

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 06.05.2026

| | |
|--|-----|
| 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 Kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan osavuosisikatsaus 1/2026 / TeA | 7 |
| - Osavuosisikatsaus 1/2026, kaupunkitilalautakunnan alainen toiminta | 8 |
| 6 Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien talousaiheisen iltakoulun järjestäminen 2026 / TeA | 36 |
| - Ohjelmaluonnos | 38 |
| 7 Kaupunkitilalautakunnalle annettava tieto valtuusto- ja kuntalaisaloitteista / TeA | 39 |
| 8 Vuoden 2026 uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen työohjelmat, muutosten hyväksyminen / AK | 41 |
| 9 Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen ja vuokratilan toimittajan valinta / AK | 44 |
| - Keimolanmäen koulun oppimistilamoduuli, tarveselvitys-hankesuunnitelma | 47 |
| 10 Viertolan koulun perusparannuksen ja laajennuksen rakennusurakoitsijan valinta / AK | 90 |
| 11 Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos 002586 Rälssitie 6 / Kiinteistö Oy Rälssitie 16 / AK | 92 |
| - Maankäyttösopimusluonnos | 95 |
| - Liite A1: kartta sopimusalueesta | 110 |
| - Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta | 111 |
| - Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta | 112 |
| 12 Muutos liikuntalaitoksia koskevan pääomavuokrasopimuksen ehtoihin / AK | 113 |
| 13 Tarjouskilpailun järjestäminen erillispientalotontille 97087/7 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kuninkaanmäestä / AK | 115 |
| - Kartta tonttijaon mukaisesta tontista 92-97-87-7 | 118 |
| 14 Tonttivaraus Tikkurilaan Osaamiskampuksen kortteliin 62002 / SSA Rakennus Oy / AK | 119 |
| - Kartta varausalueesta | 122 |
| - Suunnitteluvarauspyyntö Tikkurilan Osaamiskampuksen kortteli 6200/SSA Rakennus Oy | 123 |
| 15 Tilojen vuokraaminen Vantaan kaupunginmuseolle / Kanervikkotie 4, Vantaa, pinta-ala 593,8m ² / AK | 125 |
| 16 Kivistöstä asuinpientalotontin 23081/13 vuokraaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Pientalot Oy:lle / AK | 127 |
| - Kartta tonteista 23081-14 ja 15 | 132 |
| 17 Vaaralan varikko, tontin 92-93-203-1 vuokraus / Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy / AK | 133 |
| - Kohdekartta | 136 |
| - Maanvuokrasopimus LUONNOS - Vaaralan varikko | 137 |
| 18 Seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän hankinta / JK | 143 |
| 19 Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioiden korvaushinnasto / JK | 149 |
| - Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioiden korvaushinnasto | 151 |

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta esityslista 06.05.2026

| | |
|---|-----|
| 20 Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 62/2025 / JK | 156 |
|---|-----|



Kaupunkitilalautakunnan kokous

Aika 6.5.2026 klo 17.00

Paikka Lauri Korpisen katu 9 C, kokoushuone Joki, Tikkurila

Osallistujat

| Jäsenet | paikalla | Varajäsenet | |
|--|----------|--|--|
| Hynninen Mari, puheenjohtaja | | Oja Mika | |
| Liutu Topi, varapuheenjohtaja | | Hämäläinen Laura | |
| Haapalainen Roosa | | Mantere Tuomas | |
| Haapalainen Tuija | | Helvola Simo | |
| Hakala Pasi | | Vasarainen Merja-Liisa | |
| Ingervo Sirkku | | Hirvonen Mineka | |
| Karhu Suvi | | Virkamäki Pekka | |
| Luukkanen Jouni | | Saariniemi Inka | |
| Pajunen Emmi | | Lätti Johanna | |
| Piitulainen Mika | | Heikkonen Raija | |
| Puikkonen Tomi | | Nordman Sina | |
| Toivonen Teija | | Kokkonen Teemu | |
| Uistola Marja | | Vierimaa Eemeli | |
| Viilo Mikko | | Nieminen Sami | |
| Vähäkangas Jussi | | Lehto Anne | |
| | | | |
| Kaupunginhallituksen edustaja | | Kaupunginhallituksen varaedustaja | |
| Hakala Heli | | Lahti Timo | |
| Nuorisovaltuuston edustaja | | Nuorisovaltuuston varaedustaja | |
| Saini Tanvir | | Huynh Johnny | |
| | | | |
| Muut osallistujat | | | |
| Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja | | | |
| Kari Antti, kiinteistöjohtaja | | | |
| Köykkä Jarno, kaupungininsinööri | | | |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja | | | |
| Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö | | | |
| Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä | | | |
| | | | |
| | | | |



1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vähäkangas Jussi ja Liutu Topi (varalla Haapalainen Tuija ja Haapalainen Roosa), ja
- b) tarkastaa pöytäkirja viimeistään perjantaihin 8.5.2025 klo 12.00 mennessä.



3

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kokouksessa kuullaan selostus seuraavista asioista:

Asia 18 / Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioiden korvaushinnasto / puistosuunnittelupäällikkö
Sirpa Mäkilä

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.



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

Kaupunkitilalautakunnalle 15.4.2026 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset.

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 26/2026 Hakkilan radan väliaikaisen sepelinlastauspaikan hallinnollinen käsittely
- § 27/2026 Peltovuoren päiväkodin osittainen perusparannus, urakoitsijan valinta

Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius

- § 44/2026 Ilpolan koulun pihan perusparannus, suunnitelmien hyväksyminen ja urakoitsijan valinta
- § 45/2026 Malminiityn päiväkodin sisäilmakorjaus 2026, rakennusurakoitsijan valinta
- § 46/2026 Rekolan koulun vesikaton kunnostus v.2026, urakoitsijan valinta
- § 47/2026 Hiekkaharjun koulun tilamuutoksia 2026, rakennusurakkahankinnan keskeyttäminen

Kiinteistökehityspäällikkö vs. Armi Vähä-Piikkiö

- § 12/2026 Teollisuustontin myynti 92–68–104–25 Koivuhaka

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta

- § 12/2026 Metsolan erillispientalotonttien jatkuva haku

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 7/2026 Teollisuustontin myynti 92–68–104–17 Koivuhaka/ Sensofusion Oy
- § 8/2026 Kiinteistöjen 92-52-101-5 ja 92-52-101-21 (katu- ja katuaukioalueita) ostaminen Veromiehen kaupunginosassa / Muura Tontit Oy / Vantaan ratikka
- § 9/2026 Määräalan (katualueen) ostaminen ja korvaussopimus Länsimäessä / Lumo Asunnot Oy / Vantaan ratikka

Toimitilapäällikkö vs. Heini Nyman

- § 34/2026 Valokuvauslupa Galleria K:n ulkopuolelle

Toimitilapäällikkö vs. Sari Lindqvist

- § 35/2026 Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n osakehuoneiston 14 osto
- § 36/2026 Kiinteistö Oy Hiirakkotie 6:n toimitilojen vuokraaminen nuorisopalveluille
- § 37/2026 Renta Oy:ltä työmaatilán vuokraaminen osoitteeseen Aviakuja 4, 01530 Vantaa HSL:n kuljettajien taukotilakäyttöön
- § 38/2026 Toimitilojen vuokrauksia sekä sopimusmuutoksia Vantaan kaupungin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen välisiin vuokrasopimuksiin
- § 39/2026 Myyrmäen vanhan jäähallin kahvion vuokraaminen / Cafe Skrinnari Oy
- § 40/2026 Tilojen vuokraaminen Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:lle / Aurinkokivenkuja 1, 01700, Vantaa
- § 41/2026 Kasematti Oy:n Kivipyökintie 6 tilojen vuokraaminen nuorisopalveluille



Asumisen erityisasiantuntija vs. Jasmin Bayar

- § 5/2026 Poikkeuslupa asukasvalintaperusteista / Kannuskuja 10, VAV Asunnot Oy
§ 6/2026 Asukasvalinnan hyväksyminen / Amplus Kodit Oy / Avara Oy

Kunnossapitopäällikkö Jyrki Vättö

- § 10/2026 Vuotuiset tiekunta-avustukset yksityisteiden kunnossapitoa varten 2026

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 9/2026 Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialuetta varten Piispankylässä / InCar Oy
§ 10/2026 Tilan (katualue) vastikkeeton luovutus Kivistöstä
§ 11/2026 Tilan (katualue) osto Kivistöstä

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkitilalautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



5 Kaupunkitalalautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1/2026 / TeA

VD/2878/02.01.02.00/2026

TeA/JH

Esitetään merkittäväksi tiedoksi kaupunkitalalautakunnan alaisen toiminnan vuoden 2026 ensimmäinen osavuositarkastus.

Ensimmäinen osavuositarkastus tehdään ajalta 1.1.–30.4. Osavuositarkastuksessa kuvataan tiivistetysti toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Lisäksi toimialat raportoivat sitovien tavoitteidensa toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta osavuositarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2026
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteumasta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkitalalautakunta 6.5.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkitalalautakunnan vuoden 2026 ensimmäinen osavuositarkastus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Liite:

- Osavuositarkastus 1/2026, kaupunkitalalautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

Vantaa

Osavuosi- katsaus 1/2026

**Kaupunkitila-
lautakunta 6.5.**

Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| KAUPUNKIYMPÄRISTÖ..... | 3 |
| Talousarvion toteutuminen 2026..... | 3 |
| Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset | 4 |
| INVESTOINNIT | 8 |
| 91 Rakentaminen | 8 |
| 93 Julkinen käyttöomaisuus..... | 10 |
| 93 8 Ratikka..... | 10 |
| 94 Irtain omaisuus..... | 11 |
| 95 Kiinteä omaisuus..... | 11 |

Liitteet:

Liite 1: Kaupunkitilalautakunnan alainen käyttötalouden toteuma

Liite 2: Kaupunkitilalautakunnan alaisten investointien toteuma

Liite 3: Kaupunkiympäristö, sitovat tavoitteet

Julkaisija

Vantaan kaupunki

4/2026

Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Ratikan rakentaminen, Sakari Manninen 2025

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Vantaan ratikan rakentaminen etenee aikataulussa ja työmaita on laajasti käynnissä eri puolilla ratikan reittiä. Ratikan rakentamisen kustannusennuste vastaa tavoitekustannusta, joskin yleinen kustannustason nousu voi vaikuttaa tilanteeseen loppuvuonna. Ratikan rakentaminen työllistää toimialan henkilöstöä laajasti, aina maanhankinnasta ja suunnittelupöydältä luvitukseen saakka.

Vantaalle saadaan reilusti lisää luonnonsuojelualueita, kun kaupunginhallitus päätti tammikuussa esittää yhteensä yli 80 hehtaaria suojeltavaksi ja valmistelussa on useita alueita näiden lisäksi.

Asuntorakentaminen on edelleen matalasuhdanteessa. Vantaalle on valmistunut 23.4.2026 mennessä 254 asuinhuoneistoa, joista 201 kerrostaloihin ja 53 pientaloihin. Rakentamisen suhdanne ja talouden taantuma näkyvät voimakkaasti asemakaavahankkeiden edistymisessä, tontinluovutuksissa ja rakentamislupamaksujen tuottojen alenemana, joskin rakentamisen volyymi ja tulot ovat parantuneet edellisvuoden alkuun verrattuna.

Toimialan käyttötalouden toimintatuottojen ennustetaan alittavan talousarvion yhteensä 1,5 milj. euroa ja toimintakulujen ylittävän talousarvion yhteensä 0,6 milj. euroa. Investointimenojen arvioidaan alittavan talousarvion 0,8 milj. euroa ja tulojen pysyvän talousarviossa. Toimialan sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin. Toimiala on valmistellut tulevan vuoden tasapainotustoimia ja seurannut tehtyjen toimien toteutumista.

