettomuutta. Polkupyöräonnettomuuksista (yht. 115 onn. 5 vuodessa):

- suojatiellä 68 %, ajoradalla 16 %, pyörätiellä ja/tai jalkakäytävällä 8 %
- tienpitäjänä oli kaupunki 88 %
- liikennevaloissa 15 %, muissa risteyksissä 60 %
- nopeusrajoituksella 40 km/h tapahtui 50 %, 50 km/h -alueella 34 %
- elokuussa 22 %; keskiviikkona 24 %; klo 16 (tunti) 13 %
- päivänvalossa 82 %, valaistulla tiellä 12 %

Edellisen 10 vuoden aikana (kuva 6)

- keskimäärin 24 henkilövahinko-onnettomuutta/vuosi
- kuolemaan johti yhteensä 7 onnettomuutta
- henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli eniten vuosina 2015 ja 2019: 38 onnettomuutta



Kuva 6 Polkupyöräonnettomuudet 2014 - 2023.

Mopo-onnettomuudet



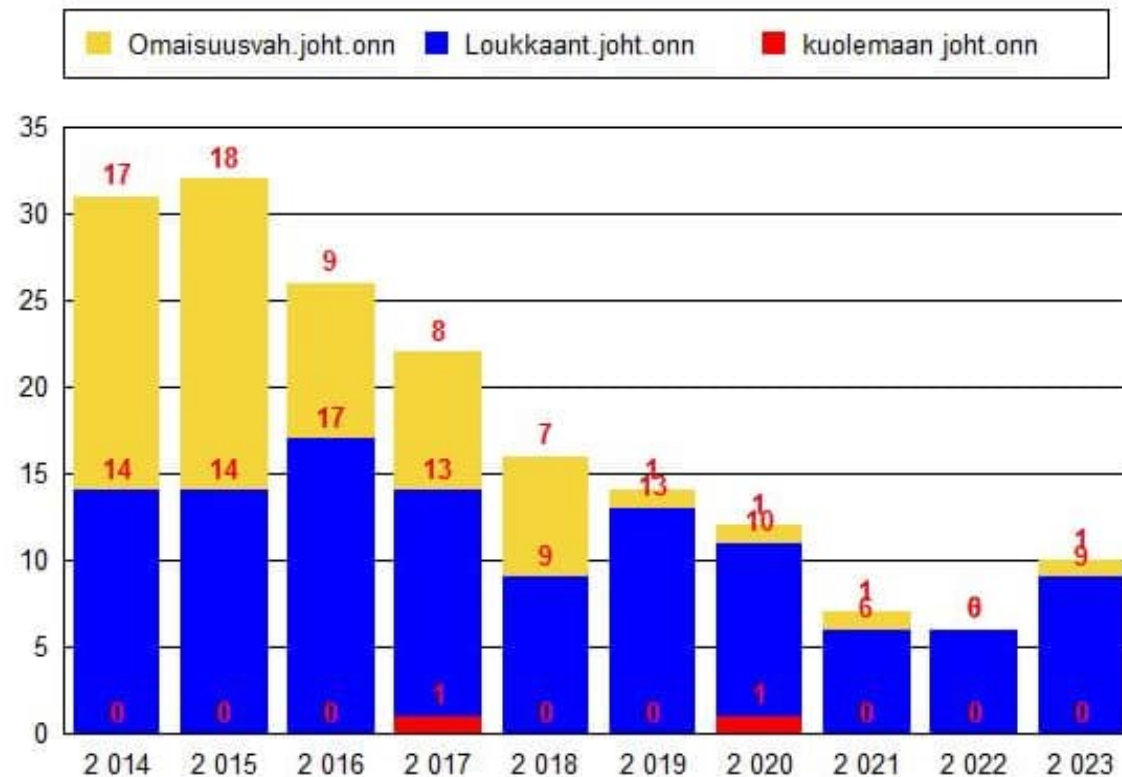
Vuonna 2023 mopo-onnettomuuksia oli 10. Niissä loukkaantui 10 henkilöä. Onnettomuuksien määrä kääntyi kasvuun seitsemän vuoden laskun jälkeen. Niitä oli kuitenkin 9 % vähemmän kuin edellisenä 5 vuonna keskimäärin.

Vuosina 2019–2023 loukkaantumiseen johti 44 ja kuolemaan yksi onnettomuus. Mopo-onnettomuuksista (yht. 49 onn. 5 vuodessa) tapahtui

- ajoradalla 88 %, suojatiellä 8 %
- tienpitäjänä oli kaupunki 88 %
- liikennevaloissa 6 %, muissa risteyksissä 53 %
- nopeusrajoituksen 40 km/h alueella 39 % ja rajoituksella 50 km/h 31 %
- toukokuussa ja kesäkuussa 18 %
- maanantaina ja keskiviikkona 18 %; klo 16 ja klo 22 (tunti) 12 %

Edellisen 10 vuoden aikana mopoilla (Kuva 7)

- keskimäärin runsas 11 henkilövahinko-onnettomuutta/vuosi
- kuolemaan johti yhteensä 2 onnettomuutta
- henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia oli eniten vuonna 2016: 17
- henkilövahinkoja oli v. 2014-2018 yhteensä 68 ja v. 2019-2023 yhteensä 45, eli viimeisenä 5-vuotiskautena yli kolmannes vähemmän



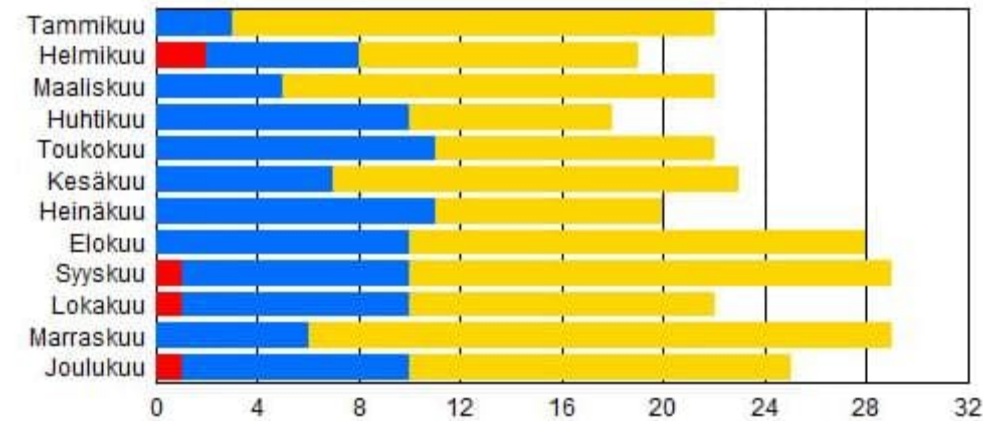
Kuva 7 Mopo-onnettomuudet 2014 - 2023.

Onnettomuuksien ajankohdat 2023

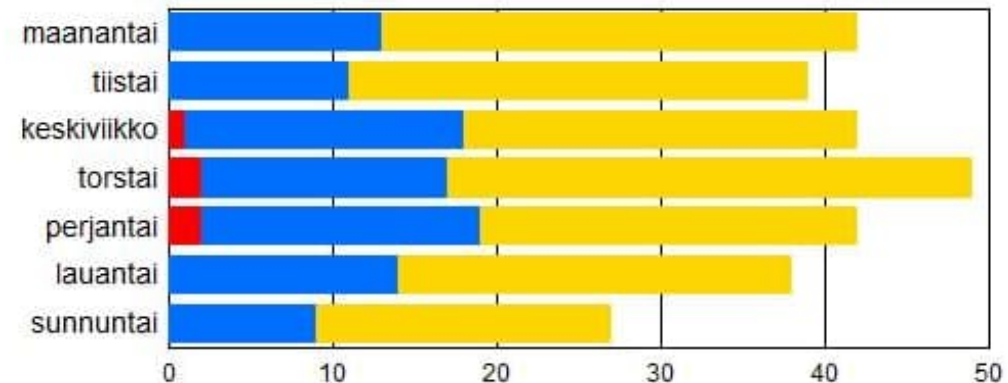
Onnettomuuksia tilastoitiin...

- kuukausista (kuva 8)
 - eniten syyskuussa ja marraskuussa (29 onn., 10 % kaikista)
 - henkilövahingoista 11 % touko- ja heinäkuussa
 - vähiten huhtikuussa (18 onn., 6 %)
- viikonpäivistä (kuva 9)
 - eniten torstaina (49 onn., 18 %)
 - henkilövahingoista 19 % perjantaina
 - vähiten sunnuntaina (27 onn., 10 %)
- tunneista (kuva 10)
 - eniten klo 16 (36 onn., 10 %)
 - henkilövahingoista 12 % klo 15
 - vähiten klo 00 (2 onn., <1 %)

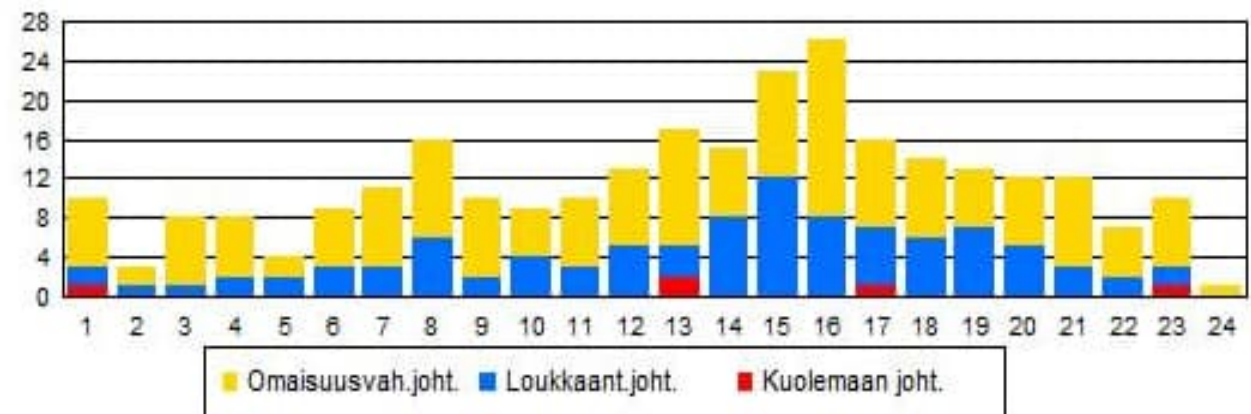
Kuva 8



Kuva 9



Kuva 10



Onnettomuuksien tapahtumapaikat 2023



Onnettomuuksista raportoitiin

- katuverkolla 47 %, 131 onn. (190 onn. v. 2022)
- maanteillä 50 % 139 onn. (159 onn. v.2022)
 - valta- ja kantateillä 53 %, 73 onn. (86 onn.)
 - alempiluokkaisilla teillä 47 %, 66 onn. (73 onn.)
- yksityisteillä ja muilla vastaavilla liikennealueilla 3 %, 9 onn. (5 onn. v. 2022)

Onnettomuuksien määrä oli pienempi kuin edellisvuonna 2022: muutos kaduilla -31 % ja maanteillä -13 %.

Taajama-alueilla aiheutui 53 %, 149 onn. kaikista onnettomuuksista (57 %, 202 onn. v.2022).

Jalan, pyörällä tai mopolla tapahtuneista henkilövahinko-onnettomuuksista

- 86 % aiheutui kaduilla (86 % v. 2022)
- 7 % aiheutui maanteillä (11 % v. 2022)
- 7 % aiheutui muilla alueilla (3 % v. 2022)

Onnettomuus- olosuhteet 2023

Onnettomuudet tapahtuivat useimmiten hyvissä olosuhteissa: näkyvyys oli päivänvalossa hyvä ja tienpinta oli paljaana.

Edellisvuoteen 2022 verrattuna lumisen, sohjoisen tai jäisen kelin osuus pieneni kolmanneksesta neljännekseen. Henkilövahingoissa tällaisen kelin osuus oli 17 % (26 % v.2022).

Valoisuus

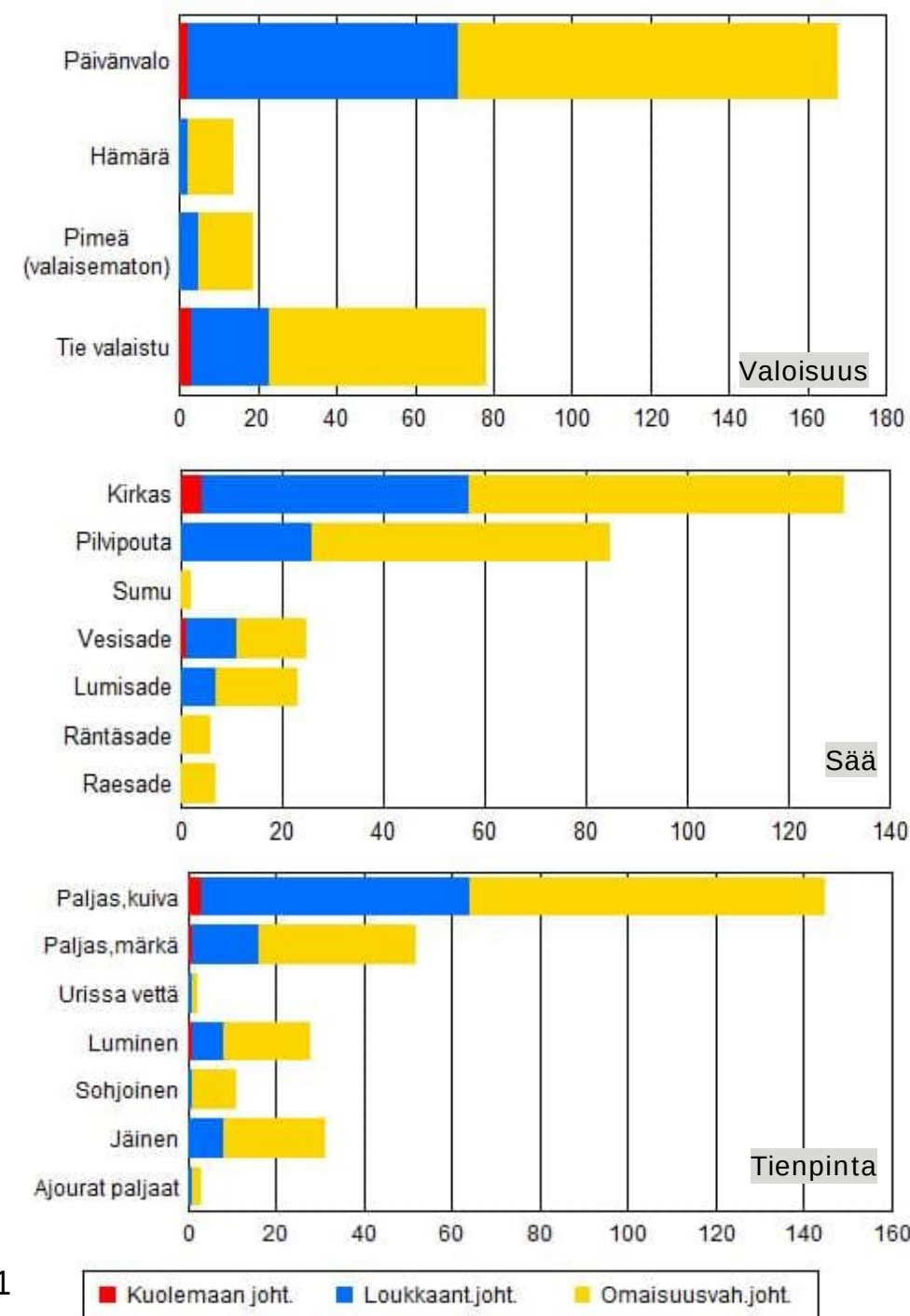
- päivänvalo 60 % (168 onn.) (58 % v.2022)
- tie valaistu 28 % (78 onn.) (31 % v.2022)

Sää

- kirkas tai pilvipoutainen 77 % (216 onn.) (76 %, 270 onn. v.2022)
- vesisade 9 % (25 onn.) (6 % v.2022)
- lumi-, rae- tai räntäsade 13 % (36 onn.) (16 %, 56 onn. v.2022)

Tienpinta

- paljas ja kuiva 52 % (145 onn.) (48 %, 168 onn. v.2022)
- paljas ja märkä 19 % (54 onn.) (14 %, 49 onn. v.2022)
- luminen, sohjoinen tai jäinen 25 % (70 onn.) (33 %, 117 onn. v.2022)



Kuva 11

Onnettomuus- luokka 2023

Kaikkien onnettomuuksien yleisimmät onnettomuusluokat (Kuva 12):

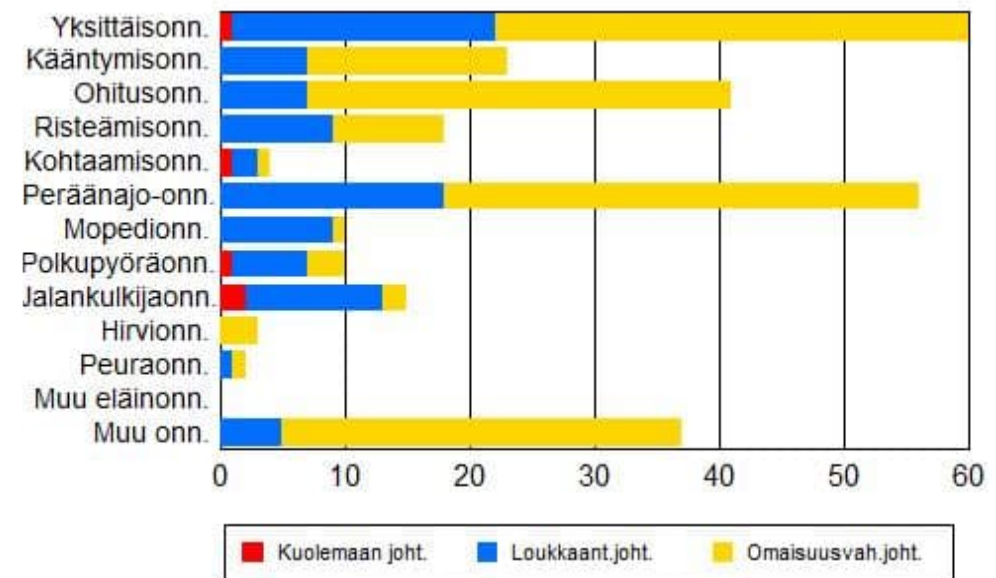
- 60 yksittäisonnettomuutta eli 22 % (23 % v. 2022)
- 56 peräänajo-onnettomuutta eli 20 % (20 % v. 2022)
- 41 ohitusonnettomuutta eli 15 % (9 % v. 2022)

Henkilövahingoista oli 22 % yksittäis-onnettomuuksia, 18 % peräänajoja ja 13 % jalankulkijaonnettomuuksia.

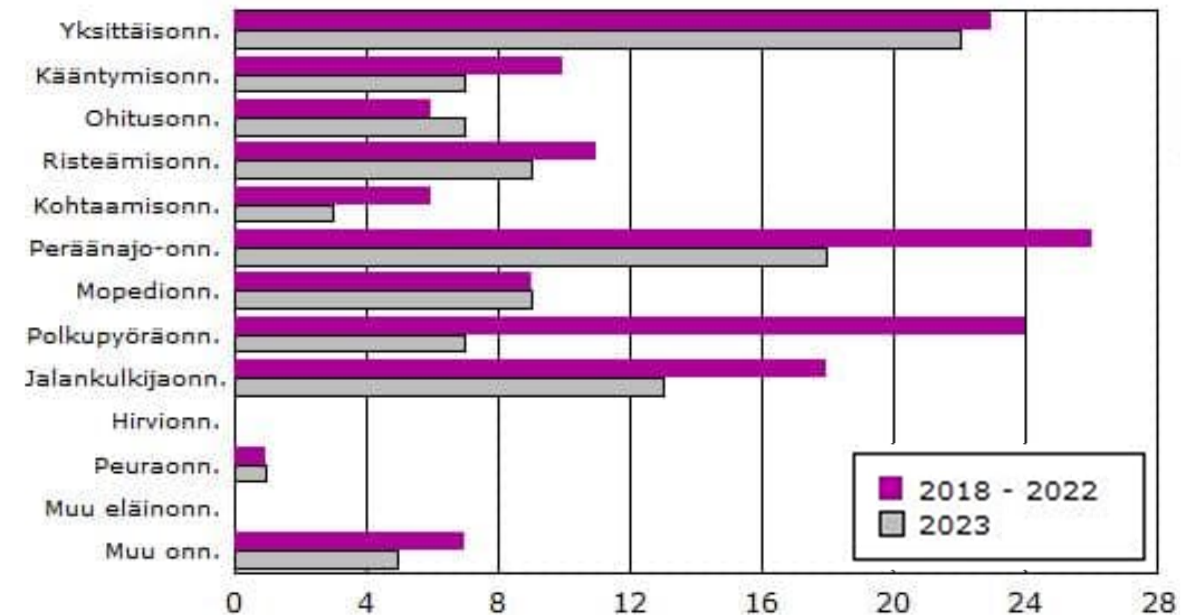
Edelliseen 5-vuotiskauteen verrattuna henkilövahinkoja oli enemmän vain ohitusonnettomuuksissa (Kuva 13).

Jalan, pyörällä tai mopolla aiheutui henkilövahinko-onnettomuuksista 29 % (29 onn.):

- 13 jalankulkijaonnettomuutta eli 13 % (10 % v.2022)
- 7 polkupyöräonnettomuutta eli 7 % (14 % v.2022)
- 9 mopo-onnettomuutta eli 9 % (5 % v.2022)



Kuva 12 Onnettomuusluokka, kaikki onnettomuudet.



Kuva 13 Onnettomuusluokkien muutos, henkilövahingot vuodessa.

Onnettomuus- luokka 2023, kadut



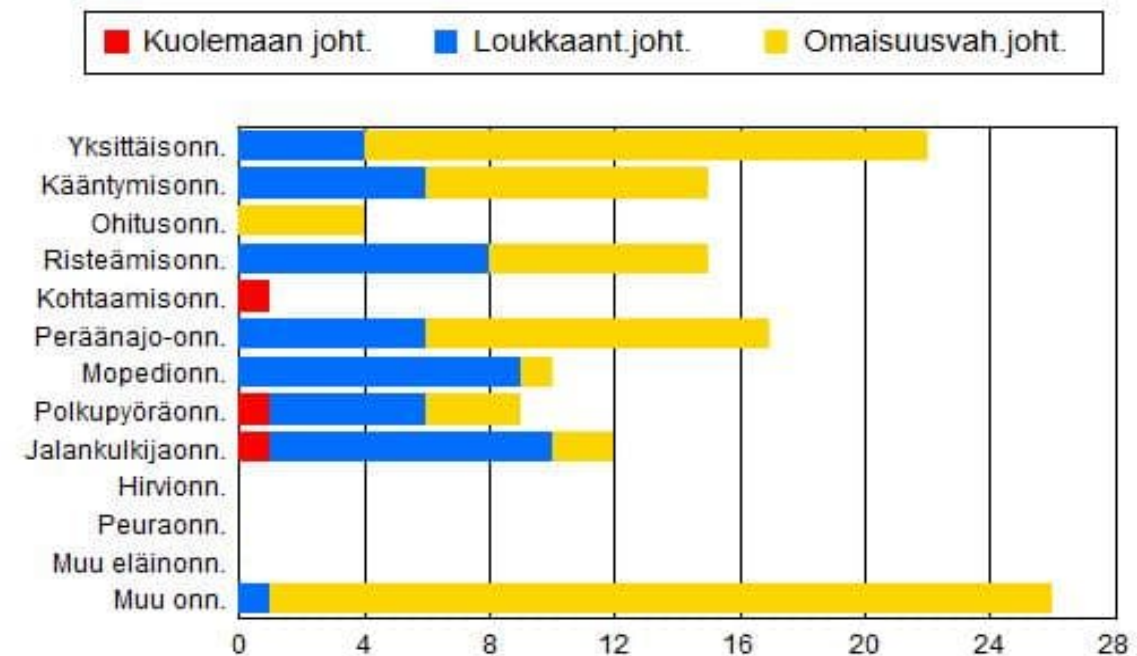
Yleisimmät onnettomuusluokat kaduilla (yht. 131 onnettomuutta)*:

- 22 yksittäisonnettomuutta eli 17 % (23 % v.2022)
- 17 peräänajo-onnettomuutta eli 13 % (kääntymisonn. 13 % v.2022)

*) Muu onnettomuus -luokkaa (17 %) ei oteta tässä huomioon. Se sisältää peruutusonnettomuuksien (onn.tyyppi 96) lisäksi mm. pysäköintialueilla ja pihoidilla sattuneita peltikolareita ja epäselvät tapahtumat.

Katujen henkilövahinko-onnettomuuksista sattui jalan, pyörällä tai mopolla 49 % (25 onn.) (44 % v.2022):

- 10 jalankulkijana eli 20 % (16 % v.2022)
- 6 polkupyörällä eli 12 % (20 % v.2022)
- 9 mopolla eli 18 % (9 % v.2022)



Kuva 14 Onnettomuusluokat katuverkon onnettomuuksissa.

Onnettomuusluokka 2023, maantiet



Yleisimmät onnettomuusluokat maanteillä (yht. 139 onnettomuutta):

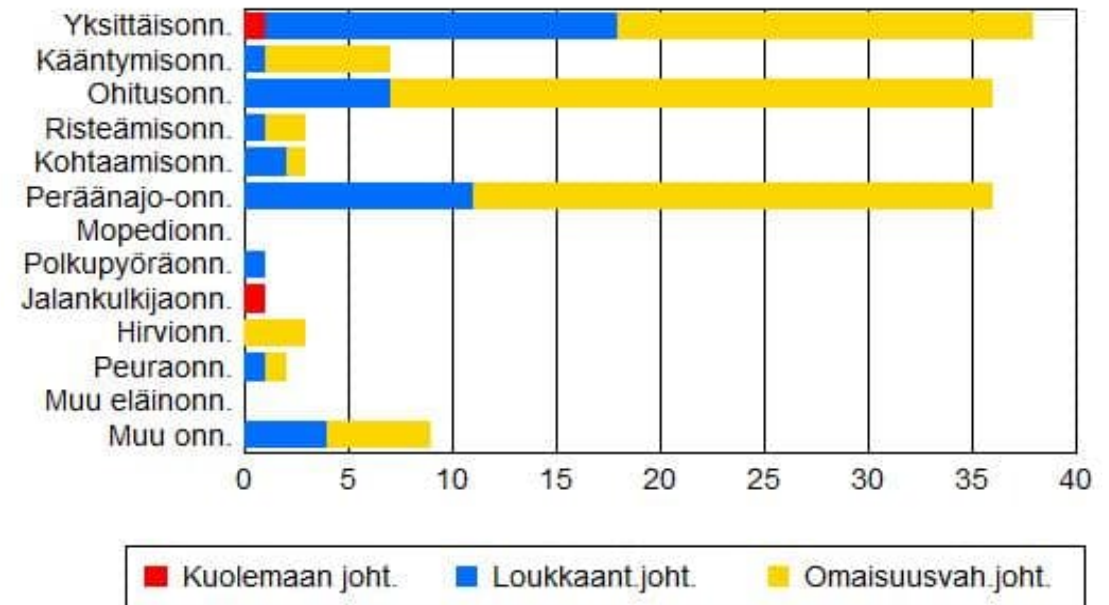
- 38 yksittäisonnettomuutta eli 27 % (24 % v.2022)
- 36 peräänajo- sekä ohitusonnettomuutta eli molempia 26 % (35 % peräänajoja v.2022)

Yksittäisonnettomuudet ovat usein tieltä suistumisia. Maanteiden osuus yksittäisonnettomuuksista oli 63 % (vuosina 2018-2022 vastaavasti 54 %).

Henkilövahinkoon johtaneista peräänajoista 65 % (11/17) aiheutui maanteillä (vuosina 2018-2022 vastaavasti 80 %).

Ohitusonnettomuuksista aiheutui maanteillä 90 %. Niistä johti henkilövahinkoihin vajaa viidennes.

Maanteillä jalan, pyörällä tai mopolla loukkaantui yksi pyöräilijä ja kuoli yksi jalankulkija; mopo-onnettomuuksia ei kirjattu yhtään. Maanteiden henkilövahingoista näiden osuus oli 4 % (7 % v.2022).



Kuva 15 Onnettomuusluokat maanteiden onnettomuuksissa.

Onnettomuuskustannukset



Onnettomuudet aiheuttavat inhimillisten kärsimysten lisäksi taloudellisia menetyksiä.

Vantaalla 2023 tapahtuneiden liikenneonnettomuuksien kustannukset

- yhteensä noin 31,5 milj. euroa (39,4 v. 2022)
- kaupungille siitä kohdistui noin 6,3 milj. euroa (7,8 v. 2022)

Laskettu Suomessa käytössä olevan onnettomuuskustannusmallin* mukaan.

Liikenneonnettomuuksien yksikkökustannukset:

- henkilövahinkoon johtaneet onnettomuudet noin 308 800 euroa
- omaisuusvahinkoon johtaneet onnettomuudet noin 2 200 euroa

Kuntien maksettavaksi kohdistuu onnettomuuskustannuksista noin 15–20 % mm. pelastus-, terveys- ja sosiaalitoimen menoina (tutkimukset, mm. Valmixa 2006).

*) Tieliikenteen onnettomuuskustannusten tarkistaminen, Trafi 2016

Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023, liitteet

Määritelmät

Henkilövahinko-onnettomuudet suuralueittain

Pahimmat onnettomuusristeykset IND5 mukaan

Liikenneonnettomuuksien yleiskartat 2023

- Liikenneonnettomuudet Vantaalla
- Jalankulkijaonnettomuudet
- Polkupyöräonnettomuudet
- Mopo-onnettomuudet
- Moottoriajoneuvo-onnettomuudet
 - kaikki, henkilövahinkoon johtaneet, kaduilla tapahtuneet, maanteillä tapahtuneet
- Riistakeskus: eläinonnettomuudet 2023

Määritelmät



Tieliikenneonnettomuus

Henkilö- tai omaisuusvahinkoon johtanut tapahtuma

- sattunut tieliikennelain mukaan yleiselle liikenteelle tarkoitettulla tai yleisesti liikenteeseen käytetyllä alueella
- osallisena on ainakin yksi liikkuva kulkuneuvo.

Osallisiksi kulkuneuvoiksi luetaan myös raitiovaunu sekä juna tasoristeysonnettomuuksissa.

Jalankulkijan kaatuminen ei ole liikenneonnettomuus, polkupyörällä (=ajoneuvo) kaatuminen on.

Onnettomuudessa kuollut

Henkilö, joka on kuollut onnettomuuden seurauksena 30 vuorokauden kuluessa onnettomuudesta.

Onnettomuudessa loukkaantunut

Henkilö, joka on saanut onnettomuudessa vammoja, jotka vaativat hoitoa tai tarkkailua sairaalassa, hoitoa kotona (sairauslomaa) tai operatiivista hoitoa, esimerkiksi tikkejä.

Jos henkilö on saanut mustelmia, naarmuja tai muuta sellaista, joista ei aiheudu edellä mainittua hoitoa, häntä ei katsota loukkaantuneeksi.

Onnettomuuteen osallinen

Onnettomuuteen osallisiksi henkilöiksi katsotaan onnettomuuteen osallistuneet kulkuneuvojen kuljettajat ja jalankulkijat sekä kuolleet ja loukkaantuneet matkustajat.

Eläin on eläinonnettomuuden osallinen.

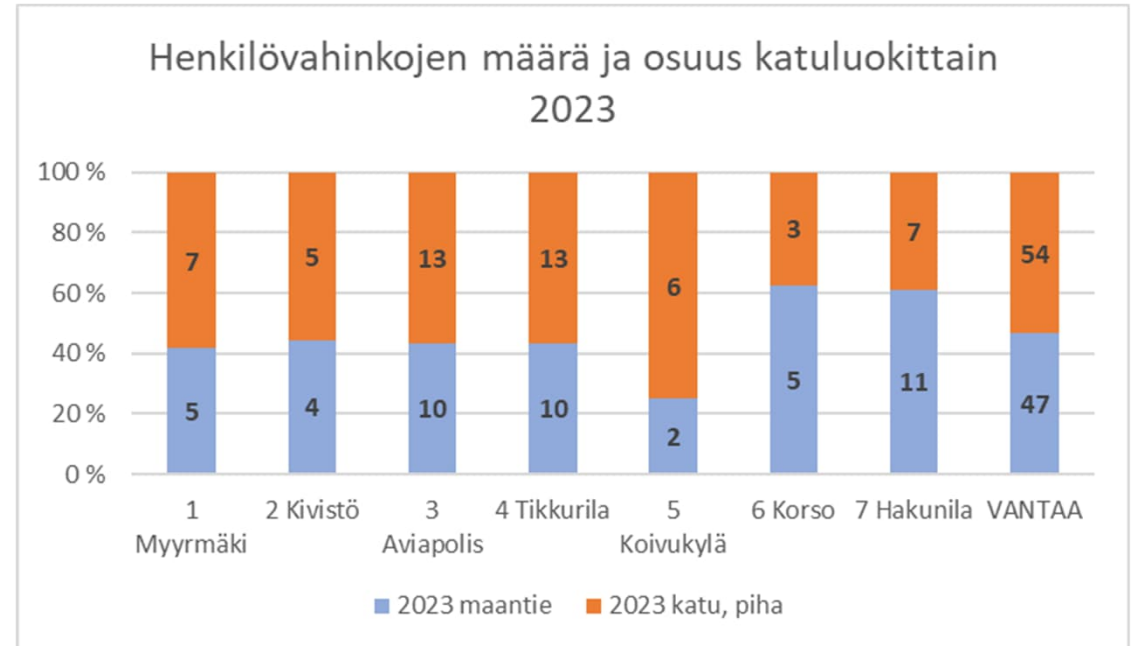
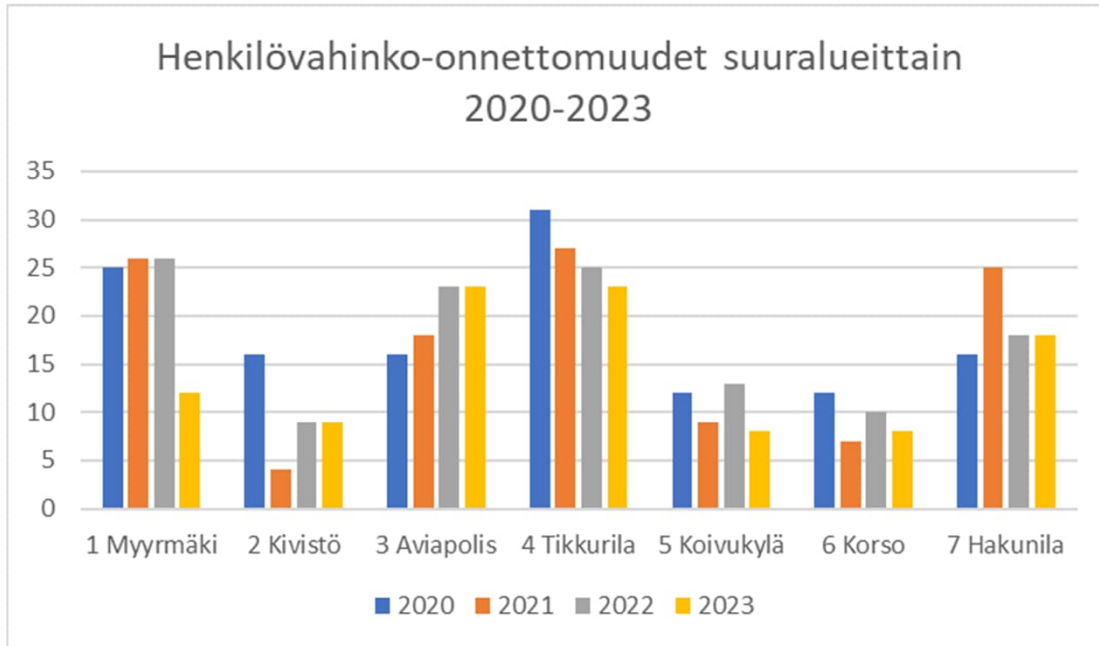
Alkoholitapaus

Onnettomuus, jossa jonkun osallisen kuljettajan tai jalankulkijan on todettu (verikokeen tai puhalluskokeen tulos vähintään 0,5 promillea) tai vahvoin perustein epäillä olleen onnettomuushetkellä alkoholin vaikutuksen alaisena.

Rattijuopumustapaus, moottoriajoneuvon kuljettaja (Liikenneturva)

- Veren alkoholipitoisuus on ajon aikana tai sen jälkeen vähintään 0,5 promillea tai litrassa uloshengitysilmaa vähintään 0,22 milligrammaa alkoholia.
- Veressä on ajon aikana tai sen jälkeen käytetyn huumausaineen vaikuttavaa ainetta tai sen aineenvaihduntatuotetta (pois lukien lääkevalmiste, jota kuljettajalla on oikeus käyttää).
- Käyttänyt muuta huumaavaa ainetta kuin alkoholia taikka tällaista ainetta ja alkoholia niin, että hänen kykynsä tehtävän vaatimiin suorituksiin on huonontunut.

Henkilövahinko-onnettomuudet suuralueittain



Henkilövahinkojen määrä tarkasteluaikana oli suurin v. 2020 (135) ja pienin v. 2023 (101). Henkilövahinkojen määrä ei kasvanut v. 2023 millään suuralueella. Määrä puolittui Myyrmäessä, ja Tikkurilassa määrä on pienentynyt vuodesta 2020 alkaen.

Henkilövahinkoja rekisteröitiin v. 2023 kaduilla 54 ja maanteilla 47. Suuralueittain ja tieluokittain jaettuna lukumäärät ovat kohtalaisen pieniä.

