SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 20.11.2024

Esityslistan kansilehti ... 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA ... 2

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA ... 3

3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA ... 4

4 Kuntalain 92 §:n ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA ... 5

5 Vuoden 2024 määrärahamuutosesitys kiinteän omaisuuden investointeihin / TeA ... 8

6 Vuoden 2024 toinen määrärahamuutosesitys koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / TeA ... 9

7 Vaaralan Talkootien päiväkoti, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK ... 12

- Vaaralan Talkootien päiväkoti, hankesuunnitelma ... 14

8 Simonkallion koulun osittainen perusparannus, rakennusurakoitsijan valinta / AK ... 74

9 Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen järjestelyt / AK ... 76

- Esisopimusluonnos ... 79

- Vuokrasopimusluonnos ... 82

10 Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Arena 3.3 Oy / AK ... 90

- Liite 1 - Arena 3.3 Oy - Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla ... 93

- 2024-11-20 - Arena 3.3 Oy - Tapahtuma-areenan maanvuokrasopimus ja kiinteislkaupan esisopimus liitteineen ... 94

11 Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä hotelli / maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Arena 3.3 Oy / AK ... 128

- Liite 1 - Arena 3.3 Oy - Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla ... 130

- Liite 2 - Arena 3.3 Oy - Hotellin maanvuokrsopimus ja kiinteistökaupan esisopimus liitteineen ... 131

12 Tontin 92-72-210-1 vuokraaminen jäähallia ja siihen liittyviä toimintoja varten / AK ... 164

- Maanvuokrasopimusluonnos ... 167

- Kartta vuokrattavasta tontista ... 174

13 Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen sekä Rajakylän Tenniskeskuksen maanvuokrasopimusten muutokset / VTK Kiinteistöt Oy / AK ... 175

- Karttaliite. Myyrmäen urheilupuisto_vuokra-alueet ... 178

- Karttaliite. Tikkurilan urheilupuisto_vuokra-alueet ... 180

- Maanvuokrasopimusluonnos-Myyrmäen urheilupuisto ... 181

- Maanvuokrasopimusluonnos-Tikkurilan urheilupuisto ... 187

- Sopimusmuutosluonnos-Rajakylän Tenniskeskus ... 193

14 Suostumuksen antaminen Hämeenkylässä tontilla 12320/3 sijaitsevien myymättä jääneiden asuinhuoneistojen luovuttamiseen perustajaurakoitsijan emoyhtiölle / AK ... 194

15 Veromiehestä kerrostalotontin 92-52-307-5 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon sekä paikoitustontin 92-52-307-4 varausajan jatkaminen pysäköinnin järjestämiseen / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK ... 196

- Kartta tonteista 92-52-307-4 ja 5 ... 199

16 Vapaalasta tontin 13043/9 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK ... 200

- Kartta tontista 13043/9 ... 203

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 20.11.2024

17 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 30.9.2024 § 17 / Vuokratontin 92-10-17-1 omaksi lunastaminen / AK ... 204
- Oikaisuvaatimus: Vuokratontin 92-10-17-1 omaksi lunastaminen (henkilötiedot peitetty) ... 206
18 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 30.9.2024 § 20 / Vuokratontin 92-10-22-1 omaksi lunastaminen / AK ... 208
- Oikaisuvaatimus: Vuokratontin 92-10-22-1 omaksi lunastaminen (henkilötiedot peitetty) ... 210
19 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 30.9.2024 § 22 / Vuokratontin 92-10-19-2 omaksi lunastaminen / AK ... 212
- Oikaisuvaatimus: Vuokratontin 92-10-19-2 omaksi lunastaminen (henkilötiedot peitetty) ... 214
20 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 1.10.2024 § 24 / Vuokratontin 92-10-20-7 omaksi lunastaminen / AK ... 216
- Oikaisuvaatimus: Vuokratontin 92-10-20-7 omaksi lunastaminen (henkilötiedot peitetty) ... 218
21 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 1.10.2024 § 27 / Vuokratontin 92-10-20-6 omaksi lunastaminen / AK ... 220
- Oikaisuvaatimus: Vuokratontin 92-10-20-6 omaksi lunastaminen (henkilötiedot peitetty) ... 222
22 Mittaus- ja geopalveluiden henkilötyöveloitushinnaston muuttaminen / AK ... 224
- Mittaus- ja geopalveluiden henkilötyöveloitushinnasto 1.1.2025 ... 226
- Voimassa oleva kaupunkimittauksen veloitushinnasto 1.1.2021 ... 227
23 Maksujen tarkistukset kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualueella 1.1.2025 alkaen / HW ... 228
- Korotusesitykset katujen ja puistojen palvelualueen perimiin maksuihin sekä esitykset uusista maksuista 1.1.2025 alkaen ... 233
24 Kaivokselan liikuntapuiston, Kaivospuiston ja Mätäojanlaakson ulkoilureitin puistosuunnitelman hyväksyminen / HW ... 236
- Muistutus 1, henkilötiedot poistettu, Kaivokselan kenttä ja kuntoportaat ... 238
- Kaivokselan liikuntapuisto, Kaivospuisto, Mätäojanlaakson ulkoilureitti puistosuunnitelma 59639-1 ... 240
- Kaivokselan liikuntapuisto, Kaivospuisto, Mätäojanlaakson ulkoilureitti puistosuunnitelma 59639-2 ... 241
- Kaivokselan liikuntapuisto, Kaivospuisto, Mätäojanlaakson ulkoilureitti suunnitelmaselostus ... 242
25 Aerolankentän puistosuunnitelman hyväksyminen / HW ... 247
- 59607-1 Aerolankenttä, asemapiirustus ... 248
- 59607_Aerolankentta_puistosuunnitelmaselostus ... 249

Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 20.11.2024 klo 17.00
Paikka Kielotie 28, kokoushuone 447, Tikkurila

Osallistujat

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

Muut osallistujat	
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	
Westlin Henry, kaupungininsinööri	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	
Mustonen Annu, maisema-arkkitehti	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	

1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vanhanen Tuomas ja Viilo Mikko (varalla Kivimäki Otso ja Hartikainen Janne), ja
b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 22.11.2024 klo 12.00 mennessä.

3 **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA**

Kokouksessa kuullaan selostus seuraavista asioista:

Asia 24 / Kaivokselan liikuntapuiston, Kaivospuiston ja Mätäojanlaakson ulkoilureitin puistosuunnitelman hyväksyminen / maisema-arkkitehti Annu Mustonen

Asia 23 / Maksujen tarkistukset kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualueella 1.1.2025 alkaen / kaupungininsinööri Henry Westlin

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

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

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

Kaupunkitilalautakunnalle 29.10.2024 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 93/2024 Piilipuun päiväkodin osittaisen perusparannustyön kustannuslaskelman hyväksyminen sekä korjausrakennusurakoitsijan nimeäminen

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 23/2024 Vuokrahyvitys / 12651
§ 24/2024 Hakunilan päivätoimintakeskuksen tilavuokrien hyvittäminen

Kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 86/2024 Läntinen Valkoisenlähteentie välillä Koivukyläntie - Talvikkitie; 61 Tikkurila, 63 Viertola, 65 Simonkylä, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 87/2024 Palloilijanpolku ja Palloilijanaukio; 52 Veromies, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 88/2024 Pytinkalliontie ja Aerolankaari ; 52 Veromies, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 89/2024 Suopursuntie; 60 Hiekkaharju, katusuunnitelman hyväksyminen
§ 90/2024 Tikkurilantie välillä Pytinkalliontie - Aerolankaari; 52 Veromies, katusuunnitelman hyväksyminen

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 13/2024 Määräalan (maatalousvaltaisen alueen ja kyläalueen osat) ostaminen kiinteistöstä 92-418-7-152 Seutulan ja Kiilan kaupunginosasta / Veiko V. Rakennuspalvelu Oy

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

§ 29/2024 Tontin 92-12-10-11 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 12/2024 Kiinteistöä 92-65-9903-13 koskevan päiväkodin ulkoilu- ja leikkialueen maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen / Pilke päiväkodit Oy
§ 13/2024 Teollisuustontin 92–41–270–11 takaisinosto Viinikkalasta

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

§ 69/2024 Pukukaapin vuokraaminen osoitteesta Ratatie 11
§ 70/2024 Talouspalvelukeskuksen vuokratiloissa vaihdoksia osoitteesta Kielotie 14, 01300 Vantaa. / Vivamus Kiinteistöt Oy

Hankepäällikkö Eija Kivineva

§ 47/2024 Elmon uimahallin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 5

§ 48/2024 Elmon uimahallin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 6
§ 49/2024 Elmon uimahallin pää- ja arkkitehtisuunnittelun hankinta, lisätyötilaus 7

Rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa

§ 20/2024 LT47 Elmon uimahallin rakenne- ja pohjarakennesuunnittelijan hankinta, lisä- ja muutostyö

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

§ 39/2024 Päällystysavustuksen myöntäminen Nybyggetintien tiekunnalle 2024

Rakennuspäällikkö Jaakko Koivunurmi

§ 36/2024 Kadunpitopäätös / Annefredinkatu
§ 37/2024 Kadunpitopäätös / Manttaalikuja

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 28/2024 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Liikekeskustontin ja Rata-aluekiinteistön rakenteiden sijoittamista Kivistössä
§ 29/2024 Viljelysmaan vuokraaminen Helsingin Salmenkallion kaupunginosasta
§ 30/2024 Viljelysmaan vuokraus Seutulan kylästä
§ 31/2024 Viljelysmaan vuokraus Hyrylän kylästä / Herttoniemen ruokaosuuskunta
§ 32/2024 Viljelysmaan vuokraaminen Vantaanlaaksosta, Kaivokselasta ja Kiilasta
§ 33/2024 Viljelysmaan vuokraaminen Voutilan ja Viinikkalan kylistä
§ 35/2024 Viljelysmaan ja maisemapellon vuokraaminen Rekolan kylästä / Eliittihoiva Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 42/2024 Määräalan (lähivirkistysalueen osa) ostaminen kiinteistöstä 92-405-3-309 Petikon kaupunginosasta sekä katualuekorvauksen maksaminen / Sakari Seppo Santeri Toivolan kuolinpesä

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 89/2024 Rakennusautomaatiourakoiden hankinnan optio-oikeuden käyttäminen

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

§ 119/2024 Lehtikuusen koulun kentän kunnostus, suunnitelmien hyväksyntä ja urakoitsijan valinta

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson

§ 12/2024 Kiinteistön 92-421-6-337 (lähivirkistysalueen osan) ostaminen Koivuhaan

kaupunginosassa

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

§ 28/2024 Vuokratontin 92-71-207-6 omaksi lunastaminen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 10/2024 Kiinteistön 92-403-2-269 ja noin 780 m2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-93-140-4 ostaminen Vaaralan kaupunginosassa / Kiinteistö Oy Vaaralan Kuussillantie 16/ Vantaan ratikka

§ 11/2024 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Kaivokselassa / Kiinteistö Oy Vantaan Vetotie 3 ja Kiinteistö Oy Vantaan FF

Toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski

§ 67/2024 Toimitilojen vuokraaminen Vantaan kaupungin Elinvoimapalveluille osoitteesta Elannontie 3, 01510 Vantaa. / Vivamus Kiinteistöt Oy

§ 68/2024 Maankäyttölupa Myyrmäki-talon edustalla 16.11.2024

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 26/2024 Maankäyttölupa asuntomyynnin mainostaulun sijoittamiseen Kivistössä / SSA Rakennus Oy

§ 27/2024 Maankäyttölupa Hakunilaan koealueelle, jossa tutkitaan betonimurskeen käyttöä kantavassa kasvualustassa / Kiinteistöt ja tilat palvelualue/ Geotekniikka

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

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.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

5 Vuoden 2024 määrärahamuutosesitys kiinteän omaisuuden investointeihin / TeA

VD/7518/02.01.00.04/2024

TeA/AK/TH/JH/MK

Esitetään kiinteän omaisuuden investointien hankeryhmän tuloihin 3 miljoonan euron alitusta.

Kiinteän omaisuuden, 95 hankeryhmän tulojen talousarvio vuodelle 2024 on yhteensä 3,5 miljoonaa euroa. Tulotavoite on budjetoitu maakauppojen myyntien yhteydessä kirjattaville hankintahinnoille. Tuloja ennustetaan toteutuvan noin 0,5 miljoonaa euroa vuonna 2024.

Kiinteistökauppojen kirjaamiskäytännön mukaisesti maanmyynnin yhteydessä maa-alueen hankintahinnan osuus kaupasta kirjataan taseessa kiinteän omaisuuden investointien tuottoihin.

Määrärahan alitus 3 miljoonaa euroa johtuu siitä, että erityisesti asuntotonttien myynti on hidastunut merkittävästi johtuen asuntokysynnän heikentymisestä markkinoilla.

	EUR	TA 2024	Muutos, Tila 20.11.2024	Uusi TA 2024
Kiinteä omaisuus (95)	TOIMINTATUOTOT	3 500 000	-3 000 000	500 000
	TOIMINTAKULUT	-24 000 000	0	-24 000 000
	TOIMINTAKATE	-20 500 000	-3 000 000	-23 500 000

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kiinteän omaisuuden investointien hankeryhmän tulotavoitetta lasketaan 3 miljoonaa euroa.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

6 Vuoden 2024 toinen määrärahamuutosesitys koskien kaupunkitilalautakunnan alaista käyttötalouden toimintaa / TeA

VD/7473/02.01.00.04/2024

TeA/HW/TM/AK/TH/TL/JH/MK

Esitetään katujen ja puistojen palvelualueen varsinaisen toiminnan bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvioon yhteensä 6,0 miljoonan euron alitusta kunnallistekniikan sopimus- ja maanläjitysmaksutuottoihin sekä 4,0 miljoonan euron ylitystä palvelualueen toimintakuluihin. HSY:n osalta esitetään sekä tuottoihin että kuluihin 1,0 miljoonan euron alitusta, koska vesihuoltoverkostoa on rakennettu ennakoitua vähemmän.

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen bruttoyksiköiden käyttötalouden talousarvion toimintatuottoihin 12,6 miljoonan euron alitusta maanmyyntivoittoihin ja 0,3 miljoonan euron alitusta mittaus- ja geopalveluiden toimitusmaksuihin sekä rakennusvalvonta- ja -tarkastusmaksuihin. Lisäksi esitetään maanvuokratuloihin 1,6 miljoonaa euron ylitystä. Esitetään, että kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan yhteensä 11,3 miljoonaa euroa.

Esitetään kiinteistöt ja tilat palvelualueen nettoyksiköiden käyttötalouden talousarvion toimintatuottoihin 5,5 miljoonan euron alitusta kiinteistö- ja asunto-omaisuuden myynteihin.

Kadut ja puistot, bruttobudjetoidut yksiköt

Katujen ja puistojen palvelualueen tuottojen keväällä muutettu budjetti on 25,7 milj. euroa, josta HSY:n osuus on 4,0 milj. euroa. Uusia maankäyttösopimuksia sisältäviä asemakaavoja ei ole kuluvana vuonna tullut hyväksyttäväksi ennakoidusti, ja vanhoissa on ollut vain vähän laskutettavaa. Asuntotuotannon notkahtamisen vuoksi loppuvuoden osalta tilanne näyttää edelleen hyvin epävarmalta, joten tavoitteesta 13,5 milj. euroa arvioidaan jäätävän noin 5,0 milj. euroa. Rakentamisen hiipuminen näkyy myös vastaanotettujen maamassojen määrässä eli maanläjitysmaksutuotot ovat romahtaneet. Tällä hetkellä näyttää siltä, että maanläjitysmaksujen jo keväällä alennetusta tuottotavoitteesta saatetaan jäädä vielä 0,8 milj. euroa. Muissa palvelualueen yksiköissä tavoitteiden arvioidaan toteutuvan, joten palvelualueen kaikkien tuottojen talousarviosta jäädään arviolta noin 6,0 milj. euroa. HSY:lle on rakennettu vesihuoltoverkostoa kuluvana vuonna ennakoitua vähemmän, joten tuottojen ennustetaan alittavan talousarvion 1,0 milj. eurolla. Esitetään, että katujen ja puistojen palvelualueen toimintatuottoja lasketaan HSY mukaan lukien yhteensä 7,0 milj. euroa.

Palvelualueen keväällä korotetun talousarvion toimintakulut ovat 44,5 miljoonaa euroa, josta HSY:n osuus on 4,0 miljoonaa euroa. Kevättalven haastavat olosuhteet lisäsivät katukunnossapidon alkuvuoden palveluiden ostoja ja materiaalihankintoja. Yleisen kustannustason nousu näkyy erityisesti urakoitsijoiden hinnoittelussa sekä poltto- ja raaka-aineiden hinnoissa. Uudelleenpäällystyksiä tehtiin lämpimän ja kuivan kesän aikana tavallista enemmän. Jos loppuvuosi on sääolosuhteiltaan viime vuoden kaltainen, kunnossapitoon tarvitaan määrärahakorotusta 3 miljoonaa euroa. Myös suunnittelun ja rakentamisen palveluiden ostojen arvioidaan ylittävän budjetin yhteensä noin 1,0 miljoonalla eurolla. Suunnittelussa on mm. teetetty laajoja yleissuunnitelmia sekä inframallien laatimisen ohjeistus, joka osoittautui ennakoitua paljon työläämmäksi ja kalliimmaksi.

Esitetään, että katujen ja puistojen palvelualueen varsinaisen toiminnan toimintakuluja korotetaan 4,0 miljoonaa euroa, millä turvataan erityisesti katujen kunnossapidon kyky vastata loppuvuoden sääolosuhteiden tuomiin haasteisiin.

HSY:lle rakennettavan vesihuoltoverkoston kulut alittavat budjetin arviolta 1,0 miljoonalla eurolla. Näin ollen katujen ja puistojen palvelualueen kulut ylittynevät yhteensä 3 miljoonaa euroa.

Kiinteistöt ja tilat bruttobudjetoidut yksiköt

Kiinteistöhallinta ja asuminen yksikön tuotot ovat jäämässä yhteensä 11 miljoonaa euroa käyttösuunnitelmaa alemmalle tasolle. Maanmyyntivoittojen ennustetaan alittuvan 12,6 miljoonaa euroa ja maanvuokratulojen puolestaan ylittyvän 1,6 miljoonaa euroa. Maanmyyntivoittojen budjetti vuodelle 2024 oli alun perin 24,5 miljoonaa euroa, mutta ennustetta laskettiin keväällä 20 miljoonaan euroon. Asuntorakentamisen kysyntä ei ole kasvanut vuoden aikana, joten merkittävää piristävää vaikutusta maanmyynnille on jouduttu odottamaan ennakoitua pidempään. Uusi maanmyyntivoittojen ennuste on yhteensä 7,4 miljoonaa euroa. Maanvuokratulot ovat kuitenkin kehittyneet positiivisemmin kevään ennusteeseen verrattuna.

Mittaus- ja geopalveluiden tuotot ovat jäämässä 300 000 euroa käyttösuunnitelmaa alemmalle tasolle. Talonrakentaminen on vuonna 2024 ollut syvässä lamassa, mikä näkyy edelleen erittäin vähäisinä tilaustöinä. Yksikön vähentyneet tuotot eivät tänä vuonna ole kompensoituneet esim. maanalaisten johtoverkkojen rakentamiseen liittyvillä johtokartoitustuloilla. Esitetään, että toimintatuottaja lasketaan 150 000 euroa rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksujen ja 150 000 euroa toimitusmaksujen osalta.

	EUR	TA 2024	KV:n muutos 17.6.2024	Määrärahasiirrot 2024, opiskelijoiden palkkaus	Muutos, Tila 20.11.2024	Uusi TA 2024
Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTAKULUT	-80 000	0		0	-80 000
	TOIMINTAKATE	-80 000	0		0	-80 000
Kadut ja puistot	TOIMINTATUOTOT	27 134 000	-1 400 000		-7 000 000	18 734 000
	TOIMINTAKULUT	-42 284 127	-2 000 000	-210 651	-3 000 000	-47 494 779
	TOIMINTAKATE	-15 150 127	-3 400 000		-10 000 000	-28 760 779
Kiinteistöt ja tilat	TOIMINTATUOTOT	32 896 000	-4 500 000		-11 300 000	17 096 000
bruttoyksiköt	TOIMINTAKULUT	-28 617 570	-1 900 000	-80 000	0	-30 597 569
	TOIMINTAKATE	4 278 430	-6 400 000		-11 300 000	-13 501 569
Kaupunkitilalautakunta	TOIMINTATUOTOT	60 030 000	-5 900 000		-18 300 000	35 830 000
bruttoyksiköt ilman	TOIMINTAKULUT	-70 981 697	-3 900 000	-290 651	-3 000 000	-78 172 348
joukkoliikennettä yht.	TOIMINTAKATE	-10 951 697	-9 800 000	-290 651	-21 300 000	-42 342 348

Kiinteistöt ja tilat nettobudjetoidut yksiköt

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa on valmisteltu vuoden 2024 aikana pitkäaikaisia vuokrasopimuksia kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Työ jatkuu vuoden 2025 aikana, koska kiinteistöjen pitkät vuokrasopimukset on hyväksytettävä hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa, joka on päätöskäsittelyssä aluevaltuustossa vuoden 2024 lopulla. Pitkiä vuokrasopimuksia, jotka tarvitaan ennen kaupungin kiinteistöjen myyntiä, voidaan allekirjoittaa vasta keväällä tai kesällä 2025.

Myyntilistalla olevien kiinteistöjen ja asuntojen myyntivalmisteluja on tehty aktiivisesti, joihin ovat kuuluneet mm. tarkempien kuntoarvioiden ja kiinteistöarvioiden teettäminen sekä myyntitoimeksiantoa hoitavan konsultin kilpailuttaminen. Yksittäisiä asuntoja on myyty vähitellen, mutta asuntomarkkinoiden haastavan kysyntätilanteen vuoksi myynti on ollut hidasta. Myyntivoittojen ennakoidaan alittuvan 5,5 miljoonaa euroa.

Yksikkö tukee aktiivisesti Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen palveluverkon suunnittelun yhteistyötä. Tavoitteena on luoda toimiva yhteistyömalli tukemaan kaupungin asukkaiden kokonaisetua erilaisten yhteistyöryhmien kautta. Vuonna 2025 jatketaan yhteistyön kehittämistä edelleen.

Esitetään, että kiinteistöt ja tilat nettoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 5,5 miljoonaa euroa kiinteistöjen ja asuntojen myyntivoittojen osalta.

	EUR	TA 2024	KV:n muutos 17.6.2024	Määrärahasiirrot 2024, opiskelijoiden palkkaus	Muutos, Tila 20.11.2024	Uusi TA 2024
Kiinteistöt ja tilat	TOIMINTATUOTOT	206 105 000	7 825 850		-5 500 000	208 430 850
nettoyksiköt	TOIMINTAKULUT	-93 323 000	-9 000 000		0	-102 323 000
	TOIMINTAKATE	112 782 000	-1 174 150		-5 500 000	106 107 850

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

a) kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten katujen ja puistojen bruttoyksiköiden (ml. HSY) toimintatuottoja lasketaan 7 miljoonaa euroa ja toimintakuluja korotetaan 3,0 miljoonaa euroa,
b) kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 11,3 miljoonaa euroa, ja
c) kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitilalautakunnan alaisten kiinteistöt ja tilat nettoyksiköiden toimintatuottoja lasketaan 5,5 miljoonaa euroa.

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

7 Vaaralan Talkootien päiväkoti, hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/11074/10.03.02.01/2022

AK/PW/EK/JH

Vaaralan Talkootien päiväkoti on vuonna 2023 valmistuneen Hakunilan alueen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen hanke. 126-paikkainen eli 6-ryhmäinen uudisrakennus Vaaralan Talkootien päiväkoti toteutetaan vastaamaan Hakunilan suuralueen varhaiskasvatuksen tilatarpeita. Aiempi Kaskelan päiväkoti I hanke on jaettu kahdeksi hankkeeksi, Satulakujan päiväkotipaviljonki ja Vaaralan Talkootien päiväkoti, koska Kaskelan päiväkoti I:lle ei ollut löytynyt sopivaa tonttia.

Kaskelan päiväkoti I 30.8.2022 päivätty tarveselvitys on hyväksytty seuraavasti; Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 12.9.2022 § 11, Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 11 ja Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 11.

Vaaralan Talkootien päiväkodin hankesuunnitelma on tehty yhteistyössä kasvatuksen ja oppimisen toimialan, kaupunkisuunnittelun ja toimitilajohtamisen kanssa. Vantaan vuoden 2024 virallisen väestöennusteen mukaan varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa Hakunilassa 51 ja Vaaralassa 70 lapsella. Päiväkotihankkeessa ei ole tarvetta väistötilalle, mikäli hanke etenee suunnitellussa aikataulussa ja toiminta saadaan aloitettua loppukesästä 2027.

Päiväkotirakennus toteutetaan Vaaralan kaupunginosaan Vantaan kaupungin omistamalle VU(U)-tontille, osoite on Vaaralan Talkootie 14, 01230 Vantaa. Alueesta on vireillä asemakaavanmuutos 002596, joka vahvistuessaan mahdollistaa päiväkodin rakentamisen tontille. Päiväkodille haetaan pysyvä rakennuslupa. Noin 1 510 brm²:n päiväkotiin tulee kuusi ryhmäaluetta, yhteensä 126 tilapaikkaa ja työntekijöitä on 24. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2027 ja päiväkoti otetaan käyttöön elokuussa 2027.

Vaaralan Talkootien päiväkoti sisältyy hyväksyttävänä olevaan Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan 2025–2028 ja sen 10 vuoden toimitilainvestointiohjelmaan vuosille 2025–2032 ja sille on varattu 7,9 milj. euroa. Investointivaraus vastaa hankesuunnitelman tavoitehintaa 7,86 milj. euroa, KL 106, 09/24 (alv 0 %).

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta on hyväksynyt 23.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman osaltaan 11.11.2024 § 8.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 2 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä lukuun ottamatta useampaa toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden tai teknisten perusparannushankkeiden hankesuunnitelmia.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Vaaralan Talkootien päiväkodin 23.10.2024 päivätty hankesuunnitelma ja tavoitehinta 7,86 milj. euroa (alv 0 %, KL 106).

Liitteet:

- Vaaralan Talkootien päiväkoti 23.10.2024 liitteineen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Jussi Hyvärilä, puh. 040 621 1482
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VAARALAN TALKOOTIEN PÄIVÄKOTI

UUDISRAKENNUS HANKESUUNNITELMA



23.10.2024

Vantaa
Vanda

Sisällysluettelo

1 HANKETIETOKORTTI 5

2 HANKKEEN PERUSTEET 6

2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset 6

2.2. Yhteenveto hankkeesta 6

2.3. Perustelut tarpeelle 6

2.3.1 Varhaiskasvatuksen palvelustrategiset linjaukset 6

2.3.2 Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan 7

2.3.3 Liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan 7

3 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET 7

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus 7

3.1.1 Yleistä 7

3.1.2 Pedagogisen toiminnan ja toiminnallisuuden tavoitteet 8

3.1.3 Osallistaminen ja osallisuuden toteutuminen hankkeessa 8

3.1.4 Ryhmäalueet / eri toimintojen tilat 9

3.1.5 Yhteiset tilat 11

3.1.6 Henkilökunnan tilat 11

3.1.7 Ateriapalvelutilat 12

3.1.8 Puhtaus / pesu- ja wc-tilat 13

3.1.9 Siivous- ja vaatehuoltotilat 13

3.1.10 Jätehuollon tilat 14

3.1.11 Väestönsuojatilat 14

3.1.12 Pihan vaatimukset 15

3.1.13 Muuta 15

3.2 Tilaohjelma 16

3.2.1 Päiväkodin toiminnallinen henkilömitoitus 16

3.2.2 Tilaohjelma ja tehokkuustavoitteet 17

3.3 Tilojen vaatimukset 17

4 RAKENNUS 17

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset 17

4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet 17

4.0.2 Tilatehokkuustavoite 19

4.0.3 Muuntojoustovaatimus 19

4.0.4 Ääniolosuhteet 20

4.0.5 Palotekniset vaatimukset....21
4.0.6 Sisäilmatavoitteet....21
4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet....22
4.2 Esteettömyystavoitteet....23
4.3 Rakennetekniset tavoitteet....24
4.4 LVIA-tekniset tavoitteet....26
4.5 Sähkötekniset tavoitteet....30
4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet....37

5 RAKENNUSPAIKKA....38
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta....38
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet....38
5.3 Tontin rakennettavuus ja pohjaolosuhteet....39
5.4 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet....43

6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE....44

7. KUSTANNUKSET....44
7.1 Rakennuskustannukset....44
7.2 Käyttökustannusennuste....44
7.3 Toimintakustannukset hallintokunnalle....44
7.4 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste....44

8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU....44

9 TYÖTURVALLISUUSASIAT....45

10 RISKIT....45
10.1 Aikataulu, kustannukset....45
10.2 Asemakaavamuutos....45
10.3 Maaperään, ympäristön ja rakennettavuuteen liittyvät riskit....46
10.4 Väistötilat....46

11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ....47

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue / Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
10/2024 / rakennuttaja-arkkitehti Jussi Hyvärilä

Liitteet:

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: ilmakuva
- Liite 3: tonttikartta
- Liite 4: tilaohjelma 26.9.2024
- Liite 5: tavoitehintalaskelma 16.10.2024
- Liite 6: perustamisolosuhdearvio 21.3.2024
- Liite 7: havat-riskikartta

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupunki, Toimitilajohtaminen, suunnitteluohje 10.10.2024
- Vantaan kaupunki, Toimitilajohtaminen, päiväkotisuunnitteluohje 15.2.2023
- Vantaan kaupunki, Toimitilajohtaminen, pk-tilakortit 15.2.2023
- Vantaan kaupunki, Pelastustoimen määräystarkennukset 2023
- Osallisuussuunnitelma, KASO, 3.9.2024
- Asemakaavoitus, OAS 002596 21.3.2024

1 HANKETIETOKORTTI

VD/11074/10.03.02.01/2022

<table>
<tr><td colspan="6">Kohteen nimi:
Vaaralan Talkootien päiväkoti (aiemmin Kaskelan päiväkoti I)</td></tr>
<tr><td colspan="6">Tarpeen kuvaus:
6 ryhmäinen eli 126 tilapaikkainen päiväkoti vastaamaan Hakunilan alueen varhaiskasvatuspaikojen tarpeeseen</td></tr>
<tr><td colspan="6">Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Hakunilan alueen päiväkotiverkkoselvitys vuodelta 2023</td></tr>
<tr><td colspan="6">Tarpeen perustelut:
Hakunilan suuralue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa vuoden 2024 virallisen väestöennusteen mukaan Hakunilassa 51 lapsella ja Vaaralassa 70 lapsella seuraavan 10 vuotiskauden aikana. Kaskela I hanke on jaettu kahtia Satulakujan ja Vaaralan Talkootien päiväkodeiksi sopivien tonttien puuttumisen vuoksi.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Käyttäjätoimiala(t):
Kasvatuksen ja oppimisen toimiala</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kaupunginosa:
93 Vaarala</td><td colspan="2">Kiinteistötunnus:
(92-93-9904-1)</td><td colspan="2">Tontin pinta-ala:
ei tiedossa / xxxx m^2</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Osoite ja tontti:
Vaaralan Talkootie 14,
01230 Vantaa</td><td colspan="2">Kaavatiedot:
asemakaavamuutos</td><td colspan="2">Rakennusoikeus:
ei tiedossa / xxxx k-m^2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)</td><td rowspan="2">brm^2</td><td rowspan="2">htm^2</td><td rowspan="2">hym^2</td><td colspan="3">Investointikustannus</td></tr>
<tr><td>€</td><td>€ / brm^2</td><td>€ / htm^2</td></tr>
<tr><td>Uudisrakennus</td><td>1510</td><td>1141</td><td>1009,5</td><td>7 860 000</td><td>5 205</td><td>6 887</td></tr>
<tr><td colspan="4">Hankkeen tilapaikkamäärä</td><td colspan="3">126</td></tr>
<tr><td colspan="4">Investointikustannus tilapaikkaa kohden</td><td colspan="3">62 381 € / tilapaikka</td></tr>
<tr><td colspan="6">Väistötilan tarve:
Ei väistötilantarvetta</td></tr>
<tr><td colspan="6">Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
7,9 M€</td></tr>
<tr><td colspan="6">Hankkeen toteutusaikataulu:
2025–2027 (alustava rakentaminen 02/26–06/27, kalustaminen 08/27, käyttöönotto 08/27), asemakaavan muutos on riski.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %):
59 834</td></tr>
<tr><td colspan="6">Toimintakustannukset käyttäjätoimialalle € / v (alv 0 %):
1,3 miljoonaa €</td></tr>
<tr><td colspan="6">Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %):
102 000 €</td></tr>
<tr><td colspan="6">Vuokra-arvio käyttäjätoimialalle:</td></tr>
<tr><td colspan="3">Tuleva vuokra 561 146 € / v</td><td colspan="3">40,98 € / m^2 / kk (alv 0 %)</td></tr>
<tr><td>Vuokravaikutus</td><td colspan="2">46 762 € / kk</td><td colspan="3">561 146 € / v</td></tr>
<tr><td>Vuokravaikutus/tilapaikka</td><td colspan="2">4 454 € / kk</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Laatija (t):
Jussi Hyvärilä, Satu Turunen</td><td colspan="3">Päivämäärä:
23.10.2024</td></tr>
</table>

2 HANKKEEN PERUSTEET

2.1. Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Kaskelan päiväkoti I:n 30.8.2022 päivätty tarveselvitys on hyväksytty:

Kasvatuksen ja oppimisen lautakunta 12.9.2022 § 11
Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 11 > 26.10.
Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 11

2.2. Yhteenveto hankkeesta

Kaskelan päiväkoti I:lle ei löytynyt sopivaa tonttia ja se jakaantui kahteen hieman pienempään yksikköön – tämä hanke ja Satulakujan päiväkoti. Uudisrakennuksen hankesuunnitelma on laadittu Toimitilajohtamisessa yhteistyössä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Kaupunkiympäristön asiantuntijoiden kanssa.

Päiväkotiin tulee kuusi ryhmää, yhteensä 126 tilapaikkaa. Työntekijöitä on 24. Päiväkoti valmistuu vuonna 2027.

Päiväkotia suunnitellaan osoitteeseen Vaaralan Talkootie 14. Alue on tällä hetkellä viheraluetta VU(U), joka käynnissä olevalla asemakaavan muutoksella muuttuu Y-tontiksi.

2.3. Perustelut tarpeelle

2.3.1 Varhaiskasvatuksen palvelustrategiset linjaukset

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkko-suunnitelma 2018–2027) mukaan varhaiskasvatus järjestetään lähipalveluna myös uusilla asuinalueilla. Kunnallista palveluverkkoa tukevat yksityiset päiväkodit. Varhaiskasvatuksen strategiana on lisätä yksityisen varhaiskasvatuksen osuutta maltillisesti.

Tilat ovat uuden oppimisympäristön mukaiset ja joustavat erilaisiin toiminnallisiin tarpeisiin sekä organisaation ulkopuolisille käyttäjille varhaiskasvatuksen aktiivisen toiminta-ajan ulkopuolella.

Kohteen suunnittelussa noudatetaan toimitilajohtamisen yhdessä varhaiskasvatuksen kanssa Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjetta, joka valmistui vuoden 2022 lopulla.

2.3.2 Väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Hakunilan suuralue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa vuoden 2024 virallisen väestöennusteen mukaan Hakunilan suuralueella 27 lapsella seuraavan 10-vuotiskauden aikana, josta Hakunilassa kasvua on 51 lasta ja Vaaralassa 70 lasta. Uudisrakennuspäiväkoti tehdään 126 tilapaikkaiseksi, 6 ryhmän päiväkodiksi. Kaskela I ei valmistunut suunnitellusti, vaan hanke jaettiin tonttipuutteen vuoksi kahteen erilliseen hankkeeseen Satulakujan paviljongiksi ja Vaaralan Talkootien päiväkodiksi.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Muutos 10 vuodessa
Länsisalmi	1	1	2	1	1	2	2	3	3	3	3	+2
Länsimäki	378	378	346	323	322	311	316	313	312	309	304	-74
Ojanko	4	2	2	2	3	3	3	4	4	3	3	-1
Vaarala	219	229	228	222	235	236	234	221	233	259	289	+70
Hakunila	864	862	859	842	844	838	841	854	876	896	915	+51
Rajakylä	311	321	337	336	330	321	325	311	298	284	270	-41
Itä-Hakkila	171	181	189	189	192	193	185	181	175	170	164	-7
Kuninkaanmäki	131	130	134	135	138	138	147	145	148	151	153	+23
Sotunki	28	31	30	30	32	32	34	34	34	33	33	+5
Hakunila yhteensä	2 106	2 135	2 127	2 079	2 096	2 074	2 087	2 065	2 081	2 109	2 134	+27

Taulukko: Hakunilan suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kehitys Vantaan virallisen väestöennusteen 2024-2034 mukaan

2.3.3 Liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan

Kaskelan päiväkoti I on vuonna 2019 valmistuneen ´Hakunilan alueen päiväkotikiinteistöjen investointitarpeiden ja aikataulujen tarkastelu´ -nimisen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen hanke. Vaaralan Talkootien päiväkoti on vuonna 2023 valmistuneen Hakunilan alueen päiväkotiverkkoselvityksen mukainen hanke.

3 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus

3.1.1 Yleistä

Vaaralan Talkootien päiväkotiin tulee kuusi ryhmää, yhteensä 126 tilapaikkaa.

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 18 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja, puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa yhteensä noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä yhteensä on 24 henkilöä. Päiväkodin toiminta ajoittuu klo 6–18 välille.

3.1.2 Pedagogisen toiminnan ja toiminnallisuuden tavoitteet

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuslain mukaan päiväkodin oppimisympäristö on kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottava. Oppimisympäristö rakennuksen sisä- ja ulkotiloissa tukee lasten luontaista uteliaisuutta ja oppimisen halua sekä ohjaa leikkiin, fyysiseen aktiivisuuteen, tutkimiseen sekä taiteelliseen ilmaisuun ja kokemiseen. Esteettinen ja viihtyisä oppimisympäristö vaikuttaa myönteisesti oppimiseen ja henkiseen hyvinvointiin.

Päiväkodin tilasuunnittelun tehtävänä on tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita. Suunnittelulla mahdollistetaan päiväkodin oppimisympäristön muokkaaminen lapsiryhmän tarpeiden mukaiseksi. Joustavat ja muunneltavat oppimisympäristöt tarjoavat lapsille haasteita sekä antavat tilaisuuksia lasten omaehtoiseen pohdintaan, tutkimiseen, ongelmien ratkaisemiseen ja kokeiluun. Varhaiskasvatuksen toiminnassa oppimisympäristöjä rakennetaan yhdessä lasten kanssa. Esillä olevat lasten työt, rakennelmat ja leikit ovat osa oppimisympäristöä ja yksi pedagogisen dokumentoinnin väline.

Kuhunkin lapsiryhmää kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 4 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iän mukaisesti minimissään kaksitoista (12) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21). Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maan tasolle. Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 18 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluidenhenkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä on yhteensä 24 henkilöä.

3.1.3 Osallistaminen ja osallisuuden toteutuminen hankkeessa

Osallisuuden suunnittelussa, toteuttamisessa ja menetelmien valinnassa lasten lisäksi huomioidaan päiväkodin henkilöstö, lasten huoltajat ja lähialueen asukkaat. Alustava osallisuussuunnitelma on hankesuunnitelman oheismateriaalina. Aiheiksi

on valikoitunut piha-alueen suunnittelu päivä- ja iltakäyttäjien näkökulmasta, sekä tulevan päiväkodin toiminnan suunnittelu ja unelmointi lasten ja henkilökunnan näkökulmasta.

3.1.4 Ryhmäalueet / eri toimintojen tilat

Ratkaisun tulee ottaa huomioon toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen. Uuden oppimisympäristön suunnittelussa tulee erityisesti huomioida riittävä akustiikka ja tilakohtaiset määräykset. Lasten toimintatilojen tulee saada suora luonnonvaloa ja sijoittua siten, etteivät kaikki tilat ole pohjoiseen. Riittävä päivänvalon saanti ulko- ja sisätiloihin varmistetaan tutkimalla viereisten rakennusten varjostavuus. Valoa tulee saada 5 tuntia päivässä kevät- ja syyspäivän tasauksen välisenä aikana klo 8:n ja 18 välisenä aikana.

Ryhmillä on oma toimintatila sekä rauhallinen suljettava tila. Toimintatilasta voidaan lohkaista ryhmälle oma pientila. Muut pienryhmätilat voivat sijoittua muualle talossa, kuitenkin lasten helposti saavutettaviksi. Rauhallinen tila mahdollistaa lepäämisen ja rauhoittumisen. Ryhmien lepotilat voidaan yhdistää yhdeksi suuremmaksi tilaksi. Levolle varatut tilat varustetaan kaappisängyillä. Tiloihin laitetaan kattoon kaksi koukkua, jotka kestävät esim. aikuisen ja lasten keinun. Kaksikerroksisissa päiväkodeissa 2. kerroksen lepoon käytettävistä huonetiloista on kaksi toisistaan riippumatonta poistumistietä.

Märkäeteistilat voivat olla kahden ryhmän yhteiset, erottuen kuitenkin ryhmien omiksi puoliskoiksi. Näin jokaisen ryhmän lasten vaatteet löytyvät selkeämmin. Eteistilat suunnitellaan yhdelle ryhmälle, mutta ovat osa isompaa kokonaisuutta. Eteistilat ovat osa toiminnallisia tiloja.

Eri tiloissa tulisi olla seinäpintaa, johon voisi kiinnittää esim. lasten töitä, ilmoituksia vanhemmille ajankohtaisista tapahtumista ryhmissä ja lapsen toimintaa tukevia kuvakortteja.

Wc-pesutilat tukevat toiminnan sujuvuutta ja ne toteutetaan tilakortin mukaan.

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on käyttää teknologiaa palvelemaan kasvatuksellisia ja opetuksellisia päämääriä. Kasvattajat käyttävät nettiyhteyksiä työskennellessään ja siksi toimivat nettiyhteydet ovat tärkeitä hektisessä työssä. Lasten käyttöön tarkoitetut tieto- ja viestintätekniikkalaitteet (tvt) ovat osa lapsiryhmän oppimisympäristöä. Laitteiden käyttöä tukevat toimivat tietotekniikkayhteydet, järkevästi ja ergonomisesti sijoitetut sähköpistorasiat.

Huonetilojen välillä käytetään sisäikkunoita tai ikkunallisia sisäovia.

Ruokailutila suunnitellaan siten, että ruuan hakeminen on nopeaa ja helppoa, etäisyydet ruokaa hakiessa ja astioita palauttaessa ovat mahdollisimman lyhyitä eikä synny risteäviä reittejä. Ruokailutilassa on miellyttävä, sosiaalista kanssakäymistä edistävä tunnelma. Ruokailuhetki on pedagoginen tilanne, joka vaatii oppimista edistävän ympäristön. Tämän takia rauhallisen tilan luomiseen ja akustiikkaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ruokailutilaa käytetään myös muuhun toimintaan, esim. pelaamiseen ja muuhun pöytätyöskentelyyn.

Vararuokavarasto on kasvatuksen ja oppimisen toimialan omistama ja palvelun-tuottajan ylläpitämä varasto, jota käytetään tarvittaessa erilaisissa kriisitilanteissa tai häiriöissä korvaamaan normaali päivän ateria. Varasto koostuu hyvin säilyvistä retkievästyyppisistä tuotteista, joita kuitenkin aika ajoin joudutaan uusimaan. Päivämääristä huolehtivat sekä päiväkodin kasvattajat että keittiöhenkilökunta.

Vararuokavarasto kattaa kahden (2) vuorokauden ruuat päiväkodin lapsille ja kasvattajille eli aamupalan, lounaan ja välipalan. Retkipäivinä lounas korvataan ensisijaisesti vararuokavaraston tuotteilla.

Kummassakin kerroksessa tulee olla LE-wc. Toisessa kerroksessa toinen sosiaalitilan wc-tila suunnitellaan LE-tilaksi. Ensimmäisessä kerroksessa ruokailutilan yhteyteen tuleva wc suunnitellaan LE-tilaksi.

Sisäänkäynnit järjestetään aidatun pihan kautta. Päiväkodissa ei ole erillistä pääsisäänkäyntiä. Tavaraliikenne hoidetaan lastauslaiturin kautta eriyttäen muu kuljetus keittiöstä. Erillinen vapaa-ajan käytön sisäänkäynti nimetään suunnitteluvaiheessa. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee kenkä- ja vaatesäilytys.

Rakennukseen tehdään hissi, joka on mitoitettu pyörätuolia käyttäville.

Päiväkodin lattiamateriaali on mm. lepotiloissa akustisesti vaimentava Astma- ja allergialiiton hyväksymä tekstiilimatto, joka sitoo pölyä, on helposti imuroitavissa ja siten allergiaystävällinen ja akustisesti toimiva ratkaisu, joka luo osaltaan viihtyisyyttä. Tilojen linkittäminen, läpinäkyvyys, sujuvat kulkureitit ja riittävä valaistus lisäävät turvallisuutta sekä valvottavuutta.

Tilat suunnitellaan Vantaan kaupungin ohjeistuksen ja päiväkodin RT-korttien mukaisesti. Tilojen tulee olla huollettavia ja helposti ylläpidettäviä. Materiaalivalinnat tehdään tilojen käytön vaatimusten mukaisesti. Tilojen tulee olla monikäyttöisiä, muuntojoustavia, käytettäviä ja viihtyisiä sekä terveelliset että turvalliset.

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen, ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen ´Suunnitteluohje´ - dokumentin (oheismateriaali) tavoitteita. Päiväkodin tiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja on mahdollista jakaa esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienimmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös LVI- ja sähkötekniikassa niin, että tilojen seinien siirtäminen suunnitelman mukaan on mahdollista. Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

3.1.5 Yhteiset tilat

Päiväkodin sydämen muodostavat ruokailutila, kotikeittiö ja sali. Tavoitteena on, että ne ovat yhdistettävissä. Päiväkodissa järjestetään myös koko päiväkodin yhteisiä tapahtumia lapsille ja perheille. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteiskumppaneiden kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Sydänalue on myös asukkaiden monipuolisessa käytössä päiväkodin käyttöajan ulkopuolella. Tilat tulee rajata päiväkodin muista tiloista ja Iltakäytölle toteutetaan erillinen sisäänkäynti.

3.1.6 Henkilökunnan tilat

Henkilökunnalle toteutetaan tilaohjelman mukaiset työskentely- ja sosiaalitilat. Neuvottelu- ja muut palaveritilat sekä johtajan huoneet tulee olla äänieristettyjä, ettei salassa pidettävät asiat kulkeudu äänen mukana huoneiden ulkopuolelle.

Henkilökunnan taukotilan tulee tukea henkilöstön työpäivän aikaista palautumista ja mahdollistaa yhteisöllisyyden kokemuksia. Taukotilan riittävä koko mahdollistetaan esim. joustavin seinäratkaisuin. Taukotila voi sijaita rakennuksen pohjoispuolella, jotta vähennetään tilan mahdollista sisälämpötilan nousua.

Keittiöhenkilökunnalle varataan sosiaalitiloihin 4 kpl kaksiosaista pukukaappia ja oma lukittava wc. Puhtauspalvelun henkilökunnalle varataan pukutiloihin kaksi lukittavaa pukukaappia.

3.1.7 Ateriapalvelutilat

Päiväkodin keittiö on palvelukeittiö (kuumennuskeittiö). Keittiössä valmistetaan vain energialisukkeet, erikoisruokavalioannokset ja välipalat. Pääruoka-annokset tuodaan päiväkotiin ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta kuumana tai kylmänä (Cook and Chill). Aterioiden kuljetukseen varataan verkkovirralla toimivat kevytrakenteiset hygieniamuoviset kylmä/lämpökuljetusvaunut, tai ruoka toimitetaan lämpökuljetuslaatikoissa.

Huomioitavat ateriahuollon tilatarpeita suunnitellessa:

- keittiösuunnittelussa käytettävä aina ammattikeittiösuunnittelijaa
- keittiön sijainti on oltava hyvän huoltoyhteyden päässä
- keittiöllä on oltava oma tuulikaappi (sisältyy keittiön neliöihin)
- keittiölle oltava oma katettu lastausalue/laituri
- jätehuolto- ja rullakko/laatikkovaraston oltava riittävän suuret ja kohtuullisen matkan päässä keittiöstä, oltava tuhoeläimiltä suojattu
- varattava hygieeninen tila kuljetuslaatikoille/vaunuille

Huomiotavia asioita ruokailutiloissa;

- ruokasalin ja keittiön on sijaittava vierekkäin
- ateriabuffet tulee olla pääruokasalin puolella seinän vieressä, keittiön välittömässä läheisyydessä tulee olla ateriabuffet (ei avaudu keittiötiloihin), ateriabuffet tulee olla suljettavissa iltakäytön aikana
- linjaston yhteyteen tai sen läheisyyteen varataan lukollinen kylmäkaappi välipalojen säilytystä varten
- päiväkärryjä käytetään pienten lasten ryhmien aterioiden kuljetukseen kotialueille, ryhmien määrä ja sijainti selviävät myöhemmin kuitenkin enintään 2 vaunua
- astianpalautusvaunut tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle keittiön ovea, kulkureitit eivät saa risteytyä aterialinjaston kanssa
- sekä buffetin, käsienpesun ja astiapalautuksen takaseinämateriaali on oltava pestävissä (1400 korko esim. laatta, rosteri)
- sekä ruokasaliin että kerroksien aulatiloihin asennetaan elektronihanoilla varustetut käsipesualtaat
- keittiötilat tulee olla suljettuna kaikelta muulta toiminnalta päiväkodin toiminnan ulkopuolisella ajalla

3.1.8 Puhtaus / pesu- ja wc-tilat

Pesu- ja wc-tilat tulee suunnitella niin, että pinnat ovat helposti puhtaana pidettävät ja tilat varustetaan lattiakaivoilla. Seinät ja lattiapinnat laatoitetaan. Tilat varustetaan Vantaan kaupungin päiväkotien tilakorteissa olevilla varusteilla.

3.1.9 Siivous- ja vaatehuoltotilat

Vaatehuoltotila on yhdessä siivouskeskuksen kanssa. Tila tulee jakaa puhtaaseen ja likaiseen puoleen. Pyykinkäsittelykoneet asennetaan likaiselle puolelle. Likaiselle puolelle sijoitetaan likapyykkikaapit, kaksi korkeaa kaappia kolmella korkealla ulosvedettävällä korilla. Kaapit sijoitetaan lähelle pyykinkäsittelykoneita.

Puhtaalle puolelle sijoitetaan kaluste, jossa on ylä- ja alakaapit, laskutasolla varustettuna, pyykkien viikkausta varten. Kalusteesta ulosvedettävä silityslauta. Laskutason yhteyteen välitilaan pistorasiat. Jatkossa puhtaiden pyykkien säilytys tulee olemaan ryhmien omissa tiloissa. Kalusteeseen varataan yksi lukittava kaappi pyykinpesuaineille. Muu varustus tilan tilakorttien mukaisilla varusteilla.

Siivouskeskus/vaatehuoltotila

Sijoitetaan päiväkodin ensimmäiseen kerrokseen, jolloin tavaratoimitukset ja jätepisteelle kulku on sujuvaa. Tila sijoitetaan lähelle hissiä, jotta tavaroiden ja koneiden siirrot ovat turvallista tehdä, tilan oven pitää avautua käytävään, niin ettei lähellä ole esteitä oven avautumiselle. Siivouskeskus toimii puhtauspalvelun varastotilana, johon varastoidaan paperit, jätesäkit, puhdistusaineet jne. sekä siivouksessa tarvittavat koneet ja laitteet. Koneiden ja laitteiden puhdistuspiste tulee varustaa hiekanerottelukaivolla 300x300 ja käsisuihkulla. Tilassa pestään päivittäin siivouksessa käytettävät siivousliinat, mopit ja päiväkodin peppupyyhkeet, sekä pestävät ruokalaput, sekä vuoden 2023 alusta päiväkodin liinavaatteet. Tila varustetaan 8 kg teollisuuspesukoneella ja 8 kg kuivausrummulla, ja koneiden alle tulevilla erillisillä jalustoilla. Pyykinkäsittelykoneille tulee valaa betonista erillinen 10–15 cm koroke johon koneet pultataan kiinni. Jos tilaan tulee lattialämmitys, niin pyykinkäsittelykoneiden alle ei lämmityskaapeleita laiteta. Tilan ilmavaihdon tulee olla hyvä. Tilan muut varusteet päiväkotitilakorttien mukaisilla varusteilla. Tilan tulee olla lukittava.

Siivoustila 2krs.

Jos päiväkoti rakennetaan useampaan kerrokseen, niin siivoustilat tulee olla joka kerroksessa. Siivoustila tulee sijoittaa lähelle hissiä ja tilan oven tulee avautua käytävään. Siivoustilan sijoittelussa tulee ottaa huomioon esteettömyys. Oven leveys 900 mm. Siivoustilat toimivat siivouksen väline- ja varastotilana. Tilassa säilytetään hygieniatuotteet, jätesäkit, puhdistusaineet ja siivousvaunut, sekä osa siivouksen

käytettävistä koneista. Tila varustetaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisilla varusteilla. Tilan tulee olla lukittava.

Materiaalien päästöluokka M1. Rakentamisen puhtausluokka P1.

3.1.10 Jätehuollon tilat

Syväkeräyssäiliöiden sijoitus niin, että säiliöt voidaan huoltaa ja korjata, myös säiliöiden takana.

Jätepiste sijoitetaan huoltopihan yhteyteen niin, että keittiön ja siivouksen jätteiden kuljetusmatka on lyhyt ja kulku esteetön, sekä talvella lumen poisto toimii. Jätepalvelu toteutetaan syväkeräyssäiliöillä, seuraaville jätejakeille:

- Sekajäte 5 m³
- Kartonkijäte 3 m³
- Biojäte 600 l
- Muovijäte 1,5 m³
- Pienmetalli 1,5 m³
- Paperi 600 l

Säiliöihin lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle kumiläpät. Säiliöiden lukkopohjien tilaus säiliöiden yhteydessä. Syväkeräyssäiliöiden pyöreä malli on todettu käytössä kestävimmiksi. Puolitettuun säiliöön, kuitenkin jätteille omat kansiosat. Kansiosien tulee olla riittävän suuret.150 l jätesäkki tulee sopia suuaukosta säiliöön. Kansiosiin aukipitolaitteet ja säiliöihin kyltit eri jätejakeille.

3.1.11 Väestönsuojatilat

Päiväkodin laajuus ylittää pelastuslain 71 § määritellyn väestönsuojan rakentamisvelvoitteen 1200 k-m² ja päiväkotiin rakennetaan väestönsuoja.

Vantaalla on viranomaisneuvotteluissa linjattu, että Vantaan kaupungin koulu- ja päiväkotihankkeissa väestönsuoja mitoitetaan hankkeen laajuuden ja keskimääräisen henkilömäärän mukaan siten, että rakennuksen / rakennusryhmän koon ollessa 1200 - n. 2200 k-m² on rakennettava 1 kpl varsinaiselta suoja-alaltaan vähintään 90 m² S1-luokan väestönsuoja 120 henkilölle.

Väestönsuojaan sijoitetaan tiloja, joiden toiminnallisuus sen sallii, kuten sosiaalitilat ja varasto. Tämä tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

3.1.12 Pihan vaatimukset

Päiväkodin piha-alueen tavoitemitoitus on noin 20 m² / tilapaikka. Tämän kohteen tavoitteellinen toiminnallisen piha-alueen koko on siten 2520 m².

Päiväkodin piha on osa oppimisympäristöä. Se suunnitellaan virikkeiseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista ja kannustaa liikkumaan. Pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus sekä tarve luontokosketukselle, mikä edistää lasten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia. Olemassa olevia puita pyritään tontilla säilyttämään mahdollisuuksien mukaisesti. Varaudutaan istuttamaan uusia puuntaimia (min. h 3,5m) piha-alueelle yht. 30 kpl.

Liikkumisen ohjaukseen sekä valvottavuuteen ja ilkivaltaan ehkäiseviin tekijöihin kiinnitetään erityistä huomiota. Jalankulku ei saa ristetä ajoneuvoliikenteen kanssa. Saattoliikenne erotetaan turvallisuussyistä lasten käytöstä olevista alueista, saattoliikenne ei saa ristetä huoltoliikenteen kanssa. Pääkulkureitit mitoitetaan niin, että koneellinen kunnossapito on mahdollista.

Leikkipiha voidaan suunnitella siten, että se jakautuu kahteen osaan: pienten ja isojen piha-alueisiin. Piha aidataan. Kentän puoleinen aitaosuus 4-6m, ettei kiekot lennä pihaan.

Päiväkodin pihaan sijoitetaan Vantaan kaupungin tilakeskuksen ”piha” -tilakortin mukaiset lasten leikkivälineet. Tontilla tulee sijaita myös leikkiväline- ja vaunuvarastot, jotka voivat sijaita myös osana päiväkotirakennusta. Lisäksi pihassa tulee olla sadekatos/aurinkosuoja. Piha vaatii myös selkeästi merkityt ja turvalliset tilat pyörien ja pyörien lastenkuljetusperäkärryjen säilytykseen.

Pihalle suunnitellaan yhtenäisiä kasvillisuusalueita ja istutettaviksi kasveiksi valitaan lajikkeita, jotka viihtyvät tontin olosuhteissa. Pihan läpäisevien pintojen määrään tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ylärinteestä tihkuva maavesi huomioitava. Piha toteutetaan Vantaan kaupungin pihakortin mukaisesti sekä otetaan ohjeellisena huomioon pihaan kohdistuvat kaavamääräykset. Tonttivedet imeytetään oman tontin alueella Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaisesti. Kylmien varastojen katot toteutetaan kasvikattoina.

Tarkempi pihan toteutustapa kuvataan päiväkotisuunnitteluohjeessa (oheismater.).

3.1.13 Muuta

<u>Segregaation ehkäisy:</u>

Alueellinen sosioekonominen ja etninen segregaatio on tunnistettu Vantaalla

haasteeksi. Segregaation vaikutukset varhaiskasvatusyksiköille ovat merkittäviä, sillä alueellinen eriytyminen heijastuu suoraan päiväkotien lapsipohjaan.

Toisin sanoen, jos hyvä- ja huono-osaisuus kasautuvat alueellisesti, sama tapahtuu myös päiväkotien tasolla. Sellaisten alueiden päiväkodeissa, joihin on keskittynyt paljon huono-osaisuuden riskitekijöitä, kuten pienituloisuutta, työttömyyttä ja vieraskielisiä, lasten ja perheiden tuen tarve on usein suurempi kuin hyväosaisilla alueilla.

Päiväkotisuunnittelun näkökulmasta alueelliset erityispiirteet tulisi huomioida niin, että erityisesti huono-osaisilla alueilla kiinnitetään huomiota tilojen muunneltavuuteen ja taataan rauhallisia tiloja pienryhmätoimintaan, perheiden tapaamiseen, sekä moniammatilliseen työskentelyyn. Lisäksi erityisesti huono-osaisilla alueilla tulee kiinnittää huomiota siihen, että päiväkodin sisä- ja ulkotilat ovat alueen asukkaiden käytössä päiväkodin ollessa suljettuna, jotta voidaan lisätä mahdollisuuksia vapaamuotoisille yhteisöllisyyttä lisääville kohtaamisille ja ohjatulle harrastustoiminnalle alueella.