Talousarvion toteutuminen 2026

Yleinen talouden tilanne ja erityisesti rakentamisen yhä jatkuva matalasuhdanne näkyvät maankäyttöön liittyvissä tuloissa. Alkuvuonna 2026 (23.4. mennessä) kaupunki on saanut maanmyyntivoittoja noin 5 milj. euroa, maanvuokratuloja noin 4 milj. euroa ja maankäyttösopimustuloja noin 17,3 milj. euroa, josta 14,4 milj. euroa kaupungille luovutettuina maa-alueina. Rakennusvalvonnan maksutuottoihin ennustetaan puolestaan 1,8 milj. euron alitusta.

Helsingin seudun liikenne korjasi Vantaan kaupungilta laskuttamaansa kuntaosuutta alkuvuonna. HSL:n arvio vuoden 2026 Vantaan kuntaosuudeksi on 67,1 milj. euroa, mikä on 0,2 milj. euroa enemmän kuin kaupunkiympäristön toimialalla on joukkoliikenteelle talousarviossa määrärahoja.

Toimiala toteuttaa vuodelle 2026 sovittuja tasapainotustoimia. Ylityöehtoja on tiukennettu ja vapaat vakanssit täytetään entistä harvemmin mm. yhdistelemällä työtehtäviä ja arvioimalla tehtävien tarpeellisuutta.

Tasapainotustoimet johtavat töiden entistä tarkempaan priorisointiin, osa vähemmän tärkeistä tehtävistä jätetään tekemättä tai lykätään. Lisäksi toistaiseksi on luovuttu mm. kaupunkipyöristä vuoden alusta alkaen ja uuden toimitilan suunnittelun määrärahoista.

Kato vahvistaa kaupungin tulopuolta maksujen korotuksilla ja uudella hulevesimaksulla. Maksuja korotetaan esimerkiksi seuraavien palvelujen kohdalla: maksullisen pysäköinnin ensimmäisestä tunnista luopuminen, liityntäpysäköinnin korotus, yleisten alueiden hinnaston tarkistaminen ja rakentamislupamaksujen maltillinen korotus 1.2.2026 alkaen. Lisäksi vesihuoltolain vapautushakemusten käsittelystä peritään maksua 1.4.2026 alkaen.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Alkuvuonna asuntorakentamisen aloitusten määrä oli edelleen matalalla tasolla: alkaneita asuntoja on vain 87 kpl. Näistä pientaloja on 38 kpl eli noin 44 %. Valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ei alkanut alkuvuoden aikana rakentumaan yhtään. Aloituksia on kuitenkin odotettavissa kuluvan vuoden aikana. Omistusasuntotuotantoa valmistuneista asunnoista oli noin 48 %.

Asuntotuotannon monipuolisuuden lisäämiseksi ja asuntorakentaminen käynnistämiseksi kaupungin omaa tontinluovutusta on tehty joustavammaksi esimerkiksi tarjoamalla rakennuttajille tonttien vuokrausvaihtoehtoa ja jatkamalla tonttivarauksia. Kerrostalojen tonttikilpailuja on järjestetty ilman pohjahintaa. Kaavojen toteuttamisen mahdollisuuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota esimerkiksi pysäköintiratkaisujen ja hankkeiden vaiheistamisen kautta.

Parhaillaan on käynnissä tarjouskilpailu neljästä omakotitontista Hiekkaharjussa sekä kerrostalotontista Koivuhaassa. Jatkuvassa myynnissä on tarjolla omakotitontteja sekä erilaisia yhtiömuotoisia kerrostalo- ja pientalotontteja eri puolilta Vantaata.

Kaavoituksessa valmisteilla on pientalonselvitys, jossa tarkastellaan mm. kaupunkipientalojen lisäämisen mahdollisuutta. Työ valmistuu tänä keväänä. Pientalokaavoitus on käynnissä mm. Katrinebergissä, Eteläkoivurinteen alueella, Piippilakin alueella ja Saarankylän kaavarunkoalueella.

Asuntotontteja on myyty yksi rivitalokohde Hakunilasta, vuokrattu yhtiömuotoinen pientalotontti Hämevaarasta ja varattu yhtiömuotoiset pientalotontit Leinelästä. Kaupungin kanssa yhteistä pientaloalueen kaavakehitystä varten on tehty suoravaraus Havukoskelta Piippilakin alueelle.

Saraksen tilan lunastusta koskenut valitus ei johtanut muutoksiin Euroopan ihmisoikeustuomioistuimessa. Tuomioistuin päätti 12.3. yksimielisesti jättää valituksen tutkimatta ilmeisen perusteettomana.

Useissa kaupunkikeskuksissa kaupalliset palvelut paranevat. Kaupunkitilalautakunta päätti uuden liikekeskuksen (Kesko, Tokmanni) suunnitteluvarauksesta Korsoon sekä päivittäistavarakauppojen suunnitteluvarauksista Koivukylään (Prisma) ja Länsimäkeen (S-Market). Kivistössä palvelut laajenivat uuden K-Citymarket-vetoisen palvelukeskuksen avattua ja Tokmanni on rakenteilla. Tikkurilassa käynnistyy K-Citymarketin sekä mm. hotelli- ja kongressitoimintoja sisältävän alueen kaavoitus.

Asemanseutujen turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi Myyrmäessä käynnissä on katualueiden ja asemarakennuksen kunnostuksen hankinta, ja toteutus käynnistyy vielä tänä keväänä. Koivukylässä on pidetty aloituskatselmus ja ideasuunnittelutyöpajaa valmistellaan. Valmisteilla on myös ulkoisen rahoituksen hanke (EUI Urbact) painopisteinä sosiaalinen osallisuus ja tasa-arvo, turvallisuus ja varautuminen, sekä liikkuminen. Hankekumppaneiksi tunnustellaan oppilaitoksia, yhdistyksiä ja joukkoliikenteen toimijoita.

Tikkurilan osaamiskampuksella käynnistyi Tampereen yliopiston johdolla Kampusasumisen tutkimushanke, jossa Vantaan kaupunki on mukana kumppanina. Hankkeessa kehitetään Tikkurilan osaamiskampukselle uudenlaista asumista, jossa yhdistyy hotellitoiminta, omistusasuminen ja opiskelija-asuminen, sekä yhteismanageroinnin kautta tarjottavat asumisen palvelut.

Vantaan uuden kaupunkistrategian luontoon ja viherrakenteeseen liittyviä tavoitteita on alettu toteuttaa. Kaavoitussuunnitelman 2026 mukaisten kaavojen luontoselvitysten tilaaminen on käynnissä. Selvityksissä edellytetään luonnon luontotyyppien ja rakennetun ympäristön luontotyyppien ekologisen tilan määrittelyä. Rakennetun ympäristön luontoselvitykset mahdollistavat alueellisen viherkertoimen laskennan viherrakenteeseen merkittävästi vaikuttavissa kaavahankkeissa. Alueellisen viherkertoimen laskennat on aloitettu. Lisäksi valmisteilla olevaan Vantaan rakennusjärjestykseen esitetään uutta vihertehokkuuden pykälää, jossa vihertehokkuuden toteutumista vaadittaisiin myös ennen vuotta 2020 laadittujen kaavojen pohjalta rakennettaessa uudisrakentamista tai merkittävää lisärakentamista.

10-kaupunkien yhteisen luonnontilan mittarin vaatimaa tietomallia kehitetään Vantaalla. Tietomalli tullaan jakamaan muille kaupungeille ja kunnille kaikkien yhteiseen käyttöön.

EU-rahoitteinen KYLKI-hanke käynnistyi vuoden alussa. Sen tavoitteena on edistää luontopositiivisia ratkaisuja ja kestävää liiketoimintaa vahvistamalla

yri­tysten ja kaupunkien yhteistyötä. Lisäksi seitsemän kuukauden mittainen hanke EU-rahoituksella on käynnistynyt jättipalsamin torjumiseksi Mätäo­jan alueella.

Kaupunginhallitus päätti tammikuussa hakea Ladaun­metsän, Syväo­jan­metsän, Lammin­suon laajennuksen ja Palokallion laajennuksen luonnonsuojelulain mukaista rauhoitusta. Rauhoitettavien alueiden pinta-ala on yhteensä noin 80,9 hehtaaria. Lisäksi vuoden 2026 alun aikana on alettu valmistella viiden uuden suojelualueen rauhoitusta.

Rakentamisen hiilijalan­jäljen lakisäätöistä tiukempi ohjaus otettiin käyttöön vuoden alussa asemakaavoissa, tontin­luovutus­kilpailuissa ja omassa toimitilarakentamisessa.

Yritystontteja on myyty 4 kpl ja vuokrattu 1. Työpaikkatonttien luovutusten tuoma työpaikkamäärän kasvu on noin 190 uutta työpaikkaa. Tikkurilan osaamiskam­puksen toimitilatontteja markkinoidaan yhteistyössä elinvoimapalveluiden kanssa. Vuodenvaihteen jälkeen tonttikyselyt ovat lisääntyneet. Ensimmäinen investoritonttivaraus on nyt hyväksytty ja neuvottelut seuraavasta tontista ovat käynnissä.

Yritysten sijoittumista edistäviä asemakaavahankkeita ovat mm. Tikkurilan Rusokallio 2 asemakaava, joka tulee päätöskäsittelyyn ke­väällä 2026 ja tuottaa yli 60 000 k-m² uutta työpaikkakerrosalaa. Vehkalan länsipuoli 2 yritysalueen kaava (yli 120 000 k-m²) on etenemässä nähtäville huhti-toukokuussa ja Kivistön Mestarintien asemakaava tilaa vievän kaupan mahdollistamiseksi käynnistyy kesällä 2026. Myyrmäessä tarkastellaan työpaikkojen säilyttämisen ja lisäämisen mahdollisuuksia kaavarunkotasolla ja Tammistossa kaavarunkotyössä pyritään ratkaisemaan kehittyvän kaupan alueen liikenteen haasteita.

Keväällä 2026 käynnistyneessä Petas-Piispankylä-osayleiskaavassa tarkastellaan lähijunaliikenteen varikon sijoittumista Petakseen tai Keimolaan, työpaikkatoimintojen laajuutta ja luonnetta Petaksessa sekä kaupan sijoittumista Piispankylässä.

Vantaa myös päätti Sanoma Oyj:n, Sponda Oy:n ja Varte Oy:n kanssa yhteistyösopimuksesta, jolla kehitetään Martinlaakson ja Vantaanlaakson rajalle sijoit­tuva, noin 10 hehtaarin suuruisen uuden työpaikka-alueen.

Ratikkakaupungin suunnitteluperiaatetyö on aloitettu kevään 2026 aikana. Ratikkakaupungin alueen asemakaavoitus etenee kilpailuvoittojen perusteella sekä Värיתהtaan että Fazerilan alueilla. Asemakaavahankkeita on käynnissä tai valmisteilla kaikilla ratikkakaupungin suuralueilla.

Vantaan kasvun ja investointien ohjausmalli (VAKIO) on ollut valmisteilla kevästä 2025 lähtien. Kasvun ja investointien ohjauksen johtamisjärjestelmää on päivitetty ja yhteistyötä maankäytön suunnittelun ja investointien yhteensovittamiseksi on tiivistetty. Suuraluekohtaiset kehittämissuunnitelmat, jotka tulevat sisältämään palveluverkkosuunnitelman, ovat valmistelussa.

INVESTOINNIT

91 Rakentaminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.11.2025 vuoden 2026 toimitilainvestointeihin 110,20 milj. euron määrärahan. Toimitilainvestointeihin ennustetaan käytettävän määrärahoja yhteensä noin 109,38 milj. euroa, mikä alittaa talousarvion 0,82 milj. euroa.

911 Uudisrakentaminen

Uudisrakentamiseen ennustetaan käytettävän 66,72 milj. euroa, jolloin investointikustannukset ylittäisivät määrärahat noin 3,26 milj. euroa. Suurimmat poikkeamat ovat syntymässä seuraavissa hankkeissa: Ojapuiston koulu, Elmon uimahalli, Puutarhatien päiväkotit, Lentolan päiväkotit, Päiväkotit Silva sekä Itä-Hakkilan koulun ja Simonkallion koulun peruskorjaus.