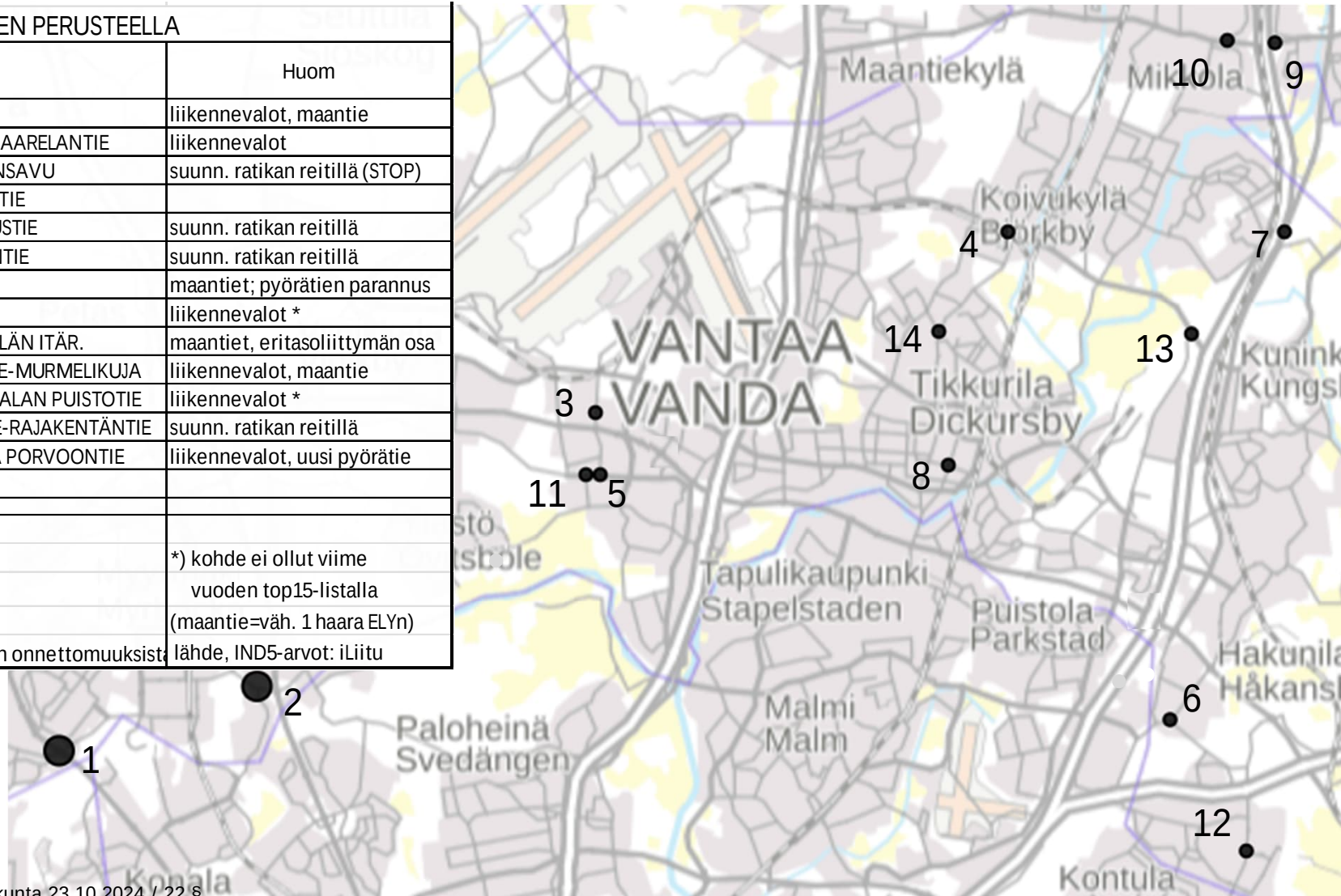


Pahimmat onnettomuusristeykset indeksin IND5 mukaan

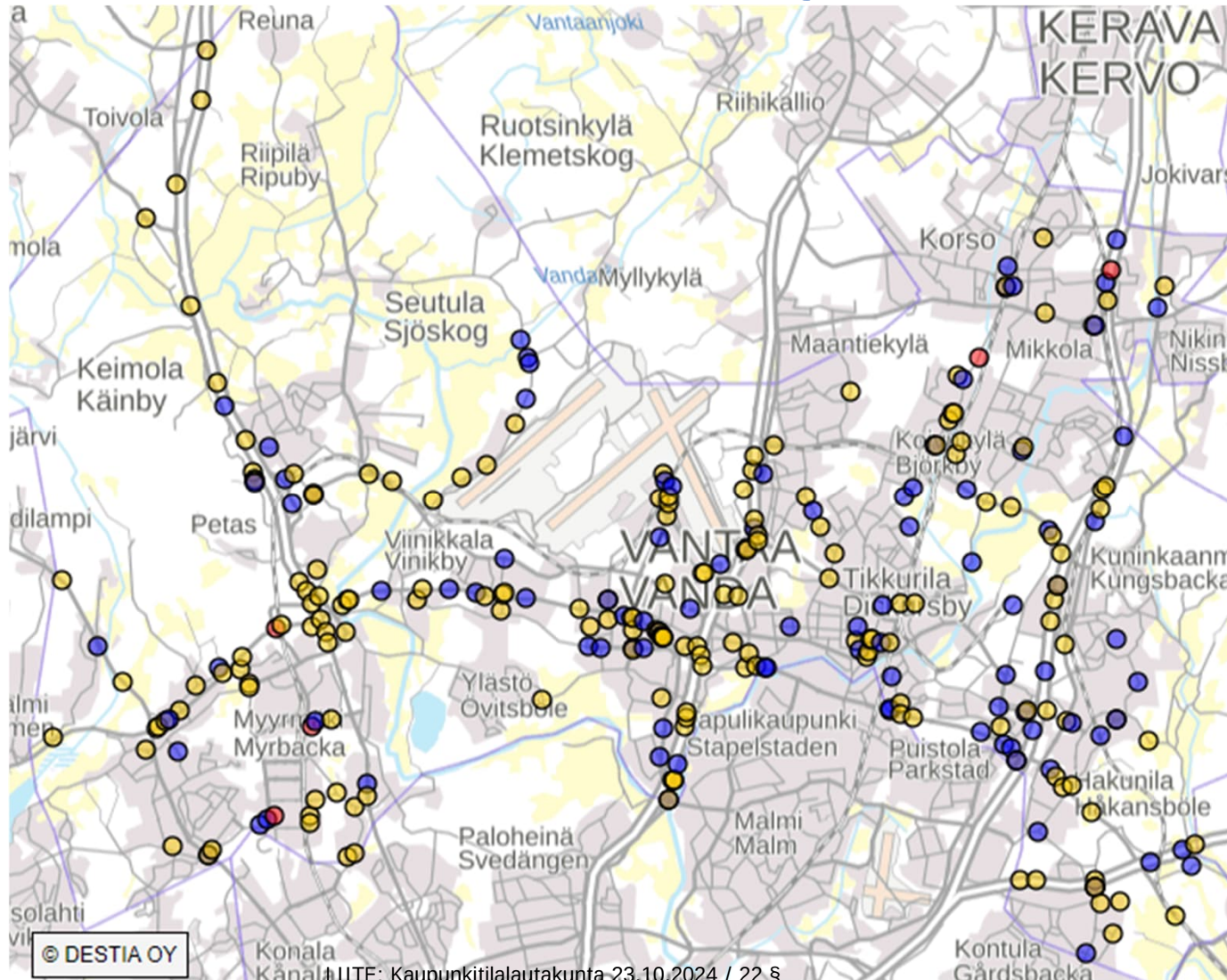


IND5 YLI 0,6 VUOSIEN 2019 - 2023 ONNETTOMUUKSIEN PERUSTEELLA							
	KUOLJ	LOUKJ	VAHINKO	YHT	IND5	PAIKKA	Huom
1.	0	8	8	16	1,92	VIHDINTIE X RAJATORPANTIE	liikennevalot, maantie
2.	0	4	6	10	1,04	VASKIVUORENTIE X VANHA KAARELANTIE	liikennevalot
3.	0	2	10	12	0,96	VIRKATIE X OSUUSTIE-TOINENSAVU	suunn. ratikan reitillä (STOP)
4.	0	4	0	4	0,80	KOIVUKYLÄNVÄYLÄ X HAAPATIE	
5.	0	4	0	4	0,80	VÄINÖ TANNERIN TIE X OSUUSTIE	suunn. ratikan reitillä
6.	0	3	3	6	0,72	KUUSSILLANTIE X HAKUNILANTIE	suunn. ratikan reitillä
7.	0	3	2	5	0,68	LAHDENTIE X LAURINTIE	maantiet; pyörätien parannus
8.	0	3	2	5	0,68	KIELOTIE X UNIKKOTIE	liikennevalot *
9.	0	3	2	5	0,68	KULOMÄENTIE X LAHDENVÄYLÄN ITÄR.	maantiet, eritasoliittymän osa
10.	0	3	1	4	0,64	KULOMÄENTIE X PIHKALANTIE-MURMELIKUJA	liikennevalot, maantie
11.	0	3	1	4	0,64	VÄINÖ TANNERIN TIE X PAKKALAN PUISTOTIE	liikennevalot *
12.	0	3	1	4	0,64	LÄNSIMÄENTIE X PALLAST.TIE-RAJAKENTÄNTIE	suunn. ratikan reitillä
13.	0	3	1	4	0,64	KOIVUKYLÄNVÄYLÄ X VANHA PORVOONTIE	liikennevalot, uusi pyörätie
14.	0	3	1	4	0,64	TALVIKKITIE X LEINIKKITIE	
	KUOLJ	=kuolemaan johtaneet onnettomuudet					
	LOUKJ	=loukkaantumiseen johtaneet onnettomuudet					
	VAHINKO	=omaisuusvahinkoon johtaneet onnettomuudet					
	YHT	=onnettomuudet yhteensä					
	*) IND5	=(KUOLJ+LOUKJ)+VAHINKO/5, vuosikeskiarvo viiden vuoden onnettomuuksista					
							*) kohde ei ollut viime vuoden top15-listalla
							(maantie=väh. 1 haara ELYn)
							lähde, IND5-arvot: iLiitu

- IND5 painottaa henkilövahinkoon johtaneita onnettomuuksia 5-kertaisena omaisuusvahinkoonnettomuuksiin verrattuna.
- IND5 on tässä viiden vuoden keskiarvo.
- IND5 ei ota huomioon liikennemääriä.



Liikenneonnettomuudet Vantaalla 2023, yleiskartta



Vuonna 2023 tapahtui 279 poliisin raportoimaa tieliikenneonnettomuutta (vuonna 2022 luku oli 354).

Onnettomuuksista 5 johti kuolemaan ja 96 loukkaantumiseen. Onnettomuuksissa kuoli 5 ja loukkaantui 128 henkilöä.

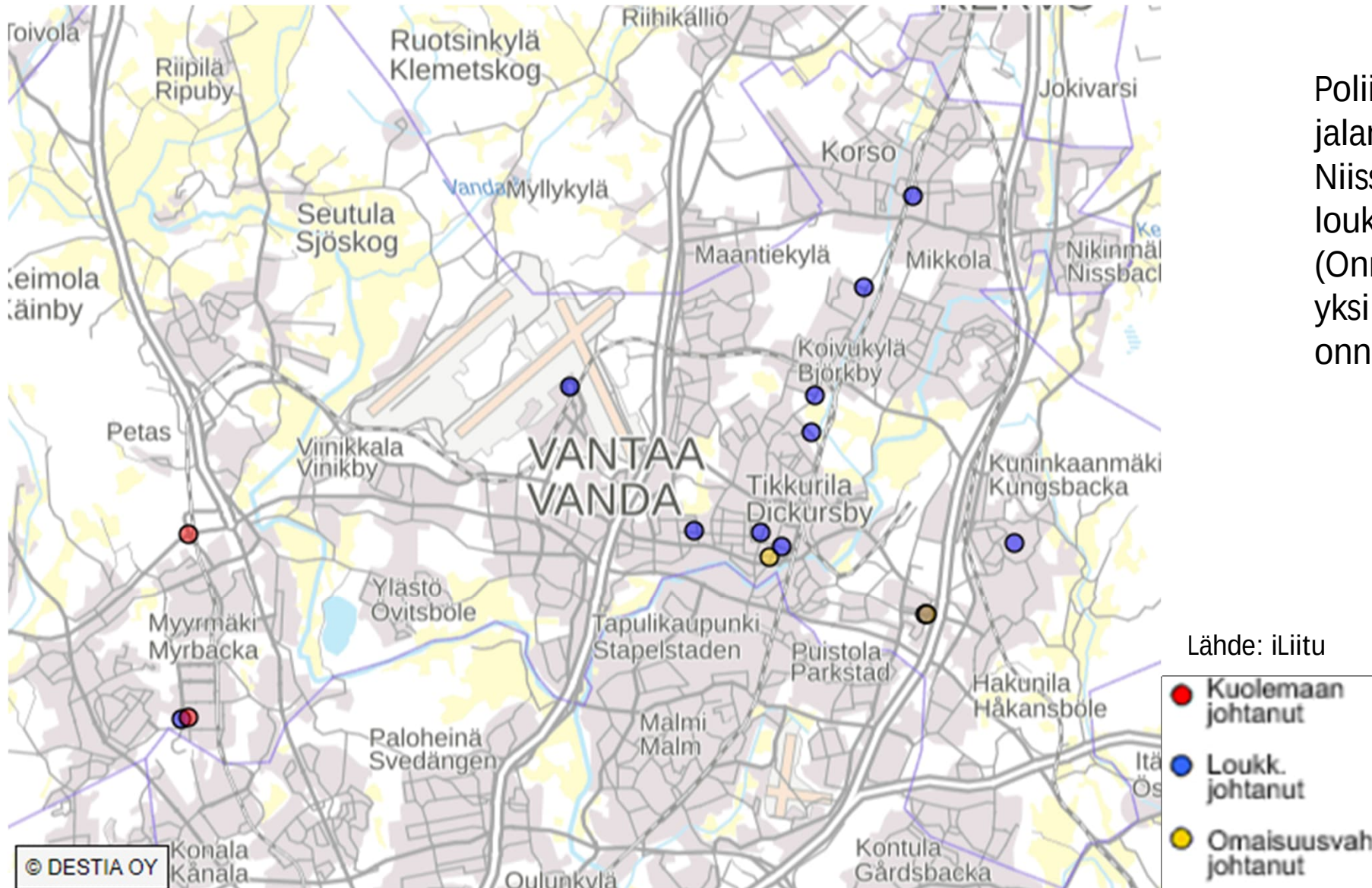


Lähde: iLiitu

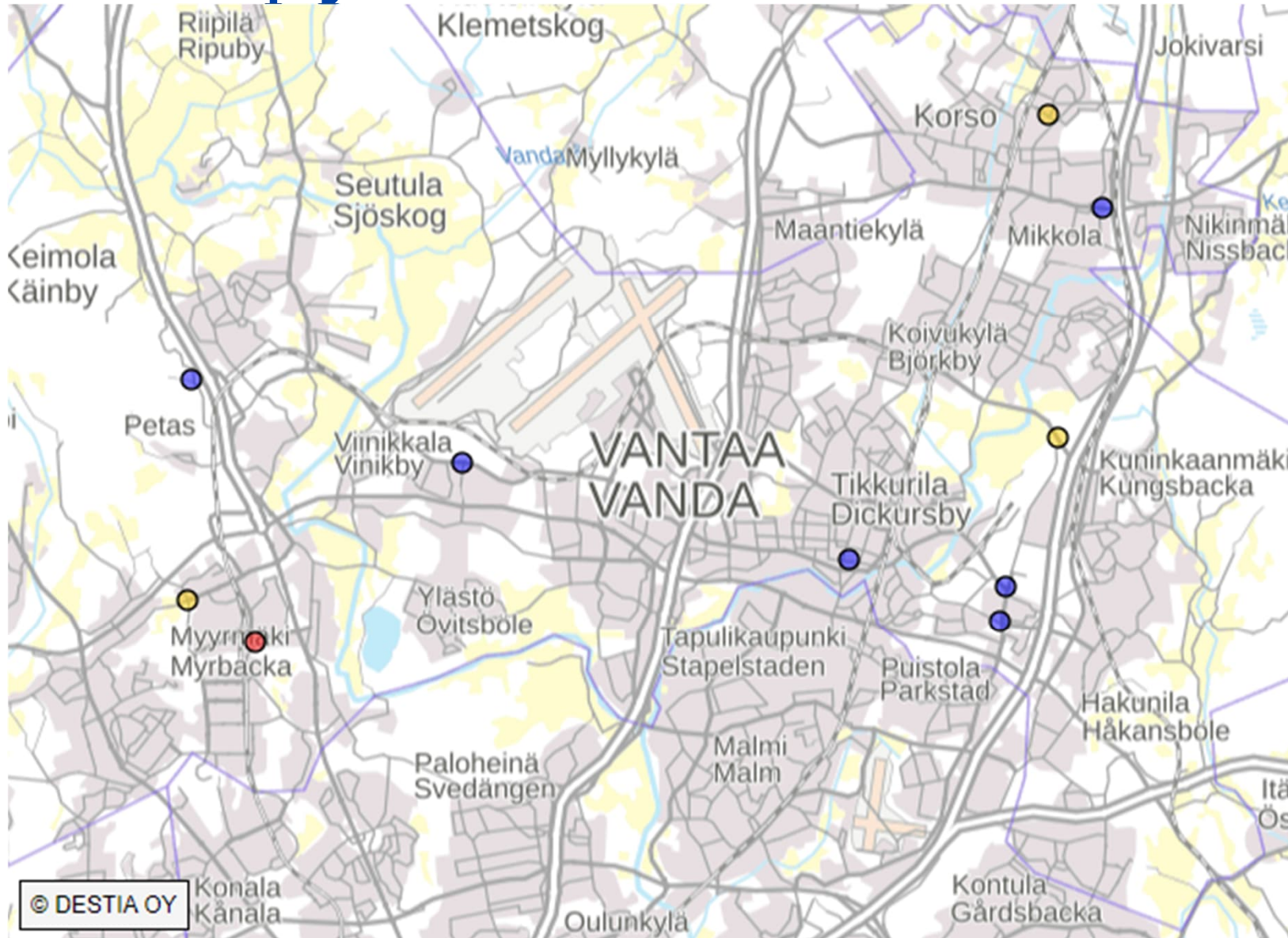
Jalankulkijaonnettomuudet



Poliisi rekisteröi 15 jalankulkijaonnettomuutta. Niissä kuoli kaksi ja loukkaantui 11 henkilöä. (Onnettomuusselostuksissa yksi jalankulkijaonnettomuus enemmän.)



Polkupyöräonnettomuudet



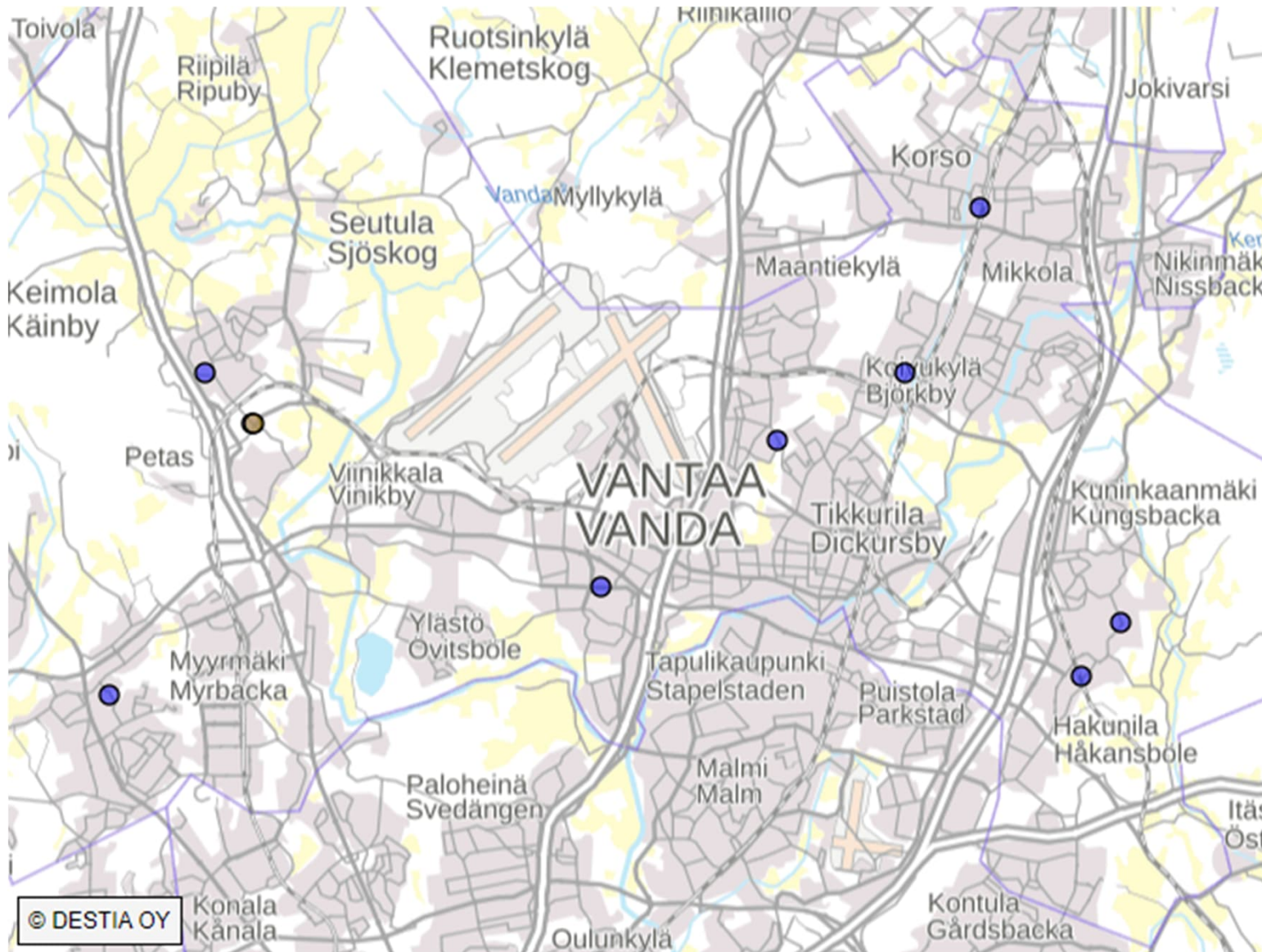
Poliisi rekisteröi 10 polkupyöräonnettomuutta. Niissä kuoli yksi ja loukkaantui 6 henkilöä.

(Onnettomuusselostuksissa kaksi polkupyöräonnettomuutta enemmän. Kaikkiaan kolmessa osallisena skuutti eikä polkupyörä.)

Lähde: iLiitu



Mopo-onnettomuudet



Poliisi rekisteröi 10 mopo-onnettomuutta. Niissä loukkaantui 9 henkilöä.

Lähde: iLiitu

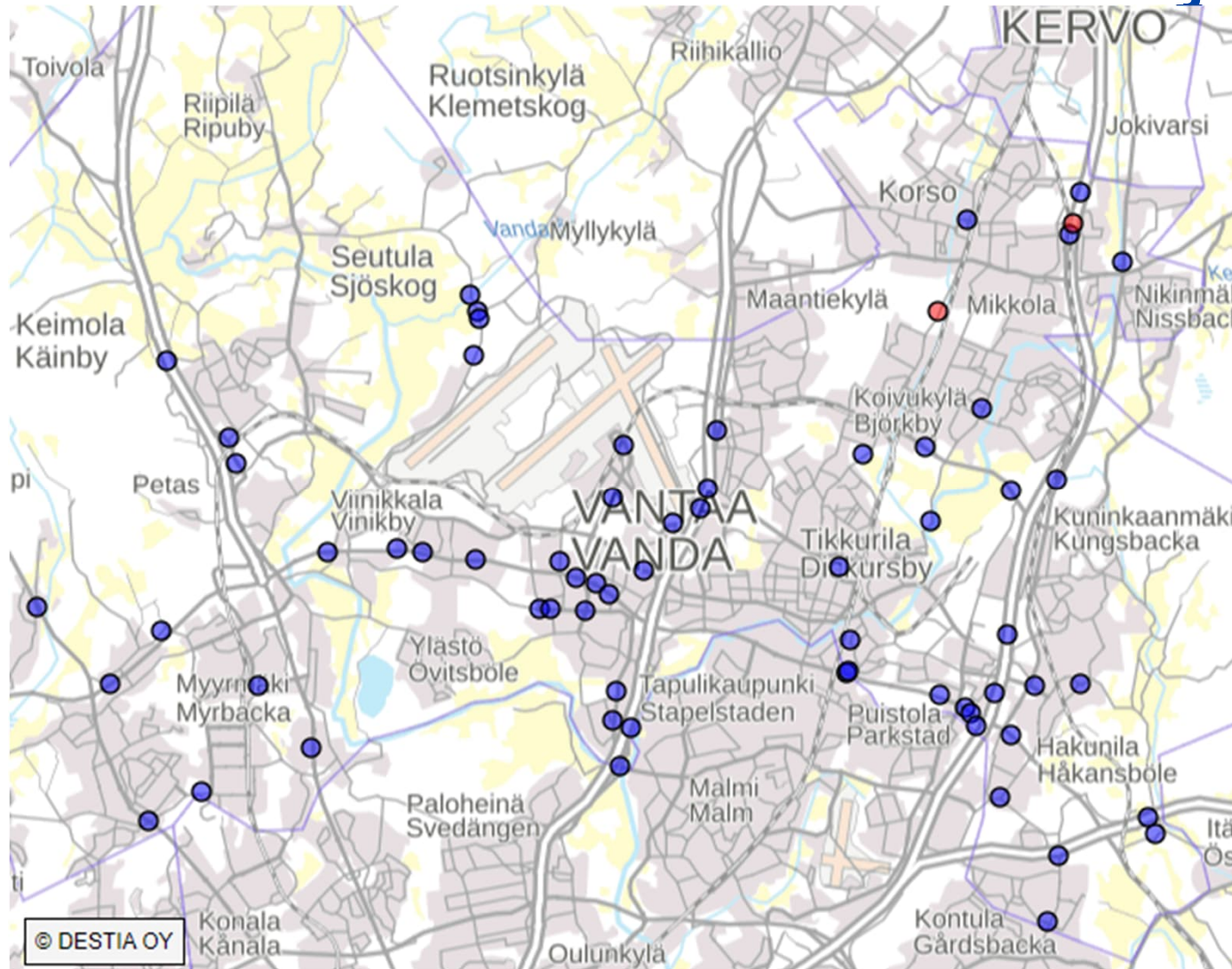




- Kuolemaan johtanut
- Loukk. johtanut
- Omaisuusvah. johtanut

Onnettomuusluokat 1-6, eli ei sisällä onnettomuuksia, joissa on osallisena jalankulkija, pyöräilijä, mopo tai eläin.

Moottoriajoneuvo-onnettomuudet, vain henkilövahinkoon johtaneet



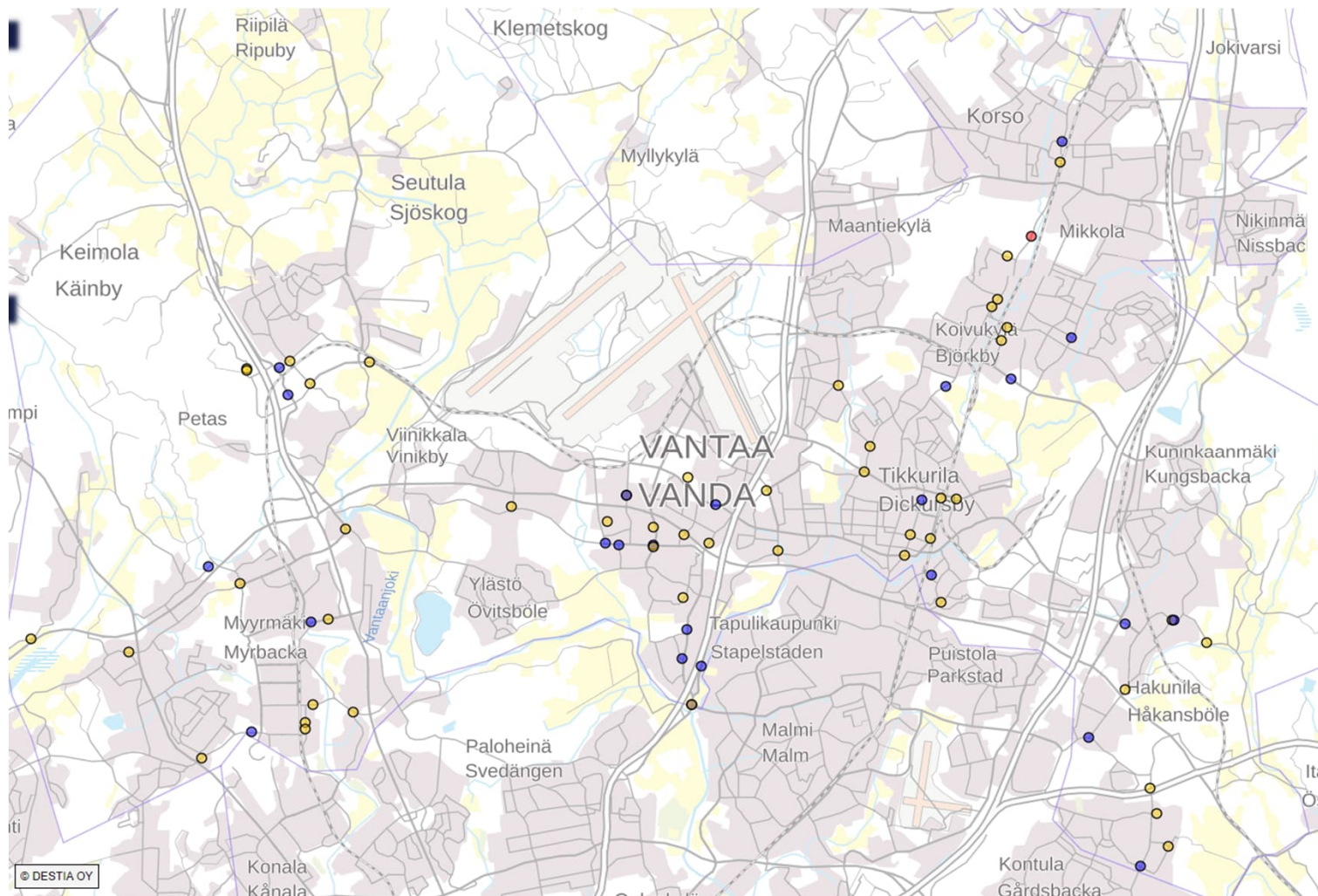
Moottoriajoneuvoilla ajettiin 64 henkilövahinkoon johtanutta, poliisin rekisteröimää liikenneonnettomuutta. Niissä kuoli 2 ja loukkaantui 88 henkilöä.

Onnettomuusluokat 1-6, eli ei sisällä onnettomuuksia, joissa on osallisena jalankulkija, pyöräilijä, mopo tai eläin.

Lähde: iLiitu



Moottoriajoneuvo-onnettomuudet kaduilla



Moottoriajoneuvoilla ajettiin kaduilla eli kaupungin ylläpitämällä väylillä 74 poliisin rekisteröimää liikenne-onnettomuutta. Niissä kuoli 1 ja loukkaantui 31 henkilöä.

Onnettomuusluokat 1-6, eli ei sisällä onnettomuuksia, joissa on osallisena jalankulkija, pyöräilijä, mopo tai eläin.



Lähde: iLiitu

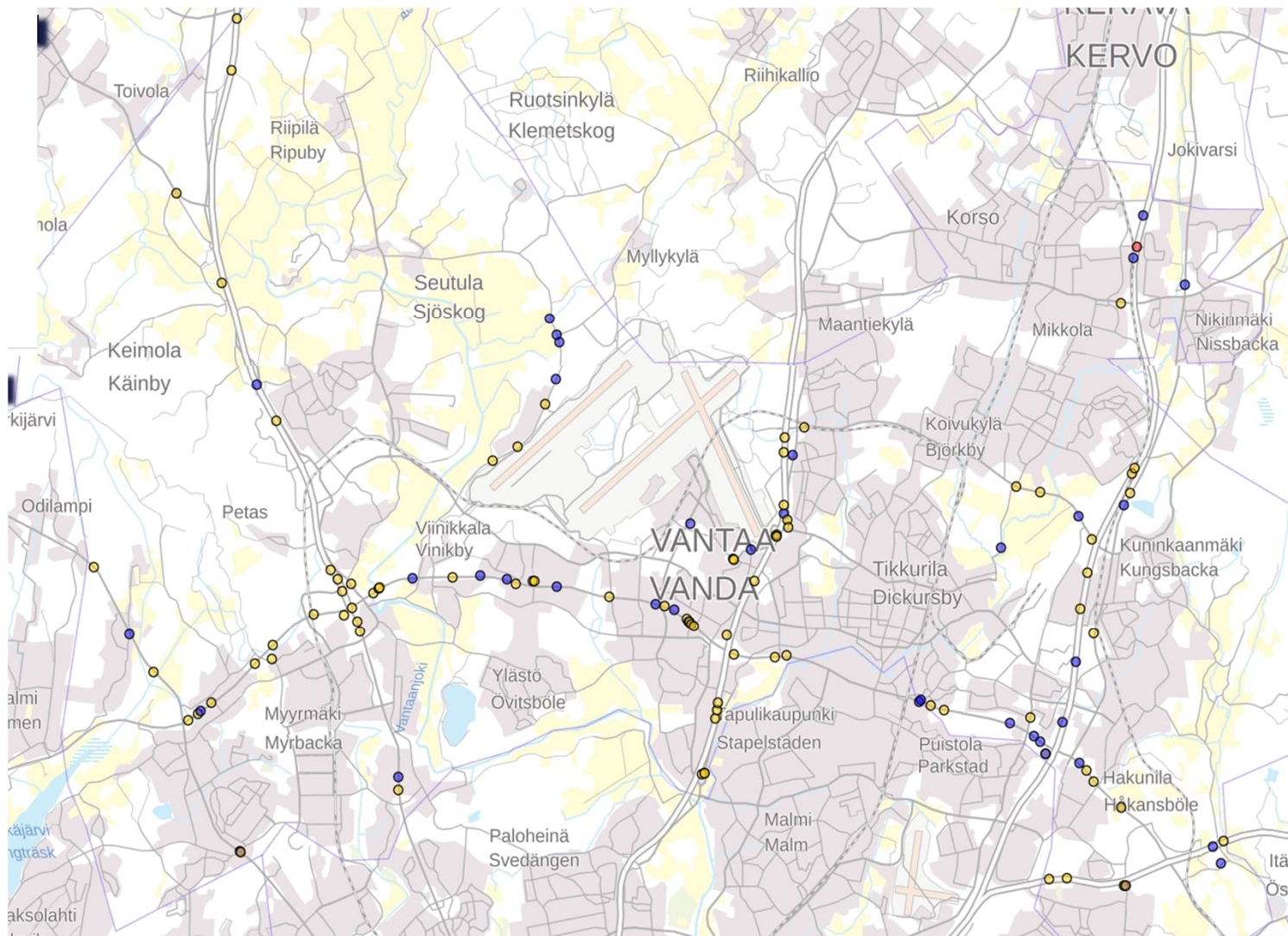
Moottoriajoneuvo-onnettomuudet maanteillä

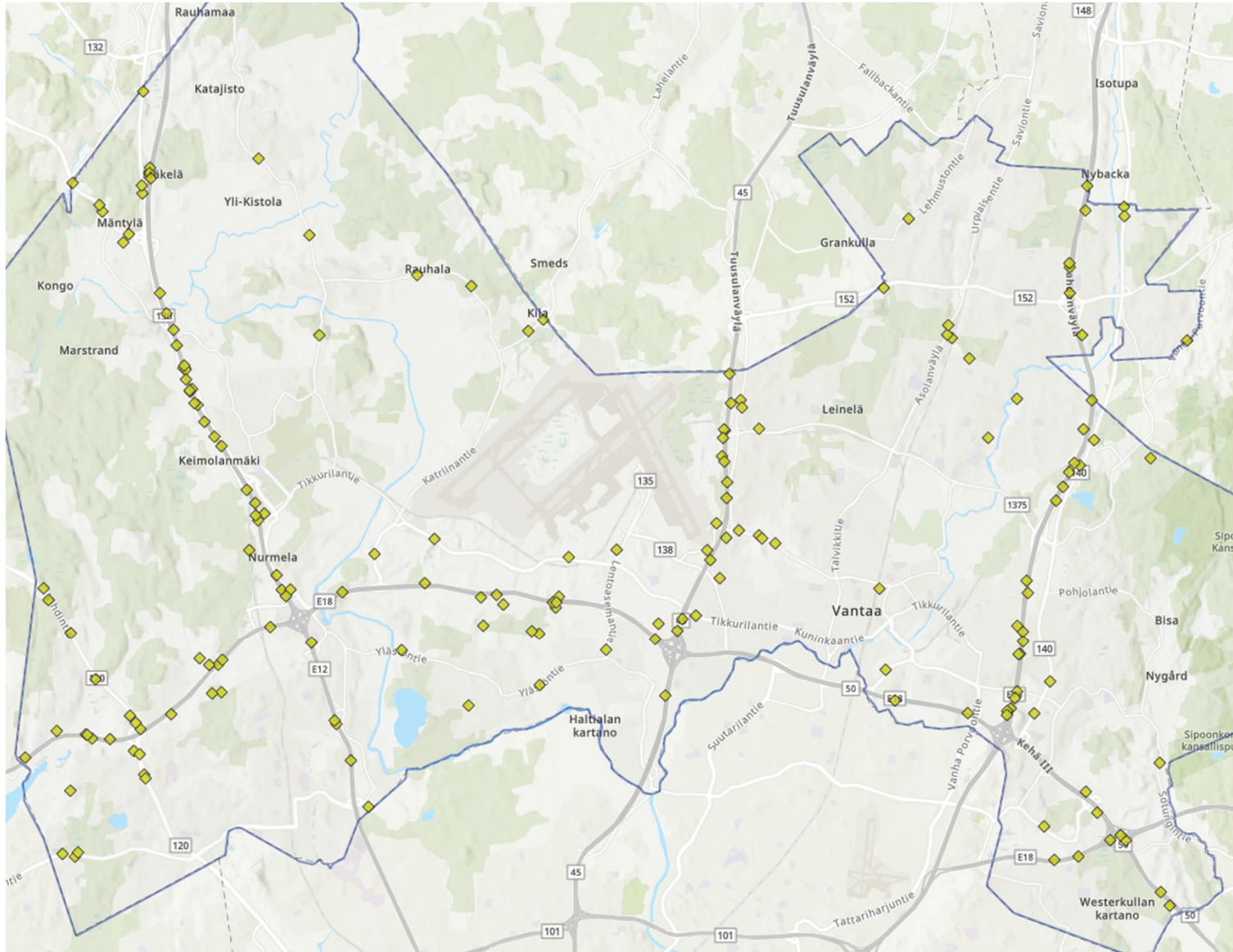


Moottoriajoneuvoilla ajettiin maanteillä eli ELY:n ylläpitämällä väylillä 123 poliisin rekisteröimää liikenne-onnettomuutta. Niissä kuoli 1 ja loukkaantui 55 henkilöä.

Onnettomuusluokat 1-6, eli ei sisällä onnettomuuksia, joissa on osallisena jalankulkija, pyöräilijä, mopo tai eläin.

Lähde: iLiitu





Tapauksia oli 181 (203 v. 2022).
Niissä oli metsäkauris 125
onnettomuudessa (69 %),
valkohäntäpeura 45:ssä ja hirvi
11:ssä.

Poliisi rekisteröi henkilövahinkoon johtaneet eläinonnettomuudet. Yksi henkilö loukkaantui v. 2023 peuraonnettomuudessa Porvoonväylällä (v. 2022 loukkaantui 2 ihmistä).

LIITE: Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 / 22 §



23 §

Lausunnon antaminen Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2025-2028 / MH

VD/6865/00.04.03/2024

HW/MH/EP/SK/JS

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pyytää Vantaan kaupungilta kommentteja vuosille 2025–2028 laaditusta tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta. Suunnitelma päivitetään vuosittain ja se kattaa Uudenmaan ELY-keskuksen toimialueen kolme maakuntaa (Uusimaa, Kanta-Häme ja Päijät-Häme). Suunnitelmassa kuvataan alueen tienpidon, talouden ja toiminnan reunaehdot sekä painopisteet ja siinä on esitetty toimenpiteet, jotka todennäköinen tuleva perustienpidon rahoitus toimialueella mahdollistaa. Suunnitelmassa ei esitetä isompia useiden miljoonien eurojen kehittämishankkeita, joiden toteutus vaatii eduskunnan myöntämää erillisrahoitusta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelma (TLS) vuosille 2025–2028 on valmistunut. Suunnitelma on luettavissa kokonaisuudessaan internetosoitteessa www.tienpidonsuunnitelma.fi. Suunnitelma päivitetään vuosittain verkkojulkaisuna suomen ja ruotsin kielillä.

Mahdolliset kommentit suunnitelmasta on pyydetty toimittamaan 31.10.2024 mennessä Uudenmaan ELY-keskuksen kirjaamoon sähköpostiosoitteeseen kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi, jolloin ne voidaan ottaa huomioon laadittaessa seuraavia suunnitelmia. Vantaan kaupunki pyysi ja sai lisääaikaa kommentteille 8.11.2024 asti.

Talous ja toimintaympäristö

Päällystäminen on korjaamisessa suurin kuluerä ja sen kilometrihintaa on lähes kaksinkertaistunut vuosikymmenen alkuun nähden. Päällystämisen hintataso on edellisvuoden tapaan korkealla ja päällystettyjen teiden korjausvelan räjähtämisen käsiin estää hallituksen merkittävä valtakunnallinen lisärahoitus päällysteisiin vuonna 2024. Uudenmaan ELYn osalta tämä tarkoittaa käytössä olevan päällystysbudjetin kaksinkertaistumista. Päällysteiden korjausvelan kasvu saadaan sillä lähes pysähtymään, mikä tarkoittaa kilometreissä reilun 700 kilometrin mittaista päällystysohjelmaa. Lisärahoituksen vaikutus näkyy erityisesti keskivilkkaalla (800–3000 ajon/vrk) verkon osalla.

Tärkeintä on vakaa pyrkimys pitkäjänteiseen päällystekorjausten ohjelmointiin ja toteutukseen useamman vuoden aikajänteellä. Päällystyskilometrien sijaan tärkeimpänä ohjaavana tavoitteena ovat kuntotavoitteet eli enimmäiskilometrimäärä huonokuntoisille päällystetyille teille.