3.2 Tilaohjelma

3.2.1 Päiväkodin toiminnallinen henkilömitoitus

Varhaiskasvatuslain asetuksen (2020) mukaan yhtä hoito- ja kasvatushenkilöä kohden saa olla lapsia:

- alle 3-vuotiaita enintään 4 lasta /
  1 hoito- ja kasvatustehtävässä oleva henkilö
- ja 3 vuotta täyttäneitä enintään 7 lasta /
  1 hoito- ja kasvatustehtävässä oleva henkilö

Vaaralan Talkootien päiväkotiin tulee 126 tilapaikkaa. Lasten määrä vaihtelee sen mukaan, ovatko he alle vai yli 3-vuotiaita. Päiväkodissa toimintaa järjestetään 9 kuukauden ikäisistä 6-vuotiaisiin saakka. Kuhunkin lapsiryhmää kuuluu 3 kasvattajaa ja lapset. Kullakin kasvattajalla on laskennallisesti maksimissaan 3 tai 7 lasta. Tilapaikkamäärä on lasten iän mukaan minimissään yhdeksän (12) ja maksimissaan kaksikymmentäyksi (21). Ryhmissä voi olla lapsia, jotka tarvitsevat kasvun ja kehityksen tukea. Pienimpien lasten ryhmäalueet pyritään saamaan maantasokerrokseen.

Tilapaikkoja yhteensä 126, jotka jakautuvat kuuteen ryhmään:

- yhdessä ryhmässä on 21 tilapaikkaa
- yhteensä 6 x 21 = 126 tilapaikkaa

Päiväkodissa on hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 18 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelee päiväkodin johtaja sekä puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa noin 6 henkilöä. Henkilökunnan määrä yhteensä on 24 henkilöä.

3.2.2 Tilaohjelma ja tehokkuustavoitteet

Tilamitoitustavoitteet perustuvat Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen, päiväkotien RT-ohjekortin sekä tilaohjelman mukaisesti (liite).

Päiväkodin tilat perustuvat päiväkotisuunnitteluohjeen mukaiseen 126-paikkaisen päiväkodin tilamitoitukseen, tilaohjelman mukaisesti tavoitteet:

- hyötyala 1009,5 htm²
- huoneistoala 8,99 htm2 / tilapaikka = 1141 htm²
- bruttoala 1510 brm²

3.3 Tilojen vaatimukset

Rakennuksen tulee olla tilaratkaisultaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Tilojen vaatimukset ja laatutavoitteet sekä kalustus- ja varustusvaatimukset on esitetty Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjeessa sekä tilakorteissa.

4 RAKENNUS

4.0 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 pitkiksi.

Päiväkodin toiminta on turvallista ja ilmanlaadultaan terveellistä mahdollisesti toiminnan aikana ympärillä olevista muista rakennustyömaista huolimatta.

4.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vahvavirtakaapeliverkon ja sähkö-

keskusten tekninen tavoitekäyttöikä on 40 vuotta. LVI-runkokanava-, putki- ja johtoverkkojen tekninen tavoitekäyttöikä 50 vuotta.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017); Opetusrakennus ja päiväkoti (luokka 6) mukaan päiväkodin energiatehokkuuden vertailuluku saa olla A-luokassa enintään 100 kWhE/(m² a).

Vaaralan Talkootien päiväkodin tavoitteellinen, laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on ≤ 70 kWhE/(m² a). Energiatehokkuuden suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelualojen saumatonta yhteistyötä.

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

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavalla tai vesikatolle asennettavalla aurinkosähkövoimalalla, jonka suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle arvioitu kesäaikainen sähkötehon tunneittainen peruskulutus. Aurinkosähkövoimalan alustava teho on 25...35 kWp. Kattomuodon on tuettava aurinkosähkövoimalan sijoittumista etelään ja länteen, eivätkä itse kattorakenteet saa aiheuttaa varjostumia aurinkosähkövoimalalle.

Maanalaisen johtokartan mukaisesti rakennuspaikka sijaitsee kaukana nykyisestä kaukolämpöverkosta sekä pohjoisen että etelän suunnasta tarkasteltuna. Rakennuksen lämmön ja jäähdytyksen tuotanto toteutetaan maalämpöjärjestelmällä. Alustava maalämpöjärjestelmän koko olisi luokkaa 6-9 kpl 350 m syviä maalämpökaivoja. Järjestelmän koko ja komponentit (pumput, varaajat, maalämpökaivot, sähkökattila) vahvistuvat jatkosuunnittelun aikana.

Rakennukseen asennetaan myös LED-valaisimet sekä sähköautojen latausasemat.

Rakennuksen energiatehokkuustavoitteiden toteutumisen seurantaa varten se varustetaan sähkön-, lämmön- ja vedenkulutuksen päämittauksilla sekä riittävällä määrällä alamittareita toimitilajohtamisen mittarointiohjeen (mittarointiohje LVIAS-suunnittelijoille, 26.4.2024) mukaisesti.

Rakennuksen tarkempi mittarointisuunnitelma esitetään mittarointikaaviossa.

Talotekniikan hallintaa sekä myös energiankäytön tehostamista varten asennetaan rakennukseen puitesopimustoimittajan etävalvonnalla varustettu automaatiojärjestelmä.

Elinkaarisuunnittelija selvittää toteutussuunnitteluvaiheessa kustannustehokkaimman energiaratkaisun rakennuksen elinkaarelle huomioiden rakennuksen arkkitehtuurin, massoittelun sekä materiaalit.

Hyödynnetään energiaratkaisun valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.

Puurakennuksen kyseessä ollessa lasketaan myös hiilikädenjälki viimeistään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Hiilijalanjäljen laskenta suoritetaan ensimmäisen kerran L1-vaiheessa. Tilaaja tilaa laskennan ulkopuoliselta konsultilta. Hiilijalanjälki on yksi hankeen etenemistä ohjaavista tekijöistä suunnittelun edetessä.

Rakennuspaikan osoittauduttua maaperän sekä pohjavesiolosuhteiden osalta haasteelliseksi tutkitaan kasvikattojen toteuttamismahdollisuudet päärakennukseen sekä huleveden imeyttäminen tontilla.

4.0.2 Tilatehokkuustavoite

Ks. kohta tilaohjelma.

4.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilojen suunnittelun tavoitteena on tilojen toiminnallinen ja tekninen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat muuntuvat tai ovat käytettävissä useampaan käyttötarkoitukseen ja tekniset ratkaisut mahdollistavat tulevat käyttötarkoituksen muutokset. Rakenteelliseen muuntojoustavuuteen pyritään valitsemalla runkojärjestelmä niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Muuntojoustovaatimuksissa noudatetaan Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen ´Suunnitteluohje´ -dokumentin (oheismateriaali) tavoitteita.

<u>Rakenteiden muuntojousto</u>

Kantavat seinälinjat sijoitetaan ulkoseinälinjoille ja rakennusrungon syvyyden vaatiessa rakennusrungon sisällä kantava linja toteutetaan palkeilla ja pilareilla. Poikittaiset jäykistävät seinälinjat ovat sallittuja vain esim. porrashuoneen seininä. Jäykistävät seinät ovat ulkoseinälinjoilla tai käytetään mastojäykistystä. Maantasokerrok-

sen vapaa korkeus valitaan siten, että talotekniikalla on riittävästi tilaa korkeussuunnassa.

Tilojen muuntojousto
Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin.

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin. Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

Rakennuksen ikkunoiden sijainti ja koko tulee myös suunnitella mahdollisia tilajakoja huomioiden.

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

4.0.4 Ääniolosuhteet

Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

Ympäristöministeriön asetuksessa edellytetään muun muassa, että opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- ja toimistotilojen ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö. Rakennuksen opetus-, kokous-, ruokailu-, hoito-, harrastus-, liikunta- ja toimistotilojen melun- ja tärinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö ja käyttötarkoitus huomioon ottaen riittävä puheenerotettavuus (Yma 796/2017).

Asetuksen perustelumuistiossa todetaan, että uuden rakennuksen taloteknisistä laitteista tai hissistä aiheutuva keskiäänitaso ei saisi ylittää 28 desibeliä. Puheenerottavuutta koskevan vaatimuksen täyttymiseksi käytettäviä arvoja perustelumuistion mukaan.

Taulukko 4. Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vaatimukset erilaisten tilojen akustisista ominaisuuksista koskien jälkikaiunta-aikaa ja puheensiirtoindeksiä.

Huonetila	Jälkikaiunta-aika T (s)	Puheensiirtoindeksi STI
Opetus- tai kokoustila	0,5 - 0,7	≥ 0,7
Ruokailu- tai liikuntatila	≤ 1,2	≥ 0,6
Potilashuone, hoito- tai harrastustila	≤ 0,8	≥ 0,6
Toimistotila	≤ 0,6	≤ 0,5

Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä määrittelee mm. seuraavaa:

> Päiväkodin varhaiskasvatuksen opetustiloissa kommunikoinnin tulee olla vaivatonta. Päiväkodin varhaiskasvatuksen opetushuoneen jälkikaiunta-ajan T ohjearvo on pienempi tai yhtä suuri kuin 0,6 sekuntia.
>
> Kokoustilan jälkikaiunta-ajan T ohjearvo on välillä 0,5 - 0,7 sekuntia ja puheensiirtoindeksin STI ohjearvo on suurempi tai yhtä suuri kuin 0,7.

4.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennus on pääosin puurunkoinen ja -julkisivuinen. Rakennuksen paloluokka on P1 tai P2 suunnitteluratkaisusta riippuen. Koko rakennuksessa on paloilmoitinjärjestelmä. Palo-osastointi tehdään paloteknisen suunnitelman mukaan ja läpivienneistä laaditaan toteutuskelpoinen palokatkosuunnitelma. Rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

4.0.6 Sisäilmatavoitteet

Lähtökohtaisesti rakennus suunnitellaan S2-sisäilmastoluokkaan Vantaan kaupungin päiväkotisuunnitteluohjeiden mukaisesti. Lämmityskauden ulkopuolella sisälämpötila voi liukua yli S2 vaateen vain rajatuissa tiloissa.

Rakennus suunnitellaan niin, että erillinen viilennystarve minimoidaan. Viilennys hoidetaan ensisijaisesti mekaanisin keinoin (pimentävät verhot tai sälekaihtimet, auringonsuojakalvot ikkunoihin.) Rakennuksen lämpö- ja jäähdytystehontarpeet simuloidaan ja erillinen viilennys toteutetaan käyttäjän osoittamiin tiloihin maalämpöjärjestelmän passiivijäähdytystä hyödyntäen, tuloilman viilennyksellä kombi- tai, jäähdytyspatterein ja lattiaviilennyksellä tai puhallinkonvektorein.

<u>Kosteudenhallinnan tavoitteet</u>

Tilat toteutetaan julkaisun RIL 250 - 2011 kosteudenhallinta- ja homevaurioiden estäminen, kosteusriskiluokan R2 mukaisesti sääsuojan alla. Noudatetaan Kuiva-ketju 10 (tai vastaavaa) -toimintatapaa.

Sisätilojen rakennusmateriaalien päästöluokkavaatimus
Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2018 päästöluokan M1 vaatimukset.

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

4.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Vaaralan alue on täydentyvää kaupunkialuetta. Ympäröivä tämänhetkinen rakennuskanta on pääosin yksi- ja kaksikerroksisia pientaloja 1970- ja 1980-luvulta.

Uudisrakennuksen tulee noudattaa Vantaan arkkitehtuuriohjelman periaatteita ja sen tavoitetta laadukkaasta ja ilmaisuvoimaisesta arkkitehtuurista: ”Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.” Päiväkodin tulee olla luonteeltaan julkinen rakennus, ja arkkitehtuuriltaan ohjelman periaatteen mukainen. Pientalovaltaisen alueen keskellä arkkitehtuuri voidaan sopeuttaa ympäristön mittakaavaan.

Päiväkodin arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja selkeää sekä ilmentää rakennuksen käyttötarkoitusta. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne tulee tehdä kasvikattoisina. Tarkempi määrittely katsotaan toteutussuunnitteluvaiheessa yhdessä kaavoituksen kanssa.

Kiertotalous
Vantaan kaupungin Resurssiviisauden tiekartassa on valtuustokaudella 2021–2025 asetettu yhdeksi tavoitteeksi rakentamisen kiertotalouden edistäminen. Puutarhatien päiväkodin suunnitteluvaiheen alussa selvitetään, onko Vantaalla käynnistymässä kaupungin omaa, ja aikataulullisesti sekä rakennusmateriaalien ominaisuuksiltaan sopivaa, purkuhanketta, jonka purkumateriaaleja olisi mahdollista uusiokäyttää. Sopivan kohteen löytyessä purku- ja kierrätysmateriaaleja pyritään hyödyntämään myös tässä uudisrakennuksessa.

4.2 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.

Esteettömyys- ja käyttöturvallisuuden osalta noudatetaan mm. seuraavia vaatimuksia:

Rakennukseen on oltava vähintään 1 200 millimetriä leveä, helposti havaittava, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton kulkuväylä tontin tai rakennuspaikan rajalta sekä tilasta ja alueelta, joka palvelee rakennuksen käyttöä. Ulkotilassa sijaitsevan kulkuväylän kaltevuus saa olla enintään viisi prosenttia. Jos kulkuväylällä on porras, sen yhteydessä on oltava luiska tai kiinteästi asennettu pyörätuolin ja pyörillä varustetun kävelytelineen käyttäjälle soveltuva henkilöiden nostoon tarkoitettu laite.

Rakennuksen sisäänkäynnit suunnitellaan esteettömiksi. Sisäänkäyntien yhteyteen toteutetaan avautumispuolelle vähintään 1500x1500 mm levyinen tasanne. Kynnysten korkeudet toteutetaan korkeintaan 20 mm korkuisina. Esteettömien kulkureittien ovet toteutetaan vapaalta leveydeltään vähintään 850 mm levyisinä.

Portaan ja tasanteen sivureunat on varustettava korotuksella, joka estää luistamisen reunan yli, jos tason ja kaiteen tai seinän välisestä raosta mahtuu leveydeltään yli 50 millimetrin kokoinen kuutio. Portaan tasanteelle aukeavan oven etäisyyden luiskan tai porrassyöksyn yläreunasta on syöksyn sivuseinällä oltava vähintään 400 millimetriä ja päätyseinällä vähintään 1 500 millimetriä. Uloskäytävän kulkureitillä olevan oven eteen ja taakse on varattava vähintään 800 millimetrin pituinen tasanne.

Portaassa ja luiskassa on oltava käsijohde koko pituudella ja molemmilla puolilla syöksyä. Julkisissa ja lasten käyttöön tulevissa tiloissa on oltava kaksi käsijohdetta päällekkäin lasten ja pyörätuolilla liikkuvien huomioon ottamiseksi. Käsijohteesta on saatava tukeva ote. Käsijohteen ja sen päät-

teen on oltava turvallinen ja sen on jatkuttava syöksyn vähintään 300 mm alkamis- ja loppumiskohdan ohi. Johteen on jatkuttava yhtenäisenä välitasanteella.

Kaksi- tai kolmikerroksiseen rakennukseen toteutetaan hissi (hissikorilla varustettu kevythissi tai hissi). Esteetön wc-tila toteutetaan molempiin/jokaiseen kerrokseen. Esteettömien wc-tilojen tulee yhdessä muodostaa kokonaisuus, jossa rakennuksesta löytyy kummaltakin puolelta lähestyttävä wc-istuin.

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 tasaisia. Lattia- ym. pinnasta kohoavia saumalistoituksia, kynnyksiä ym. ei saa olla. Ovien kynnyksettömyyden toteuttamisessa noudatetaan RT-ohjekortin, Vanhusten palveluasuminen RT 93–11134, kuvan 85 mukaan. Eteismatot yms. tulee olla upotettuna lattiapinnan tasoon.

4.3 Rakennetekniset tavoitteet

Rakennus on kaksikerroksinen ja rakennukseen tulee hissi ja väestönsuoja.

Rakennukset voidaan perustaa alustavasti paaluttamalla ja alin lattiataso tehdä kantavana. Paalutyypin valinnassa ja paalutustyössä tulee erityisesti kiinnittää huomiota paalutuksen ympäristövaikutuksiin. Lähiympäristö on tiiviisti rakennettua ja painuma- ja tärinäherkkää.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet sekä painumaherkkiä rakenteita tai päällysteitä sisältävät piha-alueet suositellaan pilaristabiloitaviksi.

Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Pohjavedenpinnantaso selvitetään pitkäaikaisilla mittauksilla. Pohjavesi on alueella paineellista.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Mahdollinen liikennetärinä tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Valittavan kantavan rakenteen mukaisesti valitaan joko jatkuvat anturalinjat tai pilarianturat.

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

Rakennuksen kantavat rakenteet tulee olla pääosin puuta pois lukien väestönsuoja, joka on betonirakenteinen. Myös kantava alapohja voi olla betonirakenteinen. Pyritään käyttämään vähähiilistä betonia.

Runkojärjestelmä valitaan niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys valitaan niin, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat ulkoseinille. Poikittaisia ja pitkittäisiä kantavia seinälinjoja ei pääsääntöisesti sallita estämään muuntojoustavuutta. Runkojärjestelmänä suositellaan käytettäväksi pilari-palkki -järjestelmää rakennusrungon sisällä.

Ulkoseinälinjoilla on kantavana rakenteena joko pilari-palkki-rakenneratkaisu tai kantava rankarakenne. Pilari-palkki -rakenneratkaisu voi olla myös CLT:tä tai massiivipuuta. Ulkoseinien kantavat rakenteet voidaan tehdä myös massiivipuurakenteisina tai rankarakenteisina puusta. Puurakenteisessa yläpohjassa höyrynsulku tiivistetään lämmöneristekerrosta vasten esimerkiksi puukuitulevyllä.

Rakennukseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan.

Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen kiinnitetään erityistä huomiota ja tiiveyden varmistamiseksi laaditaan detaljit kaikista erilaisesta liitos- ja epäjatkuvuuskohdista. Rakenneratkaisuissa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

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

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

Rakennuksen paloluokka on P2 tai P1, paloluokka tarkentuu suunnitteluvaiheessa.

Päärakennuksen vesikatto on kasvikatto, kasvualustan paksuus vähintään 150 mm (niitty/ketokatto).

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

Piharakennusten ja -rakennelmien katot toteutetaan kasvikattoisina.

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin (IV, lattialämmitys ja sähkötekniset vedot).

Päiväkodin ryhmätiloja tulee voida yhdistää siirtoseinin.

Lisäksi päiväkodin tiloja jaetaan esim. akustisilla kevyillä jakoseinillä tai kalusteilla pienemmiksi ja/tai rauhallisemmiksi työskentelytiloiksi.

4.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

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

Järjestelmien tulee olla kohtuullisessa määrin muuntojoustavia. Järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tilojen osittaiset muutokset (ja alla mainittava ilmamäärien lisääminen) ovat mahdollisia, ilman laajamittaisia järjestelmämuutoksia. Tekniset tilat ja laitteet sijoitetaan järjestelmien kannalta optimoituihin paikkoihin.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Suunnittelussa ja toteutuksessa käytettäviä ohjeita ja huomioitavia seikkoja mm;

- Vantaan kaupungin suunnitteluohje
- Huonekortit
- Energiansäästön tavoitteet ja vaatimukset

- Mittarointiohje
- Ohje lattialämmityksen suunnitteluun
- Päiväkotien suunnitteluohje
- Rakennusautomaation suunnitteluohje
- Järjestelmien hyvä etäseuranta ja -ohjattavuus, olosuhteiden hallinta

Lämmitys ja jäähdytys

Lämmöntuotto

Lämmitysmuodoksi valitaan maalämpö. Lämmitysjärjestelmä varustetaan ‘lämpöakuin’ (lataussäiliöt) ja sähkökattilalla (varalämmitys). Rakennuksen lämmitys- ja jäähdytystarpeet simuloidaan. Maalämpökaivojen mitoituksessa otetaan huomioon jäähdytystehontarvelaskennan mukaisen viilennyksen ottaminen maalämpökaivoista vapaajäähdytyksellä. Rakennukseen tulee maaviileällä viilennettyjä tiloja Vantaan päiväkotisuunnitteluohjeen mukaisesti. Suunnitteluvaiheessa selvitetään rakennuksen elinkaaren kannalta edullisin viilennysmuoto, huomioiden kustannustalous sekä hiilineutraaliustavoitteet. Viilennyslaitteiden äänitasojen on täytettävä S2-luokan äänitasot keskinopeudella. Lämmityslaitteistot sijoitetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, sille varattuun erilliseen tekniseen tilaan. Käynti tilaan rakennuksen ulkopuolelta.

Lämmöntuottojärjestelmä tuottaa energiaa; lämmitysjärjestelmään, ilmanvaihdon lämmitykselle, sekä lämpimän käyttöveden valmistukseen. Lämmöntuottolaitteet sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen sille varattavaan tekniseen tilaan.

Rakennuksen lämpö- ja jäähdytystehontarpeet simuloidaan ja erillinen viilennys toteutetaan käyttäjän osoittamiin tiloihin maalämpöjärjestelmän passiivijäähdytystä hyödyntäen, tuloilman viilennyksellä kombi- tai jäähdytyspatterein ja lattiaviilennyksellä tai puhallinkonvektorein. Viilennyslaitteet, lattialämmitykset ja kiertoilmakojeet liitetään rakennusautomaatioon.

Lämmönjako

Pääasiallinen lämmönjakotapa on lattialämmitysjärjestelmä. Tuuli- ja märkäeteiset varustetaan lisäksi lämminkiertoilmakojein ja keittiötilat patterilämmityksellä.

Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupunki; ´Ohje lattialämmityksen suunnittelusta ja toteutuksesta Vantaan kaupungin rakennuskohteissa´. Lattialämmitysputkistossa käytetään tehdasvalmisteisesta happidiffuusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy).

Lämmitysjärjestelmän ja ilmanvaihdon lämmityksen runkojohdot asennetaan rakennuksen sisälle ’alaslasketun katon’ sisään. Runkojohtojen materiaali on teräsputki, putkisto eristetään (jos käytetään mineraalivillakourueristettä, eriste pinnoitetaan). Mikäli lattialämmitysjärjestelmää hyödynnetään kesäaikaisen viilennyksen tuottamiseen, huomioidaan tämä mm. putkieristeiden materiaaleissa ja tiiveydessä (solukumi-eriste, tiiviit saumat) ja kastepisteohjaus.

Ilmanvaihto

Rakennus varustetaan energiatehokkaalla lämmön talteenottolaittein varustetulla koneellisella tulo- ja poistoilmajärjestelmällä.

Ilmanvaihtojärjestelmä toteutetaan (ensisijaisesti) hajautetulla ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa jokaista ryhmäaluetta palvelee oma erillinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihdon toteutustapa määritetään suunnitteluprojektin osana.

Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1. Tilakohtainen raitisilmavirtaminimi lepo-, ryhmä- ja opetustiloissa tilojen käyttöaikoina on 8 dm^3/s, hlö, kuitenkin aina vähintään 3 dm^3/s, m^2.

Ilmanvaihtokoneet sijoitetaan palvelualueelle pariovilla varustettuihin konetiloihin. Huolto toteutetaan käyttötilojen puolelta.

Palvelualueiden ilmanvaihdon ohjaukseen liitetään ohjaavia olosuhdetekijöitä;
TE, CO2, VOC.

Yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan palvelualueen ilmanvaihdon käyntiä ohjaavat lisäaika-ajastinkytkimet (0…3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen ulkopuolelle asetetaan huonetilaa osoittavan kilven alapuolelle tilan raitisilmamäärän mukaista maksimihenkilömäärää osoittava kilpi.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon (jaksottainen tuuletus).

Keittiön ilmanvaihdon laitehankinnat ja järjestelmäasennukset tehdään kuumennuskeittiön vaatimustason mukaisesti.

Keittiön ilmanvaihto varustetaan (0… 2 h) lisäaikakäyttökytkimellä, sekä ilmanvaihdon tehostustoiminnon kytkimellä, mikä mahdollistaa ilmanvaihdon lisäaika- ja tehostustoiminnon keittiötiloista ohjattuna.

Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava.

Päätelaitteet; tarkoitukseen sopivia tehdasvalmisteisia tulo- ja poistoilmaelimiä, joissa hyvä ilmavirtojen säädettävyys.

Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään kunnallisen HSY:n vesi- ja viemärijärjestelmän piiriin. HSY:n vesihuoltojärjestelmät on esitetty tarkemmin kohdassa 5.3.

Vesimittari sijoitetaan lämmönjakokeskukseen. Mittari mallia ’ultraääni’, liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan ’itse säätyvällä’ saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot tehdään komposiittiputkista ko. putkelle tarkoitetuilla liitosmenetelmillä. Vesijohdot eristetään. Mikäli eristeenä käytetään villakourueristettä, se pinnoitetaan.

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki), tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Runkojohdot asennetaan ’alaslasketun katon’ yläpuolelle.

Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään, käytetään suojaputkea. Tällöin suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Hulevesiä viivytetään kiinteistön alueella. Järjestelmä suunnitellaan ja varustetaan viivytysjärjestelmällä. Viivytyksen suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia ja HSY - Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Viivytysjärjestelmän tyyppi määritetään suunnitteluvaiheen aikana.

Ulkoisten viemäreiden suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta pehmeän maaperän vuoksi.

Ruokahuoltoa varten; tehdään suunnitelmissa esitettyjä laitteita ja toimintaa varten tarvittavat lvia-asennukset, joilla varmistetaan hyvä tekninen ja toiminnallinen laatu.

Keittiön viemärit varustetaan rasvanerottimella. Astianpesukone on mallia ’LTO’ (käyttöveden esilämmitys pesukoneen poistovedellä).

Viileähuoneiden kompressori/lauhdutinyksiköt sijoitetaan ulkotiloihin katokseen. Laitteisto suojataan ‘pieneläinverkolla’.

Keittiö- ja ruokailutilojen määritykset suunnitellaan keittiöasiantuntijan ohjaamana.

Mikäli rakennuslupa edellyttää, rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.

Automaatio

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

Järjestelmien valvonta ja ohjaus toteutetaan Vantaan kaupungin RAU-suunnitteluohjeiden mukaisesti. Järjestelmä liitetään kaupungin Ethernet-verkon piiriin. Grafiikka toteutetaan ja liitetään Vantaan kaupungin automaatiosopimus-toimittajan (Fidelix Oy) etävalvomoon; yhteensopivuus huomioidaan hankinnoissa. ´Pilvipalveluun´ sijoitettu ohjelmisto mahdollistaa valvonnan ja toimintojen ohjaukset etänä.

Oviverhopuhaltimet ja jäähdytyslaitteet on myös liitettävä kiinteistöautomaatiojärjestelmään Vantaan suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Edellä esitettyjen toimintojen lisäksi/rinnalla; kriittiset hälytykset ohjataan vartiointiliikkeeseen. Tiedonsiirrossa käytetään rikosilmoittimen yhteyslinjaa.

Huoltokirja

Huoltokirja-aineisto viedään kiinteistönpito-ohjelmistoon luotavaan kohdekansioon, Vantaan kaupungin huoltokirjaa koskevan ohjeistuksen mukaisesti.

4.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

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

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

Päiväkodin sähköjärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan päiväkotisuunnitteluohjeen edellyttämät tavoitteet. Keskusyksiköt ja johtotiet sijoitetaan siten, että em. tavoitteet täyttyvät. Kaapeloinnissa ja laite- / kojesijoittelussa huomioidaan muuntojoustavuus.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin (kaukovalvontajärjestelmään) pilvivalvomopalveluun. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Valaisimien tulee olla rakenteeltaan ilkivaltaa kestäviä. Pylväsvalaisinten sijoittelu toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti.

Kaapeloinnissa tulee huomioida pylväsvalaisimien ja autolämmityspistorasioiden lisäysmahdollisuus tulevaisuudessa.

Pysäköintialueelle asennetaan sähköautojen latausjärjestelmä noudattaen lain 733/2020 vaatimuksia. “Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä”

Sähkönjakelu ja keskukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan pääkeskuksella ja ryhmäkeskuksilla. Keskusten paikat ja määrät tulee suunnitella optimaalisesti huomioiden tilankäytön ja kaapeloinnin minimointi sekä modulaarisuus.

Rakennus varustetaan sähköntoimittajan päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävillä energiankulutuksen seurantamittareilla. Noudatetaan Vantaan Kaupungin mittarointiohjetta. Sähköautojen latausasemille varataan sähkölaitoksen mittarialusta, joka liitetään pääkeskuksen mittaamattomaan kenttään.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energiankulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakenteisia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin sekä modulaarisuuteen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Johdot ja niiden varusteet

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

- maadoituksia/ukkossuojauksia
- voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- valaistusta ja pistorasioita
- tele- ja turvajärjestelmiä
- 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.

Sähkökalusteiden (rasiat ym.) sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistustasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 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. Saliin asennetaan urheilutilan valaisimet.

Energiatehokkuus tulee huomioida myös valaistusohjauksissa. Ulkovalaistusohjaukset toteutetaan soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia ja valoisuusantureita. Sisävalaistusohjaukset toteutetaan seuraavasti:

- lepo- ja leikkihuoneiden sekä henkilökunnan taukotilan valaistusta ohjataan tilakohtaisilla himmentimillä ja läsnäolo / liiketunnistimilla (valojen

sammutus). Lisäksi lepohuoneiden lukualueelle asennetaan noin 1800 mm:n korkeudelle himmennettävä ja suunnattavissa oleva lukuvalo
- käytävien valaistuksia ohjataan painikkeilla / kytkimillä ja liiketunnistimilla (valojen sammutus)
- salin valaistusta ohjataan painikkeilla ja läsnäolo / liiketunnistimilla (valojen sammutus)
- yksittäisten pienien tilojen valaistusohjaukset voidaan toteuttaa tilakohtaisilla kytkimillä (liiketunnistimien käyttö on sallittua)

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida kodinomaisuus sekä seinäpintojen valaistus. Valaistuksen tulee olla tilakohtaisesti ohjattavissa.

Ulkovalaistus toteutetaan energiatehokkailla valaisimilla. Pimeän aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkivaltariskin sekä kameravalvonnan takia. Vähintään 1/3 valaistuksesta tulee olla päällä pimeällä virka-ajan ulkopuolella.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6 mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (FTP). Järjestelmä palvelee tietoliikennettä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointiteline asennetaan omaan erilliseen lukittavaan teletilaan. Pistorasioita asennetaan mm. toimistoihin, kokoushuoneeseen, ryhmähuoneisiin, monitoimitilaan, keittiöön ja teknisiin tiloihin.

Erityistä huomiota kiinnitetään lasten käyttöön tarkoitettuihin tieto- ja viestintätekniikkalaitteisiin, varmistetaan tietotekniikkayhteyksien ja sähköpistorasioiden käytettävyys.

Rakennus ja sen pääsisäänkäyntien edustat varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Liityntärasiat asennetaan rakennuksen sisälle.

Lisäksi aurinkosähköjärjestelmän energian tuoton seurantamonitorille asennetaan rasia ja invertterin läheisyyteen varataan wlan- tietoliikennerasia.

Väestönsuojaan asennetaan passiiviantenni palvelemaan mobiiliverkon kuluvuutta varten. Väestönsuojan ulkopuolelle ulkoantenni.

Yhteisantennijärjestelmä

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

Äänentoisto- ja AV-järjestelmä

Salin ja ruokalan äänentoisto toteutetaan ns. siirrettävällä AV-vaunulla (Artome movea). Laitteistokokonaisuus päätetään suunnitteluvaiheessa. Lisäksi monitoimisali ja ruokailutila varustetaan kuulorajoitteisten induktiosilmukalla sekä vahvistimella. Induktiosilmukan pääterasioiden sijoituksessa huomioitava AV-vaunun käyttöpaikat. Induktiosilmukat suunnitellaan ja asennetaan voimassa olevien lakien, asetusten ja standardien mukaan.

Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan sisääntuloauloihin, ryhmähuoneisiin, monitoimisaliin, henkilökunnan taukotilaan, keittiöön ja pihan puolelle ulkoseinään. Ulkokello on valaistua mallia. Keskuskelloa varten asennetaan erillinen ulkoantenni.

LE-wc -hälytysjärjestelmä

LE-wc -tilat varustetaan tilakohtaisilla hälytysjärjestelmillä.

Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet

Rakennuksen lapsiryhmien pääsisäänkäynnit ja keittiön sisäänkäynti varustaan soittokellojärjestelmällä. Huomioitava, että kunkin lapsiryhmän ovikellot soivat vain kyseisessä lapsiryhmässä ja kuuluvat hyvin lapsiryhmän alueella. Tarvittaessa lapsiryhmiin asennetaan lisäkellot. Soittokelloja ei saa asentaa lepohuoneisiin.

Yksi toimistohuone varustetaan sisäänpyyntö -järjestelmällä (”liikennevalot”).

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta. Tällä hetkellä Vantaan Kaupungin puitesopimustoimittaja on Fidelix.

Rikosilmoitusjärjestelmä

Rakennus varustetaan rikosilmoitusjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena liikeilmaisimilla. Hälytystoiminto liitetään vartiointiliikkeeseen langattomasti. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus tilaajan erillishankinta.

Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja sekä osin piha-aluetta ja katoksia. Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa. Laitteet ovat tilaajan erillishankinnassa.

Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä

Iltakäyttötiloihin johtavat pääkulkureittien ovet varustetaan sähköisellä kulunvalvonnalla (iLoq/Timmi). Iltakäyttöalueiden lukituksissa on myös huomioitava hätäpoistumistiet.

Muut rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet (myös keittiön ulko-ovi) varustetaan putkitusvarauksilla ja ylivientisuojilla.

Katso Vantaan Kaupungin ohjeet iloq sähkölukitusjärjestelmästä.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä.

Palohälytysjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä. Järjestelmää ei liitetä hätäkeskukseen, ellei rakennusluvan ehdot muuta edellytä. Kts. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7. Järjestelmän laitteina käytetään automaattisen osoitteellisen paloilmoitinjärjestelmän laitteita (kuten Schneider FXM NET).

Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennuksen varustetaan sprinkleri- ja / tai savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

Aurinkosähköjärjestelmä

Rakennus varustetaan rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkosähköpaneeleilla. Aurinkosähköjärjestelmä varustetaan inverttereillä ja paneeleilla, 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 sähköenergiantuotanto myydään Vantaan kaupungin sähköenergian toimittajalle.

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

Huomioitava myös, seuraavat ohjeet: Vantaan energia on laatinut erillisohjeen ”Pientuotannon liittäminen jakeluverkkoon” sekä Vantaan Kaupungin ohjeistus “Aurinkosähkön suunnittelu_Vantaa_Ohje 2.3”.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Puhelinoperaattorien verkon kuuluvuuden parantamiseksi rakennus varustetaan ns. antennilasein (signaalilasein / 1 lasi per kerros per ilmansuunta).

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

Märkäeteiset ja pesutilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus), ellei niissä ole vesikiertoista lattialämmitystä. Lämmitysmuodon valintaa on tarkasteltava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

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

Vesi- ja viemäröintiliittymät varustetaan sähkölämmityksellä vain, jos rakennuspaikka / routarajan läheisyys sitä edellyttää. Keittiölaitteille, pesukoneille / kuivauskoneille sekä ruoan kuljetus- ja säilytys- vaunuille asennetaan sähköliitännät. Lvi-laitteille asennetaan sähköliitännät.

Siivouksen pyykinpesu/kuivauskoneille asennetaan 3-vaiheliitäntä (400V). Pistorasiaksi valitaan erikoispistorasia (kombirasia), soveltuu 1-, 2- ja 3-vaihekäyttöön.

4.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

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

Rakennustyön puhtausluokka on P2 (Sisäilmaluokitus 2018), valmiin rakennuksen ilmanvaihtokanaviston puhtausluokka on P1.

Rakennustöissä noudatetaan kuivaketju10 tai vastaavaa kosteudenhallintamenettelyä. Rakennusosien ja -tarvikkeiden kuivaketjun on oltava aukoton. Rakennusosat ja -tarvikkeet eivät saa kostua tai kastua missään varastoinnin tai rakentamisen vaiheessa.

Rakennus toteutetaan sääsuojan alla. Rakennustyönaikaisesta sääsuojauksesta tulee laatia suunnitelma rakennesuunnittelun yhteydessä.

Rakennusosien pinnoitusvaiheessa kyseisen rakenteen suhteellisen kosteuden tulee alittaa pintamateriaalien valmistajien asettamat vaatimukset suhteelliselle kosteudelle.

Rakenteisiin asennetaan kostetta mittaavia antureita kuivumisen varmistamiseksi. Ennen pinnoitustöitä alustan suhteellinen kosteus varmistetaan porareikämittauksin RIL ohjeistuksen mukaan.

5 RAKENNUSPAIKKA

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Rakennusalue sijaitsee Hakunilan suuralueella Vaaralan kaupunginosassa. Asemakaavamuutos on käynnissä ja se vahvistuu arviolta vuonna 2025.

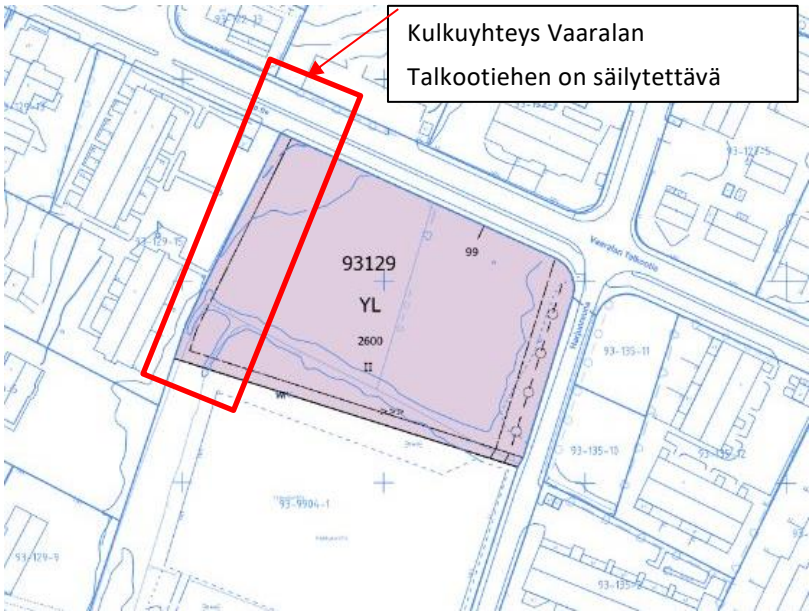


Ilmakuva (lähde; Vampatti 2022)

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Tontti on asemakaavassa tällä hetkellä VU(U) eli urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta. Alueesta on käynnissä kaavamuutos (002596 Vaaralan Talkootien päiväkoti), joka vahvistuessaan mahdollistaa päiväkodin rakentamisen tontille.



Kaavan luonnosvisualisointi (lähde; asemakaavoitus 08.2024)

Rakennusalueen luoteisreunalle mahdollistetaan polkureitin kulkumahdollisuus. Aitaus ei saa estää pohjoisreunan kulkua ja ojan yli järjestetään pitkospuut tai rumpusilta.

5.3 Tontin rakennettavuus ja pohjaolosuhteet

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Tontilla ei sijaitse kairauksia, mutta tonttia ympäröivät katualueet on kairattu pohjoisessa ja idässä. Kairaukset on tehty vuosina 1970–2005, lisäksi Vaaralan Talkootiellä sijaitsee yksi pohjavedenhavaintoputki.

Tontin luoteiskulma on korkeammalla kuin muu tontti.

Maanpinta viettää tontilla luoteesta kaakkoon sekä talkootieltä kohti hiekkakenttää. Rakennuspaikan eteläpuolella kulkee oja. Ojanpohjan korosta ei ole tarkempaa tietoa.

Alueella on pintakerrostuman alapuolella savea. Savikerrostuma on kiilamainen Vaaralan talkootien kohdalla. Savikerrostuma on myös kiilamainen tontin itärajalla.

Vaaralan talkootieltä on otettu häiriintymättömiä maanäytteitä yhdestä pisteestä vuonna 1992. Pisteessä on ollut savista liejua, liejuista savea noin 3 metrin syvyyteen asti (vesipitoisuuden maksimiarvo on ollut 152 %), 1,44–1,61 metrin syvyydeltä otetussa maanäytteessä hehkutushäviö on ollut 8,8 %. Kerrostuman alapuolella on ollut laihaa savea ja lihavaa savea vaihtelevina kerroksina. Maanäytteitä on saatu otettua pisteestä 9,61 metrin syvyyteen asti. Osissa maanäytteitä on havaittu hiekkakerrallisuutta.

Alin siipikairauksissa saatu häiriintymättömän ja redusoimattoman leikkauslujuuden arvo on ollut 5,8 kPa.

Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 3,80–27,3 metrin syvyydelle kairausajankohdan maanpinnantasosta. Vanhojen kairauspisteiden sijainnit ovat likimääräisiä ja suuntaa antavia.

Pohjavesi on ollut pohjavedenhavaintoputkessa 93262P paineellista.

Rakennettavuuskartta tontin kohdalta:



jossa :

4. Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö
5a. Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö
6. Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue

Rakennettavuuskartan mukaan rakennuspaikalla on arviolta 3,5–17,5 metrin paksuinen hienorakeinen kerrostuma.

Rakennuspaikan stabiliteetti tulee selvittää olemassa olevan/siirrettävän ojan suhteen. Myös kaltevasta ja kiilamaisesta savikerrostumasta aiheutuva rakennuspaikan mahdollinen heikko stabiliteetti tulee selvittää. Maastokäynnin 12.8.2024 mukaan avo-oja säilytetään, jotta maaperästä tihkuva vesi ja tulvavedet saa tilaa.

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

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen sijainti on selvillä. Tarvittaessa laaditaan pohjanvahvistus- ja kaivantosuunnitelmat.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin, stabiliteettianalyyseihin sekä ympäristö- ja tärinäselvityksiin.

Pima/maaperätutkimus

Ympäristöteknisen tutkimusraportin (AFRY 09/2024) mukaan maaperässä on VNa 214/2007:n mukaisen kynnysarvon ylittävästi PAH-yhdisteitä, torjunta-aineita ja kynnysarvon, alemman (arseeni) ja ylemmän (kupari) ylittäviä metallien pitoisuuksia. Täyttömaa sisältää paikoin jätettä, kuten lasia tiiltä, betonia, metallia, puuta ja muovia.

Tontilla on sijainnut jossain vaiheessa kasvihuoneita. Torjunta-ainetutkimuksia ehdotetaan tarkennettavaksi kasvihuoneiden läheisyydessä. Ennen erityisen herkkää käyttöä tulee maaperän haitta-aineet huomioida tarkemmassa riskiperusteisessa kunnostussuunnitelmassa. Mikäli pintamaat alueelta poistetaan rakentamisen yhteydessä, tulee massat ohjata luvanvaraiseen pilaantuneen maan vastaanottopaikkaan. Kynnysarvopitoiset maat voidaan pääsääntöisesti sijoittaa maakaatopaikalle, mutta niiden hyötykäyttö on luvanvaraista.

Haitta-ainepitoisen maa-aineksen kaivu ja käsittely edellyttää, että kohteelle laaditaan pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma ja tehdään ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostamisesta Uudenmaan ELY-keskukselle. Kunnostussuunnitelmassa määritetään kunnostuksen periaatteet, tavoitepitoisuudet sekä haitta-ainepitoisten maa-ainesten hyötykäyttö.

Nykyisessä käytössä metalleilla, PAH-yhdisteillä ja torjunta-aineilla pilaantunut alue on pääosin nurmikerroksen tai alueelle tuodun täyttömaan peitossa ja haitta-aineille altistuminen on siten epätodennäköistä.

Mikäli alue otetaan suunniteltuun erityisen herkkään päiväkotikäyttöön, tai alueella kaivetaan maata, tulee kohonneet haitta-ainepitoisuudet huomioida rakennustyömaan työtuvallisuussuunnitelmassa ja muissa urakka-asiakirjoissa.

Vesihuolto

<u>Vedenjakelu</u>
Harjureunan katualueen länsipuolella kulkee d160M vesijohto ja Vaaralan Talkootiellä d110M vesijohto. Molemmat vesijohdot kuuluvat Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +82.00 ja ylin on noin +94.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Vaaralan Talkootien ja Harjurinteen katualueella kulkevat muoviset d315 jätevesiviemärit. Alueen jätevesiviemärit purkavat Vaaralan jätevedenpumppaamolle, joka pumppaa jätevedet d500 paineviemäriä pitkin etelään. Jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti ja avo-ojat

Päiväkodin tontin itäosassa kulkee betoninen d1200 hulevesiviemäri, joka johtaa tontin eteläosassa sijaitsevan avo-ojan hulevedet Kormuniitynojaan. Kormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellviken'in lahdessa.

Päiväkodin tontin eteläpuolella sijaitsee avo-oja, joka johtaa pintavalunnan sekä maaperästä tihkuvan pohjaveden. Avo-ojan sivuluiskat ovat herkät sortumille, mikä tulisi huomioida tontin rakentamisen yhteydessä.

Tontin hulevesijärjestelmät

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Suunnittelussa tulee huomioida, että autoliikenteen ja jalankulun /pyöräilyn reittien risteämiset minimoidaan ja risteämäkohdat suunnitellaan erityisesti jalankulun turvallisuus huomioiden. Huoltoliikenne, ja mahdollisuuksien mukaan myös henkilökunnan pysäköinti, erotetaan saattoliikenteen pysäköinnistä ja jalankulkureiteistä. Saattoliikenteelle tulee suunnitella selkeät ja turvalliset järjestelyt, jotta saattoliikenne saadaan toteutumaan suunnitelman mukaisesti.

Pihalle tulee toteuttaa riittävä määrä runkolukittavia pyörätelineitä sekä saattoliikenteen että henkilökunnan tarpeisiin. Pyörätelineet on sijoitettava helposti käytettäviin paikkoihin sisäänkäyntien /pihan porttien läheisyyteen.

Liikkumisesteisten pysäköintipaikat tulee sijoittaa lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän esteettömistä sisäänkäynneistä.

Päiväkodin pysäköintipaikat varataan päiväkodin käyttöön päiväkodin toiminta-aikoina, mutta muina aikoina ne toimivat alueen yleisenä pysäköintinä. Päiväkodin toiminta-aikaan pysäköinti rajoitetaan aikarajoituksella saattoliikenteen tarpeisiin ja henkilökunnan paikat luvanvaraisina vain henkilökunnalle. Rakentamisen yhteydessä tulee laatia piha-alueen liikennejärjestelyille oma suunnitelma, jossa pysäköinnin, huoltoajon ja saattoliikenteen ajoreitit ja pysäköintipaikat suunnitellaan ja merkitään asianmukaisin liikennemerkein sekä esitetään kaikki liikenteenohjauslaitteet eli liikennemerkit ja tiemerkinnät sijainteineen. Suunnitelmalle on haettava tieliikennelain 71§:n mukainen suostumus.

Tontti sijaitsee lentomelualueella. Lisäksi tontti on osittain tiemelualueella ja tieliikennemelun ennustetaan kasvavan. Kaavan mukaan päiväkodin ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Radonselvitys

Maaperän mahdollinen radonaktiivisuus tutkitaan ja rakennus varustetaan radonpoistoputkistolla.

5.4 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Päiväkodin huoltopiha sijoittuu alustavasti rakennuksen luoteis-pohjoispuolelle ja muu henkilöliikenne kaakkoisreunalle. Paikoitusalue suunnitellaan niin, että henkilö- ja huoltoliikenteen reitit eivät risteä. Päiväkodin kulkuyhteydet on oltava turvalliset ja kulkuyhteyksien suunnittelussa huomioidaan päivä- ja iltakäyttö.

Päiväkodin käyttöön toteutetaan saatto- ja henkilökunnan pysäköintiä varten 28 autopaikkaa. Mitoitusperusteena on 2 saatto-ap/kotialue ja 2 henkilökunta-ap/kotialue, 2 autolämmitystolppaa (keittiö + johtaja) sekä 1 le-autopaikka. Lisäksi toteutetaan yksi sähköauton pikalatausasema.

Pyörätelinepaikkoja toteutetaan vähintään 28 paikkaa, joista osan tulee sijaita katoksessa. Lisäksi päiväkodin pihaportin viereen tulee katos, mihin voi kiinnittää viisi pyörän lastenkuljetuskärryä. Paikkoja voi käyttää myös lasten rattaiden säilytykseen.

Suunnittelussa tulee esittää ratkaisumalleja, joissa huomioidaan talvi- ja kesäajan kiinteistön kunnossapidon edellytykset. Lumen läjityspaikat, sulamis- ja pintavesien

poisjohtaminen on huomioitava tontin suunnittelussa. Suunnittelijan tulee tarkistaa tontin mahdolliset tulvaolosuhteet valtakunnallisista SYKE -tulvakartoista.

6. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

1510 brm2, 1141 htm2, 1009,5 hym2

7. KUSTANNUKSET

7.1 Rakennuskustannukset

Vaaralan Talkootien päiväkodin uudisrakennukselle laskettu tavoitehinta on 7 860 000 (alv 0 %, KL 106 09/24). Investointikustannukset 62 381 € / tilapaikka (alv 0%).

7.2 Käyttökustannusennuste

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto); 59 834 € / v.
Toimintakustannuksiin ei ole tulossa muutoksia.

7.3 Toimintakustannukset hallintokunnalle

1,3 miljoonaa €

7.4 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 102 000 €.

8 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointiohjelmassa 2024-2033 on Vaaralan Talkootien päiväkodin uudisrakennukselle varattu 7,9 M€ (alv 0%).

Päiväkodin kokoa on tarveselvitysvaiheen jälkeen pienennetty (Kaskela I), johtuen tonttihaasteista alueella.

Hankkeen *tavoitteellinen* aikataulu:

- Tarveselvitys 06/2022–09/2022
- Hankesuunnitelma 06/2024–11/2024
- Suunnitteluhankinnat 12/2024-01/2025
- Suunnittelu 02/2025–10/2025
- Urakkahankinta 12/2025-01/2026
- Rakentaminen 02/2026–06/2027
- Kalustaminen 07/2027
- Käyttöönotto 08/2027

Aikataulu perustuu oletukseen, että asemakaava on vahva Q4/2025.

9 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Rakennuttajan suunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattorina toimii rakenne-insinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi tarve-selvitysvaiheessa. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta (liite).

Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturval-lisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

10 RISKIT

10.1 Aikataulu, kustannukset

Kohteen aikataulu muodostaa riskin, sillä toteutusajankohta on laskettu alueen varhaiskasvatusikäisten kasvun mukaan.

10.2 Asemakaavamuutos

Alue on nykyisessä asemakaavassa virkistysaluetta. Asemakaavamuutos Y-tontiksi on käynnissä ja se saattaa viivästyttää hanketta. Rakentamisen kannalta kaavan tulisi olla lainvoimainen Q4/2025, kaavan myöhästyminen vaikuttaa vastaavasti päiväkodin aikatauluun.

Alue on nykyisin puistoa, asemakaavamerkintä VU(U). Alue on asukkaiden koiran-ulkoilutusaluetta ja Talkookenttää on aikoinaan rakennettu paljolti asukkaiden

vapaaehtoistyönä. Riski hankkeen vastustamiselle on suuri. Asukkaiden virkistysreitit tulee mahdollistaa myös jatkossa. Asukkaille tulee järjestää vuorovaikutustilaisuus ja kertoa hankkeen muutosvaikutukset viherympäristöön, toiminnallisuuteen ja liikenteeseen.

10.3 Maaperään, ympäristön ja rakennettavuuteen liittyvät riskit

Tontilla on erittäin heikot pohjaolosuhteet ja niiden kaikkia vaikutuksia ei ole hankesuunnitteluvaiheessa pystytty varmistamaan (mm. stabilointi), lisäksi on huomioitava hulevesien tihkuminen.

Rakentamisolosuhteista seuraa riskejä, jotka voivat aiheuttaa lisäkustannuksia.

Rakentamista varten laaditaan lopullinen perustamistapalausunto rakentamispaikkakohtaisine lisäpohjatutkimuksineen, pohjavedenpinnantaso selvitetään, rakennuspaikan alueellinen vakavuus tarvitsee lisäselvityksen sekä täyttömaan laatu ja mahdollisuudet jättää rakennuspohjaan tulee selvittää.

Maaperän mahdollinen radonaktiivisuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Tulevalla tontilla on tehty ympäristöteknisiä tutkimuksia ja pilaantuneita maita (pima) löytyy ja ne on huomioitava tontin kunnostussuunnitelmassa.

10.4 Väistötilat

Hankkeen viivästyminen voi aiheuttaa väistötilojen / paviljonkitilojen tarpeen.