Ojapuiston koulun, liikuntasalin ja aluekeittiön sekä Itä-Hakkilan koulun peruskorjauksen urakkatarjoukset osoittautuivat ennakoitua edullisemmiksi. Päiväkotihankkeiden määrärahatarpeisiin ovat vaikuttaneet aikataulupoikkeamat, jotka ovat syntyneet hankevalmistelu- ja suunnitteluvaiheen, urakkakilpailutusten tai rakentamisvaiheen pitkittyessä.

Uudisrakentamisen määrärahoilla valmistuivat alkuvuodesta Satulakujan paviljonkipäiväkotit ja Lentolan päiväkotit. Rakennusvaiheessa olivat Elmon uimahalli, Metsänhaltijan, Puutarhatien, Kontiopusiston ja Karhunkierroksen päiväkodit. Urakkakilpailutuksessa oli Silvan päiväkotit.

Suunnitteluvaiheessa olivat Muuran yhtenäiskoulu, liikuntahalli ja päiväkotit, Tikkurilan alueen koulun laajennus (Viertolan koulu), Rajakylän urheilupuiston huoltorakennus sekä Sammakkolammen päiväkotit.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Askiston koulun laajennus, Lehtikuusen koulun Kaarnan laajennus, Kivivuoren päiväkotit sekä ja Myyrmäen uimahallin laajennus.

Seuraavien hankkeiden aloitusta tai jatkovaiheita on siirretty: Tikkurilan alueen päiväkotit, Tikkurilan III päiväkotit, Kivenkolon päiväkotit, Ruutulipun päiväkotit, Metsolanmäen päiväkodin laajennus, Vaaralan Talkootien päiväkotit, Hakunilan urheilupuiston tapahtuma- ja varastotila, Elmon urheilupuiston huoltorakennus, Tikkurilan urheilupuiston kenttien katsomo ja huoltotilat sekä Tikkurilan liikuntahalli.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeista rakennusvaiheessa olivat Aviapoliksen uusi lukio ja Leppäkorven liikuntahalli. Tikkurilan osaamiskampuksen rakentaminen on alkamassa. Myyrmäen Oivallustentalon hankesuunnitelma valmistui ja Varia Hiekkahajun toimipisteen peruskorjauksen hankesuunnitelma päivitettiin.

Kaupunkikonsernin ulkopuolisista vuokrahankkeista Nikinmäen koulun paviljonki oli rakentamisvaiheessa. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat Tikkurilan kirjaston väistö- ja korvaavat tilat sekä siirrettävä moduulirakennus Keimolanmäen koululle.

Tulevien vuosien investointiesitysten tarkistamiseksi käynnissä olivat seuraavat selvitykset: Keittiöiden palveluverkkosuunnitelma, Hakunilan keskustan vapaa-ajan palveluiden sijoittuminen -selvitys, Koivukylän keskustan kulttuuri- ja kirjastopalveluiden tilatarveselvitys, Myyrmäen alueen kouluverkkoselvitys ja Myyrmäen alueen väistöt -selvitys sekä Lukio- ja väistötilaselvitys, Itäinen Vantaa.

91 2 Korjausrakentaminen

Korjausrakentamiseen ennustetaan käytettävän 41,34 milj. euroa, jolloin investointikustannukset alittaisivat määrärahat noin 4,08 milj. euroa. Suurimmat poikkeamat talousarvioon verrattuna muodostavat Simonkallion koulu sekä Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus. Yleisesti ottaen poikkeamat selittyivät joko hankealoituksen siirtymisestä myöhempään tai saatujen tarjousten odotuksia poikkeavasta hintatasosta. Hankkeita ovat viivästyttäneet mm. ennakoitua suuremmat korjaustarpeet. Päiväkotihankkeiden ajoitusta on pyritty aikatauluttamaan olemassa olevien väistötilojen ajallisen käytettävyyden mukaan.

Laajimmat pihakorjaushankkeet vuonna 2026 ovat Kytöpuiston ja Ilpolan koulu, Ankkalammen ja Hämevaaran päiväkotit sekä Håkansbölen pysäköintialueen laajennus.

Merkittävimmit rakennusvaiheessa olevat hankkeet olivat Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus, Kivimäen koulun peruskorjauksen vaihe 2, Simonkallion koulun korjaus- ja muutostyöt, Kimaran päiväkodin palokorjaus sekä korjaukset Peltovuoren ja Havukallion päiväkodeissa.

Tikkurilan kulttuuritalon (aiemmin Tikkurilan kirjaston) muutos- ja korjaustyöt olivat suunnitteluvaiheessa. Metsolanmäen päiväkodin korjaushanketta päätettiin lykätä muuttuneen varhaiskasvatustilanteen johdosta.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Askiston koulun ja lisärakennuksen peruskorjaus, Dickursbyn puukoulun korjaus- ja muutostyöt,

Kaivokselan ja Dickursbyn päiväkotien osakorjaukset sekä Myyrmäen urheilutalon uimahallin peruskorjaus.

Sisäilmakorjaukset ennustetaan toteutuvan 3,5 milj. euron budjetin mukaisesti. Uusia sisäilmakorjauksia on suunnitteilla mm. Martinlaakson, Koivukylän ja Pähkinärinteeseen kouluihin sekä Malminniityn päiväkotiin.

91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti. Toteutuneita kustannuksia on kertynyt vain vähän tässä vaiheessa vuotta. Budjetti on koottu pääosin varauksista pikaisia muutos- ja korjaustarpeita varten perustuen aikaisempien vuosien toteumiin. Myös sisäilmakorjausten arvioidaan toteutuvan 0,2 milj. euron budjetin mukaisesti.

93 Julkinen käyttöomaisuus

Julkisen käyttöomaisuuden määräraha ilman ratikkaa on 45 milj. euroa. Eräitä kohteita joudutaan siirtämään tuleville vuosille, jotta investoinnit pysyisivät määrärahakehysten sisällä. Ratikan yhteydessä tehdään lisäksi katujen saneerausta neljän vuoden aikana vuosittain arviolta 10 miljoonalla eurolla, kuten Kaupunkitilalautakunnan 10.12.2025 käsittelemässä Kunnallistekniikan rakentamishjelmassa 2026–2029 on esitetty.

Merkittävimpiä liikennealueiden hankkeita ovat Neilikkatie ja Muuran alueen kunnallistekniikka. Vielä käynnissä olevia liikennealueiden hankkeita ovat Vehkalan kinkereiden kunnallistekniikan rakentaminen, Tikkuraitti ja Vihertie. Ympäristörakentamisen merkittävimpiä jatkuvia kohteita ovat Annefredin puisto ja Rälssipuisto. Alkava ympäristörakentamisen kohde on Vaskivuorentie ja Kahluuniityn baana. Alkavia urheilualueiden hankkeita ovat Aerolankenttä ja Kaivokselan kenttä. Virkistysalueiden alkavia hankkeita ovat Kuusijärven esteetön uimapaikka ja reitti. MAL-sopimuksen mukaisena yhteishankkeena valtion kanssa suunnitellaan Hosantien uuden kuormausalueen ratayhteyttä.

93 8 Ratikka

Vantaan Ratikan toteutusta on viety eteenpäin valtuuston 17.11.2025 hyväksymän tarkistetun hankesuunnitelman mukaisesti. Hankesuunnitelmassa esitetty kustannusarvio on 750 milj. euroa, josta Vantaan kaupungin osuus on 682 milj. euroa, johon saadaan MAL-sopimuksen mukaisesti valtionavustusta 144,1 miljoonaa euroa. Vuoden 2026 osuus kuluista on 180 milj. euroa ja avustuksesta noin 40 milj. euroa.

Ratikan allianssit itä ja länsi ovat nyt kehitysvaiheen jälkeen siirtyneet toteutusvaiheeseen. Lähinnä Tikkurilan ratapihalla ja keskustassa kesästä 2025 lähtien tehtyjen valmistelevien töiden jälkeen varsinainen toteutusvaihe alkoi joulukuussa 2025. Nyt toukokuussa 2026 tehdään toinen tilaus, jonka jälkeen koko Vantaan osuus ratikkahankkeesta on sopimuksellisesti toteutusvaiheessa. Helsingin Mellunmäen päässä jatketaan vielä kehitysvaihetta, koska Mellunmäen kehittämiseksi tehtävä kaavoitustyö on kesken. Aikataulutavoite on, että raitiotie valmistuu liikenteelle vuonna 2029. Tällöin myös erillisenä Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n rakennuttama Vaaralan varikko on käytössä.

Rakennustyöt näkyvät laajalti ratikkareitin varrella koko kaupungissa. Useita katuosuuksia on suljettu ainakin Aviapoliksessa, Tikkurilassa, Kyytitiellä ja Länsimäessä.

94 Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti vuonna 2026. Toimialan irtaimistohankinnat koostuvat pääosin varikon raskaasta ajoneuvokalustosta ja konekalustosta katujen kunnossapitoon. Lisäksi mm. toimitilajohtamisen kunnossapitokohteisiin hankitaan keittiölaitteita ja irtokalusteita sekä tilahallinnan vuokrakohteiden kalusteita uusitaan.

95 Kiinteä omaisuus

Kiinteää omaisuutta on hankittu noin 20 ha n. 18 milj. eurolla vapaaehtoisin kaupun ja osana maankäyttösopimuskorvauksia. Merkittäviä hankintoja ovat olleet mm. Vantaan Ratikan tarpeisiin maa-alueita Muuran kaupunkikylän alueelta, Piispankylästä yleiskaavan mukaista asuinalueita 5,8 ha, korttelialuetta Tikkurilasta ja luonnon monimuotoisuutta tukevia alueita n. 6 ha.

Ratikan katualuetoimituksen mukaisten maa-alueiden ennakkohaltuunotto tapahtui 7.1.2026. Katualuetoimitus koski 113 kiinteistöä. Toimituksen päätös alueiden arvosta saadaan toukokuussa 2026. Arvio korvauksen kokonaissummasta on noin 12,5 milj. euroa.

Maa-alueiden kunnostusmäärärahojen, joka sisältää myös myytävän ja vuokrattavan tonttimaan esirakentamisen, arvioidaan toteutuvan budjetoidun mukaisesti.

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA YHTEENSÄ 1.1.-30.4.2026

| | 1 000 EUR | TP 2025 | TA 2026 | Toteuma 1-4/2026 | Toteuma % | Ennuste 2026 |
|--------------------------|-----------------------|----------|----------|---------------------|--------------|-----------------|
| Kaupunkiympäristö | TOIMINTATUOTOT | 287 125 | 316 660 | 95 030 | 30,0 | 315 200 |
| | TOIMINTAKULUT | -259 514 | -288 468 | -84 930 | 29,4 | -289 018 |
| | TOIMINTAKATE | 27 611 | 28 192 | 10 100 | 35,8 | 26 182 |

Toteuma 27.4.2026. Kirjauskausi on vielä avoinna, joten toteumat voivat muuttua.

KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA 1.1.-30.4.2026

| | 1 000 EUR | TP 2025 | TA 2026 | Toteuma 1-4/2026 | Toteuma % | Ennuste 2026 |
|----------------------|-----------------------|----------|----------|---------------------|--------------|-----------------|
| TILA yhteensä | TOIMINTATUOTOT | 282 907 | 310 424 | 93 158 | 30,0 | 310 624 |
| | TOIMINTAKULUT | -242 987 | -271 225 | -80 214 | 29,6 | -271 625 |
| | TOIMINTAKATE | 39 920 | 39 199 | 12 944 | 33,0 | 38 999 |

| | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------|-----|-----|-----|------|-----|
| Kaupunkitilalautakunta | TOIMINTAKULUT | -97 | -92 | -16 | 17,5 | -92 |
| | TOIMINTAKATE | -97 | -92 | -16 | 17,5 | -92 |

| | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|-------|---------|
| Kadut ja puistot | TOIMINTATUOTOT | 32 032 | 30 979 | 21 306 | 68,8 | 31 179 |
| | TOIMINTAKULUT | -47 458 | -45 490 | -15 084 | 33,2 | -45 690 |
| | TOIMINTAKATE | -15 426 | -14 511 | 6 222 | -42,9 | -14 511 |

| | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|---------|---------|---------|------|---------|
| Joukkoliikenne | TOIMINTATUOTOT | 12 527 | 11 954 | 5 212 | 43,6 | 11 954 |
| | TOIMINTAKULUT | -53 812 | -66 900 | -21 632 | 32,3 | -67 100 |
| | TOIMINTAKATE | -41 285 | -54 946 | -16 419 | 29,9 | -55 146 |

| | | | | | | |
|---|-----------------------|---------|---------|--------|-------|---------|
| Kiinteistöt ja tilat bruttoyksiköt | TOIMINTATUOTOT | 14 092 | 34 796 | 10 379 | 29,8 | 34 796 |
| | TOIMINTAKULUT | -32 297 | -33 534 | -7 644 | 22,8 | -33 534 |
| | TOIMINTAKATE | -18 205 | 1 262 | 2 735 | 216,7 | 1 262 |

| | | | | | | |
|--|-----------------------|----------|----------|---------|------|----------|
| Kiinteistöt ja tilat nettoyksiköt | TOIMINTATUOTOT | 216 912 | 226 648 | 54 318 | 24,0 | 226 648 |
| | TOIMINTAKULUT | -103 458 | -119 532 | -33 644 | 28,1 | -119 532 |
| | TOIMINTAKATE | 113 454 | 107 116 | 20 674 | 19,3 | 107 116 |

| | | | | | | |
|------------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|-------|--------|
| Varikko, nettoyksiköt | TOIMINTATUOTOT | 7 344 | 6 047 | 1 942 | 32,1 | 6 047 |
| | TOIMINTAKULUT | -5 865 | -5 677 | -2 193 | 38,6 | -5 677 |
| | TOIMINTAKATE | 1 479 | 370 | -251 | -67,9 | 370 |

KAUPUNKITILALAUTAKUNNAN ALAISTEN INVESTOINTIEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2026

| 1 000 EUR | | TP 2025 | TA 2026 | Toteuma 1-4/2026 | Kum. toteuma % | Ennuste 2026 |
|---|---------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| Katon investoinnit yhteensä | KULUT | -212 899 | -379 793 | -82 057 | 21,6 | -378 973 |
| Rakentaminen yhteensä | KULUT | -98 657 | -110 200 | -21 375 | 19,4 | -109 380 |
| Uudisrakennukset | KULUT | -53 867 | -63 460 | -12 894 | 20,3 | -66 720 |
| Peruskorjaukset | KULUT | -44 461 | -45 420 | -8 373 | 18,4 | -41 340 |
| Vuokra- ja osaketilojen muutostyö | KULUT | -329 | -1 320 | -108 | 8,2 | -1 320 |
| Julkinen käyttöomaisuus yhteensä | KULUT | -94 987 | -225 000 | -41 418 | 18,4 | -225 000 |
| Julkinen käyttöomaisuus yhteensä | TUOTOT | 16 708 | 40 000 | 148 | 0,4 | 40 000 |
| Julkinen käyttöomaisuus ilman Ratikkaa | KULUT | -41 460 | -45 000 | -7 321 | 16,3 | -45 000 |
| Liikennealueet | KULUT | -33 181 | -33 135 | -5 144 | 15,5 | -33 135 |
| Urheilualueet | KULUT | -2 750 | -3 240 | -160 | 4,9 | -3 240 |
| Virkistysalueet | KULUT | -150 | -3 140 | -25 | 0,8 | -3 140 |
| Ympäristörakentaminen | KULUT | -5 267 | -4 660 | -1 991 | 42,7 | -4 660 |
| Yhteishankkeet | KULUT | -113 | -825 | -1 | 0,1 | -825 |
| Vantaan Ratikka | KULUT | -53 527 | -180 000 | -34 097 | 18,9 | -180 000 |
| <i>Vantaan Ratikka</i> | <i>TUOTOT</i> | <i>15 600</i> | <i>40 000</i> | <i>0</i> | <i>0,0</i> | <i>40 000</i> |
| Kaupunkiympäristön irtain omaisuus | KULUT | -2 154 | -2 593 | -296 | 11,4 | -2 593 |
| Kiinteä omaisuus yhteensä | KULUT | -17 101 | -42 000 | -18 968 | 45,2 | -42 000 |
| Kiinteän omaisuuden osto | KULUT | -15 107 | -39 000 | -18 303 | 46,9 | -39 000 |
| Maa-alueiden kunnostus | KULUT | -1 994 | -3 000 | -665 | 22,2 | -3 000 |
| Kiinteän omaisuuden myynti | TUOTOT | 644 | 3 500 | 37 | 1,1 | 3 500 |

Toteuma 27.4.2026. Kirjauskausi on vielä avoinna, joten toteumat voivat muuttua.





Vantaan kaupunkiympäristön toimialan tavoitteet 2026



Kaupunkiympäristön toimialan tavoitteet, eli toimialan tulokortti, muodostuu pääosin kaupunkitasoisista sitovista tavoitteista. Niiden lisäksi talouteen sekä henkilöstöön ja menestystekijöihin liittyen on asetettu toimialakohtaisia tavoitteita, jotka on merkitty taulukkoon tulokorttitavoitteina (taulukon neljä alinta tavoitetta).

| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|--|---|--|---|---|--|--|--|
| Hyvän elämän Vantaa | | | | | | | |
| 1. Kehitämme kaupunkikeskuksia niiden turvallisuutta ja elinvoimaa edistäen ja osallisuutta vahvistaen | EKK - Elävät kaupunkikeskustat ry:n valtakunnallinen elinvoimalaskennan tulos | Kokonaiselinvoimaluku: 3,895 | Kokonaiselinvoimaluku: 3,900 | Keskustojen kehittäminen jatkuu ja sitä toteutetaan mm. useilla keskustoissa käynnissä olevilla asemakaavahankkeilla. Kaupalliset palvelut kehittyvät Korsossa, Koivukylässä ja Länsimäessä kun kaupan hankkeille myönnettiin suunnitteluvaraukset. | Tämän vuoden elinvoimalaskennan tulokset julkistetaan kesällä. Viimeisin tieto v. 2025 3,871. Kaupunkiympäristön toimialalle tulokorttimittariksi asetettu sosioekonominen summaluku (pientuloisuusasteen, työttömyysasteen ja vain perusasteen koulutuksen suorittaneiden osuuksien summa.) lasketaan vuotuisesti tilastojen päivityyessä. | Tavoite toteutunee osittain. | Toteutuu osittain <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Työpaikkarakentamisen määrän kehitys kaupunkikeskustoissa (kem2) | Työpaikkarakentamisen määrää kaupunkikeskustoissa kem2 ei ole eritelty. Lähtötaso lasketaan ja seuranta kehitetään vuoden 2026 alussa. | Työpaikkarakentamisen määrää kaupunkikeskustoissa ei vähene eli kem2 -muutos > 0. | Työpaikkarakentamisen määrä kaupunkikeskustoissa ei vähene eli kem2 -muutos > 0. | Työpaikkamäärän kehityksen ohjausta valmistellaan yleiskaavoituksen työpaikka-alue selvityksen pohjalta. Työpaikka-alueinjaukset ovat parhaillaan elinvoimajaoston käsittelyssä. Kaupunkikeskuskohtaiset työpaikkaselvitykset on | Keskustojen tilannekuva työpaikkarakentamisen on valmisteilla. | Ei tietoa <input type="checkbox"/> |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|---|---|--|--|---|---|----------------------------|---|
| | | | | käynnistetty mm. Myyrmäessä. | | | |
| | Yhden asemaseudun kunnostaminen per vuosi 2027–2029. Vuonna 2026 suunnitelmien laatiminen. | Aseman ympäristöjä ei ole tavoitteellisesti kunnostettu. | Aseman ympäristöjen kehittämissuunnitelma on laadittu, kiireelliset toimenpiteet Myyrmäessä, Koivukylässä ja Kivistössä ovat käynnissä. Myyrmäen aseman alueen parannustyöt on suunniteltu ja toteutettu vuoden 2026 aikana. | Toteutusvaihe käynnistynyt Myyrmäessä. Koivukylässä käynnistynyt ideasuunnitteluvaihe. | Mittaroitu tavoite etenee suunnitellusti. | | Toteutu täysin  |
| 2. Lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta | Vihertehokkuuden alueellinen arviointi laskentatyökalulla (ARVO) merkittävästi kaupunkivihreän määrään tai laatuun vaikuttavissa kaavarungoissa ja asemakaavoissa | Alueellista vihertehokkuutta ei ole arvioitu. | Alueellisen vihertehokkuuden arviointi on käytössä. | Alueellisen vihertehokkuuden laskentaa tehdään palvelualueella viherrakenteen määrään tai laatuun merkittävästi vaikuttavissa kaavatoissa. 5 henkilöä on koulutettu tekemään paikkatietopohjaista laskentaa. Laskennalle lähtökohdan antavia luontoselvityksiä vielä vuoden aikana käynnistyyiin kaavoihin on tilattu tai tilataan. | Etenee suunnitellusti. | | Toteutu täysin  |





| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|------------------------------|--|--|---|--|--|----------------------------|--|
| | Tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetasojen toteutuminen asemakaavoissa ja rakentamisluvissa (%) | Asemakaavoissa on määritelty vuodesta 2020 alkaen tonttikohtainen vihertehokkuus. | Tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetasot toteutuvat asemakaavoissa 100 % ja rakentamisluvissa 90 %. Yksittäisissä kohteissa voi olla perusteltu syy raja-arvosta poikkeamiselle. | Asemakaavoissa vihertehokkuusluku määritellään pääkäyttötarkoitusalueitain, jolloin se toteutuu tonttikohtaisesti jatkosuunnittelussa. | Vuoden 2026 aikana on hyväksytty 2 asemakaavaa, josta toisessa ei ole käytetty vihertehokkuusmääräystä. Rakentamisluvissa toteuma on ollut 100 %. | | Toteutuu osittain  |
| | Viheralueiden mitoitus- ja saavutettavuustarkastelujen (SAAVU) tulokset | Viheralueiden mitoitus- ja saavutettavuusohjetta on käytetty vuodesta 2023 alkaen. | Lähiluonto on helposti saavutettavissa kaikista asuinnoista. Viheralueiden mitoituksen ja saavutettavuuden ohjeen (SAAVU) mukaiset minimiarvot täyttyvät niissä kaavarungoissa ja asemakaavoissa, jotka muuttavat merkittävästi viheralueverkostoa. | Saarankylän kaavarunkoon on tarkistettu, että SAAVU-ohjeen mukaiset minimiarvot täyttyvät. | Toteutuu suunnitellusti. | | Toteutuu täysin  |





| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|--|--|--|---|--|--|----------------------------|-----------------------|
| Vetovoimainen Vantaa | | | | | | | |
| 6. Ohjaamme alueiden asuntotarjontaa ja omistusmuotoja monipuolisempaan suuntaan | Omistus- ja osaomistusasuntojen osuus asuntotuotannosta (%) | Omistusasuntojen osuus asuntotuotannosta vuonna 2024: 41,2 %. Osaomistusasuntoja ei valmistunut. | Omistusasuntojen osuus asuntotuotannosta: 50 %. (Osaomistusasuntoja ei ole rakenteilla.) | Kaupungin omaa tontinluovutusta on tehty joustavammaksi eri tavoin. Pidetty työpajasarja kaavoituksen kustannusvaikutuksista. | Alkaneesta asuntotuotannosta 48 % on omistusasuntotuotantoa (42 asuntoa kaikista 87 valmistuneesta asunnosta). | Tavoite toteutuu osittain | Toteutuu osittain |
| | Pientaloasuntojen ja valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus asuntotuotannosta (aloitukset, kpl:t) | Pientaloasuntojen osuus asuntotuotannon aloituksista vuonna 2024: 33,7 % ja 136 kpl. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus asuntotuotannon aloituksista vuonna 2024: 53 % ja 215 kpl. | Pientaloasuntojen osuus asuntotuotannon aloituksista: 300 kpl. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus asuntotuotannon aloituksista: 25 %. | | Pientalojen osuus alkaneesta asuntotuotannosta on 44 %. Alkaneita pientaloasuntoja on 38 kpl. Valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki) ei ole lähtenyt rakenteille alkuvuonna 2026. | | Toteutuu osittain |
| | Uudesta asuntokerrosalasta kestävä kasvun vyöhykkeelle sijoittuva osuus (%) | 79,1 % uudesta asuntokerrosalasta sijoittui yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeelle. | 80 % uudesta asuntokerrosalasta sijoittuu yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeelle. | Suuri osa kaavoitussuunnitelman mukaisista asemakaavahankkeista sijoittuu yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeelle. Vuoden 2026 aikana ei vielä ole hyväksytty yhtään asuntokerrosalaa tuottavaa asemakaavaa. | Ennusteen mukaan 72,5 % vuoden kuluessa hyväksyttävästä asuntokerrosalasta sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. | | Toteutuu osittain |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|--|---|--|--|--|---|---|---|
| 7. Rakennamme ratikkaa ja edistämme ratikan mahdollistamaa kaupunkikehitystä | Ratikan rakentamisen tavoiteaikataulu ja tavoitekustannus | Ratikan rakentaminen ajoittuu vuosille 2025–2029. Valtuuston marraskuussa 2025 hyväksymässä päivitettyssä hankesuunnitelmassa Vantaan osuus rakentamiskustannuksista (huomioiden valtion tuki) on 541 milj. euroa. | Ratikan rakentaminen etenee tavoiteaikataulussa eikä ylitä tavoitekustannusta. | Ratikan rakentamisen 1. tilaus tehtiin marraskuussa ja huhtikuussa kaupunkitilalautakunta hyväksyi 2. tilausvaiheen. Sen myötä koko Vantaan osuuden työt ovat toteutusvaiheessa toukokuusta 2026 alkaen, jolloin Ratikka pysyy tavoiteaikataulussaan. Tilausten tavoitekustannus on valtuuston hyväksymän kustannusraamin 750 M€ mukaisessa budjetissa sisältäen lisäksi allianssien tekemiä katujen saneerauksia arvoltaan noin 10 M€ vuodessa. Ratikan katualueiden ennakkohaltuunotto suoritettiin 7.1.2026. | Rakentamisen kustannusennuste vastaa tässä vaiheessa tavoitekustannusta. Yleinen kustannustason nousu muodostaa riskin. | Tavoite toteutuu osittain | Toteutu täysin  |
| | Ratikan kaavarungon alueelle kaavoitettu kerrosala (kem2) | Ratikan kaavarungon alueelle kaavoitettu uusi kerrosala vuoden 2024 aikana on 77206 k-m ² k-m2 (netto). Uutta asumisen kerrosalaa alueelle on | Uutta kerrosalaa ratikan kaavarungon alueelle 100 000 k-m2 (netto) | Ratikan kaavarungon alueella on vireillä useita asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia, jotka tuottavat vuoden 2026 loppuun mennessä ennusteen mukaan 99 | Ennusteen mukaan uutta kerrosalaa ratikan kaavarungon alueelle hyväksytään vuoden 2026 aikana 99 875 k-m2 | Toteutu osittain  | |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|--|--|---|---|--|---|----------------------------|---|
| | | vuoden 2024 aikana kaavoitettu 114 970 k-m2. | | 875 k-m2. 23.4. mennessä alueelle ei ole hyväksytty asemakaavoja tai uutta kerrosalaa. | | | |
| | Ratikan kaavarungon alueelta saatavat maankäytön tulot (maanmyyntivoitot, maanvuokratulot ja maankäyttösopimuskorvaukset yhteenlaskettuna) | Ratikan kaavarungon alueelta saatuja maankäyttötuloja ei ole eritelty. Seuranta kehitetään vuoden 2026 alussa. | 40 milj. euroa valtuustokauden 2026-2029 aikana eli keskimäärin 10 milj. euroa vuonna 2026. | Ratikan kaavarungon alueen maankäyttötulojen seurantakokonaisuutta on rakennettu alkuvuodesta 2026 ja tavoitteena on ottaa se käyttöön ennen kesää 2026. | Ratikan kaavarunkoalueen paikatietopohjainen tulojen seuranta on valmistelussa Mattijärjestelmään ja valmistuu kesällä. | | Ei tietoa <input type="checkbox"/> |
| 8. Lisäämme työllistävien yritysten ja yhteisöjen määrää Vantaalla | Tontin luovutusten ja laajennushankkeiden mahdollistama yhteenlaskettu työpaikkamäärä | Uusia työpaikkoja 250 kpl | Uusia työpaikkoja 400 kpl | Työpaikkatontteja on myyty 4 kpl ja vuokrattu 1. Luovutettujen tonttien yhteenlaskettu uusi työpaikkamäärä on noin 190. | | | Toteutu osittain <input type="checkbox"/> |
| | Uuden työpaikkakerrosalan määrä hyväksytyissä kaavoissa (netto) k-m2 | Työpaikkakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2024 kaiken kaikkiaan 213 766 k-m2 (brutto). Uutta työpaikkakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2024 -95 105 k-m2. | Tavoite saada työpaikkakerrosala nousuun (> 0). | Käynnissä olevia ja vuoden 2026 aikana käynnistyviä merkittäviä yrityskaavoja ovat mm. Vehkalan länsiosa 2, Kivistön Mestarintie, Viinikkalan länsiosa sekä teknobulevardi 7.9 ja 11. Lisäksi työpaikkoja kaavoitetaan keskustoihin (mm. keskustojen kaavarungot) sekä aluekehityshankkeiden | Kaavoitettua uutta työpaikkakerrosalaa 60 500 k-m2 (Rusokallio 2). | | Toteutu täysin <input checked="" type="checkbox"/> |




| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|---|--|---|--|---|---|---|---|
| | | | | alueille (Fazerila-Santamalmi sekä Värитеhdas). | | | |
| Tasapainoisen kasvun Vantaa | | | | | | | |
| 13. Teemme uudesta kasvun ja investointien ohjausmallista koko kaupunkiorganisaation yhteisen tavan toimia. | Suuraluekohtaisten tilannekuvien laatiminen | Suuralueittaisia kokonaistarkasteluja eli tilannekuvia alueiden kaavoituksen, rakentamisen, investointien tilanteesta ja väestömuuttujista ei ole tehty. Kaupungin investoinnit eivät ole pysyneet asuntotuotannon ja asukasmäärän kasvun mukana eivätkä asunto- ja asukasrakenteen muutokset ole olleet viime vuosikymmenen aikana kestäväällä pohjalla. | Suuralueittaiset tilannekuvat on tehty ja niitä sovelletaan kasvun ja investointien ohjauksessa. | Tilannekuvien pilottiversiot on tehty ja ne toimivat alueellisten kehittämissuunnitelmien valmistelun pohjana. Jatkokehityksenä valmistellaan MATTI-pohjaisia tilannekuvia. | Tilannekuvien pilottiversiot laadittu. Jatkokehitys käynnissä. | Tavoite toteutuu täysin | Toteutu täysin  |
| | Uusi kasvun ja investointien ohjausmalli on otettu käyttöön. | Malli tarvitaan, koska kaavoitusta ja investointiohjelmaa ei valmistella riittävän synkronoidusti ja toimialarajat ylittäviä hanke-esityksiä palvelukokonaisuuksista syntyy niukasti. | Vuoden 2027 investointiohjelmat ja kaavoitusohjelma on valmisteltu uuden mallin mukaisesti (vuoden 2026 aikana). | Vantaan kasvun ja investointien ohjaus toteutuu vuoden 2026 aikana MTO-ryhmän kautta tapahtuvan ohjauksen alla. Yhteistyötä maankäytösuunnittelun ja investointien | Työ MTO-ryhmän ohjeuksessa aloitettu. Suuraluekohtaisia kehittämissuunnitelmia ja investointiohjelmaa vuodelle 2027 on valmisteltu yhteistyössä. Vuoden 2026 kaavoitussuunnitelman hyväksyttiin alkuvuonna ja siinä koepönnistettiin ensimmäistä kertaa pilottimaisesti investointimallin | Toteutu täysin  | |




| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|---|---|---|--|---|---|----------------------------|--|
| | | | | yhteensovittamiseksi on tiivistetty kevään 2026 aikana ja suuraluekohtaiset kehittämissuunnitelmat ovat työn alla. | mukaista toimintatapaa. Vuoden 2027 kaavoitus suunnitelman valmistelu alkaa virallisesti kesäkuussa. | | |
| | Johtamisjärjestelmän kehittäminen | Kaavoitusta ja investointiohjelmaa ei valmistella riittävän synkronoidusti ja toimialarajat ylittäviä hanke-esityksiä palvelukokonaisuuksista syntyy niukasti. | Johtamisjärjestelmä tukee mallin mukaista toimintatapaa. | Johtamisjärjestelmä on päivitetty tältä osin. Keskeinen kasvun ja investointien ohjausta ja valmistelun synkronointia koordinoiva ryhmä on poikkihallinnollinen MTO, eli maankäytön toteutuksen ohjausryhmä. Tilojen yhteiskäyttöä ja palvelukokonaisuuksien konseptointia valmistellaan Kaku-Kaso –tilojen yhteiskäytön työryhmässä. | Johtamisjärjestelmä on päivitetty ja sen mukainen toiminta on käynnistynyt. Investointien valmistelun ylintä ohjausta käyttää kaupunginjohtajan vetämä hankejohtoryhmä, jossa aloitettiin investointi- (VAKIO) mallin mukaisen uuden yhteistyön ohjaus heti tammikuussa 2026. | | Toteutuu täysin <input checked="" type="checkbox"/> |
| 14. Vähennämme kasvihuonekaasujen määrää hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi | CO ₂ päästöt (alueperustaiset ja tuotesidonnaiset päästöt) | Alueelliset kokonaispäästöt (Hsy:n laskenta): 790 kt CO ₂ -ekv. (-27 % (1990-2024)) Alueelliset asukaskohtaiset (Hsy:n laskenta): 3,1 t CO ₂ -ekv./asukas (-55 | Kokonaispäästöt 683 kt CO ₂ -ekv. Tuotesidonnaiset päästöt laskevat. | Rakennusten hiilijalanjäljen paikallinen raja-arvo asuinrakennuksille otettu käyttöön asemakaavoissa ja tontinluovutuksissa. Kaavoituksessa otettiin käyttöön Planect-työkalu asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointiin. | Vuoden 2025 päästölaskenta valmistuu kesäkuussa 2026. Kuluttamisen päästöjen laskenta tehdään arviolta vuonna 2027 vuoden 2026 osalta. | | Ei tietoa <input type="checkbox"/> |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|---|--|--|--|---|---|----------------------------|----------------|
| | | % (1990-2024)) Kuluttamisen (KULMA-laskenta): 8,34 t CO2-ekv./asukas | | Hiilitaseselvitys yhteistyössä pks-kuntien ja HSY:n kanssa on valmistunut ja julkaistaan kesällä 2026. | | | |
| 15. Lisäämme luonnon monimuotoisuutta luontopositivisuud en saavuttamiseksi | Tavoitteena on aina mahdollisimman pieni haitta. Mitataan asemakaavakohtaisesti luonnolle koituvan haitan suuruutta sekä hyvitettyjen luontoarvojen määrää: Luonnon heikentymättömyyden toteutuminen luontoarvohehtaareilla mitattuna. Rakennetun ympäristön ekologisen tilan muutos luontoarvohehtaareilla mitattuna. | Luontoarvohehtaareja ei ole laskettu aiemmin. | Kaikissa uusissa asemakaavoissa edellytetään luontotyypeille aiheutetun haitan hyvittämistä luonnon heikentymättömyyden saavuttamiseksi. Rakennetun ympäristön ekologinen tila paranee kokonaisuutena Vantaalla. Tavoitteen systemaattinen seuranta on aloitettu ja se raportoidaan päättäjille säännöllisesti. | Vuoden 2026 alusta kaikkiin uusiin asemakaavoihin on otettu mukaan luontohaitan hyvittäminen tilanteissa, joissa kaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa luonnon luontotyyppien tilassa heikennystä. Alkuvuodesta lähtien uudet luontoselvitykset sisältävät strategian mukaiset selvitykset, joiden avulla voidaan selvittää sekä luonnon että rakennetun ympäristön luonnontyyppien tilan muutosta luonnonarvohehtaareissa mitattuna. Tavoitteen systemaattinen seuranta on alkanut ja mittarin mukaista aineistoa kerätään raportoitavaksi. Luonnon monimuotoisuutta | Mittarin mukaista aineistoa on jo kerättyä ja sitä kerätään koko ajan lisää. Mittarin vaatima paikkatietomalli ja luontotiedon tietokanta on kehitteillä. Tavoitteen ja mittarin mukaista paikkatietomallia ja tietokantaa tarvitaan, jotta tavoitteen etenemistä voidaan raportoida. | Tavoite toteutuu osittain. | Toteutu täysin |

| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|------------------------------|--|---|---|---|--|----------------------------|---|
| | | | | tukevia luonnonsuojelu- lähiviher-, retkeily-, ulkoilu- sekä maatalousalueita on hankittu kaupungin omistukseen n. 6 ha. | | | |
| | Luonnonsuojelualueiden lisääminen (kpl) | Luonnonsuojelualueita: 54 kpl (Syken aineisto) | Viisi luonnonsuojelualueesitystä ELY-keskukselle. | Valmistelutyöt aloitettu, rauhoitusesitykset on tarkoitus tehdä yleiskaavan suojelualuevarauksista: mm. Kistolannotko, Tyttömäki-Karhusuo, Krakanoja, Myyraksensuo, Österbackenin laajennukset | Ei vielä valmiita esityksiä. | | Toteutu osittain  |
| | Luonnon ja rakennetun ympäristön ekologisen tilan muutos luonnonarvohehtaareilla mitattuna | Kymmenen suurinta kaupunkia kehittävät yhdessä luonnontilaa kuvaavaa mittaria (yksikkönä luonnonarvohehtaari). Lähtötaso ei ole vielä tiedossa. | Luonnontilaa kuvaava mittari otettu käyttöön ja raportoidaan säännöllisesti. Luonnontilassa paraneva kehityssuunta. | 10-kaupunkien yhteisen luonnontilan mittarin (nykyisin nimellä luonnonarvohehtaarien tilinpito) luonti etenee ja sen vaatima tietomallia kehitetään Vantaalla. Tietomalli tullaan jakamaan muille kaupungeille ja kunnille kaikkien yhteiseen käyttöön. | Luonnon tilan alkutilanteen selvitykset etenevät suunnitellusti. | | Toteutu täysin  |
| | Suojeltujen ja arvokkaiden luontokohteiden osuus kunnan maa-alasta % | Suojeltuja ja arvokkaita alueita yhteensä 7 % kunnan maa-alasta (vuoden 2025 taso) | Suojeltujen ja luonnon monimuotoisuutta tukevien alueiden (OECM) osuus | | Suojeltujen ja arvokkaiden luontokohteiden osuus kunnan maa-alasta: <ul style="list-style-type: none">Luonnonsuojelualue: 7,2 % | | Toteutu osittain  |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|------------------------------|--|---|--|---|---|----------------------------|--|
| | | | kasvaa. Tavoitetaso 10 % (vuonna 2030). Raportoidaan toimenpiteet vuosittain | | <ul style="list-style-type: none"> • OECM-alue: 2,6 % • Luonnonsuojelualuevaraus : 2,2 % • Luo-alue: 0,6 % • YHTEENSÄ: 12,6 % | | |
| | Kaupunkipuuston ja viheralueiden kattavuus % | Kaupunkipuuston kattavuus (vuoden 2025 taso): Koko Vantaan rakennetun alueen latvuspeitto kaupunkimaisella alueella 19 prosenttia | Kaupunkipuuston kattavuus kasvaa. Koko Vantaan rakennetun alueen latvuspeittoa kasvatetaan aktiivisesti kaupunkimaisella alueella. Pitkän aikavälin tavoite (30 vuotta) on kasvattaa latvuspeittoa 30 prosenttiin. Raportoidaan toimenpiteet vuosittain. | Latvuspeiton nykytila, kehityssuunnat ja käytössä olevat latvuspeittoa tukevat menetelmät on koostettu vastauksena valtuustoaloitteeseen. Alueellisen viherkertoimen laskennat on aloitettu. Asemakaavoissa ja rakennusluvissa tarkistetaan tonttikohtaisen vihertehokkuuden toteutuminen. Vantaan rakennusjärjestyksen muutetussa muutosehdotuksessa 10.3.2026 on esitetty uusia pykäläiä 31§ Puiden säilyttäminen ja lisääminen tontilla ja 32§ Vihertehokkuus. MATTI-tilannekuva latvuspeitosta ja läpäisevistä pinnoista on tekeillä. | HSY:n maanpeiteaineisto on vuodelta 2024. Latvuspeittoprosentti kaupunkimaisella alueella lasketaan uudelleen, kun saadaan uusi HSY:n maanpeiteaineisto. | | Toteutuu osittain  |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|--|--|---|---|--|--|----------------------------|----------------------|
| | Läpäisemättömien pintojen prosenttiosuus (%) | Tiedon keruutavan kehittämisen ja prosessin rakentaminen | Läpäisemättömien pintojen prosenttiosuuden kartoitustapa käytössä. | MATTI-tilannekuva latvuspeitosta ja läpäisevistä pinnoista on tekeillä. | | | Toteutu täysin |
| Vakaa ja kestävä talous | | | | | | | |
| 18. Tasapainotamme kaupungin taloutta: Kaupunkiympäristön osalta tavoitteena tasapainottaa toimialan taloutta (tulokorttitavoite) | Käyttötalouteen kohdistuvat talouden tasapainotustoimet | Ei talouden tasapainotustavoitetta vuonna 2024. | Toimialalle asetettu tasapainotustavoite yht. 8 milj. euroa vuonna 2026 toteutuu. | Talouden tasapainotustoimiin on alettu varautua jo vuoden 2025 lopulta lähtien ja tasapainotustoimet tullaan toteuttamaan. | Tasapainotustoimien toteutus käynnissä | Toteutuu täysin | Toteutu täysin |
| 20. Johdamme hankintoja strategisesti: Kaupunkiympäristön osalta tavoitteena kehittää hankintaosaamista, hankintojen johtamista ja valvontaa (tulokorttitavoite) | Hankintaosaamisen lisääminen Hankintaprosessien kehittäminen Kilpailutusten lisääminen | Hankintatoimintaa ei koordinoita ja kehitetä toimialatasolla, vaan palvelualueet toimivat itsenäisesti. | Toimialan hankinta-asioihin keskittyvä erityisasiantuntijan vakanssi täytetään. Asiantuntija koordinoi, kouluttaa ja kehittää toimialan hankintakäytäntöjä. | Asiantuntijan rekrytointi käynnistetään syyskaudella. | Tavoitteen toteuttaminen painottuu syyskaudelle. | Tavoite toteutuu osittain | Toteutu osittain |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|--|---|---|--|---|--|----------------------------|--------------------|
| Henkilöstö ja menestystekijät | | | | | | | |
| Kehitämme sisäistä yhteistyötä ja johtamista (tulokorttitavoite) | <p>Sisäisen yhteistyön kehittämisen projekti, jossa osiot:</p> <p>toimialan sisäisen yhteistyön kehittämiseksi</p> <p>toimialan ja muun kaupunkiorganisaation välisen yhteistyön ja sisäisen asiakkuusajattelun kehittämiseksi.</p> <p>Yhteistyön sujumisen kokemus</p> | Sisäistä yhteistyötä ei ole suunnitelmallisesti kehitetty koko toimialan tasolla. | <p>Sisäisen yhteistyön kehittämisen projekti on toteutettu: kehittämistarpeet on tunnistettu ja niiden edellyttämät toimenpiteet on tehty.</p> <p>Kokemus yhteistyön sujumisesta on parantunut: seuranta-aastattelut kevään 2025 tilanteeseen verraten on tehty.</p> | <p>Sisäisen yhteistyön kehittämisohjelma on jatkunut keväällä 2026 esihenkilötyöpajoilla ja toimialafoorumissa. Tilaisuuksissa on muotoiltu toimialalle tavoiteltua toimintakulttuuria ja johtamisen huoneentaulua tälle strategiakaudelle sekä tunnistettu toimialan sisäisen yhteistyön kehittämisen toimenpiteiksi mm. prosessien selkeää kuvausta, viestinnän lisäämistä ja johtamisjärjestelmän päivitystä. Työ jatkuu kevätkaudella vielä palvelualuekohtaisilla työpajoilla.</p> | Tavoitteen toteuttaminen on käynnissä. Yhteistyön sujumisen kokemusta mitataan vuoden lopussa. | Tavoite toteutuu täysin | Toteutu täysin |
| Kehitämme Matti-tilannekuvia uuden kaupunkistrategian toteutumisen seurantaan (tulokorttitavoite) | Strategian tavoitteita mukailevat tilannekuvat tehty | Tilannekuvia on tehty runsaasti eri yksiköiden ja toimintojen tarpeisiin ja vaihtelevilla käytännöillä. Tarpeen muodostaa kokonaisuudesta strategisesti keskeisimmät ja | Strategian tavoitteita mukailevat tilannekuvat tehty toimialajohdon ja päättäjien käyttöön sekä viety osaksi kaupunkitasoista Tietoportaalaa. | Tilannekuvien valmistelu on käynnissä ja työtä tehdään poikkipohjoisissa yhteistyössä. | Tavoitteen toteuttaminen on käynnissä. | Tavoite toteutuu täysin. | Toteutu täysin |



| Sitova tavoite vuodelle 2026 | Mittari | Lähtötaso v:n 2024 loppu | Tavoitetaso 2026 | Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2026 | Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2026 | Tavoitteen toteutumisarvio | Tila |
|------------------------------|---------|---|------------------|---|------------------------------------|----------------------------|------|
| | | päivittää ne vastaamaan strategian mittaristoa. | | | | | |





6 **Kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien talousaiheisen iltakoulun järjestäminen 2026 / TeA**

VD/3100/00.02.02.01/2026

TeA/JH/JR/NT

Esitetään järjestettäväksi kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunkitilalautakunnan yhteinen talousaiheinen iltakoulu torstaina 28.5.2026.

Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään sekä kunnalle että kuntakonsernille toiminnan ja talouden tavoitteet siten, että talousarvio ja -suunnitelma toteuttavat kuntastrategiaa ja edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja veloitteet. Talousarvio on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi.

Vantaalla taloussuunnitelman vuosittaisessa valmistelussa noudatetaan vuosikelloa. Toimialakohtaiset budjettineuvottelut käydään huhtikuussa ja kaupunginhallitus hyväksyy talousarviolaadinnan kehyksen kesäkuussa. Kehyksen pohjalta laaditut toimialojen talousarvioesitykset käsitellään lautakunnissa syyskuussa ja kaupunginjohtaja julkistaa oman talousarvioesityksensä lokakuun alussa. Kaupunginvaltuusto hyväksyy seuraavan vuoden talousarvion yleensä marraskuussa.