Uudenmaan ELY-keskuksen perustienpidon rahoitus vuodelle 2024 kesäkuun tilanteessa on noin 120,7 miljoonaa euroa, lisäksi Uudenmaan ELY-keskus on saanut 43,6 miljoonaa euroa päällystämiseen käytettävää korjausvelkarahaa. Perustienpidon rahoituksella hoidetaan valtion omistaman maantieverkon tienpito lukuun ottamatta isoja kehittämisinvestointeja, joista vastaa Väylävirasto. Päätöksentekoa rahoituksen kohdistamisesta ja toteutettavista hankkeista ohjaavat Uudenmaan ELYn strategia ja Uudenmaan ELYn strategiset liikenteen linjaukset, joiden keskeisenä tavoitteena on tarjota toimiva liikennejärjestelmä ja turvallinen tieverkko elinkeinoelämän ja kansalaisten tarpeisiin. Valtaosa perusväylänpidon rahoituksesta kuluu tiestön kunnossapitoon eli hoitoon ja korjauksiin. Suunnittelun rahoituksella pystytään tekemään ELY-keskuksen perustehtäviin kuuluvaa liikennejärjestelmätyötä ja siihen liittyviä suunnitelmia. Väyläviraston keskitetyn suunnitteluohjelman kautta voidaan käynnistää isompia väylien aluevaraus-, yleis- ja tiesuunnitelmia.



ELYN perusväylänpidon rahoituksen heilahtelut näkyvät erityisesti tieverkon parantamisessa ja vuosi 2024 on tarpeisiin nähden hyvin niukka. Väyläviraston investointiohjelman perusväylänpidon parantamishankkeiden toteuttamiseen ei tälle vuodelle kohdennettu rahoitusta. Uudenmaan ELY-keskuksen hankkeista Vantaalla on käynnissä jalankulun ja pyöräilyn hanke: Mt 140 jalankulku- ja pyörätien parantaminen ja liikenneturvallisuuskohteet välillä Kyytitie–mt 1521, Vantaa ja Sipoo.

Maanteiden päivittäinen hoito on merkittävin kunnossapidon erä vuositasolla. Lokakuusta 2023 alkaen kaikki Uudenmaan ELY-keskuksen alueen maanteiden hoitourakat ovat uuden urakkamallin mukaisia, mikä korostaa tilaajan ja urakoitsijan välistä yhteistoimintaa. Kustannustason arvioidaan pysyvän viime vuosien tasolla, mutta vuosivaihtelu voi olla suurta eri toimenpiteiden välillä, koska sää vaihtelee vuosittain. Siltojen korjausten määrärahat ovat kuluvana vuonna edellistä vuotta suuremmat, noin 19,9 miljoonaa euroa. Siltojen ja putkisiltojen materiaaleista erityisesti teräksen hintakehitys vaikuttaa korjattavien kohteiden määrään. Vuonna 2025 alkaa Vuosaaren satamaan johtavan tietunnelin korjaus.

Toiminta ja tavoitteet

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen strategisissa painotuksissa kuvataan ELY-keskuksen roolia ja tehtäväkenttää omalla toimialueellaan. Liikenteen strategiset painopisteet on Uudenmaan ELYssä jaettu neljään osa-alueeseen:

- Kestävä liikenne: Kestävällä liikenteellä hillitsemme ilmastonmuutosta ja turvaamme terveellisen elinympäristön
- Elinvoimaa alueelle: Saavutettavuudella mahdollistamme alueen elinvoimaisuuden
- Turvallinen liikenne: Turvallinen liikenne syntyy yhteistyöllä ja tienpidon voimin
- Aktiivinen yhteistyö ja ennakoiva vuorovaikutus: Olemme luotettava kumppani sidosryhmillemme ja toimimme avoimessa vuorovaikutuksessa tienkäyttäjien kanssa.

Jokaiselle painopisteelle on määritetty selkeät toimenpiteet ja seurantaan liittyvät mittarit. Ne keskittyvät konkreettisiin toimenpiteisiin ja tehtäviin, jotka tukevat liikennestrategian tavoitteita.

Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma laaditaan toista kertaa kesällä 2023 alkaneella uudella hallituskaudella. Suunnitelman tavoitteita ovat toimivuus, turvallisuus ja kestävyys. Tavoitteita toteutetaan muun muassa väyläverkon investointiohjelmalla, väylänpidon perussuunnitelmalla ja suunnitteluohjelmalla, joiden vuosittaisesta päivittämisestä vastaa Väylävirasto, sekä MAL- sopimuksilla. Monet näissä suunnitelmissa ja sopimuksissa esitetyistä hankkeista toteutetaan yhdessä valtion ja kuntien kesken. Alueellisessa liikennejärjestelmätyössä ELY-keskuksen tehtävänä on varmistaa valtakunnallisten tavoitteiden toteutuminen, tieverkon pitkäjänteinen kehittäminen sekä liikenteen turvallisuus, sujuvuus ja puhdas siirtymä.

Liikenneturvallisuuden parantaminen on tärkeä läpileikkaava tavoite kaikessa tienpidossa. Tämä koskee kaikkea toimintaa alkaen liikennejärjestelmäsuunnittelusta edeten aina maanteiden ja tieympäristön parantamiseen sekä ylläpitoon ja hoitoon asti. Liikennejärjestelmätasolla tarpeita kartoitetaan muun muassa kuntien ja ELY-keskuksen yhteisissä kestävä ja turvallisen liikkumisen suunnitelmissa sekä jalankulun ja pyöräilyn edistämishjelmissä. Vuosittain ELY-keskus pyrkii toteuttamaan ensisijaisesti sellaisia liikenneturvallisuustoimenpiteitä, joilla on hyvä vaikuttavuus ja kustannustehokkuus. Toteutukseen pääsevien toimenpiteiden priorisointi perustuu muun muassa toimenpidekohtaisiin selvityksiin ja laadittuihin tarvekoreihin.



Suunnittelulla puolestaan varaudutaan tulevaisuuteen ja Uudenmaan ELY-keskuksen alueella on hyvin paljon tarpeita tieverkon kehittämiseen ja parantamiseen. Merkittävä osa näistä toimenpidetarpeista esitetään priorisoituina alueen liikennejärjestelmäsuunnitelmissa tai kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelmissa. Rahoitus ratkaisee, mitä lopulta voidaan toteuttaa. Uudenmaan ELY-keskuksen merkittävimmistä käynnissä olevista tai alkavista hankesuunnittelukohteista Vantaalle sijoittuu Kehä III:sta koskeva, useamman suunnittelukohteen kokonaisuus TEN-T -osuudella, aluevaraussuunnitelma.

Uusista suunnittelutarpeista Vantaalle sijoittuu mm. tiesuunnitelmat Vt 4 välillä Kehä III – Kulomäentie sekä mt 152 (Kehä IV). Pienempiä suunnittelukohteita ovat esimerkiksi vuosittaisessa tienpidon ja liikenteen suunnitelmassa esitettävät tärkeimmät hanketarpeet, MAL-sopimuksissa sovitut hankkeet sekä muuta erillisrahaa budjetista saaneet pienet kohteet. Suunnittelutarpeita aiheuttavat myös muiden toimijoiden suunnitteluhankkeet, jotka tavalla tai toisella liittyvät maantieverkkoon. Käynnissä olevista hankkeista tällainen on esimerkiksi Vantaan ratikka.

Tieverkon kunnossapidon osalta talvi 2023–2024 alkoi Etelä-Suomessa varhain ja haastoi tienpitoa suurilla lumimäärillä sekä kovista pakkasista plussalle vaihteleville lämpötiloilla. Helmikuussa 2024 sää muuttui yllättäen keväiseksi ja sateet tulivat pääosin vetenä. Lämpötilojen vaihtelu muutaman plusasteen sekä pienen pakkasen välillä johti päälysteiden kunnan romahtamiseen ja suureen paikkaustarpeeseen. Alemmalla tieverkolla ongelmia aiheutti lumipolanteet. Jatkoa ajatellen on tärkeää selvittää esim. tärkeimmät koulukuljetusreitit, jotta liukkaudentorjunta pystytään tekemään mahdollisimman oikea-aikaisesti. Erityisesti ääriolosuhteissa korostuu, että joukkoliikenteelle kriittisimmät tieosuudet ovat ennakkoon tiedossa.

Ilmastonmuutokseen liittyvät ilmiöt edellyttävät erityisesti teiden kuivatusjärjestelmien toimivan hyvin ja poikkeaviin tilanteisiin varautumista on parannettava jatkuvasti. Kuivatuksen parantaminen eli ojitussuunnitelmat ja rumpujen uusimiset kytketään entistä useammin päälysteiden uusimissuunnitelmiin. Uudellamaalla Espoon ja Vantaan alueiden maanteidenhoitourakat on talven aikana kilpailutettu. Uudet viisivuotiset urakat alkavat lokakuussa 2024.

Hankkeet

Vantaan osalta kiireellisimmissä hanketarpeissa suunnitelmakaudella 2025–2028 on esitetty:

- liikenneturvallisuushanke: Vt 3 välillä Kehä I - Kehä III, kaiteiden kunnostus
- raskaan liikenteen hanke: Vt 3 rekkaparkki mt 132 liittymään (Klaukkalan ohikulkutie / Lamminsuon eritasoliittymä)
- meluntorjuntahanke: Vt 4 Metsola - Jokivarsi, meluntorjunta sekä
- siltojen peruskorjaushankkeet: Mt 11556 Maantiekylän risteysilta U-1633, Mt 11557 Koivukylänväylän risteysilta U-1886, Kt 50 Tammiston risteysilta S U-2200 sekä Vt 3 Martinlaakson risteysillat U-1285 ja U-3285.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 23

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen lausunnon antamista Uudenmaan ELY-keskukselle.



Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Seija Puha esitti, että lausunnon neljännen kappaleen loppuun tehdään seuraava lisäys: *"Päiväkummun melunsuojaustarve on myös Päiväkummussa ollut jo hyvin pitkään esillä ja sen toteutuksen suunnitteluun ja toteuttamiseen tulee varautua jo vuosien 2025–2028 kaudella"*. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupungininsinöörin vs. esitys.

Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Seija Puha jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: *"Päiväkummun melunsuojaustarve on myös Päiväkummussa ollut jo hyvin pitkään esillä ja sen toteutuksen suunnitteluun ja toteuttamiseen tulisi varautua jo vuosien 2025–2028 kaudella."*

Liitteet:

- Lausunto Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2025–2028

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikenneinsinööri Joonas Stenroth, puh. 050 302 9278
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Lausunto Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2025–2028

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen strategiset painopisteet on linjassa Vantaan kaupungin oman strategian sekä ohjelmien kanssa. Ilmastomuutoksen hillintä ja resurssiviisaus ovat nykyään kaikkea suunnittelua sekä rakentamista läpileikkaavia teemoja. Jotta infraan tehtävät parannukset palvelevat seudun asukkaita sekä muita seudulla liikkuvia mahdollisimman hyvin ja pitkään, kaupunki korostaa toimivan yhteistyön merkitystä ja sen jatkamista. Erityisesti kestävän liikkumisen edistämisessä korostuu yhteyksien jatkuvuus, infrastruktuurin laatu sekä matkaketjujen toimivuus yli hallinnollisten rajojen.

Vantaan kaupunki on jo edellisten vuosien lausunnoissa esittänyt huolensa Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon rahoituksen tasosta sekä investointihankkeiden kokonaisrahoitustasosta. Tänä vuonna valtakunnallinen lisärahoitus pelasti korjausvelan kasvulta, mutta ottaen huomioon Uudenmaan ELY:n vastuulla olevan alueen laajuuden rahoituksen tasoa pitää saada nostettua tuleville vuosille. Suunnitelmassa on esitetty, että päällystyskilometrien sijaan tärkeimpänä ohjaavana tavoitteena ovat kuntotavoitteet eli enimmäiskilometrimäärä huonokuntoisille päällystetyille teille. Tämä vaikuttaa kannatettavalta tavoitteelta.

Hankkeiden osalta esimerkiksi liikenneturvallisuuden kehittäminen ja kestävän liikkumisen edistäminen vaativat hyvien tavoitteiden lisäksi myös toimia ja rahoitusta. Tämä koskee erityisesti alemmalle tieverkolle sijoittuvia hankkeita, myös niitä, jotka eivät ole mukana tienpidon ja liikenteen suunnitelman investointihankkeissa.

Vantaalle suunnitelmakaudella 2025–2028 sijoittuvista Uudenmaan ELY-keskuksen hankkeista Lahdenväylän Vt 4 Metsola – Jokivarsi meluntorjunta on Vantaan kannalta erittäin tärkeä hanke ja kaupunki vaatii tämän hankkeen toteuttamista välittömästi suunnitelmakauden alussa. Hankkeen tarve on todettu kauan sitten ja hanke on odottanut toteutusta vuosia sisältyen jo useaan aiempaan Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmaan. Se on Vantaan meluntorjuntakohteista tärkein ja sisältyy Väyläviraston Maanteiden meluntorjunnan toimintasuunnitelmaan 2023–2028. Vantaan kaupunki on jo teettänyt Vt 4 Metsola – Jokivarsi melunsuojauksesta rakennussuunnitelmat ja varautunut osallistumaan hankkeeseen omalta osaltaan omassa budjetissaan.

Hämeenlinnanväylän valtatie 3 ja maantien 132 liittymään suunnitteilla oleva raskaan liikenteen palvelualue on MAL-sopimuksen 2021–2030 mukainen hanke. Valtio on laatimassa alueelle tiesuunnitelmaa yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa ja kaupungin näkemyksen mukaan valtion vastuulle kuuluu myös alueen maanomistuksen hankkiminen. Kaupunki on käynnistänyt alueella palvelualueen mahdollistavan asemakaavan laatimisen, mikä mahdollistaa Vantaan yleiskaava 2020:ssä olevan liikennealueen ulkopuolelle sijoittuvan palvelualueen osuuden toteuttamisen.

Suunnitelmakauden 2025–2028 kiireellisimmissä hanketarpeissa ei ole mukana kantatiellä 50 (Kehä III) sijaitsevan Puistolan pohjoisen ylikulkusillan uusimista ja siihen liittyviä liikennejärjestelyjä, vaikka hankkeen toteutus on todettu sillan kunnon vuoksi kiireelliseksi. Hankkeen liikennejärjestelyt heijastuvat myös Vantaan katuverkkoon ja kaupunki näkee hankkeen toteuttamisen tärkeänä, koska siltatyömaalla ja uuden sillan valmistumisella on vaikutuksia mm. Vantaan ratikan reitillä läpikulkeviin kuljetuksiin.

Siltojen peruskorjaushankkeiden osalta on hyvä tehdä yhteistyötä erityisesti hankkeiden ajoitusten kanssa. Siltojen korjaushankkeet aiheuttavat usein häiriöitä liikenteelle ja joissain tapauksissa liikenne siirtyy kiertoreiteille. Yhteistyöllä ja hankkeiden ajoituksista sopimalla voidaan mahdollisesti välttää tilanteita, joissa kiertoreiteillä olisi samaan aikaan tekeillä katuhankeita.



24 § Hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tarkistaminen, 3. kierros, hyväksyminen / MH

VD/5035/10.03.01.00/2024

HW/MOra/AKyy/AA

Kunnan vastuulla on hulevesitulvariskien hallinnan suunnittelu alueellaan eli kunta tekee alustavan arvioinnin hulevesitulvista aiheutuvista tulvariskeistä ja mahdollisesti nimeää merkittävät hulevesitulvariskialueet (laki tulvariskien hallinnasta 620/2010 ja sitä täydentävä asetus 659/2010). Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY) vastaavat vesistö- ja meritulvariskien hallinnasta ja kiinteistönomistajat oman kiinteistönsä tulviin varautumisesta.

Toinen hulevesitulvariskien alustava arviointi tehtiin suunnittelukierroksella vuonna 2018. Tulvariskilain (620/2010, 20 §) mukaan tulvariskien alustava arviointi ja merkittävien tulvariskialueiden nimeäminen tarkistetaan tarpeellisin osin kuuden vuoden välein. Kolmannella kierroksella vuonna 2024 kunnat tarkistavat olemassa olevat alustavat arvoinnit ja tarvittaessa päivittävät ne uuden tiedon perusteella. Ehdotus tulvariskialueiden nimeämisestä tai nimeämättä jättämisestä tulee asettaa julkisesti nähtäville ja tiedottaa asiasta. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa.

Kolmannella arviointikierroksella Vantaalta ei tunnistettu merkittäviä hulevesitulvariskialueita. Yhteistyötä tarkistuksen aikana on tehty maankäytön suunnittelun, Vantaan ympäristökeskuksen, pelastustoimen sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n vesihuollon kanssa. Tarkistuksessa ei havaittu edelleenkään Vantaalla alueita, jotka olisi syytä nimetä merkittäviksi hulevesitulvariskialueiksi. Tarkistuksessa tunnistettiin alueita, joilla hulevesitulvia tapahtuu, mutta tulvariskilain 8 § mukaisesti määriteltynä niiden merkittävyys on pieni.

Kaupunkitilalautakunta päätti kokouksessaan 4.9.2024 § 21 asettaa ehdotuksen hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tarkistamisesta nähtäville. Ehdotuksen nähtävillä oloajan 9.9.-7.10.2024 aikana arviointiraporttiin ei jätetty mielipiteitä eikä lausuntoja. Kaupunkitilalautakunnan päätös ja tarvittavat tiedot toimitetaan ELY-keskukseen 22.12.2024 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelmista ja maankäyttö- ja rakennuslain säätämästä veden johtamisesta ja ojittamisesta asemakaava-alueella.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 24

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään

- a) todeta, että Vantaalla ei ole merkittäviä hulevesitulvariskialueita, ja
- b) merkitä tiedoksi arviointiraportti Hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tarkistus 3. kierroksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Hulevesitulvariskien alustavan arvioinnin tarkistus 3. kierroksella, arviointiraportti



Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
suunnitteluinsinööri Antti Auvinen, puh. 040 865 3696,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

HULEVESITULVA- RISKIEN ALUSTAVAN ARVIOINNIN TARKISTAMINEN

**VANTAAN HULEVESITULVA-
RISKIARVIOINNIN PÄIVITYS
3. SUUNNITTELUKIERROKSELLA 2024**



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

KÄSITTEET	3
TAUSTA	4
ALUEEN KUVAUS	5
Yleistä	5
Hydrologia	8
Hulevesien hallinta	10
ESIINTYNEET HULEVESITULVAT JA NIIDEN AIHEUTTAMAT VAHINGOT	12
MAHDOLLISESTI ESIINTYVISTÄ HULEVESITULVISTA JA RISKEISTÄ	15
YHTEENVETO HULEVESITULVARISKIEN ALUSTAVASTA ARVIOINNISTA	17
LÄHDELUETTELO.....	19
LIITTEET	19

Julkaisija

Vantaan kaupunki

06/2024

Kaupunkiympäristön toimiala / Kadut ja puistot / suunnittelu

Antti Auvinen, Anna Kyytinen, Iiro Lehtinen

KÄSITTEET

Hulevesitulva

Hulevesitulvalla tarkoitetaan taajaan rakennetulla alueella maan pinnalle tai muille vastaaville pinnoille kertyvää sade- tai sulamisvettä.

Hulevesitulvariskialue

Hulevesitulvariskialue muodostuu alueesta, joka peittyy todennäköisesti hulevesitulvan alle. Normaali tilanteessa alue ei jää huleveden alle.

Hulevesitulvariskialueet jaetaan merkittäviin ja muihin hulevesitulvariskialueisiin. Kunta arvioi, luokittelee ja nimeää tulvariskialueet.

Merkittävä hulevesitulvariskialue

Hulevesitulvariskialueella tapahtuu merkittävää tulvimista. Tulvariskin merkittävyyttä arvioitaessa on otettu huomioon tulvan todennäköisyys sekä niistä aiheutuvat vahingot. Vahinkojen arvioinnissa otetaan huomioon ihmisen terveys ja turvallisuus, välttämättömyyspalvelut kuten vesihuolto tai tieliikenne, yhteiskunnan kannalta tärkeä taloudellinen toiminta, ympäristö ja kulttuuriperintö.

Muu hulevesitulvariskialue

Muu hulevesitulvariskialue muodostuu alueesta, jolla tapahtuu hulevesitulvia, mutta joissa ei arvioida aiheutuvan merkittävien tulvariskiä arvioinnin mukaisia vahingollisia seurauksia.

Uudenmaan maakunnan tulvariskialueet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on esittänyt, että Vantaalla ei ole merkittäviä tai muita tulvariskialueita.

Lisäksi ELY-keskus on esittänyt ehdotuksessaan poistettavaksi Uudenmaan maakunnan tulvariskialueita, joilla vesistötulvasta ei voida arvioida aiheutuvan yleiseltä kannalta katsoen vahingollisia seurauksia.

TAUSTA

Laki (620/2010) ja asetus (659/2010) tulvariskien hallinnasta tulivat voimaan kesällä 2010. Lain mukaan kunnat vastaavat hulevesitulvariskien hallinnan suunnittelusta. Kunnan on tehtävä hulevesitulvariskien alustava arviointi ja tällä perusteella nimetä merkittävät hulevesitulvariskialueet tai todeta, että kunnassa ei ole tällaisia alueita. Ensimmäinen hulevesitulvariskien arviointikierros tehtiin vuonna 2011. Vuonna 2018 tehtiin toinen arviointi ja nyt on vuorossa kolmas arviointikierros, jossa tarkistetaan ja täydennetään ensimmäisen ja toisen kierrosten hulevesitulvariskien alustavaa arviointia. Kunnan tulee tehdä päätös ja toimittaa tieto päätöksestä alueelliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskukselle) 22.12.2024 mennessä.

Osallistumisesta ja tiedottamisesta hulevesien hallinnan suunnittelussa on soveltuvin osin voimassa, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 62, 65 ja 67 §:ssä säädetään kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta. Kunnan nimeämispäätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla.

Mikäli kunta nimeää alueelleen merkittäviä hulevesitulvariskialueita, on näille alueille laadittava tulvavaara- ja tulvariskikartat joulukuuhun 2025 mennessä ja hulevesitulvariskien hallintasuunnitelmat joulukuuhun 2027 mennessä. Alustava arviointi, merkittävien hulevesitulvariskialueiden nimeäminen, tulvavaara- ja tulvariskikartat sekä hulevesitulvariskien hallintasuunnitelmat tarkistetaan tarpeellisin osin kuuden vuoden välein.

Hulevesitulvalla tarkoitetaan taajaan rakennetulla alueella maan pinnalle tai muille vastaaville pinnoille kertyvää sade- tai sulamisvettä. Taajaan rakennetulla alueella tarkoitetaan esimerkiksi asemakaavoitettuja alueita, suunnittelutarvealueita sekä muita erillisiä tiiviin rakentamisen asutusalueita. Hulevesiin kuuluvat muun muassa maan pinnalta, rakennusten katoilta, tien pinnalta ja lentokentiltä poisjohdettavat vedet. Hulevesitulvista on käytetty myös nimitystä taajama- tai rankkasadetulva. Hulevesitulvat ovat yleensä nopeasti alkavia, lyhytkestoisia ja melko paikallisia.

Hulevesitulvien alustavassa arvioinnissa otetaan huomioon rankkasateista aiheutuvat tulvat rakennetuilla alueilla sekä vesistöä pienempien uomien tulviminen. Lisäksi arvioinnissa hyödynnetään edellisiä tulvariskiarviointeja vuosilta 2011 ja

2018, hulevesitulvatietoja vuosilta 2011- 2024 sekä Suomen Ympäristökeskuksen alustavia hulevesitulvakarttoja kerran sadassa vuodessa toistuvilla rankkasateilla. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELYt) vastaavat vesistö- ja meritulvariskien arvioinnista ja hallinnasta ja kiinteistönomistajat vastaavat oman kiinteistönsä tulviin varautumisesta.

Hulevesitulvariskien arvioinnin päivityksessä vuonna 2024 on tehty yhteistyötä Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan, yleiskaavoituksen, ympäristökeskuksen sekä pelastustoimen kanssa.

ALUEEN KUVAUS

Yleistä

Vantaa on asukasluvultaan Suomen neljänneksi suurin kaupunki. Väkiluku oli 247 447 asukasta vuoden 2023 lopussa (Tilastokeskus). Väestöennusteiden perusteella määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2050 mennessä perusskenaariossa noin 302 000 asukkaaseen ja erittäin voimakkaan kasvun skenaariossa jopa 370 000 asukkaaseen (Vantaan yleiskaava 2020, väestöskenaariot 2050). Väestöntiheys on nykyisin 1031 asukasta/km².

Vantaan tiiviisti asutulla rakennetulla kaupunkialueella muodostuu 5 ... 20 kertaisesti hulevettä kuin luonnontilaisessa ympäristössä, joissa vesi pääsee osin imeytymään pohjavedeksi. Hulevesi kulkeutuu päällystettyä maanpintaa ja viemäriverkostoa pitkin vesialueille. Osa hulevedestä haihtuu palaten takaisin ilmakehään ylläpitäen jatkuvaa hydrologista kiertoa. Hulevesien pintavalunta on riippuvainen maa-alueiden laajuudesta ja sen veden läpäisevyydestä.

Vantaan kaupungin kokonaispinta-ala on 240,34 km², joka jakaantuu maa-alueeseen 238,37 km² ja vesialueeseen 1,97 km².



Kuva 1 Vantaan pienvesiverkosto (Vantaan karttapalvelu, Vampatti 2024)

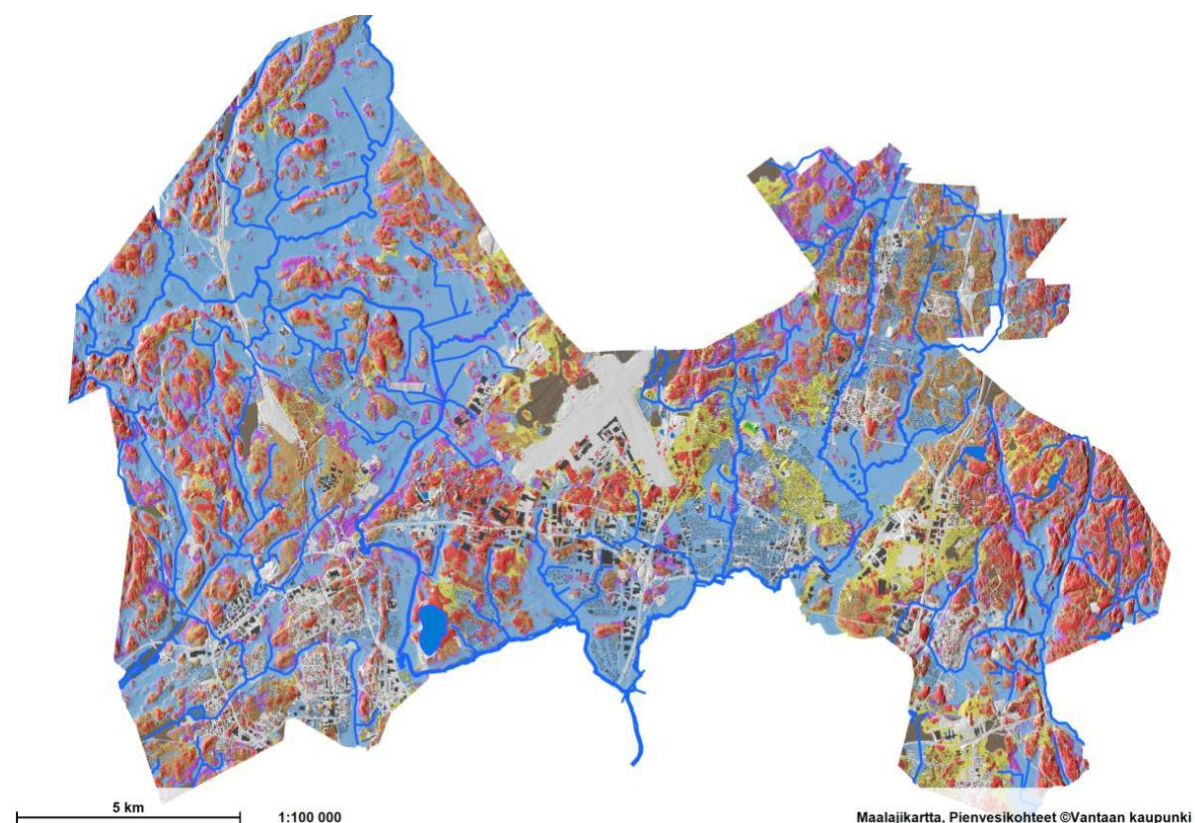
Vantaalla ei ole merialuetta, joten merivesitulvat eivät suoraan koske Vantaata. Vesialueen osuus on alle 1% kokonaispinta-alasta. Järvisyys on pieni, jolloin Vantaanjoen päävesistöjen tulvavirtaamia tasaava vaikutus on vähäinen. Vantaan kaupungin topografia on melko vaihtelevaa, mutta alavaa. Vantaan korkein kohta on Kulokukkula, joka kohoaa noin 95–105 metrin korkeuteen.

Suuri osa Vantaan maaperästä on savista, mikä vähentää veden imeytymistä pohjavedeksi ja lisää hulevesien virtaamaa. Maalajikartta on esitetty kuvassa 2 ja se kuvaa maan pintakerroksissa olevia maalajeja 0 – 1 m syvyydessä.

Taulukossa 1 on esitetty maalajikartassa käytetyt värimerkinnät.

Taulukko 1. Maalajikartan väritunnukset (Vampatti 2024)

Väri	Maalaji	Väri	Maalaji
Punainen	Kallio	Vaalean punainen	Siltti
Oranssi	Moreeni	Turkoosi	Savi
Vihreä	Sora	Ruskea	Turve
Keltainen	Hiekka	Harmaa	Täyttö



Kuva 2 Vantaan maalajikartta, jossa vesistöt ja pienvedet (Vantaan karttapalvelu, Vampatti 2024)

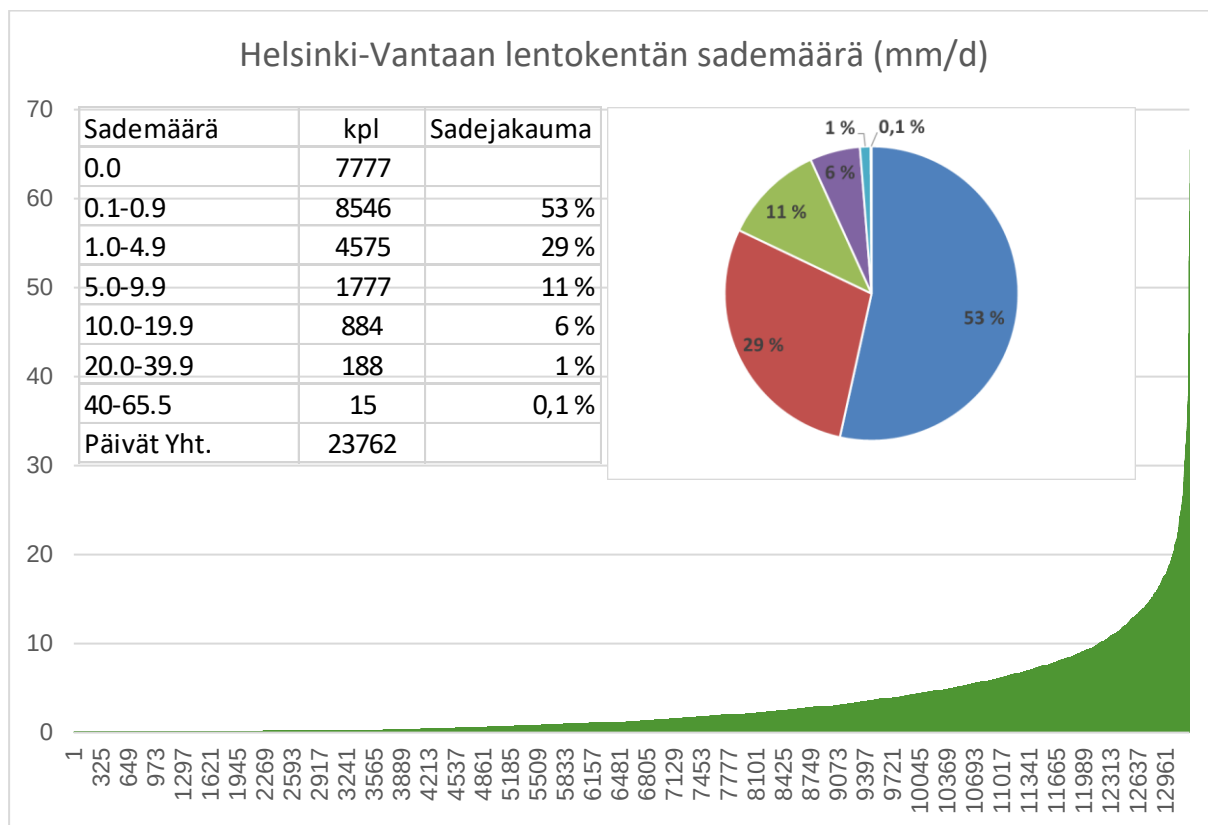
Hydrologia

Sademäärät

Sadantaa Vantaalla on kuvattu Helsinki-Vantaan lentokentän mittausaseman sadetiedoilla. Ilmatieteen laitos on mitannut ja kerännyt tietoja vuodesta 1959 lähtien. Analysoidut mittautustiedot ajoittuvat 1.1.1959 – 20.2.2024 väliselle ajalle, josta on kertynyt sademäärätietoja kaikkiaan 23 762 vuorokauden osalta.

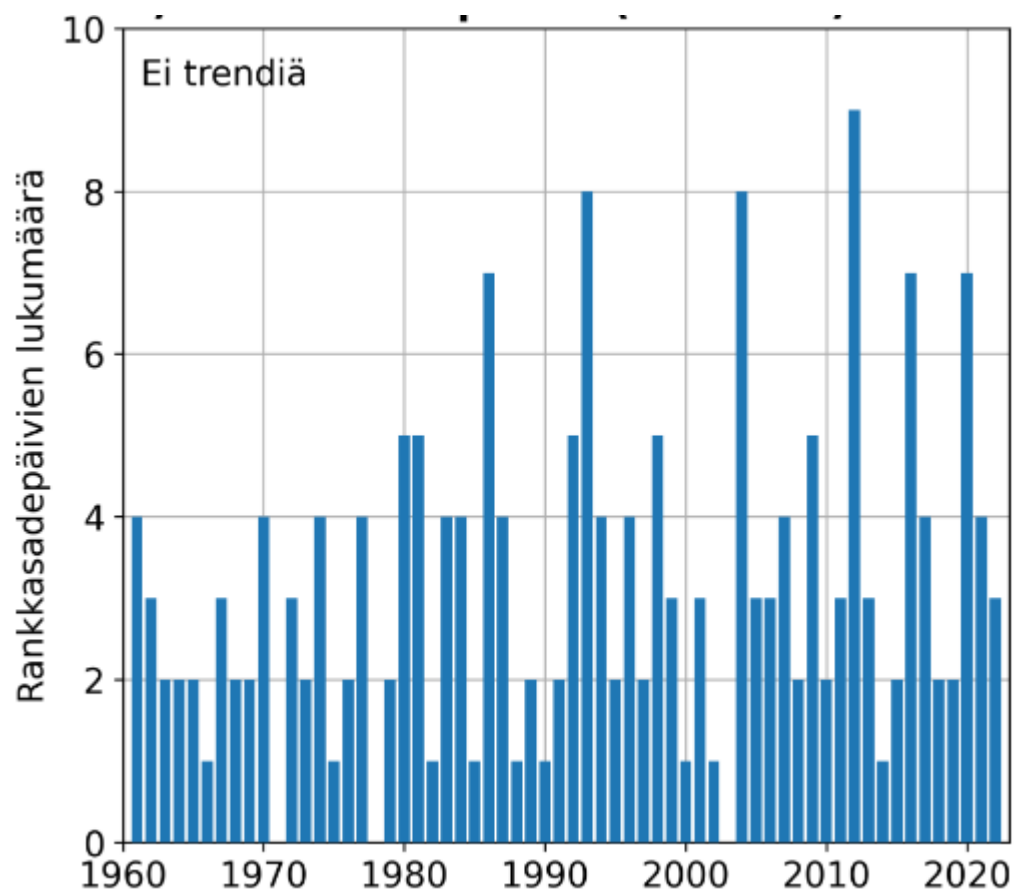
Sadetietojen mukaan Vantaalla on satanut keskimäärin kahtena päivänä kolmesta. Sateettomien päivien suhde sadepäiviin on ollut 7777 / 15985. 33 % päivistä on ollut sateettomia. Sateista lähes 93% on alle 10mm/vrk. Suurin vuorokausisateen mitattu arvo on ollut 65.5 mm, joka havaittiin 9.7.1996.

Helsinki-Vantaan lentokentän vuorokausisateet jakautuvat rankkuudeltaan kuvan 3 mukaisesti.



Kuva 3. Helsinki-Vantaan sadepäivien sademäärien esiintyminen ja jakauma vuosina 1959 - 2024 (Ilmatieteen laitos 2024)

Ilmastonmuutoksen ennustama rankkasateiden yleistyminen on havaittavissa lievästi Helsinki-Vantaan lentokentän sadetiedoissa. Vuosina 1961–1990 rankkasadepäivien keskimääräinen lukumäärä on 2,6 kertaa vuodessa, kun vastaava lukuarvo vuosina 1991–2020 on 3,6 (kuva 4.).



Kuva 4. Helsinki-Vantaan rankkasadepäivien lukumäärät (>20mm) vuosina 1961 – 2022, Ilmastonmuutos pääkaupunkiseudulla -julkaisu (Helsingin seudun ympäristöpalvelut 2022)

Hulevesien hallinta

Vantaan kaupunki on hyväksynyt vuonna 2023 päivitetyn hulevesiohjelman, jossa on määritelty 69 toimenpidettä hulevesien hallinnan edistämiseksi ja hulevesistä johtuvien haittojen vähentämiseksi. Osa toimenpiteistä on toteutettu, osan toteuttaminen on jatkuvaa toimintaa. Hulevesiohjelman mukaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään ensisijaisesti syntypaikallaan. Hulevedet voidaan myös johtaa pois syntypaikaltaan suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä tai hulevesiviemäriissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille. Prioriteettijärjestyksen viimeisenä vaihtoehtona on johtaa hulevedet suoraan hulevesiviemäriissä vastaanotettavaan vesistöön.

Kaupunki on rakentanut eri puolille Vantaata yleisille alueille huleveden viivytysalueita, joista osa on vähäsateisena kautena kuivana ja osassa on pysyvä vedenpinta. Viivytysaltaiden toimintaperiaatteena on, että rankkasateella ja sen jälkeen altaan pinta nousee ja vesi varastoituu väliaikaisesti altaaseen tasaten virtaamaa. Suurin osa viivytysaltaista sijaitsee puistoissa. Myös katualueille on toteutettu muutamia huleveden suodatus- tai viivytysrakenteita (kuva 5).



Kuva 5. Vantaan Koivuhaan Meiramtien hulevesien hallintarakenne (Vantaan kaupunki 2013)

Vuonna 2024 Vantaalla on arvioilta noin 762 km hulevesiviemäriverkostoa, jonka pääasiallinen omistaja on Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY). HSY omistaa hulevesiviemärien runkolinjat, sekä hulevesipumppaamot mm. Vantaan kaupunki omistaa pintakuivatuksen järjestämiseksi tarpeelliset hulevesirakenteet. Tällaisia ovat mm. sadevesikaivot, puolirummut ja rummut. Hulevesiviemäriverkosto Vantaalla on laajentunut vuosittain uudisrakentaminen kautta noin 2–6 km per vuosi.

Vantaan hulevesiviemäröintiä on toteutettu pääosin tiiviisti rakennetuille alueille. Pientaloalueilla, joille ei ole rakennettu hulevesiviemäriä, kuivatus on toteutettu avo-ojin. Ojat noudattelevat luontaisia maanpinnan muotoja ja johtavat hulevedet pienvesistöjen kautta Vantaanjokeen. Avo-ojilla on merkittävä rooli hulevesivirtaaman tasaamisessa, sillä vedenpinnankorkeus ja vesitilavuus vaihtelevat ojissa paljon. Toisaalta kiinteistöjen väliset rajaojat toimivat myös paikoin tulvareitteinä hulevesiviemäröidyillä alueilla.