11 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala

Satu Turunen, palveluverkkoasiantuntija
Soile Ikäläinen-Nyman, varhaiskasvatuspäällikkö
Ellinoora Ala-Karvia, osallisuusasiantuntija
Nina Hirvonen, päiväkodin johtaja
Petra Lehtinen, kalusteasiantuntija
Tuomas Eronen, TVT-asiantuntija

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat, Toimitilajohtaminen

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija
Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti / projektin vetäjä
Pasi Kujala, sähköinsinööri
Eija Kivineva, hankepäällikkö
Anne Papunen, kustannusinsinööri
John Petäistö, LVI-insinööri
Marika Suotula, pihavastaava
Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri, työturvallisuuskoordinaattori
Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija
Heidi Majander, hankekehitysarkkitehti

Kaupunkiympäristön palvelualue

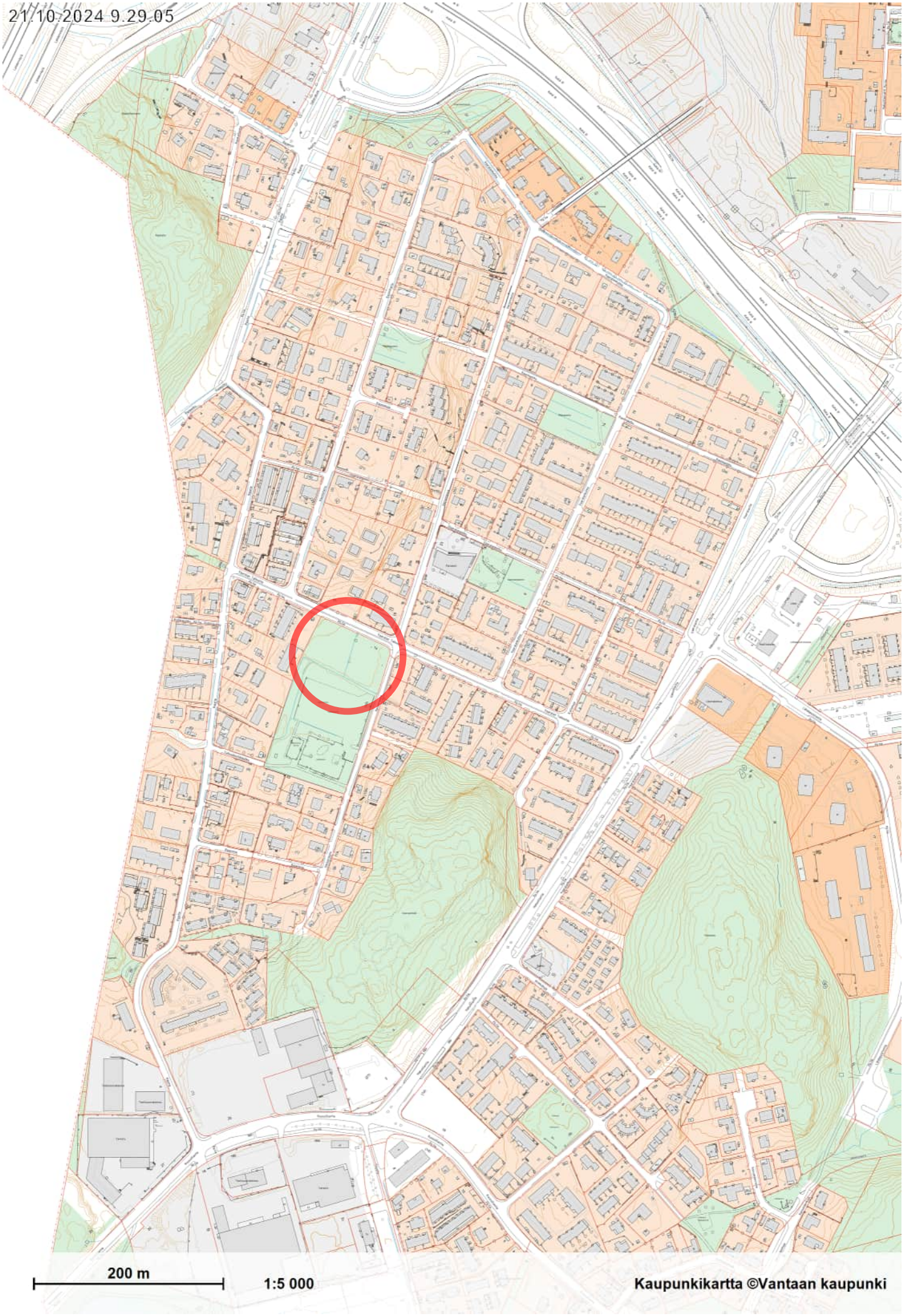
Antti Auvinen, vesihuollon suunnitteluinsinööri
Sudar Gunasekaran, asemakaava-arkkitehti
Eeva Eitsi, maisema-arkkitehti, yleiskaavoitus
Jonna Juusola, viheraluesuunnittelu
Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri
Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti
Paula Luomala, kadunsuunnittelun alueinsinööri
Panu Latvala, lupa-arkkitehti
Heikki Väänänen, liikenteen alueinsinööri

Työsuojeluvaltuutettu

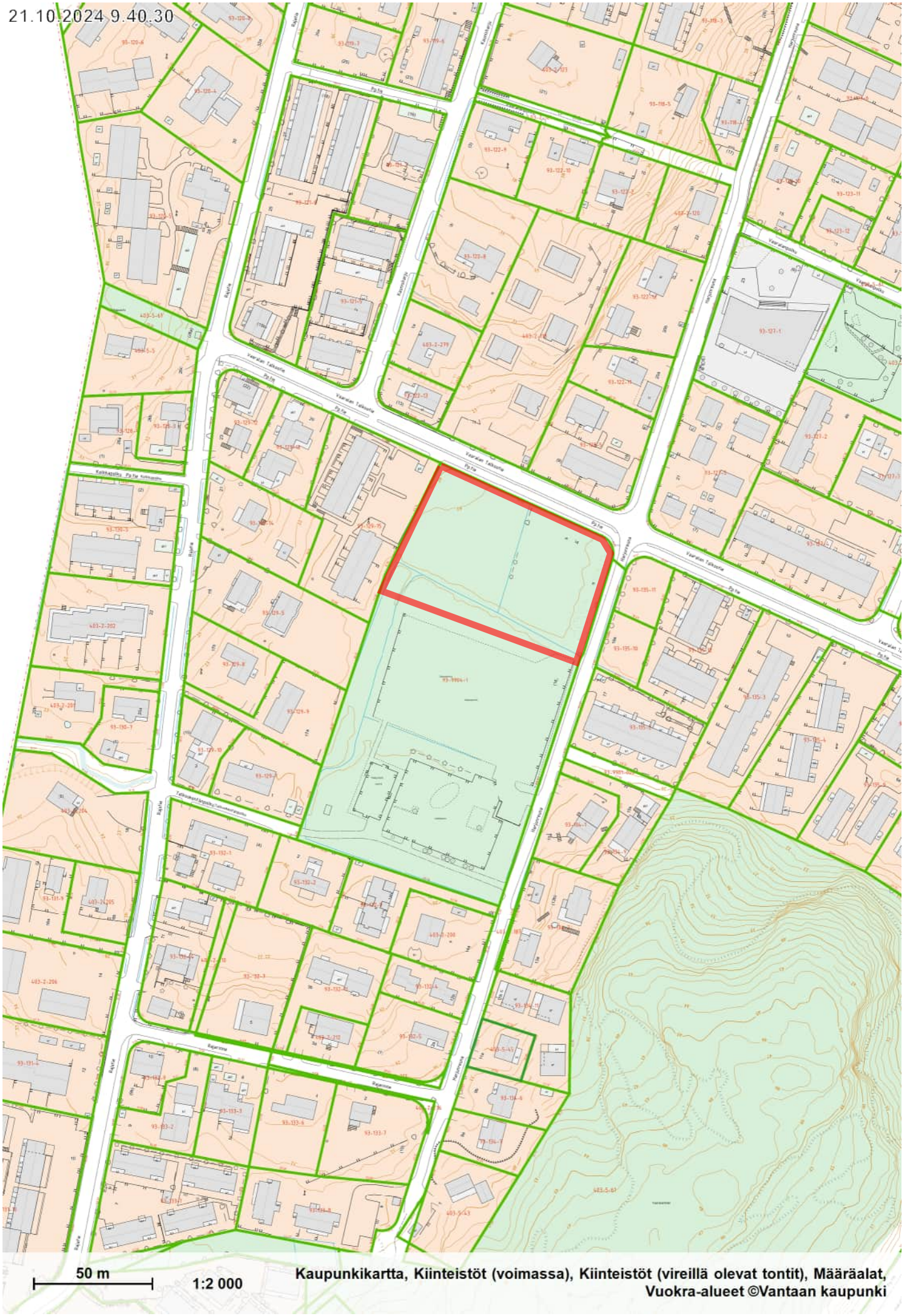
Sanna Tilli, työsuojeluvaltuutettu

Kaupunkistrategia

Janne Heikkilä, palveluasiantuntija
Noora Järvi, talousohjaus


21.10.2024 9.29.05
200 m
1:5 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki


21.10.2024 9.34.29
20 m
1:1 000
Ortokuva 2023 ©Vantaan kaupunki


21.10.2024 9.40.30
50 m
1:2 000
Kaupunkikartta, Kiinteistöt (voimassa), Kiinteistöt (vireillä olevat tontit), Määräalat, Vuokra-alueet ©Vantaan kaupunki

Vaaralan Talkootien päiväkoti 6 ryhmäaluetta					**TILAOHJELMA**
26.9.2024				**126**	
ryhmäalueet A, B, C, D, E ja F jossa on á 21 lapsen ryhmä (tilamitoitus 3 kasvattajaa ja 21 lasta)					
tilapaikat yhteensä 126 lasta.				21	Huonekortit täydentävät tilaohjelmaa
Ryhmäalue A, 21 lasta	**Yhteensä hym2**	**/ lapsi**	**Käsin laskettu**		**muuta**
märkäeteinen	8	0,38	7,98		21 lapselle, voi tehdä kahdelle ryhmälle yhteisenä, silloin tila 16m2 (2x8m2)
eteistilat A	13	0,6	12,6		osana toimintatilaa
wc-pesutilat A	10	0,46	9,66		**yleisesti wc-tiloihin:** 3 wc-istuinta wc tilaa kohden, eriöt, etuhuoneellinen pesutila
toimintatila /suljettava rauhallinen tila /suljettavaa pienryhmätilaa/ varastotilat A	79	3,75	78,75		Rauhallista tilaa käytetään myös lepotilana, kooltaan 42 m² (2 m2 / 21 lasta), varastotila 2m2/ryhmä, kaapistoja tai yksittäinen varasto
ryhmäalue A yht	**109,0**		108,99		
Ryhmäalue B, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat B					osana käytävää
wc-pesutilat B					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue B yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue C, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat C					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue C yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue D, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat					osana käytävää
wc-pesutilat					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue D yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue E, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat E					osana käytävää
wc-pesutilat E					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue E yht	**109**		108,99		ohjeellinen
Ryhmäalue F, 21 lasta					
märkäeteinen					21 lapselle
eteistilat F					osana käytävää
wc-pesutilat F					
varastotilat					voivat olla kaapistoja tai yksittänen yhteinen varasto
ryhmähuoneet / lepohuone					lepotila suljettavissa
ryhmäalue F yht	**109**		108,99		ohjeellinen
wc	2		2		yhdellä ryhmäalueella, helposti ulkoa saavutettava
Ryhmätilat yhteensä	**656,0**		**655,94**		
Yhteiset tilat:					
kotikeittiö / neuvottelu	6		6		neuvottelutilan yhteydessä, kotikeittiövarustelu, toimii henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana, lasten tilana, yhteiskäytössä asukkaisden kanssa, salin läheisyyteen.
työpaja	15		15		huom. hiekanerotuskaivo
pienryhmä / kerros	30		30		kahdelle ryhmälle yksi 10m2 yhteinen pienryhmä, poikkeus
liikuntasali ja väline/patjavarastovarasto	80		80		toimii myös henkilökunnan koulutustilana, lasten lepotilana, varasto 6 m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukkaiden kanssa

ruokailutila	50	0,4	50		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti asukkaille liikuntasaliin ja ruokailutilaan
ruuanjakelulinjaston vaatima tila	6		6		
wc-tila ruokasalin yhteyteen	2		2		
vararuokavarasto	2		2		lukittava kaapisto tai varasto lähelle ruokailutilaa
inva-wc / kerros	16,5		16,5		3-kerroksinen ratkaisu
Yhteiset tilat. yhteensä:	**208**		207,9		
Lasten toiminta-tilat yhteensä:	**863,9**	hym2	863,84		
	60,5	7 % toimint	60,4688		
	924,4		924,3088		
	7,34		7,3357841		toiminta-alaa / tilapaikka
Henkilökunnan tilat, työ- ja sos.tilat					
toimisto / johtaja	12		12		monikäyttöinen toimistotila
neuvottelutila	15		15		kotikeittiön yhteydessä
henkilökunnan työhuone	12		12		
perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
henk.kunnan wc:t 2kpl	6		6		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila	3		3		Voi olla yhteinen (mahduttava pukeutumaan, tarvitsee tason vaatteille)
henk.kunnan pukutila, 18h x 0,8m2	15		14,4		Voi olla yhteinen, sisältää kaksi WC:tä, lisäksi suihkutilassa pukeutumismahdollisuus
Toimintatilat tilat yhteensä:	**73,0**		**72,4**		
Keittiö ja huoltotilat					
palvelukeittiö aputiloineen	48		48		keittiön wc, keittiö aputiloineen poisluk. rullakoiden ja pahvin säilytystilat
siivouskeskus ja vaatelhuoltotila	16		16		yhdistetty tila, huom. likainen ja puhdas puoli
siivouskomero	3		3		
keskusvarasto	7	0,05	6,3		
Tilat yhteensä	**74,0**		**73,3**		
Hyötyalat ilman teknisiä tiloja:	**1010,9**	**hym2**	**1009,5**		
			1266,42		
Tekniset tilat					
iv-konehuone 7% bruttoalasta		x			
sähköpääkeskus		x			
Käytävätilat					
Käytävät, poistumistiereitit		x			
Porrashuoneet		x			
tuulikaapit		x			
bruttoalatavoite 1440 brm2					
mitoitustavoite 8,5 htm2/lapsi (1071htm2)					
YHTEENSÄ					
Vantaan kaupunki, tilakeskus, hankevalmistelu					
hyötyalasta huoneistoalaksi kerroin:	1,12	1132,1968	**1130,6848**	**htm2**	RT-kortin mukainen
		8,9856889	**8,9856889**		huoneistoalaa/tilapaikka
	1,13	1142,3	**1140,8**	**htm2**	Vantaa
					huoneistoalaa/tilapaikka (RT 9 htm2/tilapaikka; RT-taulukossa iso liikuntasali)
hyötyalasta bruttoalaksi kerroin:	1,32	1334,3748	**1332,5928**	**brm2**	RT-kortin mukainen (1,12 - 1,5)
	1,44	1455,6816	**1453,7376**	**brm2**	Vantaa
	1,496	1512,2914	**1510,2718**	**brm2**	Vantaa + uusi VSS-linjaus

Vaaralan Talkootien pvk
Vaaralan Talkootie 14, 01230 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 510	brm2
hyötyala	1 010	hym2
huoneistoala	1 141	htm2
tilavuus	6 173	rm3
tehokkuusluku	1,50	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
Rakennuttajan kulut		1 080 000	715,23	1 069,31	174,96
suunnittelu	660 000				
rakennuttaminen	350 000				
liittymismaksut	70 000				
Rakennustekniset työt		5 110 000	3 384,11	5 059,41	827,80
- sis.pihatyöt					
LVI-työt		770 000	509,93	762,38	124,74
LVV-työt	460 000				
IV-työt	290 000				
Säätölaitteet	20 000				
Sähkötyöt		480 000	317,88	475,25	77,76
Erillishankinnat		30 000	19,87	29,70	4,86
Muutos- ja lisätyövaraus		390 000	258,28	386,14	63,18
TAVOITEHINTA (alv 0%)		7 860 000	5 205,30	7 782,18	1 273,29
TAVOITEHINTA (alv 25,5%)		9 864 300	6 532,65	9 766,63	1 597,98

Hintataso KL 106,0 (9/24)

Arvioon sisältyy:
- Piha-alueen stabilointi
- Paalutus
- Puu-/hybridirunko, puujulkisivut
- VSS 90 m2
- Maalämpö ja maaviilennys
- Aurinkosähköjärjestelmä
- Kasvikatto
- Hulevesijärjestelmä
- Työnaikainen sääsuojaus

Arvioon ei sisälly:
- Pilaantuneiden maiden käsittelyn kustannukset
- Mahdollisten tontin rasitteiden ja hankinnan kustannukset
- Käyttäjätehtävät kuten irtaimisto- ja laitehankinnat
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 16.10.2024

Anne Papunen
Kustannusinsinööri

	16.10.2024	
Vaaralan Talkootien pvk		
Huoneistoala	**1 141**	**htm2**
Jälleenhankinta-arvo	**7 860 000**	**€**
Tekninen arvo	**7 860 000**	**€**
Rakennuskustannukset	**7 860 000**	**€**
- rakentamisen yksikköhinta	**6 888,69**	**€/htm2**

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

Perusvuokra:		€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Korjausvastike	3,0 %	235 800	206,66	17,22
Korko	3,0 %	235 800	206,66	17,22
Maanvuokra		29 712	26,04	2,17
Yhteensä		**501 312**	**439,36**	**36,61**

Ylläpitovuokra:	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Sähkö	10 269	9,00	0,75
Lämmitys	14 240	12,48	1,04
Vesi	2 738	2,40	0,20
Kiinteistönhuolto	10 406	9,12	0,76
Kunnossapito	6 846	6,00	0,50
Yleishoito	1 643	1,44	0,12
Yhteistehtävät	13 692	12,00	1,00
Yhteensä	**59 834**	**52,44**	**4,37**

Sisäinen vuokra yhteensä	**561 146**	**491,80**	**40,98**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

21.3.2024

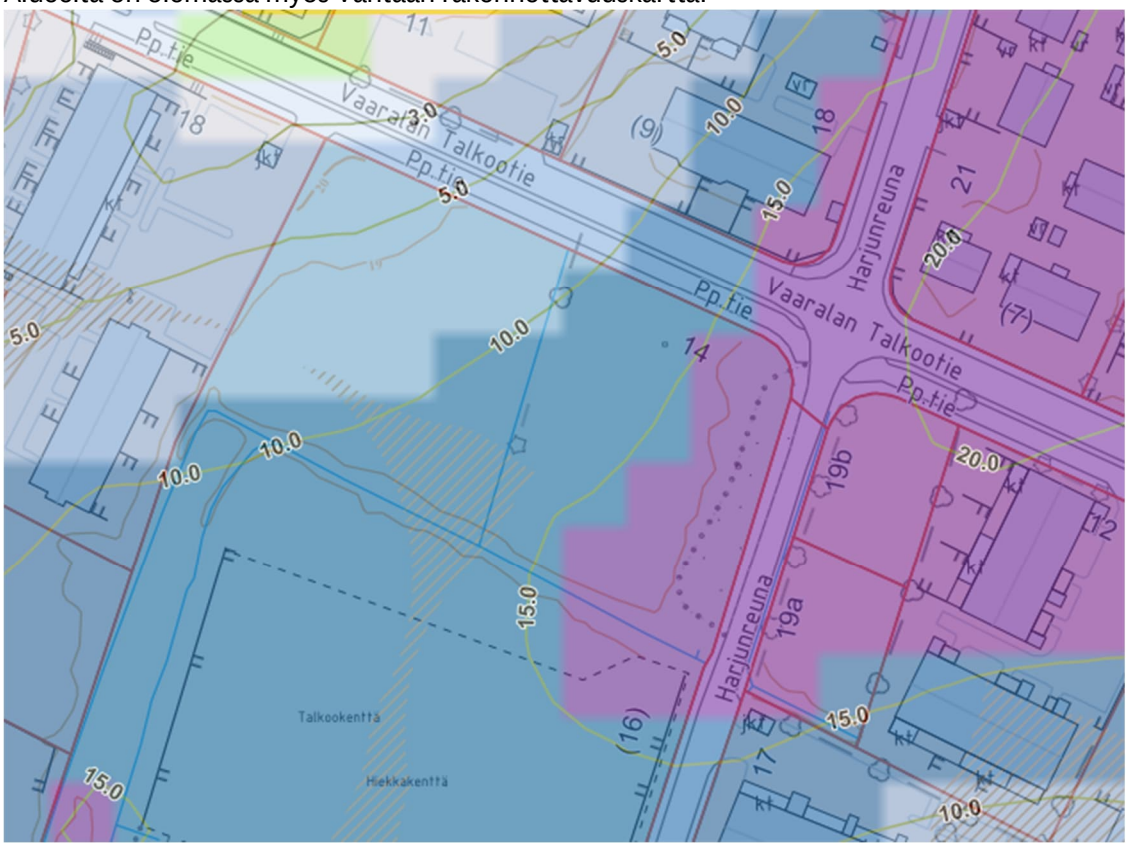
Alustava perustamistapaolosuhde arvio
Vaaralan Talkootien päiväkoti

Vaaralan Talkootien päiväkoti on suunniteltu sijoitettavaksi osoitteeseen Vaaralan Talkootie 14, kiinteistön 92-93-9904-1 pohjoisosaan, nykyisen hiekkakentän pohjoispuolelle.

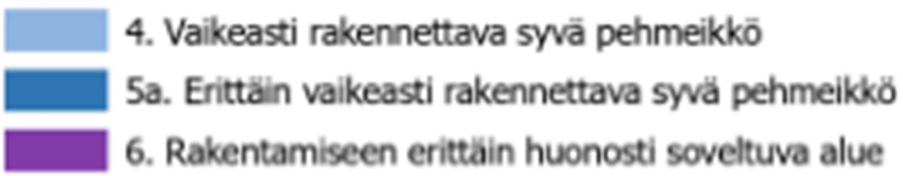
Maaperä

Pintamaalajikartan mukaan rakennuspaikka sijoittuu savialueelle (Sa).

Alueelta on olemassa myös Vantaan rakennettavuuskartta:



jossa :



Rakennettavuuskartan mukaan rakennuspaikalla on arviolta 3,5-17,5 metrin paksuinen hienorakeinen kerrostuma.

Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin vaihde
(09) 83 9111

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

21.3.2024

Rakennettavuusmäärittelyt on esitetty tarkemmin liitteessä 'Rakennettavuusluokitukset.pdf'. Esitetyt perustamistavat ja kerrospaksuudet ovat likimääräisiä.

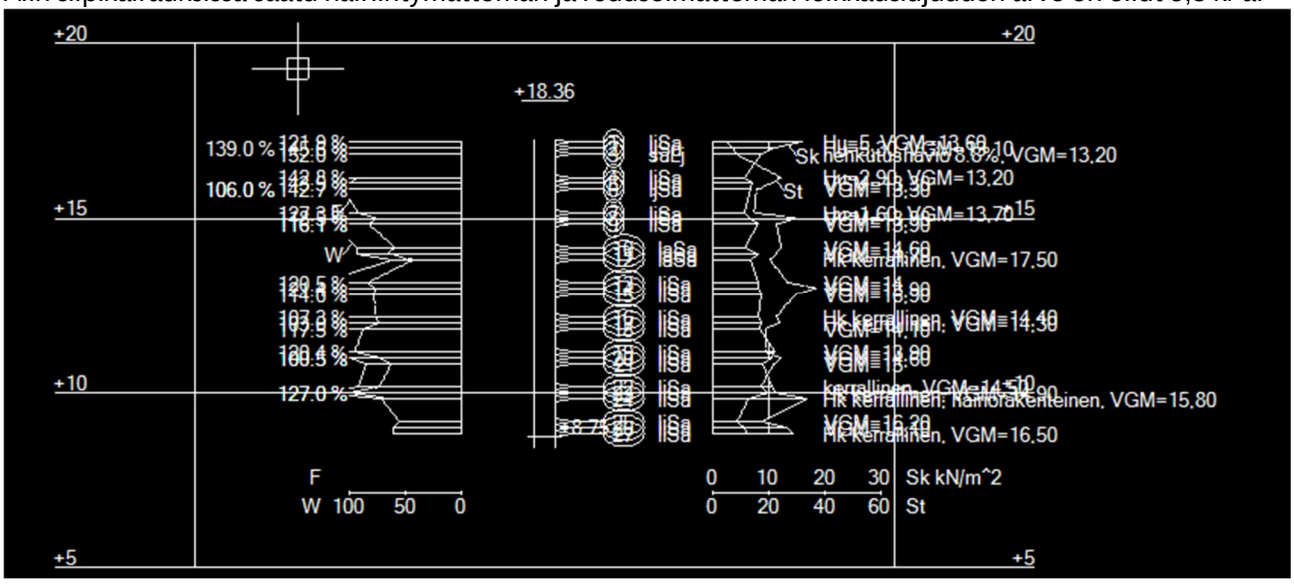
Tontilla ei sijaitse kairauksia, mutta tonttia ympäröivät katualueet on kairattu pohjoisessa ja idässä. Kairaukset on tehty vuosina 1970-2005, lisäksi Vaaralan Talkootiellä sijaitsee yksi pohjavedenhavaintoputki.

Tontin luoteiskulma on korkeammalla kuin muu tontti.
Maanpinta viettää tontilla luoteesta kaakkoon sekä talkootieltä kohti hiekkakenttää.
Rakennuspaikan eteläpuolella kulkee oja. Ojan pohjan korosta ei ole tarkempaa tietoa.

Alueella on pintakerrostuman alapuolella savea.
Savikerrostuma on kiilamainen Vaaralan talkootien kohdalla (leikkaus D-D). Savikerrostuma on myös kiilamainen tontin itärajalla (leikkaus A-A).

Vaaralan talkootieltä on otettu häiriintymättömiä maanäytteitä yhdestä pisteestä vuonna 1992 (työ 15292/piste 39346). Pisteessä on ollut savista liejua, liejuista savea noin 3 metrin syvyyteen asti (vesipitoisuuden maksimiarvo on ollut 152%), 1,44-1,61 metrin syvyydeltä otetussa maanäytteessä hehkutushäviö on ollut 8,8 %. Kerrostuman alapuolella on ollut laihaa savea ja lihavaa savea vaihtelevina kerroksina. Maanäytteitä on saatu otettua pisteestä 9,61 metrin syvyyteen asti. Osissa maanäytteitä on havaittu hiekka kerrallisuutta.

Alin siipikairauksissa saatu häiriintymättömän ja redusoimattoman leikkauslujuuden arvo on ollut 5,8 kPa.



Liitteissä on esitetty kartalla kairauksien sijainnit sekä leikkaukset A-A... G-G. Kartta ja leikkaukset eivät ole tulostettu mittakaavassa. Leikkauksiin on arvioitu myös maanpinta vuoden 2019 laserkeilausaineiston perusteella. Vanhaa maanpinnan tasoa ei ole tutkittu vanhoista kartoista.

Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin vaihde
(09) 83 9111

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

21.3.2024

Leikkauksissa esitetyillä painokairauksilla ollaan päästy tunkeutumaan noin 3,80 – 27,3 metrin syvyydelle kairausajankohdan maanpinnantasosta. Vanhojen kairauspisteiden sijainnit ovat likimääräisiä ja suuntaa-antavia.

Pohjavesi on ollut pohjavedenhavaintoputkessa 93262P paineellista.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan perustaa alustavasti paaluttamalla ja alimmat lattiat tehdä kantavina. Paalutyypin valinnassa ja paalutustyössä tulee erityisesti kiinnittää huomiota paalutuksen ympäristövaikutuksiin. Lähiympäristö on tiiviisti rakennettua ja painuma- ja tärinäherkkää.

Rakennuspaikan stabiliteetti tulee selvittää olemassa olevan/siirrettävän ojan suhteen. Myös kaltevasta ja kiilamaisesta savikerrostumasta aiheutuva rakennuspaikan mahdollinen heikko stabiliteetti tulee selvittää.

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

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet sekä painumaherkkiä rakenteita tai päällysteitä sisältävät piha-alueet suositellaan pilaristabiloitaviksi.

Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Pohjavedenpinnantaso selvitetään pitkäaikaisilla mittauksilla. Pohjavesi on alueella paineellista.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Mahdollinen liikennetärinä tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen sijainti on selvillä. Tarvittaessa laaditaan pohjanvahvistus- ja kaivantosuunnitelmat.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin, stabiliteettianalyyseihin sekä ympäristö- ja tärinäselvityksiin.

Vantaalla 21.3.2024

Heikki Kangas
geotekniikkapäällikkö

Anna-Leena Karhunen
suunnitteluinsinööri

Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin vaihde
(09) 83 9111

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

21.3.2024

Liitteet
kartta (ei mittakaavassa) ja leikkaukset A-A...G-G, (ei mittakaavassa)
Rakennettavuusluokitukset.pdf

Postiosoite
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin vaihde
(09) 83 9111

Sähköposti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Vaaralan Talkootien päiväkoti

PÄIVÄYS: 21.10.2024

LAATIJAT: Jussi Hyvärilä, Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisut
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka
- ☒ Muu, kaavoituksen aikataulu

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☐ Mikrobit (Home)
- ☐ Pöly
- ☐ Kaasut
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet
- ☐ Melu, tärinä
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdys
- ☐ Syttyminen
- ☒ Muu, PIMA

Rakennushankkeen luonne

- ☐ Työmaan johtamisen erityispiirteet
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☐ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☐ Muu

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☐ Varottavat rakenteet
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☒ Liikenne, liikennemuodot, vilkas asuinympäristö
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät,
- ☐ Purettavat rakenteet
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

8 Simonkallion koulun osittainen perusparannus, rakennusurakoitsijan valinta / AK

VD/4721/02.08.00.00/2024

AK/PW/JV/JM

Simonkallion koulun, osoitteessa Simonkalliontie 1, 1950- ja 1990- luvuilla valmistuneita koulurakennuksen luokkasiipiin tehdään peruskorjaus ja tarvittavia tilamuutoksia. Asuntolasiipi ei sisälly varsinaisiin korjausalueisiin. Kohteen rakennus-/pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi edullisimman tarjouksen antanut LKN Rakennus Oy kokonaishintaan 5 895 000 euroa (alv 0 %).

Simonkallion koulun 27.3.2023 päivätty hankesuunnitelma ja sen tavoitehinta on hyväksytty Kaupunkitilalautakunnassa 19.4.2023 § 7 sekä Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 11.4.2023 § 7. Tavoitehinnan korotus on hyväksytty Kaupunkitilalautakunnassa 7.2.2024 § 8 sekä Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 22.1.2024 § 7.

Simonkallion koulun osittaisen perusparannuksen rakennus- / pääurakan kilpailutus keskeytettiin Kaupunkitilalautakunnan päätöksellä 18.9.2024 § 12. Tarvittavien muokkausten jälkeen tarjouspyyntö julkaistiin uudelleen sähköisessä hankintajärjestelmässä 27.9.2024. Hankintamenettelynä oli avoin menettely ja valintaperusteena halvin hinta, koska tarjoukset perustuvat tilaajan suunnitelmiin. Kyseessä on kansallisen kynnysarvon ylittävä EU-hankinta.

Määräaikaan 4.11.2024 mennessä saatiin 9 kpl tarjouspyynnön mukaisia rakennus- / pääurakkatarjouksia (alv 0 %) seuraavasti:

1. 5 895 000 €
2. 6 717 700 €, tarjous perustuu voimavara-alihankkijaan liikevaihdon osalta
3. 6 994 499 €
4. 7 803 000 €
5. 8 196 000 €
6. 8 298 000 €
7. 8 921 000 €
8. 8 975 500 €
9. 9 065 200 €

Halvimman tarjouksen antanut urakoitsija kutsuttiin hankintaneuvotteluun, jossa käytiin läpi tarjouspyynnön ja tarjouksen sisältö. Tarjoaja on hankintayksikön pyynnöstä myös tarkistanut tarjouksensa sisällön ja ilmoitti sen sisältävän kaikki tarjouspyynnössä edellytetyt työt.

Tarjouksen hyväksymiselle ei ole ilmennyt esteitä, joten yllä esitetyin perustein Simonkallion koulun osittaisen perusparannuksen rakennus- / pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi halvimman urakkatarjouksen antanut LKN Rakennus Oy kokonaishintaan 5 895 000 euroa (alv 0 %).

Urakoitsija on toimittanut tilaajavastuulain mukaiset selvitykset sekä vaadittavan ESPD-selvityksen tarjouksen yhteydessä, eikä niissä ole huomautettavaa.

Simonkallion koulun osittainen perusparannus sisältyy hyväksyttyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan. Tarjousten perusteella laaditun kustannusennusteen mukaan tavoitehinnassa pysytään.

Koulun toiminta on syksyn ajan toiminut muualla väistötiloissa ja kouluosa on ollut tyhjillään. Tästä syystä koululla on jouduttu tekemään loppukesällä ja syksyllä 2024 ilkivaltaan liittyviä korjauksia ja siivoustoimenpiteitä.

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

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita Simonkallion koulun osittaisen peruskorjauksen rakennus- / pääurakoitsijaksi halvimman urakkatarjouksen perusteella LKN Rakennus Oy,
b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja LKN Rakennus Oy:n kesken 5 895 000 euron kokonaishintaan (alv 0 %), ja
c) todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu,

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
projektipäällikkö Jukka Mäkitalo, puh. 050 312 4445
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

9 Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen järjestelyt / AK

VD/13134/10.03.02.06/2021

AK/TH/TL/PS

Esitetään esisopimuksen ja myöhemmin varsinaisen vuokrasopimuksen solmimista VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa Vantaan ammattiopisto Varian peruskorjattavan Hiekkaharjun toimipisteen ja opistorakennusta palvelevien ulkoalueineen vuokrauksesta sopimusluonnoksen mukaisilla pääehdoilla. Lisäksi esitetään hyväksyttäväksi periaatteet järjestelystä, joka tähtää siihen, että opistorakennuksen tontin siirryttyä kaupoilla Vantaan kaupungin omistukseen opistorakennuskokonaisuus siirretään VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.10.2021 (§ 12) Varian Hiekkaharjun toimipisteen 24.9.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 41 700 000 euroa (alv 0 %, KL 106) suunnittelun pohjaksi. Toimipisteeseen sijoittuvat hankkeen mukaisten muutos- ja korjaustöiden jälkeen tilapaikat yhteensä 1285 opiskelijalle seuraaville aloille: turvallisuusala, kone- ja tuotantotekniikka-ala, talotekniikka-ala, talonrakennusala, puhtaus- ja kiinteistöpalveluala, pintakäsittelyala sekä ravintola- ja cateringala. Opistorakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 16 500 hym2/ 20 800 htm2/ 23 532 brm2.

Varian Hiekkaharjun toimipisteen peruskorjaushanke liittyy Vantaan toisen asteen palveluverkon kehittämiseen, jota koskeva selvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.5.2021 (§ 34). Hanke on lisäksi osa laajempaa Vantaan ammattiopisto Varian toimitilaverkon kehittämistä, jossa opetustoimintoja on suunniteltu keskitettävän neljän toimipisteen (Hiekkaharju, Koivukylä, Myyrmäki ja Aviapolis) sijaan kolmeen, tiloiltaan nykyaikaisiin ja terveellisiin, toimipisteisiin: Vehkalaan, Hiekkaharjuun ja Tikkurilan osaamiskampukseen. Vehkalan uudisrakennuskohteen tarveselvityksen päivitys ja hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 6.9.2021 ja Kortteli 1, Tikkurilan osaamiskampus -uudisrakennuksen 28.8.2023 päivätty hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 9.10.2023.

Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 92-62-304-2 (Tennistie 1, 01370 Vantaa) ja koostuu kahdesta osasta. Alkuperäinen vanha osa on rakennettu vuonna 1963 ja on esisopimuksen hyväksymisen ajankohtana kaupungin omistuksessa. Laajennusosat on rakennettu vuonna 2006 ja ne omistaa VTK Kiinteistöt Oy. Peruskorjaustarpeessa oleva toimipisteen vanha osa on rakennusteknisestä näkökulmasta osin toimimaton ja vaurioitunut sekä osittain toiminnallisesti vanhanaikainen. Hankkeessa vanhan osan toimimattomat ja vaurioituneet rakennusosat peruskorjataan sekä tehdään tilamuutoksia opetusalojen uudelleenjärjestelyn ja kasvavan oppilasmäärän takia. Samalla tehdään tarpeelliset muutokset ja korjaustoimenpiteet laajennusosaan. Kiinteistö 92-62-304-2 on esisopimuksen hyväksymisen ajankohtana Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien omistuksessa.

Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti on liittynyt kaupungin ja seurakuntayhtymien välisiin yhteistyöjärjestelyihin, joilla sovitetaan yhteen seurakuntayhtymien tavoitteet sekä toisaalta kaupungin tavoite ostaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2 (kaupunginhallitus 30.1.2023 § 16). Hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisten töiden toteuttaminen on odottanut mm. yhteistyöjärjestelyä koskevien kaavaratkaisujen vahvistumista. Koska Varian suunnitelmiin liittyvän aikataulun kannalta ei ole mahdollista laatia uutta hankesuunnitelmaa, toteutus tehdään 24.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman pohjalta siten, että tarpeelliset poikkeamat hankesuunnitelmasta käsitellään erikseen hankkeen kustannusennusteeseen vaikuttavina muutostöinä.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2024–2027 Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Järjestelyyn liittyy linjausten mukainen tavoite ammattiopiston käsittävän rakennuskokonaisuuden omistuksen siirtämisestä myös vanhan puolen osalta VTK Kiinteistöt Oy:lle. Esisopimuksella osapuolet sitoutuvat tämän mukaisesti toteuttamaan hankkeen yhteydessä rakennuskokonaisuuden vanhan osan kaupan kohteen kaupantekohetken mukaisella tasearvolla. Kaupan kohteena olevan rakennuksen vanhan osan arvo kaupungin taseessa ajankohdalla 31.5.2024 oli n. 1 milj. euroa.

Esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan hankesuunnitelman mukaiset ammattiopistotilat piha- ja pysäköintialueineen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi opistotiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja hankkeen määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen peruskorjauksen valmistuminen loppuvuodesta 2027. Hankesuunnitelman mukaisesta toteutuksesta on Varian väistötilatarpeeseen liittyvän aikataulun takia välttämätöntä poiketa siten, että rakennuksen laajennusosan opetuskeittiöiden muutostyöt toteutetaan erillisenä hankkeena voimassa olevan pääomavuokrasopimuksen ehdoilla ja siten, että suunnittelu voitaisiin käynnistää vielä syksyllä 2024.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin. Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Laskennallinen ennuste pääomavuokrasta vuoden 2024 tasolla on 5 570 000 euroa / vuosi (alv 0 %, sisältäen rakennuskokonaisuuden vanhan osan kauppahinnan). Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin ja on laskennalliselta ennusteeltaan 760 000 euroa / vuosi (alv 0 %) vuoden 2024 tasossa.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen/-päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii. Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskevat järjestelyt on toteutettu, vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/-päätökset eivät ole lainvoimaisia 31.12.2026 mennessä tai esisopimuksen mukainen hanke muutoin kuin yhtiöstä johtuvasta syystä keskeytetään, raukeaa esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

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

000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää muun Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa solmittavan Vantaan ammattiopisto Varian peruskorjattavan Hiekkaharjun toimipisteen ja opistorakennusta palvelevien ulkoalueiden vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot sisältäen opistorakennuksen vanhan osan kaupan sekä esisopimuksen velvoittaman varsinaisen vuokrasopimuksen pääehdot,

b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan ja allekirjoittamaan esisopimuksen, sekä sopimaan esisopimuksen pohjalta tehtävän varsinaisen vuokrasopimuksen tarkentuvista yksityiskohdista,

c) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen kohteen etenemistä edellyttävässä aikataulussa, myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, ja

d) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta, kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Liitteet:
- Esisopimusluonnos
- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski, puh. 040 719 9700
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

ESISOPIMUS HIEKKAHARJUN AMMATTIOPISTOTILOJEN SEKÄ NIITÄ PALVELEVIEN ULKO- JA PYSÄKÖINTIALUEIDEN VUOKRAUKSESTA

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös yhtiö)
Y-tunnus: 0517745-4

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös kaupunki),
jota edustaa kiinteistöt ja tilat palvelualue
Y-tunnus: 0124610-9

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus on 25.10.2021 (§ 12) hyväksynyt Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen 24.9.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 41,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 106) suunnittelun pohjaksi (liite 2). VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus hyväksyi 24.11.2021 esisopimuksen Varia Hiekkaharjun ammattiopistotilojen sekä niitä palvelevien ulko- ja pysäköintialueiden vuokrauksesta. Opistorakennuskokonaisuuden muutos- ja peruskorjaustöiden valmistelu keskeytyi alkuvuonna 2022 kaupungin ilmoituksesta odottamaan kaupungin käynnistämiin maankäytön yhteistyöjärjestelyihin liittyviä ratkaisuja. Järjestelyjen lopputuloksena kaupungin on määrä omistaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 92-62-304-2 (Tennistie 1, 01370 Vantaa). Opistorakennus koostuu kahdesta osasta. Alkuperäinen vanha osa on rakennettu vuonna 1963 ja on esisopimuksen solmimisen ajankohtana kaupungin omistuksessa. Laajennusosat on rakennettu vuonna 2006 ja ne omistaa VTK Kiinteistöt Oy. Peruskorjaustarpeessa oleva toimipisteen vanha osa on rakennusteknisestä näkökulmasta osin toimimaton ja vaurioitunut sekä osittain toiminnallisesti vanhanaikainen. Hankkeessa vanhan osan toimimattomat ja vaurioituneet rakennusosat peruskorjataan sekä tehdään tilamuutoksia opetusalojen uudelleenjärjestelyn ja kasvavan oppilasmäärän takia. Samalla tehdään tarpeelliset tilamuutokset ja korjaustoimenpiteet laajennusosaan.

Opistorakennukseen tulee muutos- ja korjaustöiden jälkeen sijoittumaan tilapaikat yhteensä 1285 opiskelijalle seuraaville aloille: turvallisuusala, kone- ja tuotantotekniikka-ala, talotekniikka-ala, talonrakennusala, puhtaus- ja kiinteistöpalveluala, pintakäsittelyala sekä ravintola- ja cateringala. Opistorakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 16 500 hym^2/ 20 800 htm^2/ 23 532 brm^2.

Hankkeen tavoitteina on sisäilmaltaan ja energiatehokkuudeltaan nykyistä paremmat, hallintoa ja opetusta palvelevia toimintoja vastaavat tilat, joita on myös helppo muuntaa tulevaisuuden tarpeisiin. Rakennus on suojeltu kaavassa sr-5 suojelumerkinnällä. Rakennussuojelun vaatimuksia on kartoitettu rakennushistoriaselvityksellä, jossa todetaan, että erityisesti tiilijulkisivun uusimisessa on kiinnitettävä huomiota ominaispiirteiden säilymiseen.

Opistorakennuskokonaisuuden kiinteistön (92-62-304-2) omistavat Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä. Esisopimuksen solmimisen ajankohtana VTK Kiinteistöt Oy:llä ja kaupungilla on voimassa oleva 27.4.2004 allekirjoitettu maanvuokrasopimus maanomistajien kanssa. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokralaisella on sopimuksen mukaan etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle erikseen sovittavin uusin ehdoin, jos alue vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2024–2027 Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan hankesuunnitelman pohjalta tarkemmin sovittavin tavoin ammattiopistotilat piha- ja pysäköintialueineen (”vuokrakohde”) kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi opistotiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

Siinä tilanteessa, kun kaupunki omistaa tontin 92-62-304-2, osapuolet sitoutuvat solmimaan tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen osapuolten välillä noudatetuin tavanomaisin ehdoin sekä toteuttamaan osana hanketta ammattiopistorakennuksen vanhan osan kaupan kohteen kaupantekohetken mukaisella tasearvolla.

3. SOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka ehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 1.

Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseksi, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan hankkeen toteutumiseen mm. toimittamalla yhtiölle riittävät ja oikea-aikaiset tiedot.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen loppuvuodesta 2027.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemminpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy vuokrakohteen todellisten hankinta- ja toteutuskustannusten sekä vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan lupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuolista sitä vaatii.

Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

4. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, PÄÄTTYMINEN JA MUUTTAMINEN

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskevat järjestelyt on toteutettu, vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli toteutuksen mukainen lupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia 31.12.2026 mennessä tai esisopimuksen mukainen hanke muutoin kuin yhtiöstä johtuvasta syystä keskeytetään, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Edellä tarkoitetussa tilanteessa osapuolet sopivat myös hanketta koskevien maanvuokrasopimusten päättämisestä ja niiden nojalla mahdollisesti maksettujen maanvuokrien käsittelystä edellä sanotun periaatteen mukaisesti.

Osapuolet voivat muuttaa esisopimusta ja sen liitteenä olevaa vuokrasopimusluonnosta yhteisellä kirjallisella sopimusmuutoksella.

5. EHTOJEN ETUSIJAJÄRJESTYS

Tämän esisopimuksen ehdot ja sen liitteet täydentävät toisiaan. Mikäli asiakirjojen välillä on ristiriitaa eikä seikoista osapuolten kesken kirjallisesti erikseen muuta sovita, on pätevyysjärjestyksessä ensimmäisenä tämä esisopimus ja sen jälkeen esisopimuksen liitteet numerojärjestyksessä.

6. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Yhtiöllä on oikeus siirtää esisopimus sen voimassaoloaikana oikeuksineen ja velvoitteineen vain kaupungin erikseen antaman kirjallisen hyväksynnän perusteella.

7. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

VTK KIINTEISTÖT OY VANTAAN KAUPUNKI

LIITTEET:

1. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi
2. Tarveselvitys ja hankesuunnitelma (kaupunginhallitus 25.10.2021)

HIEKKAHARJUN AMMATTIOPISTOTILOJEN JA NIITÄ PALVELEVIEN ULKOALUEIDEN VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä vuokranantaja)
Y-tunnus: 0517745-4
Elannontie 3, 01510 Vantaa

Vantaan kaupunki (jäljempänä vuokralainen)
Y-tunnus: 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa

2. VUOKRAKOHDE

Vuokrauksen kohteena ovat Vantaan kaupungin Hiekkaharjun kaupunginosan korttelissa [xx] tontilla [xx] sijaitsevassa vuokranantajan omistamassa ammattiopistorakennuksessa osoitteessa Tennistie 1 olevat liitteen 1 mukaiset toimitilat, jotka ovat pinta-alaltaan XX m^2 sekä ammattiopistorakennuksen piha-alue [ja pysäköintialue].

Vuokrakohde on esitetty kartassa, joka on vuokrasopimuksen liitteenä 2.

3. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Vuokra-aika alkaa ja vuokrakohde siirtyy vuokralaisen hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet vuokrakohteen käyttöönotettavaksi ja vuokrakohde on luovutettu vuokralaisen käyttöön luovutustarkastuksessa.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Ensimmäinen mahdollisuus päättää sopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Irtisanominen tulee toimittaa todisteellisesti viimeistään 12 kuukautta ennen sopimuksen tavoiteltua päättymistä.

Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet vuokrauksessa määräytyvät tässä sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

4. VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS JA ARVONLISÄVEROON LIITTYVÄT SÄÄNNÖKSET

Vuokrakohde vuokrataan Vantaan kaupungin ylläpitämän ammattiopisto Varian käyttöön. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohteessa harjoitetaan koko vuokra-ajan arvonlisäverollista eli vähennys- tai kuntapalautusoikeuden alaista toimintaa.

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja perii vuokran arvonlisäverollisena. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden ja/ tai laiminlyöntien vuoksi palauttamaan saamiaan arvonlisäverovähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheutuvan vahingon.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA TARKISTUS

5.1. Pääomavuokra

Pääomavuokran laskennallinen kokonaismäärä vuonna 20xx on [xx] euroa (alv 0 %). Vuokran määrään lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti (vuokra-ajan alkaessa XX %).

Vuokran määrittelyn pohjana on vuokrakohteen reaaliarvo, jona käytetään kohteen hankintamenoa. Teknistä arvoa tarkistetaan vuokrakohteen valmistumisvuodesta lukien huomioiden rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen. Oletuskuluminen on 2,00 % jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Vuokrakohteen arvonmääritys on esitetty liitteessä 3.

Pääomavuokra muodostuu kulloisestakin teknisestä arvosta lasketusta 4 %:n poistosta ja 2 %:n korosta kuitenkin siten, että käytetty korkokanta on vähintään vuokranantajan maksama kokonaiskorkokustannus lisättynä 0,5 %:n marginaalilla. Pääomavuokran määrään lisätään vuokranantajan suoritettava maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista edellä luetelluista eristä. Maanvuokran, kiinteistöveron ja kiinteistövakuutusten osuus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100).

Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain 1.4. lukien siten, että jälleenhankinta-arvoon ja tekniseen arvoon lisätään vuosittain tehdyt taseeseen aktivoitavat peruskorjausinvestoinnit.
Vuokrakohteen korjatusta teknisestä arvosta lasketaan pääomavuokra, johon lisätään maanvuokra, kiinteistövero ja kiinteistövakuutukset sekä hallinnon yleiskustannus 3 % laskettuna pääomavuokrasta ja muista eristä. Maanvuokran, kiinteistöveron ja kiinteistövakuutusten osuus tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella.

Pääomavuokran määräytyminen sidotaan edellä sanotuin tavoin rakennuskustannus- ja elinkustannusindeksiin siten, että tarkistusindeksinä käytetään kunkin vuoden tammikuussa julkaistua indeksin pistelukua. Mikäli vuokrantarkistuksessa käytettävän indeksin pisteluvun muutos on jonakin tarkistusvuonna negatiivinen, ei ao. indeksin muutosta huomioida.

Edellä määritelty pääomavuokra perustuu vuokrakohteen todellisiin hankinta- ja toteuttamiskustannuksiin, joiden lopullinen määrä ei ole vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä tiedossa. Osapuolet laativat laskelman sopimuksen tekohetken tietojen mukaisesti.

Laskelmaa ja pääomavuokran määrää tarkistetaan, kun lopullinen kokonaiskustannus on tiedossa.

Mikäli vuokralaisen toiminnassa vuokra-aikana tapahtuu sellaisia muutoksia, joista vuokranantajalle syntyy muita vastuita tai kustannuksia kuin sopimuksen tekohetken mukainen toiminta/ käyttötarkoitus edellyttää, vastaa vuokralainen em. vastuista ja kustannuksista vuokranantajalle. Kertaluonteisissa ja lyhytkestoisissa, alle vuoden mittaisissa tapauksissa vuokranantaja veloittaa syntyvät kustannukset heti. Pitkävaikutteiset, yli vuoden mittaiset ja pysyvät kustannusmuutokset lisätään vuokraan.

5.2. Ylläpitovuokra

Edellä tarkoitettuun pääomavuokran määrään lisätään ylläpitovuokra. Ylläpitovuokra pitää sisällään liitteessä 4 yksilöidyt kiinteistön ylläpidon kustannukset. Ylläpidon laskennallinen kokonaismäärä vuonna 20xx on [xx] euroa (alv 0 %). Ylläpitovuokra määritetään siten, että veloitettava vuokra vastaa edellisen vuoden toteutuneita kustannuksia elinkustannusindeksin (1951 = 100) muutoksella tarkistettuna. Tarkistusindeksinä käytetään vuosittain tammikuussa julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua. Mikäli indeksin pisteluvun muutos on jonakin tarkistusvuonna negatiivinen, ei indeksin muutosta huomioida. Ylläpitovuokran tarkistus edellä kuvatuin tavoin tapahtuu vuosittain 1.4.

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus periä tasoituslaskulla ns. oikaisuvuokra siinä tapauksessa, että ylläpidon kustannukset ovat ylittäneet sen ylläpitovuokrana perimän määrän. Vuokranantajan on osoitettava tasoituslaskuna veloittamansa määrä eritellyin laskelmin.

6. VUOKRAN MAKSU

Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain etukäteen 3. pankkipäivänä vuokranantajan osoittamalle pankkitilille.

Suoritusten viivästyessä vuokranantaja on oikeutettu perimään kulloinkin voimassa olevan lain mukaista viivästyskorkoa.

7. VUOKRAVAKUUS

Vuokranantaja ei vaadi vuokralaiselta vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä vakuutta. Vuokranantaja pidättää oikeuden vaatia vakuuden siinä tapauksessa, että vuokraoikeus siirtyy sellaiselle taholle, joka ei kuulu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n tarkoittamalla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantajalla on sanotussa tilanteessa oikeus vaatia vakuutta, jonka määrä vastaa alalla tavanomaisesti noudatettavien vakuuksien tasoa.

8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN SEKÄ EDELLEEN- JA ALIVUOKRAUSEHTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimuksen mukaista vuokraoikeutta kolmannelle muuten kuin vuokranantajan kirjallisella suostumuksella tai mikäli siirto johtuu lainsäädännöstä. Uusi vuokralainen tulee tällöin vuokralaisen sijaan tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata kohde edelleen. Vuokralaisella on samoin oikeus ottaa vuokrakohteeseen alivuokralaisia. Vuokralainen vastaa siitä, että edelleen- ja alivuokratuissa tiloissa harjoitetaan koko vuokrakauden ajan maanvuokrasopimuksen mukaista arvonlisäverollista toimintaa. Selvyydeksi todetaan, että riippumatta edelleen- tai alivuokrauksesta kaupunki vuokralaisena vastaa kaikista sopimuksesta johtuvista velvoitteista, kuten vuokranmaksusta suhteessa vuokranantajaan.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää sopimus vuokralaista kuulematta sellaiselle kolmannelle taholle, joka kuuluu kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla Vantaan kaupunkikonserniin. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan, että tämä sopimus sitoo tällaista kolmatta tahoa, eikä siirrosta aiheudu vuokralaiselle vahinkoa.

9. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

9.1. Peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan suhteellisen suuria ja erillisiä hankkeita, joissa korjataan tai uusitaan kiinteistön (rakennukset ja/tai ulkoalueet) olemassa olevia rakenteita, rakennusosia, kalusteita, varusteita, järjestelmiä ja/tai laitteita tasolle, jossa ne olivat uutena. Peruskorjaus ei käsitä tavanomaisia kuluiksi kirjattavia vuosikorjaustoimenpiteitä.

Peruskorjaus perustuu lähtökohtaisesti osapuolten vuosittain yhteisesti laatimaan korjaussuunnitelmaan. Peruskorjaukset ajoitetaan vuokranantajan kannalta tarkoituksenmukaisiin taloudellisiin kokonaisuuksiin. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti viipymättä.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrakohteessa vähäisiä peruskorjaustöitä ilmoitettuaan siitä yhtä (1) kuukautta ennen työn aloittamista vuokralaiselle, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista laajoista peruskorjaustöistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle kuutta (6) kuukautta ennen korjausten aiottua aloittamista, jollei tällainen toimenpide ole sisältynyt yhteiseen korjaussuunnitelmaan tai siitä muuten sovittu. Laajojen peruskorjaustöiden toteuttamistavoista pyritään sopimaan vuokralaisen kanssa ennen töiden aloitusta.

Mikäli vuokranantaja saa vuokralaiselta ilmoituksen jonkin sellaisen rakenteen tms. viasta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajan vastuulle, on vuokranantajalla oikeus tarvittaessa asettaa em. kohde käyttökieltoon saattaen kohteen kuitenkin käyttökuntoon kohtuullisessa ajassa. Töistä pyritään aina sopimaan etukäteen ja ajoittamaan työt

ajankohtiin, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa kuitenkin siten, ettei tämä merkitse sellaista erikoisaikoina tehtävää työtä tai muita erityisjärjestelyjä, josta aiheutuu vuokranantajalle lisäkustannuksia.

9.2. Ylläpito

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta liitteessä 5 yksilöityjen kiinteistön ylläpitotehtävien osalta. Muilta osin vuokrakohteen hoito on vuokralaisen vastuulla.

10. VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

10.1. Käyttö, valvonta ja ilmoittaminen

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti. Vuokralainen vastaa sellaisten oman toimintansa vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten täyttämisestä ja ylläpitämisestä, jotka poikkeavat tavanomaiselle oppilaitoskäytölle asetetuista vaatimuksista. Vuokralainen on velvollinen varmistumaan siitä, että tiloissa noudatetaan sääntöjä, määräyksiä, huolto-ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan välittömästi vuokranantajalle sellaisesta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta, joka on turvallisuutta vaarantava taikka haittaa tai estää vuokralaisen toimintaa. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 22 §:n mukaisesti vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle vuokrakohteen vahingoittumisesta tai puutteista ja myös, jos rakennus tai sen osa jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

10.2. Lisä-, muutos- ja korjaustyöt

Vuokralainen vastaa oman toimintansa muuttuessa vuokrakohteelle asetettujen vaatimusten täyttymisestä ja toiminnan aiheuttaman kulutuksen sekä rasituksen aiheuttamista korjaus- ja kunnostuskustannuksista, ellei muuta ole sovittu.

Vuokralainen on oikeutettu tekemään vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka vuokranantaja on kirjallisesti hyväksynyt. Mikäli muutostöihin vaaditaan viranomaisen lupa, vastaa vuokralainen lupakustannuksista. Vuokranantajalla on oikeus valvoa työsuorituksia.

Lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta, ellei osapuolten kesken toisin sovita. Lisä- ja muutostöiden irrottaminen ei saa aiheuttaa vuokrakohteelle haittaa. Vuokralaisella on oikeus kiinnittää toimintansa kannalta tarpeellisia kilpiä ja mainostauluja osapuolten ja viranomaisten välillä erikseen sovittaviin paikkoihin. Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan hakemaan niihin tarvittavat viranomaisluvat ja poistamaan ne tarpeen tai vuokrasopimuksen päättyessä.

11. VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRA-AJAN ALUSSA

Vuokrakohde luovutetaan vuokralaiselle siinä kunnossa kuin se on kohdassa 3 määriteltynä vuokra-ajan alkamisen ajankohtana. Toisen osapuolen vaatiessa sitä osapuolet suorittavat yhdessä vuokrakauden alussa tilojen kunnon katselmuksen ja dokumentoivat katselmuksen valokuvin.

12. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteessa on voimassa normaali kiinteistön täysarvovakuutus. Vuokralainen vastaa toimintansa vaatimista vakuutuksista (ml. vastuuvahinkovakuutus ja toiminnan keskeytysvakuutus).

13. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli toinen osapuoli rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan tai purkamiselle on laissa tarkoitettu peruste. Osapuolella ei kuitenkaan ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, jollei se ole kirjallisesti ilmoittanut olennaisesta sopimusrikkomuksesta sekä sen korjaamatta jättämiseen liittyvästä purku-uhasta toiselle osapuolelle ja varannut rikkomukseen syyllistyneelle osapuolelle kohtuullista, vähintään kolmen kuukauden määräaikaa sopimusrikkomuksen korjaamiseen tai korjaaviin ja vaikuttaviin toimiin ryhtymiseen.

Jos vuokrasopimus purkautuu osapuolesta johtuvasta syystä, rikkomukseen syyllistynyt osapuoli korvaa toiselle osapuolelle kaikki purkamisen johdosta syntyvät kohtuulliset välittömät kulut ja kustannukset. Vahingon kärsivä osapuoli on velvollinen kaikin kohtuullisin keinoin rajoittamaan aiheutunutta vahinkoa.

Sopimuksen purkautuessa vuokralaisesta johtuvasta syystä vuokralainen korvaa myös saamatta jäävän vuokran diskontattuna sopimuksen päättymisen hetken mukaiseen arvoon tai
vaihtoehtoisesti vuokrakohteessa toteutettavien tarpeellisten muutostöiden kustannukset, jos kohde vuokrataan toiseen käyttötarkoitukseen.

14. KORVAUSVELVOLLISUUS

Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle tahallisesti tai tuottamuksellisesti tätä sopimusta rikkomalla aiheuttamansa välittömän vahingon.

15. VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRAN ALENTAMINEN

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokranmaksuvelvollisuudesta silta ajalta, jolloin vuokrakohdetta ei ole vuokranantajasta johtuvasta syystä voitu käyttää sopimuksen

mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen vuokrakohteen käyttöön tai kuntoon vaikuttavien sellaisten olennaisten muutosten vuoksi, jotka merkittävästi vaikuttavat vuokralaisen sopimuksen mukaiseen toimintaan. Tässä tarkoitettuna olennaisena muutoksena ei pidetä vuokrakohteeseen vuokralaisen aloitteesta tai intressissä tehtäviä peruskorjauksia taikka niistä aiheutuvaa tilapäistä haittaa siinä tapauksessa, että vuokrakohde säilyy korjauksen ajan käytössä.

16. VIRANOMAISPÄÄTÖKSET, VEROT JA MAKSUT

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät verot ja muut julkisoikeudelliset maksut tai maksuperusteiden muutosten aiheuttamat lisäykset kohdan 5 mukaisesti määräytyvään vuokraan voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

17. SOVELLETTAVA LAKI

Sikäli kuin tässä sopimuksessa ei jostakin asiasta ole toisin sanottu, noudatetaan sopimussuhteessa kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

18. ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei osapuolien keskinäisin neuvotteluin voida sopia, ratkaistaan ensiasteessa Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

19. SOPIMUSKAPPALEET

Tästä sopimuksesta on laadittu kaksi (2) saman sanaista alkuperäiskappaletta, joista yksi kummallekin osapuolelle.

20. ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla ____. ____20xx

VTK KIINTEISTÖT OY VANTAAN KAUPUNKI

_____ _____

xx xx

Liitteet

1. Vuokrakohteen pohjapiirustukset
2. Kartta vuokrakohteesta (rakennus piha-alueineen ja pysäköintialue)
3. Vuokrakohteen arvonmääritys
4. Kiinteistön ylläpitotehtävät
5. [Vastuujakotaulukko: ylläpidon nimikkeistöt]

10 **Kivistön tapahtuma-areena / maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Arena 3.3 Oy / AK**

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/AK/GK

Kivistön tapahtuma-areenan toteuttamiseksi on laadittu maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Sopimusta on tarkistettu vastaamaan 5.6.2024 voimaan tullutta asemakaavaa ja kaupunginhallituksen asettamia ehtoja suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areena koskevat maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitetaan, kun rahoitusjärjestelyistä on annettu kaupunginhallitukselle riittävä selvitys ja kun hankkeesta on laadittu vaadittavat toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut.

Kaupunginhallituksen 14.11.2022 § 27 maanvuokrasopimusta hyväksymistä koskevan päätöksen jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.12.2022 § 19 tapahtuma-areenan asemakaavan, mutta kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2023 § 5 kumota asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palauttaa asia uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Liikenneselvityksiä on täydennetty vuoden 2023 aikana. Vuoden aikana on myös hankkeen koko pienentynyt niin, että tapahtuma-areenan mitoituksen lähtökohtana ei ole enää jalkapallokenttä, mutta tapahtuma-areenalla on mahdollista pelata jääkiekkoa ja muita jalkapalloa vähemmän tilaa vieviä sisäpallopelejä. Tämä on merkinnyt myös katsomopaikkojen vähentymistä konserttitilanteissa. Katsomossa olisi edelleen 17 000 istumapaikkaa, mutta konserteissa asiakaspaikkojen määrä laskisi 30 000–32 000 asiakaspaikasta noin 21 000 asiakaspaikkaan riippuen siitä, mikä on konserttilavan koko ja sijainti. Kokonaisrakennusoikeus laskisi 51 800 k-m^2:stä 43 400 k-m^2:iin. Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024, ja se tuli voimaan 5.6.2024.

Arena 3.3 Oy:n kanssa on neuvoteltu tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistamisesta. Vuokra-aika on edelleen 50 vuotta, vuokran perusteena oleva hinnat toiminnoittain olisi edelleen samat ja sakot olisivat samat.

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutokset johtuvat sekä hankkeen pienentymisen takia lukuarvojen tarkistamisesta että asemakaavan viivästymisen takia päivämäärien tarkistamisesta. Lisäksi annetaan mahdollisuus maalämpövoimalaitoksen ulottuminen tapahtuma-areenan tontille, nyt se on ollut mahdollista hotellin tontilla. Mutta koska vielä ei ole tehty maaperätutkimuksia, ei maalämpökaivojen tarkempaa sijaintia tiedetä ja maanvuokrasopimuksella sitä ei ole tarvetta rajoittaa enempää kuin yleinen etu edellyttää.

Maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen on kirjattu kaupunginhallituksen 4.9.2023 § 19 suunnitteluvarauksen jatkamispäätökseen sisältyvä velvoite laatia vähintään kolmen toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkiva maankäytön tarkastelu osana suunnitteluprosessia. Velvoitteen noudattamatta jättämisestä on asetettu 1 000 000 euron sopimussakko. Korttelitehokkuuteen liittyvät vaatimukset on sisällytetty asemakaavamääräyksiin.

Toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee tehdä ennen maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoittamista, koska sen jälkeen Arena

3.3 Oy on maanvuokralaisena vapaa hakemaan rakennuslupaa myös ilman kh:n edellyttämiä tarkasteluja. Rakennuslupaviranomainen noudattaa asemakaavaa asemakaavamääräyksineen ja rakentamista koskevaa lainsäädäntöä. Rakennuslupaviranomainen julkisoikeudellisena toimijana ei seuraa yksityisoikeudellisia maanvuokasopimusten ehtoja.

Arena 3.3 Oy:n hanke on edennyt hankalasta markkinatilanteesta huolimatta asemakaavan voimaantulon jälkeen lähes suunnitellusti. Arena 3.3 Oy on ilmoittanut, että yhtiö on allekirjoittanut esisopimukset tai sopimukset merkittävimpien rakentamiseen ja suunnitteluun liittyvien kumppaneiden kanssa. Yhtiö on myös ilmoittanut, että hankkeen rahoitus- ja investorijärjestelyt ovat edenneet ja että niistä on laadittu sopimukset eurooppalaisten pankkilaitosten ja eurooppalaisen investorikonsortion kanssa. Rahoitus ja investorijärjestelyitä on tarkoitus selostaa kaupunginhallitukselle tarkemmin. Hankkeen tavoitteena on saattaa suunnittelu rakennuslupavaiheeseen alkuvuoden 2025 aikana.

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 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaa koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
b) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan vasta sen jälkeen, kun Arena 3.3 Oy:n on laatinut kaupunginhallituksen 4.9.2023 § 19 edellyttämät vähintään kolme toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia, Arena 3.3 Oy on esittänyt kaupunginhallitukselle hankkeen rahoitusratkaisun rahoittajineen, Arena 3.3. Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä,
c) kohdassa b mainitut toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee käsitellä Arena 3.3 Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteisessä työryhmässä, jonka kutsuu koolle ja jota johtaa kaupungin asemakaavayksikkö, ja työryhmän yksimielinen lopputulos tulee esitellä kaupunginhallitukselle,
d) Arena 3.3 Oy:ltä peritään asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta 5.6.2024 lähtien varausmaksu, jonka suuruus vuodessa vastaa 2,5 %:a markkina-arvosta,
e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
f) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
g) maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä.

Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 20.11.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI



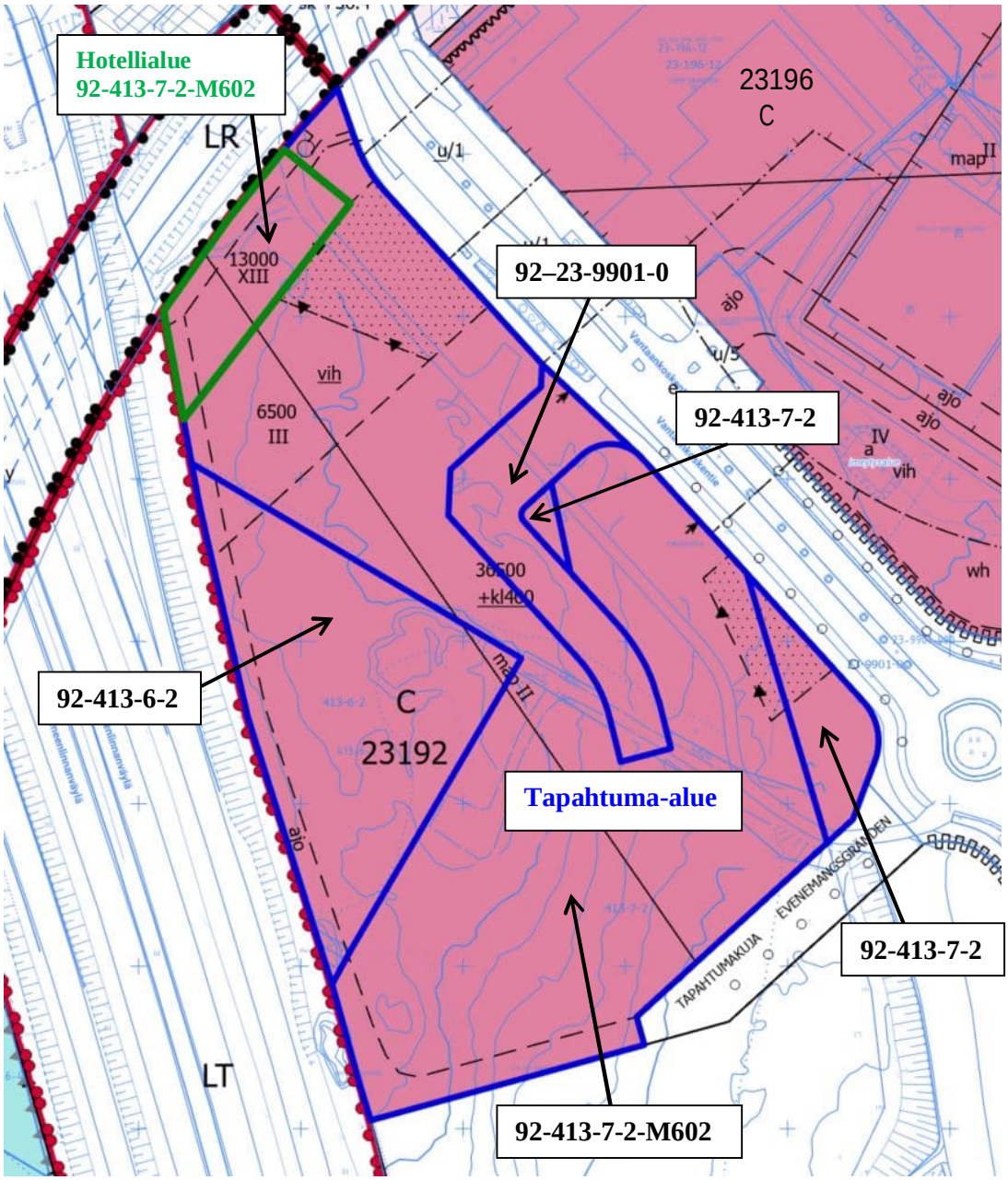
Maa-alueen vuokraaminen /

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotellialue
n. 1907 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

Tapahtuma-alue (yht. n. 35918 m^2)
n. 7150 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2
n. 1433 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)
n. 24693 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
n. 2642 m^2:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92–23-9901-0

yhteensä n. 37825 m^2



MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja/myyjä

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

Vuokralainen/ostaja

Arena 3.3 Oy (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun
Kirkkotie 845
01900 Nurmijärvi
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Arena 3.3 Oy vastaa yhteisvastuullisesti yhdessä perustamiensa kiinteistöyhtiöiden ja uuden kohdan 11.2 mukaisen vuokralaisen kanssa tämän sopimuksen mukaisista **Vuokralaista** koskevista **Vuokra-alueen** (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö **Vuokralaisen** oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle tai kohdan 11.2 mukaiselle uudelle vuokralaiselle.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa (23.) sijaitseva alustavasti noin 35 918 m^2:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 osa ja joka muodostaa yhden tontin korttelissa 23192. Tontti muodostuu alustavasti seuraavista maa-alueista:

- osasta tilaa 92-413-7-2 (noin 1433 m^2), sisältää kaksi aluetta,
- osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 24693 m^2),
- osasta tilaa 92-413-6-2 (noin 7150 m^2) ja
- osasta yleistä aluetta 92-23-9901-0 (noin 2642 m^2).

Tontin ulottuvuudet määritellään tonttijaossa, jossa määrittyy myös tontin muodostus ja pinta-ala.

Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1. **Vuokra-alueen** rakennusoikeus on 43 400 k-m^2.

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa monitoimihallia sekä siihen liittyvää ravintolamaailmaa varten (jäljempänä ”**Tapahtuma-areena**”). Monitoimihallin ja siihen liittyvän ravintolamaailman alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen.

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

1. Vuokra-aika

1.1 **Vuokra-alue** vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2025 ja päättyy xx.xx.2075.

2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy **Vuokra-alueen** asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- monitoimihalli ja ravintolamaailma 130 euroa/k-m^2. Hinta on joulukuun 2021 hinta, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- monitoimihalli 36500 k-m^2 ja liiketilaa 400 k-m^2
- ravintolamaailma 6500 k-m^2

Rakennusoikeuden arvo on 5 642 000 euroa. Arvo on joulukuun 2021 arvo, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

2.2 Vuotuinen vuokra on xx.xx.20xx-30.6.2027 asti 3 % (vuokrakauden alussa vuokra on 3 % x 5 642 000 euroa = 169 260 euroa) ja tämän jälkeen 5 % **Vuokra-alueen** rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokrahinta on joulukuun 2021 hinta, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

2.3 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 on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta

seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia **Vuokra-alueen** rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu **Kaupungista** tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä, jota **Vuokralainen** ei ole voinut välttää taikka voittaa.

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

2.5 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 1.1.2045 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 kohdan 4.2 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy yli asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. **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 kuukausittain tai Vuokralaisen esittämän ja kaupungin hyväksymän muun laskutusvälin mukaan **Kaupungin** erikseen lähettämiä laskuja vastaan. **Vuokralainen** on velvollinen ilmoittamaan **Kaupungille** välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

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

4. Rakentamisvelvoite

4.1 **Vuokralainen** sitoutuu jättämään **Tapahtuma-areenaa** koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viidentoista kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

4.2 **Vuokralainen** sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan **Vuokra-alueelle** rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) (”**Asemakaava**”) mukaisen **Tapahtuma-areenan**, jonka kerrosala on vähintään 37 000 k-m^2.

4.3 **Vuokralainen** sitoutuu rakentamaan **Tapahtuma-areenan** niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja **Vuokra-alue** rakennetuksi, kun **Tapahtuma-areenaan** kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

4.5 **Kaupunki** voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos **Vuokralainen** laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 16 mukaan.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

5.1 **Vuokralaisella** tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa **Vuokra-alue**,

- kun **Vuokralainen** on käyttänyt vähintään 70 % **Vuokra-alueen** myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun **Tapahtuma-areenan** rakentamiseen
- kun tämän maanvuokrasopimuksen kaikki velvoitteet on täytetty,
- kun **Tapahtuma-areenan** toteuttamista koskevan toteutussopimuksen kaikki velvoitteet on täytetty,
- kun rakennuslupaviranomainen on suorittanut rakennuksen rakentamislain 122 §:n mukaisen loppukatselmuksen ja
- kun **Tapahtuma-areena** on avattu ja siellä on järjestetty ensimmäinen suuri yli 5000 hengen yleisötilaisuus.

Vuokralaisen on osoitettava rakennuksen loppukatselmus rakennuslupaviranomaisen hyväksymällä pöytäkirjalla.

5.2 **Vuokralaisen** on ostettava vuokrakohteena oleva tontti samanaikaisesti, kun korttelissa 23192 sijaitsevan hotellin tontti ostetaan. Vuokra-alueiden kiinteistökaupat tehdään kunkin **Vuokralaisen** osalta erikseen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä sallia vuokrakohteen myynnin ennen kuin hotellin tontti ostetaan.

5.3 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2030 tai **Vuokralaisen** tämän kohdan 5 mukainen oikeus raukeaa.

5.4 Kauppahinta perustuu **Vuokra-alueella** sijaitsevan Tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 233200 mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään. Mikäli rakennusluvan ja rakennusluvan muutoslupien mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy yli asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, niin tämä lisärakennusoikeus otetaan täysmääräisesti huomioon kauppahinnassa. **Vuokralainen** on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään **Kaupungille** selvityksen lainvoimaisista rakennusluvista ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. **Kaupungin** oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

5.5 Kauppahinta perustuu seuraavaan elinkustannusindeksillä ja käypään arvoon tarkistettuihin tilakohtaisiin kerrosneliömetrihintoihin:

- monitoimihalli ja ravintolamaailma 130 euroa/k-m^2.

Hinta on joulukuun 2021 hinta. Kauppahinta sidotaan kiinteistökaupan allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

5.6 Mikäli kiinteistökauppa tehdään 1.1.2028 jälkeen, niin kauppahintaa tarkistetaan, 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. Kauppahinta korotetaan käyvän arvon suuruiseksi, mikäli kauppahinnan perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta.

5.7 Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tarkistettu hinta lasketaan Vuokralaisen ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.

5.8 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi muut lopullisen kaupan ehdot, on tämän sopimuksen liitteenä.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

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

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

7. Kohteeseen tutustuminen

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

8. Kunnallistekniikka ja eräitä rakenteita ja laitteita koskevat ylläpitovastuut

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

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

8.3 **Vuokralainen** sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

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

8.5 **Kaupungilla** on oikeus sijoittaa **Vuokra-alueelle** ja **Vuokra-alueelle** rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin 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, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat **Vuokra-alueen** käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän **Vuokra-alueella** harjoittavaa normaalia toimintaa.

8.6 **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 riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.7 **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 hulevesiviemäreihin.

8.8 **Vuokralainen** sitoutuu rakentamaan **Vuokra-alueelle** Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten. **Vuokralainen** maksaa 7/8 ja Vantaan kaupunki 1/8 huolto- ja pelastustieyhteyden ylläpitokustannuksista.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

9.2 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaisesta kehäradan huolto- ja pelastustieyhteydestä rasitesopimuksen.

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

10. Maaperä

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

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

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

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 **Vuokra-alueen** tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että **Vuokra-alueen** luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota **Vuokra-alueen** rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta. Mikäli **Vuokra-alueen** alle rakennetaan maalämpövoimalaitos, saa Vuokralainen luovuttaa maalämpövoimalaitoksen

alueen toisen hallintaan. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämisestä myös luovutetun alueen osalta.

11.2 **Vuokralaisella** on kuitenkin oikeus **Kaupunkia** kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. **Vuokra-alueella** olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

11.3 **Vuokralainen** voi siirtää vuokraoikeuden toiselle Kaupunkia kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta **Vuokralainen** on tällöin velvollinen maksamaan Kaupungille vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa **Kaupungille** jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. **Vuokralainen** vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes **Vuokralainen** on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokra-ajan vakuus

12.1 **Vuokralainen** luovuttaa 282 100 €:n (43400 k-m2 x 130 €/k-m2 x 5 %, (hinta on joulukuun 2021 hinta, hinta tarkistetaan maanvuokrasopimushetken mukaiseksi) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen 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 4.4 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** on ostanut **Vuokra-alueen**.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti, 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, laitteisiin ja laitoksiin

suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista vuosivuokraa (5 % rakennusoikeuden arvosta) 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 vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päätyttyä niin kauan, kunnes **Vuokra-alue** on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti **Kaupungin** vapaaseen hallintaan.

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

14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, 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, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa **Kaupungin** suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin 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** rakentamiseen välittömästi 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 määräytyy 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.

15.9 Suunnitteluratkaisuun pääsemiseksi **Vuokralaisen** on laadittava vähintään kolme toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia.

16. Sopimussakko

16.1 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 500 000 euroa.

16.2 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 500 000 euroa.

16.3 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.3 mukaista Tapahtuma-areenan avaamisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 1 500 000 euroa.

16.4 Mikäli **Vuokralainen** luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti **Vuokra-alueen** tai sen osan kolmannelle, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena.

16.5 Mikäli **Vuokralainen** käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4 vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

16.6 Mikäli **Vuokralainen** ei laadi osana suunnitteluprosessia vähintään kolmea toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua, mihin sisältyy myös hotelli, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 1 000 000 euroa.

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

17. Sopimuksen purkaminen

17.1 **Kaupungilla** on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli **Vuokralainen** ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa **Tapahtuma-areenaa** koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.

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. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.

17.3 **Kaupungilla** on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos **Vuokralainen** ei ole hakenut rakennuslupaa kohdassa 4.1 määritetyssä ajassa tai jos **Vuokralaiselle** ei ole myönnetty rakennuslupaa kolmen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.

17.4 Mikäli kohdissa 17.1 ja 17.2 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, 16.2, 16.3, 16.4 ja 16.5 mukaisesti.

17.5 **Vuokralaisella** on oikeus päättää vuokrasuhde ja **Kaupungilla** on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että **Kaupunki** on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran **Vuokralaiselle**, mikäli

a) **Vuokralaiselle** ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut **Kaupungilla** sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti yhdeksän kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

b) **Vuokralaiselle** ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun hotellin maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan hotellin luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty hotellin maanvuokrasopimuksen mukaisesti yhdeksän kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole näitä koskien oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille.**

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 kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**ARENA 3.3 OY**
_____	_____
xxxx xxx	xxxx xxx
lakimies, valtuutettuna	valtakirjalla

Liitteet

Liite 1	Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2	Tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmat 20.11.2023
Liite 3	Toteutussopimus

KOHTEEN SIJAINTI



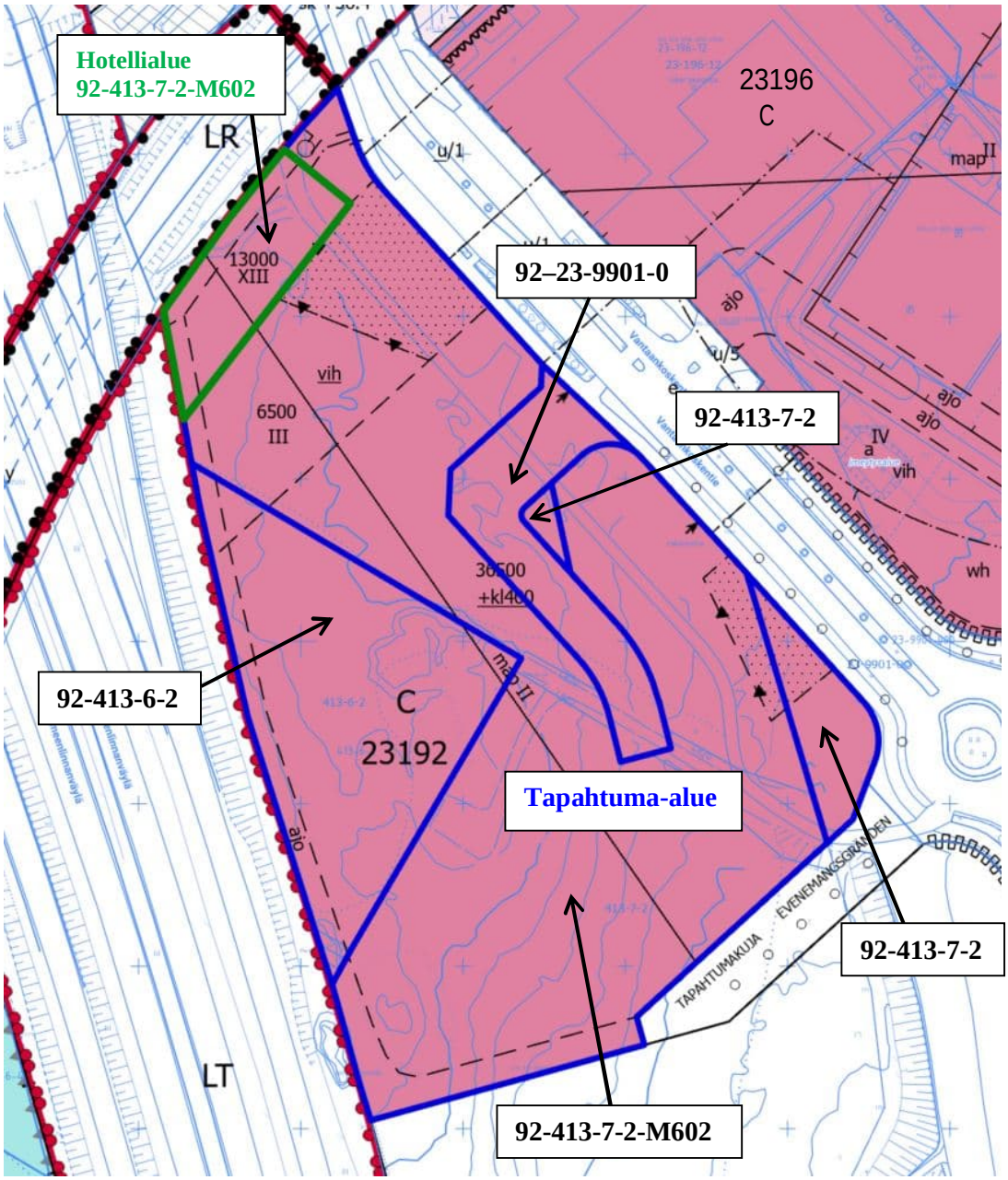
Maa-alueen vuokraaminen /

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotellialue
n. 1907 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

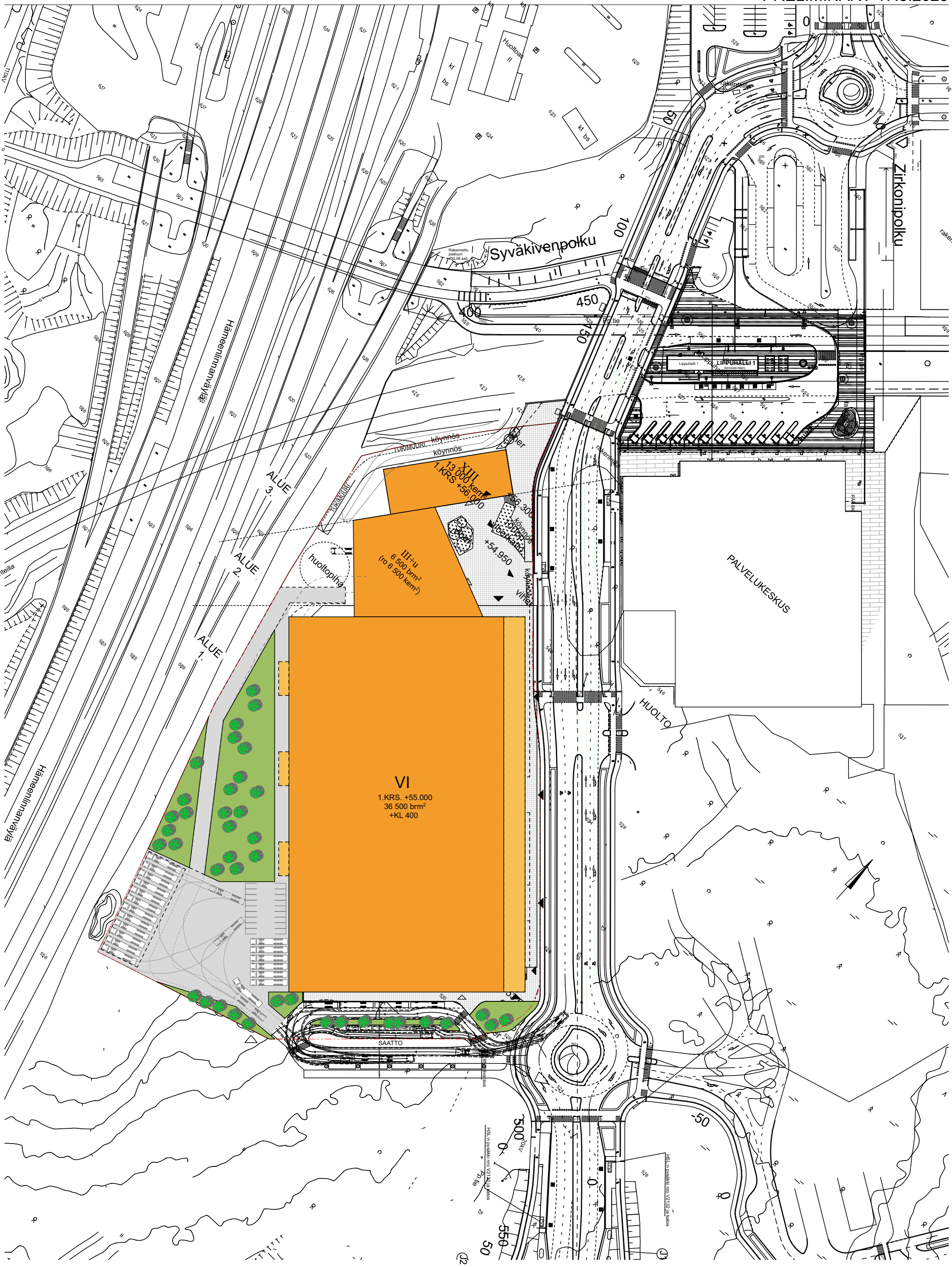
Tapahtuma-alue (yht. n. 35918 m^2)
n. 7150 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2
n. 1433 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)
n. 24693 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
n. 2642 m^2:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92–23-9901-0

yhteensä n. 37825 m^2



ARENA 3.3 - VANTAA

PRELIMINARY 17.8.2023



A3-01 AREA PLAN

1:1500

ARENA 3.3 - VANTAA



A3-01 STRET VIEW

DOMOS
ARKKITEHDIT

ARENA 3.3 - VANTAA



A3-02 STREET VIEW

DOMOS
ARKKITEHDIT

ARENA 3.3 - VANTAA



A3-02 STREET VIEW

DOMOS
ARKKITEHDIT

TOTEUTUSSOPIMUS

Tämä toteutussopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § x.

1. Osapuolet

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

2) **Arena 3.3 Oy** (y-tunnus 2299846-5)
Kirkkotie 845
01900 Nurmijärvi
(jäljempänä ”**Toteuttaja**”)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunginhallitus myönsi 17.6.2019 § 28 Arena 3.3 Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupungin osaan kortteleihin 23192 ja 23193 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Samalla kaupunginhallitus päätti, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 laajentaa suunnitteluvarausaluetta etelään asemakaavoittamalle metsäiselle alueelle ja jatkaa suunnitteluvarausta 31.8.2023 asti. Kaupunginhallitus päätti jatkaa myös varausmaksun perimistä asemakaavan muutoksen tultua.

Kaupunginhallituksen 14.11.2022 § 27 päätöksen jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.12.2022 § 19 tapahtuma-areenan asemakaavan, mutta kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2023 § 5 kumota asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palauttaa asia uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 § 19 jatkaa suunnitteluvarausta kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin enimmillään 31.12.2025 asti, koska asemakaavaa ei ole vielä hyväksytty kaupunginvaltuustossa sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto kumosi aiemman hyväksymispäätöksensä. Varausmaksun perintä oli edelleen sidottu asemakaavan voimaantuloon.

Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024, ja se tuli voimaan 5.6.2024. Ote asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartasta on tämän sopimuksen liitteenä 1. (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

Osapuolet ovat neuvotelleet tästä toteutussopimuksesta sekä tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitettavista maanvuokrasopimuksista ja kiinteistökaupan esisopimuksista (jäljempänä ”**Maanvuokrasopimus**”), jolla Kaupunki vuokraa Arena 3.3 Oy:lle (jäljempänä ”**Vuokralainen** korttelin 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”). Korttelin pinta-ala on noin 37825 m^2. Tarkoituksena on rakentaa monitoimihalli, ravintolamaailma ja hotelli (jäljempänä ”**Tapahtuma-areena**”).

Vuokra-alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehäratan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alue on rakentamatonta metsämaata, josta puut on kaadettu asemakaavan mukaiseen rakentamiseen valmistauduttaessa. Alueen pinta-ala on noin 37825 m^2.

Tällä sopimuksella (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”) osapuolet sopivat Tapahtuma-areenan toteuttamisesta Vuokra-alueelle, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

3. Rakentamisvelvoite

3.1 Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti Asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän Tapahtuma-areenan, hotellin ja muita tiloja, jonka kerrosala on vähintään 47 000 k-m^2.

3.2 Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Rakentamisvelvoitteesta on sovittu maanvuokrasopimuksessa.

3.3 Tapahtuma-areenan avauksesta on sovittu maanvuokrasopimuksessa. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.

3.4 Mikäli Toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys myös tämän Toteutussopimuksen ja myös Maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.

3.5 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Tapahtuma-areenaan kuuluvat rakennukset on toteutettu maanvuokrasopimuksen kohdan 4 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

3.6 Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

4.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanttausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen rakentamisajan vakuuden kohdan 3 rakentamisvelvoitteista aiheutuvien ja muiden tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään viisi vuotta Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

4.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi kohdan 3.5 mukaisesti.

5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

5.1 Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.

5.2 Kaupunki toteuttaa alueen kunnallistekniikan Tapahtuma-areenan rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen mukaisessa aikataulussa.

5.3 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan Asemakaavan mukaisen Tapahtumakujan ja muut siihen liittyvät katualueiden työt siten, että Tapahtumakuja rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille Tapahtuma-areenan valmistumiseen mennessä.

5.4 Toteuttajan on ilmoitettava Tapahtuma-areenan valmistuminen Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueelle kuusi kuukautta ennen Tapahtuma-areenan valmistumista, kuitenkin viimeistään valmistumista edeltävän 1.4. mennessä, jotta kadunrakentamiseen on käytettävissä riittävästi kesäkauden rakentamisaikaa.

5.5 Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille suunnitelmille, jotka koskevat Tapahtuma-areenan katualueelle sijoittuvia maanalaisia ja maanpäällisiä rakenteita kuten ajoluiskia, tunneleita, perustuksia, portaita, putkia, johtoa, ulokkeita, merkkejä ja opasteita ym., Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvat. 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.

5.6 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.

5.7 Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava Vantaankoskentien varrella Vuokra-alueen itäpuoleisilla tonteilla samanaikaisesti käynnissä olevat ja käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

5.8 Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksytettävä Vantaan kaupungin kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.

5.9 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta rakennusluvan voimaantuloon mennessä ennen rakentamisen aloittamista. Vuokra-alueella käytöstä poistuneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkamisesta, poistamista ja toimittamisesta jätehuoltoon vastaa Toteuttaja. Johtokartalla näkyvä korttelin 23192 halki Vantaankoskentien suunnassa kulkeva sähkölinja on jo siirretty Vantaankoskentien varteen.

5.10 Korttelin 23192 pohjoiskärjessä kulkee kaukolämpölinja asemakaavan mukaisella maanalaisella johtoa varten varatulla alueen osalla Vantaankoskentieltä kehäradalle. Tämä linja jää rasittamaan Vuokra-aluetta. Johtokartalla esitetty korttelin 23192 halkova kaukolämpölinja on muilta osin siirretty Vantaankoskentien alle. Karttaliite x.

5.11 Korttelin 23192 pohjoiskärjessä Vantaankoskentien rajalla on varaus sammutusvesijohdon liittymälle. Nykyinen käytössä oleva sammutusvesijohto kulkee korttelin 23192 halki Vantaankoskentien suunnassa. Korvaavaa sammutusvesijohtoa ei voida rakentaa enää kehäradan ylittävän sillan penkereelle käytetyn pengermateriaalin ja penkereen jyrkkyyden takia. Sammutusvesijohto on rakennettava uuden Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteyden alle ennen kuin rakentaminen alkaa nykyisellä sammutusvesijohtolinjalla. Kaupunki maksaa sammutusvesijohdon.

5.12 Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteys kulkee nyt Vantaankoskentieltä korttelin 23192 poikki kehäradalle. Toteuttajan on rakennettava asemakaavan mukaisesti korvaava ajoyhteys kehäradan huolto- ja pelastustietä varten ennen kuin nykyinen ajoyhteys voidaan ottaa pois käytöstä.

5.13 Vuokra-aluetta palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.

5.14 Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti.

5.15 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

5.16 Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23192 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 viranomaisluvat.

6. Korttelin rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

6.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin Tapahtuma-areena otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

6.2 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaista Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteyttä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistamien tilojen 92-413-6-2 ja 92-413-7-2-M602 kanssa niin, että Kehäradan huolto- ja pelastusliikenteelle on aina rajoituksetta avoin mahdollisuus käyttää ajoyhteyttä korttelin 23192 läpi Tapahtumakujalta Kehäradalle. Vuokra-alueen haltija on velvollinen rakentamaan ja ylläpitämään tämän yhteyden korttelin 23192 alueella. Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

6.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaiselle maanalaista johtoa varten varatulle alueelle rasitteen kaukolämpölinjaa ja vesijohtolinjaa varten Kaupungin omistaman tilan 92-413-7-2-M602 kanssa.

7. Yhteydet Vantaankoskentieltä

7.1 Tapahtuma-areenan toteuttamisessa on Vuokra-alueella huomioitava Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavan (asemakaavan numero 230800) mukainen mahdollisuus mahdollisesti myöhemmin toteutettavaan Vantaankoskentien ylitykseen niin, että vapaa alikulkukorkeus on vähintään 4,6 m.

8. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

8.1 Toteuttajan vastuulla on huolehtia siitä, että Tapahtuma-areenan opastus on informatiivista ja huomioi kaikin eri kulkutavoin Tapahtuma-areenalle saapuvat asiakkaat.

8.2 Toteuttajan vastuulla on huomioida Tapahtuma-areenan toteutuksessa eri käyttäjäryhmien (lapset ja lastenvaunuilla kulkevat, nuoret, vanhukset ja liikuntarajoitteiset) erityistarpeet.

9. Kaupunkikuvalliset tavoitteet

9.1 Toteuttajan on aidattava Tapahtuma-areenan Vantaankoskentien puoleinen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.

9.2 Toteuttajan on hyödynnettävä Tapahtuma-areenan kattopinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

10. Sopimussakko

10.1 Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 8 ja 9 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden Tapahtuma-areenan rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa Tapahtuma-areenan käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.

10.2 Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai mikäli 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.

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

11. Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

11.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun se ja Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alue on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.

11.2 Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus neljän vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

11.3 Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-alueen Vuokralaiselle tai muulle Tapahtuma-areenan urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen Tapahtuma-areenan rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.

11.4 Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus Maanvuokrasopimuksen purkautuessa.

11.5 Mikäli tämä sopimus päättyy sen johdosta, että Vuokralainen on käyttänyt Maanvuokrasopimuksen kohdan 15.4 mukaista purkuoikeuttaan, Kaupungilla ei ole oikeutta periä tämän sopimuksen mukaisia sopimussakkoja tai saada muita korvauksia.

12. Erimielisyydet

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

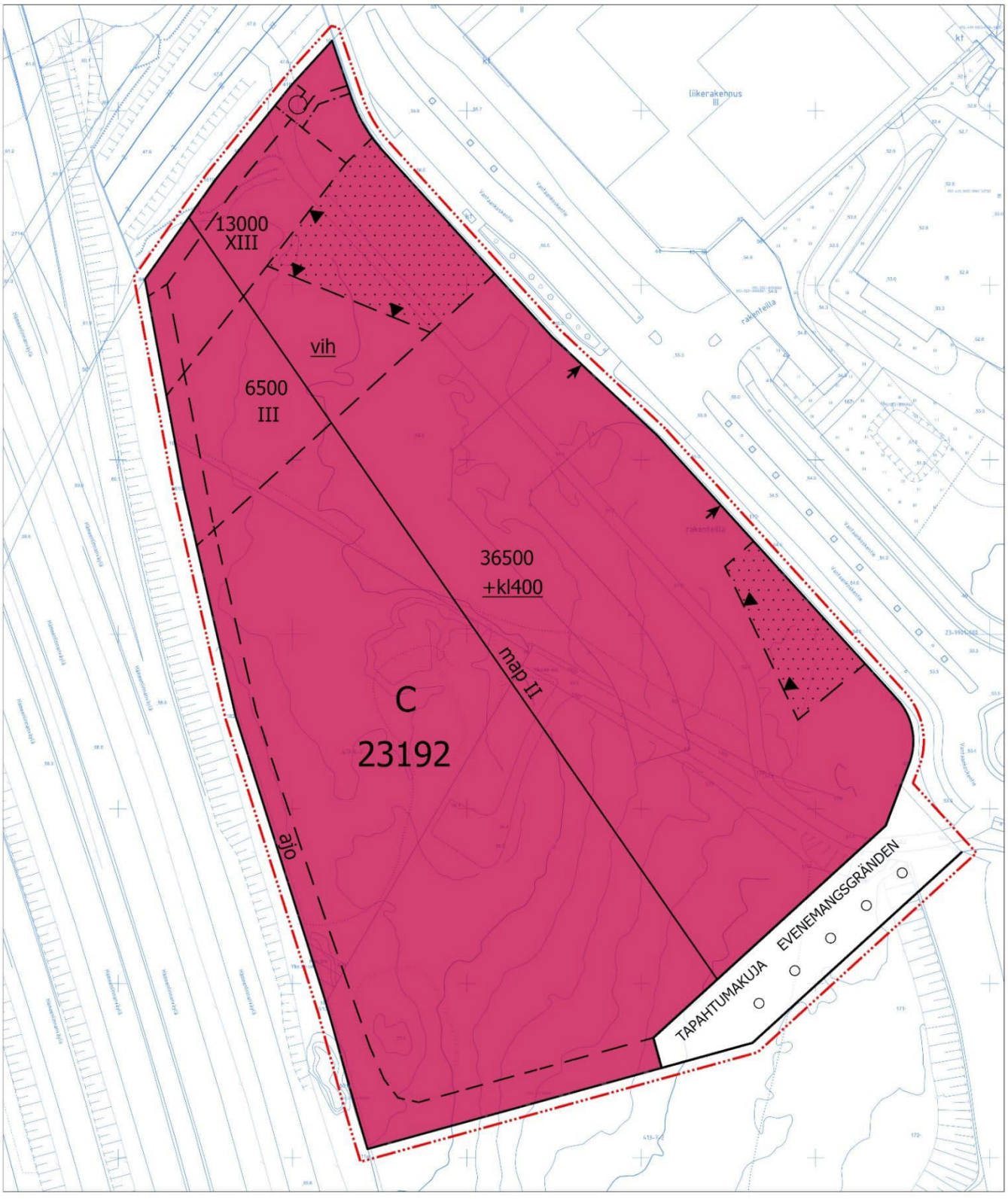
Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**ARENA 3.3 OY**
_____	_____
xxxxxx xxxxxxxxxx	xxxxx xxxxx
lakimies, valtuutettuna	valtakirjalla

Liitteet

Liite 1	Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava nro 233200, ote asemakaavakartasta ja asemakaavamääräykset
Liite 2	Kaukolämpölinja, joka rasittaa Vuokra-aluetta
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta



ASEMAKAAVA- JA ASEMAAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:1000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
233200	16.1.2024

Vantaan kaupunki

KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, KIVISTÖ

Asemakaava
Osa korttelista 23192 sekä katualue.

Detaljplan
Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 23192 ja 23193.

Ändring av detaljplan
Delar av kvarteren 23192 och 23193.

1:1000

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle tulee sijoittaa
- monitoimiareena,
- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,
- toimisto- ja kokoustiloja,
- hotelli- ja majoitustiloja ja
- ravintola- ja liiketiloja

Rakennusten ja korttelin on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Rakennusten massoittelussa ja julkisivuratkaisuissa on huomioitava korttelialuetta ympäröivät eri luonteiset kaupunkitilat.

Vantaankoskentien ja Tapahtumakujan kiertoliittymän vastaista tontin osaa tulee rajata rakennuksilla, rakennusosilla tai paviljonkirakenteilla.

Rakennuksissa tulee olla vaihtelua korkeuden ja massoittelun suhteen. Korttelin tulee sijoittua vähintään kolme erilaista rakennusta tai rakennusmassaa.

Ennen rakennusluvan myöntamistä korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Tonttitehokkuuden tulee olla vähintään e=1,7. Tonttitehokkuuteen voidaan laskea mukaan pysäköintilaitoksen maanpäällisten kerrosten muodostama pinta-ala.

Julkisivut

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajaus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet ska det placeras
- en allaktivitetsarena,
- lokaler för idrott och motionsutövning,
- kontors- och möteslokaler,
- hotell- och inkvarteringslokaler och
- restaurang- och affärslokaler

Byggnaderna och kvarteret ska utgöra en del av en människovänlig och mångsidig stad.

I byggnadernas volymgestaltning och fasadlösningar ska man beakta stadsrummen av olika karaktär som omger kvartersområdet.

Tomtdelen mittemot Vandaforsvägens och Evenemangsgrändens rondell ska avgränsas med byggnader, byggnadsdelar eller paviljongkonstruktioner.

Byggnadernas höjd och volymgestaltning ska variera. Minst tre olika byggnader eller byggnadsmassor ska placeras i kvarteret.

Innan bygglov beviljas ska en separat tomtindelning upprättas för kvartersområdet. Exploateringsgraden för tomterna ska uppgå till minst 1,7. Parkeringsanläggningens bottenvåningsyta får inkluderas i exploateringsgraden.

Fasader

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva.

I höjdled ska hotelltornet visuellt vara indelad i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön.

Korttelin rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisia maamerkkejä kaukomaisemassa.

Kvarterets byggnader ska vara landmärken för stadsbilden i fjärrlandskapet.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävää, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kivistön identiteettiä.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspegla Kivistös identitet.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

Rakennusalan rajoista poikkeavien sisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleinen sivu voi olla enintään 50 metrin mittainen.

De från byggnadsytans gränser avvikande entréplatsernas sida mot Vandaforsvägen får vara högst 50 meter lång.

Vantaankoskentielle avautuvat julkisivut tulee jäsentää enintään 30 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja sisäänkäyntien ja aukotuksen sommittelun suhteen.

Fasaderna som öppnas upp mot Vandaforsvägen ska struktureras in i högst 30 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar.

Katot

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivyttämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyviä.

Tak

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit

Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

Katutason pääsisäänkäyntien yhteyteen toteutettavien pääsisäänkäyntiaukioiden tulee muodostaa viihtyisää, vehreää ja korkealaatuista kaupunkitilaa.

Pääsisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleista reunaa tulee rajata paviljonkirakennuksilla, kiintokalusteilla ja/tai viheristutuksilla.

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Vantaankoskentiehen ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Vantaankoskentien puoleiselle julkisivulle tulee toteuttaa vähintään kaksi sisäänkäyntiaukiota, joiden välillä tulee olla vähintään 60 metrin mittainen Vantaankoskentien katualueeseen rajautuva julkisivun osa.

Vantaankoskentien vastakkaisella puolella olevan huoltopihan kohdalle ei saa sijoittaa sisäänkäyntiaukiota.

Palveluiden ja toimintojen katutasoon sijoittuvat sisäänkäynnit tulee sijoittaa suoraan kadulta tai kävelijälle helposti hahmotettavien sisäänkäyntiaukioiden yhteyteen.

Stenfotsvåningar och entréer

Entréerna ska framhävas genom arkitektur och/eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna på gatuplan ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arktitektur.

Markplansvåningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Vid fasaden mot Vandaforsvägen ska minst två entréplatser byggas, mellan vilka det ska finnas en minst 60 meter lång fasaddel som gränsar till Vandaforsvägens gatuområde

En entréplats får inte placeras vid servicegården på motsatta sidan av Vandaforsvägen.

Tjänsternas och funktionernas entréer på gatuplan ska placeras direkt vid gatan eller i anslutning till entréplatserna som är lätta att uppfatta för gående.

Tapahtuma-areenan suurtapahtumien aikainen pääsisäänkäynti tulee toteuttaa Vantaankoskentien ylittävän ulokkeen kautta.

Vid större evenemang ska huvudingången till evenemangsarenan ske via ett utspång över Vandaforsvägen.

Vihertehokkuus

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Grönytefaktor

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktorn eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en gröneffektivitetskalkyl.

Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på takgårdarna ska mat produceras.

Hulevesien hallinta

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ulkotilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Dagvattenhantering

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönbyggande ska tekniskt och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaisesti.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överensstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovsskedet.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmaterial.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.

Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Byggande i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhållningen eller tågtrafiken.

Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.

Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten.

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

	Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.	Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras.
	Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.	Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras. I detaljplaneområdet ska förnybar energi utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.
	Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.	En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.
	Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.	Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt.
	Muuntamoiden tilavaraukset tulee huomioida hotellille, ravintolatoiminnoille, areenalle sekä yksi muuntamon tilavaraus alueelle yleisesti Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n käyttöön.	Reserveringar för transformatorer ska beaktas för hotellet, restaurangfunktionerna, arenan samt en reservering för en transformator i området i allmänhet för Vanda Energi Elnät Ab:s bruk.
	Pyöräliikenne ja -pysäköinti	**Cykeltrafik och -parkering**
	Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 pp / 50 k-m² - palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²	Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst: - kontor 1 cp / 50 m²-vy - service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
	Polkupyöräpysäköinnin on sijoituttava pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkolukittavia.	Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramlåsbara.
	Autoliikenne ja -pysäköinti	**Biltrafik och -parkering**
	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 ap / 100 k-m² - palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m² - hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²	Minimiantalet bilplatser som ska byggas: - kontor 1 bp / 100 m²-vy - service- och affärslokaler 1 bp / 120 m²-vy - hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy
	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.	Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenan.
	Yllä mainitut pysäköintipaikat on toteutettava korttelialueella. Rakennusluvan yhteydessä hakijan on esitettävä liikenteellinen tarkastelu suurtapahtuman aikaisesta pysäköintitarpeesta. Suurtapahtuman aikaisen pysäköinnin tarpeesta vähintään 40 % on toteutettava korttelialueella.	De ovannämnda parkeringsplatserna ska byggas i kvartersområdet. I samband med bygglovet ska sökanden presentera en trafikmässig granskning av parkeringsbehovet under stora evenemang. Av parkeringsbehovet under stora evenemang ska minst 40 % tillgodoses i kvartersområdet.
	Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa laukeen soveltuviksi.	Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.
	Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.	Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.
	Huolto- ja ajoneuvoliikenne tulee sijoittaa tontille siten, että se on turvallista ja sujuvaa sekä että se ei katkaise kävely-yhteyksiä Tapahtumakujalla tai Vantaankoskentiellä.	Service- och fordonstrafik ska placeras på tomten så att den är säker och smidig och att den inte skär av gångförbindelserna på Evenemangsgränden eller Vandaforsvägen.
	Huoltopihatoiminnot on sijoitettava rakennusmassan sisään tai kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti aidatulle pihalle.	Servicegårdsfunktioner ska placeras inuti byggnadsmassan eller på en gård som ingärdats på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden.
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
—×—×—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23192	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TAPAHTUMAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

6500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
36500 +kl400	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.**
XIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
vih	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Ohjeellinen viher- tai kasvikatto.	**Grön- eller växttak.**
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Ohjeellinen rakennusala. kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle.	**Riktgivande byggnadsyta.** Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen.
map II	**Maanalainen pysäköintitila** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti- ja varastotiloja sekä teknisiä tiloja. Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.	**Underjordiskt parkeringsutrymme** Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager-och tekniska utrymmen får placeras. Utrymmet ska ha en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	**Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
	Katu. Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.	**Gata.** Den kant till Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens kärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

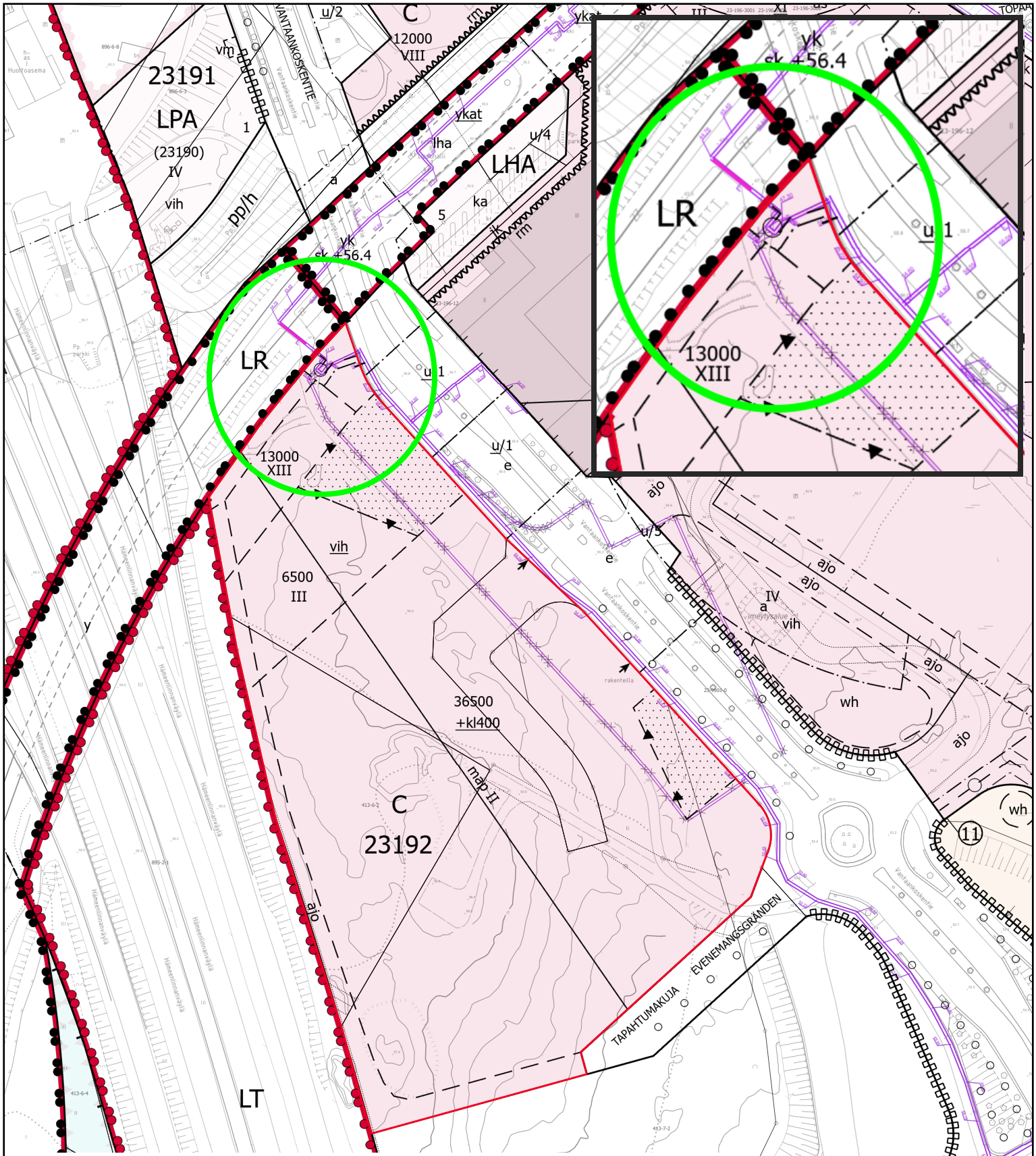
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



Vantaan kaupunki

Liite 2 Kaukolämpölinja, joka rasittaa Vuokra-aluetta

8.11.2024
päiväys

Johtokartta ja **a**sem**akaa**v**a**

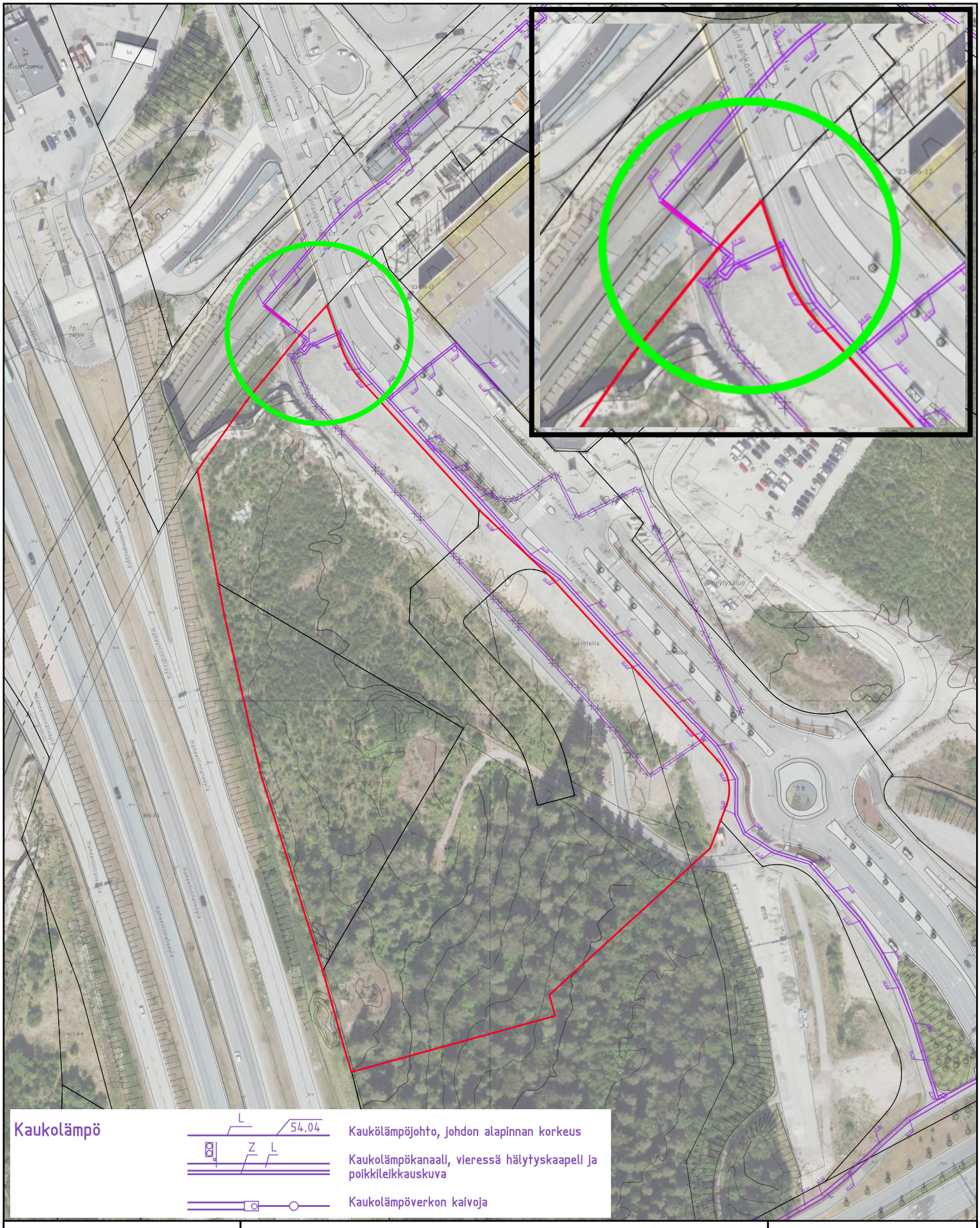
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia.

0 190 m

ETRS 1989 GK25FIN
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:2 000
mittakaava



Vantaan kaupunki

Liite 2
Kaukolämpölinja, joka rasittaa Vuokra-aluetta

8.11.2024
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia.

0 190 m

ETRS 1989 GK25FIN
tasokoordinaattijärjestelmä

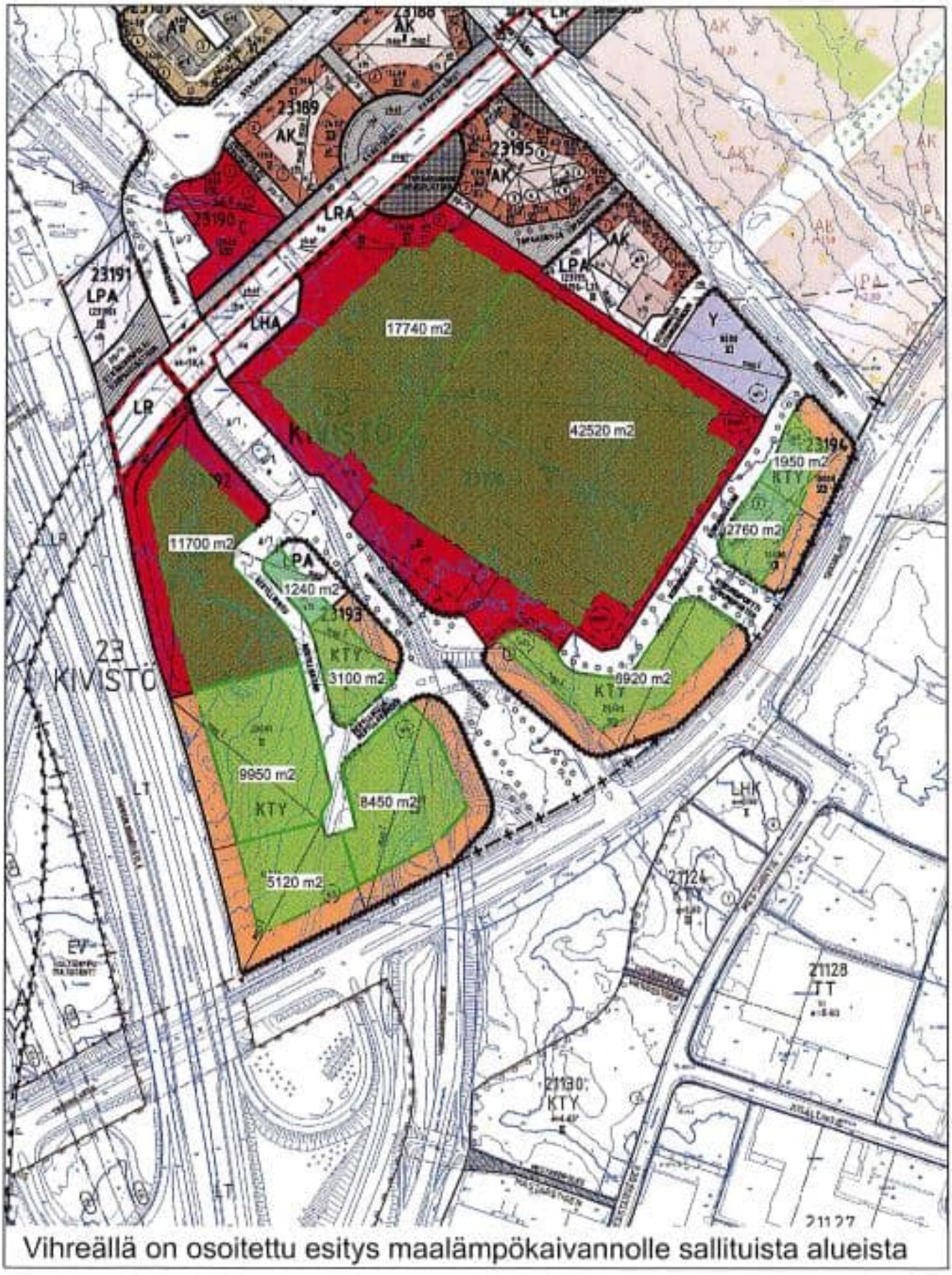
N2000
korkeusjärjestelmä

1:2 000
mittakaava

Lämpökaivojen ohjeellinen alue

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 3



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

11 **Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvä hotelli / maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Arena 3.3 Oy / AK**

VD/4521/10.00.02.02/2019

TeA/AK/GK

Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvän hotellin toteuttamiseksi on laadittu hotellin maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Arena 3.3 Oy:n kanssa. Sopimusta on tarkistettu vastaamaan 5.6.2024 voimaan tullutta asemakaavaa ja kaupunginhallituksen asettamia ehtoja suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Tarkoitus on, että kaikki tapahtuma-areena koskevat maanvuokrasopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitetaan, kun rahoitusjärjestelyistä on annettu kaupunginhallitukselle riittävä selvitys ja kun hankkeesta on laadittu vaadittavat toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut.

Kaupunginhallituksen 14.11.2022 § 27 maanvuokrasopimusta hyväksymistä koskevan päätöksen jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.12.2022 § 19 tapahtuma-areenan asemakaavan, mutta kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2023 § 5 kumota asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palauttaa asia uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Liikenneselvityksiä on täydennetty vuoden 2023 aikana. Vaikka vuoden aikana on tapahtuma-areenan koko pienentynyt niin, että hotellin koko on edelleen 13 000 k-m^2. Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024, ja se tuli voimaan 5.6.2024.

Arena 3.3 Oy:n kanssa on neuvoteltu tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tarkistamisesta. Vuokra-aika on edelleen 50 vuotta, vuokran perusteena oleva hinta on edelleen sama ja sakot olisivat samat.

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutokset johtuvat asemakaavan viivästymisen takia päivämäärien tarkistamisesta.

Maanvuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen on kirjattu kaupunginhallituksen 4.9.2023 § 19 suunnitteluvarauksen jatkamispäätökseen sisältyvä velvoite laatia vähintään kolmen toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia. Velvoitteen noudattamatta jättämisestä asetettu 1 000 000 euron sopimussakko on kirjattu tapahtuma-areenan maanvuokrasopimukseen. Korttelitehokkuuteen liittyvät vaatimukset on sisällytetty asemakaavamääräyksiin.

Toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee tehdä ennen maanvuokrasopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoittamista, koska sen jälkeen Arena 3.3 Oy on maanvuokralaisena vapaa hakemaan rakennuslupaa myös ilman kh:n edellyttämiä tarkasteluja. Rakennuslupaviranomainen noudattaa asemakaavaa asemakaavamääräyksineen ja rakentamista koskevaa lainsäädäntöä. Rakennuslupaviranomainen julkisoikeudellisena toimijana ei seuraa yksityisoikeudellisia maanvuokasopimusten ehtoja.

Arena 3.3 Oy:n hanke on edennyt hankalasta markkinatilanteesta huolimatta asemakaavan voimaantulon jälkeen lähes suunnitellusti. Arena 3.3 Oy on ilmoittanut, että yhtiö on allekirjoittanut esisopimukset tai sopimukset merkittävimpien rakentamiseen ja suunnitteluun liittyvien kumppaneiden

kanssa. Yhtiö on myös ilmoittanut, että hankkeen rahoitus- ja investorijärjestelyt ovat edenneet ja että niistä on laadittu sopimukset eurooppalaisten pankkilaitosten ja eurooppalaisen investorikonsortion kanssa. Rahoitus ja investorijärjestelyitä on tarkoitus selostaa kaupunginhallitukselle tarkemmin. Hankkeen tavoitteena on saattaa suunnittelu rakennuslupavaiheeseen alkuvuoden 2025 aikana.

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 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) hyväksytään Arena 3.3. Oy:n kanssa laadittavan Kivistön tapahtuma-areenaan liittyvän hotellitonttia koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot,
b) maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan vasta sen jälkeen, kun Arena 3.3 Oy:n on laatinut kaupunginhallituksen 4.9.2023 § 19 edellyttämät vähintään kolme toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia, Arena 3.3 Oy on esittänyt kaupunginhallitukselle hankkeen rahoitusratkaisun rahoittajineen, Arena 3.3. Oy:llä on esisopimukset rahoituspäätöksistä ja rahoittajia voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävinä,
c) kohdassa b mainitut toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivat tarkastelut tulee käsitellä Arena 3.3 Oy:n ja Vantaan kaupungin yhteisessä työryhmässä, jonka kutsuu koolle ja jota johtaa kaupungin asemakaavayksikkö, ja työryhmän yksimielinen lopputulos tulee esitellä kaupunginhallitukselle,
d) Arena 3.3 Oy:ltä peritään asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta 5.6.2024 lähtien varausmaksu, jonka suuruus vuodessa vastaa 2,5 %:a markkina-arvosta,
e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
f) Arena 3.3 Oy:n on luovutettava rakentamisvelvoiteajan vakuus, ennen kuin aloittaa vuokra-alueella rakentamisen tai rakentamistoimenpiteiden valmistelun, ja
g) maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2025 mennessä.