Esitetään, että kaupunkiympäristölautakunnalle ja kaupunkitilalautakunnalle järjestetään yhteinen talousaiheinen iltakoulu, jossa lautakunnille esitellään kaupunkiympäristön toimialan vuoden 2027 talousarvioesityksen valmistelutilannetta sekä ehdotuksia toimialan talouden tasapainotustoimiksi. Tilaisuuden tavoitteena on vahvistaa lautakuntien jäsenten tietämystä talousarvion valmisteluprosessista sekä kartoittaa virkavalmistelun tueksi lautakuntien näkemyksiä talouden tasapainotustoimenpiteistä.

Iltakoulu järjestetään torstaina 28.5.2026 klo 16.00–19.00 valtuustosalissa kaupungintalolla (Asematie 7, Tikkurila).

Esitys iltakoulun järjestämisestä viedään päätettäväksi molempiin kaupunkiympäristön toimialan lautakuntiin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 3 §:n mukaan toimitella päätetään kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitellimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään järjestää kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien yhteinen talousaiheinen iltakoulu 28.5.2026.

Liitteet:

- Ohjelmaluonnos

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut



Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunkitilalautakunnan yhteinen talousaiheinen iltakoulu 28.5.2026

Aihe: Vuoden 2027 talousarvion valmistelu ja talouden tasapainotustoimenpiteet

Aika: Torstai 28.5.2026 klo 16.00–19.00

Paikka: Valtuustosali, kaupungintalo (Asematie 7, Tikkurila)

Ohjelma

Klo 15.30 Kahvitarjoilu

Klo 16.00 Tilaisuuden avaus
kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä ja kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Mari Hynninen

Klo 16.10 Vantaan kasvun ja investointien ohjausmalli VAKIO –yleisesittely
kiinteistöjohtaja Antti Kari

Klo 16.25 Kaupunkiympäristön toimialan talousarvioesityksen valmistelu & ehdotuksia toimialan talouden tasapainotustoimiksi
apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila ja talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Klo 16.40 Investointiohjelmien valmistelutilanteen esittelyt
tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius ja kaupungininsinööri Jarno Köykkä

Klo 17.10 Ryhmätyö: toimialan talouden tasapainotustoimien priorisointi

Klo 18.10 Ryhmätöiden purku

Klo 18.40 Tilaisuuden yhteenveto
apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila, kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä ja kaupunkitilalautakunnan puheenjohtaja Mari Hynninen

Klo 19.00 Tilaisuuden päätös



7

Kaupunkitilalautakunnalle annettava tieto valtuusto- ja kuntalaisaloitteista / TeA

VD/2773/00.02.02.00/2026

TeA/JH/JR

Esitetään päätettäväksi tapa, jolla kaupunkitilalautakunnalle annetaan tieto lautakunnan toimivaltaan kuuluvista valtuusto- ja kuntalaisaloitteista.

Valtuutetun aloite- ja kyselyoikeudesta määrätään Vantaan kaupungin hallintosäännön 22 luvussa. Kaupunginvaltuusto on 23.2.2026 hyväksynyt hallintosäännön muutoksen, jolla muutettiin luvun 22 määräyksiä sekä valtuustoaloitteita koskevia käytäntöjä. Valtuustoaloitekäytäntöjä täsmennettiin muun muassa sen suhteen, millä tavoin aloitteen allekirjoittajien lukumäärä vaikuttaa aloitteen käsittelyyn. Lisäksi hallintosääntöön lisättiin valtuustoryhmille mahdollisuus tehdä ryhmäaloite. Hallintosäännön 22 luvun 1 §:n mukaan valtuustoaloitteeseen annettava vastaus on myös annettava tiedoksi lautakunnalle tai kaupunginhallitukselle tai sen jaostolle, jonka toimivaltaan tai alaisen viranomaisen toimivaltaan aloitteessa esitetty toimenpide kuuluu.

Kuntalaisaloitteista määrätään Vantaan kaupungin hallintosäännön 20 luvussa. Hallintosäännön 20 luvun 2 §:n mukaan kuntalaisaloitteen käsittelee se kaupungin viranomainen, jolla on toimivalta tehdä päätöksiä aloitteen tarkoittamassa asiassa. Muun toimielimen kuin valtuuston toimivaltaan kuuluvista aloitteista on annettava tieto toimielimelle niiden päättämällä tavalla. Toimielin voi samalla päättää, mitkä aloitteista on loppuun käsitelty.

Vantaalla on laadittu kaupunkitasoinen ohjeistus, jonka mukaan toimialoille saapuneet kuntalaisaloitteet sekä niihin annettavat vastaukset tuodaan tiedoksi asianosaiselle lautakunnalle, jonka toimivaltaan aloitteessa esitetyt toimenpiteet kuuluvat. Esitetään, että kaikki kaupunkiympäristön toimialalle saapuneet kuntalaisaloitteet ja niihin annettavat vastaukset tuodaan tiedoksi niin kaupunkiympäristölautakunnalle kuin kaupunkitilalautakunnalle. Perusteluna esitetylle toimintatavalle on se, että toimialalle saapuvat aloitteet koskevat usein sekä kaupunkiympäristölautakunnan että kaupunkitilalautakunnan tehtäväaluetta. Lisäksi kaikkien kuntalaisaloitteiden antaminen tiedoksi molemmille lautakunnille edistää lautakuntien tiedonsaantia ja suoraviivaistaa aloitteista raportointia.

Kaupunkiympäristön toimialan vastattavaksi saapuneet valtuustoaloitteet esitetään annettavaksi toimialan lautakunnille tiedoksi noudattaen hallintosäännön luvun 22 määräyksiä sekä samoja periaatteita, kuin edellä on kuvattu kuntalaisaloitteita koskien.

Tieto valtuusto- ja kuntalaisaloitteista esitetään annettavaksi kaupunkitilalautakunnalle siten, että saapuneet ja vastatut aloitteet kirjataan uuteen ”Tiedoksi merkittävät asiat”-asiakohtaan, joka käsitellään jokaisessa kokouksessa (ns. vakiopykälä). Saapuneet ja vastatut aloitteet tuodaan lautakunnalle tiedoksi otsikkotasolla ja lautakunnalla on mahdollisuus pyytää lisätietoja yksittäisistä aloitteista tai niihin annetuista vastauksista. Lautakunta ei kuitenkaan voi muuttaa kuntalais- tai valtuustoaloitteisiin annettavien vastausten sisältöä.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunkitilalautakunnalle annetaan tieto lautakunnan toimivaltaan kuuluvista valtuusto- ja kuntalaisaloitteista esittelyosassa kuvatulla tavalla.



Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))



8 Vuoden 2026 uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen työohjelmat, muutosten hyväksyminen / AK

VD/3180/00.02.02.00/2026

AK/PW

Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen työohjelmat on laadittu kaupunginvaltuuston 17.11.2025 hyväksymän 2026 talousarvion määrärahojen ja taloussuunnitelman investointiosassa esitettyihin hankkeisiin pohjautuen. Työohjelmat on hyväksytty kaupunkitilalautakunnassa 10.12.2025 § 10. Kaupungin taloustilanteen ja varhaiskasvatuksen tarkentuneiden tilatarpeiden johdosta hankkeiden ajoitukseen on tarpeen tehdä muutoksia.

Edelleen myös asemakaavojen etenemisestä, henkilöresssien muutoksista sekä rakentamisen markkinatilanteesta johtuen työohjelman sisältöön ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. Muutokset tulevat vaikuttamaan myös valmisteilla olevaan seuraavaan 10-vuoden investointisuunnitelmaan, jota koskevat päätökset tehdään erikseen talousarviokäsittelyn yhteydessä loppuvuodesta.

Kaupunginvaltuuston 17.11.2025 hyväksymän taloussuunnitelman 2026–2029 /vuoden 2026 talousarvion investointiosaa koskevien täytäntöönpano-ohjeiden mukaan määrärahat sitovat kaupunkitilalautakuntaa hankeryhmittäin. Lautakunnalla on oikeus muuttaa uudisrakentamisen hankeryhmän sisäistä määrärahajakoa rakennuskohteiden kesken, mutta sillä ei kuitenkaan ole oikeutta päättää uusista rakennuskohteista.

Merkittävimmät aikataulupoikkeamat ovat muodostuneet rakenteilla olevissa Lentolan päiväkodin ja Simonkallion koulun peruskorjaushankkeissa. Lentolan päiväkodin valmistuminen on viivästynyt rakennusurakoitsijasta johtuvista syistä. Simonkallion koulun korjaushanketta ovat viivästyttäneet ennakoitua suuremmat korjaustarpeet, minkä seurauksena myös Viertolan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen aloitusta on lykätty yhteisten väistötilojen takia. Ohjelmoitujen päiväkotien korjaustöiden ajoitusta on jouduttu tarkistamaan olemassa olevien väistötilojen ajallisen käytettävyyden mukaan.

Seuraavien työohjelmien mukaan TS-kaudella 2026–2029 valmistuvaksi ohjelmoitujen päiväkotihankkeiden aloitusta tai jatkovaiheita on siirretty: Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja muutostyöt, Vaaralan Talkootien päiväkotit, Ruutulipun päiväkotit, Kivenkolon päiväkotit, Muuran hankkeen päiväkotit (ent. Aviapoliiksen päiväkotit III) sekä Tikkurilan alueen päiväkotit ja Tikkurilan III päiväkotit. Vuoden 2026 vuokrahankeeksi suunniteltua Itä-Hakkilan päiväkotipaviljonkia ei toteuteta lainkaan, koska Hakunilan alueen päiväkotikapasiteetti on riittävä ilman tätä hanketta. Uutta päiväkotirakennusta oli toivottu lähinnä varhaiskasvatuspalvelun saavutettavuuden ja Talkootien päiväkodin myöhentämisen takia.

Useiden päiväkotihankkeiden lykkääminen on mahdollista muuttuneen varhaiskasvatustilanteen johdosta. Vuoden vaihteen jälkeen tarkentunut varhaiskasvatusikäisten lasten määrä poikkeaa merkittävästi aikaisemmista väestöennusteista. Vuonna 2027 valmistuvaksi suunniteltu Metsolanmäen päiväkodin laajennustarve tarkistetaan ja hankkeen toteutus voidaan siirtää 2030-luvulle. Samalle vuodelle ohjelmoitua Talkootien päiväkodin hanketta ei ole tarve edistää toistaiseksi. Ruutulipun päiväkodin koko tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa, tavoitteena päiväkodin valmistuminen vuonna 2029. Suunnitteilla olevan Kivenkolon päiväkodin rakentaminen siirtyy valmistuvaksi vuonna 2030 odottaen asemakaavan vahvistusta. Muuran päiväkotit toteutetaan kouluhankkeen kanssa samaan aikaan perusopetustarpeen mukaan. Tikkurilan alueen päiväkotit odottaa asemakaavamuutosta Simonkodin viereen. Rakennuspaikka



on haasteellinen ja edellyttää mm. kadun ja pysäköintialueen uudelleen rakentamista. Tikkurilan III päiväkodin toteutus siirtyy 2030 luvulle, kunnes Värtehtaan alueen infra valmistuu.

Edellä mainittujen päiväkotihankkeiden muutokset heijastuvat vasta lähivuosien rahoitustarpeisiin. Muiden 2030-luvulle ohjelmoitujen päiväkotien tarve tarkistetaan seuraavan investointiohjelman valmistelun yhteydessä, jolloin myös hankkeiden valmisteluaikatauluun tehdään vastaavat muutokset.

Itä-Hakkilan koulun peruskorjauksen suunnitteluvaiheessa on päädytty korvaamaan vanhin rakennusosa uudisrakennuksella ja toteutusta vastaava muutos näkyy hankeryhmäkohtaisissa työohjelmissä. Koko hankkeen vuoden 2026 ennuste on noin 4 milj. euroa budjetoitua pienempi edullisten urakkatarjousten ansioista.