ESIINTYNEET HULEVESITULVAT JA NIIDEN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

Vantaan kaupungin alueella ei ole tapahtunut hulevesitulvia, joista olisi aiheutunut tulvariskien hallinnasta annetun lain mukaisia merkittäviä vahingollisia seurauksia.

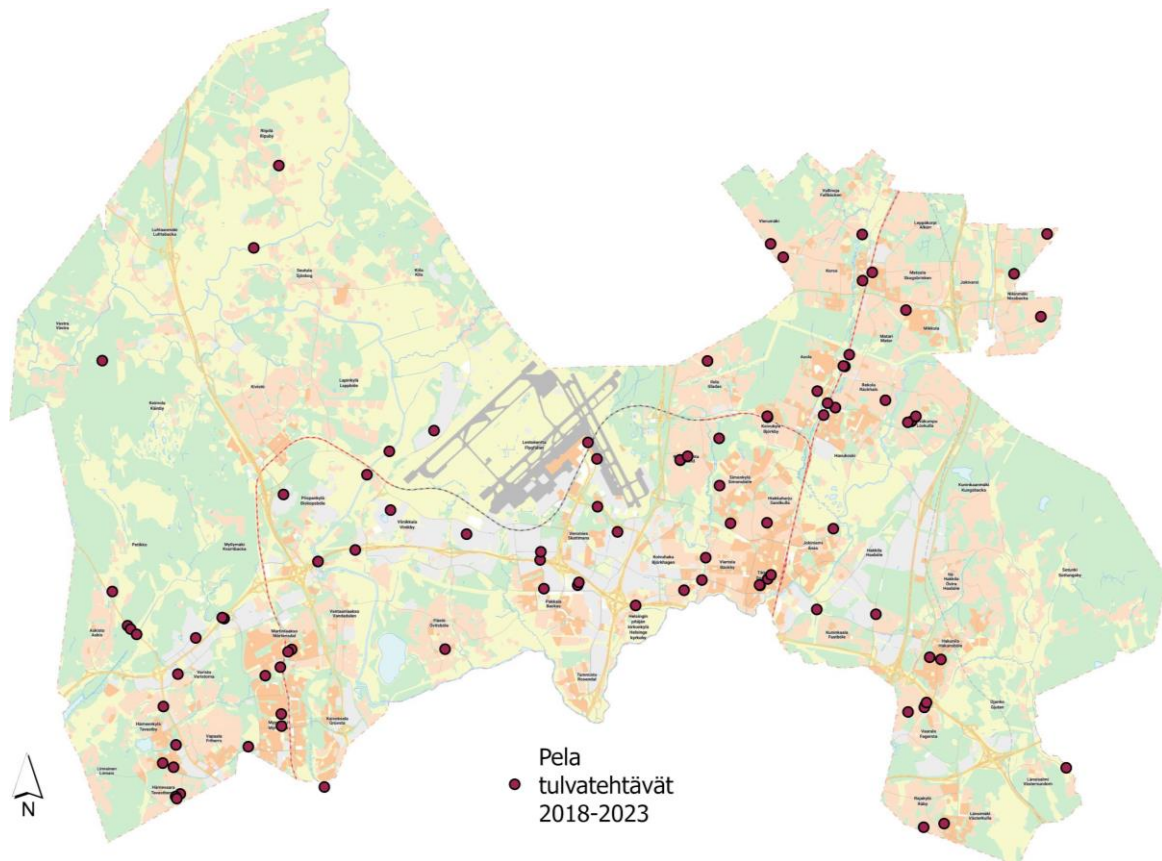
Vantaalla on kuitenkin tapahtunut useita pienempiä hulevesitulvia, joista on aiheutunut haittaa yksityiselle ja julkiselle toiminnalle ja omaisuudelle. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos on vastaanottanut lukuisia tulvahälytyksiä ja kuntalaiset on ilmoittaneet tulvatilanteista kaupungin viranomaisille. Myös tietoon on tullut poikkeuksellisen rankkasateen (23.8.2023) aiheuttamat vesistö- ja hulevesitulvakohteet Vantaalla.

Edellä mainitut kaupungin kokoamat ja tallentamat tiedot on esitelty tarkemmin seuraavassa:

Tulvahälytykset

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos on saanut 108 hulevesiin liittyvää tulvahälytystä Vantaalla vuosina 2019–2023 (kuva 6). Tulvahälytyksiä on esiintynyt koko Vantaan alueella. Tulvatehtäviä ovat olleet mm. rautateiden ja liikenneväylien alitukset poikkeuksellisten rankkasateiden aikana sekä kiinteistöjen kellarikerroksien tulvimiset. Merkittävien liikenneväylien osalta Kehä III ja Vihdintie korostuvat myös ilmoituksissa. Liikenneväylien alikulkujen tulvimisen lisäksi ajoratojen pintakuivatus on ollut ajoittain riittämätön.

Pelastuslaitoksen kirjaamien hälytystehtävien kommenteissa esitettyjä vahinkoja ovat olleet kellarikerrosten kosteusvahingot, irronneet/sortuneet maarakenteet tonteilla sekä alikulkuihin sammuneet ajoneuvot. Ajokaistoja ja kevyenliikenteen väyliä on jouduttu sulkemaan väliaikaisesti.



Kuva 6. Pelastuslaitoksen vahingontorjuntatehtävät (tulva, sadevesi, kohonnut vedenpinta) vuosina 2018-2023 (Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja Vantaan kaupunki)

Tulvailmoitukset

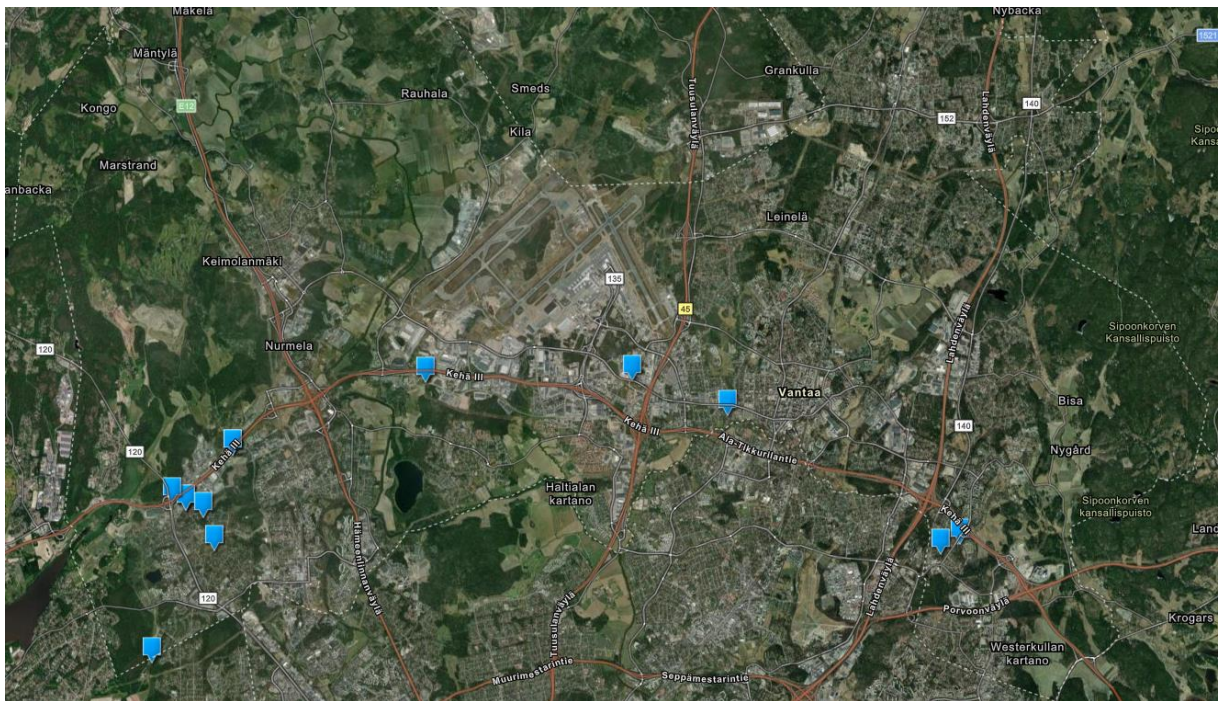
Vantaan kaupungin kadut ja puistot palvelualueelle on ilmoitettu 70 kohdetta vuosilta 2018–2024, joihin on liittynyt tulvimista (Kuva 7). Kunnalle ilmoitettujen kohteiden sijainnit noudattavat pitkälti pelastuslaitokselle ilmoitettujen kohteiden sijainteja. Huomattavaa on, että Luoteis-Vantaalta ei ole ilmoitettu tulvimisesta. Alueella sijaitsee laajoja luonnontilaisia metsiä, maanviljelyä, sekä kaavoittamattomia harvaan asuttuja alueita. Tulvimista on ilmoitusten perusteella esiintynyt vanhojen hulevesiverkostojen toiminta-alueella, missä hulevesijärjestelmän kapasiteetti on hetkellisesti ylittynyt. Tällaisissa tilanteissa rankkasateilla hulevettä on ohjautunut tulvareittien mukaisesti. Ilmoituksista ei käy ilmi aiheutuneiden vahinkojen kustannuksia, mutta todennäköisesti tulvat ovat aiheuttaneet yksittäisten kiinteistöjen kosteusvahinkoja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) omistajaa ja hallinnoi Vantaalla hulevesiviemäroinnin runkolinjojen putkia ja kaivoja sekä yksittäisiä hulevesien hallintaan liittyviä pumppaamoja. Kadut ja puistot palvelualueella ei ole tiedossa HSY:lle ilmoitettuja tulvahaittoja.

Kuva 7. Vantaan hulevesitulvien yhteydenotot vuosina 2018-2024 (Vantaan kaupunki)

Hulevesitulvat 23.8.2023

Vuoden 2023 elokuussa tapahtui voimakas sadetapahtuma, jonka aikana Helsinki-Vantaan sääasemalla mitattiin vuorokauden sademääränä 35 mm. Sade kesti noin 2 - 3 tuntia. Sateen seurauksena Vantaalta ilmoitettiin useita kohteita, joissa hulevesijärjestelmien kapasiteetit ylittyivät ja vettä tulvi laajasti (kuva 8).
Tulvakohteisiin kuului myös hulevesijärjestelmän osana toimivien pienvesistöjen tulviminen. Kaupungin tulvakohteita on esitelty tarkemmin liitteessä 1.

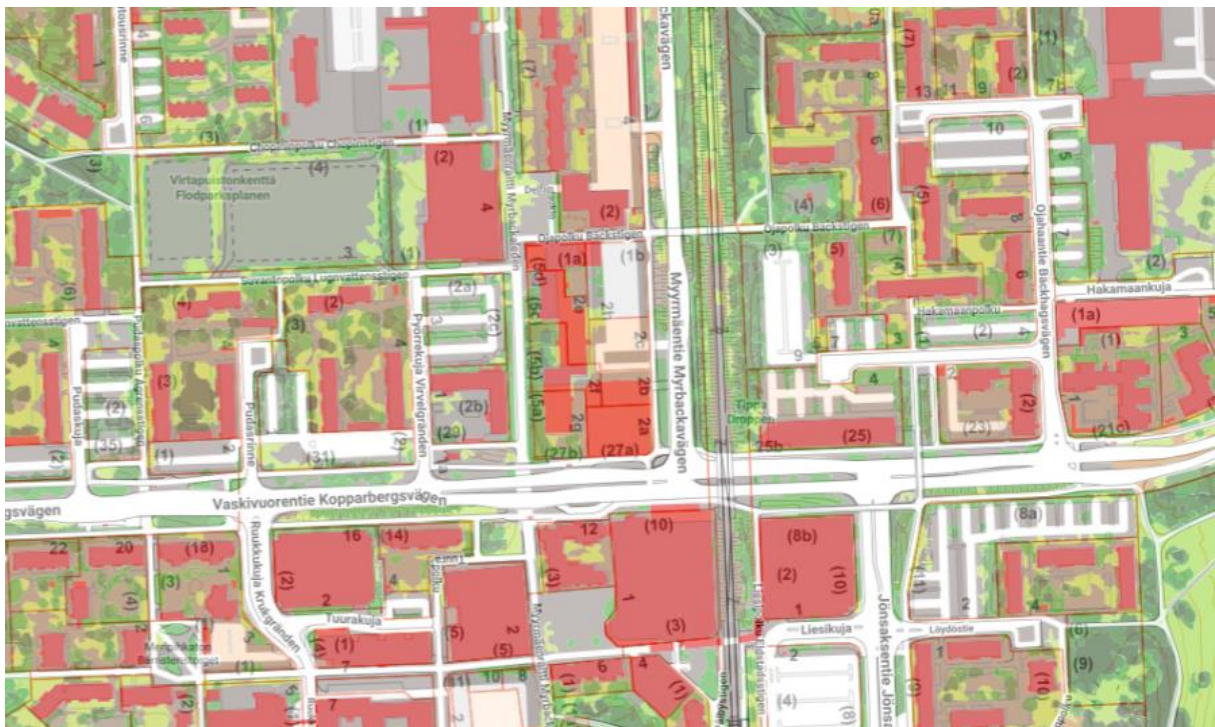


Kuva 8. Rankkasateen aiheuttamien tulvien havainnot Vantaalla 28.8.2023 (Vantaan kaupunki)

MAHDOLLISESTI ESIINTYVISTÄ HULEVESITULVISTA JA RISKEISTÄ

Myyrmäen keskusta-alue

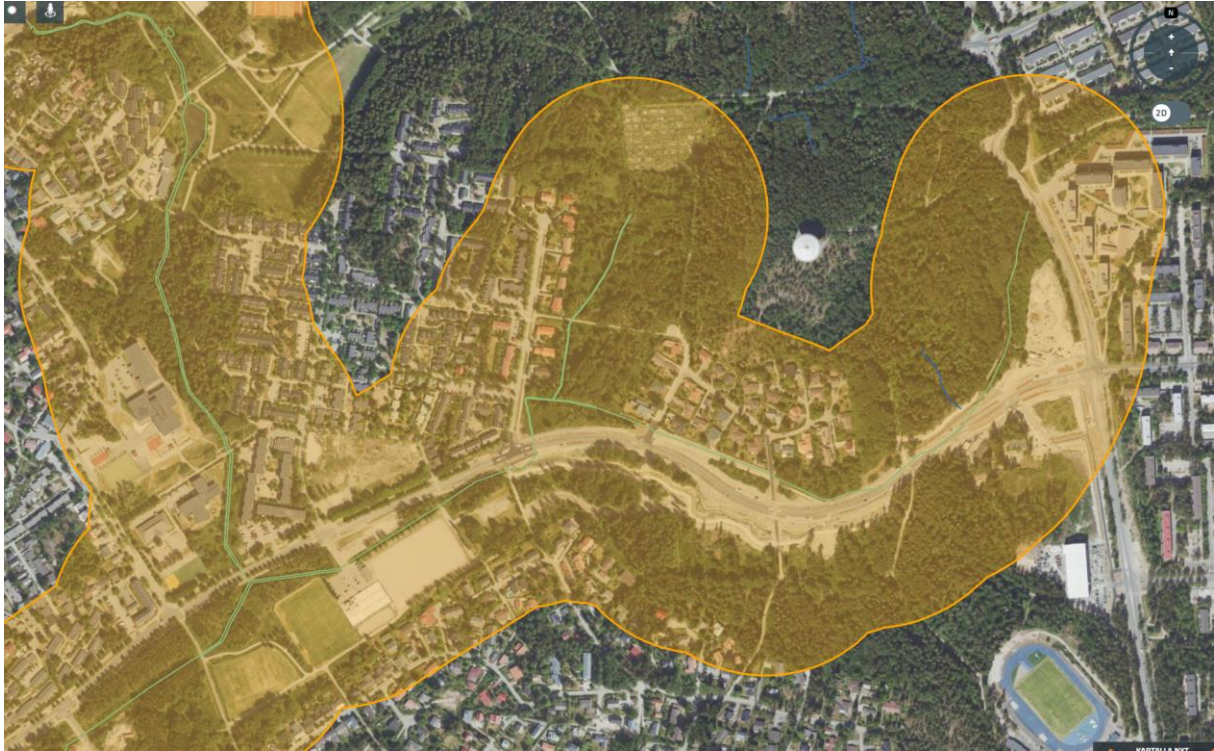
Myyrmäen alueella on laadittu hulevesiviemäriverkoston toiminnallinen tarkastelu. Alueelta on tunnistettu nykyisen hulevesiverkoston kunnostustarpeet, kun alueen maankäyttö tulee tiivistymään tulevaisuudessa (kuva 9). Alueella sijaitsee katujen alikulkuja sekä maanalaisia pysäköinti- ja väestönsuojatiloja. Tulva-alueet on kartoitettu toistuvuuksiltaan erilaisille sadetilanteille. Tulvamallinnuksen havainnot otetaan huomioon alueen kaavoituksessa ja tulevaisuudessa vesihuollon hulevesiviemärien saneeraushankkeissa.



Kuva 9. Myyrmäen tiivistyrakennetussa keskustassa on rajallisesti tilaa hulevesien hallintarakenteille. (Seudullinen maanpeiteaineisto 2022)

Vapaalan alue

Vapaalan alueella havaittu säännöllistä tulvimista (kuva 10). Tulvatilanteissa vedet ovat ohjautuneet rakennetuille tulvareiteille. Alueen tiivistyminen ja uudet asuinalueet tulevat lisäämään pääkuivatusreittinä toimivan Pellaksenojan huippuvirtaamia. Pellaksenojan herkkyys tulvimiselle tulee huomioida alueen tulevassa rakentamisessa. Purolle tulee varata riittävä purokäytävän mitoitus, sekä huomioida alueellisen hulevesiverkoston toiminnallisuus tulvatilanteessa.



Kuva 10. Vapaalan ja Variston pientaloalueet ja Vantaan Pellaksenojan herkät vesistökohteet. Kaupunkipurojen suojavyöhykkeet parantavat tulvaturvallisuutta (Vantaan kaupunki)

Virkatien ja Muuran alue

Vantaan voimassaolevia asemakaavoja on päivitetty Vantaan pikaratikan ja ympäristön tuomien muutoksien varalle. Vantaan pikaratikan rakentaminen tiivistää asuinkorttelien rakentamista reitin varrelle Veromiehen kaupunginosassa (kuva 11). Alueen kunnallisteknisessä suunnittelussa on tiedostettu hulevesiverkoston riittävän kapasiteetin tärkeys. Samalla on huomattu haasteita toteuttaa toimivia tulvareittejä. Alueelle laaditaan kattava hulevesiselvitys, jossa mallinnetaan alueen nykyisen hulevesijärjestelmän toimivuus ja maanpäälliset tulvareitit.



Kuva 11. Vantaan pikaratikkalinjan reitille sijoittuu uutta tiivistä rakentamista Veromiehen kaupunginosassa (Vantaan kaupunki)

YHTEENVETO HULEVESITULVARISKIEN ALUSTAVASTA ARVIOINNISTA

Vantaan kaupungin alueella ei ole tapahtunut hulevesitulvia, joista olisi aiheutunut tulvariskien hallinnasta annetun lain mukaisia merkittäviä vahingollisia seurauksia vuosina 2019 - 2024.

Vantaalla sijaitsee useita merkittäviä liikenneväyliä kuten Helsinki-Vantaan lentokenttä, kehärata, Helsinki - Tampere junarata, Kehä III, Hämeenlinnanväylä, Tuusulanväylä ja Lahdenväylä. Lisäksi Vantaalla sijaitsee pääkaupunkiseudun tasolla merkittävä sosiaali- ja terveystalvija tarjoava Peijaksen sairaala. Hulevesiriskiarvioinnissa ei havaittu näiden yhteiskuntaa kriittisesti palvelevien kohteiden osalta hulevesien tulvimisesta aiheutuvia merkittäviä katkoksia. Kohteiden käyttö on voinut olla rajoitettua lyhytaikaisesti johtuen hulevesistä, mutta toiminta on jatkunut ilman katkoksia raportointijakson aikana.

Kaupunkitulvien osalta Vantaalla esiintyy tiiviisti rakennetuille alueille tyypillisiä tilanteita, joissa hulevesijärjestelmän kapasiteetti voi ylittyä hetkellisesti aiheuttaen veden ohjautumista maanpäällisille tulvareiteille. Pääsääntöisesti tämän tyyppiset hulevesitulvat ovat aiheuttaneet vähäisiä haittoja ja vahinkoja rakennetuille alueille. Yleisimmät syyt hulevesitulville ovat olleet hulevesijärjestelmien puutteellinen kunnossapito, purkuvesistöjen vedenpinnankorkeuden vaihtelu ja hulevesiverkoston kapasiteettien ylittyminen.

Vantaan kaupunki työskentelee hulevesien hallinta huomioiden kaupungin hulevesiohjelman ja tulvaohjelman mukaisesti. Tulvariskien hallintaa ja erityisesti hulevesitulvien ennalta ehkäisyä painotetaan uusien kaavahankkeiden ja rakennuskohteiden suunnittelussa. Ilmoitetut ja havaitut tulvakohteet kartoitetaan paikkatietomuotoisesti ja kohteista kerätään tarpeelliset perustiedot riskiarviointiin. Korjaavia toimenpiteitä ja ratkaisuja toteutetaan yhteistyössä HSY:n kanssa. Hulevesitulviin liittyvää tietoa ja riskiarvioita tuotetaan hulevesiverkostojen ja maanpäällisten hulevesireittien mallinnuksilla erilaisille rankkasadetapahtumille Vantaalla.

LÄHDELUETTELO

Vantaan kaupunki, Hulevesiohjelma 2023, <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/vantaan-hulevesiohjelma-2023.pdf>

Vantaan kaupunki, Tulvaohjelma 2014

LIITTEET

Liite 1. Kaupungin tulvakohteita 23.8.2024

- Vapaalan kaupunkitulva (Pellaksenoja)
- Vaaralan pientaloalue (Kormuniitynoja)
- Variston teollisuusalue (Varistonoja)
- Kehä III:n alikulku Tuupakassa

Liite 1. Tulvakohteet 23.8.2023

Vapaalan kaupunkitulva (Pellaksenoja)

Vapaalan kaupunkitulva tapahtui Pellaksenojan pienvesistön tulvimisen seuraksena elokuussa 2023 (kuva 12). Hulevesiviemäröinnin kapasiteetti ylittyi ja kaupungin urheilukentän pukutilassa syntyi kosteusvahingot. Tulvavedet ohjautuivat edelleen tulvareitille, eikä lisävahinkoja aiheutunut yksityisille kiinteistöille.



Kuva 12. Pellaksenojan tulvimisen seurauksena aiheutui kosteusvaurioita Vantaan kaupungin urheilukentän pukutiloille elokuussa 2023 (Vantaan kaupunki)

Vaaran pientaloalue (Kormuniitynoja)

Kehä III:n alittava Kormuniitynoja tulvi Kehätien eteläpuolella sijaitsevalle Vaaran pientaloalueelle (kuva 13). Alueella jouduttiin sulkemaan kaksi tonttikatua tulvimisen ajaksi. Tulvasta ei ilmoitettu aiheutuneen vahinkoja rakennuksille. Alueelle suoritetaan kaupunkipuron Kehä III:n alittavien putkitettujen osuuksien puhdistuksia riittävän kapasiteetin varmistamiseksi.



Kuva 13. Kormuniitynojan tulviminen Vantaan Vaaran pientaloalueella (Vantaan kaupunki)

Variston teollisuusalue (Varistonoja)

Variston teollisuusalueella tapahtui hulevesitulva, kun Varistonojan vedenpinnan nousu aiheutti hulevesiviemärin padotuksen (kuva 14). Teollisuuskiinteistöt kärsivät kuivatukseen liittyviä kustannuksia. Seurauksena toteutetaan Varistonojan tulvarakenteita teollisuusalueen lähiympäristössä.



Kuva 14. Varistonojan tulviminen Vantaan Variston teollisuusalueella. (Vantaan kaupunki)

Kehä III:n alikulku Tuupakassa

Kehä III alittavan kevyenliikenteen alikulun tulviminen (kuva 15). Tulva aiheutui hulevesipumppaamon rikkoutumisesta ja viereisten avo-ojien tulvimisesta kohti alikulkua. Vahinkoja syntyi hulevesipumppaamolle. Kulkuväylä oli poissa käytöstä noin 4 vuorokauden ajan.



Kuva 15. Kehä III:n alikulku Tuupakassa Viinikkalan kaupunkiosassa. (Vantaan kaupunki)





25 §

Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin päätökseen koskien kiinteistön 92-84-200-14 hulevesihaittaa / MH

VD/6691/11.03.03.00/2023

HW/MOra/AAuv/ILeh

Kaupungininsinööri on 10.09.2024 tekemällään päätöksellä § 76/2024 todennut hakijan ilmoituksen hulevesihaitasta aiheettomaksi. Hakija on tehnyt kaupungininsinöörin päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Tausta

Kiinteistön 92-84-200-14 asukas on tehnyt ilmoituksen hulevesihaitasta, jonka mukaan naapurikiinteistön pihan ja ajotien hulevedet aiheuttavat ilmoittajan rakennukselle kosteusvahinkoja.

Kaupungininsinööri on 10.09.2024 päätöksellään § 76/2024 todennut ilmoituksen kiinteistön hulevesihaitasta olevan aiheeton, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 13a 103 k § mukaista hulevesistä aiheutuvaa haittaa ei voitu todeta.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistön 92-84-200-14 asukas (myöh. *hakija*) on tehnyt kaupungininsinöörin § 76/2024 päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on tämän päätösesityksen liitteenä.

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, joka olisi olennaista asian ratkaisemisen kannalta.

Hulevesihaittailmoituksessa on ilmoitettu osin jo aiemmin Vaasan hallinto-oikeuden käsittelemiä asioita ja osin uusia havaintoja. Niiden havaintojen osalta, jotka on jo käsitelty Vaasan hallinto-oikeuden päätöksessä (Diaarinumero 00621/09/5205) muutoksia ei ole havaittu, eikä päätökseen nähdä muutostarpeita. Tehtyjen katselmuksien ja toimitettujen selvitysten perusteella ei ole myöskään kyetty toteamaan ilmoituksen mukaista hulevesihaittaa hakijan rakennukselle. Kiinteistöjen välille on toteutettu painanne estämään suora pintavalunta naapurikiinteistöltä ja naapurin ajotien sivukaltevuus on kallistettu pois päin haitan ilmoittajan rakennuksesta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään naapurikiinteistön hulevesien hallinnan olevan vastoin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) pykälää sekä yleisiä rakentamista koskevia määräyksiä ja ohjeita. Katujen ja puistojen palvelualue on arvioinut vireillepanossa ilmoitettua haittaa suhteessa edellä mainittuihin lakeihin, määräyksiin ja ohjeisiin. Aiempi Vaasan hallinto-oikeuden päätös tapauksesta antaa osaltaan vastauksen moneen vireillepanossa ja oikaisuvaatimuksessa esitettyyn huomioon koskien kiinteistöjen rakentamista ja hulevesien hallintaa.

Naapurikiinteistö on rakennettu vuonna 1984 ja hakijakiinteistö vuonna 1986. Ottaen huomioon kiinteistöjen rakentamisenaikaisten ratkaisujen (korkeusasemat, rakennuksen sijainti) ja luonnonympäristön olosuhteiden (pinnanmuodot, maalajit, vuodenaikaisvaihtelu) vaikutukset kuivatuksen toteuttamiseen, hulevesien hallintaan liittyvät rakenteet toimivat havaintojen perusteella asianmukaisesti. Kiinteistöjen rajalla ei ole huleveden imetysrakenteita, vaan vettä Ahmatien varteen ohjaava painanne. Naapurin nykyinen hulevesien hallinta katsotaan riittäväksi.



Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 25

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus hulevesihaitta-asiassa, henkilötiedot poistettu
- Liite 1 kiinteistö 84-200-14 pihat, henkilötiedot poistettu
- Liite 2, vettymis- ja hulevesihaitta (84-200-14), henkilötiedot poistettu
- Liite 3, kiinteistö 84-200-14 terveystarkastaja v. 2009, 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)

Hei

Diaarinumero: VD/6691/11.03.03.00/2023.

Asia: Oikaisuvaatimus päätökseen kiinteistön (84-200-14) hulevesihaittaan.

███:n kiinteistön omistajat eivät ole hoitaneet hule- ja pintavesiasiaa ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Viranhaltijan päätös on virheellinen ███ hule- ja pintavesien ohjauksesta. Ei noudateta ohjeita, määräyksiä ja lakia.

Alla perustelut, joiden mukaan tulee toimia:

1. Suosituksilla ei voida ohittaa ohjeita ja määräyksiä.
 - Kiinteistön hulevesien hallinnassa pitää noudattaa kunnan antamia ohjeita ja määräyksiä. Määräykset koskevat hulevesien käsittelyä kiinteistöllä. Kunta määrää myös kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämistä kunnan hulevesijärjestelmään ja osoittaa kohdan, johon tontilla syntyvät hulevedet tulee johtaa kiinteistön rajalla. Kunta voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamisesta.
2. Iiro Lehtinen on muistiossa todennut ███ länsipäädyn salaojien tarkastuskaivoissa ja salaojaputkissa olevan vettä. ███ kiinteistön omistajat imeyttävät hule- ja pintavedet tonttien rajalle n.30cm päähän ███ asuinkiinteistöstä, josta se maanalaisena virtauksena johtuu ███ tontille. Josta syntyy suuri riski ja haitta ███ kiinteistölle ja asukkaille. Vesiä ei saa johtaa naapurin tontille. (salaojajärjestelmässä ei kuulu olla vettä.)
Pinta- ja hulevesiä ei saa imeyttää 3 metriä lähemmäs kiinteistöä.
Näin tehdessään. Suoritettua imeytysmenetelmästä aiheutuu kosteusrasitusta naapurin rakennukselle
3. ███ kiinteistön imeyttämä vesi määrä ei ole vähäinen ███ kiinteistön länsipäädyssä. Vaan huomattava. Mikä on vähäinen määrä?
4. Lakimaankäyttö- ja rakennuslaki. Hulevesiä koskevat erityiset säännökset 13 a luku.103 c § Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet.
 - Ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä.
5. 103 e § Hulevesien hallinta kiinteistöllä. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.
6. Kuten ███ (kiinteistön omistajat) paikalla käynti muistiossa toteavat. Rankka sateiden aikana nykyinen järjestelmä ei ole riittävä (2023). Ääri olosuhteiden lisääntyessä ratkaisu ei tule toimimaan, koska se ei ole toiminut tähänkään mennessä. Kesäkuu 2023 oli kuitenkin poikkeuksellisen kuiva. Vettä satoi koko mittausjakso aikana Vantaalla vain 5.6mm.
7. Painanteesta ei ole ███ paikalla käynnin yhteydessä otettu yhtään kuvaa pohjoiseen päin. Mikä todistaa veden imeytyvän ███ kiinteistö viereen. Maan alaisena virtauksena ███ tontille.
8. Tulemme avaamaan kiinteistön länsipäädyn seinän. Mikäli löytyy rakenteista kosteutta. Syy yhteys on ███ kiinteistön hule- ja pintavesien ohjauksessa. Vertailukohtana voidaan pitää itä päädyn huoneiden perusparannusta. Joista ei löytynyt kosteus vaurioita.
9. Päätöksessä huomioidaan vain haitta, ei ohjeita ja määräyksiä. Vahinkoa pitää syntyä. Perustelut miksi ohjeita ja määräyksiä ei noudateta? Ennalta ehkäisevät toimet eivät ole riittävät.
10. Mikä on viranhaltijoiden ja ███ kiinteistön omistajien vastuut?

11. Hallinto oikeuden päätös on myös ennakko tapaus. Kadulle ja tielle saa johtaa vedet. Vaikka kaupungin sivuilla mainitaan toisin.
12. Vastaus aika on liian lyhyt. Posti toi kirjeen 13.9.2024. Emmekä ole saaneet sähköistä ennakko tietoa asiasta.
13. Päätös on ohjeiden ja määräysten vastainen.

Liitteet:

- [REDACTED] pihatie.
- Terveystarkastaja_23.6.2009.
- Vettymis ja hulevesihaitta_[REDACTED]_lisätietoliite_A.

Hyvän hallinto tavan mukaisesti odotan vastaustanne 7 vuorokauden sisällä kirjallisesti s-postiini.

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]

.

Asia: [REDACTED] ajotien kallistukset ovat ohjeiden ja määräysten vastaiset.

Paikka: [REDACTED] kiinteistöt.

- Mikäli Päivi Jäntti-Hasa olisi vuonna 2007 vaatinut ja valvonut, että pinta- ja hulevesi ongelma poistetaan ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Niin tässä ei oltaisi.
- Tämä asia kuuluu viranhaltijoiden mukaan Vantaan kaupungin katu kunnossa pitoyksikön vastuu alueeseen. Tätä asiaa on pyöritetty vuosikymmeniä ja kymmenet Vantaan viranhaltijat ovat ”hoitaneet” asiaa. Kuitenkin Vantaan vesihuollon yleissuunnitteluun ottaa kantaa.
- Vantaan kaupungin katu kunnossa pitoyksikön kanta on väärä. Riski ja vaara on edelleen olemassa.
- Vesihuollon yleissuunnitteluun suosituksilla ei ole mitään virkaa. Niitä ei tarvitse noudattaa. Ovat vain suosituksia. Ei tule mitään sanktioita. Kuva valvoo? Huoltosuunnitelma?
- Vesihuollon vastuu henkilöt? (Henry Westlin pj.kaupungininsinööri, Pävi Jäntti-Hasa vpj. Ympäristötarkastaja ?)
- Ohjeita, määräyksiä ja lakia täytyy noudattaa. Tässä tapauksessa niistä ei ole mitään epäselvyyttä, miten tulee toimia. Nämä ohjeet, määräykset ja lakia asiat on toimitettu toistuvasti eri Vantaan kaupungin viranhaltijoille. Ohessa vielä viranhaltijan velvollisuudet ja vastuut:
 1. Viranhaltijan on suoritettava virkasuhteeseen kuuluvat tehtävät asianmukaisesti ja viivytyksettä noudattaen asianomaisia säännöksiä, määräyksiä ja lakia. Viranhaltijan on toimittava tehtävässään tasapuolisesti ja käyttäydyttävä asemansa ja tehtävänsä edellyttämällä tavalla. Virkavastuun rikkominen on Suomen rikoslain määrittelemä virkarikos. Virkavastuun rikkomisesta voi joutua korvaus vastuuseen.
 2. Viranhaltija voi siirtää hänelle määrättyä toimivaltaa edelleen toiselle viranhaltijalle. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää *siirtää toimivaltaa*.

■■■■■■■■■■ kiinteistön hule- ja pintavedet ovat edelleen riski ja vaara ■■■■■■■■■■ perheenjäsenille ja asuinkiinteistölle:

Yhteen veto Vantaan kaupungin ohjeista, määräyksistä ja suoritettavista toimenpiteistä joita ei ole noudatettu ja suoritettu.

1. Ääriolosuhteet tulevat lisääntymään. Rankkasateet ja tulvat yms.

Liite. Vettymis ja hulevesihaitta_■■■■■■■■■■_lisätietoliite_A

2. Ennalta ehkäisevät toimenpiteet.

3. Ohjeet ja määräykset. Toimitettu Vantaan viranhaltijoille. Vastineessa Vantaan viranhaltija vahvistaa että on toimittu väärin.

4. Vantaa on turvallinen ja terveellinen ympäristö elää ja asua.

5. Terveystarkastajan lausunto vuonna 2009. Riski ja vaara kosteusongelmista ei ole poistunut. Vaikuttaa, ettei tällä lausunnolla ole mitään painoarvoa.

Liite. Terveystarkastaja_23.6.2009.

6. ■■■■■■■■■■ omistajat ovat tehneet kaikki mahdolliset toimenpiteet omalla tontilla kosteusvaurioiden syntymisen ehkäisemäksi. Asuinkiinteistön länsipääty.

7. Eivät voi vedota kustannuksiin. ■■■■■■■■■■ asukkaiden terveys ja omaisuus on kyseessä.

Olisimme poistaneet pintavesi ongelman omalla kustannuksella 2007. Näin olisi vastuut siirtyneet meille (ei kelvannut heille). Ovat korjanneet kaksi kertaa. Kerralla kuntoon tulee halvemmaksi.

8. Vantaan viranhaltija ei voi siirtää valvonta vastuuta toiselle osapuolelle. Varsinkaan jota epäillään vahingon aiheuttajaksi?

9. Hule- ja pintavesi ongelmat ■■■■■■■■■■ kiinteistölle ei ole poistunut.

10. Kun ■■■■■■■■■■ tontitie / tontin kaadot suoritetaan leikkauksen 2 mukaan. Ei tarvita mitään painanteen säännöllistä auki kaivamista. Joita ei ole tähänkään mennessä suoritettu.

Miten [REDACTED] ajotien ja painanteen kaadot tulisi hoitaa oikein:

1. [REDACTED] pihatien ja painanteen kaadot tulee hoitaa asianmukaisesti (ohjeet ja määräykset)i. Esim. Leikkaus 2. Tämä on suuntaa antava.
2. Tulee esittää ammattitaitoisen pintavesi suunnittelijan suunnitelma. (Ohjeet ja määräykset, mitta- ja korkotiedot yms.)
3. Tulee toteuttaa ohjeiden, määräyksien ja lakia noudattaen.
4. Ei poista korvaus velvollisuutta mahdollisesti jo aiheutuneista vahingoista. Jotka selviät myöhemmin. Näiden korjauskustannuksista lisäksi. Toisen asunnon vuokra-, muutto kulut yms. Heillä on ollut omasta takaa asiantuntija ja konsultti. Tämä tekee asiasta tuottamuksellisen.

Ote muistiosta:

Vireillepanon liitteissä esitetyissä valokuviissa on esitetty sadetapahtuman aikainen tilanne.

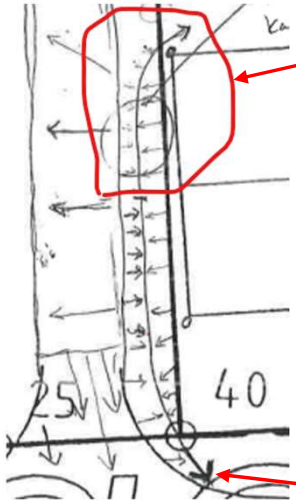
Kuvissa on nähtävissä, että tontin ajotielle kertyvät vedet lammikoituvat tien länsipuolelle, jonka jälkeen ylivuotona vesiä ohjautuu tonttien väliseen painanteeseen. Vedet ohjautuvat edelleen painanteesta [REDACTED]. Vesi ei näytä kulkeutuvan [REDACTED] rakennuksen sokkeliä kohti.

[REDACTED] rakennus on salaojitettu. Paikallakäynneillä ei havaittu veden padotusta salaojiin ja voidaan olettaa salaojien toimivan suunnitellusti. Painanteeseen myös todennäköisesti kertyy vesiä suoraan nurmialueelle satamalla. Vähäisten vesimäärien imeytyminen nurmialueilta maaperään katsotaan normaaliksi tilanteeksi.

Hulevesien johtamis- ja hallintarakenteiden pitkäaikainen toimivuus edellyttää avo-ojien säännöllisiä tarkistuksia ja tarvittavia kunnossapitotoimenpiteitä. Vesihuollon yleissuunnittelu suosittelee [REDACTED] tonttitien ja [REDACTED] välisen painanteen säännöllistä auki kaivamista siten, että painanteen pohjan täyttymistä ei pääse tapahtumaan. Tonttitien sivukallistus länteen, pois päin [REDACTED] rakennuksesta, on syytä varmistaa säännöllisesti.

- 
- Ohjeiden ja määräysten mukaan 3 metriä lähemmäs rakennusta ei saa vettä imeyttää.
 - Näissä tapauksissa monesti imeytysmenetelmästä aiheutuu kosteusrasitusta naapurin rakennukselle. Kuten Iiro Lehtinen on todennut [REDACTED] kiinteistön länsipäädyn salaojien tarkastuskaivoista löytyy vettä. Tämä tarkoittaa, että kiinteistön kosteusrasituksen kasvua.
 - Tontin lähellä pahimmillaan imeytyvä vesi pääsee maanalaisena valuntana aiheuttamaan kosteusrasitusta naapurin rakennukselle.
 - Ohjeiden ja määräysten vastainen. Vesiä ei saa johtaa kadulle.
 - Ei ole normaalitilanne, että vedet imeytetään naapurin kiinteistön viurustalle n.0.5m päähän kiinteistöstä. Veden määrä ei ole vähäinen ja on toistuva.
 - [REDACTED] kiinteistön harjasta pohjoiseen päin olevasta painanteesta vedet eivät ohjaudu [REDACTED].
 - Kuka valvoo ja mikä on säännöllinen aika? Henkilö vesihuollon yleissuunnittelusta?
- Slide 4. Kaadot.
Kuvat. IMG_2146, 2147, 2149, 2150, 2152, 2153 ja P1090636.JPG.