Liitteet:
- Karttaliite vuokra-alueesta asemakaavakartalla
- Maanvuokrasopimusluonnos 20.11.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI



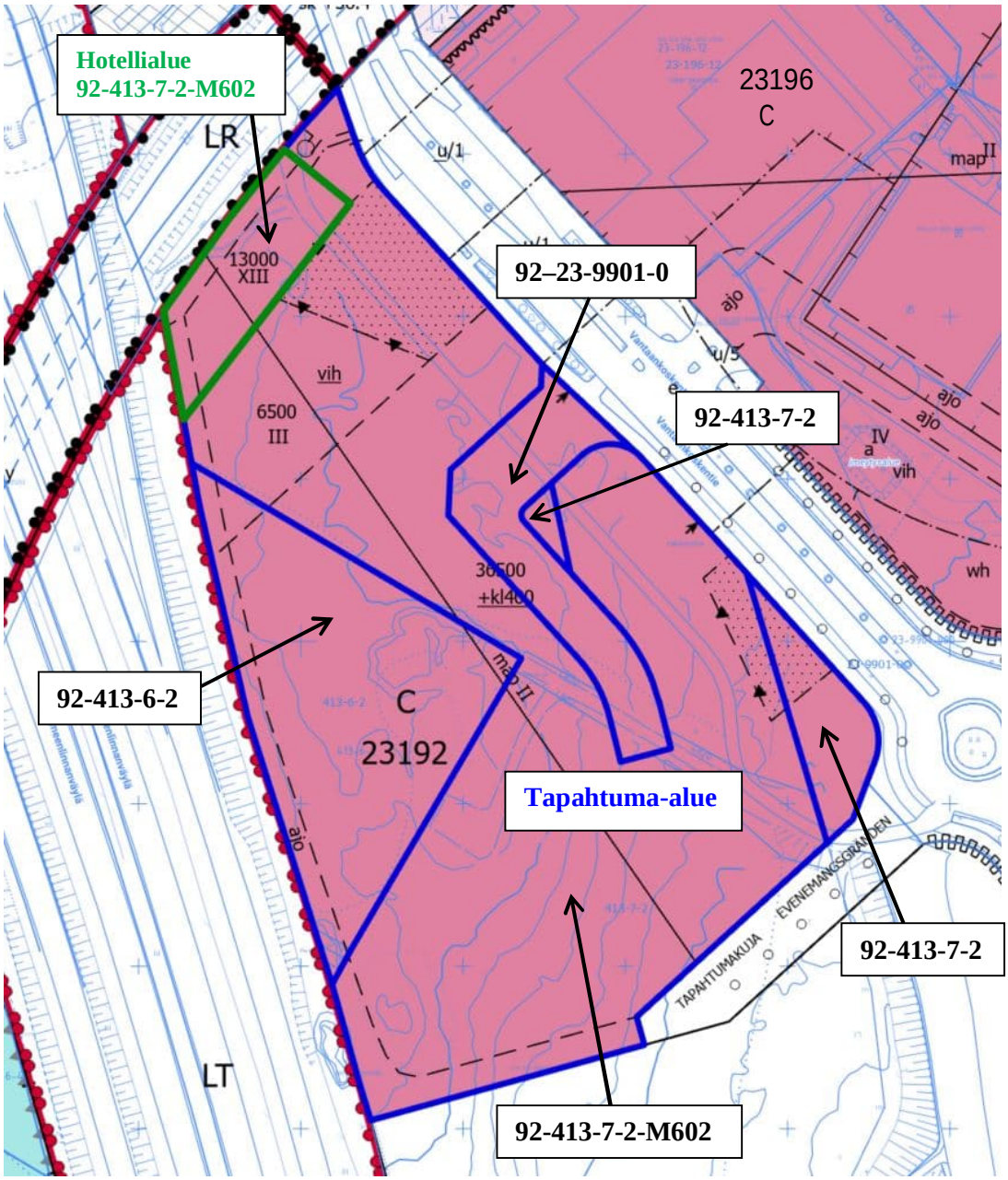
Maa-alueen vuokraaminen /

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotellialue
n. 1907 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

Tapahtuma-alue (yht. n. 35918 m^2)
n. 7150 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2
n. 1433 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)
n. 24693 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
n. 2642 m^2:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92–23-9901-0

yhteensä n. 37825 m^2



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § xx.

Vuokranantaja

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

Vuokralainen

Arena 3.3 Oy (y-tunnus 2299846-5) perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun
Kirkkotie 845
01900 Nurmijärvi
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Arena 3.3 Oy vastaa yhteisvastuullisesti yhdessä perustamiensa kiinteistöyhtiöiden ja uuden kohdan 11.2 mukaisen vuokralaisen kanssa tämän sopimuksen mukaisista **Vuokralaista** koskevista **Vuokra-alueen** (määritelty jäljempänä) rakentamisvelvoitteista riippumatta siitä, siirtyvätkö **Vuokralaisen** oikeudet ja velvoitteet Arena 3.3 Oy:n perustamalle yhdelle tai useammalle kiinteistöosakeyhtiölle tai kohdan 11.2 mukaiselle uudelle vuokralaiselle.

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa (23.) sijaitseva alustavasti noin 1907 m^2:n suuruinen maa-alue, joka on asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen (no 233200) mukainen korttelin 23192 osa ja joka muodostaa yhden tontin korttelissa 23192. Tontti muodostuu alustavasti osasta määräalaa 92-413-7-2 M602 (noin 1907 m^2),

Tontin ulottuvuudet määritellään tonttijaossa, jossa määrittyy myös tontin muodostus ja pinta-ala.

Vuokrauksen kohde (jäljempänä **”Vuokra-alue”**) on esitetty liitteessä 1. **Vuokra-alueen** rakennusoikeus on 13 000 k-m^2.

Vuokranantaja vastaa tonttijaosta ja lohkomisesta.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan sille toteutettavaa hotellia varten (jäljempänä **”Hotelli”**). **Hotellin** alle saa rakentaa maalämpövoimalaitoksen.

Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa monitoimiareenan, urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, toimisto- ja kokoustiloja, hotelli- ja majoitustiloja

sekä ravintola- ja liiketiloja. Tontille ei saa siten sijoittaa mm. päivittäistavarakauppaa eikä erikoiskaupan suuryksiköitä.

1. Vuokra-aika

1.1 **Vuokra-alue** vuokrataan viidenkymmenen (50) vuoden määräajaksi. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2025 ja päättyy xx.xx.2075.

2. Vuokra

2.1 Vuokra määräytyy **Vuokra-alueen** asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (k-m^2) arvon perusteella eri tilojen osalta seuraavasti:

- hotelli 300 euroa/k-m^2. Hinta on joulukuun 2021 hinta, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta seuraavasti:

- hotelli 13000 k-m^2

Rakennusoikeuden arvo on 3 900 000 euroa. Arvo on joulukuun 2021 arvo, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

2.2 Vuotuinen vuokra on xx.xx.20xx-30.6.2027 asti 3 % (vuokrakauden alussa vuokra on 3 % x 3 900 000 euroa = 117 000 euroa) ja tämän jälkeen 5 % **Vuokra-alueen** rakennusoikeuden arvosta. Vuotuinen vuokrahinta on joulukuun 2021 hinta, ja se sidotaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

2.3 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 on neljän vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 10 prosenttia, viiden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 15 prosenttia ja kuuden vuoden kuluttua rakennusluvan voimaantulosta seuraavan kalenterivuoden alusta alkaen 20 prosenttia **Vuokra-alueen** rakennusoikeuden arvosta. Vuokraa ei kuitenkaan koroteta, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämättä jääminen määräajassa johtuu **Kaupungista** tai Rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesta ylivoimaisesta esteestä, jota **Vuokralainen** ei ole voinut välttää taikka voittaa.

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

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

2.5 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 1.1.2045 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 kohdan 4.2 tarkoittaman rakennusluvan mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy yli asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. **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 kuukausittain tai Vuokralaisen esittämän ja kaupungin hyväksymän muun laskutusvälin mukaan **Kaupungin** erikseen lähettämiä laskuja vastaan. **Vuokralainen** on velvollinen ilmoittamaan **Kaupungille** välittömästi, mikäli sen osoite- tai laskutustiedot muuttuvat.

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

4. Rakentamisvelvoite

4.1 **Vuokralainen** sitoutuu jättämään **Hotellia** koskevan rakennuslupahakemuksen Kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle viidentoista kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

4.2 **Vuokralainen** sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhdeksän kuukauden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta ja rakentamaan **Vuokra-alueelle** rakennusluvan ja mahdollisen poik-

keamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Kivistön tapahtuma-areena, numero 233200) (”**Asemakaava**”) mukaisen **Hotellin**, jonka kerrosala on vähintään 10 000 k-m^2.

4.3 **Vuokralainen** sitoutuu rakentamaan **Hotellin** niin, että se avataan neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta.

4.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja **Vuokra-alue** rakennetuksi, kun **Hotelliin** kuuluvat rakennukset on toteutettu kohtien 4.1-4.3 mukaisesti ja kun ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

4.5 **Kaupunki** voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos **Vuokralainen** laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 16 mukaan.

5. Vuokra-alueen lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)

5.1 **Vuokralaisella** tai tämän osoittamalla taholla on oikeus ostaa **Vuokra-alue**,

- kun **Vuokralainen** on käyttänyt vähintään 70 % **Vuokra-alueen** myönnetyn rakennusluvan osoittamasta rakennusoikeudesta tässä sopimuksessa tarkoitetun **hotellin** rakentamiseen,
- kun tämän maanvuokrasopimuksen kaikki velvoitteet on täytetty,
- kun **Hotellin** toteuttamista koskevan toteutussopimuksen kaikki velvoitteet on täytetty,
- kun rakennuslupaviranomainen on suorittanut rakennuksen rakentamislain 122 §:n mukaisen loppukatselmuksen ja
- kun **Hotelli** on avattu ja siellä on majoittautunut ensimmäisen kerran asiakkaita tapahtuma-areenalla järjestetyn suuren yleisötilaisuuden johdosta.

Vuokralaisen on osoitettava rakennuksen loppukatselmus rakennuslupaviranomaisen hyväksymällä pöytäkirjalla.

5.2 **Vuokralaisen** on ostettava vuokrakohteena oleva tontti samanaikaisesti, kun korttelissa 23192 sijaitsevan tapahtuma-areenan tontti ostetaan. Vuokra-alueiden kiinteistökaupat tehdään kunkin **Vuokralaisen** osalta erikseen. Kaupunki voi erillisellä päätöksellä sallia vuokrakohteen myynnin ennen kuin tapahtuma-areenan tontti ostetaan.

5.3 Lopullinen kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2030 tai **Vuokralaisen** tämän kohdan 5 mukainen oikeus raukeaa.

5.4 Kauppahinta perustuu **Vuokra-alueella** sijaitsevan Tapahtuma-areenan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 233200 mukaiseen rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärään. Mikäli rakennusluvan ja rakennusluvan muutoslupien mukainen rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) lisääntyy yli asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, niin tämä lisärakennusoikeus otetaan täysmääräisesti huomioon kauppahinnassa. **Vuokralainen** on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään **Kau-**

pungille selvityksen lainvoimaisista rakennusluvista ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. **Kaupungin** oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

5.5 Kauppahinta perustuu seuraavaan elinkustannusindeksillä ja käypään arvoon tarkistettuihin tilakohtaisiin kerrosneliömetrihintoihin:

- hotelli 300 euroa/k-m^2.

Hinta on joulukuun 2021 hinta. Kauppahinta sidotaan kiinteistökaupan allekirjoitushetken viimeiseksi julkaistuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

5.6 Mikäli kiinteistökauppa tehdään 1.1.2028 jälkeen, niin kauppahintaa tarkistetaan, 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. Kauppahinta korotetaan käyvän arvon suuruiseksi, mikäli kauppahinnan perusteena ollut elinkustannusindeksillä tarkistettu rakennusoikeuden arvo on AKA-arvioijan arvion perusteella jäänyt jälkeen käyvästä rakennusoikeuden arvosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan missään tilanteessa alenneta.

5.7 Kauppahinnan käypään arvoon yllä mainitulla tarkistettu hinta lasketaan Vuokralaisen ilmoituksesta käyttää oikeuttaan, jolloin myös kaupan pitää kohtuullisessa ajassa toteutua.

5.8 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi muut lopullisen kaupan ehdot, on tämän sopimuksen liitteenä.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

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

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

7. Kohteeseen tutustuminen

7.1 **Vuokralainen** on tarkastanut **Vuokra-alueen** rajat sekä tutustunut **Vuokra-alueen** maastoolosuhteisiin. **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 HSY:n voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

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

8.5 **Kaupungilla** on oikeus sijoittaa **Vuokra-alueelle** ja **Vuokra-alueelle** rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin ja laitoksiin 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, rakennelmissa, laitteissa ja laitoksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat **Vuokra-alueen** käyttöä. Työt on pyrittävä tekemään sellaisena ajankohtana, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän **Vuokra-alueella** harjoittavaa normaalia toimintaa.

8.6 **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 riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

8.7 **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 hulevesiviemäreihin.

8.8 **Vuokralainen** sitoutuu rakentamaan **Vuokra-alueelle** Tapahtumakujalta kehäradalle huolto- ja pelastustieyhteyden asemakaavan mukaisesti ja pitämään tämän ajoyhteyden vapaana mahdollisia hälytysajoneuvoja varten. **Vuokralainen** maksaa 7/8 ja Vantaan kaupunki 1/8 huolto- ja pelastustieyhteyden ylläpitokustannuksista.

9. Perustettavat rasitteet ja käyttöoikeudet

9.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin rakennukset otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

9.2 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaisesta kehäradan huolto- ja pelastustieyhteydestä rasitesopimuksen.

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

10. Maaperä

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

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

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

11. Vuokra-alueen edelleen luovutus ja vuokraoikeuden siirtäminen

11.1 **Vuokra-alueen** tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokra-alueen luovuttamiseksi ei kuitenkaan katsota **Vuokra-alueen** rakentamiseen liittyvää urakoitsijan oikeutta hallita rakennusaluetta. Mikäli **Vuokra-alueen** alle rakennetaan maalämpövoimalaitos, saa Vuokralainen luovuttaa maalämpövoimalaitoksen alueen toisen hallintaan. Vuokralainen vastaa tämän sopimuksen sopimusvelvoitteiden täyttämisestä myös luovutetun alueen osalta.

11.2 **Vuokralaisella** on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. **Vuokra-alueella** olevien rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja laitosten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren (540/1995, muutoksineen) mukaisesti.

11.3 **Vuokralainen** voi siirtää vuokraoikeuden toiselle **Kaupunkia** kuulematta ennen kuin kappaleen 4.4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty, mutta **Vuokralainen** on tällöin vel-

vollinen maksamaan **Kaupungille** vastiketta siirrosta vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. **Vuokralainen** vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Vuokralainen on toimittanut Maanmittauslaitokselle tarvittavat tiedot vuokraoikeuden siirtämiseksi uuden vuokralaisen nimiin.

12. Vuokra-ajan vakuus

12.1 **Vuokralainen** luovuttaa 195 000 €:n (13000 k-m2 x 300 €/k-m2 x 5 % (hinta on joulukuun 2021 hinta, hinta tarkistetaan maanvuokrasopimushetken mukaiseksi) suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen 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 4.4 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** on ostanut **Vuokra-alueen**.

13. Vuokraoikeuden rekisteröinti, 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, laitteisiin ja laitoksiin suuruudeltaan yhteensä kolminkertaista vuosivuokraa (5 % rakennusoikeuden arvosta) 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 vuokrakauden päätyttyä kohdan 1.1 mukaisesti. Vuokranmaksu jatkuu vuokrakauden päätyttyä niin kauan, kunnes **Vuokra-alue** on luovutettu sopimusehtojen mukaisesti **Kaupungin** vapaaseen hallintaan.

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

14.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen ole poistettu yhden (1) vuoden kuluttua vuokrasuhteen päättymisestä, 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, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa **Kaupungin** suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin 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** rakentamiseen välittömästi 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.

15.9 Suunnitteluratkaisuun pääsemiseksi **Vuokralaisen** on laadittava vähintään kolme toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan vaihtoehtoja tutkivaa maankäytön tarkastelua osana suunnitteluprosessia.

16. Sopimussakko

16.1 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.1 mukaista rakennusluvan hakemisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 350 000 euroa.

16.2 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.2 mukaista rakentamisen aloittamisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 350 000 euroa.

16.3 Mikäli **Vuokralainen** rikkoo kohdan 4.3 mukaista **Hotellin** avaamisvelvoitetta, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan **Kaupungille** sopimussakkoa 1 000 000 euroa.

16.4 Mikäli **Vuokralainen** luovuttaa kohdan 11.1 vastaisesti **Vuokra-alueen** tai sen osan kolmannelle, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena.

16.5 Mikäli **Vuokralainen** käyttää rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia kohdan 15.4

vastaisesti tai harjoittaa maa-aineisten vastaanotto- tai läjitystoimintaa kohdan 15.5 vastaisesti, on **Vuokralainen** velvollinen suorittamaan sopimussakkoa sopimusrikkomuksen ajankohtaan tarkistetun vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena kunakin vuonna, jolloin kohtien 15.4 tai 15.5 vastaista toimintaa harjoitetaan.

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

17. Sopimuksen purkaminen

17.1 **Kaupungilla** on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, mikäli **Vuokralainen** ei täytä kohdan 4.1 velvoitetta rakennusluvan hakemisesta tai mikäli rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamista ei ole kohdan 4.2 mukaisesti ilman perusteltua syytä aloitettu yhdeksän kuukauden kuluessa **Hotellia** koskevan rakennusluvan lainvoimaisuudesta tai mikäli rakennusluvan mukaiset rakennukset eivät valmistu kohdan 4.3 mukaisesti neljän vuoden kuluessa rakennusluvan voimaantulosta. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.

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. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.

17.3 **Kaupungilla** on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos **Vuokralainen** ei ole hakenut rakennuslupaa kohdassa 4.1 määritetyssä ajassa tai jos **Vuokralaiselle** ei ole myönnetty rakennuslupaa kolmen vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. **Kaupunki** ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua maanvuokraa **Vuokralaiselle**, eikä **Vuokralaisella** ole oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille**.

17.4 Mikäli kohdissa 17.1 ja 17.2 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, 16.2, 16.3, 16.4 ja 16.5 mukaisesti.

17.5 **Vuokralaisella** on oikeus päättää vuokrasuhde ja **Kaupungilla** on oikeus purkaa vuokrasuhde niin, että **Kaupunki** on velvollinen palauttamaan jo maksetun maanvuokran **Vuokralaiselle**, mikäli

a) **Vuokralaiselle** ei myönnetä rakennuslupaa liitteen 2 pohjalta esitettyyn suunnitelmaan, joka on ollut **Kaupungilla** sopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa, ja siitä jat-

kokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty sopimuksen mukaisesti yhdeksän kuukauden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja

b) **Vuokralaiselle** ei myönnetä rakennuslupaa xx.xx.202x allekirjoitetun tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan tapahtuma-areenan luonnossuunnitelmaan ja siitä jatkokehitettyyn suunnitelmaan ja rakennuslupahakemukseen, joka on jätetty tapahtuma-areenan maanvuokrasopimuksen mukaisesti yhdeksän kuukauden kulussa hotellin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Vuokralaisella ei ole näitä koskien oikeutta esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia **Kaupungille.**

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 kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**ARENA 3.3 OY**
_____	_____
xxxx xxx	xxxx xxx
lakimies, valtuutettuna	valtakirjalla

Liitteet

Liite 1 Kartta Vuokra-alueen muodostumisesta asemakaavakartalla
Liite 2 Hotellin luonnossuunnitelmat 14.10.2022
Liite 3 Toteutussopimus

KOHTEEN SIJAINTI



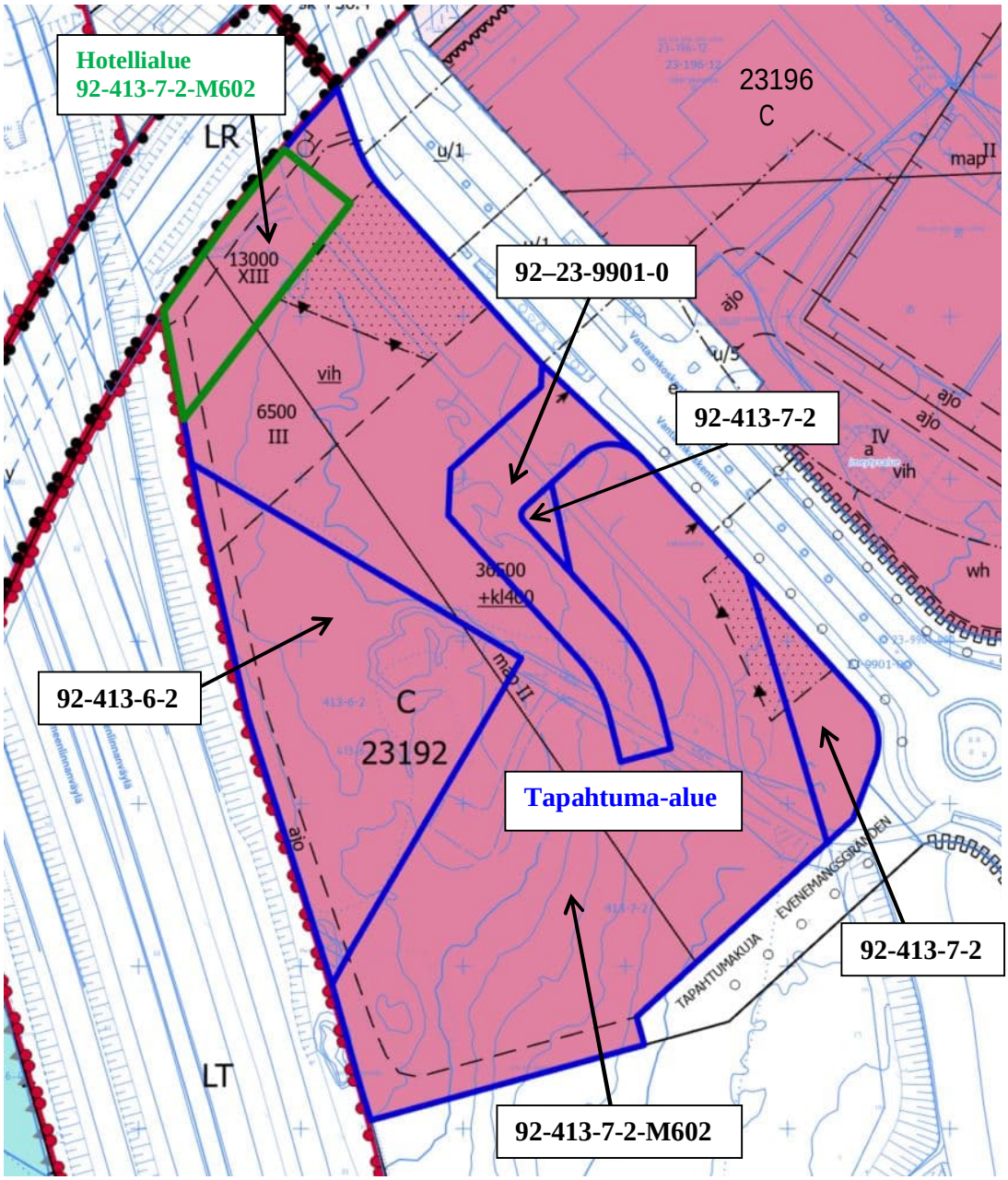
Maa-alueen vuokraaminen /

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Hotellialue
n. 1907 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602

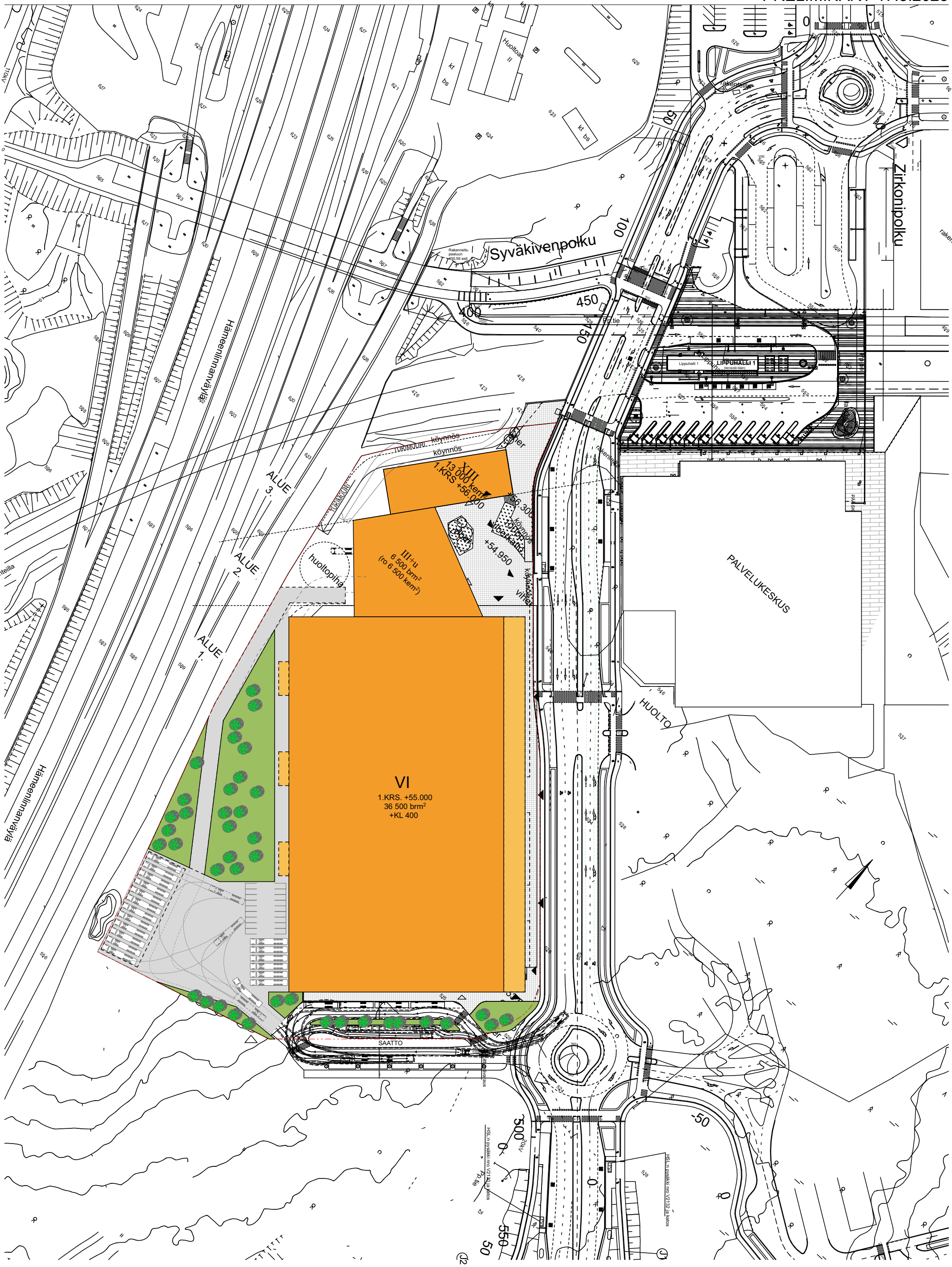
Tapahtuma-alue (yht. n. 35918 m^2)
n. 7150 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-6-2
n. 1433 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-413-7-2 (2 aluetta)
n. 24693 m^2:n suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-413-7-2-M602
n. 2642 m^2:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92–23-9901-0

yhteensä n. 37825 m^2



ARENA 3.3 - VANTAA

PRELIMINARY 17.8.2023



A3-01 AREA PLAN

1:1500

ARENA 3.3 - VANTAA



A3-01 STRET VIEW

DOMOS
ARKKITEHDIT

ARENA 3.3 - VANTAA



A3-02 STREET VIEW

DOMOS
ARKKITEHDIT

ARENA 3.3 - VANTAA



A3-02 STREET VIEW

DOMOS
ARKKITEHDIT

TOTEUTUSSOPIMUS

Tämä toteutussopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.202x § x.

1. Osapuolet

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

2) **Arena 3.3 Oy** (y-tunnus 2299846-5)
Kirkkotie 845
01900 Nurmijärvi
(jäljempänä ”**Toteuttaja**”)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vantaan kaupunginhallitus myönsi 17.6.2019 § 28 Arena 3.3 Oy:lle suunnitteluvarauksen Kivistön kaupungin osaan kortteleihin 23192 ja 23193 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti. Samalla kaupunginhallitus päätti, että asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 § 29 laajentaa suunnitteluvarausaluetta etelään asemakaavoittamalle metsäiselle alueelle ja jatkaa suunnitteluvarausta 31.8.2023 asti. Kaupunginhallitus päätti jatkaa myös varausmaksun perimistä asemakaavan muutoksen tultua.

Kaupunginhallituksen 14.11.2022 § 27 päätöksen jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.12.2022 § 19 tapahtuma-areenan asemakaavan, mutta kaupunginvaltuusto päätti 27.2.2023 § 5 kumota asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palauttaa asia uudelleen valmisteluun liikenneselvitysten täydentämiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023 § 19 jatkaa suunnitteluvarausta kuusi kuukautta asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen voimaantulon jälkeen, kuitenkin enimmillään 31.12.2025 asti, koska asemakaavaa ei ole vielä hyväksytty kaupunginvaltuustossa sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto kumosi aiemman hyväksymispäätöksensä. Varausmaksun perintä oli edelleen sidottu asemakaavan voimaantuloon.

Tarkistettu asemakaava ja asemakaavan muutos 233200 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024, ja se tuli voimaan 5.6.2024. Ote asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartasta on tämän sopimuksen liitteenä 1. (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

Osapuolet ovat neuvotelleet tästä toteutussopimuksesta sekä tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitettavista maanvuokrasopimuksista ja kiinteistökaupan esisopimuksista (jäljempänä ”**Maanvuokrasopimus**”), jolla Kaupunki vuokraa Arena 3.3 Oy:lle (jäljempänä ”**Vuokralainen** korttelin 23192 Vantaan kaupungin Kivistön (23.) kaupunginosassa (jäljempänä ”**Vuokra-alue**”). Korttelin pinta-ala on noin 37825 m^2. Tarkoituksena on rakentaa monitoimihalli, ravintolamaailma ja hotelli (jäljempänä ”**Tapahtuma-areena**”).

Vuokra-alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehäratan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alue on rakentamatonta metsämaata, josta puut on kaadettu asemakaavan mukaiseen rakentamiseen valmistauduttaessa. Alueen pinta-ala on noin 37825 m^2.

Tällä sopimuksella (jäljempänä ”**Toteutussopimus**”) osapuolet sopivat Tapahtuma-areenan toteuttamisesta Vuokra-alueelle, toteuttamiseen liittyvästä vastuunjaosta sekä toteuttamisessa huomioitavista seikoista ja noudatettavista periaatteista.

3. Rakentamisvelvoite

3.1 Toteuttaja sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle rakennusluvan ja mahdollisen poikkeamispäätöksen sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti Asemakaavan mukaisen tämän sopimuksen ehdot täyttävän Tapahtuma-areenan, hotellin ja muita tiloja, jonka kerrosala on vähintään 47 000 k-m^2.

3.2 Toteuttaja hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Rakentamisvelvoitteesta on sovittu maanvuokrasopimuksessa.

3.3 Tapahtuma-areenan avauksesta on sovittu maanvuokrasopimuksessa. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan käytössään olevin keinoin tämän tavoitteen toteutumiseen.

3.4 Mikäli Toteutussopimuksen aikana tulee esiin seikkoja, joiden mukaan urakoitsijalla olisi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti oikeus saada pidennystä toteutusaikaan tai toteutusajan pidennystarve johtuu Kaupungista, Toteuttajalla on oikeus ilman viivästysseuraamuksia saada vastaava lykkäys myös tämän Toteutussopimuksen ja myös Maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen määräpäiviin.

3.5 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi, kun Tapahtuma-areenaan kuuluvat rakennukset on toteutettu maanvuokrasopimuksen kohdan 4 mukaisesti ja ne on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty rakentamislain (751/2023, muutoksineen) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi.

3.6 Toteuttaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Rakennusaikainen pankkitakaus

4.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanttausehdoin 500 000 euron suuruisen omavelkaisen takauslaitoksen antaman takauksen rakentamisajan vakuuden kohdan 3 rakentamisvelvoitteista aiheutuvien ja muiden tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään viisi vuotta Maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

4.2 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Vuokra-alue rakennetuksi kohdan 3.5 mukaisesti.

5. Kunnallistekniikka ja muut rakenteet

5.1 Tässä sopimuksessa kunnallistekniikalla tarkoitetaan Kaupungin teettämiä tai tekemiä, Kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.

5.2 Kaupunki toteuttaa alueen kunnallistekniikan Tapahtuma-areenan rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä tämän sopimuksen mukaisessa aikataulussa.

5.3 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan Asemakaavan mukaisen Tapahtumakujan ja muut siihen liittyvät katualueiden työt siten, että Tapahtumakuja rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille Tapahtuma-areenan valmistumiseen mennessä.

5.4 Toteuttajan on ilmoitettava Tapahtuma-areenan valmistuminen Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueelle kuusi kuukautta ennen Tapahtuma-areenan valmistumista, kuitenkin viimeistään valmistumista edeltävän 1.4. mennessä, jotta kadunrakentamiseen on käytettävissä riittävästi kesäkauden rakentamisaikaa.

5.5 Toteuttajan vastuulla on hankkia kaikille suunnitelmille, jotka koskevat Tapahtuma-areenan katualueelle sijoittuvia maanalaisia ja maanpäällisiä rakenteita kuten ajoluiskia, tunneleita, perustuksia, portaita, putkia, johtoa, ulokkeita, merkkejä ja opasteita ym., Kaupungin kadut ja puistot -palvelualueen hyväksyntä sekä katuvalvontapäällikön myöntämät sijoitus- ja työluvat. 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.

5.6 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.

5.7 Toteuttajan on kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa huomioitava Vantaankoskentien varrella Vuokra-alueen itäpuoleisilla tonteilla samanaikaisesti käynnissä olevat ja käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

5.8 Kaavamääräykset edellyttävät, että rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma on hyväksytettävä Vantaan kaupungin kadut ja puistot -palvelualueella ja Väylävirastossa.

5.9 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Vuokra-alueen rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Vuokra-alueelta rakennusluvan voimaantuloon mennessä ennen rakentamisen aloittamista. Vuokra-alueella käytöstä poistuneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden sekä kaapeleiden purkamisesta, poistamista ja toimittamisesta jätehuoltoon vastaa Toteuttaja. Johtokartalla näkyvä korttelin 23192 halki Vantaankoskentien suunnassa kulkeva sähkölinja on jo siirretty Vantaankoskentien varteen.

5.10 Korttelin 23192 pohjoiskärjessä kulkee kaukolämpölinja asemakaavan mukaisella maanalaisella johtoa varten varatulla alueen osalla Vantaankoskentieltä kehäradalle. Tämä linja jää rasittamaan Vuokra-aluetta. Johtokartalla esitetty korttelin 23192 halkova kaukolämpölinja on muilta osin siirretty Vantaankoskentien alle. Karttaliite x.

5.11 Korttelin 23192 pohjoiskärjessä Vantaankoskentien rajalla on varaus sammutusvesijohdon liittymälle. Nykyinen käytössä oleva sammutusvesijohto kulkee korttelin 23192 halki Vantaankoskentien suunnassa. Korvaavaa sammutusvesijohtoa ei voida rakentaa enää kehäradan ylittävän sillan penkereelle käytetyn pengermateriaalin ja penkereen jyrkkyyden takia. Sammutusvesijohto on rakennettava uuden Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteyden alle ennen kuin rakentaminen alkaa nykyisellä sammutusvesijohtolinjalla. Kaupunki maksaa sammutusvesijohdon.

5.12 Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteys kulkee nyt Vantaankoskentieltä korttelin 23192 poikki kehäradalle. Toteuttajan on rakennettava asemakaavan mukaisesti korvaava ajoyhteys kehäradan huolto- ja pelastustietä varten ennen kuin nykyinen ajoyhteys voidaan ottaa pois käytöstä.

5.13 Vuokra-aluetta palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Vuokra-alueen vesihuollon sopimukset Toteuttaja neuvottelee suoraan HSY:n kanssa.

5.14 Toteuttaja huolehtii hulevesien pidätyksen toteuttamisesta Vuokra-alueelle annettujen ohjearvojen mukaisesti.

5.15 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä Kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa esimerkiksi moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

5.16 Asemakaavan puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23192 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 viranomaisluvat.

6. Korttelin rasitesopimukset ja muut tarvittavat sopimukset

6.1 Osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarvittavat rasite- ja muut käyttöoikeuksia koskevat sopimukset ennen kuin Tapahtuma-areena otetaan käyttöön sekä tämänkin jälkeen sopimaan tarpeellisista rasite- ja käyttöoikeuksista kuitenkin siten, ettei perustettavista rasite- ja käyttöoikeuksista saa aiheutua osapuolille kohtuutonta haittaa.

6.2 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaista Kehäradan huolto- ja pelastustieyhteyttä varten rasitesopimuksen Kaupungin omistamien tilojen 92-413-6-2 ja 92-413-7-2-M602 kanssa niin, että Kehäradan huolto- ja pelastusliikenteelle on aina rajoituksetta avoin mahdollisuus käyttää ajoyhteyttä korttelin 23192 läpi Tapahtumakujalta Kehäradalle. Vuokra-alueen haltija on velvollinen rakentamaan ja ylläpitämään tämän yhteyden korttelin 23192 alueella. Perustettavien rasitteiden käytöstä tai niiden muodostamisesta ei peritä erillisiä korvauksia.

6.3 Osapuolet sitoutuvat tekemään asemakaavan mukaiselle maanalaista johtoa varten varatulle alueelle rasitteen kaukolämpölinjaa ja vesijohtolinjaa varten Kaupungin omistaman tilan 92-413-7-2-M602 kanssa.

7. Yhteydet Vantaankoskentieltä

7.1 Tapahtuma-areenan toteuttamisessa on Vuokra-alueella huomioitava Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavan (asemakaavan numero 230800) mukainen mahdollisuus mahdollisesti myöhemmin toteutettavaan Vantaankoskentien ylitykseen niin, että vapaa alikulkukorkeus on vähintään 4,6 m.

8. Toiminnallisuus ja käyttäjälähtöisyys

8.1 Toteuttajan vastuulla on huolehtia siitä, että Tapahtuma-areenan opastus on informatiivista ja huomioi kaikin eri kulkutavoin Tapahtuma-areenalle saapuvat asiakkaat.

8.2 Toteuttajan vastuulla on huomioida Tapahtuma-areenan toteutuksessa eri käyttäjäryhmien (lapset ja lastenvaunuilla kulkevat, nuoret, vanhukset ja liikuntarajoitteiset) erityistarpeet.

9. Kaupunkikuvalliset tavoitteet

9.1 Toteuttajan on aidattava Tapahtuma-areenan Vantaankoskentien puoleinen työmaa-alue rakentamisen ajaksi Kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitauksen pinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.

9.2 Toteuttajan on hyödynnettävä Tapahtuma-areenan kattopinta-alaa aurinkoenergian tuottamiseen.

10. Sopimussakko

10.1 Mikäli Toteuttaja rikkoo tämän sopimuksen kohtien 8 ja 9 ehtoja, eikä ilmoita 30 päivän kuluessa kaupungin kirjallisesta huomautuksesta korjaavansa menettelyään sellaisessa kohtuullisessa aikataulussa, joka on perusteltu huomioiden Tapahtuma-areenan rakentamisen eteneminen, kuitenkin viimeistään kuuden kuukauden kuluessa Tapahtuma-areenan käyttöönotosta, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan kunkin ehdon rikkomisesta sopimussakkoa 100 000 euroa.

10.2 Mikäli tämän kappaleen perusteella sanktioitu rikkomus on aiheutunut Kaupungin toimesta tai laiminlyönnistä tai mikäli 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.

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

11. Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

11.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun se ja Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Sopimus pysyy voimassa, kunnes osapuolet ovat yhteisesti todenneet, että Vuokra-alue on tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti toteutettu.

11.2 Kaupungilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus neljän vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

11.3 Toteuttajalla on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen Vuokra-alueen Vuokralaiselle tai muulle Tapahtuma-areenan urakoinnista vastaavalle taholle sellaisessa tilanteessa, mikäli Vuokra-alueen Tapahtuma-areenan rakentamista koskeva Vuokralaisen ja Toteuttajan välinen urakkasopimus on irtisanottu tai purettu.

11.4 Yllä todetusta riippumatta päättyy tämä sopimus Maanvuokrasopimuksen purkautuessa.

11.5 Mikäli tämä sopimus päättyy sen johdosta, että Vuokralainen on käyttänyt Maanvuokrasopimuksen kohdan 15.4 mukaista purkuoikeuttaan, Kaupungilla ei ole oikeutta periä tämän sopimuksen mukaisia sopimussakkoja tai saada muita korvauksia.

12. Erimielisyydet

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

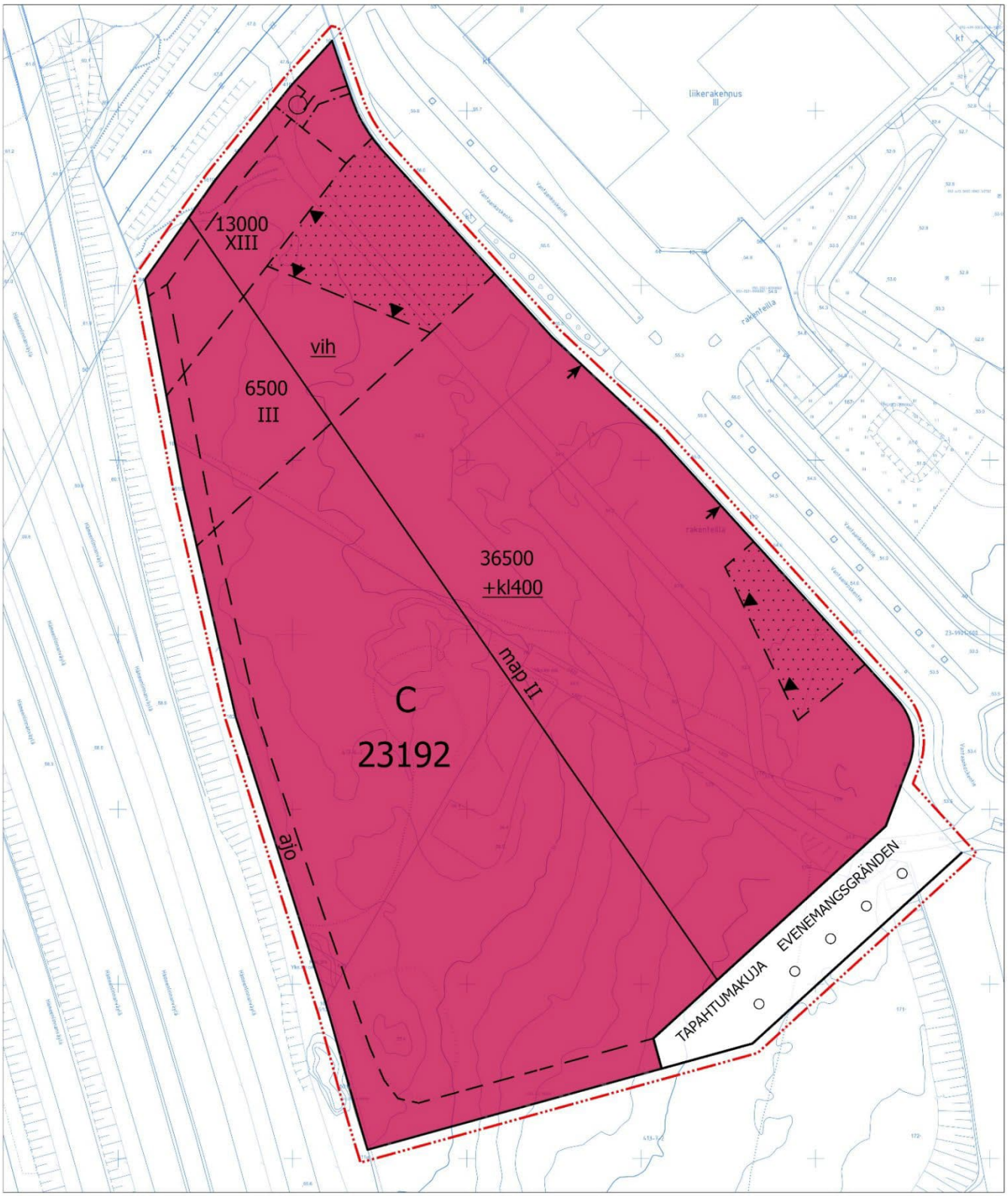
Tätä toteutussopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI	**ARENA 3.3 OY**
_____	_____
xxxxxx xxxxxxxxxx	xxxxx xxxxx
lakimies, valtuutettuna	valtakirjalla

Liitteet

Liite 1	Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava nro 233200, ote asemakaavakartasta ja asemakaavamääräykset
Liite 2	Kaukolämpölinja, joka rasittaa Vuokra-aluetta
Liite 3	Lämpökaivojen ohjeellinen alue, liitekartta



ASEMAKAAVA- JA ASEMAAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1:1000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
233200	16.1.2024

Vantaan kaupunki

KIVISTÖN TAPAHTUMA-AREENA

Kaupunginosa 23, KIVISTÖ

Vanda stad

KIVISTÖ EVENEMANGSARENA

Stadsdel 23, KIVISTÖ

Asemakaava
Osa korttelista 23192 sekä katualue.

Detaljplan
Del av kvarteret 23192 samt gatuområde.

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 23192 ja 23193.

Ändring av detaljplan
Delar av kvarteren 23192 och 23193.

1:1000

1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle tulee sijoittaa
- monitoimiareena,
- urheilu- ja liikuntaharrastustiloja,
- toimisto- ja kokoustiloja,
- hotelli- ja majoitustiloja ja
- ravintola- ja liiketiloja

Rakennusten ja korttelin on muodostettava inhimillistä ja monimuotoista kaupunkia.

Rakennusten massoittelussa ja julkisivuratkaisuissa on huomioitava korttelialuetta ympäröivät eri luonteiset kaupunkitilat.

Vantaankoskentien ja Tapahtumakujan kiertoliittymän vastaista tontin osaa tulee rajata rakennuksilla, rakennusosilla tai paviljonkirakenteilla.

Rakennuksissa tulee olla vaihtelua korkeuden ja massoittelun suhteen. Korttelin tulee sijoittua vähintään kolme erilaista rakennusta tai rakennusmassaa.

Ennen rakennusluvan myöntamistä korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako. Tonttitehokkuuden tulee olla vähintään e=1,7. Tonttitehokkuuteen voidaan laskea mukaan pysäköintilaitoksen maanpäällisten kerrosten muodostama pinta-ala.

Julkisivut

Korttelin rakennukset, julkisivut ja korttelin rajaus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet ska det placeras
- en allaktivitetsarena,
- lokaler för idrott och motionsutövning,
- kontors- och möteslokaler,
- hotell- och inkvarteringslokaler och
- restaurang- och affärslokaler

Byggnaderna och kvarteret ska utgöra en del av en människovänlig och mångsidig stad.

I byggnadernas volymgestaltning och fasadlösningar ska man beakta stadsrummen av olika karaktär som omger kvartersområdet.

Tomtdelen mittemot Vandaforsvägens och Evenemangsgrändens rondell ska avgränsas med byggnader, byggnadsdelar eller paviljongkonstruktioner.

Byggnadernas höjd och volymgestaltning ska variera. Minst tre olika byggnader eller byggnadsmassor ska placeras i kvarteret.

Innan bygglov beviljas ska en separat tomtindelning upprättas för kvartersområdet. Exploateringsgraden för tomterna ska uppgå till minst 1,7. Parkeringsanläggningens bottenvåningsyta får inkluderas i exploateringsgraden.

Fasader

Kvarterets byggnader och fasader ska byggas och kvarterets avgränsning ska genomföras på ett högklassigt sätt med avseende på stadsbilden och arkitekturen.

Hotellitornin tulee jakautua pystysuunnassa visuaalisesti eri osiin. Alimman osan tulee olla pienimittakaavainen ja jalankulkuympäristöä tukeva.

I höjdled ska hotelltornet visuellt vara indelad i olika delar. Den nedersta delen ska vara småskalig och stödja gångmiljön.

Korttelin rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisia maamerkkejä kaukomaisemassa.

Kvarterets byggnader ska vara landmärken för stadsbilden i fjärrlandskapet.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Suunnittelussa arkkitehdin työparina tulee olla taiteilija. Taiteen tulee näkyä kaikkina vuorokauden ja vuoden aikoina ja olla kestävää, helposti huollettavissa sekä ilmentää Kivistön identiteettiä.

Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering. I planeringen ska arkitekten ha en konstnär som arbetspar. Konsten ska vara synlig under alla tider på dygnet och alla årstider och den ska vara hållbar, lätt att underhålla och avspegla Kivistös identitet.

Mainoslaitteet ja valaistus on huomioitava julkisivujen ja taiteen suunnittelussa.

Reklamanordningar och belysning ska beaktas i planeringen av fasader och konst.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Vantaankoskentien puoleisella julkisivulla ulokkeet ja muut rakenteet saavat vähäisissä määrin ulottua katualueelle. Näiden rakenteiden alapinnan tulee olla vähintään kuuden metrin etäisyydellä katutasosta.

I fasaden mot Vandaforsvägen får utskjutande partier och övriga konstruktioner i någon mån skjuta ut i gatuområdet. Dessa konstruktioners undersida ska vara på minst sex meters avstånd från gatuplanet.

Rakennusalan rajoista poikkeavien sisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleinen sivu voi olla enintään 50 metrin mittainen.

De från byggnadsytans gränser avvikande entréplatsernas sida mot Vandaforsvägen får vara högst 50 meter lång.

Vantaankoskentielle avautuvat julkisivut tulee jäsentää enintään 30 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja sisäänkäyntien ja aukotuksen sommittelun suhteen.

Fasaderna som öppnas upp mot Vandaforsvägen ska struktureras in i högst 30 meter långa delar som skiljer sig från varandra genom färger eller material och utformningen av öppningar.

Katot

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen ja/tai hulevesien viivyttämiseen ja/tai se tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevana kasvikattona ja/tai toiminnallisena ulkotilana.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja niiden tulee olla rakennuksen arkkitehtuurin liittyviä.

Tak

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi och/eller fördröjning av dagvatten och/eller byggas som vegetationstak som stödjer naturens mångfald och/eller som ett funktionellt uterum.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anknyta till byggnadens arkitektur.

Kivijalkakerrokset ja sisäänkäynnit

Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin ja niiden on erotuttava toisistaan. Sisäänkäyntien tulee olla säältä suojattuja.

Katutason pääsisäänkäyntien yhteyteen toteutettavien pääsisäänkäyntiaukioiden tulee muodostaa viihtyisää, vehreää ja korkealaatuista kaupunkitilaa.

Pääsisäänkäyntiaukioiden Vantaankoskentien puoleista reunaa tulee rajata paviljonkirakennuksilla, kiintokalusteilla ja/tai viheristutuksilla.

Varastointi- ja lastausalueet sekä huoltopihat tulee aidata rakennusten arkkitehtuuriin liittyvin rakentein.

Vantaankoskentiehen ja Tapahtumakujaan rajautuvan rakennusalan maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen. Maantasokerroksen tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja niiden on liityttävä toiminnallisesti ulkotiloihin.

Ulkoalueiden pintamateriaalit, kalusteet, istutukset ja valaistus tulee tehdä ominaisuuksiltaan korkeatasoisina sekä liittää ne luontevasti muuhun kaupunkirakenteeseen.

Vantaankoskentien puoleiselle julkisivulle tulee toteuttaa vähintään kaksi sisäänkäyntiaukiota, joiden välillä tulee olla vähintään 60 metrin mittainen Vantaankoskentien katualueeseen rajautuva julkisivun osa.

Vantaankoskentien vastakkaisella puolella olevan huoltopihan kohdalle ei saa sijoittaa sisäänkäyntiaukiota.

Palveluiden ja toimintojen katutasoon sijoittuvat sisäänkäynnit tulee sijoittaa suoraan kadulta tai kävelijälle helposti hahmotettavien sisäänkäyntiaukioiden yhteyteen.

Stenfotsvåningar och entréer

Entréerna ska framhävas genom arkitektur och/eller konst och de ska skilja sig åt. Entréerna ska vara väderskyddade.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna på gatuplan ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Huvudentréplatserna som byggs i anslutning till huvudentréerna ska bilda ett trivsamt, grönskande och högklassigt stadsrum.

Lager- och lastningsområdena samt servicegårdarna ska ingärdas med konstruktioner som anknyter till byggnadernas arktitektur.

Markplansvåningen på den byggnadsyta som gränsar till Vandaforsvägen och Evenemangsgränden ska vara öppen och funktionell. Markplansvåningens utrymmen ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anknyta funktionellt till utomhusområdena.

Utomhusområdenas ytmaterial, utrustning, planteringar och belysning ska till sina egenskaper hålla hög kvalitet och de ska på ett naturligt sätt anslutas till den övriga stadsstrukturen.

Vid fasaden mot Vandaforsvägen ska minst två entréplatser byggas, mellan vilka det ska finnas en minst 60 meter lång fasaddel som gränsar till Vandaforsvägens gatuområde

En entréplats får inte placeras vid servicegården på motsatta sidan av Vandaforsvägen.

Tjänsternas och funktionernas entréer på gatuplan ska placeras direkt vid gatan eller i anslutning till entréplatserna som är lätta att uppfatta för gående.

Tapahtuma-areenan suurtapahtumien aikainen pääsisäänkäynti tulee toteuttaa Vantaankoskentien ylittävän ulokkeen kautta.

Vihertehokkuus

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku vähintään 0,7 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava vihersuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaikkien istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla hyötykasveja. Rakennuksissa ja/tai kattopihoilla on tuotettava ruokaa.

Hulevesien hallinta

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ulkotilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava pohjoisjulkisivulla vähintään 39 dB, itäjulkisivulla 35 dB, eteläjulkisivulla 36 dB ja länsijulkisivulla 41 dB tai rakennuslupavaiheen meluselvityksen ohjearvojen mukaisesti.

Sisätiloissa tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

Katto- ja julkisivumateriaalivalinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitustiloissa 0,3 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla kokoontumis- ja opetustiloissa 0,6 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 40 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla toimistoissa, kaupoissa, näyttelytiloissa ja museoissa 0,6 mm/s.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 30 dB. Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla konserttisaleissa 0,6 mm/s.

Rakentaminen rautatien läheisyydessä ei saa aiheuttaa turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle.

Rakennuslupaa varten on laadittava maamassatasapainotarkastelu ja tonttia rakennettaessa syntyvä maamassa tulee käyttää tontilla.

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Vid större evenemang ska huvudingången till evenemangsarenan ske via ett utspång över Vandaforsvägen.

Grönytefaktor

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla det målsättningstal på minst 0,7 som fastställts för grönytefaktorn eller det målsättningstal som gäller vid respektive tidpunkt vid ansökan om bygglov. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en grönområdesplan och en gröneffektivitetskalkyl.

Alla träd och buskar som planteras ska vara nyttoväxter. I byggnaderna och/eller på takgårdarna ska mat produceras.

Dagvattenhantering

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersområdet. Uterummens grönbyggande ska tekniskt och funktionellt kopplas till dagvattenhanteringen.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ytterhöljets ljudisolering mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller ska i inkvarteringsrummens norra fasad vara minst 39 dB, östra fasad 35 dB, södra fasad 36 dB och västra fasad 41 dB eller överensstämma med riktvärdena i bullerutredningen från bygglovsskedet.

Inomhus ska man som ett minimum uppnå riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 eller det riktvärde som gäller vid respektive tidpunkt.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av tak- och fasadmaterial.

Vid planeringen av byggnader ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer tas i beaktande. I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras om hur stombuller och vibrationer har beaktats.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i inkvarteringsrum. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,3 mm/s i inkvarteringsrum.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 35 dB i samlings- och undervisningslokaler. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i samlings- och undervisningslokaler.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 40 dB i kontor, affärer, utställningslokaler och museer. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i kontor, affärer, utställningslokaler och museer.

Maximinivån på stombuller Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 30 dB i konsertsalar. Maximinivån på vibrationer vw, 95 från skakningar som spårtrafiken orsakar begränsas med konstruktionslösningar till 0,6 mm/s i konsertsalar.

Byggande i närheten av järnvägen får inte leda till en säkerhetsrisk, försämra banans stabilitet eller medföra andra olägenheter för banhållningen eller tågtrafiken.

Inför bygglovet ska en undersökning göras av balansen beträffande jordmassorna och den jordmassa som uppkommer vid byggandet på tomten ska användas på tomten.