Pihapinko pintavesi suunnitelma ja toteutus 2009.



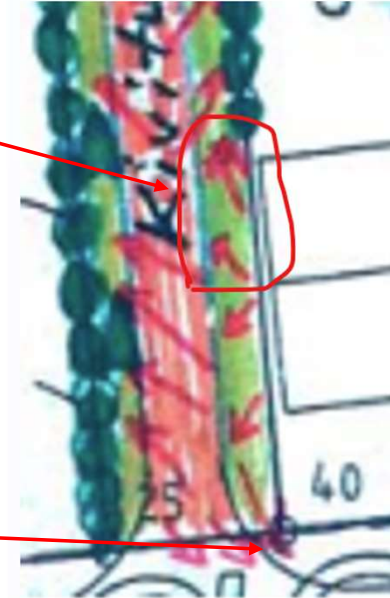
Vesi ei muuta kulkusuuntaa nuolia muuttamalla. Vesi ei voi virrata ylämäkeen. Imeyttävät [redacted] kiinteistön vierustalle. Oheiset kuvat on otettu 21.5.2024 [redacted] kiinteistön länsipäädystä.

Liite: Vettymis ja hulevesihaitta [redacted] lisätietoliite_A
Sisältää kuvia haitasta.

- IMG_2146
- IMG_2147
- IMG_2149
- IMG_2150
- IMG_2152
- IMG_2153

Kuten Iiro Lehtinen on todennut. Vesi johdetaan kadulle.
Määräysten ja ohjeiden vastaisesti. Vesiä ei saa johtaa kadulle.

Paikalla käynti 3.5.2024
Pintavesi suunnitelma.



Kumpikaan pintavesi suunnitelma ei täytä ammattitaitoisen pintavesi suunnitelman määritystä. Vaikka näin on vaadittu. Seuraavat asiat tulee vaatia ja ilmetä:

1. Ojien ja painanteiden viettosuunnat esitettävä nuolilla. Pelkkä teksti ”imeytys” ei riitä.
2. Poikkileikkaus kuvat.
3. Ojien ja painanteiden sekä tontin kulmapyykkien korot. (pelkät nuolet eivät riitä)
4. Korot esitettävä kokonaislukuina, esimerkiksi +60,1.
5. Pinnoitetuilla alueilla (asfaltti, sora, kiveys, hiekka) on pinnan korot esitettävä viettoviivoin.
6. Nurmialueille riittää nuolet.
7. Rakennuksen nurkkakorot (maanpinta).
8. Korko ja etäisyys tiedot. (mittat)
9. Pihatien maaperätutkimus. (Hiekka ja sepeli yms.)



Kuva.P1090636.JPG. 7.8.2019



Kuva. IMG_2146 8 (21.5.2024)



Kuva. IMG_2147 (21.5.2024)



Kuva. IMG_2149 (21.5.2024)



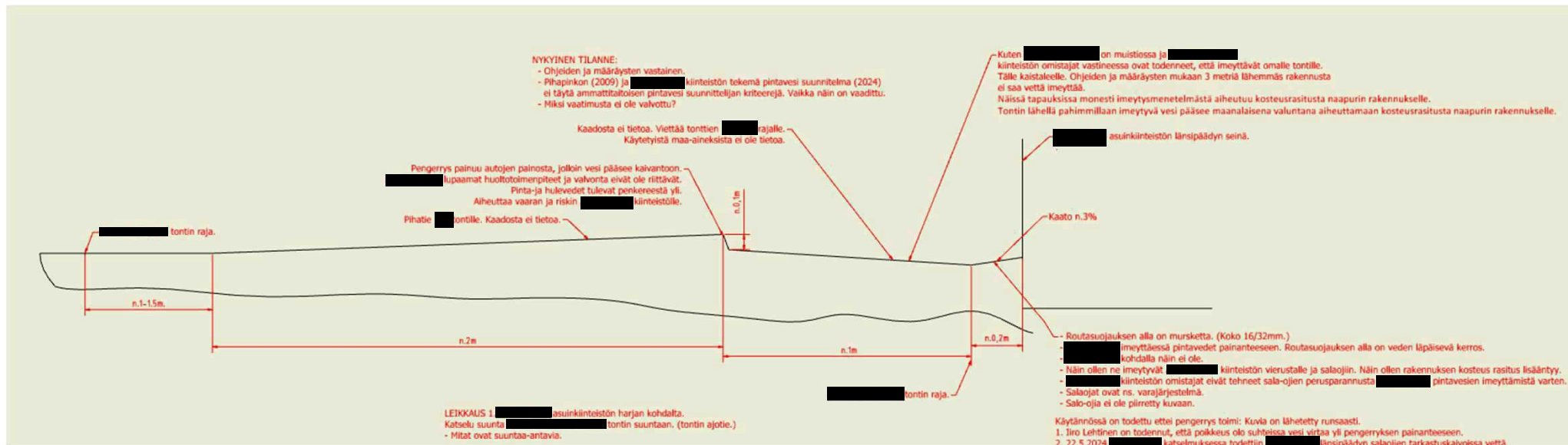
Kuva. IMG_2150 (21.5.2024)



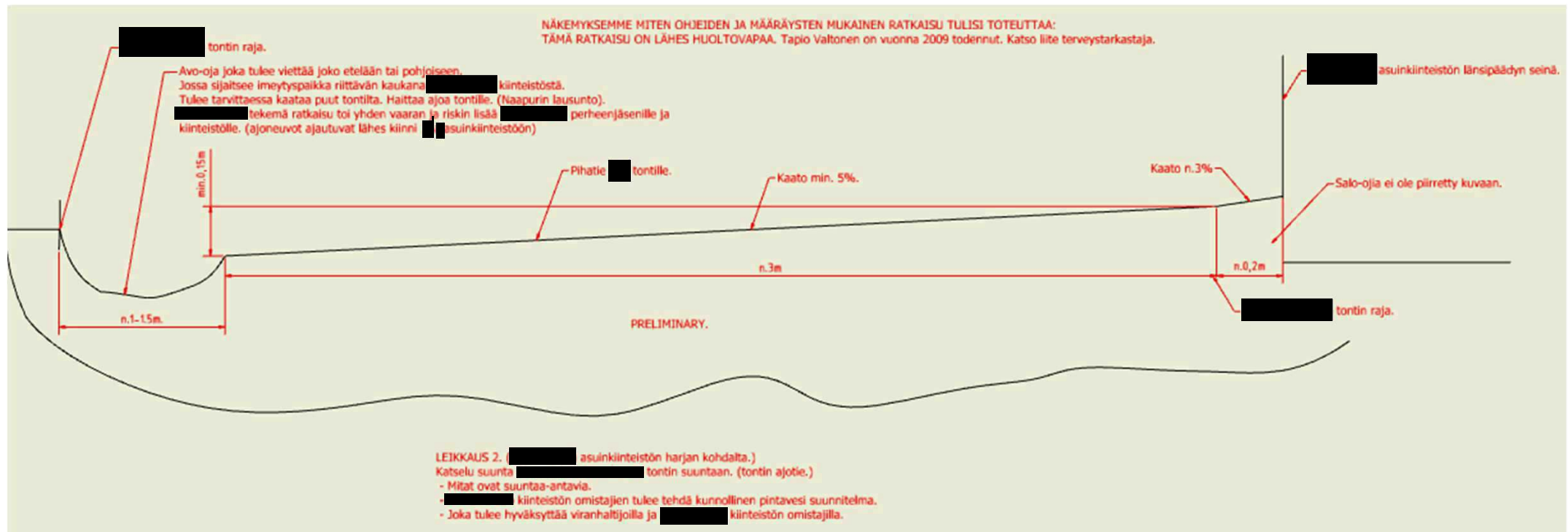
Kuva. IMG_2152 (21.5.2024)



Kuva. IMG_2153 (21.5.2024)



Leikkaus. 1.



Leikkaus.2:

Liitteet:

- Vettymis ja hulevesihaitta lisätietoliite_A.
- Terveystarkastaja_23.6.2009.

Ystävällisin terveisin

██

██████████

██████████

VETTYMIS- JA HULEVESIHAITTA-ASIAN VIREILLEPANO: lisätietoliite A

Esitämme tässä haitta-asian käsittelyn historian lyhyenä yhteenvedona, koska asiaa on siirretty jälleen uuden henkilön hoidettavaksi.

Asiaa selvitettiin sekä katselmuksia pidettiin useita vuosien 2007-2009 välillä. Lopulta asia siirtyi ympäristölautakunnan käsittelyyn, mutta siinä käsittelyssä vedottiin vain ojaan, naapurin ehdotukseen ja sen toteutukseen.

Käytännössä ██████████ sisäänajoväylässä ei ole oja, vaan tien sivulla on matala painanne.

Olemme tuoneet esille rakennusmääräykset ja ohjeet, mutta niitä ei käsittelyssä huomioitu. Käsittelyssä on vaan vedottu ettei ole huomattavaa ja merkittävää haittaa. Kuitenkin ohjeissa ja määräyksissä puhutaan **ennalta ehkäisevistä toimista**. Ennalta ehkäisevät toimet tulevat huomattavasti halvemmaksi kuin laajojen vahinkojen ja terveydellisten haittojen korjaaminen. Miksi tässä tapauksessa ei oteta huomioon ennaltaehkäisyn tärkeyttä?

Meille koituvat haitat hulavesiongelman virheellisestä toteutuksesta ovat toistuvia:

- Perustusten kosteuskuormitus on lisääntynyt, koska vettä imeytyy niihin naapurin puolelta.
- Merkit viittaavat, että länsipäädyn rakenteissa on kosteusongelma, joiden syy on naapurin pintavedet.

Toisilla seinillä ei ole havaittu samoja merkkejä. Vertailukohtana vuonna 2019 tehtiin itäpäädyn pesuhuoneeseen ja saunaan perusteellinen remontti. Sieltä ei löytynyt seinärakenteista kosteusongelmia.

Mutta ei ole mitään järkeä lähteä remontoimaan tai edes selvittämään ja purkamaan rakenteita ennen kuin naapurin pintavedet on hoidettu ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Sama ongelma olisi edessä taas pian, koska pintavesiongelmaa ei olisi korjattu.

- Salaojien tarkastuskaivoissa on vettä. Salaojien pitäisi kuitenkin olla ns. varajärjestelmä.
- Auto(t) ajavat naapurin rakentamaan kaivantoon ja melkein asuin kiinteistöä päin.

Kuten kuvista näkee ongelma ole poistunut korjausyrityksistä huolimatta vaikka naapuri väittää toisin. Ilmaolosuhteiden rajut muutokset ja huomattava sademäärän lisääntyminen lisää meidän huolta asiasta.

Ainoa ero lähtötilanteeseen on, että meidän takapihalla ei ole puroa, vaan vesi kertyy nyt isoksi lammikoiksi ja vesialueeksi sateella. Ja sateen jälkeen lammikon kuivuminen kestää toista päivää.

Naapurin kanssa ei ole löytynyt rakentavaa ratkaisua ongelman. Kun teimme salaojaremontin vuonna 2006 yritimme neuvotella, että ongelma korjattaisiin samalla, kun meillä oli käytettävissä kaivinkone. Vastauksena tuli, että heidän tontille saa edes tikapuitakaan asettaa, eikä mitään ongelmaa ole heille.

Myöhemmin kun asia oli viety Vantaan kaupungin selvitettäväksi, totesivat, että kaupunki hoitaa ja korjaa vesiongelman. He eivät tule osallistumaan kustannuksiin tai toimenpiteisiin. Lopulta tehtiin kosmeettinen ”korjauskaivanto”, joka ei käytännössä toimi. Vuosien varrelta meiltä löytyy lukuisia kuvia ongelmatilanteista. Eikä siis kyse ole vaan muutaman rankkasateen jälkeinen tilanne.

Vetoamme näihin ohjeisiin ja määräyksiin oikeasti hulevesien käsittelystä:

Lähteet:

[Maankäyttö- ja rakennuslaki... 132/1999 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX](#)

[®https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Hulevesien_hallinnan_toimintamalli_0.pdf](https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Hulevesien_hallinnan_toimintamalli_0.pdf)

<https://www.hsy.fi/vesi-ja-viemarit/hulevesien-hallinta-tontilla/>

13 a luku [\(22.8.2014/682\)](#) Hulevesiä koskevat erityiset säännökset:

1. Hulevettä ei saa johtaa toisen tontille eikä kadulle. Hulevedestä tai sen johtamisjärjestelyistä ei saa olla haittaa naapureille. Järjestelyt on kuitenkin toteutettava siten, että niistä ei aiheudu tulvan vaaraa tai muuta haittaa.
2. Jotta sade- ja sulamisvedet eivät valuisi sokkelia vasten, tulee maan pinnan viettää pois päin rakennuksesta. Maanpinta muotoillaan vähintään 1:20 (5 cm metrin matkalla) kaltevaksi kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta pois päin.

Naapurin tekemä korjausyritys ei nyt valitettavasti käytännössä toimi. Jos korjaus olisi tehty määräyksien mukaan, ja juuri tämän kohdan 2 ratkaisun mukaisesti, tie olisi käytännössä huoltovapaa ja ongelmaa ei olisi.

3. Ohjeissa ja määräyksissä todetaan ennaltaehkäisevät toimet vahinkojen estämiseksi.
4. Sadevedet on ohjattava vähintään kolmen metrin päähän rakennuksesta. Sade- ja sulamisvesien ohjaaminen pois katolta ja talon viereltä tulee tehdä hallitusti. Syöksytorvien kautta valuvat vedet johdetaan rakennuksen vierestä joko sadevesiverkostoon tai avo-ojaan tai vähintään kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta.

Asian käsittelyn ongelmat:

Vantaan kaupunki on siirtänyt asiaa osastolta ja henkilöltä toiselle. Vuosien aikana noin n.10 henkilöä on pyöritellyt asiaa.

Ympäristökeskus ja ympäristötarkastaja eivät voi vetäytyä vastuusta ja siirtää sitä muille osastoille / henkilöille.

Tapausta on siirrelty seuraavasti:

Rakennusvalvonta > ympäristökeskus > ympäristölautakunta > hallinto-oikeus > ympäristökeskus > katujen kunnossapito -yksikkö > rakennusvalvonta > katujen kunnossapito -yksikkö > ???

Tapauksesta on pidetty katselmuksia useita kertoja vuosien aikana, mutta niissä ei ole saatu toimivaa ja määräysten mukaista ratkaisua aikaan.

Ympäristötarkastaja kertoi jo vuonna 2007, että naapuri voidaan pakottaa liittymään hulevesijärjestelmään. Mutta mitään tällaisia esitystä ei ole tehty.

Asian tulee edetä seuraavasti:

1. Tulemme katselmukseen paikalle, mikäli viranomainen pitää ne tarpeellisena.
2. Viranomaisen tulee vaatia naapurilta ammattitaitoinen pintavesisuunnitelma. (Pihapinko ei ole ammattitaitoinen.)
Suunnitelmasta tulee ilmetä seuraavat asiat, ja sen tulee täyttää ohjeet ja määräykset:
 - Kaatoa 3 metrin matkalla 15cm.
 - Korkomerkinnät ja etäisyysmitat on määritetty suunnitelmaan.
 - Vesiä ei saa johtaa kadulle. Eikä meidän takapihalle.
 - Suunnitelma miten estetään ajoneuvojen ajautuminen asuin kiinteistöämme päin.
3. Viranomaisen tulee osoittaa paikka, johon naapuri tulee imeyttää hulevedet ja pintavedet. Se ei kuitenkaan saa olla 3 metriä lähempänä tonttimme rajaa ja asuin kiinteistöä.
4. [REDACTED]:n tulee hyväksyttää suunnitelma viranomaisella ja meillä.
5. Mitään maan muokkaus toimenpiteitä ei saa aloittaa ennen sitä, koska niillä on vaikutuksia meidän asuin kiinteistölle.
6. Maan muokkaustoimenpiteiden ajan kohta tulee ilmoittaa meille hyvissä ajoin.
7. Ennen maan muokkaustoimenpiteitä urakoitsijan tulee kuvata talomme länsipääty. Kuvaaminen pitää tehdä ennen ja jälkeen hyväksytyjen toimenpiteiden, ja kuvat tulee toimittaa kuvat meille ja viranomaiselle.
8. Suunnitelmassa pitää olla määritetty päivämäärä mihin mennessä suunnitelma tulee olla toteutettu.
9. Toimenpiteitä tulee tehostaa uhkasakon voimalla.

Kuten aikaisemmin olen kertonut olemme yhteydessä poliisiviranomaiseen. Poliisi kehotti tekemään tutkintapyyntöä viranomaisten toiminnasta (rikosilmoitus ympäristökeskuksen toiminnasta). Heidän näkemyksensä on, että asia ylittää tutkinnan kynnyksen.

Olemme tehneet kaikki mahdolliset ennalta ehkäisevät toimenpiteet tontillamme kosteusongelmien ennalta ehkäisemiseksi, mutta tontin ulkopuoliset uhat romuttavat nyt tämän hyvän huolenpidon talostamme. Odotan, että Vantaan kaupunki hoitaa veloitteensa määräyksien valvomiseen.

Hyvän hallintotavan mukaisesti odotan vastaustanne 14 vuorokauden sisällä sähköpostiin kirjallisesti.

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]

22.4.2007 Tämä oli lähtötilanne:

Tontin raja on puron kohdalla. Jouduimme tekemään "ojan" rajalle. Ennen ojan tekoa. Naapurin vedet virtasivat perustuksiin. Kuvia löytyy lisää.



22.4.2007

Kun haimme rakennusvalvonnasta lupaa terassin laajennukseen, salaojien ja rännivesien päivitykseen, ehdotimme naapurille, että voimme hoitaa samalla heidän tontiltaan tulevan pintaveden johtamisen pois talon länsipäädystä samalla. Tämä olisi ollut helppo ja halpa toteuttaa, samalla vastuu olisi siirtynyt meille toteutuksesta ja olisimme kustantaneet kaiken.

Naapurit eivät suostuneet meidän ehdotukseen. Heidän mielestään ei ole mitään pintavesiongelmaa.

Naapurin lausunto: Liite.1.

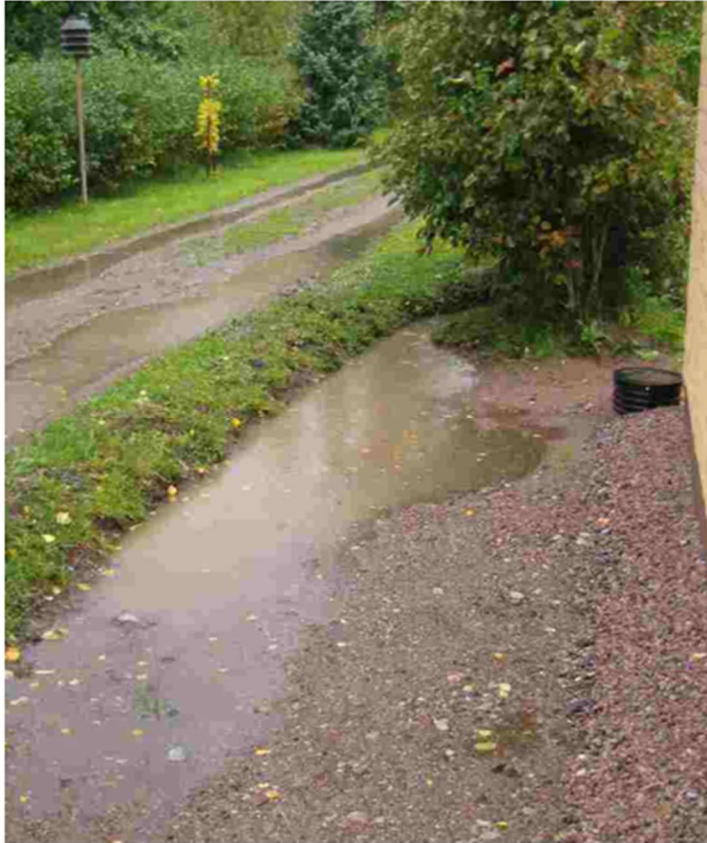
- Routasuojauksen saa uusi.
- Ei putkia
- Ei viemäreitä.
- Ei saa haitata ajoa tontille.

Tämän jälkeen otimme yhteyttä rakennusvalvontaan ja neuvotteluissa tuli mukaan ympäristötarkastaja. Ympäristötarkastaja totesi meille aiheutuvan pienen puron takapihalla.



25.9.2007

Ympäristötarkastaja totesi naapurilla ovat he pyrkineet toteuttaa ratkaisua. Johon totesin yrittäminen ei riitä vaan ratkaisun pitäisi myös estää vahingot.



25.9.2007

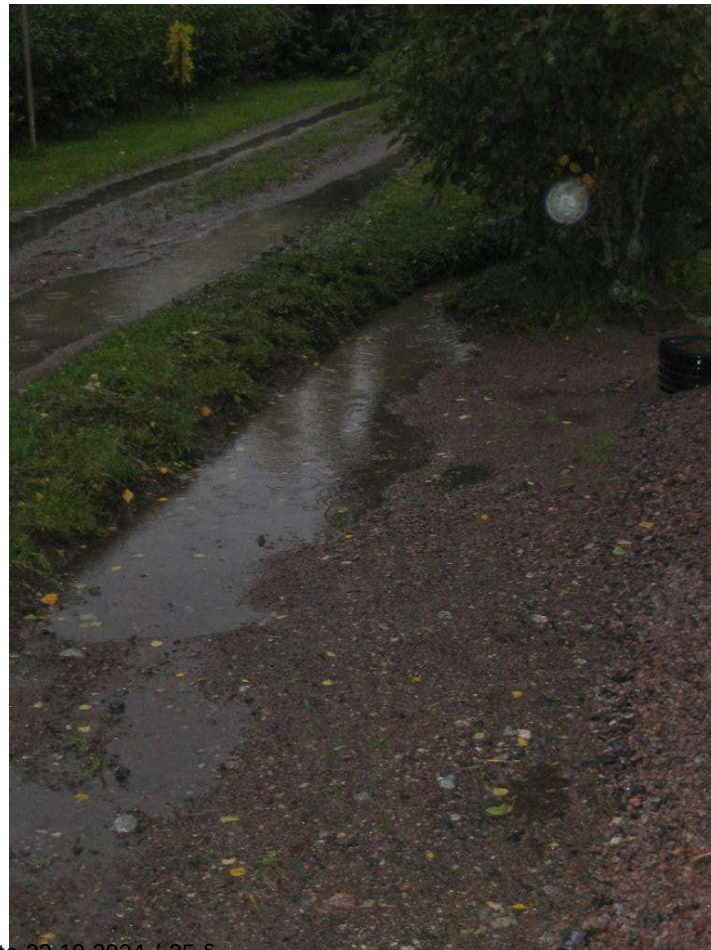
Lopulta naapurit palkkasivat Pihapinko Oy tekemään loppuun aloitetun kaivannon. Liite.3.

Sovimme seuraavaa. Naapuri ohjaa pintavedet pihatiensä länsipuolella olevalle viheralueelle.

Meille annettiin vain 7 päivää aikaa kommentoida ehdotusta. Tämä oli liian lyhyt aika, mutta laitoimme vastineeseen muutosehdotukset ja vetosimme myös aiempaan sopimukseen vedenohjaamisesta länsipuolelle. Muutosvaatimuksiamme ei huomioitu mitenkään.

Pihapinkon suunnitelmassa vedet ohjataan kadulle ja meidän takapihalle. Hulavedet imeytetään talon pohjoisnurkalle ja n.0.5 metrin päähän talosta määräysten vastaisesti.

Myös Honkarannan muistio osoittaa, että vedet johdetaan kadulle määräysten vastaisesti. (Terveystarkastajan lausunto Liite.2.)



30.8.2019

Ainoa muutos lähtötilanteeseen on, ettei takapihalla ole puroa. Tonttien korko ero. Pintavesien asianmukaisesta ohjaamisesta naapurit eivät ole huolehtineet millään tavalla, vaikka heidän vastineessa näin väitetään.



11.2.2022

Kuten kuvasta näkyy heidän kaivantonsa ja puunsa haittaa ajoa tontille ja tämä on myös turvallisuusriski meidän talolle.



11.2.2022



26.6.2023

Ainoa muutos lähtötilanteeseen on, ettei takapihalla ole puroa. Tonttien korko ero. Määräysten vastaisesti vedet johdetaan kadulle.



26.6.2023

Pitkä nurmikko hävittää todellisen tilanteen.



Liitteet:

- Liite 1. Naapurin lausunto
- Liite 2. Terveystarkastajan lausunto
- Liite 3. Pihapinko suunnitelma



Dnro: 5268/08

ASUNNONTARKASTUS 18.5.2009

Asian vireille tulo

Asunnon tutkimuspyyntö 17.11.2008 kosteusvaurioepäily johdosta.
Pintavedet ovat valuneet naapurin tontilta rakennuksen vierustalle.

Kohde

Havainnot

Maanpinnan kallistuksia on korjattu pintavesien poisjohtamiseksi.
Rakennuksessa on piirustusten mukaan reunajäkisteinen maanvarainen betonilaatta, valesokkeli ja tiilivuoraus. Rakennuksen länsipäädystä vaatehuoneen seinää oli avattu siten, että alaohjauspuu oli nähtävissä. Alaohjauspuu on lattiatason alapuolella noin 10 cm maanpinnasta. Rakenteissa ei ollut havaittavissa merkkejä akuutista kosteusvaurioista.

Rakennuksesta länsi-pohjoisnurkalta otettujen valokuvien perusteella on ilmeistä, että pintavedet voivat kastella länsipäädyn ulkoseinän runkorakennetta.

Huoneilma oli lievästi ummehtuneen tuntuinen ja ärsytti hengitysteitä. Länsipäädyssä vaatehuoneen kohdalla oli hetkellisesti tunnistettavissa homeen hajua.

Toimenpiteet

Länsipäädyn ulkoseinärakennetta tulisi avata lisää siten, että seinärungon alasidepuun kuntoa voidaan tarkastaa riittävällä tarkkuudella.

Maanpinnat tulisi kallistaa rakennuksesta pois päin ainakin 3 metrin etäisyydelle rakennuksesta pintavesien poisjohtamiseksi.

Vantaalla 18.6.2009

Tapio Valtanen



26 §

Kielotie välillä Neilikkatie-Virnatie, katusuunnitelman hyväksyminen; 61 Tikkurila / MH

VD/8384/10.03.01.00/2020

HW/SHa/JNi

Kielotie välillä Neilikkatie - Virnatie muuttuu raitiotien suunnittelun myötä. Raitiotie sijoittuu Tikkurilantiellä kadun etelälaidalle kääntyen sieltä pohjoiseen Kielotielle, kadun keskelle, muun moottoriajoneuvoliikenteen kanssa sekaliikennekaistalle. Myös ajoratojen kaistajärjestelyt muuttuvat Kielotiellä nykyisestä. Kielotielle on suunniteltu yksi ajorata suuntaansa, joiden lisäksi Virnatien että Tikkurilantien liittymiin on osoitettu kääntyvien kanavointi. Neilikkatie on suunniteltu päättyväksi kaduksi siten, että Neilikkatieltä ei olisi jatkossa enää moottoriajoneuvoliittymää Kielotielle. Koko Kielotien varrelle on suunniteltu erotellut jalankulun ja pyöräilyn yhteydet molemmin puolin katua. Kielotielle välillä Neilikkatie-Virnatie on suunniteltu kaksi liikennevalo-ohjattua risteystä sekä yksi erillinen liikennevalo-ohjattu suojatie. Parannustöiden arvioidut kustannukset ovat n. 11,24 milj.euroa.

Kadut ja puistot / ratikka-yksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 18.1. – 16.2.2023 sekä uudelleen ajalla 6.6.- 19.6.2024.

Katusuunnitelma 58656–1 on revisioitu (revisio A) ensimmäisen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 15.3.2024, Tikkurilantien läntistä suunnitelmarajaa siirrettiin ja katusuunnitelma jaettiin kahteen kuvaan, jaon myötä piirustusnumerot päivitettiin. Lisäksi Kielotien pohjoisemman osan kuivatus päivitettiin ja kadun kasvillisuutta tarkennettiin. Kielotieltä välillä Tikkurilantie-Virnatie poistettiin toinen etelään suuntautuva ajorata ja linja-autopysäkin odotustila erotettiin jalankulun ja pyöräilyn väylältä erilliseksi alueeksi, samassa yhteydessä yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä muutettiin erotelluksi yhteydeksi. Eteläosan kadun kasvillisuus sekä pysäköintijärjestelyt päivitettiin.

Ensimmäisen nähtävilläolon aikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta.

Muistutus 1

N.N. on jättänyt 16.2.2023 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Neilikkatien ja Orvokkikujan kadunvarsipysäköinti tarkentuu ko. katujen katusuunnittelussa. Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä on tehty liikenteen toimivuustarkasteluja ja niiden tuloksien perusteella on tehty liikenneverkollisia linjauksia, joita Kielotie välillä Neilikkatie-Virnatie katusuunnitelma toteuttaa.

Vantaan ratikan myötä toivotaan ratikan varren alueen maankäytön kehittyvän. Tikkurilan liikenneverkossa Talvikkitien rooli on nousemassa, kun Kielotie painottuu enemmän joukkoliikenteen sekä tontteja palvelevan liikenteen tarpeisiin.

Katusuunnittelua joudutaan tekemään vaihteittain. Erillisenä hankkeena on jo edennyt Ratatien ja Neilikkatien liittymän muutokset. Jatkossa myös Neilikkatien Talvikkitien puoleista aluetta tarkastellaan uudelleen ja siihen on tärkeää lähtötietoa muistutuksen tiedot.



Vantaan ratikan suunnittelussa huomioidaan maanalainen tekniikka ja rakentaminen vaiheistetaan niin, että siitä aiheutuva haitta minimoidaan. Koko rakentamisen ajan pääsy työmaata rajaaviin rakennuksiin varmistetaan työnaikaisilla liikennejärjestelyillä. Rakentamisen aikana osana rakennustöiden suunnittelua tarkentuu rakennustöiden aikataulu ja tilapäiset liikennejärjestelyt.

Ratikan katusuunnittelussa Neilikkatie katkaistaan ja Kielotien päätyihin on suunniteltu kääntöpaikat. Kääntöpaikat ovat mitoitettu ajoneuvoille sopivaksi mm. ajouratarkasteluin huomioiden käytettävissä oleva Neilikkatien katualue. Neilikkatien ja Talvikkitien risteyksen liikennejärjestelyitä ei ratkaista tällä katusuunnitelmalla, risteyksen parannustarve huomioidaan kyseessä olevien katujen suunnittelun yhteydessä.

Neilikkatien, Ratatien ja Tikkurilantien liittymään on erillishankkeena suunniteltu kiertoliittymä, ko. katusuunnitelma on ollut nähtävillä 6.4.-19.4.2023 välisen ajan.

Ratikan katusuunnittelussa on otettu huomioon mm. Tikkurilan haasteellinen maaperä ja näihin haasteisiin on pyritty vastaamaan suunnittelemalla huolelliset pohjavahvistukset niitä vaativille sijainneille. Myös kunnallistekniikka on kartoitettu ja tarvittavilta osin maanalainen rakenne kunnostetaan, uusitaan tai siirretään sopivampaan sijaintiin katujen rakentamisen yhteydessä.

Jalankulun ja pyöräilyn käytettävyyteen on panostettu ratikan suunnittelun yhteydessä ja yhteyksien tasoa parannetaan, myös viitoitukseen panostetaan. Ratikkakadut toteutetaan esteettömyyden osalta osin perus- ja erikoistavoitetasoisena, jotta mm. ratikankin käyttö olisi esteetöntä ja kaikkien saavutettavissa.

Muistutus 2

N.N. on jättänyt 15.2.2023 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Tikkurilantien ja Kielotien risteyksessä sijaitsevan huoltoaseman Tikkurilantien puoleinen tonttiliittymä poistuu ratikan rakentamisen myötä. Poistuvalla liittymällä on osoitettu uusi, korvaava sijainti Kielotien puolelta, Tikkurilantien liittymän läheisyydestä. Uusi liittymä toimii raskaan liikenteen suuntaisliittymänä, niin että se mahdollistaa raskaan liikenteen tontilta poistumisen Kielotietä etelään. Liittymän toimivuus on mitoitettu raskaalle liikenteelle toimivaksi ajouratarkasteluin.

Tikkurilantien katusuunnitelmaehdotus ja Vantaan ratikka: Viertola asemakaava on yhteensovitettu ja merkinnät tarkistettu keskenään yhteneväiseksi.

Tikkurilantien poikkileikkaus on hyvin tiivis, eikä Tikkurilantien eteläpuolelle huoltoaseman tonttia vasten mahdu vierialuetta. Mikäli jalankulun väylä halutaan erotella kiinteistön piha-alueesta erilaisin rakentein, tulee se toteuttaa tontilla.

Muistutus 3

N.N. on jättänyt 16.2.2023 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Tikkurilantien ja Kielotien risteyksessä sijaitsevan huoltoaseman Tikkurilantien puoleinen tonttiliittymä



poistuu ratikan rakentumisen myötä. Uusi tonttiliittymä Kielotielä, on mitoitettu niin, että se mahdollistaa huoltoasemalla toimimisen sekä liikenteen säiliöautolla. Suunnittelu on toteutettu yhteistyössä liikkeen pitäjän kanssa.

Tikkurilantien poikkileikkaus on hyvin tiivis, eikä Tikkurilantien eteläpuolelle huoltoaseman tonttia vasten mahdu vierialuetta. Mikäli jalankulun väylä halutaan erotella kiinteistön piha-alueesta erilaisin rakentein, tulee se toteuttaa tontilla.

Kustannusarvio

katu:	9 015 000 €
vesihuolto:	2 225 000 €
Yhteensä:	11 240 000 € (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 23.10.2024 § 26

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään

- antaa perustelutekstien mukaiset vastineet muistutuksiin ja todeta, etteivät muistutukset anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaa, ja
- hyväksyä Kielotie välillä Neilikkatie – Virnatie, katusuunnitelmat, piirustusnumero 58656/1A ja 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kielotie välillä Tikkurilantie – Neilikkatie, Neilikkatie katusuunnitelma 58656–1A
- Kielotie välillä Tikkurilantie – Horsmakuja katusuunnitelma 58656–2
- Kielotie välillä Virnatie – Neilikkatie katusuunnitelmaselostus
- Henkilötiedot poistettu, muistutus 1 saapunut 16.2.2023/Kielotie välillä Neilikkatie – Virnatie KS 58656
- Henkilötiedot poistettu, muistutus 2 saapunut 15.2.2023/Kielotie välillä Neilikkatie – Virnatie KS 58656
- Henkilötiedot poistettu, muistutus 3 saapunut 16.2.2023/Kielotie välillä Neilikkatie – Virnatie KS 58656

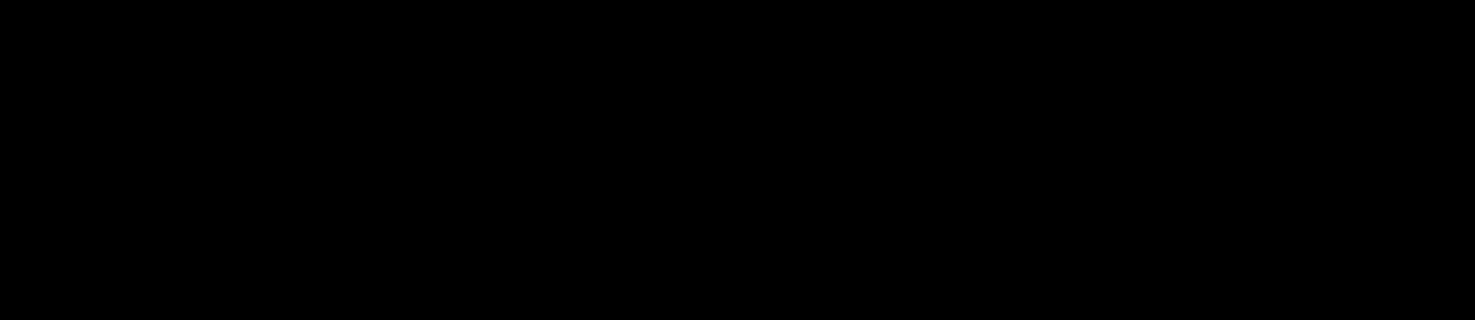
Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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



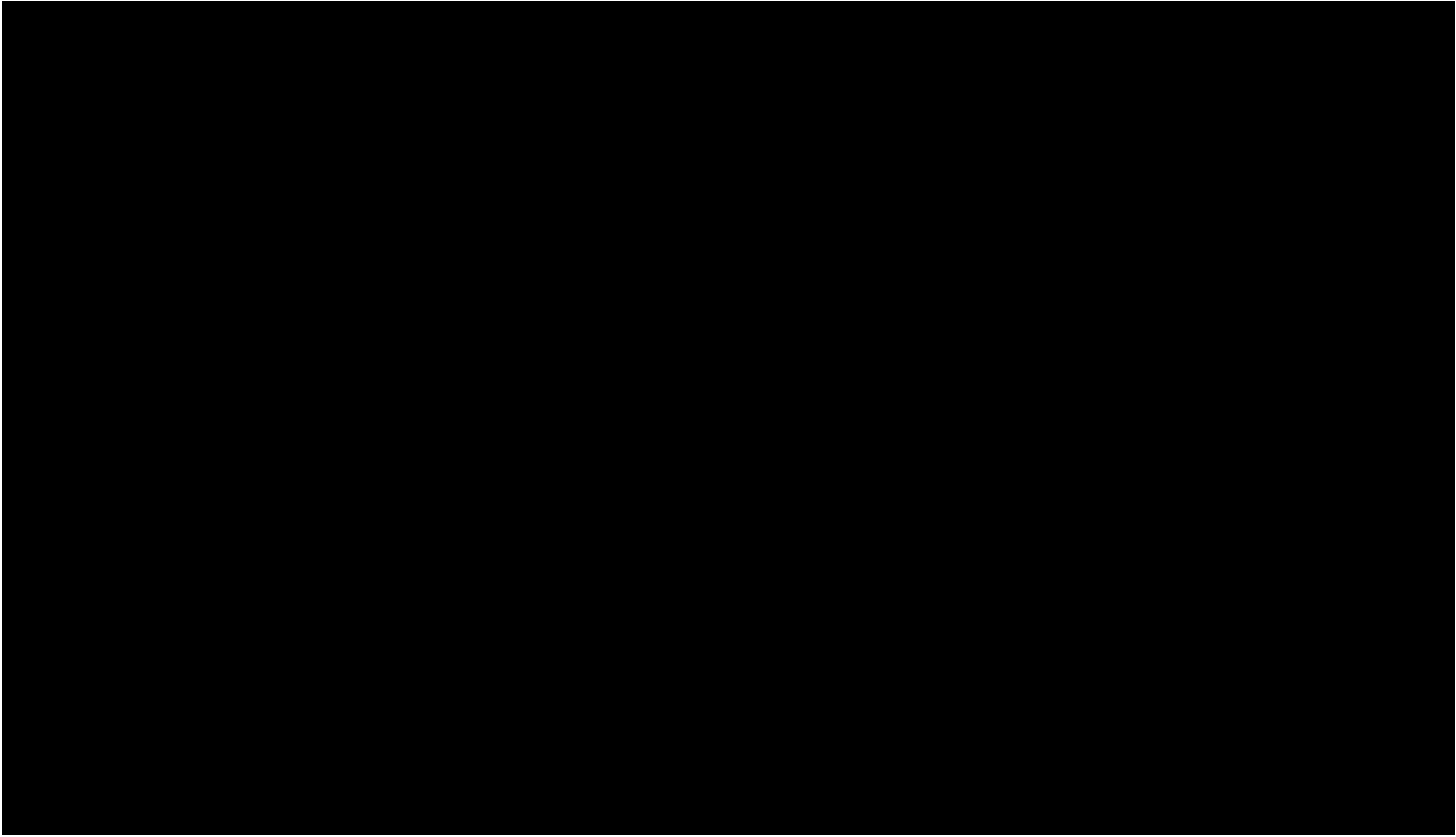
Lisätiedot:

ratikan suunnittelupäällikkö Justiina Nieminen, puh. 040 630 5884
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Hei

Liitteenä  lausunto kaupunkitilalautakunnalle koskien katusuunnitelmaehdotuksia. Lausunto kohdistuu Vantaan kaupungin 4.1.2023 päivättyyn kuulutukseen.



Kaupunkitilalautakunta

16.2.2023

Kirjaamo

PL 1100

01030 Vantaan kaupunki

kirjaamo@vantaa.fi

Viite: Vantaan ratikka, lausunto kaavatyöstä

Vantaan ratikka, lausunto kaavatyöstä

Olemme huolestuneita siitä, että suunnittelualueeksi rajataan vain kapea alue Vantaan ratikan suunnitellun reitin läheisyydestä. Nyt esitellyissä kartoissa keskitytään lähinnä vain Kielotien ja Neilikkatien risteysalueeseen, vaikka ratikan reittisuunnitelman vaikutus alueen liikenneyhteyksiin on paljon laajempi. Alueella tarvitaan edelleen kadunvarsipysäköintiä kivijalkamyymälöiden ja asukkaiden käyttöön.

Nyt esitellyssä kaavassa Kielotiellä Neilikkatien risteyksessä muutetaan katualuetta osin jalankulkukaduksi ja liittyminen Neilikkatieltä Kielotielle katkaistaan ratikan tuomien uusien liikennejärjestelyiden vuoksi sekä itä- että länsisuunnalta. Lisäksi Kielotien kapasiteettia pudotetaan suunnitelmassa siten, että raitiotie kulkee tällä osuudella sekaliikennekaistalla ajoneuvojen kanssa. Tikkurilaan toivotaan saatavan runsaasti uusia asukkaita ja yrityksiä, mutta autoliikennettä vaikeutetaan ohjaamalla paikallinen ja läpikulkuliikenne yhdelle väylälle eli Talvikkitielle, jonka suunnittelua ei kuitenkaan ole otettu mukaan Vantaan ratikan kaavatyöhön.

Taustatietoja välillä Kielotie – Talvikkitie olevista taloyhtiöistä, joiden kiinteistöhuolto tarvitsee Neilikkatietä autoilleen ja työkoneilleen

- Neilikkatien yhteyksien varassa on 15 taloyhtiön, joissa on n. 1000 asuntoa, lähes 2000 asukasta ja yli 600 autopaikkaa. Tämä aiheuttaa kiinteistöhuollolle jo nyt ongelmia.
- Neilikkatie 17 tontin rakentaminen parin seuraavan vuoden aikana tuo tälle katuosuudelle vielä lähes 200 asuntoa ja 200 autopaikkaa lisää, joka on huomioitava liikennesuunnittelussa.
- Alueen katuvarren pysäköinti on maksullista, mutta rakentamisen yhteydessä osasta näistä paikoista joudutaan tinkimään.
- Miten järjestetään Neilikkatien ja Orvokkikujan kadunvarsipysäköinti?

Kaavatyö: Tikkurila ja Viertola (Tikkurilantie välillä Talvikkitie – Kielotie)

- Vantaan ratikan reitin rakentamiseen on varattava aikaa, sillä sen rakentamisen yhteydessä joudutaan uusimaan kadun alla mahdollisesti oleva kunnallistekniikka.
- Ohjataanko rakentamisen aikana Tikkurilantien liikennettä kulkemaan Neilikkatien kautta?

Kaavatyö: Tikkurila (Kielotie välillä Virnatie – Neilikkatie, Neilikkatien ja Kielotien liittymä)

- Neilikkatie 17 rakentaminen käynnistyy pian ja se aiheuttaa runsaasti raskasta liikennettä välille Talvikkitie – Kielotie.
- Talvikkitien suunnalta tultaessa Neilikkatielle on ilmeisesti suunniteltu kääntöpaikka Kielotien päätyyn, mutta onko se riittävä isojen kuljetus- ja huoltoautojen käyttöön?
- Neilikkatien ja Talvikkitien risteys, liikennejärjestelyä on huomattavasti parannettava
 - o Jo tällä hetkellä Talvikkitien risteyksessä kääntyminen Neilikkatieltä Kielotien suunnasta Tikkurilantien suuntaan on ruuhka-aikana lähes mahdotonta.
 - o Kun Kielotien autokaistoja vähennetään, niin osa läpikulkevasta liikenteestä siirtyy kulkemaan Talvikkitien kautta ja aiheuttaa siellä ruuhkaa valo-ohjattujen risteysten takia.
 - o Valo-ohjaus ei risteyksessä tule toimimaan, sillä se katkaisee liikenteen kulkua turhan usein eikä jonot tunnetusti helpolla etene?
 - o Talvikkitien ja Neilikkatien risteysalue on niin laaja, että siihen on mahdollista rakentaa kiertoliittymä, joka samalla rauhoittaa Talvikkitien liikennettä.
 - o Tässä risteyksessä on jalankulku- ja pyöräteiden turvallisuus erityisesti varmistettava.
- Neilikkatien radan puoleinen liittymä on nyt yksisuuntainen
 - o Liikenne on muutettava kaksisuuntaiseksi kiertoliittymän avulla.
 - o Tämä tarve on jo otettu työn alle Ratatien ja Neilikkatien liikenneympyränä Neilikkapuistoon liittyvissä suunnitelmissa.
- Neilikkatien korjausta on Talvikkitien ja Kielotien välisellä osuudella on siirretty vuodesta toiseen
 - o Neilikkatie vajoaa hitaasti mutta varmasti ja tämä näkyy mm. Talvikkitien risteuksen luona kasvavina vesilammikoina.
 - o Kadun alla oleva kunnallistekniikka kaipaa korjausta, sillä kaukolämpöputkien vuotoja korjataan vuosittain ja eikä hulevesijärjestelmän kapasiteettikaan riitä.
 - o Liikenteen aiheuttama kuormitus lisääntyy muutoksen takia, sillä huoltoajoa suorittavat raskaat ajoneuvot kulkevat jatkossa samaa reittiä edestakaisin.

Kevyen liikenteen väylät

- Rakentamisajan ja valmistumisen jälkeisen kevyen liikenteen ohjaukseen on kiinnitettävä huomiota.
- Alueella asuu paljon liikuntarajoitteisia henkilöitä, joiden turvallisuudesta ja esteettömästä liikkumisesta on huolehdittava.

Vantaan kaupunki

kaupunkitilalautakunta, KIRJAAMO

PL 10, 01030 Vantaan kaupunki

kirjaamo@vantaa.fi

KIRJALLINEN MUISTUTUS KATUSUUNNITELMASTA TIKKURILANTIE VÄLILLÄ TALVIKKITIE-KIELOTIE

Yleistä

Vantaan kaupunki on asettanut nähtäville katusuunnitelman Tikkurilantie välillä Talvikkitie - Kielotie ja pyytänyt mahdollisia muistutuksia 16.2.2023 mennessä.

Tämän mielipiteen laatija [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Tontilla harjoitetaan polttonesteiden jakelun lisäksi myymälä-, kahvila- ja autonpesuliiketoimintaa [REDACTED]
[REDACTED]

MUISTUTUS

Kielotien pohjoinen ajoliittymä huoltoasematontille

Katusuunnitelmassa esitetty Kielotien pohjoinen ajoliittymä ei mahdollista [REDACTED] säiliöautoliikennöintiä huoltoasematontilla. Säiliöauto ajaa huoltoasematontille Kielotien eteläisestä liittymästä ja poistuu uudesta pohjoisesta liittymästä etelän suuntaan (liite1). Muuta vaihtoehtoa ajoreitille ei ole, koska säiliöauton täyttöyhteet ovat vain ajoneuvon oikealla sivulla.

Lisäksi Tikkurilantien katusuunnitelman 22.12.2022 taustalla on eri kaavaversio kuin nähtävillä oleva 15.11.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus. Liittymäkieltoalueet katusuunnitelmassa ja asemakaavamuutosehdotuksessa poikkeavat toisistaan.

Kevyenliikenteen väylän erottaminen huoltoasematontista

Esitetyssä katusuunnitelmassa ei ole esitetty, kuinka Tikkurilantien puoleinen kevyen liikenteen kaista erotetaan jakeluaseman piha-alueesta.

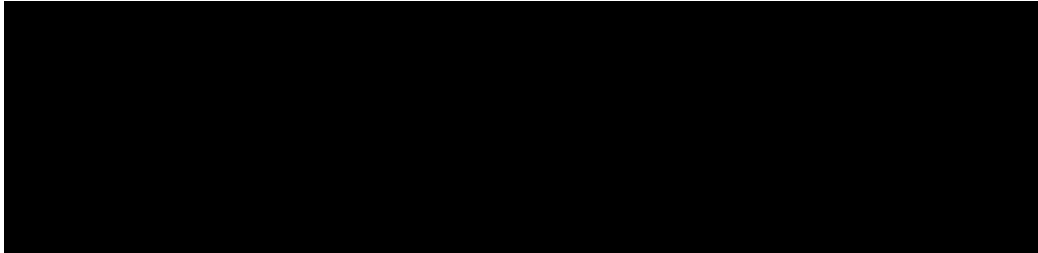
[REDACTED] pyytää, että katusuunnitelmassa Tikkurilantie välillä Talvikkitie-Kielotie huomioidaan [REDACTED] esille nostamat epäkohdat, jotta säiliöauto pääsee kääntymään uudesta Kielotien pohjoisesta ajoliittymästä etelän suuntaan. Asia on huomioitava myös nähtävillä olevassa katusuunnitelmassa Kielotie välillä Virnatie-Neilikkatie. Lisäksi [REDACTED] pyytää, että huoltoasematontin Tikkurilantien puoleinen kevyen liikenteen kaista erotetaan huoltoasematontista esimerkiksi värillisellä kivetyksellä.



Pyydämme, että Vantaan kaupunki ottaa huomioon muistutuksemme katusuunnitelman Tikkurilantie välillä Talvikkitie-Kielotie valmistelussa.

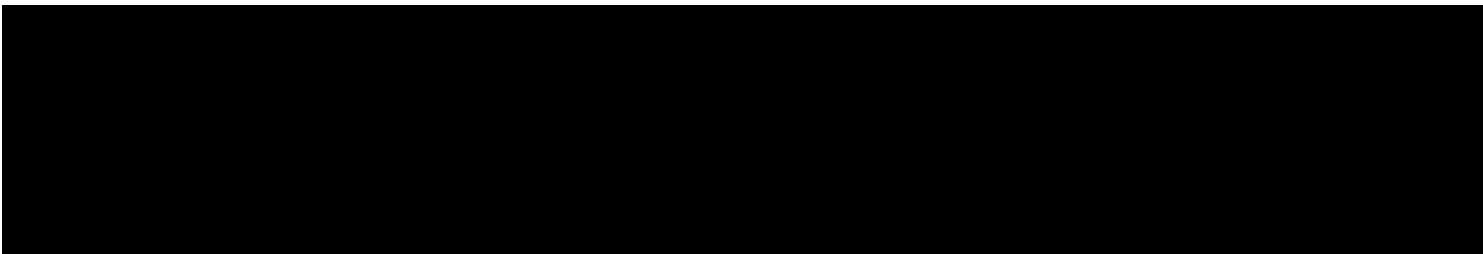


Espoo, 15.2.2023



LIITE 1

Katusuunnitelma Tikkurilan välillä Talvikkitie - Kielotie 22.12.2022;



the 1990s, the number of people with a mental health problem has increased by 50% (Mental Health Foundation, 2000).

There is a growing awareness of the need to address the needs of people with mental health problems. The Department of Health (2000) has set out a vision for the future of mental health care, which includes a commitment to improve the lives of people with mental health problems and to ensure that they are treated with dignity and respect.

The Department of Health (2000) has also set out a number of key principles for the future of mental health care, which include:

- A commitment to improve the lives of people with mental health problems.
- A commitment to ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.

The Department of Health (2000) has also set out a number of key objectives for the future of mental health care, which include:

- To improve the lives of people with mental health problems.
- To ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.

The Department of Health (2000) has also set out a number of key strategies for the future of mental health care, which include:

- To improve the lives of people with mental health problems.
- To ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.

The Department of Health (2000) has also set out a number of key measures for the future of mental health care, which include:

- To improve the lives of people with mental health problems.
- To ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.

The Department of Health (2000) has also set out a number of key actions for the future of mental health care, which include:

- To improve the lives of people with mental health problems.
- To ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.

The Department of Health (2000) has also set out a number of key outcomes for the future of mental health care, which include:

- To improve the lives of people with mental health problems.
- To ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.

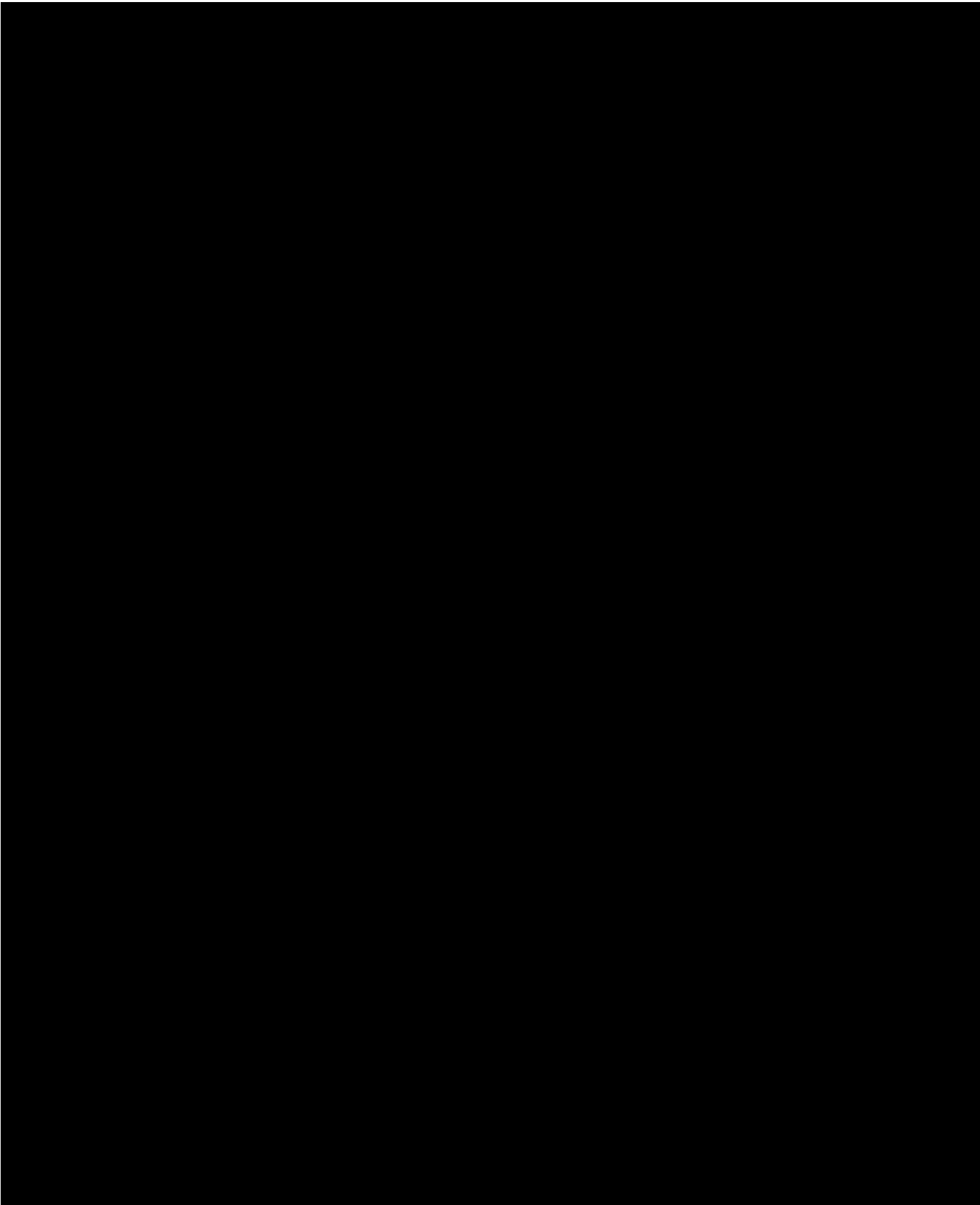
The Department of Health (2000) has also set out a number of key indicators for the future of mental health care, which include:

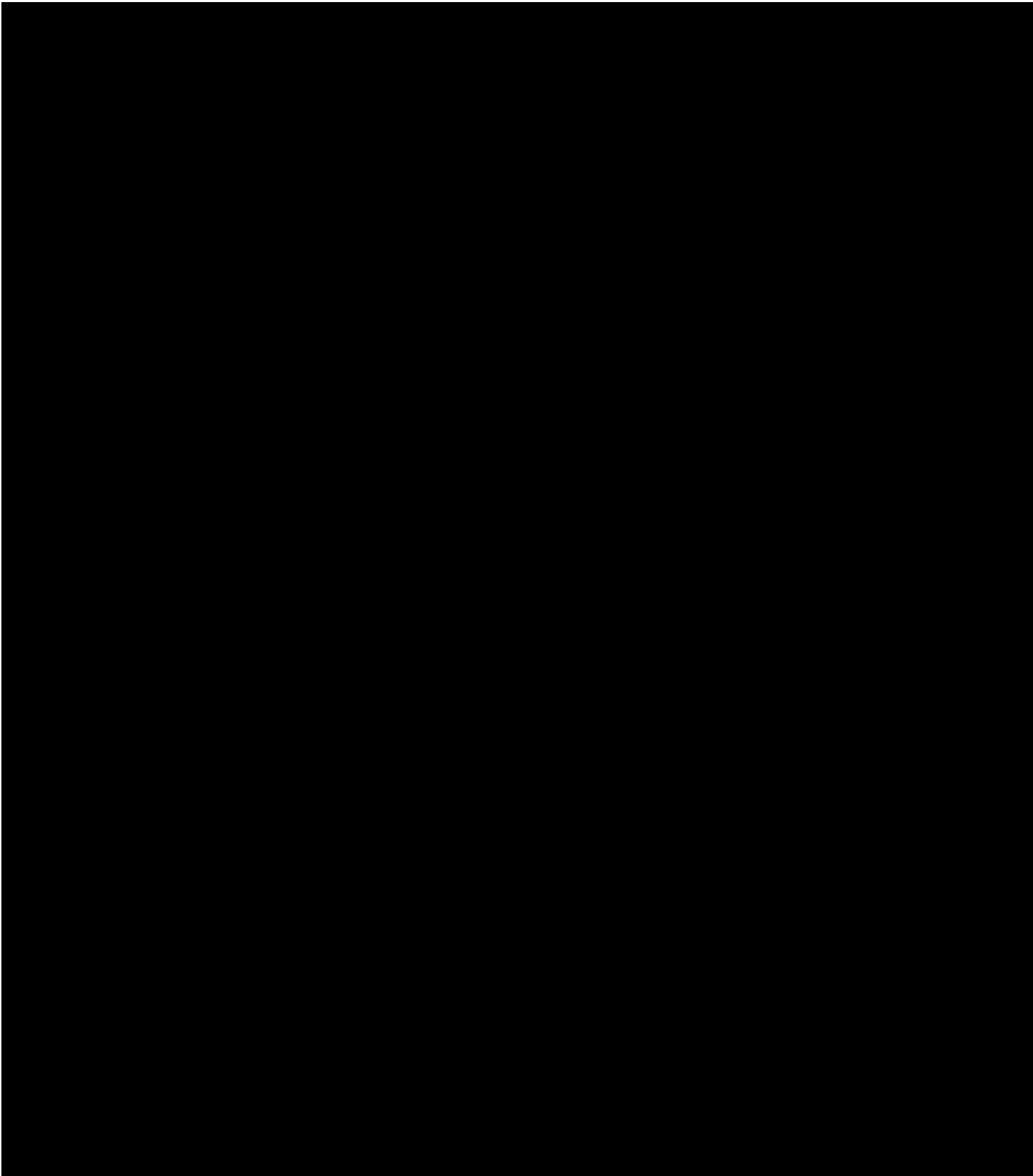
- To improve the lives of people with mental health problems.
- To ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.

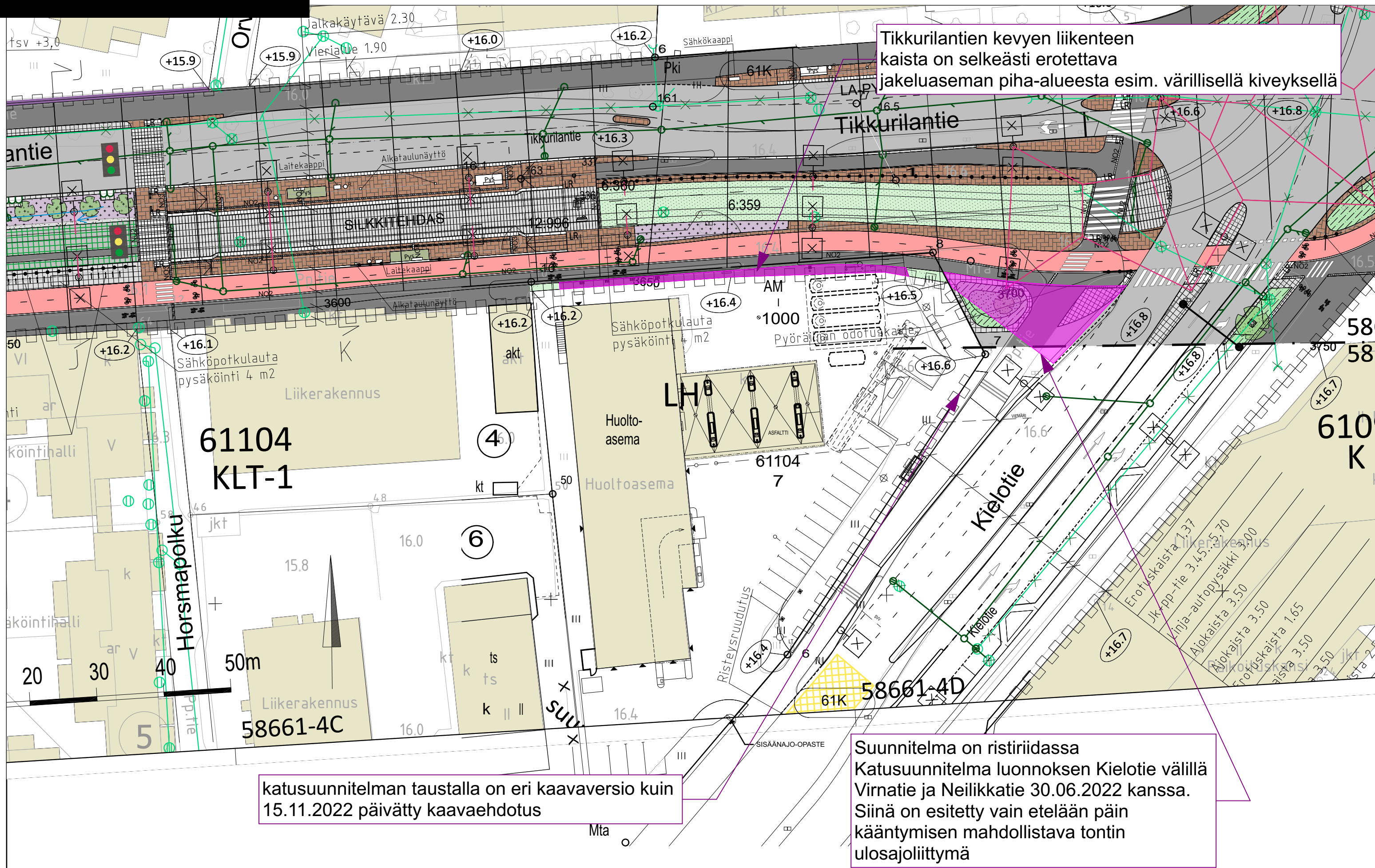
The Department of Health (2000) has also set out a number of key targets for the future of mental health care, which include:

- To improve the lives of people with mental health problems.
- To ensure that people with mental health problems are treated with dignity and respect.









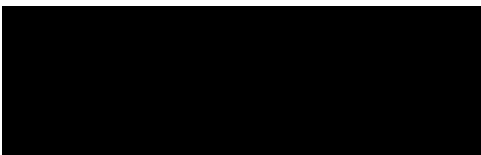
Tikkurilantien kevyen liikenteen kaista on selkeästi erotettava jakeluaseman piha-alueesta esim. värillisellä kiveyksellä

katusuunnitelman taustalla on eri kaavaversio kuin 15.11.2022 päivätty kaavaehdotus

Suunnitelma on ristiriidassa Katusuunnitelma luonnoksen Kielotie välillä Virnatie ja Neilikkatie 30.06.2022 kanssa. Siinä on esitetty vain etelään päin kääntymisen mahdollistava tontin ulosajoliittymä

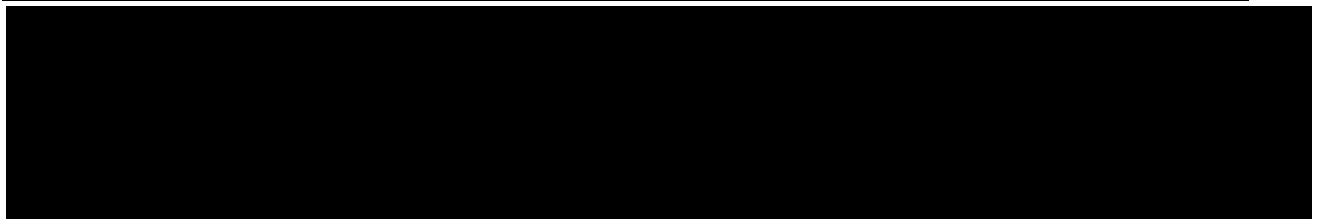
Vantaan kaupunki
Kirjaamo
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

Asia: Kirjallinen muistutus katusuunnitelmasta Tikkurilantie välillä Talvikkitie-Kielotie



Yleistä

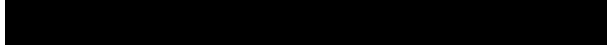
Vantaan kaupunki on asettanut nähtäville katusuunnitelman Tikkurilantie välillä Talvikkitie-Kielotie. Kaupunki on asettanut muistutuksille määräajan 16.2.2023.



Muistutus

Kieltotien pohjoinen ajoliittymä

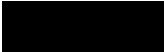


 pohjoisen liittymän tarpeesta säiliöautoliikennöinnin kannalta. Liittymän tulee mahdollistaa säiliöauton kääntyminen etelään Kielontietä pitkin. Pyydämme, että liittymän suunnittelussa otetaan huomioon säiliöautoliikenteen edellytykset.

Kevyenliikenteen väylän erottaminen



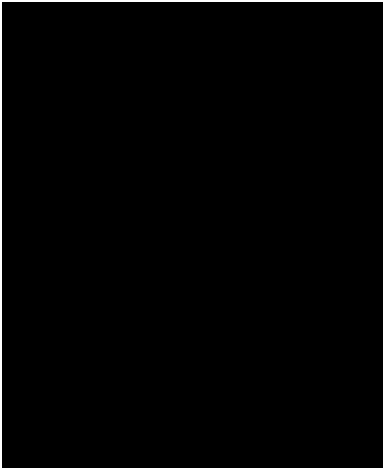
Otsikon katusuunnitelmassa ei ole esitetty, kuinka Tikkurilantien puoleinen kevyen liikenteen väylä erotetaan jakeluaseman piha-alueesta.

Pyydämme, että kevyen liikenteen väylä erotetaan  esim. värillisellä kivetyksellä.

Lopuksi

Pyydämme, että Vantaan kaupunki ottaa huomioon muistutuksemme otsikon katusuunnitelman muutosvalmistelussa.

Espoossa 16. päivänä helmikuuta 2023



KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (4)

Kohteiden nimet:	KIELOTIE välillä Virnatie- Neilikkatie	Piirustus nro	58656
Selostuksen laati:	Tuomas Mäkelä / Sweco Leevi Laksola / Ramboll Projektipäällikkö	pvm:	15.3.2024
Selostuksen hyväksyi:	Sauli Hakkarainen Suunnittelupäällikkö	pvm:	20.3.2024
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Kielotie sijaitsee Tikkurilan (61) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Kielotietä välillä Virnatie – Neilikkatie ja se on esitetty piirustuksissa nro 58656-1 ja 58656-2.

Katusuunnitelma on lainvoimaisten asemakaavojen 001334 Tikkurila, Jokiniemi, Kuninkaala ja Hakkila; 002435 Silkkitehtaantie; 002458 Vantaan Ratikka: Viertola, 002142 Tikkurila; 610400 Tikkurila VIII; 611100 Tikkurila 11 ja 630100 Tikkurila – Viertola mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Kielotie on nykyinen katu, joka sijoittuu rakennettuun ympäristöön Tikkurilan keskusta-alueelle.

Kielotien rakentaminen mahdollistaa Vantaan ratikan ja asemakaavan mukaisen asuntorakentamisen Tikkurilan alueella.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat ja läpikulkumatkalaiset. Jalan-
kulkijoiden ja pyöräilijöiden läpikulkua on Tikkurilantien, Hiekkaharjun ja Helsingin suuntiin.

Liikenteellinen ratkaisu

Kielotie on asuinalueen kokoojakatu, johon suunnittelualueella liittyvät tonttikadut Horsmakuja, Virnatie ja Neilikkatie.

Kielotie kulkee etelän suunnasta Keravajoelta läpi valo-ohjatun Tikkurilantien liittymän ja jatkuu pohjoiseen läpi Tikkurilan keskustan.

Kadulla on raitiotie, joka kulkee Tikkurilantieltä lännen suunnasta Kielotielle suuntautuen siitä pohjoiseen. Kielotiellä raitiovaunut kulkevat sekaliikennekaistalla muun ajoneuvoliikenteen kanssa. Kielotiellä katualueen leveys tulee pysymään ennallaan.

Tikkurilantien pohjoispuolella katualue on noin 24 metriä leveä. Sekaliikennekaistan leveys on 4 metriä suuntaansa. Pyörätien leveys kadun itäpuolella on 2,5 metriä, samoin jalkakäytävän. Ajoradan länsireunaan rakennetaan jalkakäytävä, jonka leveys vaihtelee suunnittelualueella 1,5–2,0 m välillä, ja pyörätie, jonka leveys vaihtelee 2,0–2,5 m välillä. Tikkurilantien eteläpuolella Kielotien katualue on noin 30 - 36 metriä leveä. Ajokaistat ovat 3,25 - 4,00 metriä leveitä. Pyöräteiden leveys on 2,5 metriä ja jalkakäytävien leveys vaihtelee 2,0 - 5,2 metrin välillä. Kadun itäreunassa on 2,5 metriä leveä pysäköintikaista ja 1,0 metriä leveä erotuskaista ajoradan ja pyörätien välissä.

Kielotien ajoradat kapenevat siten, että kadulla on jatkossa yhdet suoraan ajettavat ajokaistat kumpaankin ajosuuntaan. Näin parannetaan, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita sekä mahdollistetaan uusien kadunvarsipysäköinnin rakentaminen ja uusien katupuiden istuttaminen.

Kielotien ja Tikkurilantien risteyksessä pohjoiseen ajosuuntaan on erillinen kaista oikealle kääntyville. Virnatien eteläpuolella, pohjoiseen suuntautuvista kaistoista oikeanpuoleisin muutetaan oikealle (Virnatielle) kääntyvien kaistaksi. Kadun risteykset ja suojatiet ovat liikennevalo-ohjattuja ja saarekkeet erottavat liittymien kohdalla etelän ja pohjoisen suuntien kaistat toisistaan. Kadulla on erotellut jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmin puolin. Alueella on yksi linja-autopysäkki, huoltoaseman edessä oleva Grandinkulman linja-autopysäkki, joka ei ole joukkoliikennelinjojen käytössä tällä hetkellä.

Suunniteltu ratkaisu on Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukainen.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Kadun varteen sijoitetaan uusia katupuita ja -vihreää.

Tikkurilantie jakaa Kielotien kahteen erityyppiseen katutilaan. Pohjoispuolella kadun ilme on vehreämpi ja kantakaupunkimaisempi. Pintamateriaaleissa suositetaan harmaita luonnonkiviä sekä kalusteissa teollistumisesta muistuttavaa corten-terästä. Myös Tikkurilantieltä pohjoiseen kaartava ratikka tuo selvän muutoksen Kielotien kaupunkikuvaan tietä pohjoisen suuntaan jatkettaessa.

Raitiovaunut kulkevat Kielotiellä sekaliikennekaistoilla yhdessä ajoneuvojen kanssa, joten radan pinnoitteena käytetään asfalttia. Erotuskaistoille ja saarekkeisiin istutetaan puita, pensaita, köynnöksiä, perennoja ja sipulikukkia. Kapeat erotuskaistat ja saarekkeet kivetään.

Kielotien eteläosaa jaksottavat kadunvarsipysäköinti sekä pysäkki ja katupuut. Yleisilme on yksinkertaisempi, mutta erotuskaistoilla ja saarekkeilla jatkuu pohjoisosan tapaan pensas ja perennaistutukset. Laatuun on kiinnitetty huomiota käyttämällä kiveyksissä harmaata graniittia ja punaruskeaa maatiiltä. Horsmakujan ja Kielotien väliin jäävä aukio käsitellään maatiilellä ja sen yhteyteen tulee puita, penkkejä

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

3 (4)

sekä pyöräpysäköintipaikkoja. Puut varustellaan yhtenäisellä corten-teräksisellä juuristoritilällä ja runkosuojilla.

Kaupunkikuvallisesti Kielotie ja sen liittymäalue ovat laadullisesti korkeinta urbaani sydän -tyypin katu ympäristöä. Urbaani sydän -katutilaa sijoitetaan keskusta-alueille sekä muille keskeisille alueille, joilla kävelijöiden ja oleskelijoiden määrä on suurin. Sen ominaispiirteitä ovat esimerkiksi vehreys, käveltävyys, korkea palvelutaso, korkea ympäristön laatu ja mahdollisesti alhaisempi ratikan nopeus kuin muualla.

Valaistus

Kielotiellä ajorata valaistaan 10 metriä korkein pylväsvalaisimin. Jalkakäytävät ja pyörätiet valaistaan suurelta osin 6 metriä korkeilla pylväsvalaisimilla, jotka on sijoitettu samaan pylvääseen ajoradan valaisimien kanssa. Tikkurilantien risteyksestä pohjoiseen valaisimet sijoitetaan yhteiskäyttöpylväisiin raitiotien sähköistyksen kanssa.

Tasaus ja kuivatus

Kielotien tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Tasaus liittyy etelässä kadun nykyiseen tasaukseen ja pohjoisessa suunniteltuun uuteen tasaukseen. Välillä Tikkurilantie-Virnatie nostetaan kadun itälaidan korkeustaso hie-
man nykyisestä, sillä katu ja tontin puoleinen maanpinta on painunut verrattuna tontin rakennuksiin.

Kielotie kuivatetaan hulevesiviemäreillä, jotka liittyvät Neilikkatien ja Tikkurilantien suunniteltuihin hulevesiviemäriin sekä Horsmakujan kohdalla nykyiseen hulevesiviemäriin.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Neilikkatien hulevesiviemärin kapasiteetin ylittyessä Kielotien hulevedet virtaavat hulevesiviemäriin Kielotietä etelään ja Tikkurilantietä itään purkaen Keravanjokeen.

Esteettömyys

Kielotien suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetaso Tikkurilantien liittymästä etelään. Suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun erikoistavoitetaso Tikkurilantien - Kielotien liittymäalueella ja siitä pohjoiseen.

Esteettömyys on huomioitu koko suunnitelma-alueella esimerkiksi madaltamalla reunakiviä suojateiden ja ylityspaikkojen kohdilla.

Vuorovaikutus

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

4 (4)

Vantaan ratikan ensimmäisten katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kaupungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomistajille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 27.1.–9.2.2022 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa.

Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin huhtikuussa 2022 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

Kielotie välillä Virnatie-Neilikkatie on ollut ehdotuksena nähtävillä 18.1.-16.2.2023 välisen ajan. Tuona aikana annetut muistutukset on koottu, huomioitu ja niihin on laadittu vastineet.

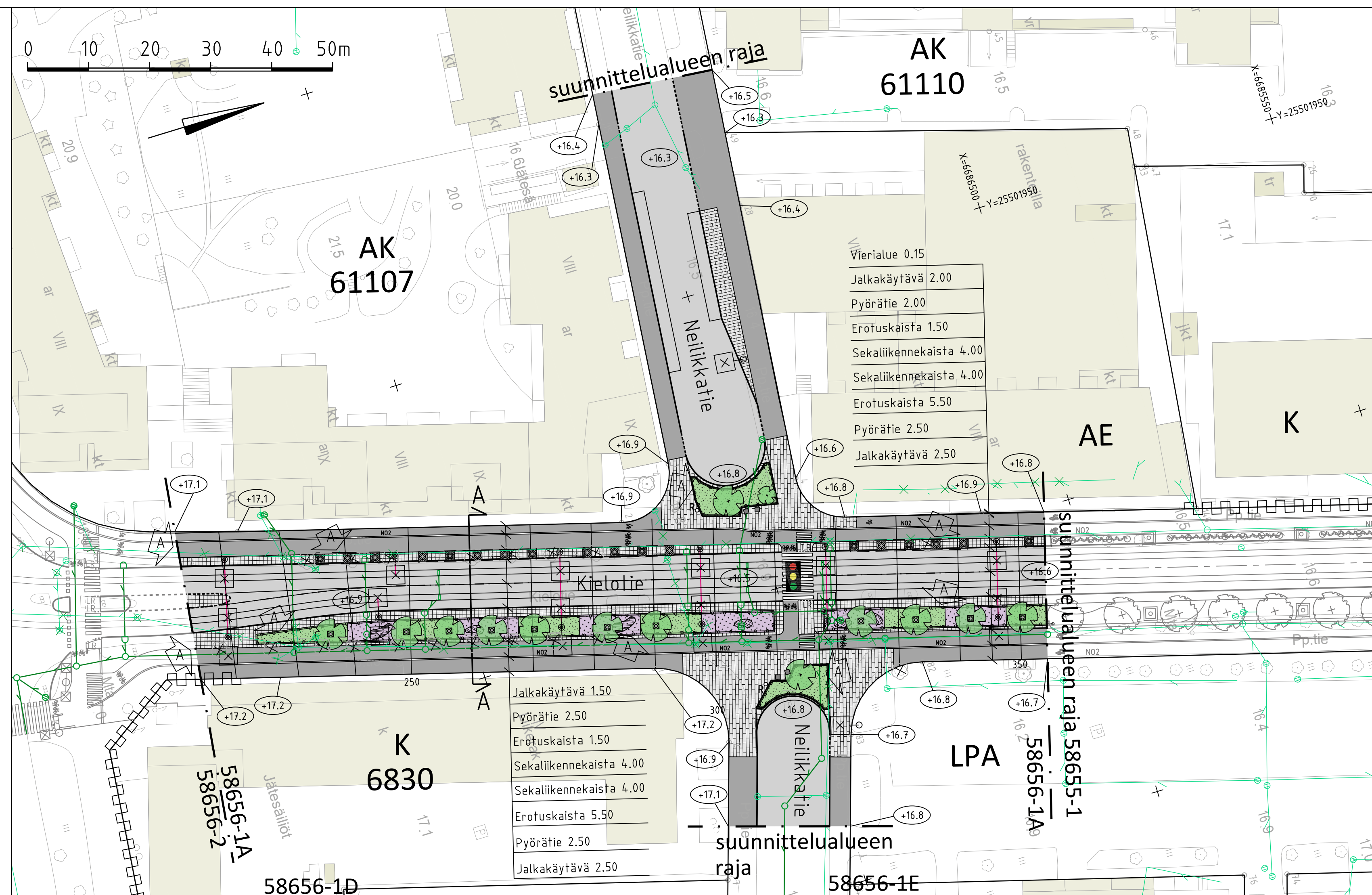
Suunnitelmaa muutettiin nähtävillä olon jälkeen, minkä vuoksi osa kadusta asetetaan uudelleen nähtäville. Aikaisemman nähtävillä olon yhteydessä annetut muistutukset on osittain huomioitu suunnitelmissa ja muistutuksiin annetaan vastineet katusuunnitelman hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Muuta

Kielotien rakentamisen aloittaminen on alustavasti arvioitu tapahtuvan vuonna 2024 raitiotien rakentamisen yhteydessä.