På byggplatsen ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras i samband med bygglovet. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

	Rakennusten suunnittelussa on pyrittävä koko elinkaaren aikaiseen hiilineutraalisuuteen. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää hiilineutraalisuusselvitys.	Vid planeringen av byggnader ska klimatneutralitet eftersträvas för hela livscykeln. I samband med bygglovsansökan ska en klimatneutralitetsutredning presenteras.
	Asemakaavan alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.	Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras. I detaljplaneområdet ska förnybar energi utnyttjas så att det täcker minst 50% av byggnadernas energibehov.
	Korttelialueelle ei saa osoittaa tonttiliittymää Vantaankoskentien varrelta.	En tomtanslutning från Vandaforsvägen får inte anvisas till kvartersområdet.
	Tuloilmanotto tulee olla Vantaankoskentien puolelta, mahdollisimman etäältä Hämeenlinnanväylän hiukkaspäästöjen alueesta.	Tilluftintaget ska ligga på Vandaforsvägens sida, på så långt avstånd från Tavastehusledens partikelutsläppsområde som möjligt.
	Muuntamoiden tilavaraukset tulee huomioida hotellille, ravintolatoiminnoille, areenalle sekä yksi muuntamon tilavaraus alueelle yleisesti Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n käyttöön.	Reserveringar för transformatorer ska beaktas för hotellet, restaurangfunktionerna, arenan samt en reservering för en transformator i området i allmänhet för Vanda Energi Elnät Ab:s bruk.
	Pyöräliikenne ja -pysäköinti	**Cykeltrafik och -parkering**
	Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 pp / 50 k-m² - palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²	Cykelplatser ska byggas till ett antal av minst: - kontor 1 cp / 50 m²-vy - service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
	Polkupyöräpysäköinnin on sijoituttava pääosin sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava säältäsuojattuja ja runkolukittavia.	Cykelparkeringen ska huvudsakligen ligga i anslutning till entréerna. Av cykelplatserna ska minst 50 % vara väderskyddade och ramlåsbara.
	Autoliikenne ja -pysäköinti	**Biltrafik och -parkering**
	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät: - toimistot 1 ap / 100 k-m² - palvelu- ja liiketilat 1 ap / 120 k-m² - hotelli- ja majoitustilat 1 ap / 250 k-m²	Minimiantalet bilplatser som ska byggas: - kontor 1 bp / 100 m²-vy - service- och affärslokaler 1 bp / 120 m²-vy - hotell- och inkvarteringslokaler 1 bp / 250 m²-vy
	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärävaade ei koske monitoimiareenaa.	Kravet på det minimala antalet bilplatser som anläggs gäller inte allaktivitetsarenan.
	Yllä mainitut pysäköintipaikat on toteutettava korttelialueella. Rakennusluvan yhteydessä hakijan on esitettävä liikenteellinen tarkastelu suurtapahtuman aikaisesta pysäköintitarpeesta. Suurtapahtuman aikaisen pysäköinnin tarpeesta vähintään 40 % on toteutettava korttelialueella.	De ovannämnda parkeringsplatserna ska byggas i kvartersområdet. I samband med bygglovet ska sökanden presentera en trafikmässig granskning av parkeringsbehovet under stora evenemang. Av parkeringsbehovet under stora evenemang ska minst 40 % tillgodoses i kvartersområdet.
	Pysäköintipaikat tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella tai olla helposti muutettavissa laukeen soveltuviksi.	Parkeringsplatserna ska förses med möjlighet till laddning av elbilar eller enkelt kunna ändras så att de lämpar sig för laddning.
	Tapahtumien aikaisesta liikenne-, pysäköinti- ja turvallisuusjärjestelyistä tulee esittää tarkempi suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.	Över trafik-, parkerings- och säkerhetsarrangemang under evenemang ska en noggrannare plan göras upp i samband med bygglovet.
	Huolto- ja ajoneuvoliikenne tulee sijoittaa tontille siten, että se on turvallista ja sujuvaa sekä että se ei katkaise kävely-yhteyksiä Tapahtumakujalla tai Vantaankoskentiellä.	Service- och fordonstrafik ska placeras på tomten så att den är säker och smidig och att den inte skär av gångförbindelserna på Evenemangsgränden eller Vandaforsvägen.
	Huoltopihatoiminnot on sijoitettava rakennusmassan sisään tai kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti aidatulle pihalle.	Servicegårdsfunktioner ska placeras inuti byggnadsmassan eller på en gård som ingärdats på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden.
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
—x—x—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23192	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TAPAHTUMAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

6500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
36500 +kl400	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ravintola- ja liiketilojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där det första talet anger våningsyta i kvadratmeter för huvudanvändningsändamålet och det andra talet våningsytan i kvadratmeter för restaurang- och affärslokaler.**
XIII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
vih	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Ohjeellinen viher- tai kasvikatto.	**Grön- eller växttak.**
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Ohjeellinen rakennusala. kl-merkinnän edellyttämät ravintola- ja liiketilat on rakennettava maantasokerrokseen Vantaankoskentien varrelle.	**Riktgivande byggnadsyta.** Restaurang- och affärslokaler som förutsätts av kl-bestämmelsen ska byggas i markplansvåning längs med Vandaforsvägen.
map II	**Maanalainen pysäköintitila** Maanalainen tila, johon saa sijoittaa huolto-, pysäköinti- ja varastotiloja sekä teknisiä tiloja. Tilasta tulee olla ajoyhteys korttelin 23196 maanalaiseen pysäköintitilaan.	**Underjordiskt parkeringsutrymme** Underjordiskt utrymme där service-, parkerings-, lager-och tekniska utrymmen får placeras. Utrymmet ska ha en körförbindelse till det underjordiska parkeringsutrymmet i kvarteret 23196.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	**Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
	Katu. Tapahtumakujan katualueen asemakaavoittamattomaan alueeseen rajautuva reuna tulee rajata kulkua rajoittavalla muurilla tai aidalla ja turvata liito-oravan ydinalueen häiriöherkkyys toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella.	**Gata.** Den kant till Evenemangsgrändens gatuområde som gränsar till området som saknar detaljplan ska avgränsas med en mur eller ett staket som begränsar framkomligheten och flygekorrens kärnområde ska tryggas mot störningar i det område som än så länge saknar detaljplan.
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Rakentaminen maanalaisten johtojen läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa maanalaisille verkostoille.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** Byggande i närheten av underjordiska ledningar får inte äventyra eller skada de underjordiska nätverken.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

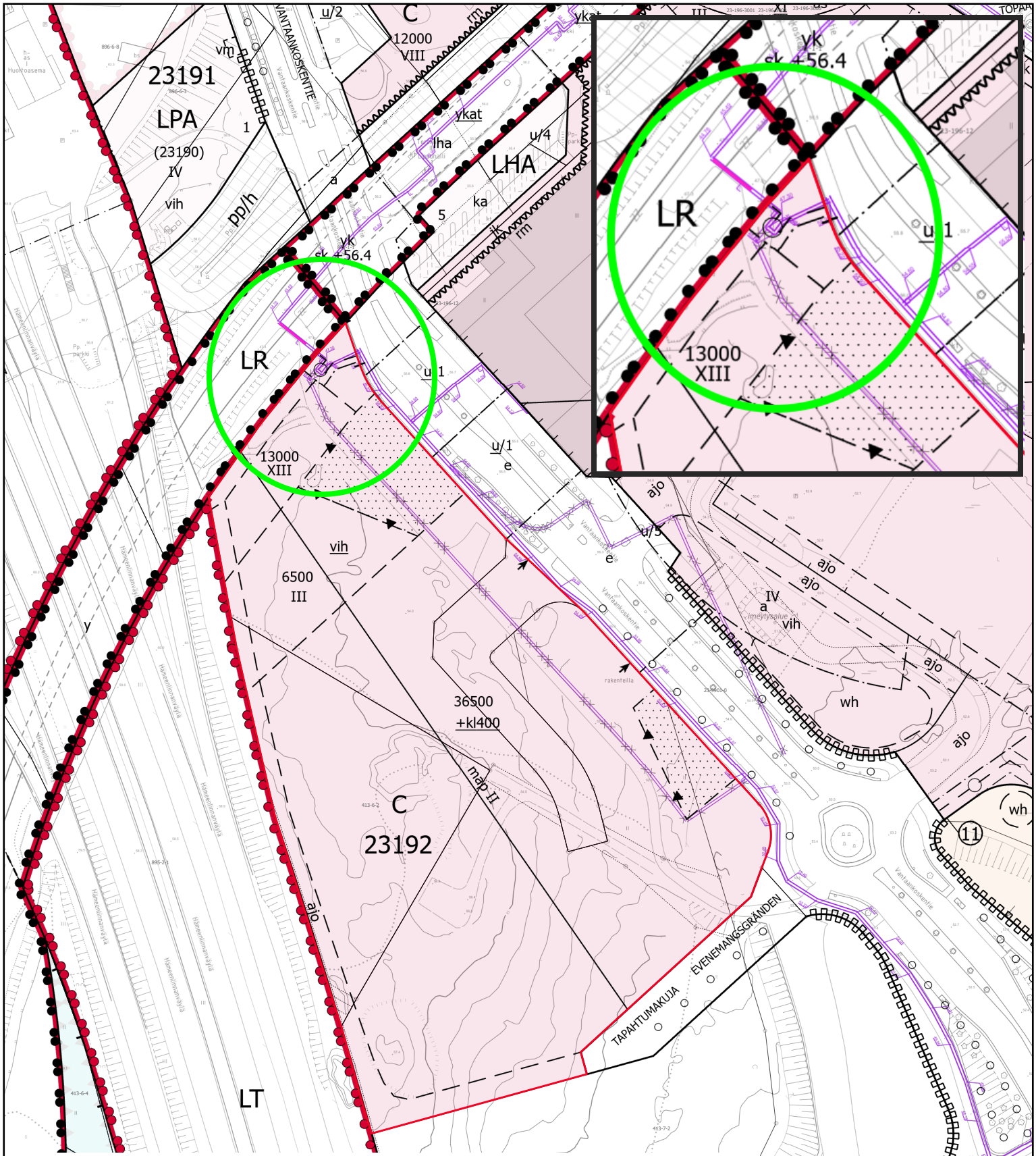
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



Kaukolämpö

L 54.04 — Kaukölämpöjohto, johdon alapinnan korkeus

Z L — Kaukolämpökanaali, vieressä hälytyskaapeli ja poikkileikkauskuva

Kaukolämpöverkon kaivoja

Vantaan kaupunki

Liite 2 Kaukolämpölinja, joka rasittaa Vuokra-aluetta

8.11.2024
päiväys

Johtokartta ja **a**sem**akaa**va

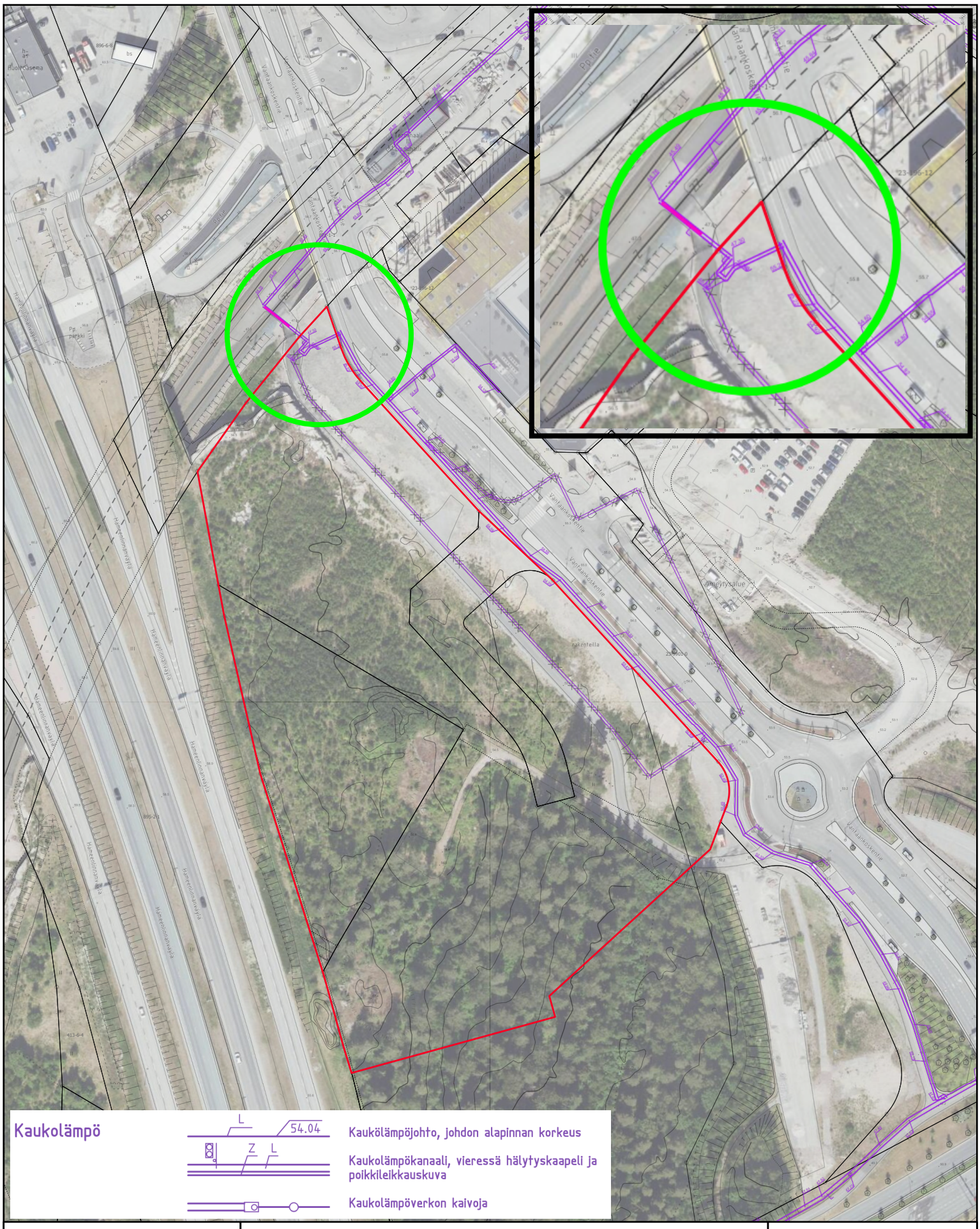
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia.

0 — 190 m

ETRS 1989 GK25FIN
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:2 000
mittakaava



Vantaan kaupunki

Liite 2
Kaukolämpölinja, joka rasittaa Vuokra-aluetta

8.11.2024
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia.

0 190 m

ETRS 1989 GK25FIN
tasokoordinaattijärjestelmä

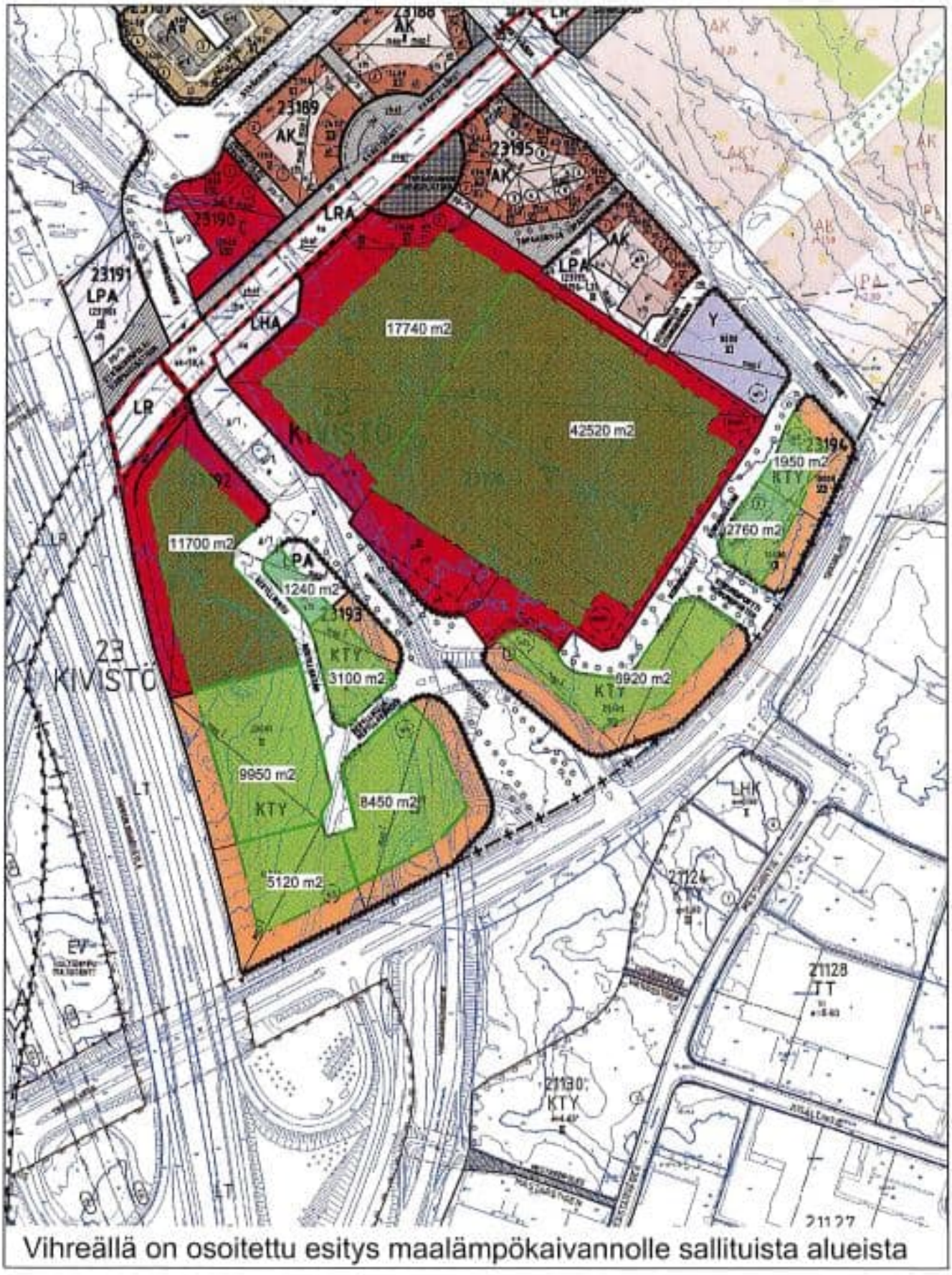
N2000
korkeusjärjestelmä

1:2 000
mittakaava

Lämpökaivojen ohjeellinen alue

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 3



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

12 **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 97-72-210-1 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 91-72-210-1 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 yleislausekejäävinä 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.

_____

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

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.

Liitteet:
- Maanvuokrasopimusluonnos

- Kartta vuokrattavasta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistö ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540
projektijohtaja 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-m^2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (7 000 k-m^2). Vuokra on 5 % yksikköhinnasta 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 rakentamisvelvoitteen 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 käyttöönotettavaksi (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 yleispanttausehdoin **49 000 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän omavelkaisen pankkitakauksen/panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella vuokranmaksun, 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.

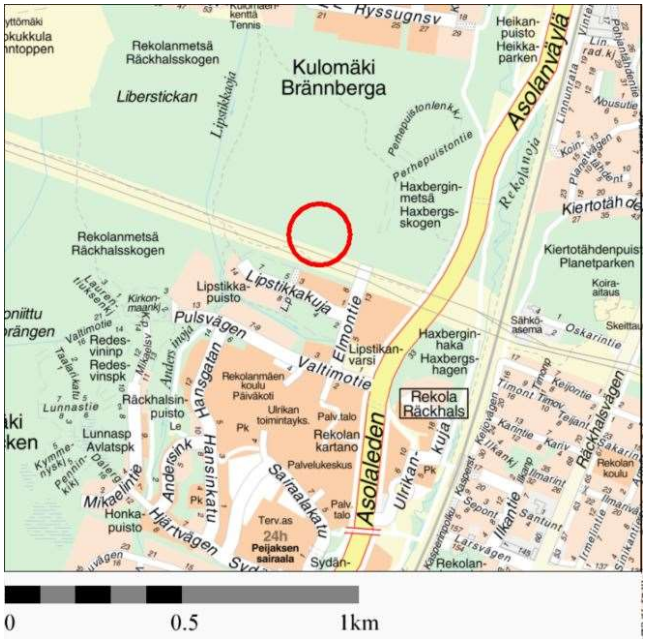
Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki	**[vuokralaisen nimi]**
_____	_____
[kaupungin allekirjoittajan nimi] lakimies	[vuokralaisen allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Liite 1 Vuokra-alue

KOHTEEN SIJAINTI

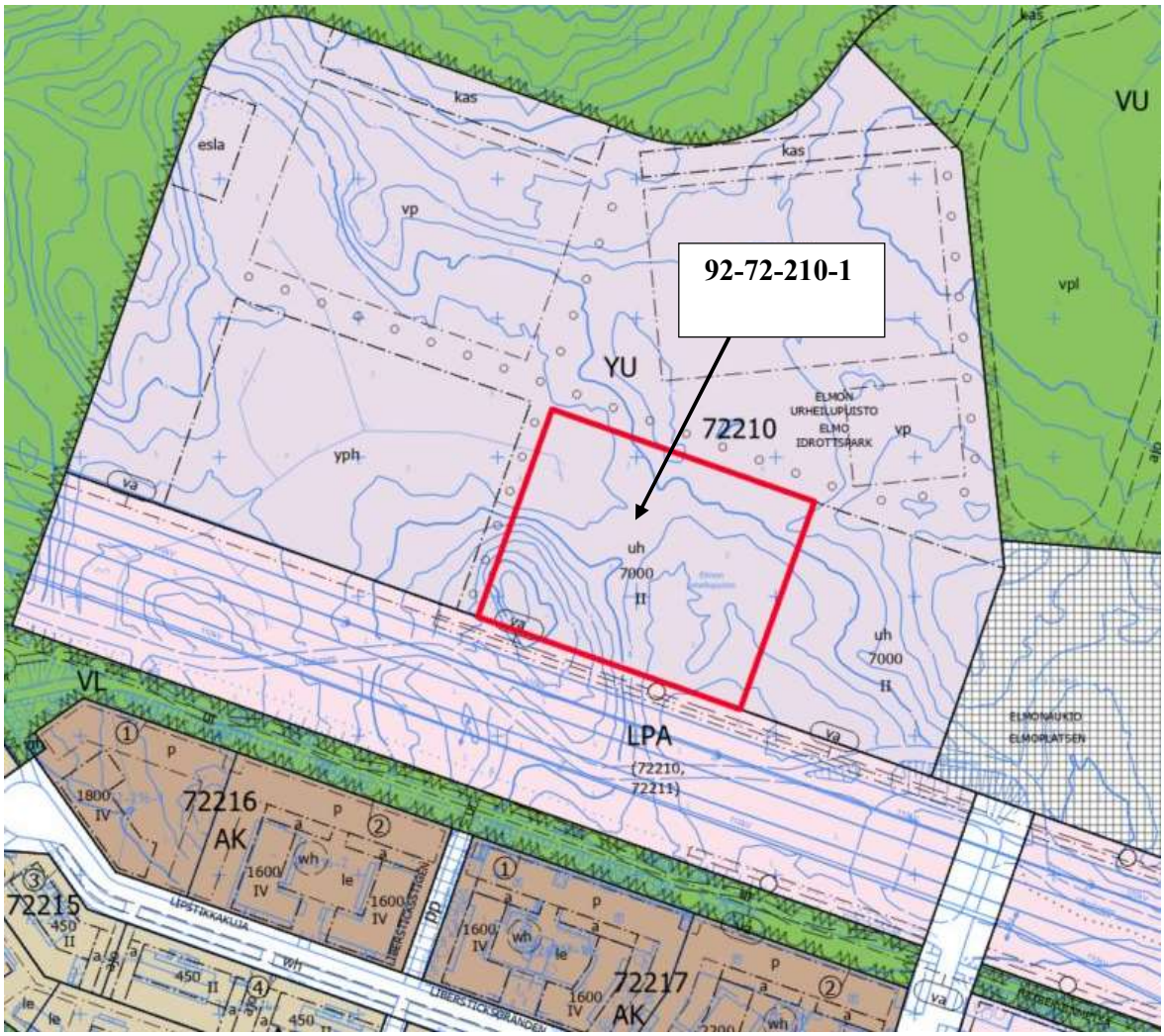


Maa-alueen vuokraaminen /
Elmon Urheilukeskus kiinteistöosakeyhtiö

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 7922 m^2:n suuruinen tontti
92-72-210-1



13 Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen sekä Rajakylän Tenniskeskuksen maanvuokrasopimusten muutokset / VTK Kiinteistöt Oy / AK

VD/7532/10.00.02.02/2024

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen sekä Rajakylän Tenniskeskuksen maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen pidentämistä 31.12.2050 saakka. Lisäksi urheilupuistojen maanvuokrasopimukset yhdenmukaistetaan, vuokrat nostetaan kohtuulliselle käyvälle tasolle ja vuokra-alueita tarkistetaan.

Taustaa ja perusteluja
Vantaan kaupungilla ja VTK Kiinteistöt Oy:llä on tällä hetkellä voimassa kolme urheilualueita koskevaa maanvuokrasopimusta:
- Tikkurilan urheilupuiston alueita koskeva 26.7.2001 allekirjoitettu ja 31.1.2031 päättyvä sopimus,
- Myyrmäen urheilupuiston alueita koskeva 19.12.2005 allekirjoitettu ja 31.12.2035 päättyvä sopimus, sekä
- Rajakylän Tenniskeskuksen aluetta koskeva 25.7.2019 allekirjoitettu ja 31.12.2038 päättyvä sopimus.

Mainittujen maanvuokrasopimusten alueilla olevat liikuntalaitokset omistaa VTK Kiinteistöt Oy ja rakennukset on vuokrattu kaupungille yhdellä pääomavuokrasopimuksella, jonka kiinteä vuokrakausi päättyy 31.12.2032. Maanvuokrasopimusten pidentäminen liittyy tarpeeseen pidentää pääomavuokrasopimusta. Ennen kaikkea Tikkurilan urheilupuistossa on suunniteltu tulevina vuosina tehtäväksi suurehkoja peruskorjauksia/-parannuksia, joista mm. jäähdytyskoneiden uusiminen on jo toteutettu, jäähallin kattorakenteet peruskorjataan vuonna 2025 sekä toteutetaan energiatalouden tehostamisinvestointeja. Pidempi pääomavuokrasopimuksen kiinteä vuokra-aika mahdollistaa VTK Kiinteistöt Oy:lle laajemman peruskorjausten ja rakentamisen toteuttamisen nykyisellä pääomavuokrauksen poistotasolla. Koska kaikkien mainittujen liikuntalaitosten tilat on vuokrattu yhdellä pääomavuokrasopimuksella VTK Kiinteistöt Oy:ltä kaupungille, on muutoinkin tarkoituksenmukaista, että myös maa-alueiden maanvuokrasopimukset ovat yhdenmukaisia.

VTK Kiinteistöt Oy:stä muodostettiin vuoden 2024 alusta voimaan tulleessa yritysjärjestelyssä kaupungin sidosyksikkö, joka ei toimi lainkaan markkinoilla. Järjestelyssä yhtiön muu toiminta kuin tilojen tuottaminen kaupungin peruspalveluiden tarpeisiin (toimitilojen vuokraus yrityksille ja muille sekä isännöintiliiketoiminta) siirrettiin Vivamus Kiinteistöt Oy:n hoidettavaksi. Yritysjärjestelyn tavoitteiden toteutumista palvelee se, että maanvuokrasopimuksista erotetaan markkinatoiminta eli ne alueet, joita VTK Kiinteistöt Oy on vuokrannut edelleen kaupallisille toimijoille (muuhun kuin kaupungin peruspalveluiden käyttöön). Tällaisia alueita ovat ainakin molempien urheilupuistojen grillikioskit.

Lisäksi kaupungilla on halu kehittää urheilupuistojen pysäköintialueita mahdollisesti rakenteellisilla ratkaisuilla ja mm. järjestämällä niihin sähkölatauspisteitä.

Rajakylän Tenniskeskuksen maanvuokrasopimus on jo uusittu vuonna 2019, joten sen sopimusta ei ole tarpeen muuttaa kuin vuokra-ajan pidentämisen osalta.

Uudet urheilupuistojen vuokrasopimukset
Edellä esitetyin perustein urheilupuistojen uudet vuokra-alueet on määritelty siten, että ne noudattelevat VTK:n omistamien rakennusten ja rakennelmien ulkorajoja. Näin on päädytty siihen, että uudet vuokra-alueet Myyrmäessä (neljä aluetta kiinteistöstä 92-15-9904-2) ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 45 904 m^2 ja Tikkurilassa (kolme aluetta kiinteistöstä 92-63-191-17) yhteensä noin 20 909 m^2.

Urheilupuistojen uudet vuokratasot perustuvat vuokra-alueiden käytettyyn rakennusoikeuteen sen pääoma-arvon ollessa 100 euroa/k-m^2. Rajakylän Tenniskeskuksen jo aiemmin uusittu maanvuokrasopimus perustuu samaan pääoma-arvoon. Ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec: Vantaan Y- ja P-tonttien vyöhykehinnat 29.9.2023) näkemys vastaa neuvoteltua tasoa pääoma-arvon määrittelyssä. Poikkeuksen edellä mainitusta vuokratasojen määrittelystä muodostavat Myyrmäen suurelta osin kattamaton stadionalue sekä Tikkurilassa tekonurmikentän alue, jolla talvikaudella on ns. kuplahalli. Näiden alueiden vuokratason määrittelyn lähtökohtana on pääoma-arvo 50 euroa/m^2. Vuotuisena maanvuokrana peritään 5 % näin määritellyistä pääoma-arvoista.

Edellä mainituin perustein uudet elinkustannusindeksiin sidottavat vuosivuokrat ovat Myyrmäen alueiden osalta 183 568 euroa/v ja Tikkurilan alueiden osalta 85 445 euroa/v.

Vuokrasopimuksiin tulee myös ehto, jonka mukaan kaupunki ja VTK ovat velvollisia tekemään erillisen sopimuksen vuokra-alueiden tarkoituksenmukaisen käytön tai rakennuslupien edellyttämien pysäköintipaikkojen käyttämisestä ja niiden kustannuksiin osallistumisesta viipymättä uusien maanvuokrasopimusten alkamisesta lukien. Uusiksi vuokra-ajoiksi esitetään 1.1.2025-31.12.2050.

Muilta osin laadittavat maanvuokrasopimukset noudattavat soveltuvin osin yritystonttien vuokrasopimuspohjaa. Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen uusilla sopimuksilla korvataan nykyiset sopimukset. Rajakylän Tenniskeskuksen vuokrasopimuksen osalta muutetaan vain vuokra-aikaa.

Toimivalta
Vantaan hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 25 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki solmii VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa edellä esitetysti ja liitteinä olevien sopimusluonnosten mukaisin ehdoin Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistoja koskevat nykyiset sopimukset korvaavat uudet maanvuokrasopimukset ajalle 1.1.2025-31.12.2050,
b) Vantaan kaupunki ja VTK kiinteistöt Oy muuttavat liitteenä olevan sopimusmuutosluonnoksen mukaisesti Rajakylän Tenniskeskuksen aluetta koskevaa maanvuokrasopimusta siten, että se päättyy 31.12.2050,
c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan sopimukset ja tekemään niihin teknisluoteisia muutoksia ja tarkistuksia, ja
d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä sopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.3.2025 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos - Myyrmäen urheilupuisto
- Karttaliite. Myyrmäen urheilupuisto_vuokra-alueet
- Maanvuokrasopimusluonnos - Tikkurilan urheilupuisto
- Karttaliite. Tikkurilan urheilupuisto_vuokra-alueet
- Sopimusmuutosluonnos - Rajakylän Tenniskeskus

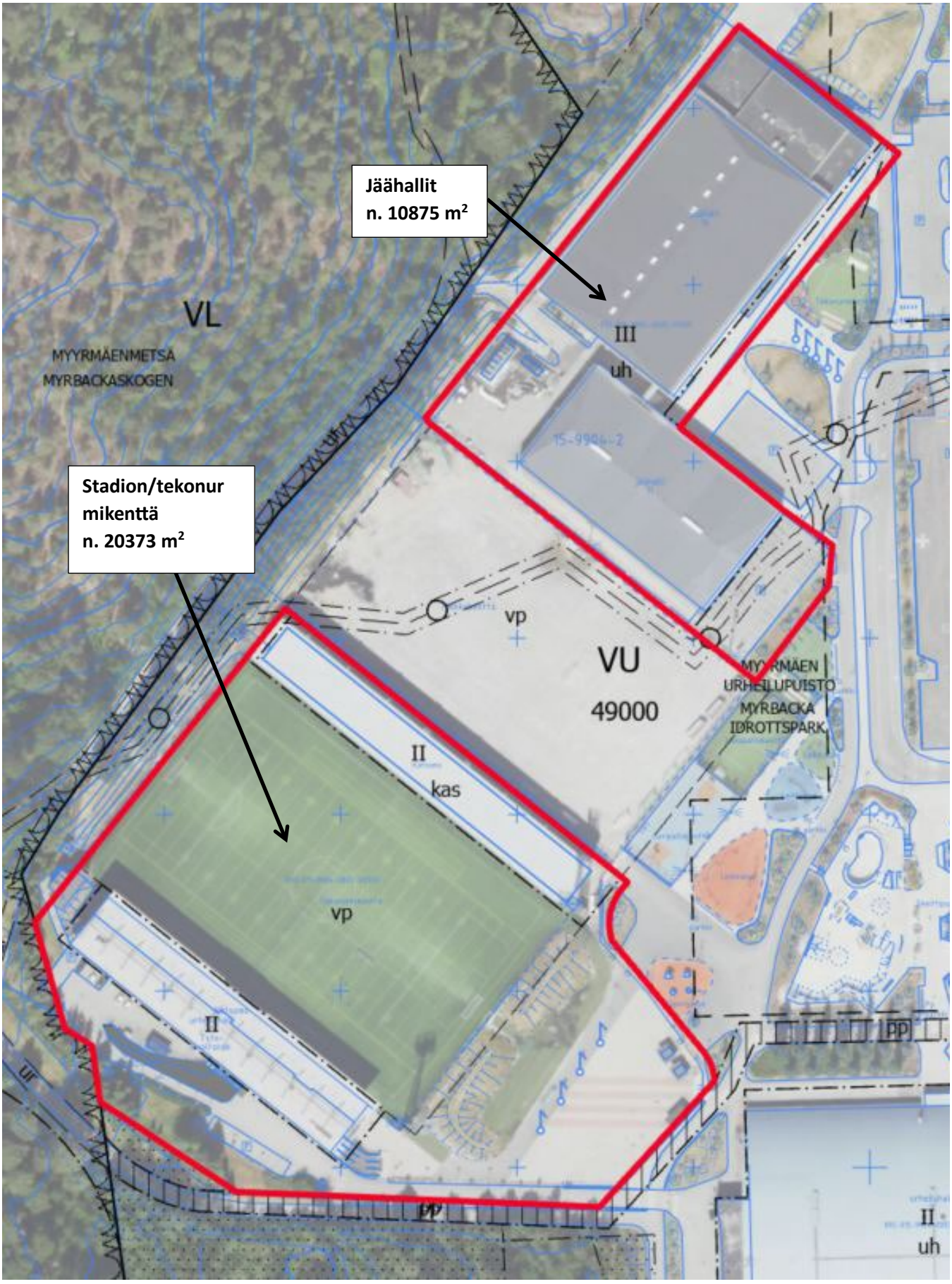
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

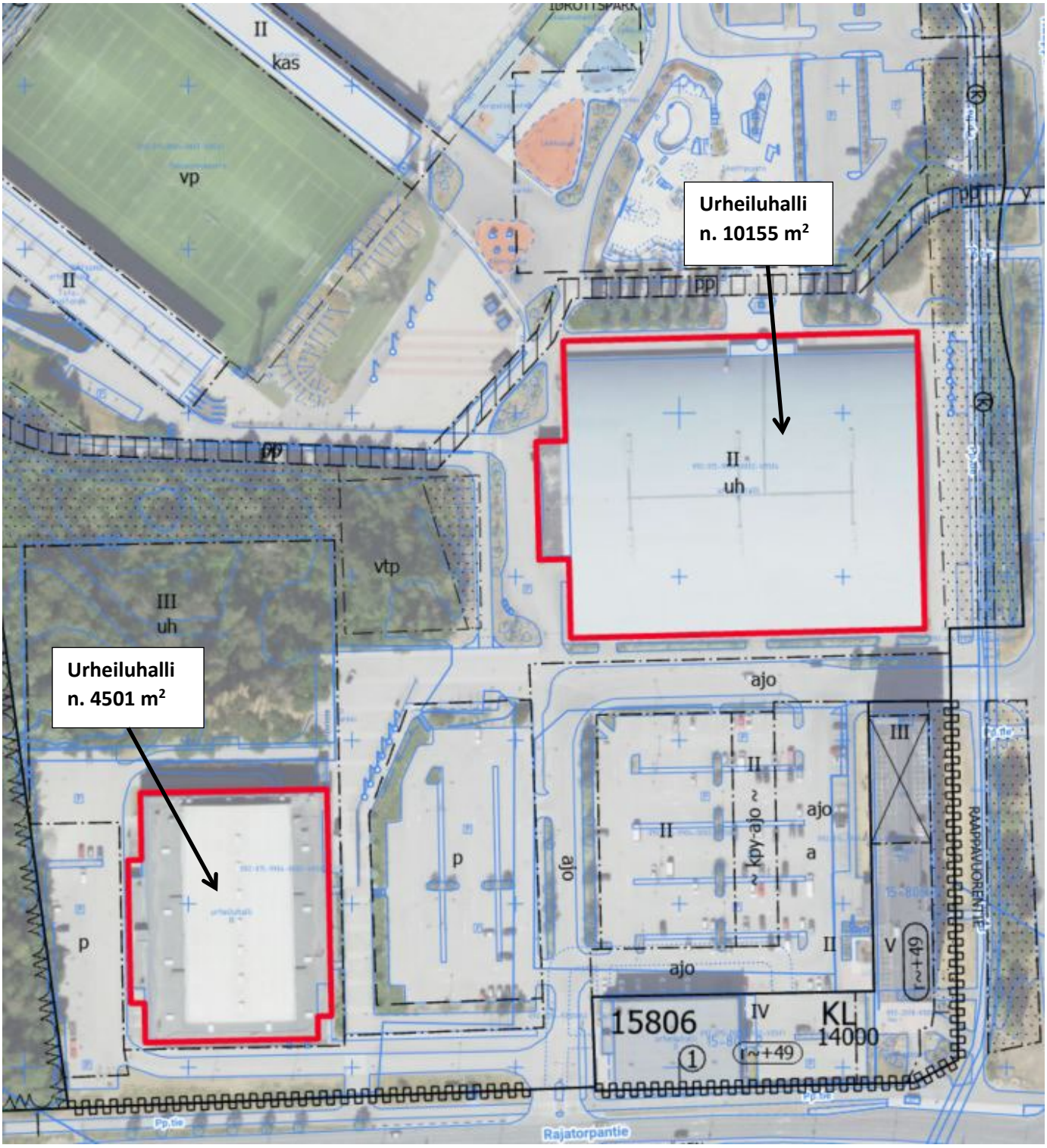
Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055 145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Karttaliite 1.

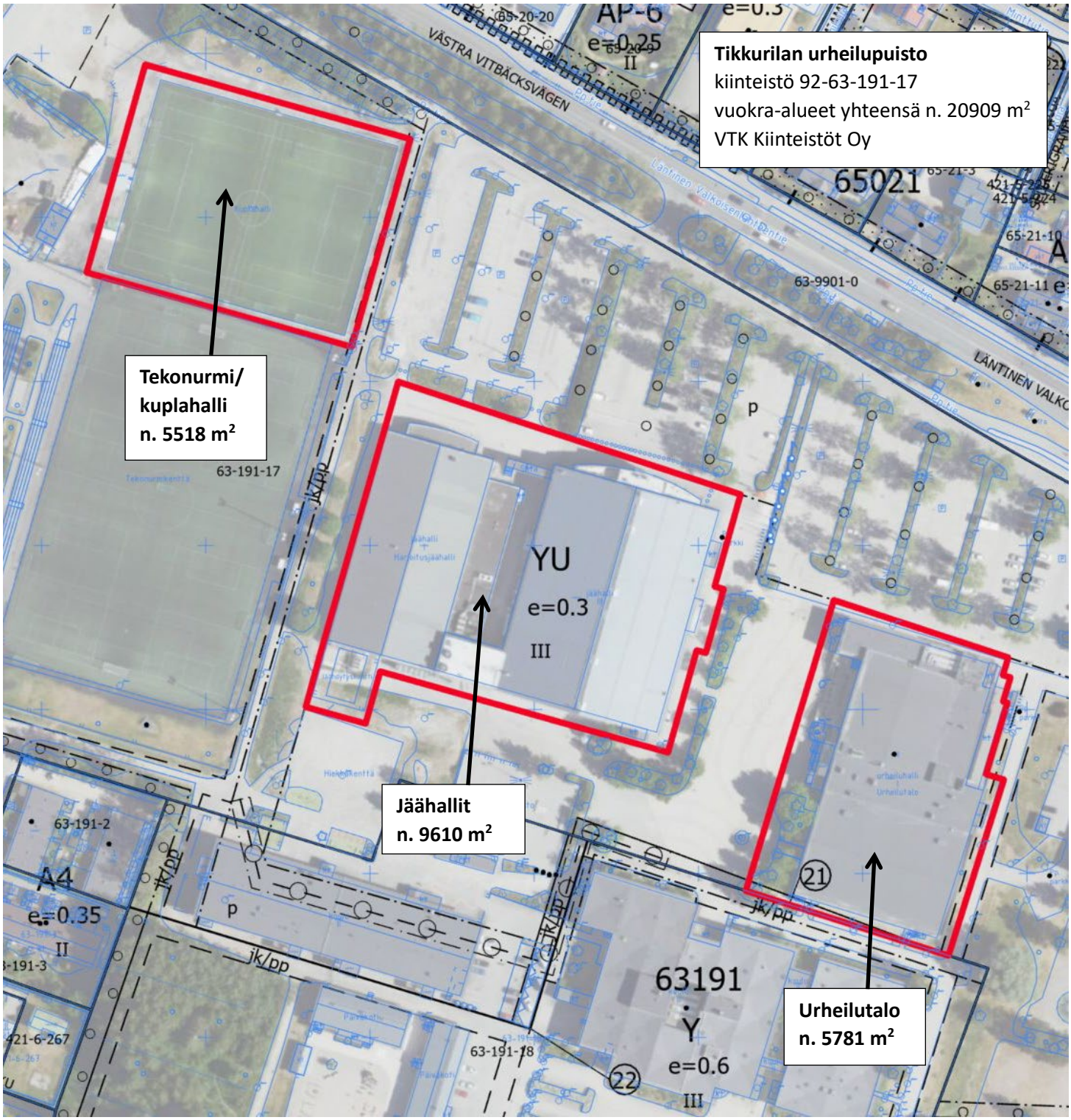
Myyrmäen urheilupuisto sivu 1/2
kiinteistö 92-15-9904-2
vuokra-alueet yhteensä n. 45904 m^2
VTK Kiinteistöt Oy



Myyrmäen urheilupuisto sivu 2/2
kiinteistö 92-15-9904-2
vuokra-alueet yhteensä n. 45904 m^2
VTK Kiinteistöt Oy



Karttaliite 1.



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

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

Vuokralainen **VTK Kiinteistöt Oy** (Y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen tausta Tällä maanvuokrasopimuksella vuokrataan neljä maa-aluetta jäljempänä olevan yksilöinnin mukaisesti (**Vuokra-alueet**, yksittäin tai kokonaisuutena **Vuokra-alue**). Vuokra-alueista on tämän maanvuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa Myyrmäen urheilupuiston alueita koskeva 19.12.2005 allekirjoitettu sopimus.

Tämä maanvuokrasopimus kumoaa em. sopimuksen, joka päättyy tämän maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta.

Vuokrauksen kohde Tämän maanvuokrasopimuksen kohteena ovat

- Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-15-9904-2, neljä maa-aluetta. Vuokra-alueiden pinta-ala on yhteensä noin 45 904 m^2. Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Vuokra-alueen käytetty rakennusoikeus on 28 034 k-m^2. Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen 1.

Vuokra-alueiden käyttötarkoitus

Alueet vuokrataan urheilu- ja liikuntalaitoksia varten.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-aika on 1.1.2025−31.12.2050.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **183 568 euroa** vuodessa.

2.2 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.

2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa, mikäli Vuokra-alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan takia tapahtuu olennaisia muutoksia.

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.

4. Rakentaminen ja pysäköinti

4.1 Vuokra-alueita ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

4.2 Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueiden rakentamiseen ja Vuokra-alueilla tapahtuvassa toiminnassa kiinteistön haltijan tarvitsemat luvat ja vastaa lupien edellyttämistä toimenpiteistä.

4.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan sekä Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

4.4 Vuokra-alueiden tarkoituksenmukaisen käytön tai rakennuslupien edellyttämien pysäköintipaikkojen käyttämisestä ja niiden kustannuksiin osallistumisesta Kaupunki ja Vuokralainen ovat velvollisia tekemään erillisen sopimuksen viipymättä tämän sopimuksen alkamisesta lukien.

5. Vuokraoikeuden siirtäminen

5.1 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta vuokrata Vuokra-alueet osittain tai kokonaan edelleen tai siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueilla olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on vuokraoikeuden siirtotilanteessa haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5.2 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.

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-alueiden vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueilla oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 183 568 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. Vuokrasuhteen päättyminen

7.1 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-alueilla olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueet siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

7.2 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-alueilla olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alueet vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

7.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alueet on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja Vuokra-alueet jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

7.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueille tekemistään parannuksista.

8. Sopimussakko

8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla, eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.

8.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueet takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

9.1 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-alueille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Vuokra-alueille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueille.

9.2 Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Vuokra-alueille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.

9.3 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.

9.4 Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

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

10.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueet 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.

10.3 Vuokra-alueilla oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden

poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puusto on 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.

10.4 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueilla olevat ja niille rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueiden muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan annettuja määräyksiä.

10.5 Vuokra-alueita, niiden osaa sekä niille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä niillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueilla tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.6 Vuokra-alueilla ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

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

10.8 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-alueet ja niillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.

10.9 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.

11. Purkamisesta

11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Vuokra-alueella olevien rakennusten,

rakennelmien tai laitteiden omistusoikeuden vuokraoikeudesta erillään tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tästä maanvuokrasopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida sopijapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ensiasteena ratkaistavaksi.

12.2 Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää alkuperäiskappaletta, joista yksi molemmille sopijapuolille.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki	VTK Kiinteistöt Oy
_____	_____
[kaupungin allekirjoittajan nimi] lakimies	[vuokralaisen allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Karttaliite 1 Vuokra-alue

MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

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

Vuokralainen **VTK Kiinteistöt Oy** (Y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3
01510 Vantaa
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokrauksen tausta Tällä maanvuokrasopimuksella vuokrataan kolme maa-aluetta jäljempänä olevan yksilöinnin mukaisesti (**Vuokra-alueet**, yksittäin tai kokonaisuutena **Vuokra-alue**). Vuokra-alueista on tämän maanvuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa Tikkurilan urheilupuiston alueita koskeva 26.7.2001 allekirjoitettu sopimus.

Tämä maanvuokrasopimus kumoaa em. sopimuksen, joka päättyy tämän maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta.

Vuokrauksen kohde Tämän maanvuokrasopimuksen kohteena ovat

- Vantaan kaupungin Viertolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-63-191-17, kolme maa-aluetta. Vuokra-alueiden pinta-ala on yhteensä noin 45 904 m^2. Vuokra-alueen asemakaavamerkintä on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Vuokra-alueen käytetty rakennusoikeus on 18 830 k-m^2. Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen 1.

Vuokra-alueiden käyttötarkoitus

Alueet vuokrataan urheilu- ja liikuntalaitoksia varten.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000Vuokra-aika on 1.1.2025−31.12.2050.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **85 445 euroa** vuodessa.

2.2 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.

2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa, mikäli Vuokra-alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan takia tapahtuu olennaisia muutoksia.

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.

4. Rakentaminen ja pysäköinti

4.1 Vuokra-alueita ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

4.2 Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueiden rakentamiseen ja Vuokra-alueilla tapahtuvassa toiminnassa kiinteistön haltijan tarvitsemat luvat ja vastaa lupien edellyttämistä toimenpiteistä.

4.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan sekä Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamistapaohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

4.4 Vuokra-alueiden tarkoituksenmukaisen käytön tai rakennuslupien edellyttämien pysäköintipaikkojen käyttämisestä ja niiden kustannuksiin osallistumisesta Kaupunki ja Vuokralainen ovat velvollisia tekemään erillisen sopimuksen viipymättä tämän sopimuksen alkamisesta lukien.

5. Vuokraoikeuden siirtäminen

5.1 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta vuokrata Vuokra-alueet osittain tai kokonaan edelleen tai siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueilla olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on vuokraoikeuden siirtotilanteessa haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5.2 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.

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-alueiden vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueilla oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 85 445 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. Vuokrasuhteen päättyminen

7.1 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-alueilla olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueet siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

7.2 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-alueilla olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alueet vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

7.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alueet on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja Vuokra-alueet jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

7.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueille tekemistään parannuksista.

8. Sopimussakko

8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla, eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.

8.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueet takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

9. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

9.1 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-alueille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Vuokra-alueille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueille.

9.2 Vuokralainen sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Vuokra-alueille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Vuokra-alueille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.

9.3 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.

9.4 Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

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

10.2 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueet 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.

10.3 Vuokra-alueilla oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden

poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi puusto on 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.

10.4 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueilla olevat ja niille rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueiden muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan annettuja määräyksiä.

10.5 Vuokra-alueita, niiden osaa sekä niille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä niillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueilla tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10.6 Vuokra-alueilla ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.

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

10.8 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-alueet ja niillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.

10.9 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.

11. Purkamisesta

11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 5.1 vastaisesti Vuokra-alueella olevien rakennusten,

rakennelmien tai laitteiden omistusoikeuden vuokraoikeudesta erillään tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tästä maanvuokrasopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida sopijapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ensiasteena ratkaistavaksi.

12.2 Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää alkuperäiskappaletta, joista yksi molemmille sopijapuolille.

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki	VTK Kiinteistöt Oy
_____	_____
[kaupungin allekirjoittajan nimi] lakimies	[vuokralaisen allekirjoittajan nimi]

Liitteet

Karttaliite 1 Vuokra-alue

MUUTOS MAANVUOKRASOPIMUKSEEN

Tämä vuokrasopimuksen muutos perustuu Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan 20. päivänä marraskuuta 2024 tekemään päätökseen § xx.

Muutettava maanvuokrasopimus:

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on kesäkuun 10. päivänä 2019 pöytäkirjan 33 §:n kohdalla päättänyt vuokrata VTK Kiinteistöt Oy:lle Rajakylän kaupunginosasta noin 12 000 m2:n suuruisen maa-alueen tontista 92-95-119-2 elinkustannusindeksiin sidotulla 22 585 euron vuosivuokralla 1.1.2019-31.12.2038 väliseksi ajaksi.

Muutos maanvuokrasopimukseen:

Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välistä maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että

1. **Vuokra-aika**

1.1. Vuokra-aika on 32 vuotta alkaen 1.1.2019 **(1.1.2019 - 31.12.2050).**

Muilta osin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Tätä maanvuokrasopimuksen muutosta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Vantaalla xx. päivänä joulukuuta 2024

VANTAAN KAUPUNKI

_____

lakimies

VTK KIINTEISTÖT OY

Vuokralaisena hyväksyn tämän muutoksen maanvuokrasopimukseen.

Vantaalla xx. päivänä joulukuuta 2024

_____

14 Suostumuksen antaminen Hämeenkylässä tontilla 12320/3 sijaitsevien myymättä jääneiden asuinhuoneistojen luovuttamiseen perustajaurakoitsijan emoyhtiölle / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/LT

Esitetään suostumuksen antamista Hämeenkylässä tontilla 12320/3 sijaitsevien myymättä jääneiden asuinhuoneistojen luovuttamiseen perustajaurakoitsijan emoyhtiölle.

Asunto Oy Vantaan Karitsanrinteelle on 17.3.2022 luovutettu Hämeenkylästä AR-tontti 12320/3. Kauppa perustuu kaupunkitilalautakunnan päätökseen 16.2.2022 § 11. Kauppakirjassa on samalla sovittu kohteen toteuttajan, perustajaurakoitsija Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:n, velvollisuuksista. Tontille on valmistunut vuoden 2023 joulukuussa 24 rivitaloasuntoa. Perustajaurakoitsija omistaa kohteesta 18 myymättä jäänyttä asuntoa.

Tontin kauppakirjassa on määrätty asuntojen keskimääräiseksi velattomaksi myyntihinnaksi 4 490 €/h-m2, jota ei saa ylittää. Tämä on varmistettu sopimussakkoehdoin. Lisäksi kauppakirjan kohdassa 10.1 on asetettu rajoite, jonka mukaan samalle ostajataholle saa luovuttaa kohteesta vain yhden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, ja että ostajan on oltava luonnollinen henkilö.

Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy on pyytänyt Vantaan kaupungilta lupaa poiketa kauppakirjan asunnon myyntiä rajoittavasta ehdosta, ja luovuttaa asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet emoyhtiö Tricon-Talonrakennus Oy:lle, joka on Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:n ainoa omistaja. Perustajaurakoitsijalta saadun selvityksen mukaan asuntokauppa on sujunut kohteessa ennakoitua heikommin. Sen mukaan emoyhtiöllä vakavaraisempana yhtiönä on tytäryhtiötä paremmat edellytykset huolehtia kauppakirjan mukaisista velvoitteista sekä asunto-osakkeenomistajan velvollisuuksista. Emoyhtiö pystyy huolehtimaan vastikemaksuista tytäryhtiötä pidempään, vaikka asuntojen myynti edelleen viivästyisi.

Myyjän suostumus myyntiä rajoittavasta ehdosta poikkeamiseen edellyttää, että perustajaurakoitsija siirtää kaikki sitä koskevat täyttämättä jääneet sopimusvelvoitteet osakkeiden uudelle omistajalle. Asuntojen hintatasoa ja myyntiä koskevat velvoitteet sekä niiden rikkomista koskevat sopimussakkovelvoitteet on kirjattu kauppakirjan kohtiin 7.–10.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:lle lupa poiketa osapuolten välillä 17.3.2022 allekirjoitetusta kauppakirjan kohdasta 10.1 siten, että osapuolella on oikeus luovuttaa kaikki omistamansa asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet Tricon-Talonrakennus Oy:lle, ja

b) että lupa on ehdollinen sille, että Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy siirtää Tricon-Talonrakennus Oy:lle sitä koskevat kauppakirjan kohtien 7., 8., 9. ja 10. mukaiset velvoitteet.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

15 **Veromiehestä kerrostalotontin 92-52-307-5 varausajan jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon sekä paikoitustontin 92-52-307-4 varausajan jatkaminen pysäköinnin järjestämiseen / VAV Asunnot Oy ja VAV Yhtymä Oy / AK**

VD/679/10.00.02.00/2024

AK/HR

Esitetään Veromiehestä kerrostalotontin 92-52-307-5 varausajan jatkamista valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon VAV Asunnot Oy:lle ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon VAV Yhtymä Oy:lle sekä paikoitustontin 92-52-307-4 varausajan jatkamista pysäköinnin järjestämiseen 31.12.2025 saakka.

Tikkurilantie 129 asemakaavan muutos (nro 002519) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2023. Asemakaavalla mahdollistetaan kahden uuden asuinkorttelin, päiväkodin ja liikuntakentän rakentaminen. Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan 5–8 kerrosta. Pysäköinti on keskitetty korttelikohtaisiin laitoksiin. Kaava-alueen uuden päiväkodin pihan tie- ja raideliikennemelun ohjearvon alittuminen edellyttää, että vähintään pohjoinen asuinkortteli 52307 on rakentunut. Päiväkodin tavoitteenmukaisen toteuttamisaikataulun mahdollistamiseksi on tärkeää, että asuinkortteli 52307 rakentuu ajoissa. Asemakaavan mukaisen sitovan tonttijaon mukainen tontti 92-52-307-5 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, ja on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 500 k-m2.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2020–2023 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 528 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Neuvottelut uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2024–2027 ovat käynnissä. Tavoitteena on saada uusi sopimus neuvoteltua vuoden 2024 aikana. **Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 7** hyväksyi päivitetyt Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden toimenpiteisiin kuuluu:

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

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 92-52-307-5 osan (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2024 saakka.

Lisäksi kaupunki on neuvotellut VAV Yhtymä Oy:n kanssa siitä, että se toteuttaisi saman tontin 92-52-307-5 loppuosalle vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Näin tontin 92-52-307-5 rakentuminen kokonaisuudessaan, ja tätä kautta tulevan päiväkodin pihan melusuoja, saataisiin varmistettua tavoitellussa aikataulussa. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-5 loppuosan (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) varaamista VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.1.2025 saakka.

Tontin 92-52-307-5 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu järjestettäväksi LPA-tontilla 92-52-307-4. Näin ollen esitetään tontin 92-52-307-4 varaamista VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän käyvän hinnan perusteella.
LPA-tontti vuokrataan määräosin ja sen hinta perustuu kaupungin tilaamaan ulkopuolisen arvioon.

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 7.2.2024 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Veromiehestä tontin 92-52-307-5 osa (vähintään 55 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka,
b) varata tontin 92-52-307-5 osa (korkeintaan 45 % tontin rakennusoikeudesta) VAV Yhtymä Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavaksi 31.1.2025 saakka, ja
c) varata LPA-tontti 92-52-307-4 VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle tontin 92-52-307-5 pysäköinnin järjestämistä varten 31.1.2025 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy:lle ja VAV Yhtymä Oy:lle varatun kerrostalotontin 92-52-307-5 ja paikoitustontin 92-52-307-4 varausaika päättyy 31.1.2025. VAV-konserni on ottanut kaupunkiin yhteyttä ja pyytänyt tonttien varausajan jatkamista. VAV on käynnistänyt rakennushankkeen suunnittelijan valinnan, ja kokonaisvastuurakentamisen (KVR) urakoitsija on tarkoitus kilpailutta keväällä 2025. Tämän jälkeen VAV hakee kohteelle rakennuslupaa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituspäätökset. Tonttivarausta esitetään jatkettavaksi 31.12.2025 saakka.

Kerrostalotontin rakentamista koskee kaupunginhallituksen päättämä (18.9.2023 § 18) kerrostalojen pinta-alasääntely: 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 m^2 tai suurempia asuntoja. Nämä periaatteet tullaan kirjaamaan tonttien myynti- ja vuokrauspäätökseen sekä kauppakirjaan ja vuokrasopimukseen.

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 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Veromiehen tonttien 92-52-307-5 ja 92-52-307-4 varausaikaa 31.12.2025 saakka.

Liite:
- Kartta tonteista 92-52-307-4 ja 92-52-307-5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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


Pyttisberget
Veromies
Skattmans
Vantaanportti
Vandaporten
Muura
Mure
Ring III
43
Kehä III
Tikkurilantie
Dickursbyvägen
Pyttistådet
Rälssip
Tasetie
Tannerin tie
Silvastintie
Ayritie
Luftleden
Ilmakeh
Pyhtäänkorventie
Kikartorns-
berget
Junkersintie
Kiitoradantie
Rosendals handelsväg
Balansvägen
Lentoasemantie
Robert Huberin tie
Marktalie
Räikkälä
Pyttisbergsvägen
Pyttisbergsstigen
Pyttisbergsparken
Pyttisbergsgränden
Pyttisbergsgatan
Pyttisbergsbacken
Pyttisbergsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgatan
Pyttisbergsbanvallsgränden
Pyttisbergsbanvallsparken
Pyttisbergsbanvallsstigen
Pyttisbergsbanvallsvägen
Pyttisbergsbanvallsbacken
Pyttisbergsbanvallsbanan
Pyttisbergsbanvallen
Pyttisbergsbanvallsgat

16 Vapaalasta tontin 13043/9 varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/4722/10.00.02.01/2023

AK/HR/LT

Esitetään Vapaalasta erillispientalotontin 13043/9 varaamista Toivo Homes Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 30.11.2025 saakka. Tontille saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on valmistellut kilpailutettavaksi asuinrakennustontin 13043/9. Tontti sijaitsee Vapaalassa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AO (erillispientalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 735 k-m2. Tontille saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun tontin pohjahinnaksi esitetään 730 €/k-m2 eli tontin myyntihinta olisi vähintään 536 550 euroa.

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

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

Varausmaksu
Tontin varausmaksu on 15.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Säilytettävä puusto, julkisivu ja vihertehokkuus
Tontilla tulee säilyttää alkuperäistä puustoa. Rakennusten julkisivu on oltava puuta (puutaloja), vaikka asemakaava mahdollistaa myös kivitalojen rakentamisen.

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan.

Autopaikat
Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

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
Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu järjestetään vuosien 2023–2024 aikana.

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

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. Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu, ja
b) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti 13043/9 jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunkitilalautakunta 16.8.2023 § 12 on päättänyt järjestää tarjouskilpailun Vapaalassa sijaitsevasta AO-tontista 13043/9, ja samalla oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö laittamaan tontti jatkuvaan myyntiin, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta. Koska tarjouskilpailussa ei saatu yhtään hyväksyttävää tarjousta, on tontti ollut jatkuvassa myynnissä. Lisäksi kaupunkitilalautakunta 14.08.2024 § 14 päätti asettaa tontin jatkuvaan hakuun niin, että tontti on mahdollista joko myydä tai vuokrata.

Toivo Homes Oy on ilmoittanut haluavansa varata tontin 13043/9 ja maksanut 11.10.2024 varausmaksun 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisäaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään varata Vapaalasta tontti 13043/9 Toivo Homes Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 30.11.2025 saakka.