	Istutustien suoja-aita, korkeus 550 mm, lattatärsä, kiinnitys kasvillisuusalueelle. Ks. Vantaan istutustien suoja-aidan tyyppipiirustus 58849-914
	Hulevesiviemäri, hulevesikaivo, kirkkaikaivo ja tulvavesikaivo
	Rakennettu hulevesiviemäri ja hulevesikaivo
	Raitiotien kiskokaivot
	Luonnonreunatuki, V220, harmaa
	Madallettu luonnonreunatuki, V220, harmaa

	Luisakattu luonnonreunatuki, V220, harmaa
	Noppakiviraita, 2 kiveä
	Raitiotiekiskot
	Ratasähkopylväs
	Valaisinpylväs
	Yhteiskäyttöpylväs, köysiporfaali

[illegible]

A Päivitetty suunnitelmarajaa. Katusuunnitelma jaettu kahteen osaan. Kuivatus päivitetty. Käynnistysuuden suoja-aita lisätty, kynnösmuut päivitetty, muutettu pensaaksi.		RAMBOLL		15.3.2024		Hyv.							
		VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT				Hyv.							
						Tark. S. Hakkarainen Suunn.							
61		TIKKURILA				002458 VANTAAN RATIKKA: VIERTOLA		Mittakaava		Koord.järj.			
		KIELOTIE VÄLILLÄ				002142 TIKKIRILA				1:500		ETRS-GK25	
		TIKKURILANTIE- NEILIKKATIE				630100 TIKKURILA-VIERTOLA				1:100		Korkeusjärj.	
		NEILIKKATIE										N2000	
		KATUSUUNNITELMA								Liitt. piir.nro			
										58655-1; 58656-2			
209		HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT				Hyv.				Hyv.			
										Piir.nro			
										58656-1A			
GEOTEK- NIIKKA		Hyv.						SWECO		21.12.2022		Tark. T. Mäkelä	
		Tark								21.12.2022		Suunn. N. Rauhikallala	



27 § **Plootukatu välillä Tikkurilantie-Muuranraito, Tikkurilantien kiertoliittymä, katusuunnitelman hyväksyminen; 52 Veromies / MH**

VD/7938/10.03.01.00/2022

HW/SHa/JNi

Plootukatu välillä Tikkurilantie-Muuranraito on uusi katuyhteys, joka mahdollistaa raitiotien rakentamisen. Raitiotie sijoittuu omalle ajoradalle katualueen keskelle, osin nurmiratana ja osin asfalttipäällysteisenä. Moottoriajoneuvoliikenteelle on osoitettu yksi kaista suuntaansa, ja ne sijoittuvat raitiotien molemmin puolin. Ajoneuvoliikenne kääntyy Plootukadun mukaisesti. Kadun länsisyrjälle on suunniteltu eroteltu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, sekä itäreunalle yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Plootukatu ja Tikkurilantie kiertoliittymän reunakivijärjestelyä ja kanavointia päivitetään hieman, raitiotie kulkee suoraan liittymän läpi. Plootukadun arvioidut kustannukset ovat n. 3,5 milj. euroa.

Kadut ja puistot / ratikka-yksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 6. – 19.6.2024. Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus 1

N.N. on jättänyt 19.6.2024 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Katusuunnitelma on laadittu vuorovaikutuksessa ja ajantasaisimman tiedon mukaisesti toteuttaen alueella lainvoimaista asemakaavaa. Katualueeseen rajautuvan maankäytön kehittyessä muutokset pyritään ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kadun jatkosuunnittelussa. Katusuunnitelmalla ei määritellä tonttien sisäisiä toimintoja, korttelialueiden suunnittelussa pystytään hyödyntämään jo tiedossa olevat Plootukadun ratkaisut.

Korttelialueiden asemakaavoituksen ollessa kesken ei tulevan asemakaavan mukaista huoltoajoa kadulta kortteleihin ole mahdollista viedä osaksi katusuunnitelmaa, mutta muun muassa mahdollisia huoltotaskuja pystytään osoittamaan myöhemmin liikenteenohjaussuunnitelmalla korvaamalla kadunvarren pysäköintipaikkoja. Osin huoltoajon reitit varmistetaan rakennusluvan yhteydessä, tässä vaiheessa on tehtävä yhteensovitus katusuunnitelmaan.

Katu toteutetaan Vantaan ratikan allianssissa, jossa aikataulu ja rakentamisen vaiheistus varmistuvat. Katuihin rajautuvien kiinteistöjen ja kadun rakentaminen tulee yhteensovittaa siten, ettei kummallekaan osapuolelle eikä muille osallisille aiheudu kohtuutonta haittaa taikka vaaraa.

Alueen jatkosuunnittelu tehdään vuorovaikutuksessa maanomistajien kanssa.

Kustannusarvio

katu:	3 290 900 €
vesihuolto:	164 500 €



Yhteensä: 3 455 400 € (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 23.10.2024 § 27

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään

- antaa perustelutekstien mukaisen vastineen muistutukseen ja todeta ettei muistutus anna aihetta muuttaa katusuunnitelmaa, ja
- hyväksyä Plootukatu välillä Tikkurilantie – Plootukatu, Tikkurilantien kiertoliittymä, katusuunnitelma, piirustusnumero 59171-1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Plootukatu välillä Tikkurilantie – Plootukatu, Tikkurilantien kiertoliittymä, katusuunnitelma 59171-1
- Plootukatu välillä Tikkurilantie – Plootukatu, Tikkurilantien kiertoliittymä, katusuunnitelmaselostus
- Henkilötiedot poistettu, muistutus (1) saapunut 19.6.2024/Plootukatu välillä Tikkurilantie-Muuranraitio, Tikkurilantie kiertoliittymä

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:

ratikan suunnittelupäällikkö Justiina Nieminen, puh. 040 630 5884,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

19.6.2024

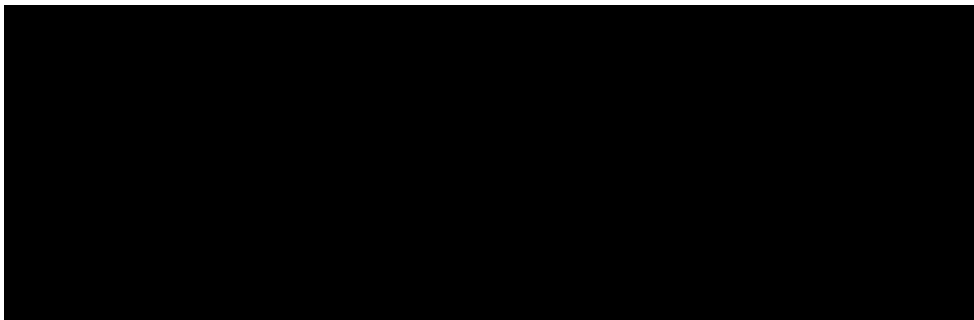
Vantaan kaupunki, Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

SÄHKÖPOSTILLA

ASIA

Muistutus koskien katusuunnitelmaehdotusta Plootukatu välillä Tikkurilantie – Muuranraitio

MUISTUTUKSEN TEKIJÄ

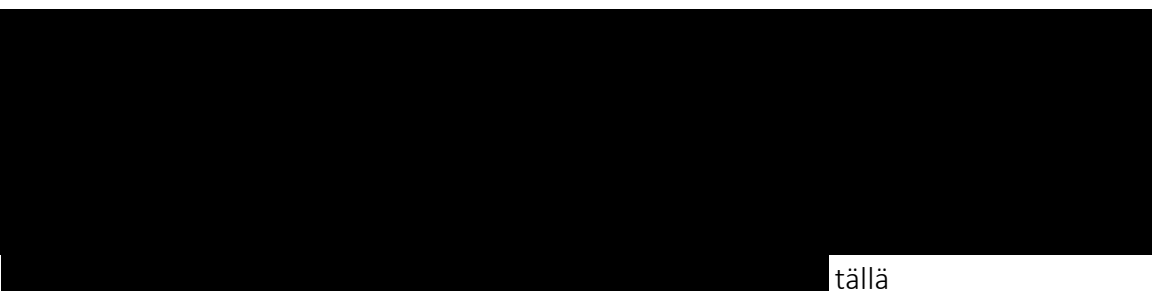


MUISTUTUS

1. Katusuunnitelmaehdotuksen tausta

Vantaan kaupunki on varannut mahdollisuuden esittää muistutuksia Veromiehen katusuunnitelmaehdotuksista, joihin sisältyy katusuunnitelmaehdotus Plootukadusta välillä Tikkurilantie-Muuranraitio (piirustus nro 59171–1).

Plootukatu on uusi katuyhteys Tikkurilantieltä etelän suuntaan. Plootukatu sijoittuu rakentamattomaan metsämaastoon. Plootukadun rakentaminen yhdessä muun katuverkoston kautta mahdollistaa tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen Muuran alueella. Plootukadulle on tulossa myös raitiotie ja kadun toteutus kuuluu Vantaan ratikalle (allianssille).



tällä katusuunnitelmasta jättämällä muistutuksella varmistaa alueen kortteleiden toteutettavuuden ja edellyttää Plootukadun jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa eräitä huoltoon, louhintaan ja yhteensovitukseen liittyviä toimenpiteitä.



19.6.2024

2. Plootukadun varrelle sijoittuvat [REDACTED] suunnitellut korttelit ja toiminnot

[REDACTED] Plootukadulle on laadittu asemakaava osana Muuran kaupunkikylät 1 asemakaavaa (kaava nro 002356). Muulla osalla [REDACTED] alueesta on voimassa oleva Lentokentän asemakaava (kaava nro 530100) ja alueelle on laadittu Muuran asemakaavaluonnos (kaava nro 052600). [REDACTED] alueella Plootukatu rajautuu Muuran asemakaavaluonnoksessa esitettyihin asuinkortteleihin 52139 ja 52141, LPA kortteliin 52140 sekä Plootukallion puistoon. [REDACTED] Plootukadun kanssa risteävät Huminatie sekä kevyenliikenteen väylä Suhinapolku. [REDACTED] alueella on osoitettu tonttiliittymä LPA-laitokselle, muutoin kadulla on ajoneuvoliittymäkielto

Plootukadun katusuunnitelmaehdotus on laadittu tilanteessa, jossa siihen rajautuvien [REDACTED] kortteleiden ja sen kanssa risteävien Huminatien ja Suhinapolun osalta on olemassa vain asemakaavaluonnos sekä asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelmat. Asemakaavaluonnoksen mukaan asuinkortteleiden 52139 ja 52141 rakennusmassat sijoittuvat kiinni tai lähes kiinni katualueen reunaan. [REDACTED] alueella asemakaavaehdotusten laatiminen on tarkoitus aloittaa vasta noin vuonna 2027 ja kortteleiden toteutuksen tapahtua 2020–2030-luvun vaihteessa.

On todennäköistä, että Plootukadun rakentaminen ja raitiotielinjan toteutus Plootukadulle tapahtuvat ennen kuin niihin rajautuvat em. korttelit toteutetaan. Plootukadun jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin ottaa huomioon siihen rajautuvien alueiden tiedossa oleva maankäyttö ja varmistaa, ettei kadun toteutuksella estetä tai haitata kortteleiden toteutusta tai niihin suunniteltua toimintaa.

3. Vaatimus turvata korttelin 52140 liiketilojen huolto ja korttelin 52141 jätehuolto

Toisin kuin esim. Tikkurilantien pohjoispuolella Aviabulevardilla [REDACTED] [REDACTED] Plootukadulle on sille sijoittuvasta raitiotiestä huolimatta osoitettu kadunvarsipysäköintiä.

[REDACTED] alueelle suunnitellun LPA-korttelin 52140 pysäköintirakennuksen yhteyteen on Vantaan kaupunki edellyttänyt liiketilaa 500 kem2, josta 400 kem2 Plootukadun ja Tikkurilantien kulmaukseen. Juuri ennen Tikkurilantien risteystä Plootukadulla on suojatie. Plootukadulla on pysäköintilaitoksen liittymä, mutta pysäköintilaitoksen liittymästä on kuitenkin sallittu, raitiotiestä johtuen vain ulosajo ja tämän liittymän molemmiin puolin on suojatiet. Korttelissa on muutoin liittymäkielto. Liiketilän huolto edellyttää pääsyä liiketilän yhteyteen siten, että järjestelyssä on otettu huomioon kadun suojatiet. Liiketilän huolto onnistuu parhaiten kadun varresta. Plootukadun varteen olisi siksi jatkosuunnittelussa syytä osoittaa huoltotasku korttelin [REDACTED]

19.6.2024

liiketilaa varten tai tila, josta huoltoajo tontille onnistuu tarvittaessa kevyenliikenteen väylän yli. Tämä edellyttää näkemyksemme mukaan yhden tai kahden kadun varteen osoitetun pysäköintipaikan poistamista ja lisäksi ilmeisesti puuistutusten uudelleen järjestelyä.

alueelle suunnitellun asuinkortteliin 52141 ollaan toteuttamassa noin 13 400 kem2 asuinrakentamista, mikä tarkoittaa satoja asuntoja. Kortteliin on asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelman mukaan tulossa noin kuusi rakennusta ja kortteli toteutuu vaiheittain. näkemyksen mukaan korttelin toteutus edellyttää ainakin kahta erillistä jätehuonetta. Korttelin toteutus tulee liikenteen hiukkaspäästöistä ja liikennemelusta johtuen aloittaa Tikkurilantien varresta. Korttelin toisen jätehuoneen tulisi siksi sijaita korttelin pohjoisosassa, ensisijaisesti koilliskulmassa. Samassa kohdassa juuri ennen Tikkurilantien risteystä Plootukadulla on suojatie. Plootukadulla on korttelin kohdalla liittymäkielto. Jätehuoneen ja jätehuollon sijoittaminen korttelin luoteiskulmaan ei ole mahdollista alueelle suunnitellun Huminapihan (aukion) ja Havinapolun sekä sen jatkeena olevan Tikkurilantien alikulun vuoksi, sillä jätehuolto vilkkaalta kevyenliikenteen aukiolta olisi turvallisuusriski. Asuinkorttelin jätehuolto koilliskulmasta edellyttää jäteautolle huoltotaskua Plootukadulle tai ajoyhteyttä Plootukadulta. Tämä tulee ottaa huomioon kadun jatkosuunnittelussa ja järjestelyssä on otettava huomioon myös Plootukadun suojatiet. Näkemyksemme mukaan jätehuolto edellyttää puiden uudelleen sijoitusta kadun varressa ja mahdollisesti yhden tai kahden kadun varteen osoitetun pysäköintipaikan poistamista.

haluaa pysäköinnin osalta tuoda esiin, että LPA-korttelin 52140 pysäköintilaitoksen mitoituksessa on otettu huomioon alueen Muuran asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksen pysäköintinormin mukainen asuntojen ja liiketilojen pysäköinti sekä vieraspysäköinti ja varauduttu osin myös liiketilojen asiointipysäköintiin. Näkemyksemme mukaan korttelien huollon edellyttämien muutamien kadun varren pysäköintipaikkojen poistaminen ei siksi oleellisesti haittaa alueen pysäköinnin toimivuutta.

4. Vaatimus yhteensovituksesta ja yhteistyöstä kadun toteutuksessa

Katusuunnitelmaehdotuksessa katualueen rajan lisäksi kartoilla on esitetty mustalla katkoviivalla kadun rakentamisen aikainen katualueen raja, joka tarvitaan tilana, mikäli katu rakennetaan ennen ympäröivän maankäytön toteutumista. Myöhemmin rakentuva maankäyttö liittyy toteutuessaan lopputilanteen mukaiseen katualueen rajaan ja tasoon.

haluaa tässä muistutuksessa tuoda esiin, että louhintaan ja kadun sekä kortteleiden yhteensovitukseen liittyen Vantaan kaupunki

19.6.2024

■■■■ ovat yhteistyössä neuvotelleet sopimuskirjaukset, jotka on otettava huomioon kadun toteutussuunnittelussa ja toteutuksessa.

4.1 Louhinta

Plootukadun toteutus edellyttää ■■■■■ alueella paikoin useita metrejä korkeaa louhintaa.

Vantaan kaupunki ja ■■■■■ ovat sopineet louhinnan osalta seuraavasti:

"Alueen louhinta tulee suorittaa siten, ettei se aiheuta vaaraa tai kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille. Louhinta tulee suorittaa siten, ettei se tarpeettomasti riko kallioperää louhittavan alueen ulkopuolella ja siten aiheuta ylimääräisiä kustannuksia naapurikiinteistöjen rakentamiselle tai vaikeuta louhittavan alueen läheisyydessä säilytettävien puiden elinolosuhteita.

Kaupungin tulee hankkia naapurikiinteistön/kiinteistöjen omistajilta erillinen kirjallinen suostumus, mikäli louhinta ulottuu naapurikiinteistön/kiinteistöjen alueelle. Samoin suostumus tarvitaan mahdollisille naapurikiinteistöille sijoitettaville luiskille.

Naapurikiinteistöjen puolelle tai rajalla tapahtuvan louhinnan/luiskauksen osalta tulee kaupungin hyvissä ajoin ennen louhinnan aloittamista olla yhteydessä kiinteistöjen omistajiin (tai heidän nimeämiinsä edustajiin) ja sopia louhinnan toteuttamisesta.

Osapuolet yhteensovittavat louhinnan toimenpiteet, louhinnan tason ja luiskakaltevuuden/luiskan ulottuman. Luiskauksen osalta sovitaan luiskauksessa käytettävän kiviaineksen laadusta. Naapurikiinteistölle varataan mahdollisuus tehdä/teettää oman kiinteistönsä rakentamisen kannalta välttämättömiä ennakoivia louhinta/maankaivu toimenpiteitä kadun louhintojen ja maankaivun kanssa samanaikaisesti. Menettelyllä pyritään ehkäisemään myöhemmistä louhinnoista/kaivusta kadun liikenteelle aiheutuvia haittoja sekä sujuvoittamaan kiinteistöjen rakentamista."

4.2 Suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovitus

Vantaan kaupunki ja ■■■■■ ovat sopineet suunnitelmien ja rakentamisen yhteensovituksen osalta seuraavasti:

"Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ei ole varmuutta siitä, rakennetaanko katu ja sille suunniteltu raitiotie ennen naapurikiinteistöjen rakentamista.

Kaupunki ja kiinteistöjen omistaja (omistajat) tekevät jo ennen alueluovutusta sekä sen jälkeen tiivistä yhteistyötä, jolla sovitaan yhteen molempien osapuolten suunnitelmia ja rakentamista. Kadun suunnittelussa ja toteutuksesta otetaan huomioon alueelle Muuran asemakaavaluonnoksen mukaisesti suunnitellut muut toiminnot ja vastaavasti kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa katusuunnitelmien mukaiset toiminnot. Kumpikaan osapuoli ei tee ratkaisuja, jotka kohtuuttomasti haittaavat toisen osapuolen

19.6.2024

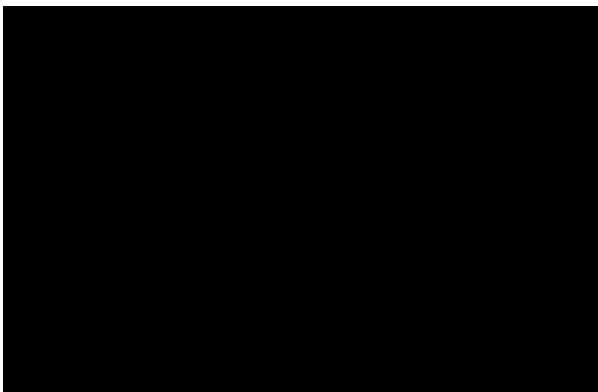
suunnitelmien toteuttamista ja valmiin ratkaisun mukaista toimintaa. Suunnitelmia ei viimeistellä, vahvisteta tai myöhemmin muuteta eikä rakentamista aloiteta ennen kuin toinen osapuoli on nähnyt suunnitelmat ja hyväksynyt ne niiltä osin kuin ratkaisulla on oleellista vaikutusta hänen ratkaisuihinsa.

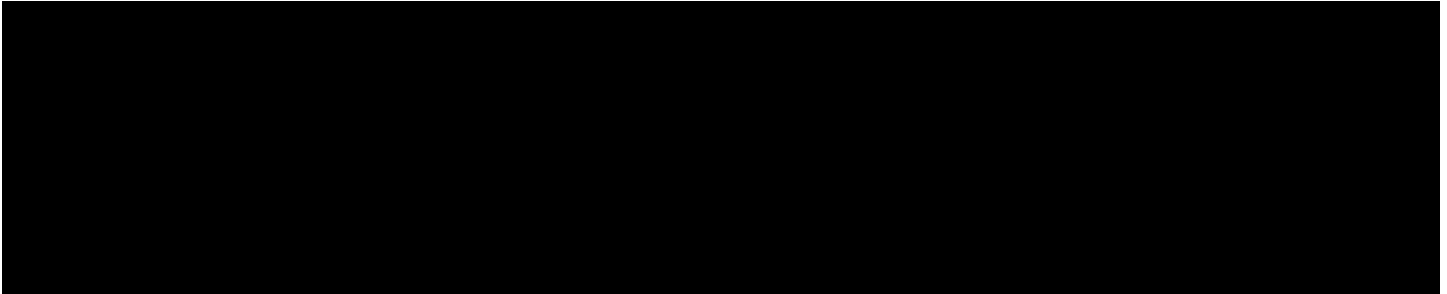
Rakentaminen saattaa edellyttää rakentamisen vaiheistamista, toteutusaikataulujen yhteensovitusta, ennakoivaa rakentamista sekä väliaikaisia ratkaisuja kummaltakin osapuolelta.”

5. Lopuksi

██████████ on ymmärtänyt, että Vantaan ratikan allianssilla on mahdollisuus ehdottaa ja tehdä muutoksia Plootukadun katusuunnitelmaan. ██████████ edellyttää, että muutokset ja toteutusvaiheen ratkaisut, joilla on vaikutusta ██████████ alueeseen, tehdään yhteistyössä maanomistaja ██████████ kaavoituksessa ja suunnittelussa edustavan ██████████ kanssa. ██████████ ja ██████████ osallistuvat mielellään Vantaan kaupungin, Vantaan ratikan ja sen allianssin kanssa tehtävään yhteistyöhön Plootukadun jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa. Vaikka varsinainen ██████████ alueen asemakaavamuutosehdotusten laatiminen ja kortteleiden toteutussuunnittelu on tarkoitus tapahtua vasta 2020-luvun lopussa, olemme valmiit tarvittavin osin täsmentämään kaavaluonnosvaiheen suunnitelmia Plootukadun ja Vantaan ratikan toteutuksen ja yhteensovituksen niin edellyttäessä.

Vantaalla 19. päivänä kesäkuuta 2024





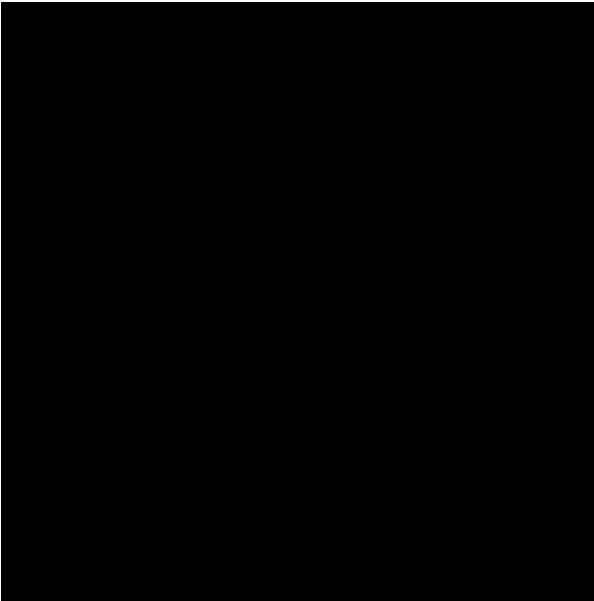
Aihe: Muistutus koskien katusuunnitelmaehdotusta Plootukatu välillä Tikkurilantie –
Muuranraitio
Liitteet: Plootukatu muistutus katusuunnitelmasta [REDACTED] 2024_06_19.pdf

Vantaan kaupunki, Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Hei,
Liitteenä [REDACTED] muistutus Plootukadun katusuunnitelmaehdotuksesta välillä
Tikkurilantie – Muuranraitio.

Kuittaisitteko ystävällisesti vastaanottaneenne muistutuksen, ja että liiteteksti aukeaa asianmukaisesti.

Ystävällisesti



KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (3)

Kohteiden nimet:	PLOOTUKATU välillä Tikkurilantie- Muuranraitio	Piirustus nro	59171
Selostuksen laati:	Mikko Alilonttinen Pääsuunnittelija	pvm:	10.2.2023
Selostuksen hyväksyi:	Sauli Hakkarainen Suunnittelupäällikkö	pvm:	18.4.2023
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Plootukatu sijaitsee Veromiehen (52) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Plootukatua välillä Tikkurilantie – Muuranraitio ja se on esitetty piirustuksessa nro 59171-1.

Katusuunnitelma on asemakaavojen 002356 Muuran kaupunkikylät 1 ja 001134 – Veromies, Lentokenttä mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Plootukatu on uusi katuyhteys Tikkurilantieltä etelän suuntaan. Plootukatu sijoittuu rakentamattomaan metsämaastoon. Plootukadun rakentaminen mahdollistaa tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen Muuran alueella.

Plootukatu on suunniteltu Vantaan Ratikan Design Manualin mukaisesti vehreänä ja käveltävänä kaupunkikäytävänä.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat alueen asukkaat, jalankulku- ja pyöräliikenteessä on myös läpikulkua mm. Aviabulevardin juna-asemalle.

Liikenteellinen ratkaisu

Plootukatu on Muuran alueen pohjois-eteläsuuntainen kokoojakatu, johon liittyy uusi tonttikatu Huminatie sekä joukkoliikennekatu Muuranraitio. Plootukatu liittyy Tikkurilantiehen ja eteläpäässä Virkatiehen. Laadittu katusuunnitelma rajautuu välille Tikkurilantie – Muuranraitio.

Katualueen leveys vaihtelee välillä 33–38 metriä ja raitiotie sijoittuu kadun ajoratojen väliin kadun keskelle. Ajoratojen leveys on 4,0 metriä. Raitiotie on erotettu Tikkurilantien ja Huminatien välillä ajoradoista 2,5 metrin viherkaistoilla, jotka toimivat raitiotien lumitiloina. Huminatien ja Muuranraition välillä raitiotie sijoittuu ajoratojen viereen raitiotiealueen ollessa reunatuella korotettu. Ajoratojen ulkoreunoilla pysäköinti- ja erotuskaistojen leveys on vähintään 3,5 metriä.

Kadun länsireunalle rakennetaan 2,5 metriä leveä pyörätie ja 2,5 metriä leveä jalkakäytävä. Itäreunalle rakennetaan 3,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyö-

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

2 (3)

rätie. Kadun länsireunassa Huminatien eteläpuolella kallioleikkauksen ja jalkakäytävän väliin on varattu 2,0 metriä tilaa lumelle ja ojpainanteelle. Muilta osin katualueen reunoilla on vähintään 1,0 metriä leveät lumitilat.

Plootukadun ja Huminatien katuliittymä on valo-ohjattu. Muuranraition liittymässä itään kääntyvän Plootukadun liikenne pysäytetään tarvittaessa raitiotien pysäytysvaloilla. Kevyen liikenteen suojateiden osalta Tikkurilantien kiertoliittymän reunassa radan ylittävän suojatien raitiotien ylitys on valo-ohjattu.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Ajoradat, pysäköintitaskut, jalkakäytävät ja pyörätiet päällystetään asfaltilla. Tikkurilantien reunassa pyöräilyn pääreitti päällystetään punaisella asfaltilla. Pyöräilyn pääreitillä sekä kadun länsireunalla jalkakäytävä ja pyörätie erotellaan kahden noppakiven raidalla. Reunatuot ovat harmaata graniittia. Keskisaarekkeet ja kapeat tai pienet erotuskaistat kivetään harmaalla noppakiveyksellä.

Raitiotie toteutetaan nurmipintaisena Tikkurilantien ja Huminatien välillä. Huminatien ja Muuranraition välillä raitiotie päällystetään asfaltilla. Pysäköintipaikkojen väliin istutetaan uusia puita.

Valaistus

Plootukatu valaistaan kaksoisvarsivalaisimilla, jotka sijoitetaan ratasähkön kanssa samoihin yhteiskäyttöpylväisiin. Yhteiskäyttöpylväät sijoitetaan raitiotien ja ajoradan välin erotuskaistalle tai ajoratojen viereisille erotuskaistoille puurivien lomaan. Jalkakäytävän ja pyörätien puolen valaisinvarsi asennetaan 6 metrin korkeuteen ja ajoradan puoleinen valaisinvarsi 10 metrin korkeuteen.

Tasaus ja kuivatus

Plootukadun tasaus sijoittuu Tikkurilantien ja Huminatien välillä korkealle penkereelle. Huminatien ja Muuranraition välillä katu leikkautuu Plootunkallion kalliomäkeen enimmillään noin 5 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Pohjoispäässä Plootukatu liittyy Tikkurilantien tasaukseen

Plootukatu kuivatetaan hulevesiviemärillä, joka liittyy pohjoispäässä Tikkurilantien nykyiseen hulevesiviemäriin ja jatkuu eteläpäässä Plootukadun hulevesiviemäriin.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Plootukadun vedet virtaavat Tikkurilantielle idän suuntaan ja sieltä edelleen Lentoasemantien varren avo-ojiin.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

3 (3)

Esteettömyys

Plootukadun suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoite-tason.

Vuorovaikutus

Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kaupungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomistajille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 19.10.–1.11.2022 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katusuunnitelmaluonnos-kyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa.

Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin joulukuussa 2022 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 3 800 000 euroa (alv 0 %), josta ka-dunrakentamisen osuus on 3 290 934 euroa, vesihuollon 164 452 euroa ja operaat-toreiden 344 348 euroa.

Muuta

Katualueen rajan lisäksi kartoilla on esitetty mustalla katkoviivalla kadun rakentami-sen aikainen katualueen raja, joka tarvitaan tilana, mikäli katu rakennetaan ennen ympäröivän maankäytön toteutumista. Myöhemmin rakentuva maankäyttö liittyy to-teutuessaan lopputilanteen mukaiseen katualueen rajaan ja tasoon.

Plootukadun rakentamisen aloittaminen on alustavasti arvioitu tapahtuvan vuonna 2024 raitiotien rakentamisen yhteydessä.

59171-1A

MERKINNÄT

Ajorata, asfaltti

Jk+pp-tie/jk, asfaltti

Pyörätie, läpivärjätty punaruskea asfaltti

Raitiotiealue, nurmirata

Betonikivi, harmaa

Noppakivi, harmaa

Nupukivi, harmaa

Katunurmi

Kukkiva nurmi

Niitty

Lehtipensas, matala

Maanpeitekasvillisuus, ruohovartinen

Säilytettävä päällyste, kasvillisuus tai rakenne

Istutettava lehtipuu juuristoritillä

Istutettava lehtipuu runkosuojalla

Poistettava puu

Maakivi

Noppakiviraita, 2 kiveä

Nupukiviraita, 2 kiveä

Reunatuki ja 3 betonikiven raita

Reunatuki ja 2 betonikiven raita

Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa

Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa

Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa

Upotettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa

Valaisin

Yhteiskäyttöpylväs, köysiportaali

Raitiotiekiskot

Pyöräteline

Kadun likimääräinen korkeusasema

Tontin likimääräinen korkeusasema

Liikennevalo-ohjattu liittymä

Liikennevalo-ohjattu suojatie/suojatie ja pyörätien jatke

Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke

Rak. hulevesiviemäri ja hulevesikaivo

Hulevesiviemäri ja hulevesikaivo

Kiskokaivot

Kitkaivo

Läpivirtauskita ja noppakiveys

Painanne

Tuleva rakennus

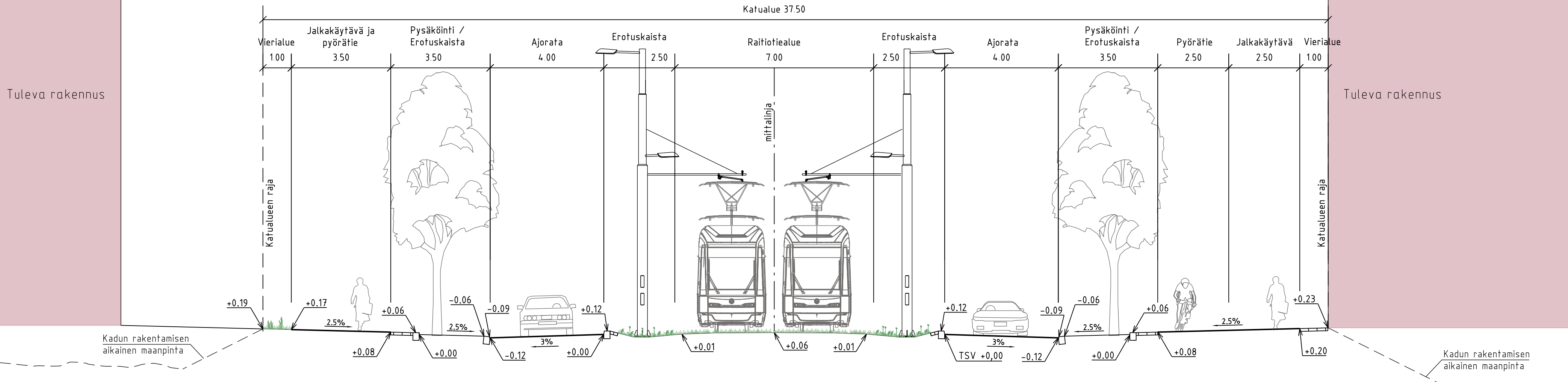
Nykyinen rakennus

59171-1B

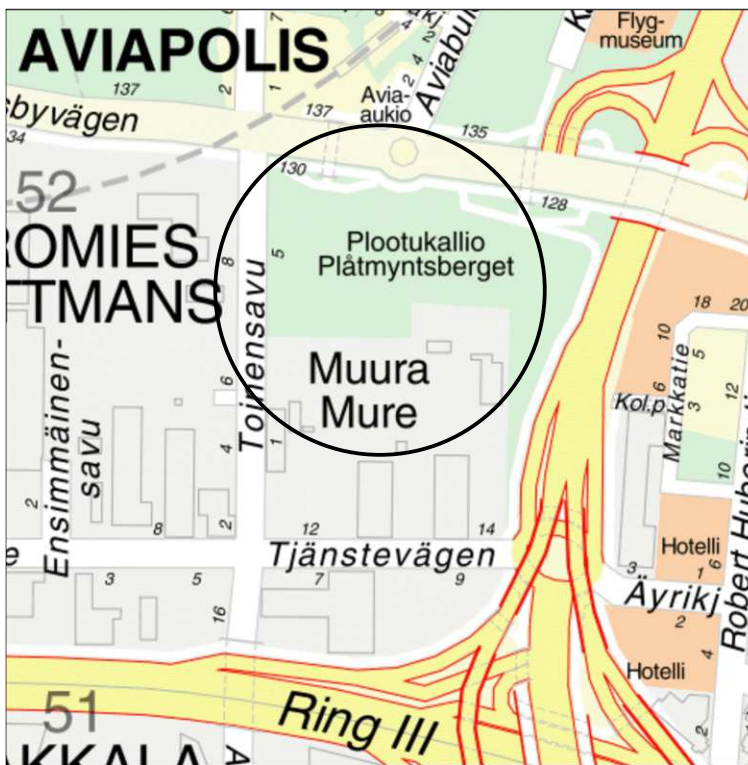
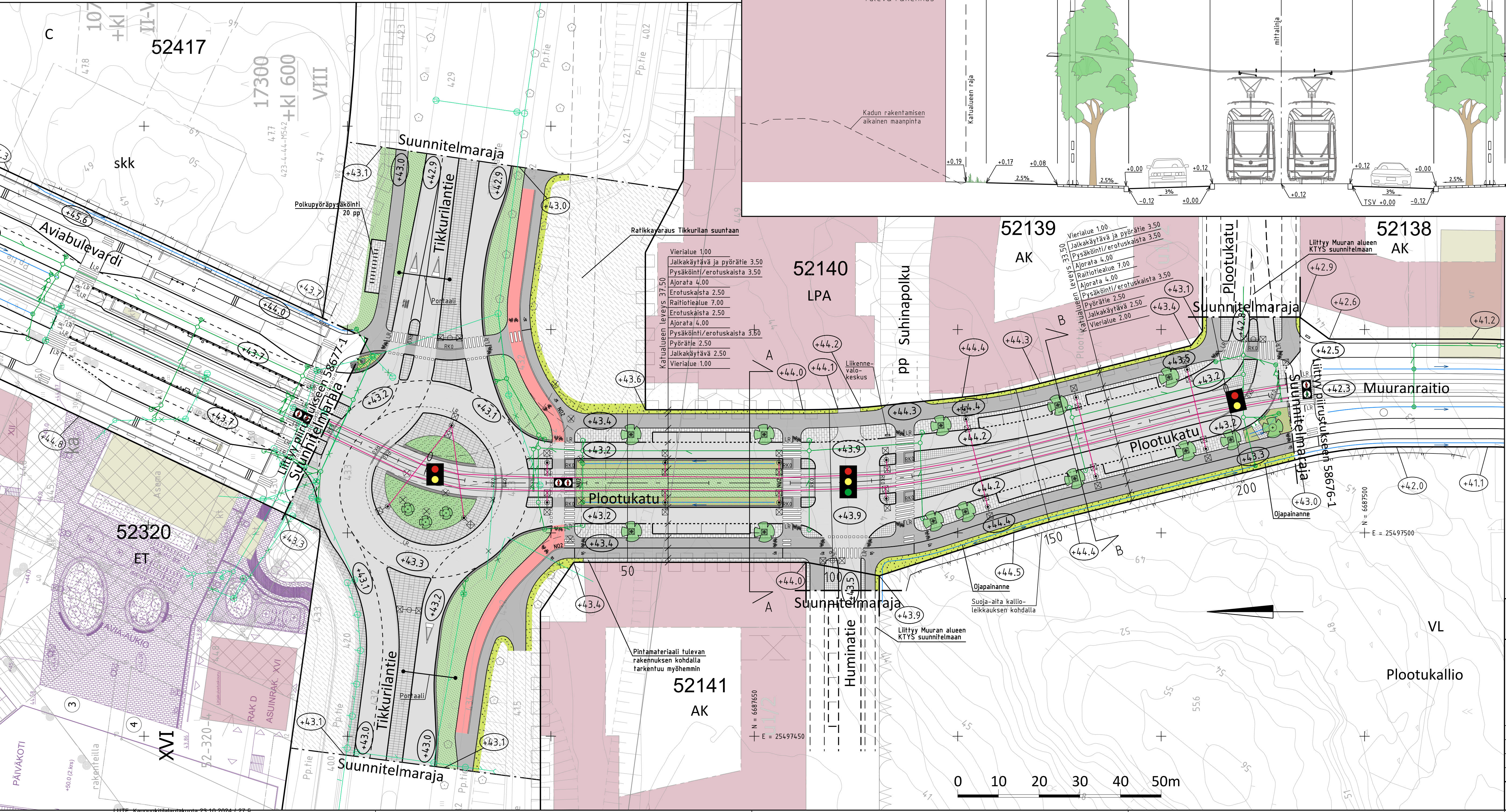
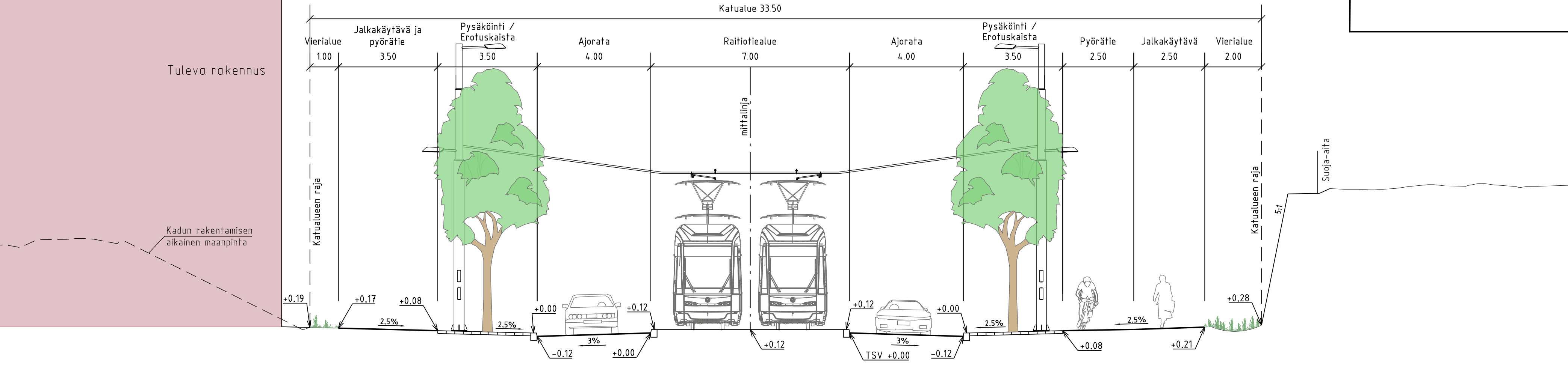
59171-1C

59171-1D

TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A



TYYPPIPOIKKILEIKKAUS B-B



 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv. 18.4.2023		Tark. S. Hakkarainen	
52	VEROMIES	002356 - MUURAN KAUPUNKIKYLÄT I 001134 - VEROMIES, LENTOKENTTÄ		Mittakaava 1:500 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
PLOOTUKATU VÄLILLÄ TIKKURILANTIE-MUURANRAITIO TIKKURILANTIENTIEN KIERTOLIITYMÄ KATUSUUNNITELMA				Liitt.pir.nro 58676-1; 58677-1	
209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT		Hyv.	Hyv.	
				Pii.r.nro 59171-1	
GEOTEK- NIIKKA	Hyv. Tark.			10.2.2023 Suunn.	Tark. Teemu Malmelin Suunn. Mikko Allontinen



28 § Muuranraitio välillä Plootukatu-Muuranaukio, katusuunnitelman hyväksyminen; 52 Veromies / MH

VD/8387/10.03.01.00/2020

HW/Sha/JNi

Muuranraitio välillä Plootukatu – Muuranaukio on uusi katuyhteys, joka mahdollistaa raitiotien rakentamisen. Raitiotie on suunniteltu nurmiratana ja sijoittuu katualueen keskelle, asemakaavan mukaiselle joukkoliikennekadulle. Muuranraitio länsi-pohjoissyrjälle on suunniteltu eroteltu jalankulun ja pyöräilyn yhteys, kadun toiselle syrjälle yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Muuranraitiolle on suunniteltu kaksi liikennevalo-ohjattua suojatietä ja yksi liikennevalo-ohjattu liittymä poikittaiselle moottoriajoneuvoliikenteelle. Muuranaukion arvioidut kustannukset ovat n. 3 milj. euroa.

Kadut ja puistot / ratikka-yksikkö on laatinut päätösesityksen mukaisen katusuunnitelmaehdotuksen, jonka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 6. – 19.6.2024.
Nähtävillä oloaikana katusuunnitelmaehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kustannusarvio

katu:	2 875 100 €
vesihuolto:	120 400 €
Yhteensä:	2 995 500 € (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 tehtävälueellaan 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 23.10.2024 § 28

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään hyväksyä Muuranraitio välillä Plootukatu – Muuranaukio katusuunnitelma, piirustusnumero 58676-1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Muuranraitio välillä Plootukatu – Muuranaukio katusuunnitelma 58676–1



- Muuranraitio välillä Plootukatu – Muuranaukio katusuunnitelmaselostus

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:

ratikan suunnittelupäällikkö Justiina Nieminen, puh. 040 630 5884
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (3)

Kohteiden nimet:	MUURANRAITIO välillä Plootukatu- Muuranaukio	Piirustus nro	58676
Selostuksen laati:	Mikko Alilonttinen Pääsuunnittelija	pvm:	10.2.2023
Selostuksen hyväksyi:	Sauli Hakkarainen Suunnittelupäällikkö	pvm:	18.4.2023
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Muuranraitio sijaitsee Veromiehen (52) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Muuranraitiota välillä Plootukatu – Muuranaukio ja se on esitetty piirustuksessa nro 58676-1.

Katusuunnitelma on asemakaavan 002356 Muuran kaupunkikylät 1 mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Muuranraitio on uusi katuyhteys Plootukadun ja Muuranaukion välillä. Muuranraitio sijoittuu rakentamattomaan metsämaastoon ja osin Toisen savun länsipuolen vanhalle teollisuusalueelle. Muuranraitin rakentaminen mahdollistaa tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen Muuran alueella.

Muuranraitio on suunniteltu Vantaan Ratikan Design Manualin mukaisesti vehreänä ja käveltävänä kaupunkikäytävänä. Kadun pääasialliset käyttäjät ovat Muuran alueen tulevat asukkaat

Liikenteellinen ratkaisu

Muuranraitio toimii Muuran alueen läpi kulkevana viheryhteytenä, jota käyttää ainoastaan raitioliikenne sekä jalankulku- ja pyöräliikenne. Muuranraitioon liittyvät pääasiassa Muuran alueen jalankulku- ja pyöräilyväylät sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen puistoraitit. Muuranraitio liittyy pohjoispäässä Plootukatuun ja etelä-/ itäpäässä Muuranaukioon.

Katualueen leveys vaihtelee välillä 25–27 metriä ja raitiotie sijoittuu kadun keskelle. Raitiotiealueen leveys on 6,5–8,0 metriä. Raitiotie on erotettu jalankulku- ja pyöräilyväylistä 4,0 metrin viherkaistoilla, jotka toimivat raitiotien lumitiloina.

Kadun länsireunalle rakennetaan 2,5 metriä leveä pyörätie sekä siitä eroteltu 2,5 metriä leveä jalkakäytävä. Itäreunalle rakennetaan 3,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kadun länsireunassa Plootukadun eteläpuolella kallioleikkauksen ja jalkakäytävän väliin on varattu 2,0 metriä tilaa lumelle ja ojapainanteelle. Muilta osin katualueen reunoilla on vähintään 1,0 metriä leveät lumitilat.

Raitiotien ylityskohdat ovat valo-ohjattuja.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Jalkakäytävät ja pyörätiet päällystetään asfaltilla sekä pieneltä osin betonikivellä tulevaan maankäyttöön liittyen. Länsireunalla jalkakäytävä ja pyörätie erotellaan kahden noppakiven raidalla.

Raitiotie toteutetaan nurmipintaisena. Viherkaistoille istutetaan uusia puita sekä pensaita. Puiden määrällä pyritään vahvistamaan katutilan vihreää ilmettä. Viheralueelle sijoitetaan matala hulevesipainanne, jonka pohjalle ja luiskiin istutetaan kukkiva nurmipinta.

Valaistus

Muuranraitio valaistaan kaksoisvarsivalaisimilla, jotka sijoitetaan ratasähkön kanssa samoihin yhteiskäyttöpylväisiin. Yhteiskäyttöpylväät sijoitetaan raitiotien ja jalankulku- ja pyöräilyväylän välin viherkaistalle puurivien lomaan. Jalkakäytävän ja pyörätien puolen valaisinvarsi asennetaan 6 metrin korkeuteen ja raitiotien puoleinen valaisinvarsi 10 metrin korkeuteen.

Tasaus ja kuivatus

Muuranraition tasaus laskee Plootukadulta kohti Muuranaukiota. Pohjoispäässä kadu leikkautuu Plootunkallion kalliomäkeen enimmillään noin 5 metriä nykyisen maanpinnan alapuolelle. Loppupäässä kadun eteläreuna sijoittuu enimmillään noin 3 metrin penkereelle. Loppupäässä Muuranraitio liittyy Muuranaukion tasaukseen.

Raitiotien kuivatus toteutetaan ohjaamalla hulevedet viherkaistoille. Viherkaistoilta hulevedet kerätään kupukantisilla kaivoilla kadulle rakennettaviin hulevesiviemärihin. Jalkakäytävät ja pyörätiet kallistetaan viherkaistoille. Muuranraition hulevedet ohjataan kadun itä-/ eteläreunaan liittyvien raittien sekä tonttikatujen kautta etelän suuntaan Virkatielle.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Muuranraition vedet virtaavat Muuranaukion ja Toisen savun kautta etelän ja sieltä edelleen Virkatielle idän suuntaan. Muuranaukiolta alkaen hulevesiviemärit ovat tulvamitoitettuja.

Esteettömyys

Muuranraition suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetasen.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

3 (3)

Vuorovaikutus

Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kaupungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomistajille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 19.10.–1.11.2022 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa.

Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin joulukuussa 2022 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä 3 128 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 2 875 043 euroa, vesihuollon 120 420 euroa ja operaattoreiden 131 979 euroa.

Muuta

Katualueen rajan lisäksi kartoilla on esitetty mustalla katkoviivalla kadun rakentamisen aikainen katualueen raja, joka tarvitaan tilana, mikäli katu rakennetaan ennen ympäröivän maankäytön toteutumista. Myöhemmin rakentuva maankäyttö liittyy toteutuessaan lopputilanteen mukaiseen katualueen rajaan ja tasoon.

Muuranraitien rakentamisen aloittaminen on alustavasti arvioitu tapahtuvan vuonna 2024 raitiotien rakentamisen yhteydessä.



29 §

Toinensavu välillä Aurtuakatu-Muuranaukio, Muuranaukio-Virkatie ja Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu, katusuunnitelmien hyväksyminen; 52 Veromies / MH

VD/8389/10.03.01.00/2020

HW/SHa/JNi

Toinensavu välillä Plootukatu – Virkatie muuttuu raitiotien myötä. Raitiotie sijoittuu katualueen keskelle, asemakaavan mukaiselle joukkoliikennekadulle, jonka katkaisee suunniteltu uusi Muuranaukio välillä Muuranraitio – Toinensavu. Muuranaukiolle raitiotie liittyy etelästä kääntyen itään, toiselle joukkoliikennekadulle, Muuranraitiolle. Toisensavun eteläpäähän sijoittuu Muuran raitiotienpysäkki ja Muuranaukion pohjoispuolelle, Toisellesavulle linja-autopysäkkipari. Toisellesavulle sekä Muuranaukion poikki, pohjois-eteläsuuntaisesti joukkoliikennekadun rinnalle, on suunniteltu baanatasoinen pyörätie. Toinensavu ja Muuranaukio on suunniteltu korkeatasoisena, vihreänä ratikan Urbaani sydän -aluetyypin mukaisina katutiloina. Muuranaukion ja Toisensavun arvioidut kustannukset ovat yhteensä n. 5,8 milj. euroa.

Kadut ja puistot / ratikka-yksikkö on laatinut päätösesityksen mukaiset katusuunnitelmaehdotukset, jotka suunnittelupäällikkö on päättänyt asettaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaisesti nähtäville.

Katusuunnitelmaehdotukset ovat olleet julkisesti nähtävillä ajalla 6. – 19.6.2024.

Nähtävillä oloaikana Muuranaukion katusuunnitelmaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Muistutus 1

N.N. on jättänyt 19.6.2024 katusuunnitelmasta liitteenä olevan muistutuksen.

Vastine

Huoltoajoa ei osoiteta katusuunnitelmassa. Huoltoajon toimivuus on varmistettu ajouratarkasteluin yhdessä kaupungin maankäytön sekä liikenteen kanssa. Muuranaukion huoltoajon toimintavarmuus varmistetaan vielä jatkosuunnittelussa ja osoitetaan liikenteenohjauksen suunnittelun yhteydessä.

Kustannusarvio

katu:	5 313 163 €
vesihuolto:	447 138 €
Yhteensä:	5 760 000 € (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 23.10.2024 § 29

Kaupungininsinöörin vs. esitys:

Päätetään

- a) antaa perustelutekstien mukaisen vastineen muistutukseen ja todeta, ettei muistutus anna aiheutta muuttoa katusuunnitelmaa,
- b) hyväksyä Toinensavu välillä Aurtuakatu – Muuranaukio, Muuranaukio - Virkatie, katusuunnitelma, piirustusnumero 58675-1, ja
- c) hyväksyä Muuranaukio välillä Muuranraitio – Toinensavu, katusuunnitelma, piirustusnumero 59172-1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Toinensavu välillä Aurtuakatu – Muuranaukio, Muuranaukio - Virkatie katusuunnitelma 58675-1
- Toinensavu välillä Aurtuakatu – Muuranaukio, Muuranaukio - Virkatie katusuunnitelmaselostus
- Muuranaukio välillä Muuranraitio – Toinensavu katusuunnitelma 59172-1
- Muuranaukio välillä Muuranraitio – Toinensavu katusuunnitelmaselostus
- Henkilötiedot poistettu, muistutus (1) saapunut 19.6.2024/Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu KS 59172

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:

ratikan suunnittelupäällikkö Justiina Nieminen, puh. 040 630 5884,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (4)

Kohteiden nimet:	TOINENSAVU välillä Aurtuakatu- Muuranaukio, Muuranaukio- Virkatie	Piirustus nro	58675
Selostuksen laati:	Mikko Alilonttinen Pääsuunnittelija	pvm:	10.2.2023
Selostuksen hyväksyi:	Sauli Hakkarainen Suunnittelupäällikkö	pvm:	18.4.2023
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Toinensavu sijaitsee Veromiehen (52) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Toistasavua välillä Aurtuakatu-Muuranaukio sekä Muuranaukio-Virkatie ja se on esitetty piirustuksessa nro 58675-1.

Katusuunnitelma on asemakaavojen 002356 Muuran kaupunkikylät 1 ja 520200 – Vantaanportti 1 mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Toisensavun katualueeseen on tulossa muutoksia raitiotien myötä.

Toinensavu on nykyinen katu, jonka molemmin puolin sijaitsee vanhoja teollisuuskiinteistöjä. Kadun eteläpäässä on nykytilanteessa kaksi linja-autojen ajoratapysäkkiä. Toisensavun rakentaminen mahdollistaa tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen Muuran alueella.

Toinensavu on suunniteltu Vantaan Ratikan Design Manualin mukaisesti korkeampitasoisena, vihreänä ja käveltävänä Urbaani sydän -aluetyypin katutilana.

Kadun pääasialliset käyttäjät ovat Muuran alueen tulevat asukkaat sekä lentokentän suuntaan kulkevat raitiovaunut ja linja-autot. Jalankulku- ja pyöräliikenteessä on läpikulkua lentokentän suuntaan.

Liikenteellinen ratkaisu

Toinensavu toimii tulevan Muuran alueen etelä- pohjoissuunnan joukkoliikennekatuna Aurtuakadun ja Virkatien välisellä osuudella. Osuuden puoliväliin sijoittuu Muuranaukio. Toinensavu liittyy pohjoispäässä Tikkurilantiehen ja eteläpäässä Virkatiehen. Laadittu katusuunnitelma rajautuu Toisensavun eteläpäässä kahteen osaan Muuranaukion molemmin puolin välillä Aurtuakatu-Virkatie.

Katualueen leveys vaihtelee välillä 28–33 metriä. Muuranaukion pohjoispuolella Aurtuakadun ja Muuranaukion väli on varattu vain linja-auto- sekä jalankulku- ja

pyöräliikenteelle. Toisensavun ajoneuvoliikenne ohjataan pohjoisesta Aurtuakadun suuntaan. Muuranaukion eteläpuolella raitiotie sekä linja-autoliikenne sijoittuvat aukiomaisen katutilan keskelle vain joukkoliikenteelle varatulle ajoradalle. Joukkoliikenteelle varatun ajoradan leveys vaihtelee 7,0–9,5 metrin välillä.

Toisensavun länsireunalle rakennetaan 3,5 metriä leveä pyöräilyn alueelliseksi pääreitiksi tarkoitettu pyörätie ja siitä eroteltu 2,5 metriä leveä jalkakäytävä. Itäreunalle rakennetaan Muuranaukion pohjoispuolelle 3,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Muuranaukion eteläpuolella jalankulku ja pyöräily sijoittuu aukiomaiseen katutilaan 5,0 metrin levyisenä. Pyörätiet ja jalkakäytävät on erotettu joukkoliikenteen ajoradasta 1,5–4,0 metrin erotuskaistoilla, jotka toimivat osaltaan myös lumitilana. Lisäksi Muuranaukion pohjoispuolella katualueen reunoilla on vähintään 1,0 metriä leveät lumitilat.

Toisensavun eteläpäähän Muuranaukion ja Virkatien väliin sijoittuu uusi raitiotiepysäkki, joka toteutetaan sivulaiturein. Pysäkki tukee alueen uutta maankäyttöä sekä vaihtoa raitiotieliikenteen ja linja-autoliikenteen välillä. Raitiotiepysäkkien kummankin suunnan odotustilojen leveys on 3,5 metriä.

Muuranaukion pohjoispuolelle Aurtuakadun ja Muuranaukion väliin sijoittuvat linja-autoliikenteen etelä-pohjoissuunnan ajoratapysäkit. Linja-autopysäkkien odotustilojen leveys on 3,5 metriä.

Virkatien katuliittymä on liikennevalo-ohjattu. Aurtuakadun liittymäalue ei ole liikennevalo-ohjattu.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Toisensavun joukkoliikennekaistat päällystetään harmaalla nupukivellä ja aukioalueet, erotuskaistat sekä jalkakäytävät harmaalla graniittilaatalla. Pyöräilyn pääreitti päällystetään punaisella asfaltilla ja erotetaan jalkakäytävästä kahden noppakiven raidalla. Reunatuot ovat harmaata graniittia.

Muuranaukion eteläpuolella aukiomaiseen katutilaan istutetaan uusia puita. Puiden määrällä ja sijoittelulla pyritään vahvistamaan katutilan vihreää ilmettä. Virkatien liittymän erotuskaistoille istutetaan pensaita ja maanpeitekasvillisuutta, jotta liittymäalueelle saadaan riittävät näkemät.

Raitiotiepysäkin yhteyteen sijoitetaan pyörätelineitä 40 polkupyörälle sekä kaupunkipyöräasema 40 polkupyörälle. Tilaa varataan myös sähköpotkulaudoille.

Valaistus

Muuranaukion pohjoispuolella Aurtuakadun ja Muuranaukion välillä joukkoliikennekaista sekä jalkakäytävä ja pyörätie valaistetaan 10 metriä korkein pylväsvalaisimin. Muuranaukion eteläpuolella Toisensavu valaistetaan kaksoisvarsivalaisimilla, jotka sijoitetaan ratasähkön kanssa samoihin yhteiskäyttöpylväisiin. Yhteiskäyttöpylväät sijoitetaan raitiotien sekä jalankulku- ja pyörätien välin erotuskaistalle puurivien lo-

maan. Jalkakäytävän ja pyörätien puolen valaisinvarsi asennetaan 6 metrin korkeuteen ja raitiotien puoleinen valaisinvarsi 10 metrin korkeuteen.

Tasaus ja kuivatus

Toisensavun tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Aurtuakadun kohdalla kadun nykyistä tasausta lasketaan hieman, jotta linja-autojen ajoratapysäkeille saadaan tasaus riittävän loivaksi. Tasausmuutoksen pohjoispuolella sekä eteläpäässä Toisensavu liittyy nykyisten katujen tasaukseen sekä keskivaiheilla Muuranaukioon.

Toisensavun kuivatus toteutetaan ohjaamalla hulevedet kivetyiltä pinnoilta joukkoliikennekadun varteen sekä Muuranaukion eteläpuolella jalankulku- ja pyöräteiden reunaan sijoitettuihin hulevesikaivoihin, joista hulevedet kerätään kaivoilla kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri jatkuu Aurtuakadun eteläpuolelta Muuranaukion läpi kohti etelää. Kadun eteläpäässä hulevedet ohjataan Virkatien hulevesiviemäriin idän suuntaan.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Toisensavun vedet virtaavat Aurtuakadun ja Muuranaukion väliltä Muuranaukiolle. Aukiolta vedet ohjataan aukion tasausjärjestelyillä etelän suuntaan raitiotiepysäkin odotustilan itäreunaan, josta vedet virtaavat edelleen Virkatielle idän suuntaan. Osa tulvatilanteen hulevesistä pyritään ohjaamaan kadun hulevesiviemäriin, joka on tulvamitoitettu. Tulvatilanteessa vesien ohjautumista Osuustielle ja Kehä III:n alikulkuun on pyritty minimoimaan.

Esteettömyys

Toisensavun suunnitelmaratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoitetasen. Esteettömyyden erikoistason täyttävät raitiotiepysäkin kohta sekä Virkatien liittymäalue.

Vuorovaikutus

Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kaupungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomistajille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 19.10.–1.11.2022 välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katusuunnitelmaluonnoskyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa.

Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi. Vuorovaikutusraportti julkaistiin joulukuussa 2022 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

4 (4)

Kustannusarvio

Toisensavun rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 5 909 000 euroa (alv 0 %), josta kadunrakentamisen osuus on 5 313 163 euroa, vesihuollon 447 138 euroa ja operaattoreiden 148 641 euroa. Kustannusarvio sisältää Muuranaukion kustannukset.

Muuta

Katualueen rajan lisäksi kartoilla on esitetty mustalla katkoviivalla kadun rakentamisen aikainen katualueen raja, joka tarvitaan tilana, mikäli katu rakennetaan ennen ympäröivän maankäytön toteutumista. Myöhemmin rakentuva maankäyttö liittyy toteutuessaan lopputilanteen mukaiseen katualueen rajaan ja tasoon.

Toisensavun rakentamisen aloittaminen on alustavasti arvioitu tapahtuvan vuonna 2024 raitiotien rakentamisen yhteydessä.

58675-1A

58675-1B

58675-1C

58675-1D

TYYPPIPOIKKILEIKKAUS A-A

MERKINNÄT

- Ajorata, asfaltti

Jk+pp-tie/jk, asfaltti

Pyörätie, läpivärjätty punaruskea asfaltti

Betonikivi, valkoinen/musta

Noppakivi, harmaa

Nupukivi, harmaa

Graniittilaatta, harmaa

Niitty

Maanpeitekasvillisuus, ruohovartinen
- Istutettava lehtipuu juuristoritillä

Poistettava puu

Reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa

Madallettu reunatuki, luonnonkivi, V220 harmaa

Luiskattu reunatuki, luonnonkivi, LR220 harmaa

Valaisin

Yhteiskäyttöpylväs, köysiportaali

Noppakiviraita, 2 kiveä / 3 kiveä

Reunatuki ja 3 betonikiven raita
- Varoitusalue, valkoinen betonikivi

Raiteitiekiskot

Pyöräteline

Sähköpotkulaudat

Kadun liikimääräinen korkeusasema

Tontin liikimääräinen korkeusasema

Kaide

Pysäkkikatos

Pysäkkikatos, viherkatto
- Liikennevalo-ohjattu liittymä

Suojatie/suojatie ja pyörätien jatke

Rak. hulevesiviemäri ja hulevesikaivo

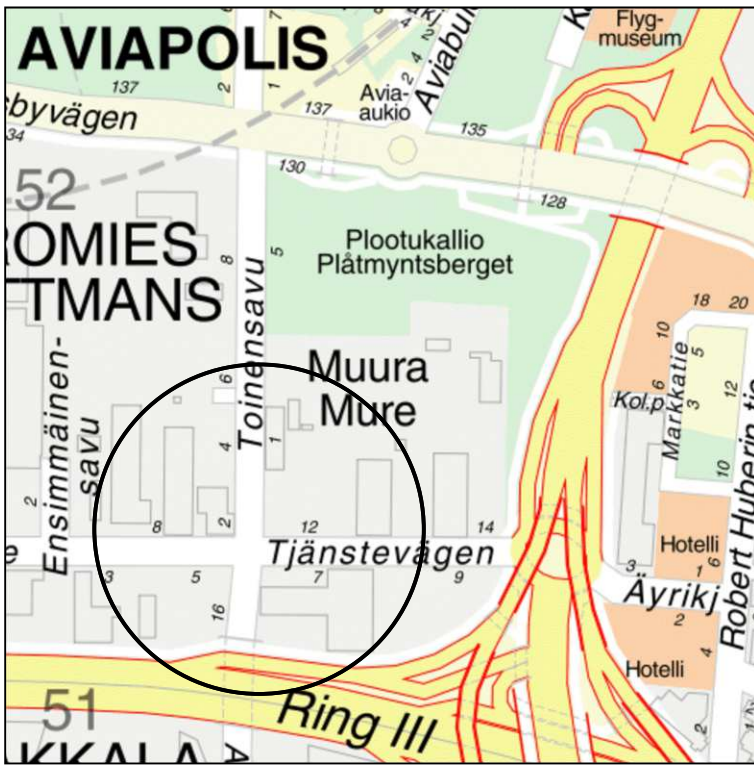
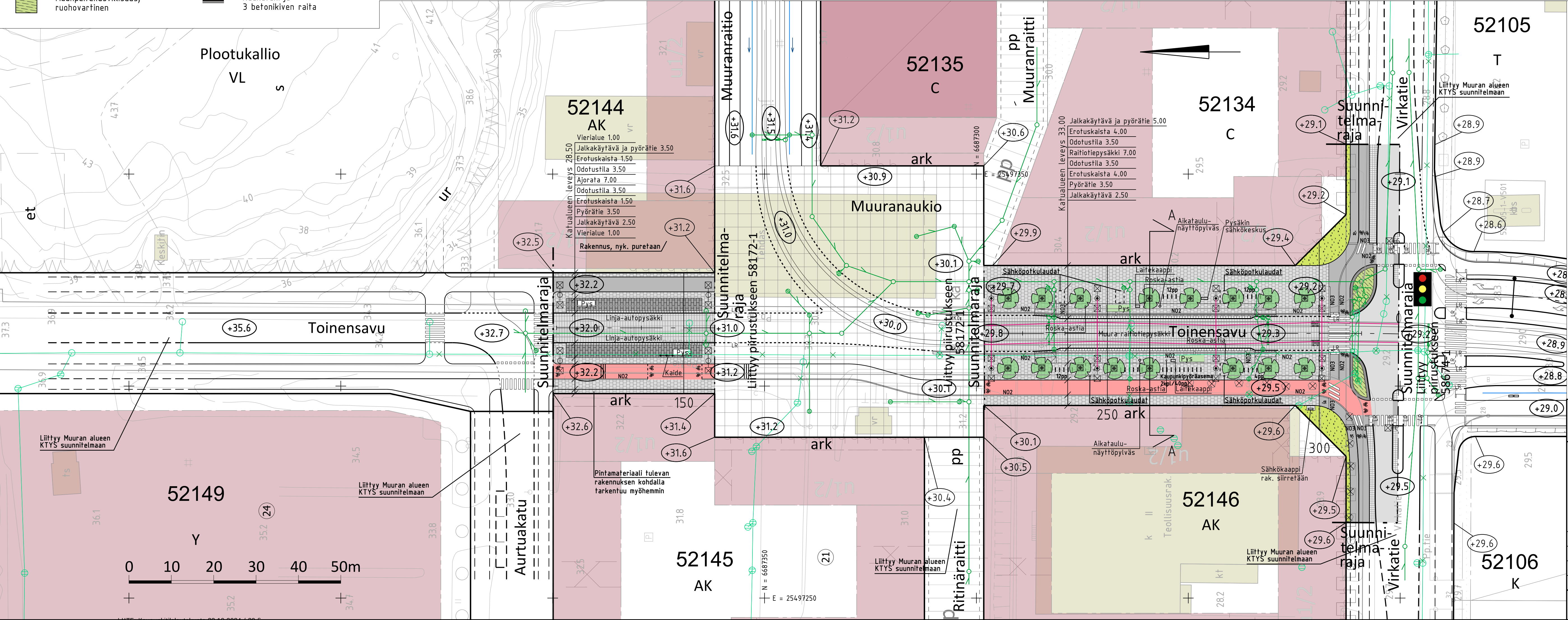
Hulevesiviemäri ja hulevesikaivo

Kiskokaivot

Kitakaivo

Tuleva rakennus

Nykyinen rakennus



 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.		
		18.4.2023	Tark. S. Hakkarainen	
52	VEROMIES	002356 - MUURAN KAUPUNKIKYLÄT 1	Mittakaava 1:500 1:100	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
TOINENSAVU		VÄLILLÄ AURTUAKATU-MUURANAUKIO, MUURANAUKIO-VIRKATIE		
KATUSUUNNITELMA			Liitt.piiir.nro 58674-1; 58172-1	
209	HALLINNOLLISET KATUSUUNNITELMAT	Hyv.	Hyv.	
			Piiir.nro	
			58675-1	
GEOTEK- NIIKKA	Hyv.			Tark. Teemu Malmelin Suunn. Mikko Alliontinen
	Tark.			
			10.2.2023	10.2.2023

19.6.2024

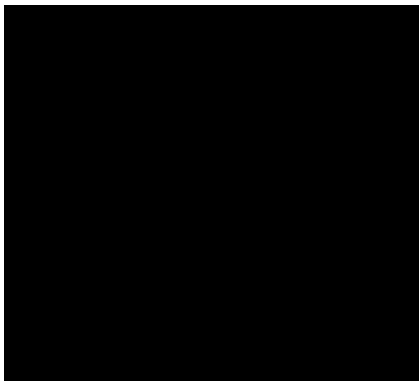
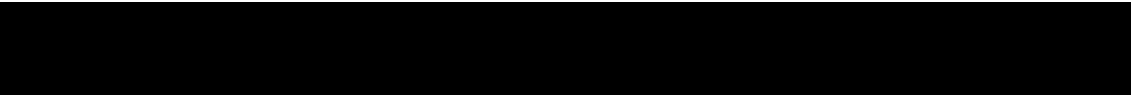
Kommenttimme koskien Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu, katusuunnitelma ja suunnitelmaselostus

6.-19.6.2024 ratikan nähtävillä olevat katusuunnitelmat, VEROMIES

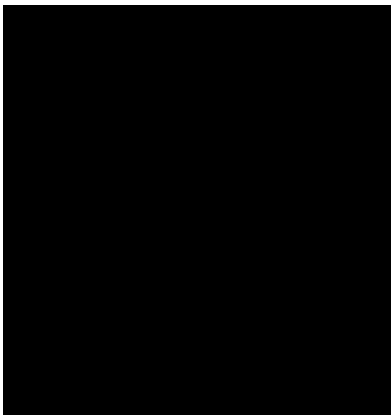
Olemme tutustuneet Vantaa.fi -sivustolla 6.6.2024 – 19.6.2024 nähtävillä olleeseen Muuranaukio välillä Muuranraitio-Toinensavu -katusuunnitelmaan ja suunnitelmaselostukseen.

Katusuunnitelmassa eikä suunnitelmaselostuksessa ei ole esitetty hyväksymisvaiheessa olevan asemakaavan 002533 ja 002533va Muuran kaupunkikylät 2 Toinensavun varteen sijoittuvien liiketilojen tarvitsemaa huoltoajoa. Hyväksymisvaiheessa olevan asemakaavan 002533 ja 002533va Muuran kaupunkikylät 2 liiketilaratkaisu perustuu Muuranaukion kautta tapahtuvaan huoltoon ja tämä ratkaisu on kaavan toteutumisen edellytys.

Muuranaukion katusuunnitelmassa tulee varmistaa ja esittää liiketilojen huolto Muuranaukion kautta.



ja



KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

1 (3)

Kohteiden nimet:	MUURANAUKIO välillä Muuranraitio- Toinensavu	Piirustus nro	59172
Selostuksen laati:	Mikko Alilonttinen Pääsuunnittelija	pvm:	10.2.2023
Selostuksen hyväksyi:	Sauli Hakkarainen Suunnittelupäällikkö	pvm:	18.4.2023
Tiedoksi:	Kaupunkitilalautakunta		

Kohde

Muuranaukio sijaitsee Veromiehen (52) kaupunginosassa. Katusuunnitelma koskee Muuranaukiota välillä Muuranraitio – Toinensavu ja se on esitetty piirustuksessa nro 59172-1.

Katusuunnitelma on asemakaavan 002356 Muuran kaupunkikylät 1 mukainen.

Lähtökohdat ja suunnittelun tavoitteet

Muuranaukio on uusi aukio, joka sijoittuu nykyiselle Toisellesavulle. Muuranaukion rakentaminen mahdollistaa tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen Muuran alueella.

Muuranaukio on suunniteltu Vantaan Ratikan Design Manualin mukaisesti korkeampitasoisena, vihreänä ja käveltävänä Urbaani sydän -aluetyypin katutilana.

Aukio on joukkoliikennekatu, jonka pääasialliset käyttäjät ovat Muuran alueen tulevat asukkaat sekä lentokentän suuntaan kulkevat raitiovaunut ja linja-autot. Jalankulku- ja pyöräliikenteessä on läpikulkua Muuran alueella sekä pohjoiseen lentokentän suuntaan.

Liikenteellinen ratkaisu

Muuranaukio toimii tulevan Muuran alueen joukkoliikenteen sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen solmukohtana. Toinensavu kulkee aukion poikki etelä-pohjoissuuntaan ja itäreunasta aukio liittyy Muuranraitioon. Lisäksi aukiolle liittyy useampia jalankulun- ja pyöräliikenteen reittejä.

Muuranaukion leveys on 64 metriä ja pituus Toisensavun suuntaan 63,5 metriä. Raitiotien linjaus tekee aukiolla 90 asteen käännöksen Muuranraitiolta etelään Toisellesavulle. Linja-autoliikenteelle varattu joukkoliikenteen ajorata kulkee Muuranaukion läpi Toisensavun suuntaisesti. Muuranaukion eteläreunalla raitiotie sekä linja-autoliikenteen kaistat yhtyvät ja jatkavat vain joukkoliikenteelle varattua ajorataa myöden kohti etelää. Linja-autoliikenteelle varatun ajoradan leveys on aukiolla 7,0–8,0 metriä ja raitiotien leveys kaarteessa noin 7,5–9,5 metriä.

Aukion länsireunalle rakennetaan 3,5 metriä leveä pyöräilyn alueelliseksi pääreitiksi tarkoitettu pyörätie ja siitä eroteltu 2,5 metriä leveä jalkakäytävä. Pyörätie ja jalkakäytävä on erotettu linja-autojen joukkoliikennekaistasta vähintään 5,0 metrin viher-/erotuskaistalla, joka toimii osaltaan aukioalueen lumitilana. Aukion reunoille on varattu tilaa jalankululle.

Pintamateriaalit, kasvillisuus ja rakenteet

Muuranaukion joukkoliikennekaista sekä raitiotiekaista päällystetään harmaalla nupukivellä ja aukioalueet sekä jalkakäytävät harmaalla graniittilaatalla. Pyöräilyn pääreitti päällystetään punaisella asfaltilla ja erotetaan jalkakäytävästä kahden noppakiven raidalla. Reunatuot ovat harmaata graniittia.

Aukiolle sekä viherkaistalle istutetaan uusia puita. Lisäksi viherkaistalle istutetaan pensaita ja maanpeitekasvillisuutta. Aukiolla puiden määrällä ja sijoittelulla pyritään vahvistamaan katutilan vihreää ilmettä. Osa aukion puista on suurikokoisia.

Aukiolle sijoitellaan penkkejä puiden yhteyteen. Aukion eteläreunalla on varaus taideaiheiselle katokselle sekä kaakkoiskulmassa varaus vesiaiheelle.

Valaistus

Muuranaukio valaistaan kaksoisvarsivalaisimilla, jotka sijoitetaan ratasähkön kanssa samoihin yhteiskäyttöpylväisiin. Yhteiskäyttöpylväät sijoitetaan aukiolle puiden lomaan. Jalkakäytävän ja pyörätien puolen valaisinvarsi asennetaan 6 metrin korkeuteen ja raitiotien/ joukkoliikennekaistan puoleinen valaisinvarsi 10 metrin korkeuteen.

Tasaus ja kuivatus

Muuranaukion tasaus noudattaa pääpiirteissään alueen nykyistä maanpintaa. Muuranaukio liittyy reunoiltaan Toisensavun sekä Muuranraitien tasauksiin.

Aukion kuivatus toteutetaan ohjaamalla hulevedet Toisensavun suuntaisen joukkoliikennekadun varteen sekä aukiolle sijoitettuihin hulevesikaivoihin. Joukkoliikennekaistoilta hulevedet kerätään kaivoilla kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Muuranaukion hulevedet ohjataan aukiolta Toisellesavulle etelän suuntaan.

Mahdollisessa tulvatilanteessa Muuranaukion vedet virtaavat joukkoliikennekaistojen itäreunaan ja siitä aukion tasausjärjestelyillä aukion eteläpuolelle Toisensavun raitiotiepysäkin odotustilan itäreunaan. Joukkoliikennekaistoilla vesien ohjautuvuutta on parannettu kallistamalla ajorata osalta matkaa kadun itäreunaa kohden. Toiseltasavulta vedet virtaavat edelleen Virkatielle idän suuntaan. Osa tulvatilanteen hulevesistä pyritään ohjaamaan kadun hulevesiviemäriin, joka on tulvamitoitettu.

KATUSUUNNITELMAN SELOSTUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kadut ja puistot

3 (3)

Esteettömyys

Muuranaukion suunnitteluratkaisut täyttävät esteettömyydelle asetetun perustavoi-
tetason.

Vuorovaikutus

Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnosten esittelystä tiedotettiin Vantaan kau-
pungin eri tiedotuskanavissa, kirjeitse esiteltävien luonnosten katujen maanomista-
jille, jonka lisäksi esittelystä lähetettiin mediatiedote.

Katusuunnitelmaluonnoksia esiteltiin 19.10.–1.11.2022 välisenä aikana kaupungin
verkkosivuilla karttakuvien sekä esittelyvideoiden välityksellä. Luonnoksista pystyi
jättämään mielipiteen kaupungin verkkosivuilla olleeseen katusuunnitelmaluonnos-
kyselyyn tai laittamalla mielipiteen sähköpostitse. Lisäksi katusuunnitelmia koskevia
kysymyksiä varten oli järjestetty kaksi puhelinaikaa.

Katusuunnitelmista jätetyt mielipiteet koottiin vastauksineen vuorovaikutusraportiksi.
Vuorovaikutusraportti julkaistiin joulukuussa 2022 Vantaan ratikan verkkosivuilla.

Kustannusarvio

Muuranaukion kustannukset sisältyvät Toisensavun kustannusarvioon. Toisensa-
vun rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 5 909 000 euroa (alv 0 %), josta
kadunrakentamisen osuus on 5 313 163 euroa, vesihuollon 447 138 euroa ja ope-
raattoreiden 148 641 euroa.

Muuta

Katualueen rajan lisäksi kartoilla on esitetty mustalla katkoviivalla kadun rakentami-
sen aikainen katualueen raja, joka tarvitaan tilana, mikäli katu rakennetaan ennen
ympäröivän maankäytön toteutumista. Myöhemmin rakentuva maankäyttö liittyy to-
teutuessaan lopputilanteen mukaiseen katualueen rajaan ja tasoon.

Muuranaukion rakentamisen aloittaminen on alustavasti arvioitu tapahtuvan vuonna
2024 raitiotien rakentamisen yhteydessä.



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkilautakunnalle

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

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

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

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

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

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

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

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupungin yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa 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/) (<https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/>)
Oikaisuvaatimus-paatoxelle)



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 valitusajaksi. 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/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

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



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

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

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

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

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

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

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

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

Sähköinen tiedoksianto

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

Tiedoksianto kirjeitse

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

Tiedoksianto saantitodistuksella

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



Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

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

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

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

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

Virka-aika: ma - pe 8.15–16.00

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

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

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

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

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

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

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

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

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

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



Sähköinen tiedoksianto

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

Tiedoksianto kirjeitse

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

Tiedoksianto saantitodistuksella

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

Muutoksenhakuaika

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

Muutoksenhakuaika suoramääräyksessä

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

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

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

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

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

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

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



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

Valituksen sisältö

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

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

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

Valituksen toimittaminen

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

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinemaksulaissa \(1455/2015\)](#) 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](mailto:markkinaoikeus(at)oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<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 viikonlopuille 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/#/) (<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, 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/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15