Liite:
- kartta tontista 13043/9

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)



LIITEKARTTA
TONTIN VARAAMINEN

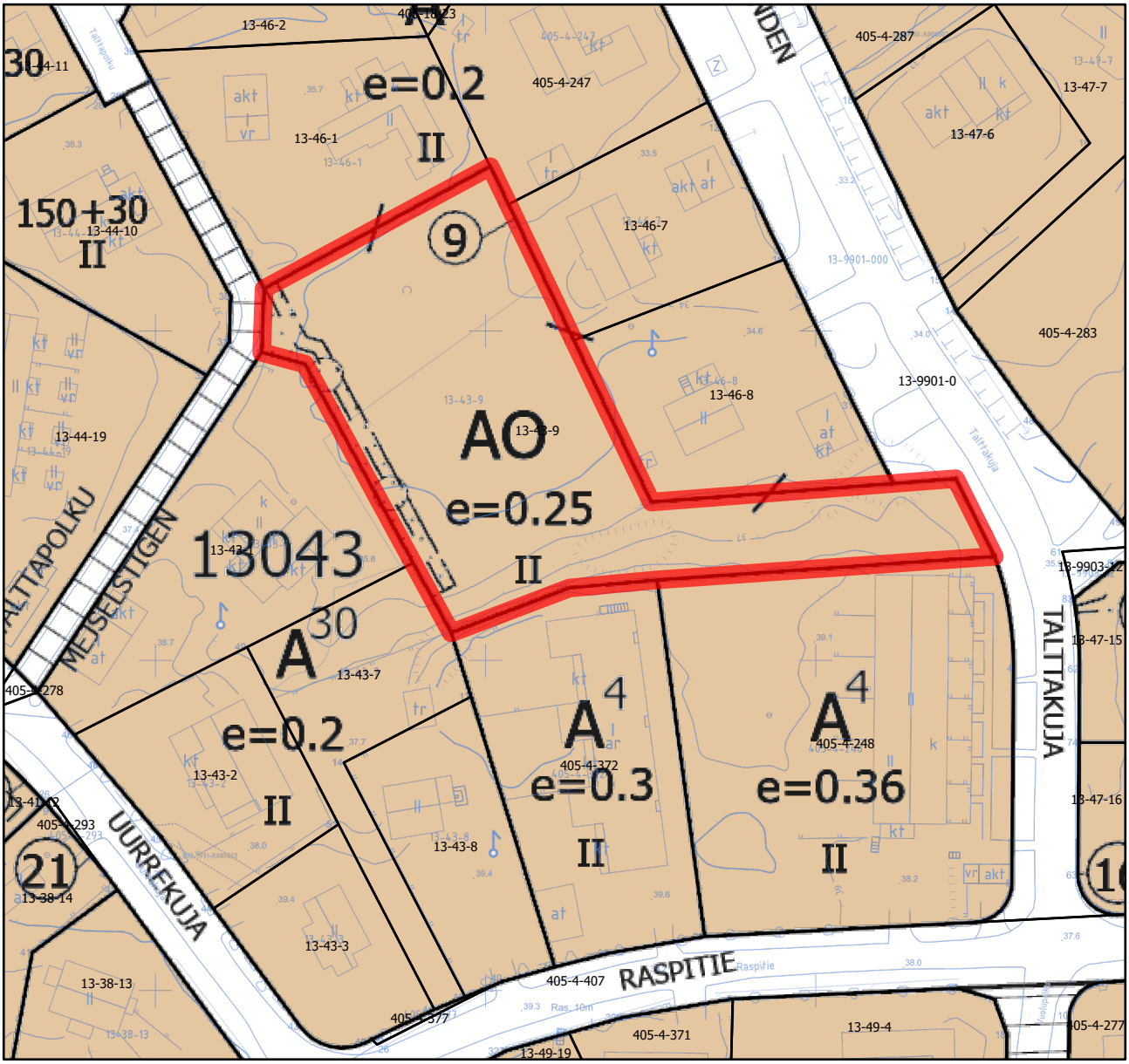
13 VAPAALA

Kiinteistö:

92-13-43-9

pinta-ala 2 941 m²
rakennusoikeus 735 k-m²

Vantaan kaupunki



0 25 50 100 m

17 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 30.9.2024 § 17 / Vuokratontin 92-10-17-1 omaksi lunastaminen / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/LT

Vuokraoikeuden haltija on tehnyt oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 17/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-10-17-1 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 30.9.2024 § 17 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Alueella rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 1000 €/km-2, ja tontilla on rakennusoikeutta 184 k-m2, jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 184 000 euroa.

Vuokraoikeuden haltijat (myöh. hakijat) ovat tehneet viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa tontin kauppahintaa pidetään kohtuuttoman korkeana. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan määräytymisperusteeksi aiemmin voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti ARA:n enimmäishinnasta johdettua hintaa käyvän markkinahinnan sijaan. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki loukkaa asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että tontin myyntihinta asettaa Linnaisten alueen asukkaat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan, koska kaupunki on aiemmin myynyt vuokratontteja edullisempaan hintaan alueen muille asukkaille, eikä vuokralaisille ole ilmoitettu tulevista hinnankorotuksista. Vaatimuksen mukaan Linnaisten tontit vuokrattiin aikoinaan osittain varallisuuden perusteella, minkä tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Vaatimuksessa edellytetään kohtelemaan Linnaisten valikoituja vuokraoikeuden haltijoita keskenään yhdenvertaisesti. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan muodostettavan kaupungilla vuosina 2016–2017 voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaan. Tuolloin tontteja ei luovutettu käypään markkinahintaan, vaan tonttien myyntihinta pohjautui ARA:n vahvistamaan enimmäishintaan. Vaatimuksessa edellytetään tontin myymistä samoilla hinnoilla niille Linnaisten alueen asukkaille, jotka eivät tuolloin ostaneet tonttia itselleen.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:
Kaikkien vuokratonttien vuokraoikeuden haltijoille on annettu sama mahdollisuus tontin ostamiseen. Vuokraoikeuden haltijoille on ilmoitettu 14.3.2016 päivätyssä kirjeessä myyntiin tarjotun tontin luovutushinnan olevan voimassa 28.2.2017 saakka.

Vuokratontin omaksi ostamisen mahdollisuuden antaminen on nähtävä tontin vuokralaisen valinnasta sekä sopimuksen sisällöstä erillisenä, ostajan ja myyjän kannalta vapaaehtoisena asiana. Maanvuokrasopimus on edelleen voimassa, ja jatkuu samoin sopimuksessa mainituin ehdoin sopimuskauden loppuun, mikäli vuokralainen ei halua ostaa tonttia. Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa ei ole mainittu tontin omaksi lunastamisen mahdollisuudesta tai mahdollisesta kaupan ehtojen periaatteista. Vuokrasopimuksesta erillisenä sopimuksena kauppakirjassa ei tarvitse kauppahinnan määrityksessä käyttää samoja periaatteita, kuin tontin vuokrahinnan määrityksessä on aiemmin käytetty.

Vuokratonttien lunastushintojen asteittaisella nostamisella käyvän markkinahinnan mukaiseen tasoon pyritään kaikkien kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tehdään asuntopoliittisilla linjauksilla, eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Kaupungin aikaisemmin tarjoama mahdollisuus vuokratonttien lunastamiseen huomattavasti alle käyvän markkinahinnan on perustunut kaupungin kyseisenä ajankohta voimassa olleisiin toimintatapoihin ja tontinluovutusperiaatteisiin. Kaupungilla on mahdollisuus muuttaa tontinluovutuksessa käyttämiään periaatteita ilman, että kyse olisi luottamuksensuojan rikkomisesta.

Kaupunginhallitus on tehnyt erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtojen hyväksymistä koskevan päätöksen 13.3.2023 § 12, jonka mukaisesti kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Tontin käyvän markkinahinnan 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.

Koska kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, ei viranhaltijalla ole ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

Päätös	Vuokratontin 92-10-17-1 omaksi lunastaminen
Annettu	30.9.2024 asumisasioiden päällikkö 17/2024
Diaarinumero	VD/4411/10.00.02.00/2024
Muutosta haetaan	Päätöksessä mainittuun lunastushintaan

PERUSTELUT

Kaupunki on kysynyt halukkuuttamme lunastaa vuokratonttimme omaksi ja tarjonnut sitä lunastettavaksi ulkopuolisen arvioijan esittämään hintaan 1.000 €/kerrosneliömetri. Olemme ilmoittaneet olevamme halukkaita lunastamaan vuokratonttimme omaksi ja olemme saaneet sitä koskevan asumisasioiden päällikön myyntipäätöksen. Pidämme ilmoitettua lunastushintaa kohtuuttoman korkeana ja pyydämme sen osalta oikaisua seuraavin perustein:

Kyseessä ovat Linnaisten alueen vuokratontit, joiden vuokrasopimukset 50 vuodeksi solmittiin loppukesällä 1990. Vuokratonttien haltijat valikoitiin kunnan pisteytyksellä, missä huomioitiin vantaalaisuus tai työpaikka Vantaalla, huollettavien lasten lukumäärä sekä asetettiin varallisuus- ja tulorajat. Tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Näin valikoituja vuokraoikeuden haltijoita tulee käsitellä ryhmänä yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti ainakin kuluvan vuokrasopimuskauden loppuun asti.

Linnaisten vuokrasopimuksissa ei ollut mainintaa lunastusmahdollisuudesta, mutta lunastamista alettiin pian tarjota kirjeitse säännöllisesti vuosittain. Lunastushinta perustui ARA:n julkaisemiin enimmäishintoihin, joiden katsotaan olevan noin 80 %:n tasolla käyvästä hinnasta. Viimeinen tämän sisältöinen kirje toimitettiin huhtikuussa 2016 ja siinä mainittu ARA:n enimmäishintaan pohjautuva lunastushinta oli voimassa helmikuun 2017 loppuun.

Loppuvuodesta 2016 ilmoitettiin kirjeitse, että vuosittaisen lunastushinnan ilmoittamisesta luovutaan ja että lunastushinnan saisi tarvittaessa erikseen pyytämällä. Tässä kirjeessä ei kuitenkaan mainittu, että valmistelut lunastushintojen uudelleenmäärittämiseen olivat jo pitkällä ja astuisivat voimaan 1.3.2017. Vuokratonttien haltijoilla oli luottamuksensuojaperiaatteeseen perustuva oikeus luottaa lunastushintojen määräytymisen pysyvyyteen, koska kirjeessä mainittiin ainoastaan tiedottamisen muuttumisesta.

Vuodesta 2017 alkanut lunastushintojen uudelleenmäärittely loukkaa Linnaisten vuokratonttien haltijoiden yhdenvertaisuutta taloudellisen aseman perusteella. Vuoden 2024 alueellisesti painottuneet markkinahinnat entisestään korostavat tätä tosiasiallista eriarvoisuutta. Vuokratonttien haltijat, jotka pystyivät lunastamaan tonttinsa aikaisemmin omaksi, esimerkiksi heti

maksettuaan asuntolainansa, saivat lunastaa tontin edulliseen ARA:n enimmäishintaan. Vuokraoikeuden haltijat, joilla saattoi olla pitempiä (arava)lainojen maksuaikoja, enemmän huollettavia, mahdollisia työttömyysjaksoja tai jostain muusta syytä eivät olleet vaurastuneet tarpeeksi lunastaakseen tonttinsa omaksi, joutuisivat nyt maksamaan tuntuvasti enemmän kuin ryhmän aiemmin vaurastuneet ja tonttinsa lunastaneet. Linnaisten 41 vuokratontista vain 9 tonttia on lunastamatta vuonna 2024.

Linnaisten vuokratonttien nykyisiä haltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti verrattuna Linnaisten vuokratonttien aiempiin haltijoihin, jotka jo ovat lunastaneet tonttinsa omaksi. Linnaisten vuokratonttien lunastushintojen tulee täten perustua ARA:n enimmäishintoihin, ei vapaassa haussa tai tarjouskilpailussa olleiden tonttien markkinahintoihin.

Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että poiketen kaupunginhallituksen hyväksymistä yleisistä luovutusehdoista vuokratonttimme lunastushinnan määrittämiseen käytetään ARA:n enimmäishinnasta johdettua käypää hintaa eli ARA:n enimmäishintaa Linnaisissa + 20 %.

Vantaa 9.10.2024

[redacted]

18 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 30.9.2024 § 20 / Vuokratontin 92-10-22-1 omaksi lunastaminen / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/LT

Vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 20/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-10-22-1 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 30.9.2024 § 20 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Tontin rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 1200 €/km-2, ja tontilla on rakennusoikeutta 167 k-m2, jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 200 400 euroa.

Vuokraoikeuden haltijat (myöh. hakijat) ovat tehneet viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa tontin kauppahintaa pidetään kohtuuttoman korkeana. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan määräytymisperusteeksi aiemmin voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti ARA:n enimmäishinnasta johdettua hintaa käyvän markkinahinnan sijaan. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki loukkaa asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että tontin myyntihinta asettaa Linnaisten alueen asukkaat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan, koska kaupunki on aiemmin myynyt vuokratontteja edullisempaan hintaan alueen muille asukkaille, eikä vuokralaisille ole ilmoitettu tulevista hinnankorotuksista. Vaatimuksen mukaan Linnaisten tontit vuokrattiin aikoinaan osittain varallisuuden perusteella, minkä tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Vaatimuksessa edellytetään kohtelemaan Linnaisten valikoituja vuokraoikeuden haltijoita keskenään yhdenvertaisesti. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan muodostettavan kaupungilla vuosina 2016–2017 voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaan. Tuolloin tontteja ei luovutettu käypään markkinahintaan, vaan tonttien myyntihinta pohjautui ARA:n vahvistamaan enimmäishintaan. Vaatimuksessa edellytetään tontin myymistä samoilla hinnoilla niille Linnaisten alueen asukkaille, jotka eivät tuolloin ostaneet tonttia itselleen.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:
Kaikkien vuokratonttien vuokraoikeuden haltijoille on annettu sama mahdollisuus tontin ostamiseen. Vuokraoikeuden silloisille haltijoille on ilmoitettu 14.3.2016 päivätyssä kirjeessä myyntiin tarjotun tontin luovutushinnan olevan voimassa 28.2.2017 saakka.

Vuokratontin omaksi ostamisen mahdollisuuden antaminen on nähtävä tontin vuokralaisen valinnasta sekä sopimuksen sisällöstä erillisenä, ostajan ja myyjän kannalta vapaaehtoisena asiana. Maanvuokrasopimus on edelleen voimassa, ja jatkuu samoin sopimuksessa mainituin ehdoin sopimuskauden loppuun, mikäli vuokralainen ei halua ostaa tonttia. Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa ei ole mainittu tontin omaksi lunastamisen mahdollisuudesta tai mahdollisesta kaupan ehtojen periaatteista. Vuokrasopimuksesta erillisenä sopimuksena kauppakirjassa ei tarvitse kauppahinnan määrityksessä käyttää samoja periaatteita, kuin tontin vuokrahinnan määrityksessä on aiemmin käytetty.

Vuokratonttien lunastushintojen asteittaisella nostamisella käyvän markkinahinnan mukaiseen tasoon pyritään kaikkien kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tehdään asuntopoliittisilla linjauksilla, eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Kaupungin aikaisemmin tarjoama mahdollisuus vuokratonttien lunastamiseen huomattavasti alle käyvän markkinahinnan on perustunut kaupungin kyseisenä ajankohta voimassa olleisiin toimintatapoihin ja tontinluovutusperiaatteisiin. Kaupungilla on mahdollisuus muuttaa tontinluovutuksessa käyttämiään periaatteita ilman, että kyse olisi luottamuksensuojan rikkomisesta.

Kaupunginhallitus on tehnyt erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtojen hyväksymistä koskevan päätöksen 13.3.2023 § 12, jonka mukaisesti kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Tontin käyvän markkinahinnan 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.

Koska kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, ei viranhaltijalla ole ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

Päätös	Vuokratontin 92-10-22-1 omaksi lunastaminen
Annettu	30.9.2024 asumisasioiden päällikkö 20/2024
Diaarinumero	VD/4411/10.00.02.00/2024
Muutosta haetaan	Päätöksessä mainittuun lunastushintaan

PERUSTELUT

Kaupunki on kysynyt halukkuuttamme lunastaa vuokratonttimme omaksi ja tarjonnut sitä lunastettavaksi ulkopuolisen arvioijan esittämään hintaan 1.200 €/kerrosneliömetri. Olemme ilmoittaneet olevamme halukkaita lunastamaan vuokratonttimme omaksi ja olemme saaneet sitä koskevan asumisasioiden päällikön myyntipäätöksen. Pidämme ilmoitettua lunastushintaa kohtuuttoman korkeana ja pyydämme sen osalta oikaisua seuraavin perustein:

Kyseessä ovat Linnaisten alueen vuokratontit, joiden vuokrasopimukset 50 vuodeksi solmittiin loppukesällä 1990. Vuokratonttien haltijat valikoitiin kunnan pisteytyksellä, missä huomioitiin vantaalaisuus tai työpaikka Vantaalla, huollettavien lasten lukumäärä sekä asetettiin varallisuus- ja tulorajat. Tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Näin valikoituja vuokraoikeuden haltijoita tulee käsitellä ryhmänä yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti ainakin kuluvan vuokrasopimuskauden loppuun asti.

Linnaisten vuokrasopimuksissa ei ollut mainintaa lunastusmahdollisuudesta, mutta lunastamista alettiin pian tarjota kirjeitse säännöllisesti vuosittain. Lunastushinta perustui ARA:n julkaisemiin enimmäishintoihin, joiden katsotaan olevan noin 80 %:n tasolla käyvästä hinnasta. Viimeinen tämän sisältöinen kirje toimitettiin huhtikuussa 2016 ja siinä mainittu ARA:n enimmäishintaan pohjautuva lunastushinta oli voimassa helmikuun 2017 loppuun.

Loppuvuodesta 2016 ilmoitettiin kirjeitse, että vuosittaisen lunastushinnan ilmoittamisesta luovutaan ja että lunastushinnan saisi tarvittaessa erikseen pyytämällä. Tässä kirjeessä ei kuitenkaan mainittu, että valmistelut lunastushintojen uudelleenmäärittämiseen olivat jo pitkällä ja astuisivat voimaan 1.3.2017. Vuokratonttien haltijoilla oli luottamuksensuojaperiaatteeseen perustuva oikeus luottaa lunastushintojen määräytymisen pysyvyyteen, koska kirjeessä mainittiin ainoastaan tiedottamisen muuttumisesta.

Vuodesta 2017 alkanut lunastushintojen uudelleenmäärittely loukkaa Linnaisten vuokratonttien haltijoiden yhdenvertaisuutta taloudellisen aseman perusteella. Vuoden 2024 alueellisesti painottuneet markkinahinnat entisestään korostavat tätä tosiasiallista eriarvoisuutta. Vuokratonttien haltijat, jotka pystyivät lunastamaan tonttinsa aikaisemmin omaksi, esimerkiksi heti maksettuaan asuntolainansa, saivat lunastaa tontin edulliseen ARA:n enimmäishintaan. Vuokraoikeuden haltijat, joilla saattoi olla pitempiä lainojen maksuaikoja, enemmän huollettavia, mahdollisia työttömyysjaksoja tai jostain muusta syytä eivät olleet vaurastuneet tarpeeksi lunastaakseen tonttinsa omaksi, joutuisivat nyt maksamaan tuntuvasti enemmän kuin ryhmän aiemmin vaurastuneet ja tonttinsa lunastaneet. Linnaisten 41 vuokratontista vain 9 tonttia on lunastamatta vuonna 2024.

Linnaisten vuokratonttien nykyisiä haltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti verrattuna Linnaisten vuokratonttien aiempiin haltijoihin, jotka jo ovat lunastaneet tonttinsa omaksi. Linnaisten vuokratonttien lunastushintojen tulee täten perustua ARA:n enimmäishintoihin, ei vapaassa haussa tai tarjouskilpailussa olleiden tonttien markkinahintoihin.

Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että poiketen kaupunginhallituksen hyväksymistä yleisistä luovutusehdoista vuokratonttimme lunastushinnan määrittämiseen käytetään ARA:n enimmäishinnasta johdettua käypää hintaa eli ARA:n enimmäishintaa Linnaisissa + 20 %.

Vantaa 13.10.2024

[redacted]

19 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 30.9.2024 § 22 / Vuokratontin 92-10-19-2 omaksi lunastaminen / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/LT

Vuokraoikeuden haltija on tehnyt oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 22/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-10-19-2 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 30.9.2024 § 22 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Alueella rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 1000 €/km-2, ja tontilla on rakennusoikeutta 172 k-m2, jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 172 000 euroa.

Vuokraoikeuden haltijat (myöh. hakijat) ovat tehneet viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa tontin kauppahintaa pidetään kohtuuttoman korkeana. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan määräytymisperusteeksi aiemmin voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti ARA:n enimmäishinnasta johdettua hintaa käyvän markkinahinnan sijaan. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki loukkaa asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että tontin myyntihinta asettaa Linnaisten alueen asukkaat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan, koska kaupunki on aiemmin myynyt vuokratontteja edullisempaan hintaan alueen muille asukkaille, eikä vuokralaisille ole ilmoitettu tulevista hinnankorotuksista. Vaatimuksen mukaan Linnaisten tontit vuokrattiin aikoinaan osittain varallisuuden perusteella, minkä tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Vaatimuksessa edellytetään kohtelemaan Linnaisten valikoituja vuokraoikeuden haltijoita keskenään yhdenvertaisesti. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan muodostettavan kaupungilla vuosina 2016–2017 voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaan. Tuolloin tontteja ei luovutettu käypään markkinahintaan, vaan tonttien myyntihinta pohjautui ARA:n vahvistamaan enimmäishintaan. Vaatimuksessa edellytetään tontin myymistä samoilla hinnoilla niille Linnaisten alueen asukkaille, jotka eivät tuolloin ostaneet tonttia itselleen.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:
Kaikkien vuokratonttien vuokraoikeuden haltijoille on annettu sama mahdollisuus tontin ostamiseen. Vuokraoikeuden haltijoille on ilmoitettu 14.3.2016 päivätyssä kirjeessä myyntiin tarjotun tontin luovutushinnan olevan voimassa 28.2.2017 saakka.

Vuokratontin omaksi ostamisen mahdollisuuden antaminen on nähtävä tontin vuokralaisen valinnasta sekä sopimuksen sisällöstä erillisenä, ostajan ja myyjän kannalta vapaaehtoisena asiana. Maanvuokrasopimus on edelleen voimassa, ja jatkuu samoin sopimuksessa mainituin ehdoin sopimuskauden loppuun, mikäli vuokralainen ei halua ostaa tonttia. Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa ei ole mainittu tontin omaksi lunastamisen mahdollisuudesta tai mahdollisesta kaupan ehtojen periaatteista. Vuokrasopimuksesta erillisenä sopimuksena kauppakirjassa ei tarvitse kauppahinnan määrityksessä käyttää samoja periaatteita, kuin tontin vuokrahinnan määrityksessä on aiemmin käytetty.

Vuokratonttien lunastushintojen asteittaisella nostamisella käyvän markkinahinnan mukaiseen tasoon pyritään kaikkien kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tehdään asuntopoliittisilla linjauksilla, eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Kaupungin aikaisemmin tarjoama mahdollisuus vuokratonttien lunastamiseen huomattavasti alle käyvän markkinahinnan on perustunut kaupungin kyseisenä ajankohta voimassa olleisiin toimintatapoihin ja tontinluovutusperiaatteisiin. Kaupungilla on mahdollisuus muuttaa tontinluovutuksessa käyttämiään periaatteita ilman, että kyse olisi luottamuksensuojan rikkomisesta.

Kaupunginhallitus on tehnyt erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtojen hyväksymistä koskevan päätöksen 13.3.2023 § 12, jonka mukaisesti kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Tontin käyvän markkinahinnan 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.

Koska kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, ei viranhaltijalla ole ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

Päätös	Vuokratontin 92-10-19-2 omaksi lunastaminen
Annettu	30.9.2024 asumisasioiden päällikkö 22/2024
Diaarinumero	VD/4411/10.00.02.00/2024
Muutosta haetaan	Päätöksessä mainittuun lunastushintaan

PERUSTELUT

Kaupunki on kysynyt halukkuuttamme lunastaa vuokratonttimme omaksi ja tarjonnut sitä lunastettavaksi ulkopuolisen arvioijan esittämään hintaan 1.000 €/kerrosneliömetri. Olemme ilmoittaneet olevamme halukkaita lunastamaan vuokratonttimme omaksi ja olemme saaneet sitä koskevan asumisasioiden päällikön myyntipäätöksen. Pidämme ilmoitettua lunastushintaa kohtuuttoman korkeana ja pyydämme sen osalta oikaisua seuraavin perustein:

Kyseessä ovat Linnaisten alueen vuokratontit, joiden vuokrasopimukset 50 vuodeksi solmittiin loppukesällä 1990. Vuokratonttien haltijat valikoitiin kunnan pisteytyksellä, missä huomioitiin vantaalaisuus tai työpaikka Vantaalla, huollettavien lasten lukumäärä sekä asetettiin varallisuus- ja tulorajat. Tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Näin valikoituja vuokraoikeuden haltijoita tulee käsitellä ryhmänä yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti ainakin kuluvan vuokrasopimuskauden loppuun asti.

Linnaisten vuokrasopimuksissa ei ollut mainintaa lunastusmahdollisuudesta, mutta lunastamista alettiin pian tarjota kirjeitse säännöllisesti vuosittain. Lunastushinta perustui ARA:n julkaisemiin enimmäishintoihin, joiden katsotaan olevan noin 80 %:n tasolla käyvästä hinnasta. Viimeinen tämän sisältöinen kirje toimitettiin huhtikuussa 2016 ja siinä mainittu ARA:n enimmäishintaan pohjautuva lunastushinta oli voimassa helmikuun 2017 loppuun.

Loppuvuodesta 2016 ilmoitettiin kirjeitse, että vuosittaisen lunastushinnan ilmoittamisesta luovutaan ja että lunastushinnan saisi tarvittaessa erikseen pyytämällä. Tässä kirjeessä ei kuitenkaan mainittu, että valmistelut lunastushintojen uudelleenmäärittämiseen olivat jo pitkällä ja astuisivat voimaan 1.3.2017. Vuokratonttien haltijoilla oli luottamuksensuojaperiaatteeseen perustuva oikeus luottaa lunastushintojen määräytymisen pysyvyyteen, koska kirjeessä mainittiin ainoastaan tiedottamisen muuttumisesta.

Vuodesta 2017 alkanut lunastushintojen uudelleenmäärittely loukkaa Linnaisten vuokratonttien haltijoiden yhdenvertaisuutta taloudellisen aseman perusteella. Vuoden 2024 alueellisesti painottuneet markkinahinnat entisestään korostavat tätä tosiasiallista eriarvoisuutta. Vuokratonttien haltijat, jotka pystyivät lunastamaan tonttinsa aikaisemmin omaksi, esimerkiksi heti

maksettuaan asuntolainansa, saivat lunastaa tontin edulliseen ARA:n enimmäishintaan. Vuokraoikeuden haltijat, joilla saattoi olla pitempiä (arava)lainojen maksuaikoja, enemmän huollettavia, mahdollisia työttömyysjaksoja tai jostain muusta syytä eivät olleet vaurastuneet tarpeeksi lunastaakseen tonttinsa omaksi, joutuisivat nyt maksamaan tuntuvasti enemmän kuin ryhmän aiemmin vaurastuneet ja tonttinsa lunastaneet. Linnaisten 41 vuokratontista vain 9 tonttia on lunastamatta vuonna 2024.

Linnaisten vuokratonttien nykyisiä haltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti verrattuna Linnaisten vuokratonttien aiempiin haltijoihin, jotka jo ovat lunastaneet tonttinsa omaksi. Linnaisten vuokratonttien lunastushintojen tulee täten perustua ARA:n enimmäishintoihin, ei vapaassa haussa tai tarjouskilpailussa olleiden tonttien markkinahintoihin.

Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että poiketen kaupunginhallituksen hyväksymistä yleisistä luovutusehdoista vuokratonttimme lunastushinnan määrittämiseen käytetään ARA:n enimmäishinnasta johdettua käypää hintaa eli ARA:n enimmäishintaa Linnaisissa + 20 %.

Vantaa 9.10.2024

[redacted]

20 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 1.10.2024 § 24 / Vuokratontin 92-10-20-7 omaksi lunastaminen / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/LT

Vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 24/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-10-20-7 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 1.10.2024 § 24 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Alueella rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 1000 €/km-2. Tontilla on käytetty asuinrakentamiseen rakennusoikeutta 201 k-m2, jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 201 000 euroa. Kauppahinnassa on huomioitu asemakaavan osoittaman pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ylitys.

Vuokraoikeuden haltijat (myöh. hakijat) ovat tehneet viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa tontin kauppahintaa pidetään kohtuuttoman korkeana. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan määräytymisperusteeksi aiemmin voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti ARA:n enimmäishinnasta johdettua hintaa käyvän markkinahinnan sijaan. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki loukkaa asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että tontin myyntihinta asettaa Linnaisten alueen asukkaat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan, koska kaupunki on aiemmin myynyt vuokratontteja edullisempaan hintaan alueen muille asukkaille, eikä vuokralaisille ole ilmoitettu tulevista hinnankorotuksista. Vaatimuksen mukaan Linnaisten tontit vuokrattiin aikoinaan osittain varallisuuden perusteella, minkä tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Vaatimuksessa edellytetään kohtelemaan Linnaisten valikoituja vuokraoikeuden haltijoita keskenään yhdenvertaisesti. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan muodostettavan kaupungilla vuosina 2016–2017 voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaan. Tuolloin tontteja ei luovutettu käypään markkinahintaan, vaan tonttien myyntihinta pohjautui ARA:n vahvistamaan enimmäishintaan. Vaatimuksessa edellytetään tontin myymistä samoilla hinnoilla niille Linnaisten alueen asukkaille, jotka eivät tuolloin ostaneet tonttia itselleen.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:
Kaikkien vuokratonttien vuokraoikeuden haltijoille on annettu sama mahdollisuus tontin ostamiseen. Vuokraoikeuden haltijoille on ilmoitettu 14.3.2016 päivätyssä kirjeessä myyntiin tarjotun tontin luovutushinnan olevan voimassa 28.2.2017 saakka.

Vuokratontin omaksi ostamisen mahdollisuuden antaminen on nähtävä tontin vuokralaisen valinnasta sekä sopimuksen sisällöstä erillisenä, ostajan ja myyjän kannalta vapaaehtoisena asiana. Maanvuokrasopimus on edelleen voimassa, ja jatkuu samoin sopimuksessa mainituin ehdoin sopimuskauden loppuun, mikäli vuokralainen ei halua ostaa tonttia. Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa ei ole mainittu tontin omaksi lunastamisen mahdollisuudesta tai mahdollisesta kaupan ehtojen periaatteista. Vuokrasopimuksesta erillisenä sopimuksena kauppakirjassa ei tarvitse kauppahinnan määrityksessä käyttää samoja periaatteita, kuin tontin vuokrahinnan määrityksessä on aiemmin käytetty.

Vuokratonttien lunastushintojen asteittaisella nostamisella käyvän markkinahinnan mukaiseen tasoon pyritään kaikkien kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tehdään asuntopoliittisilla linjauksilla, eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Kaupungin aikaisemmin tarjoama mahdollisuus vuokratonttien lunastamiseen huomattavasti alle käyvän markkinahinnan on perustunut kaupungin kyseisenä ajankohta voimassa olleisiin toimintatapoihin ja tontinluovutusperiaatteisiin. Kaupungilla on mahdollisuus muuttaa tontinluovutuksessa käyttämiään periaatteita ilman, että kyse olisi luottamuksensuojan rikkomisesta.

Kaupunginhallitus on tehnyt erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtojen hyväksymistä koskevan päätöksen 13.3.2023 § 12, jonka mukaisesti kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Tontin käyvän markkinahinnan 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.

Koska kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, ei viranhaltijalla ole ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

Päätös	Vuokratontin 92-10-20-7 omaksi lunastaminen
Annettu	1.10.2024 asumisasioiden päällikkö 24/2024
Diaarinumero	VD/4411/10.00.02.00/2024
Muutosta haetaan	Päätöksessä mainittuun lunastushintaan

PERUSTELUT

Kaupunki on kysynyt halukkuuttamme lunastaa vuokratonttimme omaksi ja tarjonnut sitä lunastettavaksi ulkopuolisen arvioijan esittämään hintaan 1.000 €/kerrosneliömetri. Olemme ilmoittaneet olevamme halukkaita lunastamaan vuokratonttimme omaksi ja olemme saaneet sitä koskevan asumisasioiden päällikön myyntipäätöksen, jossa on huomioitu myös rakennusoikeuden ylittävän osan lisäkauppahinta. Pidämme ilmoitettua lunastushintaa kohtuuttoman korkeana ja pyydämme sen osalta oikaisua seuraavin perustein:

Kyseessä ovat Linnaisten alueen vuokratontit, joiden vuokrasopimukset 50 vuodeksi solmittiin loppukesällä 1990. Vuokratonttien haltijat valikoitiin kunnan pisteytyksellä, missä huomioitiin vantaalaisuus tai työpaikka Vantaalla, huollettavien lasten lukumäärä sekä asetettiin varallisuus- ja tulorajat. Tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Näin valikoituja vuokraoikeuden haltijoita tulee käsitellä ryhmänä yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti ainakin kuluvan vuokrasopimuskauden loppuun asti.

Linnaisten vuokrasopimuksissa ei ollut mainintaa lunastusmahdollisuudesta, mutta lunastamista alettiin pian tarjota kirjeitse säännöllisesti vuosittain. Lunastushinta perustui ARA:n julkaisemiin enimmäishintoihin, joiden katsotaan olevan noin 80 %:n tasolla käyvästä hinnasta. Viimeinen tämän sisältöinen kirje toimitettiin huhtikuussa 2016 ja siinä mainittu ARA:n enimmäishintaan pohjautuva lunastushinta oli voimassa helmikuun 2017 loppuun.

Loppuvuodesta 2016 ilmoitettiin kirjeitse, että vuosittaisen lunastushinnan ilmoittamisesta luovutaan ja että lunastushinnan saisi tarvittaessa erikseen pyytämällä. Tässä kirjeessä ei kuitenkaan mainittu, että valmistelut lunastushintojen uudelleenmäärittämiseen olivat jo pitkällä ja astuisivat voimaan 1.3.2017. Vuokratonttien haltijoilla oli luottamuksensuojaperiaatteeseen perustuva oikeus luottaa lunastushintojen määräytymisen pysyvyyteen, koska kirjeessä mainittiin ainoastaan tiedottamisen muuttumisesta.

Vuodesta 2017 alkanut lunastushintojen uudelleenmäärittely loukkaa Linnaisten vuokratonttien haltijoiden yhdenvertaisuutta taloudellisen aseman perusteella. Vuoden 2024 alueellisesti painottuneet markkinahinnat entisestään korostavat tätä tosiasiallista

eriarvoisuutta. Vuokratonttien haltijat, jotka pystyivät lunastamaan tonttinsa aikaisemmin omaksi, esimerkiksi heti maksettuaan asuntolainansa, saivat lunastaa tontin edulliseen ARA:n enimmäishintaan. Vuokraoikeuden haltijat, joilla saattoi olla pitempiä (arava)lainojen maksuaikoja, enemmän huollettavia, mahdollisia työttömyysjaksoja tai jostain muusta syytä eivät olleet vaurastuneet tarpeeksi lunastaakseen tonttinsa omaksi, joutuisivat nyt maksamaan tuntuvasti enemmän kuin ryhmän aiemmin vaurastuneet ja tonttinsa lunastaneet. Linnaisten 41 vuokratontista vain 9 tonttia on lunastamatta vuonna 2024.

Linnaisten vuokratonttien nykyisiä haltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti verrattuna Linnaisten vuokratonttien aiempiin haltijoihin, jotka jo ovat lunastaneet tonttinsa omaksi. Linnaisten vuokratonttien lunastushintojen tulee täten perustua ARA:n enimmäishintoihin, ei vapaassa haussa tai tarjouskilpailussa olleiden tonttien markkinahintoihin.

Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että poiketen kaupunginhallituksen hyväksymistä yleisistä luovutusehdoista vuokratonttimme lunastushinnan määrittämiseen käytetään ARA:n enimmäishinnasta johdettua käypää hintaa eli ARA:n enimmäishintaa Linnaisissa + 20 %.

Vantaa 9.10.2024

[redacted]

21 Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätöksestä 1.10.2024 § 27 / Vuokratontin 92-10-20-6 omaksi lunastaminen / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/LT

Vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 27/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-10-20-6 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 1.10.2024 § 27 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Alueella rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 1000 €/km-2, ja tontilla on rakennusoikeutta 150 k-m2, jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 150 000 euroa.

Vuokraoikeuden haltijat (myöh. hakijat) ovat tehneet viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa tontin kauppahintaa pidetään kohtuuttoman korkeana. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan määräytymisperusteeksi aiemmin voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti ARA:n enimmäishinnasta johdettua hintaa käyvän markkinahinnan sijaan. Hakijan mukaan Vantaan kaupunki loukkaa asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että tontin myyntihinta asettaa Linnaisten alueen asukkaat keskenään epätasa-arvoiseen asemaan, koska kaupunki on aiemmin myynyt vuokratontteja edullisempaan hintaan alueen muille asukkaille, eikä vuokralaisille ole ilmoitettu tulevista hinnankorotuksista. Vaatimuksen mukaan Linnaisten tontit vuokrattiin aikoinaan osittain varallisuuden perusteella, minkä tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Vaatimuksessa edellytetään kohtelemaan Linnaisten valikoituja vuokraoikeuden haltijoita keskenään yhdenvertaisesti. Hakijat vaativat tontin kauppahinnan muodostettavan kaupungilla vuosina 2016–2017 voimassa olleiden tontinluovutusperiaatteiden mukaan. Tuolloin tontteja ei luovutettu käypään markkinahintaan, vaan tonttien myyntihinta pohjautui ARA:n vahvistamaan enimmäishintaan. Vaatimuksessa edellytetään tontin myymistä samoilla hinnoilla niille Linnaisten alueen asukkaille, jotka eivät tuolloin ostaneet tonttia itselleen.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:
Kaikkien vuokratonttien vuokraoikeuden haltijoille on annettu sama mahdollisuus tontin ostamiseen. Ostomahdollisuus ilmoitetulla kauppahinnalla annettiin määräajaksi.

Vuokratontin omaksi ostamisen mahdollisuuden antaminen on nähtävä tontin vuokralaisen valinnasta sekä sopimuksen sisällöstä erillisenä, ostajan ja myyjän kannalta vapaaehtoisena asiana. Maanvuokrasopimus on edelleen voimassa, ja jatkuu samoin sopimuksessa mainituin ehdoin sopimuskauden loppuun, mikäli vuokralainen ei halua ostaa tonttia. Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa ei ole mainittu tontin omaksi lunastamisen mahdollisuudesta tai mahdollisesta kaupan ehtojen periaatteista. Vuokrasopimuksesta erillisenä sopimuksena kauppakirjassa ei tarvitse kauppahinnan määrityksessä käyttää samoja periaatteita, kuin tontin vuokrahinnan määrityksessä on aiemmin käytetty.

Vuokratonttien lunastushintojen asteittaisella nostamisella käyvän markkinahinnan mukaiseen tasoon pyritään kaikkien kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri

asumismuotoja, tehdään asuntopoliittisilla linjauksilla, eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Kaupungin aikaisemmin tarjoama mahdollisuus vuokratonttien lunastamiseen huomattavasti alle käyvän markkinahinnan on perustunut kaupungin kyseisenä ajankohta voimassa olleisiin toimintatapoihin ja tontinluovutusperiaatteisiin. Kaupungilla on mahdollisuus muuttaa tontinluovutuksessa käyttämiään periaatteita ilman, että kyse olisi luottamuksensuojan rikkomisesta.

Kaupunginhallitus on tehnyt erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtojen hyväksymistä koskevan päätöksen 13.3.2023 § 12, jonka mukaisesti kaupunki tarjoaa viiden vuoden välein vuokraoikeuksien haltijoille määräaikaista mahdollisuutta lunastaa tontit itselleen käypään markkinahintaan. Tontin käyvän markkinahinnan 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.

Koska kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, ei viranhaltijalla ole ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

Päätös	Vuokratontin 92-10-20-6 omaksi lunastaminen
Annettu	1.10.2024 asumisasioiden päällikkö 27/2024
Diaarinumero	VD/4411/10.00.02.00/2024
Muutosta haetaan	Päätöksessä mainittuun lunastushintaan

PERUSTELUT

Kaupunki on kysynyt halukkuuttamme lunastaa vuokratonttimme omaksi ja tarjonnut sitä lunastettavaksi ulkopuolisen arvioijan esittämään hintaan 1.000 €/kerrosneliömetri. Olemme ilmoittaneet olevamme halukkaita lunastamaan vuokratonttimme omaksi ja olemme saaneet sitä koskevan asumisasioiden päällikön myyntipäätöksen. Pidämme ilmoitettua lunastushintaa kohtuuttoman korkeana ja pyydämme sen osalta oikaisua seuraavin perustein:

Kyseessä ovat Linnaisten alueen vuokratontit, joiden vuokrasopimukset 50 vuodeksi solmittiin loppukesällä 1990. Vuokratonttien haltijat valikoitiin kunnan pisteytyksellä, missä huomioitiin vantaalaisuus tai työpaikka Vantaalla, huollettavien lasten lukumäärä sekä asetettiin varallisuus- ja tulorajat. Tarkoituksena oli mahdollistaa pientaloasuminen myös pienituloisille. Näin valikoituja vuokraoikeuden haltijoita tulee käsitellä ryhmänä yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti ainakin kuluvan vuokrasopimuskauden loppuun asti.

Linnaisten vuokrasopimuksissa ei ollut mainintaa lunastusmahdollisuudesta, mutta lunastamista alettiin pian tarjota kirjeitse säännöllisesti vuosittain. Lunastushinta perustui ARA:n julkaisemiin enimmäishintoihin, joiden katsotaan olevan noin 80 %:n tasolla käyvästä hinnasta. Viimeinen tämän sisältöinen kirje toimitettiin huhtikuussa 2016 ja siinä mainittu ARA:n enimmäishintaan pohjautuva lunastushinta oli voimassa helmikuun 2017 loppuun.

Loppuvuodesta 2016 ilmoitettiin kirjeitse, että vuosittaisen lunastushinnan ilmoittamisesta luovutaan ja että lunastushinnan saisi tarvittaessa erikseen pyytämällä. Tässä kirjeessä ei kuitenkaan mainittu, että valmistelut lunastushintojen uudelleenmäärittämiseen olivat jo pitkällä ja astuisivat voimaan 1.3.2017. Vuokratonttien haltijoilla oli luottamuksensuojaperiaatteeseen perustuva oikeus luottaa lunastushintojen määräytymisen pysyvyyteen, koska kirjeessä mainittiin ainoastaan tiedottamisen muuttumisesta.

Vuodesta 2017 alkanut lunastushintojen uudelleenmäärittely loukkaa Linnaisten vuokratonttien haltijoiden yhdenvertaisuutta taloudellisen aseman perusteella. Vuoden 2024 alueellisesti painottuneet markkinahinnat entisestään korostavat tätä tosiasiallista eriarvoisuutta. Vuokratonttien haltijat, jotka pystyivät lunastamaan tonttinsa aikaisemmin omaksi, esimerkiksi heti

maksettuaan asuntolainansa, saivat lunastaa tontin edulliseen ARA:n enimmäishintaan. Vuokraoikeuden haltijat, joilla saattoi olla pitempiä (arava)lainojen maksuaikoja, enemmän huollettavia, mahdollisia työttömyysjaksoja tai jostain muusta syytä eivät olleet vaurastuneet tarpeeksi lunastaakseen tonttinsa omaksi, joutuisivat nyt maksamaan tuntuvasti enemmän kuin ryhmän aiemmin vaurastuneet ja tonttinsa lunastaneet. Linnaisten 41 vuokratontista vain 9 tonttia on lunastamatta vuonna 2024.

Linnaisten vuokratonttien nykyisiä haltijoita tulee kohdella yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti verrattuna Linnaisten vuokratonttien aiempiin haltijoihin, jotka jo ovat lunastaneet tonttinsa omaksi. Linnaisten vuokratonttien lunastushintojen tulee täten perustua ARA:n enimmäishintoihin, ei vapaassa haussa tai tarjouskilpailussa olleiden tonttien markkinahintoihin.

Edellä esitettyyn vedoten pyydämme, että poiketen kaupunginhallituksen hyväksymistä yleisistä luovutusehdoista vuokratonttimme lunastushinnan määrittämiseen käytetään ARA:n enimmäishinnasta johdettua käypää hintaa eli ARA:n enimmäishintaa Linnaisissa + 20 %.

Vantaa 9.10.2024

[redacted]

[redacted]

22 Mittaus- ja geopalveluiden henkilötyöveloitushinnaston muuttaminen / AK

VD/7640/02.03.00.00/2024

AK/KJ/OÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.11.2020 § 22 vahvistanut edellisen kerran periaatteet ja niiden mukaiset veloitushinnat eräissä kaupunkimittauksen laskuttamissa töissä. Näitä hintoja noudatetaan, ellei veloitus perustu erilliseen taksaan tai maksuun. Tähän veloitushinnastoon on osin viittauksia yksikön muistakin taksoista kuten kiinteistötoimitusmaksutaksasta. Voimassa olevan hinnaston mukaisesti kustannukset veloitetaan käytetyn työpanoksen sekä kalusto- ja materiaalimenekin perusteella. Veloitushintoja on tarpeen muuttaa yleisen kustannustason muutoksia vastaavaksi.

Henkilötyöveloituksen yksikköhinnat on määritetty siten, että henkilöstö on jaettu kolmeen eri henkilöryhmään. Jakoperusteena on ollut tehtävän sijoittuminen teknisten sopimuksen palkkaryhmään ja Vantaalla noudatettavaan tehtävien TS-vaativuustasoon. Laskentaperusteena on käytetty kunkin henkilöryhmän keskimääräistä palkkaa Vantaan mittaus- ja geopalveluissa lokakuussa 2024. Laskennassa ei ole ennakoitu palkkatason muutoksia vuonna 2025. Loma-, koulutus- ja sairausajan palkasta, lomarahasta sekä sosiaali- ja eläkevakuutusmaksuista kertyy 65 %:n lisäys palkanmäärään. Yleiskustannuslisä on 70 %. Uudet tuntiveloitushinnat on pyöristetty ylöspäin. Esityksen sisältämät korotukset ovat linjassa Helsingin, Espoon, Turun ja Tampereen vastaavien hinnastojen kanssa.

Mittausryhmän kuljetuskustannusveloitusta työkohteeseen on nostettu, koska uusien pakettiautojen vuokrahinnat ovat nousseet.

Työ- ja tarveaineiden menekki vaihtelee huomattavasti eri toimenpiteissä, joten kulutuksen mukainen veloitus säilytetään.

Hintoihin lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero kuitenkin siten, että kaupungin sisäinen veloitus on aina verotonta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) vahvistaa liitteen mukaiset veloitushinnat mittaus- ja geopalveluiden laskuttamissa töissä 1.1.2025 alkaen, ja
b) todeta, että veloitushinnastoa noudatetaan sekä kaupungin eri hallintokunnille että ulkopuolisille tehdyissä töissä. Työ- ja tarveaineiden osalta laskutetaan kulutuksen mukaisesti. Hinnastoa voivat soveltaen käyttää myös muut toimialan yksiköt.

Liitteet:
- Mittaus- ja geopalveluiden henkilötyöveloitushinnasto 1.1.2025
- Voimassa oleva henkilötyöveloitushinnasto

Täytäntöönpano: Mittaus- ja geopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. 0400 850 237,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkitilalautakunnan xx.yy.2024 § nn päättämä.

Mittaus- ja geopalveluiden henkilötyöveloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) mittaus- ja geopalveluiden laskuttamista tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus (25,5 %).

1 HENKILÖTYÖVELOITUS

TS-vaativuustaso	Henkilöryhmä	Euroa/tunti
TS101500–TS103000	Päälliköt ja vastuualueen vetäjät (diplomi-insinöörit)	120
TS211000–TS341000	Esihenkilöt ja asiantuntijat (insinöörit, teknikot tai vastaavat henkilöt)	85
TS401000–TS551000	Ammattitehtävät (mittausasiantuntijat, kartoittajat, maaperätutkijat, kiinteistörekisterikoordinaattorit, paikkatietosuunnittelijat, suunnitteluassistentit, mittausmiehet tai vastaavat henkilöt)	60
	Mittausryhmä kalustoineen	130

2 MITTAUSRYHMÄN KULJETUSKUSTANNUKSET TYÖKOHTEESEEN

Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	30 €/käyntikerta

3 TYÖ- JA TARVEAINEET VELOITETTAVISSA TÖISSÄ

Työ- ja tarveaineet	Laskutus kulutuksen mukaan

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.11.2020 § 22 päättämä.

Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) kaupunkimittauksen laskuttamista tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus (24 %).

1 HENKILÖTYÖVELOITUS

TS-vaativuustaso	Henkilöryhmä	Euroa/tunti
TS102000–TS221000	Johto-, päällikkö- tai asiantuntijatehtävät (diplomi-insinöörit, insinöörit)	100
TS301000–TS341000	Esimies- ja perusasiantuntijatehtävät (insinöörit, teknikot tai vastaavat henkilöt)	80
TS402000–TS541000	Ammattitehtävät (kartoittajat, kiinteistörekisterisihteerit, karttaoperaattorit, mittausmiehet tai vastaavat henkilöt)	50
	Mittausryhmä kalustoineen	120

2 MITTAUSRYHMÄN KULJETUSKUSTANNUKSET TYÖKOHTEESEEN

Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	25 €/käyntikerta

3 TYÖ- JA TARVEAINEET VELOITETTAVISSA TÖISSÄ

Työ- ja tarveaineet	Laskutus kulutuksen mukaan

23 Maksujen tarkistukset kaupunkiympäristön toimialan katujen ja puistojen palvelualueella 1.1.2025 alkaen / HW

VD/6400/02.03.00.00/2024

HW/JI/JTa/MH/JTy/MO/JK/JV/

Vantaan kaupungin heikentyneen taloustilanteen ja yleisen kustannustason nousun takia kaupunkiympäristön toimiala on tarkistanut palveluistaan perittävien maksujen ja korvausten perusteita sekä hintoja. Katujen ja puistojen palvelualue on tarkastellut kaikkia maksujaan suhteessa yleiseen kustannustasoon ja -kehitykseen, minkä perusteella osaan maksuista esitetään tarkistuksia ja korotuksia. Korotusten yhteisvaikutus palvelualueen tuloihin on n. 0,5 milj. euroa vuodessa.

1. Yleinen alueenkäyttömaksu
Yleisiä alueenkäyttömaksuja käytetään maksuperusteena sellaisissa kaduille ja muille yleisille alueille kohdistuvissa luvanvaraisissa hankkeissa, joille ei ole hinnastossa määritelty erillistä käyttötarkoitusperusteista maksua. Tällaisia hankkeita ovat esimerkiksi työmaiden sosiaalitilat sekä varastointialueet.

Katujen ja puistojen palvelualue esittää yleisiä alueenkäyttömaksuja korotettavaksi liitteen kohdan 1 mukaisesti. Korotuksen arvioidaan lisäävän palvelualueen tuloja noin 187 000 eurolla. Rakentamattomien alueiden maksuluokkaan 4 ei esitetä tässä yhteydessä korotuksia, koska kyseinen maksu on otettu käyttöön 1.10.2023 eikä siihen kohdistu korotuspaineita.

2. Kaivutöiden alueenkäyttömaksu eli kaivumaksu
Kunnossapitolain (669/1978) 14 b §:n mukaan kunta voi periä aikaan, alueen laajuuteen ja alueen keskeisyyteen perustuvan kohtuullisen maksun alueen tilapäisestä käyttämisestä kunnossapitolain 14 a §:ssä tarkoitetulla tavalla työmaana, jos alue rajataan pois yleisestä käytöstä.

Kaivutyöhankkeet aiheuttavat monesti merkittävääkin haittaa yleisten alueiden käyttömahdollisuuksille, liikenteelle sekä julkisen kaupunkitilan infrastruktuurille. Haittaa pyritään pienentämään perimällä kaivutyömaiden alueidenkäytöstä vuorokausiperusteista kaivumaksua.

Katujen ja puistojen palvelualue esittää kaivumaksuja korotettavaksi viimeisimpään maanrakennuskustannusindeksiin verraten liitteen kohdan 2 mukaisesti. Korotuksen arvioidaan lisäävän palvelualueen tuloja noin 150 000 eurolla vuodessa, jos kaivutöiden määrä säilyy ennallaan.

3. Ulkotarjoilualueiden alueenkäyttömaksu
Ulkotarjoilualueista eli terasseista peritään yleisillä alueilla tarjoilualueen varaamaan alaan perustuva toimintakausikohtainen kertamaksu. Katujen ja puistojen palvelualue esittää tarjoilualueiden alueenkäyttömaksua korotettavaksi liitteen kohdan 3 mukaisesti yhteensä 37 euroon neliömetriltä per toimintakausi (alv 0 %). Maksuun lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero. Korotuksen arvioidaan lisäävän palvelualueen tuloja noin 25 000 eurolla, jos tarjoilualueille myönnettyjen lupien määrä säilyy ennallaan.

4. Lumimassojen vastaanottomaksu
Vantaan kaupunki ylläpitää kolmea vastaanottopaikkaa, joille voidaan toimittaa kaupungin alueelta tulevia lumimassoja. Lumen tuonti vastaanottopaikoille on maksullista ja edellyttää yrityksen, toimeksiantajan tai liikennöitsijän rekisteröitymistä sähköiseen järjestelmään palvelun käyttäjäksi.

Katujen ja puistojen palvelualue esittää lumikuorman vastaanottomaksua korotettavaksi päätösesityksen liitteen kohdan 4 mukaisesti yhteensä 25 euroon kuormalta (alv 0 %). Korotuksen arvioidaan lisäävän katujen ja puistojen palvelualueen tuloja noin 60 000 eurolla vuodessa, joskin lumen vastaanotosta saataviin tuloihin vaikuttaa merkittävästi kulloisenkin talven lumimäärät.

5. Maamassojen vastaanottomaksu
Vantaan kaupunki vastaanottaa Petikonhuipun täyttömäellä puhtaita pilaantumattomia ylijäämämaita eli maa- ja kallioainesta. Kunnalla ei ole velvoitetta tällaisen palvelun järjestämiseen, mutta se katsotaan Vantaallakin tärkeäksi lisäpalveluksi. Ylijäämämaiden vastaanottamisen voidaan katsoa ehkäisevän luvattomia tai muutoin vaikeasti valvottavia läjityshankkeita.

Maamassojen tuonti täyttömäelle on maksullista ja edellyttää yrityksen, toimeksiantajan tai liikennöitsijän rekisteröitymistä sähköiseen järjestelmään palvelun käyttäjäksi. Vastaanottamisesta peritään maksu maalajin sekä kuormakoon mukaisesti. Katujen ja puistojen palvelualue esittää näitä vastaanottomaksuja korotettavaksi liitteen kohdan 5 mukaisesti.

Maamassojen vastaanottomaksuihin esitettävien korotuksien tarkkaa vaikutusta katujen ja puistojen palvelualueen tuloihin lähivuosina ei voida määritellä, sillä maksutulojen määrä on voimakkaasti riippuvainen talonrakentamisen suhdanteista. Käytännössä korotuksilla varaudutaan ennakolta seuraavaan noususuhdanteeseen. Todettakoon, että vuonna 2024 maanläjitysmaksuja on veloitettu syyskuun loppuun mennessä yhteensä 1,39 miljoonan euron edestä, mikä on selvästi vähemmän kuin tavanomaisina vuosina.

6. Henkilötyöveloitushinnasto kaupungin ulkopuolelle tarjottavissa asiantuntijapalveluissa
Katujen ja puistojen palvelualue tarjoaa kaupungin ulkopuolelle omaan toimintaansa liittyviä asiantuntijapalveluita, kuten suunnittelu- ja suunnitteluttamistyötä. Tällaisia palveluita tarjotaan muun muassa Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) vesihuollolle.

Ulkopuolisille tarjotuissa palveluissa kaupungin asiantuntijatyö tarjotaan pääasiallisesti kaupallisin perustein, joten myös henkilötyöveloitushinnaston hinnoittelu on perusteltua määritellä vastaamaan kaupallisia perusteita. Kaupungin asiantuntijoiden hinnoittelutason lähtökohtana on käytetty kaupunkitilalautakunnan 1.12.2021 päättämää suunnittelupalveluiden hankinnan osiota E – Katualueiden suunnittelu ja kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan 2.12.2021 päättämää suunnittelupalveluiden hankintaa osio D – Vesihuollon yleis- ja toteutussuunnittelu sekä näiden sopimusten mukaisesti alkuvuonna 2024 tehtyjä tuntiveloitushintojen tarkistuksia.

Laskenta on tehty siten, että henkilöryhmittäin (E-01, 02, 03, 04, 05 ja 06–07) on laskettu keskiarvo kaikkien valituiksi tulleiden tarjoajien kyseisten puitesopimusten vastaavien henkilöryhmien tarkistetuista tarjoushinnoista. Näin saadusta keskimääräisestä henkilöryhmittäisestä hinnasta on vielä vähennetty yritysten tarjoushintoihinsa yleensä sisällyttämää kate- ja riskivarausta. Tässä laskelmassa on käytetty kate- ja riskivarauksena yhteensä 7 %:n vähennystä. Tuntiveloitushinnat on pyöristetty ylöspäin tasaeuroiksi. Tehdyn laskelman perusteella saadut henkilötyöveloitushinnat on esitetty liitteen kohdassa 6.

Henkilötyöveloituksen yksikköhinnastossa henkilöstö on jaettu kuuteen eri henkilöryhmään soveltaen Suunnittelu- ja Konsulttitoimistojen Liitto SKOL ry:n henkilöryhmittelyä. Hinnaston käyttämiseksi katujen ja puistojen palvelualue ryhmittelee asiantuntijansa edellä mainittuihin henkilöryhmäluokkiin ja ylläpitää laadittua henkilöryhmäluokittelua.

Toimeksiannoissa kustannukset veloitetaan sovitun tai käytetyn työpanoksen perusteella. Hintoihin lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero. Tästä hinnastosta on tehty aiemmin päätös teknisessä lautakunnassa 18.4.2017 § 10. Tämä päätös korvaa aiemman hinnaston.

7. Henkilötyöveloitushinnasto luvattomien mainoksien poistamisesta yleiseltä alueelta
Vantaan kaupungin hallinnoimille ja kunnossapitämille asemakaavan mukaisille kaduille ja muille yleisille alueille sijoitetaan usein luvattomasti mainoksia ja mainoslaitteita. Nämä luvattomat mainokset aiheuttavat usein haittaa yleisten alueiden kunnossapidolle, liikenteen turvallisuudelle ja esteettömyydelle sekä yleiselle kaupunkikuvalle. Mainoksia ja mainoslaitteita joudutaankin poistamaan kunnossapitoyksikön toimesta, mistä syntyy kaupungille ylimääräisiä kuluja.

Katujen ja puistojen palvelualue esittää liitteen kohdan 7 mukaisesti perittäväksi luvattomien mainoksien asettajalta mainoksien poistamisesta aiheutuneet todelliset kustannukset, kuitenkin vähintään 70 euroa. Todellisten kustannuksien laskemisessa huomioidaan kaupungin työntekijöiden poistoon käyttämä työaika, ajoneuvon käyttöön liittyvät polttoainekulut sekä mahdollinen luvattomien mainosten varastointi ja hävittäminen.

8. Ajoneuvojen lähisiirtojen hallinnointimaksu
Ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain 11.1 § mukaan ajoneuvon omistaja tai haltija on velvollinen korvaamaan viranomaiselle ajoneuvon siirtojärjestelyistä, siirtämisestä, säilyttämisestä ja hallinnoinnista sekä hylätyn ajoneuvon tai romuajoneuvon jätehuollosta aiheutuneet kustannukset. Vantaan kaupungilla ei ole tällä hetkellä omaa palveluntuotantoa ajoneuvojen siirtoihin, vaan kaikki siirrot toteutetaan kilpailutettujen palveluntuottajien toimesta.

Ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain mukaisesti lähisiirrosta perittäviä siirto- ja hallintokustannuksia on viimeksi tarkistettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 4.4.2011 § 8. Edellä mainitun päätöksen mukaan lähisiirroista perittävien siirtokustannuksien lisäksi peritään 30 % hallinnointikustannukset. Katujen ja puistojen palvelualue esittää liitteen kohdan 8 mukaisesti siirtymistä lähisiirroista perittävästä prosentuaalisesta hallinnointimaksusta kiinteään 30 euron (alv 0 %) hallinnointimaksuun. Uusi hallinnointimaksu maksettaisiin palveluntuottajan siirrosta perimien kustannuksien päälle.

Halvimmissa siirroissa muutos hieman nostaa ja kalliimmissa vastaavasti hieman pienentää siirron kokonaiskustannuksia. Muutoksella ei ole merkittävää taloudellista vaikutusta Vantaan kaupungille, mutta sillä selkeytetään siirtojen hinnoittelua ja laskutusta. Varastoon siirrettävien ajoneuvoista perittävät maksut tekninen lautakunta on viimeksi päättänyt 14.4.2021 eikä niihin ehdoteta muutoksia.

9. Kotihoidon pysäköintitunnuksien hallinnointimaksu
Tieliikennelain (L 729/2018) 190 a §:n mukaisesti kunta voi myöntää kotihoidon pysäköintitunnuksen enintään viideksi vuodeksi kerrallaan pykälässä 1 momentissa tarkennettuja asiakkaan kotona suoritettavia kotihoidon tai kotisairaanhoidon tehtäviä varten. Kotihoidon pysäköintitunnus on otettu Vantaalla käyttöön vuonna 2020. Pysäköintitunnuksen käyttöönoton jälkeen sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestäminen on siirtynyt valtaosin kaupungilta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen vastuulle.

Tieliikennelain mukaan yksi kotihoidon pysäköintitunnus voi olla voimassa enintään viisi vuotta kerrallaan ja kattaa enintään kolme kotihoidon tai kotisairaanhoidon tehtävissä käytettävää ajoneuvoa.

Vantaalla myönnetty tunnus voi sisältää kolme ajoneuvoa (rekisterinumeroa), mutta olla aktiivisena eli käytössä vain yhdessä ajoneuvossa kerrallaan.

Katujen ja puistojen palvelualue esittää myönnetystä kotihoidon pysäköintitunnuksesta perittäväksi jatkossa liitteen kohdan 9 mukaisesti 150 euron hallinnointimaksun per vuosi (alv 0 %). Maksulla katettaisiin muun muassa tunnuksien hallinnoinnista syntyviä kuluja sekä lupajärjestelmän kehittämis- ja ylläpitokustannuksia. Yhdenvertaisuuden vuoksi maksu perittäisiin kaikilta ja se on kaikille sama. Maksu perittäisiin 1.1.2025 alkaen myös jo myönnetyiltä tunnuksilta, mutta kuitenkin vain tunnuksen jäljellä olevan voimassaoloajan osalta. Maksusta ei suoriteta palautuksia, vaikka tunnuksen käytön edellytykset päättyisivät kesken maksukauden.

10. Vaalien telinemainonnan palveluista perittävä palvelumaksu
Kunnilla ei ole lakisääteistä velvollisuutta vaalimainonnan järjestämiseen, mutta kaupungit ovat perinteisesti tarjonneet puolueille ja valitsijayhdistyksille mahdollisuuden ehdokasjulisteiden esillepanoon niille varatuissa telineissä. Vaalimainospaikkojen ylläpito ja maksullisuus vaihtelevat kunnittain.

Katujen ja puistojen palvelualue esittää liitteen kohdan 10 mukaisesti kaupungin vaalimainostelineisiin asennettavien ehdokasjulisteiden paikalleen asettamisesta, ylläpidosta sekä poistamisesta erillispalveluna perittäväksi yhteensä 750 euron suuruisen palvelumaksun (alv 0 %), johon lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero. Kertamaksuna perittävällä palvelumaksulla katettaisiin edellä mainituista tehtävistä kaupungille syntyviä kuluja. Palvelumaksu perittäisiin vain niiltä puolueilta ja valitsijayhdistyksiltä, jotka haluavat Vantaan kaupungin huolehtivan telineisiin asennettavien ehdokasjulisteiden asentamisesta, ylläpidosta ja poistamisesta. Halutessaan puolueet ja valitsijayhdistykset voivat huolehtia kyseisistä tehtävistä myös itsenäisesti, jolloin em. palvelumaksua ei veloitettaisi.

11. Hulevesiä koskevien erityisten säännösten valvonta
Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 145 §:n mukaisesti luvan, ilmoituksen tai muun asian käsittelystä viranomaisessa vodaan periä maksu. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun mukaisten hulevesiä koskevien erityisten säännösten valvonnasta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi on tarpeen periä maksuja. Esitettyjen maksujen suuruus on suhteessa Vantaan kaupungin ympäristöviranomaisen ja rakennusvalvontaviranomaisen perimiin vastaaviin maksuihin. Katujen ja puistojen palvelualue esittää liitteen kohdan 11 mukaisia maksuja.

12. Kuusijärven alueen pysäköintimaksu
Kuusijärvelle valmistui uusi pysäköintialue syksyllä 2023, jonka myötä pysäköintipaikkamäärä lähes tuplaantui 390 paikkaan. Kesällä 2024 uusi pysäköintialue on ollut suosittuina viikonloppuina täynnä.

Pysäköinnin maltillinen maksullisuus tasaa pysäköintialueen käyttöä ja parantaa pysäköintipaikkojen kiertoa huippukausina. Kaupungin tavoitteena on myös ohjata koko Sipoonkorven alueen pysäköintiä muuallekin kuin Kuusijärven alueelle ja siten rauhoittaa Kuusijärven herkkää luontoa kulumiselta. Pysäköintimaksulla käyttäjä osallistuu omalla pienellä osuudellaan maksamaan yksityisautoilun infraa ” käyttäjä maksaa” -periaatteen mukaisesti ja maksullinen pysäköinti ohjaa käyttäjiä entistä enemmän kestävien kulkutapojen pariin Vantaan kaupunkistrategian mukaisesti. Kuusijärven pysäköintialueelle esitetään maksullisuutta samoilla periaatteilla kuin Helsingissä Paloheinän ja Pirkkolan ulkoilualueilla eli 1 € ensimmäisiltä 3 tunnilta, minkä jälkeen 0,50 €/tunti.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 8 mukaisesti kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin ulkopuolelle tarjottavien palveluiden ja tuotteiden periaatteista ja hinnoitteluperusteista.

Kaupunkitilalautakunta 20.11.2024

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) korottaa olemassa olevia maksuja esityksen ja liitteen kohtien 1–5 mukaisesti,
b) asettaa henkilötyöveloitukset esityksen ja liitteen kohtien 6 ja 7 mukaisesti,
c) asettaa hallinnointimaksut esityksen ja liitteen kohtien 8 ja 9 mukaisesti,
d) asettaa vaalimainonnan palvelumaksu esityksen ja liitteen kohdan 10 mukaisesti
e) asettaa hulevesiä koskevien erityisten säännösten valvonnan maksut esityksen ja liitteen kohdan 11 mukaisesti,
f) asettaa Kuusijärven alueen pysäköintimaksu kohdan 12 mukaisesti, sekä
g) todeta, että edellä mainitut maksut astuvat voimaan 1.1.2025 alkaen.

Liite:
- Korotusesitykset katujen ja puistojen palvelualueen perimiin maksuihin sekä esitykset uusista maksuista 1.1.2025 alkaen

Täytäntöönpano: Katujen ja puistojen palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaa

VD/6400/02.03.00.00/2024

Liite: Korotusesitykset katujen ja puistojen palvelualueen perimiin maksuihin sekä esitykset uusista maksuista 1.1.2025 alkaen

Liitteessä esitetyt maksut eivät sisällä arvonlisäveroa.

Kohta 1. Yleiset alueenkäyttömaksut

Maksuluokka	Maksuperuste	Nykyinen maksu	Uusi maksu
ML 3[1]	€ / alkava 15 m^2	1,00 € / vrk	1,25 € / vrk
ML 2[2]	€ / alkava 15 m^2	2,00 € / vrk	2,50 € / vrk
ML 1[3]	€ / alkava 15 m^2	4,00 € / vrk	5,00 € / vrk

Maksuihin lisätään laskutuksen yhteydessä tarvittaessa käyttötarkoituksen perusteella arvonlisävero.

Kohta 2. Kaivutöiden alueenkäyttömaksut eli kaivumaksut

Maksuluokka	Maksuperuste	Nykyinen maksu	Uusi maksu
ML 3[1]	Työ alle 60 m^2	8,00 € / vrk	10,00 € / vrk
ML 3[1]	Työ 60–120 m^2	12,00 € / vrk	15,00 € / vrk
ML 3[1]	Työ yli 120 m^2	16,00 € / vrk	20,00 € / vrk
ML 2[2]	Työ alle 60 m^2	16,00 € / vrk	20,00 € / vrk
ML 2[2]	Työ 60–120 m^2	24,00 € / vrk	30,00 € / vrk
ML 2[2]	Työ yli 120 m^2	32,00 € / vrk	40,00 € / vrk
ML 1[3]	Työ alle 60 m^2	32,00 € / vrk	40,00 € / vrk
ML 1[3]	Työ 60–120 m^2	48,00 € / vrk	60,00 € / vrk
ML 1[3]	Työ yli 120 m^2	64,00 € / vrk	80,00 € / vrk

[1]Maksuluokkaan 3 kuuluvat kunnossapitoluokan 3 katualueet sekä kunnossapitoluokkien M ja S puistot ja katuviheralueet.
[2]Maksuluokkaan 2 kuuluvat kunnossapitoluokan 2 katualueet sekä kunnossapitoluokkien R2, R3, R4 ja A puistot ja katuviheralueet.
[3]Maksuluokkaan 1 kuuluvat kunnossapitoluokan 1 katualueet sekä kunnossapitoluokan R1 puistot ja katuviheralueet.

Kohta 3. Ulkotarjoilualueiden alueenkäyttömaksu

Toimintakausi	Maksuperuste	Nykyinen maksu	Uusi maksu
15.4.–30.9.	€ / m^2 / toimintakausi	30,00 €	37,00 €

Maksuun lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero.

Kohta 4. Lumimassojen vastaanottomaksu

Kuormalaji	Kuormakoko	Nykyinen maksu	Uusi maksu
Lumi	Kuorma	20,00 €	25,00 €

Kohta 5. Maamassojen vastaanottomaksut

Kuormalaji	Kuormakoko	Nykyinen maksu	Uusi maksu
Kantava maa	Kuorma	32,00 €	40,00 €
Kantava maa	Puoliperä	64,00 €	80,00 €
Lieju	Kuorma	141,00 €	160,00 €

Kohta 6. Henkilötyöveloitukset kaupungin ulkopuolelle tarjottavissa asiantuntijapalveluissa

SKOL-01 ja E	SKOL-02	SKOL-03	SKOL-04	SKOL-05	SKOL-06 ja -07
103,00 € / h	90,00 € / h	77,00 € / h	68,00 € / h	57,00 € / h	36,00 € / h

Hinnoittelutason lähtökohtana on käytetty kaupunkitilalautakunnan 1.12.2021 päättämää suunnittelupalveluiden hankinnan osiota E – Katualueiden suunnittelu ja kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan 2.12.2021 päättämää suunnittelupalveluiden hankintaa osio D – Vesihuollon yleis- ja toteutussuunnittelu sekä näiden sopimusten mukaisesti alkuvuonna 2024 tehtyjä tuntiveloitushintojen tarkistuksia.

Henkilötyöveloituksiin lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero.

Kohta 7. Henkilötyöveloitukset luvattomien mainoksien poistamisesta yleiseltä alueelta

Maksuperuste	Uusi maksu
Luvattoman mainoksen tai mainoslaitteen poisto	Todelliset kustannukset, vähintään 70,00 €

Kohta 8. Ajoneuvojen lähisiirtojen hallinnointimaksu

Maksuperuste	Nykyinen maksu	Uusi maksu
Siirtotapahtuman hallinnointikustannukset	30 % siirtokuluista / siirto	30 € / siirto

Ajoneuvojen siirtämisestä annetun lain (L 1508/2019) 11.1 § mukaan ajoneuvon omistaja tai haltija on velvollinen korvaamaan viranomaiselle ajoneuvon siirtojärjestelyistä, siirtämisestä, säilyttämisestä ja hallinnoinnista sekä hylätyn ajoneuvon tai romuajoneuvon jätehuollosta aiheutuneet kustannukset.

Lähisiirroista aiheutuvat muut kustannukset peritään palveluntuottajan hinnaston mukaisesti.

Kohta 9. Kotihoidon pysäköintitunnuksien hallinnointimaksu

Maksuperuste	Uusi maksu
Kotihoidon pysäköintitunnuksen hallinnointikustannukset	150 € / vuosi / tunnus

Hallituksen tieliikennelain muuttamista koskevassa esityksessä (HE 109/2019) todetaan, että pysäköintitunnus- tai lupajärjestelmän muodostamisesta ja kehittämisestä kunnalle syntyviä kuluja on mahdollista kattaa maksulla.

Kohta 10. Vaalimainoksien asennus- ja ylläpitopalvelujen palvelumaksu

Maksuperuste	Uusi maksu
Ehdokasjulisteiden asennus, ylläpito ja poistaminen	750 €

Maksuun lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero.

Kohta 11. Hulevesiä koskevien erityisten säännösten valvonta

Maksuperuste	Uusi maksu
Katujen ja puistojen palvelualueen antaman kirjallisen määräyksen käsittelymaksu	420,00 €
Päätös MRL 103 k § mukaisessa hulevesiasiassa (esimerkiksi lautakunnan hylkäävä päätös)	420,00 €
Kaupunkitilalautakunnan asettaman hallintopakkopäätöksen valvontamaksu	650,00 €
Tarkastus määräyksen valvomiseksi	360,00 €
Uusintatarkastus aiemmalla tarkastuksella havaittujen puutteiden takia	200,00 €
Ilmeisen perusteettoman asian käsittely (vireillepano muun kuin haitan kärsijän toimesta)	410,00 €
Muu asian käsittely (omakustannusarvo)	77,00 € / h

Jos tämän maksutaulukon mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti pienempi kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, voidaan maksua korottaa huomioiden asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Korotus voi olla enintään 30 %.

Jos tämän taulukon mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi kuin asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, voidaan maksua alentaa huomioiden asiassa kaupungille kertyneet kulut.

Jos hakija peruuttaa vireillepanon ennen päätöksen tekemistä ja asian käsittely on jo aloitettu, maksu on enintään 50 % taulukon mukaisesta maksusta käytetyn työmäärän mukaan.

Vireillepanosta tai ilmoituksesta, josta on tehty hylkäävä päätös, peritään taulukon mukainen maksu. Mikäli hylkäävän päätöksen perusteet ovat niin selkeät, että asian laajemmalle käsittelylle ei ole ollut perusteita, voidaan maksu määrätä 50 prosenttia taulukon mukaista maksua pienemmäksi.

Jos vireillepano tai ilmoitus on päätetty jättää tutkittavaksi ottamatta, maksua ei peritä.

24 Kaivokselan liikuntapuiston, Kaivospuiston ja Mätäojanlaakson ulkoilureitin puistosuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/7128/10.03.01.00/2023

HW/SM/AM

Vantaan kaupungin laatimassa yleissuunnitelmassa nykyinen kivituhkapintainen jalkapallokenttä parannetaan tekonurmipintaiseksi ja aidataan. Liikuntapuistoon lisätään uusia ulkokuntoilulaitteita ja rakennetaan pysäköintialue Luolapolun päätteeseen. Kaivospuistoon metsäiseen rinteeseen rakennetaan kuntoiluportaat sekä Mätäojanlaaksoon ulkoilureitti. Kuntoportaat on suunniteltu liikuntapuiston pohjoispuolella kohoavan mäen rinteeseen. Mätäojanlaaksoon, nykyiselle pellolle, rakennetaan kivituhkapintaisia reittejä, jotka yhdistyvät alueen nykyisiin ulkoilureitteihin. Reittiä pitkin pääsee uusille kuntoportaille. Rakennettavilla reiteillä ei ole talvikunnossapitoa eikä valaistusta. Kaivospuistossa sijaitsee nykyisiä metsäpolkuja, jotka pääosin säilytetään nykyisellään. Kuntoportaiden välinen metsäpolku parannetaan ja portaiden väli valaistaan.

Alue on kaavassa VU (UP) eli lähivirkistysaluetta (Kaivokselan liikuntapuisto) sekä VL (PL) eli puistoa (Kaivospuisto). Maan omistaa Vantaan kaupunki. Liikuntapuistoa on uudistettu 2013, jolloin alueella teetettiin tekonurmipintaiset tenniskentät, koripallokenttä sekä ulkokuntoiluvälineitä. Liikuntapuistoa ympäröivä Kaivospuisto on kallioista metsää. Tekonurmipintaiselle jalkapallokentälle rakennetaan salaojitus ja kentän reunaan tehdään kivetty pintavesikouru.

Kaivospuiston suunnittelualueella on liito-oravien elinympäristöä, liito-oravien ydinaluetta, sekä liito-oravien kolopuita. Kaivospuiston maisemalliset arvot perustuvat metsäiseen mäenrinteeseen sekä vesitorniin mäen päällä. Suunnittelualueen nykyinen puusto ja muu kasvillisuus säilytetään pääosin. Kuntoiluportaat linjataan Kaivospuiston maastoon niin, että puustoa joudutaan kaatamaan rakennustöiden tieltä mahdollisimman vähän.

Suunnitelman on laatinut Loci Maisema-arkkitehdit Oy. Geosuunnittelijana on ollut GeoPro Consulting Oy. Tilaajana on ollut Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.

Suunnittelusta lähetettiin aloituskirje kesäkuussa 2024. Asukkaiden mielipiteiden kuulemiseksi järjestettiin asukastilaisuus elokuussa 2024, jossa esiteltiin suunnitelmaluonnos ja keskusteltiin suunnitelman sisällöstä ja ratkaisuista. Asukastilaisuuteen osallistui runsaasti ympäristön asukkaita. Lisäksi asukasyhdistys lähetti tilaisuuden jälkeen sähköpostitse huomioita suunnitelmista.

Suunnitelmakuvat olivat nähtävillä 17.–30.10.2024 välisen ajan. Yleissuunnitelmaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, joka on päätösesityksen liitteenä.

Vastine muistutukseen
Viheralueiden suunnittelu esittää vastineenaan, että muistutuksessa esitetyt seikat hiihtoladusta ja rinteen valumavesistä sekä toiveet valaistuksesta, portaiden materiaalista, koripallokoreista, roska-astioista ja penkeistä otetaan huomioon alueen tarkemmassa rakentamissuunnittelussa. Olemassa olevia toimintoja ja latureittejä ei poisteta käytöstä. Roska-astioiden määrässä joudutaan huomioimaan liikuntapalveluiden kunnossapidon rajalliset resurssit ja huoltoautojen reitit.

Muistuttaja on huolissaan mahdollisen pukukopin tai huoltorakennuksen kustannuksista ja epäkäytännöllisyydestä. Viheralueiden suunnittelu on yhdessä liikuntapalveluiden kanssa linjannut, että pukukoppia tai huoltorakennusta ei suunnitella alueelle.

Muistuttaja toivoo alueelle neljättä tenniskenttää, mutta valitettavasti alueelle ei mahdu sellaista. Nykyisten tenniskenttien pohjoispuolella oleva metsä on liito-oravien ydinaluetta, jonne ei voida rakentaa. Uusien koripallokorien lisäämistä tutkitaan rakentamissuunnittelun yhteydessä.

Muistuttaja on huolissaan jäädytetyllä kentällä ajavista autoista ja toivoo kentän aitaamista jo ensi talveksi. Valitettavasti rakentamista ei voida aloittaa ennen rakentamissuunnitelmien valmistumista.

Viheralueiden suunnittelu kiittää asukasyhdistystä aktiivisesta vuorovaikutuksesta ja positiivisesta palautteesta suunnitelmaa kohtaan.

Kustannusarvio
Rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 1 200 000 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu
Lopulliset rakentamissuunnitelmat valmistuvat alkuvuonna 2025 ja rakentaminen on tarkoitus jakaa vuosille 2025 ja 2026.

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 20.11.2024

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hyväksyä Kaivokselan liikuntapuiston, Kaivospuiston ja Mätäojanlaakson ulkoilureitin puistosuunnitelma (asemapiirustukset 59639-1 ja 59639-2).

Liitteet:
- Kaivokselan liikuntapuisto, Kaivospuisto, Mätäojanlaakson ulkoilureitti puistosuunnitelma 59639-1
- Kaivokselan liikuntapuisto, Kaivospuisto, Mätäojanlaakson ulkoilureitti puistosuunnitelma 59639-2
- Kaivokselan liikuntapuisto, Kaivospuisto, Mätäojanlaakson ulkoilureitti suunnitelmaselostus
- Muistutus 1, henkilötiedot poistettu, Kaivokselan kenttä ja kuntoportaat

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037,
maisema-arkkitehti Annu Mustonen, puh. 040 192 8527,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Lähettäjä: Kaivoksela-seura <>
Lähetetty: maanantai 28. lokakuuta 2024 12.25
Vastaanottaja:
Aihe: Muistutus koskien Kaivokselan liikuntapuistoa, Kaivospuistoa ja Mätäojanlaakson ulkoilureittiä

Hei!
Ohessa Kaivoksela-seuran muistutus Kaivokselan liikuntapuiston ja vesitornin alueen kehittämisestä. Kiitos, että asukastilaisuuden jälkeen antamamme huomiot oli mainittu suunnitelman selostuksessa. Tämän muistutuksen sisältö on pääsääntöisesti sama.

terv.

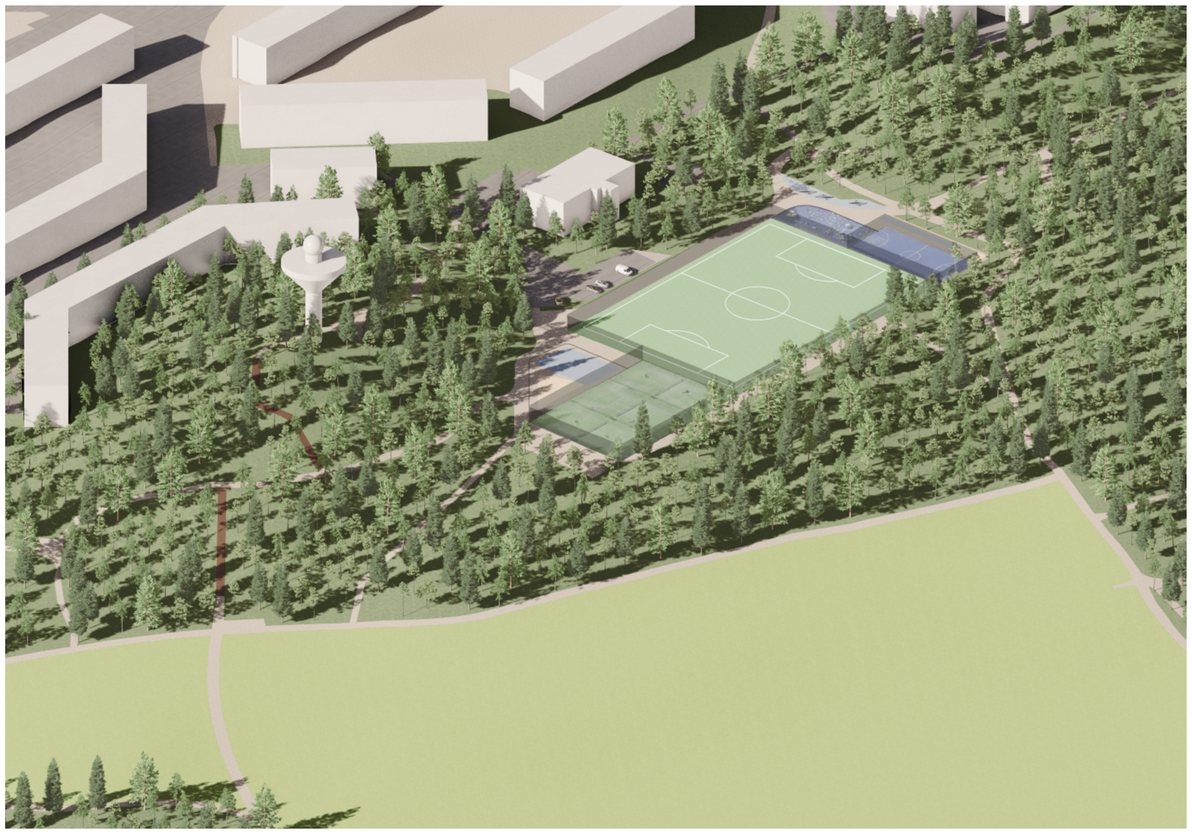
Kaivoksela-seura kiittää suunniteltua panostusta Kaivokselan alueelle, ja että suunnitelmassa parannetaan upean luontoalueen saavutettavuutta, kuitenkin niin että muutokset maisemassa ja toiminnassa ovat maltillisia. Monet arvostavat nimenomaan luonnonmukaisuutta ja rauhallisuutta asuinalueella. Suunnitelmassa on hienolla tavalla hyödynnetty näitä Kaivokselan valtteja sekä huomioitu suojeltu kaivosalue ja vesitorni maamerkkinä. Parannettu kenttä tullee palvelemaan kasvavan koulun tarpeita, mutta myös ikääntyvää väestöä.

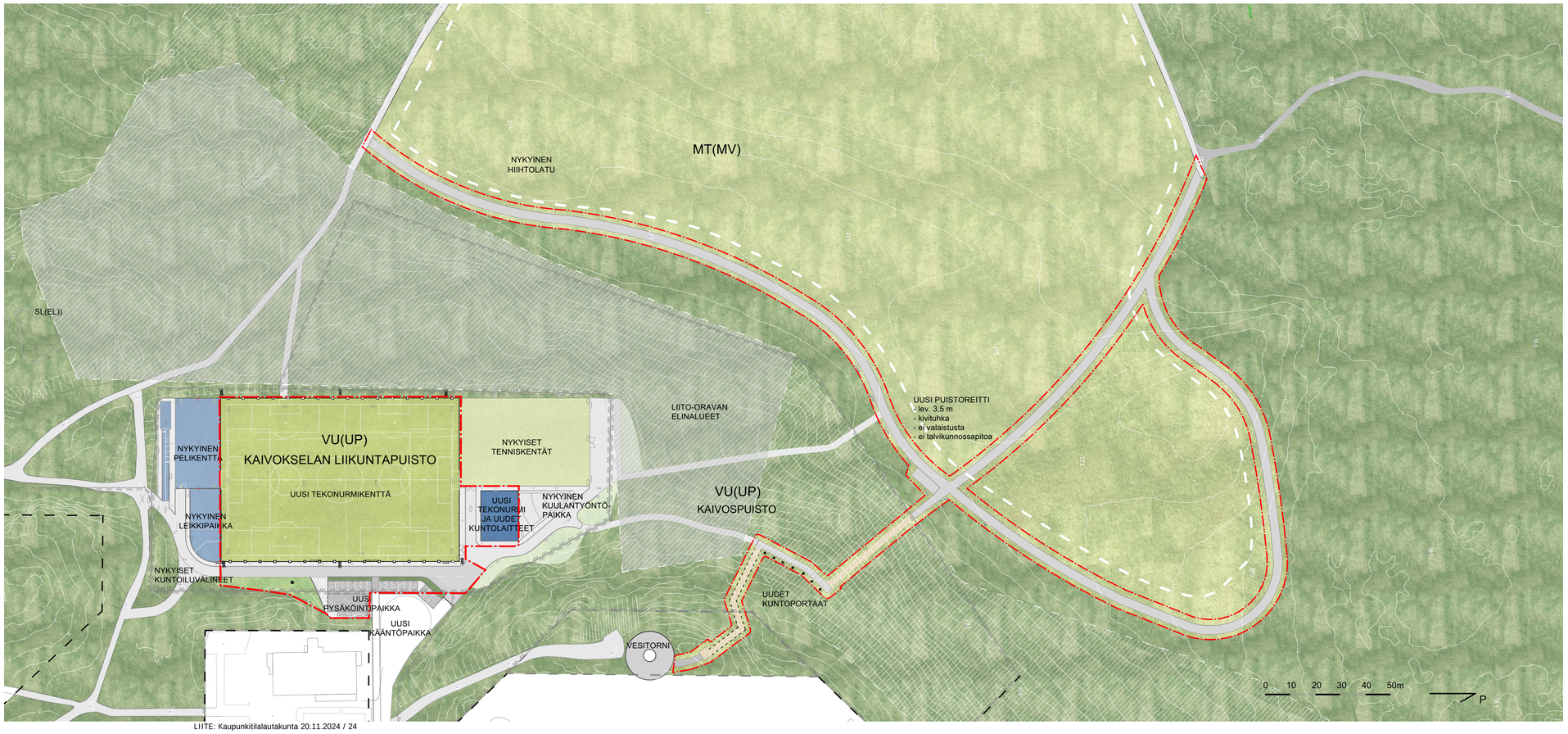
- Niitty on hyvin suosittu erityisesti lenkkeilijöiden, koiranulkoiluttajien ja talvisin hiihtäjien keskuudessa. Kaupunki tekee ladut myös koululaisten käyttöön. Noin kilometrin lenkki pellolla on toiminut samalla yhdyslatuna Pitkäkoskelle ja Paloheinään asti.
- Rinteestä pallokentän kohdalta ja noin vesitornin kohdalta on runsaat valumat pellolle. Tämä täytynee huomioida tietä tehtäessä, jottei vesi vie hiekkaa mennessään.
- Kentän aitaaminen olisi ensiarvoisen tärkeää - ja ehkä paikallaan jo ensi talveksi, koska jäällä ajelevat autot pilaavat jäädytetyn kentän.
- Kenttä on tällä hetkellä melko pimeä ja lisävalaistus on tärkeä suunnitelmassa. Roskiksia toivotaan lisää. Ja penkkejä.
- Tennis- ja koriskentät ovat jatkuvasti käytössä ja niille olisi enemmänkin tarvetta. Voisi olla paikallaan tehdä kaksi uutta koria, jotka olisivat vähän ylempänä, kuin nykyiset matalat lasten korit, joista hajotetaan aina sukat koska ovat roikuttavalla korkeudella. Nykyisen tenniskenttien perään voisi mahtua vielä yksi kenttä.
- Tilaisuudessa tuotiin esiin että Paviljonki-koulun viereen rinteeseen mahtuisi kontti luistinten pukemista varten. Käytännössä mietityttää, kerääkö tällainen tila ihan muita käyttäjiä kuin luistelijoita. Koppi ei vaikuta käyttökelpoiselta myöskään siksi, että viime vuosina luistimet on pitänyt vaihtaa kentän reunassa, koska jäätä ei ole saatu tehtyä liuskalta asti. Toinen kysymys on sitten se, tehdäänkö huoltorakennus, johon kentän varaajalla on avain. Mutta se palvelee eri käyttäjäryhmää. Tiivistetysti, budjettia voisi kenties ohjata mieluummin muuhun kuin pukkariin.
- Alueella on tarvetta "höntsäkentälle" joka on myös muiden kuin urheiluseurojen käytössä. Kaivokselan kenttä on ollut sellainen.
- Portaiden materiaalista käytiin hyvää keskustelua. Ehkä yksi näkökulma on vielä lisättävä: alueella on todella paljon koiria. Vaikka ritiläporras olisi lumihuollon kannalta hyvä, tassuille sitä ei voine suositella.
- Osa oli huolissaan vesitornille lisääntyvästä trafiikista. Suunnitelmassa ollut linjaus vaikutti jättävän viereisen talon asukkaat rauhaan, mutta yhtiö varmasti haluaa osallistua suunnitteluun tiiviisti.

Kaivoksela-seuralla on intressi kehittää vesitornia julkisena taideteoksena ja toivomme, että torni säilyy maamerkkinä ja monumenttina. Vesitorninmäki ja kaivokset ovat Kaivokselan keskeisimpiä paikkoja, joiden hyödyntämistä suunnitellut parannukset helpottavat. Hyvä!

--
Parhain terveisin

Kaivoksela-seura





MERKINNÄT

- Toimenpidealueen raja
- Asemakaava-alueen raja
- Puistoalueen raja
- Liito-oravien elinympäristö
- Liito-oravien ydinalue
- Hiihtolatu

PINNANTASAUS- JA KUIVATUSRAKENTEET

- +21.0 — Suunniteltu korkeusasema
- 44 / +36.1 — Nykyinen korkeuskäyrä, säilyvä
- Uusi 0,1 m:n korkeuskäyrä
- Kivetty kouru/ pintavesipainanne, nuoli osoittaa virt
- Hulevesikaivo

PINTARAKENTEET

- Asfaltti
- Betonireikäkivi
- Uusi kivituhka, #1-6 mm
- Nykyinen kivituhka, #1-6 mm
- Kuntoportaat
- Uusi hiekkatekonurmi
- Nykyinen hiekkatekonurmi
- Hulevesikivi autopaikkojen kohdalla
- Grk +10cm — Graniittireunakivi, korkeus suhteessa pintaan

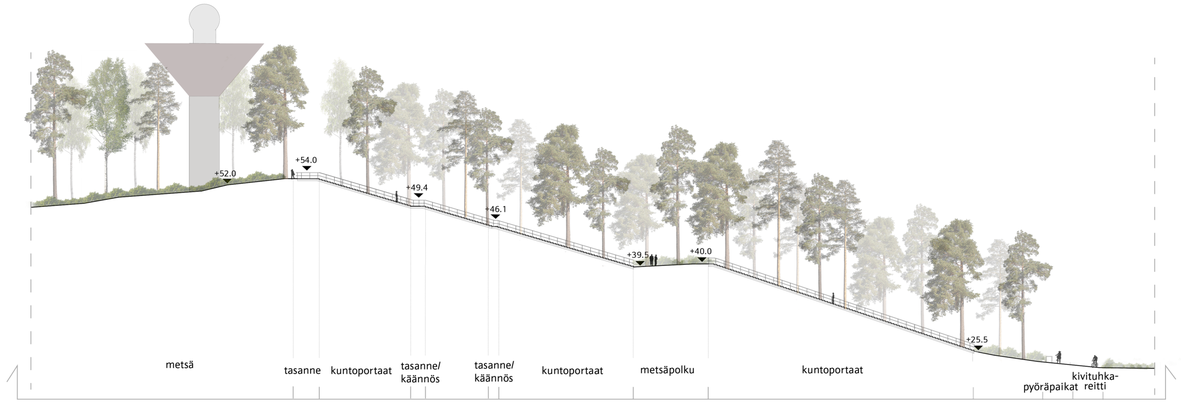
VÄLINEET

- 5 pp — Pyöräparkki, lukumäärä, runkolukittavat telineet
- PE — Penkki
- Uusi aita
- Nykyinen aita
- Uusi valaisinpylväs
- Uusi pollarivalaisin
- Uusi valaisinmasto
- Uusi kaidevalaistus

KASVILLISUUS

- Nykyinen metsä
- Nykyinen niitty
- Uusi nurmi
- Nykyinen nurmi
- Uusi pensasistutus

VANTAAN KAUPUNKI KUNTATEKNIIKAN KESKUS		SH_PVM	Hyv.
		ST_PVM	Tark. 9.10. 2024 Annu Mustonen
		SS_PVM	Suunn.
16 KAIVOKSELA	KAIVOKSELA 160200	Mittakaava 1:500	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
KAIVOKSELAN LIIKUNTAPUISTO, KAIVOSPUISTO, MÄTÄOJANLAAKSON ULKOILUREITTI KENTÄN, KUNTOPORTAIDEN JA REITTIEN YLEISSUUNNITELMA		Liitt. piir.nro	
5	LIIKUNTA- JA ULKOILUALUESUUNNITELMAT	Piir.nro	
50	LIIKUNTA-ALUESUUNNITELMAT	59639-1	
GEOTEK-NIIKKA	Tark.		Tark. Suunn.
HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p.(09) 15611	Nro	Hyv. Tark. 9.10.2024 Hyv. Tark.	Milla Hakari



1:500

MERKINNÄT

- Toimenpidealueen raja
- Asemakaava-alueen raja
- Puistoalueen raja
- Liito-oravien elinympäristö
- Liito-oravien ydinalue
- Hiihtolatu

PINNANTASAUS- JA KUIVATUSRAKENTEET

- +21.0 — Suunniteltu korkeusasema
- 44 — Nykyinen korkeuskäyrä, säilyvä
- +36.1 — Uusi 0,1 m:n korkeuskäyrä
- Kivetty kouru/ pintavesipainanne, nuoli osoittaa virl
- Hulevesikaivo

PINTARAKENTEET

- Asfaltti
- Betonireikäkivi
- Uusi kivituhka, #1-6 mm
- Nykyinen kivituhka, #1-6 mm
- Kuntoportaat
- Uusi hiekkatekonurmi
- Nykyinen hiekkatekonurmi
- Hulevesikivi autopaikkojen kohdalla
- Grk +10cm — Graniittireunakivi, korkeus suhteessa pintaan

VÄLINEET

- 5 pp — Pyöräparkki, lukumäärä, runkolukittavat telineet
- PE — Penkki
- Uusi aita
- Nykyinen aita
- Uusi valaisinpylväs
- Uusi pollarivalaisin
- Uusi valaisinmasto
- Uusi kaidevalaistus

KASVILLISUUS

- Nykyinen metsä
- Nykyinen niitty
- Uusi nurmi
- Nykyinen nurmi
- Uusi pensasistutus



Louhela Klippsta
Myyrmäki Myrbacka
Kaivoksela Gruvsta
Uomatie
Myyrmäentie
Virtatie Virtavägen
Kaivoksentie
Kaivoksentie
Kaivoksentie

KAIVOKSELAN LIIKUNTAPUISTO, KAIVOSPUISTO JA MÄTÄOJANLAAKSON ULKOILUREITTI

YLEISSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Kaivokselan liikuntapuisto, Kaivospuisto, Mätäojanlaakson ulkoilureitti
PIIRUSTUSNUMERO	59639
SELOSTUKSEN LAATI	Anna-Kaisa Kyllönen, projektimaisema-arkkitehti, 7.10.2024
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, puistosuunnittelupäällikkö, 9.10.2024
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunnittelualue

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vantaalla 16. kaupunginosassa. Kaivokselan liikuntapuisto rajautuu länsiosassa nykyiseen kerrostaloasutukseen sekä Kaivokselan koulun paviljonkirakennukseen. Muilta sivuiltaan liikuntapuiston ympäristö on metsäistä viheraluetta.

Liikuntapuiston pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualue on yleiskaavassa asuinvyöhykettä, johon on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden paikka. Suunnittelualueella on lainvoimainen asemakaava (160200 Kaivoksela).

Alue on kaavassa VU (UP) eli lähivirkistysaluetta (Kaivokselan liikuntapuisto) sekä VL (PL) eli puistoa (Kaivospuisto). Maan omistaa Vantaan kaupunki.

Alueen nykytila

Liikuntapuistoa on uudistettu 2013, jolloin alueella teetettiin tekonurmipintaiset tenniskentät, koripallokenttä, sekä ulkokuntoiluvälineitä. Liikuntapuistoa ympäröivä Kaivospuisto on kallioista metsää. Mäen huipulla sijaitsee Kaivokselan vesitorni.

Luontoarvot ja maisema

Kaivospuiston suunnittelualueella on liito-oravien elinympäristöä, liito-oravien ydinaluetta, sekä liito-oravien kolopuita.

Kaivopuiston maisemalliset arvot perustuvat metsäiseen mäenrinteeseen sekä vesitorniin mäen päällä. Mäki ja maamerkki muodostavat Kaivokselalle tärkeän maiseman pellolta päin tarkasteltuna.

Maaperä

Suunnittelualue on mäkinen, alin korkeuspiste on +19 m ja ylin korkeuspiste on + 54 m. Liikuntapuisto sijaitsee täytemaa-alueella, jossa luonnollinen pohjamaa on silttiä ja moreenia. Kivituhkapintaisella urheilukentällä on nykyisellään noin 0,5…1,0 m paksut rakennekerrokset. Rakennekerrosten alapuolella on havaittavissa silttiä ja hiekkaa. Kentän länsireunalla on yhdessä pohjatutkimuspisteessä havaittu kallionpinta noin 0,8 metrin syvyydellä maanpinnasta. Muuten urheilukenttien alueella kallio vaikuttaa olevan tätä syvemmällä.

Kuntoportaat on suunniteltu liikuntapuiston pohjoispuolella kohoavan mäen rinteeseen. Tällä alueella pohjamaa on kalliomaata ja moreenia. Osa rinteestä on avokalliota. Maapeitteen paksuus vaihtelee pohjatutkimusten perusteella noin 0…0,5 metrin välillä. Portaiden alaosassa maapeitettä on hieman enemmän, noin 1,5 metriä.

Alueen luonnollinen pohjamaa on routivaa.

Hydrologia

Suunnittelualue sijaitsee Mätäjoen valuma-alueella. Suunnittelualueella ei ole pintavesikohteita.

Pohjavedenpinnan arvioidaan olevan usean metrin syvyydellä urheilukenttien pinnasta. Orsivettä muodostuu alueella. Pääosin se imeytyy maaperään; osa valuu maastonmuotoja myötäillen alarinteeseen ja voi jäädä viipymään alueella esiintyvän silttikerroksen päälle.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Yleissuunnitelmassa nykyinen kivituhkapintainen jalkapallokenttä parannetaan tekonurmipintaiseksi ja aidataan. Liikuntapuistoon lisätään uusia ulkokuntoilulaitteita sekä rakennetaan pysäköintialue Luolapolun päätteeseen. Kaivospuistoon metsäiseen rinteeseen rakennetaan kuntoiluportaat sekä Mätäojanlaaksoon ulkoilureitti.

Reitit

Mätäojanlaaksoon, nykyiselle pellolle, rakennetaan kivituhkapintaisia reittejä, jotka yhdistyvät alueen nykyisiin ulkoilureitteihin. Reittiä pitkin pääsee uusille kuntoportaille. Rakennettavilla reiteillä ei ole talvikunnossapitoa eikä valaistusta.

Kaivospuistossa sijaitsee nykyisiä metsäpolkuja, jotka pääosin säilytetään nykyisellään. Kuntoportaiden välinen metsäpolku parannetaan ja portaiden väli valaistaan.

Hulevesien käsittely

Metsärinteen alareunassa pellolla sijaitsee nykyinen kostea painanne. Alueella viivytetään hulevesiä sekä ohjataan painanteen vedet reittien ali hulevesirummuilla.

Tekonurmipintaiselle jalkapallokentälle rakennetaan salaojitus ja kentän reunaan tehdään kivetty pintavesikouru.

Kasvillisuus

Suunnittelualueen nykyinen puusto ja muu kasvillisuus pääosin säilytetään. Kuntoiluportaat linjataan Kaivospuiston maastoon niin, että puustoa joudutaan kaatamaan rakennustöiden tieltä mahdollisimman vähän. Kaivopuiston liito-oravien ydinalueella ei tehdä mitään toimenpiteitä.

Liikuntapuiston pysäköintialueen ja liikuntapuiston väliin istutetaan korkeita pensaita.

Esteettömyys

Reitit ovat esteettömyyden perustasoa.

Kalusteet, varusteet ja rakenteet

Merkittävin uusi rakenne ovat kuntoiluportaat, jotka rakennetaan Kaivopuiston metsärinteeseen alhaalta pellolta ylös vesitornille. Kuntoiluportaat tehdään kaksiosaisina, ja linjauksessa on huomioitu Kaivospuiston maisemallisesti merkittävä näkymä niin, ettei portaiden rakentamisesta aiheudu yhtenäistä aukkoa mäen metsäiseen profiiliin. Kuntoportaiden kaiteisiin asennetaan valaisinnauhat ja kuntoportaiden välinen polku valaistaan pollareilla.

Liikuntapuistoon sijoitetaan uusia kuntoiluvälineitä sekä penkkejä jalkapallokentän laidalle. Kentän valaistus uusitaan ja pysäköintialueelle lisätään valaisinpylväät.

Pohjarakentaminen

Kentät ja muut toiminnalliset alueet rakennetaan jakavan ja kantavan kerroksen varaan. Rakennekerrosten mitoituksessa huomioidaan routa. Pohjanvahvistukselle ei ole tarvetta. Jalkapallokenttä salaojitetaan. Kentän valaisinmastot perustetaan maanvaraisten teräsbetonianturoiden varaan.

Kuntoportaat perustetaan portaiden alkuosaa lukuun ottamatta suoraan kiinteän kallion varaan. Alkuosassa voidaan käyttää maanvaraista anturaa.

Suunnittelutyöryhmä

Suunnittelman on laatinut Loci Maisema-arkkitehdit Oy, ja geosuunnittelun laatinut GeoPro consulting Oy. Tilaajana on ollut Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.

Vuorovaikutus

Suunnittelusta lähetettiin aloituskirje kesäkuussa 2024. Elokuussa 2024 järjestettiin asukastilaisuus, jossa esiteltiin suunnitelmaluonnos ja keskusteltiin suunnitelman sisällöstä ja ratkaisuista. Asukastilaisuuteen osallistui runsaasti ympäristön asukkaita. Lisäksi asukasyhdistys lähetti tilaisuuden jälkeen sähköpostitse huomioita suunnitelmista.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 1 200 000 euroa (alv 0 %).

25 Aerolankentän puistosuunnitelman hyväksyminen / HW

VD/2505/10.03.01.00/2024

HW/SM

Aerolankentän suunnitelman tavoitteena on rakentaa Veromiehen kaupunginosaan aidattu, valaistu palloilukenttä, jonka käyttäjinä ovat asukkaat ja lähikoulujen oppilaat.

Kenttä rakennetaan tekonurmipintaiseksi. Pelikentälle on esteetön jalankulun yhteys Palloilijanaukiolta, sekä jalankulkua ja kunnossapitoa palveleva huoltotie Aerolankaaren jalankulun ja pyöräilyn väylältä. Kaltevan maaston takia kentän kolmelle laidalle rakennetaan tukimuuri. Tukimuurien ja useimpien valaisinmastojen kohdalla tehdään massanvaihtoa, jossa löyhää pohjamaata korvataan mursketäytöllä.

Suunnitelmakuvat olivat nähtävillä 17.10. - 30.10.2024 välisen ajan. Puistosuunnitelmaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Kustannusarvio
Rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin 1 200 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu
Suunnitelmat valmistuvat vuonna 2025 ja niiden toteutuksen on tarkoitus alkaa vuonna 2026.

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 20.11.2024

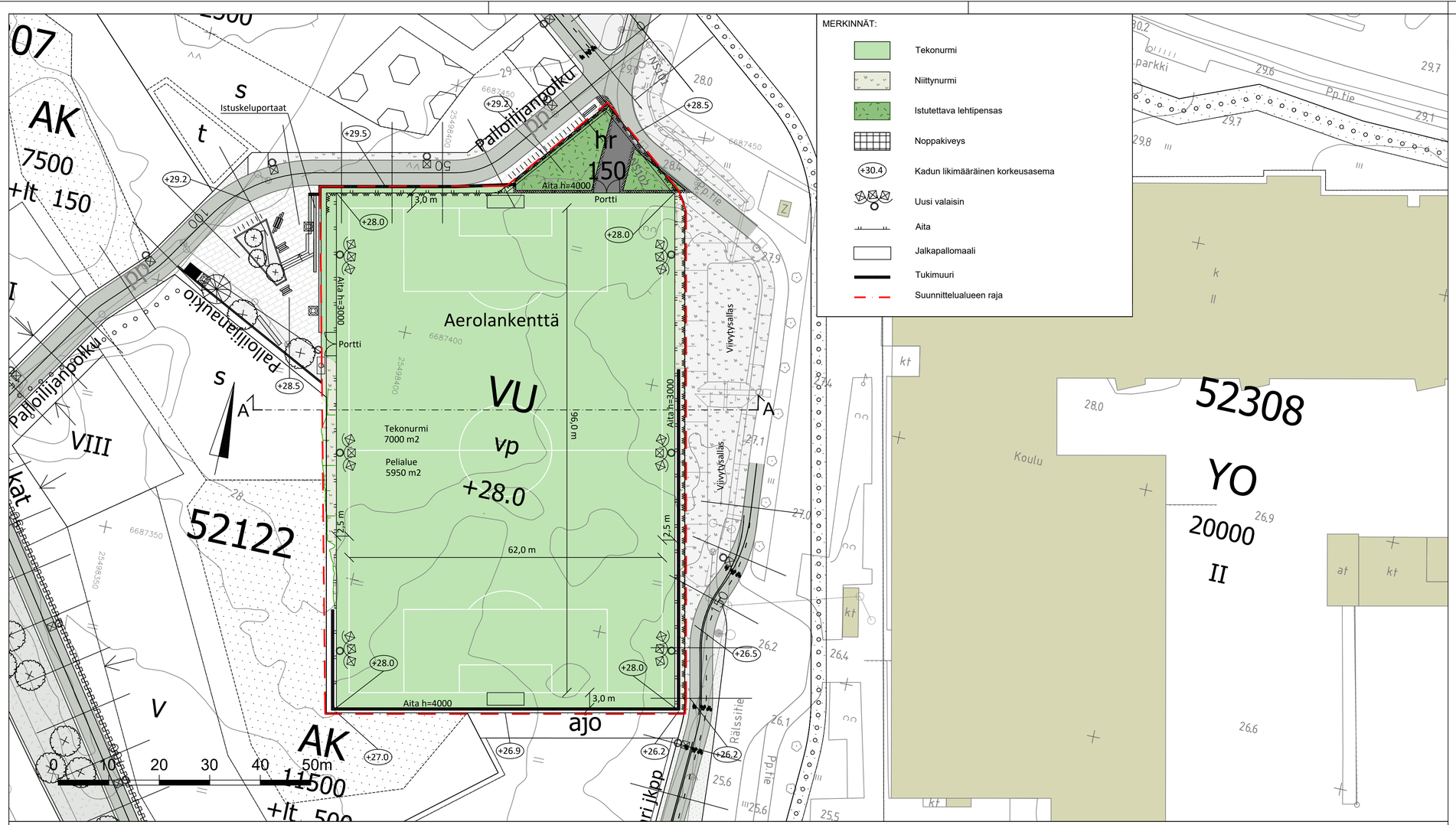
Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään hyväksyä Aerolankentän puistosuunnitelma, asemapiirustus nro 59607–1.

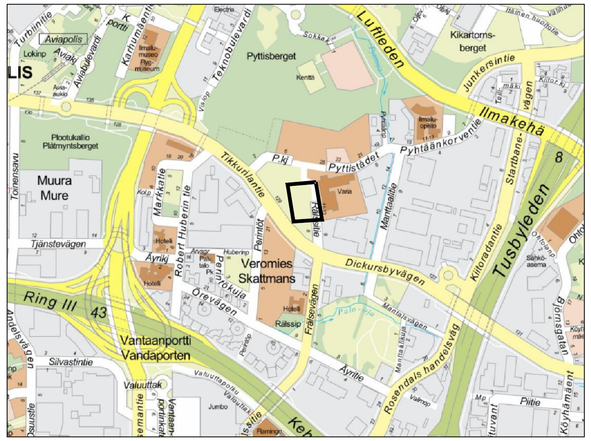
Liitteet:
- 59607–1 Aerolankenttä, asemapiirustus
- 59607_Aerolankentta_puistosuunnitelmaselostus

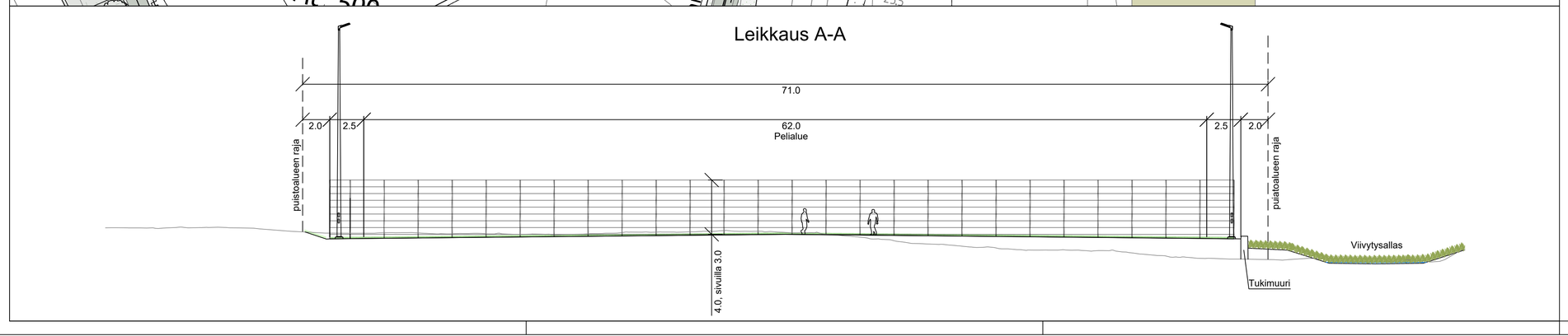
Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

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

Lisätiedot:
puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)







VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT

08.10.2024

Hyv
Tark. S. Mäkilä
Suunn.

52 VEROMIES

AEROLANKENTTÄ

PUISTOSUUNNITELMA

Mittakaava 1:500

Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000

Liitt.piir.nro

4	VIHERALUESUUNNITELMA	Hyv.	Hyv.
44	PUISTOSUUNNITELMA		Piir.nro
476	PALLOKENTTÄ		59607-1

GEOTEK-NIIKKA

Hyv.
Tark.

A-INSINÖÖRIT

08.10.2024 Tark. Jarmo Stenvik
08.10.2024 Suunn. Juuso Jyrinki

AEROLANKENTÄN PUISTOSUUNNITELMAN SELOSTUS

SELOSTUKSEN TIEDOT	
KOHTEIDEN NIMET	Aerolankenttä
PIIRUSTUSNUMERO	59607-1
SELOSTUKSEN LAATI	Juuso Jyrinki, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 7.10.2024
SELOSTUKSEN HYVÄKSYI	Sirpa Mäkilä, puistosuunnittelupäällikkö 8.10.2024
TIEDOKSI	Kaupunkitilalautakunta

Suunnittelualue

Sijainti

Aerolankenttä sijaitsee Vantaalla Veromiehen (52) kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisosastaan suunniteltuun jalankulun ja pyöräilyn väylään, itäosastaan nykyiseen katuun ja itä- ja eteläosastaan uuteen asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Aerolankentän läheisyydessä on Vantaan Ammattiopisto Varia sekä suunniteltu Lentolan päiväkoti.

Kaavoitus ja maanomistus

Suunnittelualueella on lainvoimainen asemakaava Tikkurilantie 129 002519. Aerolankenttä on asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan kaupungin omistamalla maalla.

Alueen nykytila

Aerolankentän alueella on nykyistä metsää.

Luontoarvot ja maisema

Aerolankentän alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

Maaperä

Kentän alueella maanpinnan taso vaihtelee noin tasovälillä +26…+29. Maanpinta laskee etelän ja kaakon suuntaan. Alueen maaperä on vaihtelevaa. Kairauksissa havaittiin noin 1 - 2 m paksuisia täyttökerroksia alueen luoteis- ja kaakkoisreunoilla. Kentän länsi- ja keskiosissa pohjamaa on roudan löyhdyttämää pintakerrosta lukuun ottamatta pääosin keskitiivistä moreenia. Itäsivustalla pohjamaassa on ylimpänä kerroksena pehmeitä savikerroksia ja löyhiä savisia silttikerroksia, joiden paksuus on enimmillään noin 3 m. Em. kerrosten alapuolella pohjamaa on löyhästä tiiviiseen vaihtelevaan silttiä, hiekkaa ja moreenia. Painokairaukset päättyivät 1,7 - 7,9 m ja puristin-heijarikairaukset 2,9 - 5,5 m syvyydelle maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen, pohjamaassa oleviin kiviin/lohkareisiin tai kalliopintaan. Kalliopinnantasoa ei ole varmennettu porakonekairauksin.

Hydrologia

Kentän eteläosaan asennettiin yksi pohjavesipinnan havaintoputki. Pohjavesipinta vaihteli tutkimusajankohtana (29.4.2024 - 12.6.2024) välillä +24,97…+25,74, ollen noin 1,4 - 2,2 m syvyydellä maanpinnasta mitattuna.

Kentän alueen tasaus on ympäristöään korkeammalla, joten kentän läpi ei ohjaudu kenttää ympäröivien valuma-alueiden vesiä. Kentän alueen loivasti harjakalteva muoto muodostaa kentän alueelle neljä osavaluma-aluetta, jotka ohjaavat pintavalunnan kentän reunoille pohjoisessa, idässä, etelässä ja lännessä. Reunoilla olevat painanteet johtavat pintavalunnan kohti etelää. Pohjoisen ja idän pintavalunta kentältä ohjautuu hulevesialtaaseen. Länteen ja etelään ohjautuva pintavalunta johdetaan hulevesiviemäreillä suunnittelualueen luonnontilaiseksi jätettävään eteläosaan viivytettäväksi.

Suunnitelman tavoitteet

Suunnitelman pääperiaatteet

Suunnitelman tavoitteena on rakentaa pallokenttä, jonka pääasiallisena käyttäjänä ovat lähikoulujen, mm. Aviapoliksen lukion, oppilaat.

Puiston reitit

Pelikentälle on esteetön jalankulun yhteys Palloilijanaukiolta, sekä jalankulkua ja kunnossapitoa palveleva huoltotie Aerolankaaren jalankulun ja pyöräilyn väylältä.

Hulevesien käsittely

Kenttä kuivatetaan salaojilla, jotka liitetään Aerolankaaren (nykyisen Rälssitien) suunniteltuun hulevesiviemäriin.

Kasvillisuus

Puistoalueen pohjoisosaan huoltotien molemmin puolin istutetaan maanpeitekasvillisuutta. Kentän itä- ja länsisivuille tehdään niittyverhous.

Esteettömyys

Reitit kentälle ovat esteettömyyden perustasoa.

Kalusteet, varusteet ja rakenteet

Aerolankentän pohjois- ja eteläpäätyihin sekä itäreunalle rakennetaan tukimuuri. Kenttä ympäröidään aidalla, jonka korkeus on päädyissä 4 metriä ja sivuilla 3 metriä.

Aerolankenttä rakennetaan tekonurmipintaiseksi. Tekonurmen täyteaine on biologisesti hajoavaa. Tekonurmen alle asennetaan joustokerros.

Kenttä valaistaan kuudella 15 metrin korkuisella valaisinpylväällä.

Kentän läheisyyteen tulee polkupyörätelineitä ja penkki.

Pohjarakentaminen

Tukimuurien ja useimpien valaisinmastojen kohdalla tehdään massanvaihtoa, jossa löyhää pohjamaata korvataan mursketäytöllä. Massanvaihdon paksuus vaihtelee noin 1 – 3 m välillä. Massanvaihdon kaivutaso ulottuu paikoin pohjavesipinnan alapuolelle, joten kaivannon kuivatukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaivupohjalle asennetaan suodatinkangas, jonka päälle tehdään massanvaihtotäyttö murskeella tai louheella kerroksittain tiivistäen. Perustusten alapinnan tasossa massanvaihtotäyttö ulotetaan sivusuunnassa vähintään 1 m perustuksen reunan ulkopuolelle ja luiskataan 1:1 kaltevuudella kaivutasolle.

Hienoainespitoisia kaivumaita voidaan hyödyntää luiskatäytöissä. Pengertäyttöihin tai rakennekerroksiin kaivumaat eivät sovellu.

Suunnittelutyöryhmä

Puistosuunnittelijana toimii A-Insinöörit Suunnittelu Oy yhteistyössä Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy:n ja geosuunnittelu Sipti Oy:n kanssa.

Kustannusarvio

Rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 1 200 000 euroa (alv 0 %).