Askiston koulun peruskorjauksen ja laajennuksen tarveselvitystä tarkastellaan uudelleen kustannusten alentamiseksi, joten suunnittelu tulee myöhästymään työohjelman mukaisesta aikataulusta. Hanke on edelleen vaille investointirahoitusta.

Kaupunkikulttuurin hankkeista Hakunilan urheilupuiston tapahtuma- ja varastotilan, Elmon urheilupuiston huoltorakennuksen, Tikkurilan urheilupuiston kenttien katsomo ja huoltotilojen sekä Tikkurilan liikuntahallin ajoitusta tarkennetaan. Hakunilan urheilupuiston tapahtuma- ja varastotilaa ei ole otettu huomioon urheilupuiston yleissuunnitelmassa ja edellyttää kaavatarkastelua. Elmon urheilupuiston huoltorakennuksen ja Tikkurilan urheilupuiston kenttien katsomo ja huoltotilojen rakentaminen soviteetaan alueiden ja kenttien rakentamisaikatauluihin tavoitteena edistää ensin kiinteiden hallien rakentamista. Näiden hankkeiden säästövaikutukset vuodelle 2026 ovat vain noin 150 tuhatta euroa, koska hankkeiden valmistelu tehdään omana työnä.

Asukastupa Leinelän rakentaminen oli ohjelmoitu vuoden 2026 lopulle ja uudisrakentamishjelmassa hankkeen toteutukseen oli budjetoitu 600 000 € Leinelä Kehitys Oy:n rahoituksen lisäksi. Kaupunkikulttuurin toimiala ei ole pitänyt asukastupaa tarpeellisena ja asunto-osakeyhtiöiden sijoittamille varoille etsitään alueen asukkaille hyödyllisempää käyttöä.

Villa Grönbergin rakennuksessa tehdään parhaillaan pienimuotoisia korjaustöitä ja tilat otetaan kaupunkiympäristön toimialan kokouskäyttöön. Käyttötarkoituksen muutostöiden ja peruskorjaustöiden hankkeiden valmistelu tehdään myöhemmin. Hankkeelle ei ole varattu erillistä määrärahaa, koska kustannukset eivät ole tiedossa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien suunnittelu- ja työohjelmien hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä esittelytekstissä kuvatut muutokset vuoden 2026 uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen työohjelmiin.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 749 2592

([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))



9 Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksyminen ja vuokratilan toimittajan valinta / AK

VD/53/10.03.02.01/2026

AK/PW/JV/AV

Keimolanmäen koulun vuonna 2019 valmistunutta väliaikaista paviljonkikoulua laajennetaan arviolta 160 brm² kokoisella oppimistilamoduulilla. Vuokrattava ja tilapäinen moduuli rakentuu koulun tontin etelänurkan nurmikkoalueelle ja liittyy nykyisen koulurakennuksen käytävätilaan. Toimittajaksi esitetään Parmaco Oy:tä.

Laajennusosa tarvitaan vastaamaan koulun kasvaneeseen tilatarpeeseen. Koulun nykyiseen musiikki- luokkaan joudutaan perustamaan erityisluokka ja nykyinen teknisen työ luokka muutetaan opetustilaksi. Oppimistilamoduuli toimii myös iltapäiväkerhon tiloina.

Oppimistilamoduuli sisältää musiikkiluokan ja pehmeiden käsitöiden tilan (70 m²), kovien käsitöiden oppimistilan (55 m²) ja kovien käsitöiden materiaalivaraston (10 m²), jolloin moduulin yhteenlaskettu hyötyala on 135 hym².

Moduulin ilmanvaihtokonehuoneen (n. 10 m²) sijainti määritetään suunnitteluvaiheessa. Ilmanvaihtokonehuoneen mahdollinen sijainti on esimerkiksi moduulin katto tai muu toimiva ja tehokas sijaintivaihtoehto.

Kovien käsitöiden oppimistilaan ei asenneta teknisen työn koneita tai purunpoistoa ja tila varustellaan koulun nykyisen teknisen työn tilan höyläpenkeillä. Tilaan asennetaan käyttötarkoitukseen sopiva vähän tilaa vievä pölynpoistojärjestelmä.

Oppimistilamoduuli ja Keimolanmäen koulun nykyinen väliaikainen koulurakennus palvelevat koulun oppilaita arviolta vuoteen 2031, kunnes Keimolanmäen koulun uusi koulurakennus valmistuu. Keimolanmäen uusi koulurakennus tullaan myöhemmin rakentamaan samalle tontille nykyisen väliaikaisen paviljonkikoulun pohjoispuolelle.

Keimolanmäen koulun tontilla on rakennusoikeutta 6 500 k-m², josta jo rakennettua kerrosalaa on 3 887 k-m². Rakennusoikeutta tontilla on edelleen 2 613 k-m².

Hankesuunnitteluvaiheessa toimitilajohtaminen arvioi alustavasti vuokrattavan tilakokonaisuuden vuokratilakustannuksiksi noin 104 550 €/vuosi (alv 0 %) ja tilakustannusten tarkentuvan jatkosuunnittelun myötä.

Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin tarveselvitys-hankesuunnitelmaa on valmisteltu yhdessä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Toimitilajohtamisen sekä muiden Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa.

Nyt päätettävänä oleva tarveselvitys-hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 7.4.2026 ja hanke sisältyy Vantaan kaupungin investointiohjelmaan vuokrahankkeena.



Toimitilajohtaminen pyysi nykyisen koulurakennuksen aiemmin toteuttaneelta Parmaco Oy:ltä sähköpostilla tarjouksen valmistellun tarveselvitys-hankesuunnitelman pohjalta. Tarjouspyynnön mukaan varsinainen vuokra-aika on 1.11.2026-30.8.2030 (46 kk) sekä mahdolliset optiokaudet 1+1+1+1 vuotta.

Parmaco Oy tarjosi 26.2.2026 kohteeseen käytettyä, uudenveroiseksi kunnostettua koulutilaratkaisua, mikä on kaupungin kiertotaloustavoitteiden mukainen ratkaisu.

- Määräaikaisen vuokra-ajan 1.11.2026-30.8.2030 (46 kk) kiinteä vuokra oli 17 025 €/kk (alv 0 %). Kokonaisvuokra 46 kk:n ajalle on yhteensä 783 150 € (alv 0 %). Vuosivuokra varsinaiselta sopimuskaudelta on 204 300 € /v.
- Jatkovuokrauksen optiohintana on 3 405 €/kk eli 40 860 €/vuodessa (alv 0 %). Kaikkien optiovuosien vuokra on yhteensä 163 440 € (alv 0 %).
- Jatkovuokrauksen optiohinnat sidotaan 4/2026 elinkustannusindeksiin. Mahdollista optiovuokraa tarkistetaan option alkamiskuukauden vastaavaan indeksitasoon.

Käydyissä hankintaneuvotteluissa arvioitiin pohjaratkaisua ja tilasijoittelua on yhteisesti käyttäjän ja Parmaco Oy:n kanssa. Neuvottelun perusteella Parmaco Oy tarkasteli suunnitelmaratkaisuaan käyttäjän tarpeiden näkökulmasta:

- rakennuksen sijoittelu muuttui lähemmäs vanhaa rakennusta (olevan nuorehkon puuston säästämiseksi)
- pohjaratkaisua siten, että alkuperäisen ratkaisuehdotuksen käytävätiloja muokattiin opetustilakäyttöön

Yllä olevista muutoksista aiheutuvat lisäkustannukset ovat yhteensä 66 276 euroa (alv 0 %), mistä saatiin tarjous sähköpostitse 26.3.2026.

Laajennusosan kokonaiskustannus tulee saatu muutostarjous huomioiden olemaan 783 150 euroa (46 kk määräaika) + 163 440 euroa (mahdolliset optiot) + 66 276 euroa (tarvittavat muutokset tarjoussuunnitelmaan); yhteensä 1 012 866 euroa (alv 0 %). Lisäksi laajennuksen ylläpitokulut ovat arviolta 14 000 euroa vuodessa. Kustannukset tulee huomioida tulevien vuosien käyttötalousbudjetissa.

Hintaa korottavana tekijänä on pääosin rakennuspaikan huonot pohjaolosuhteet sekä halutun sijainnin vaatima palomuurirakenne perustuksineen. Toisaalta esitetyllä ratkaisulla ei tarvitse tehdä olemassa oleviin pysäköintipaikkoihin tai piha-alueisiin muutoksia eikä se estä tulevaa pysyvän koulun rakentamista.

Tilaajavastuuseelvitys esitettävästä toimittajasta on tehty. Saadut tarjoukset ovat nähtävillä kokouksessa.

Kyseessä on hankintalain § 136 2 mom. kohtien 2 ja 3 mukainen lisähankinta. Lisähankinnan peruste on, että laajennusosa liitetään Parmaco Oy:n omistaman nykyisen rakennuksen teknisiin järjestelmiin mm. veden, lämmityksen ja sähkön osalta. Lisähankinta ei ylitä hankintalain mukaista 50 % osuutta aiemmas-ta hankinnasta, jonka kokonaisarvo ollut aikanaan 6 760 800 euroa (alv 0 %).

Hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaisesti hankintayksikön on toimitettava julkaistavaksi hankintasopimuksen muuttamista koskeva ilmoitus Hilmassa. Muutosilmoituksen julkaisemisen jälkeen on noudatettava 14 päivän odotusaikaa ennen sopimuksen tekemistä.”

Toimitilajohtamisen rakennuttaminen esittää, kohteen toteuttajaksi valitaan Parmaco Oy, koska yritys on antanut määräaikaan mennessä hyväksyttävän tarjouksen ja koska uusi tila rakentuu olemassa



olevan Parmacon paviljongin kylkeen ja liittyy olevan rakennuksen järjestelmiin. Suunnitelma pystytään toteuttamaan annetuin reunaehdoin ehdotettuun kohtaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 2 kohdan mukaan Kaupunkitilalautakunta päättää toimintaan liittyvien 1 000 000–3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteiseen) ja 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. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja –antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukauden ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa tai, määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin 13.2.2026 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma,
- hankkia oppimistilamoduuli Parmaco Oy:n tarjouksen 26.2.2026 mukaan 46 kk:n määräajaksi 1.11.2026 alkaen kiinteään vuokrahintaan 17 025 euroa/kk (alv 0 %),
- hyväksyä tilamuokkausten hintavaikutus yhteishintaan 66 276 euroa (alv 0 %) Parmaco Oy:n tarjouksen 26.3.2026 mukaisesti,
- valtuuttaa toimitilapäällikkö päättämään mahdollisten optioiden käytöstä.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Keimolanmäen koulun oppimistilamoduuli, 13.2.2026 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (päätöskohta a)
4. Hankintaohje ja valitusosoitus (päätöskohdat b-d)

Lisätiedot:

palveluverkkoasiantuntija Hannu Haarala, puh. 040 547 5907
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
rakennuttaja-arkkitehti Thomas Laine, puh. 050 314 5086
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KEIMOLANMÄEN KOULUN OPPIMISTILAMODUULI

LAAJENNUKSEN TARVESELVITYS- HANKESUUNNITELMA



Oppimistilamoduulin esitetty sijainti: paviljonkikoulun tontin etelänurkan nurmikkoalue.

13.2.2026

Hava/TLa



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|-----------|
| 1 HANKETIETOKORTTI..... | 6 |
| 2 YHTEENVETO..... | 7 |
| 3 HANKKEEN PERUSTEET..... | 7 |
| 3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan..... | 8 |
| 3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen..... | 8 |
| 3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselvitykset) | 9 |
| 3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset | 9 |
| 3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset | 10 |
| 4 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET | |
| | 10 |
| 4.1 Tilojen toiminnan kuvaus ja vaatimukset | 10 |
| 4.1.1 Kovien käsitöiden oppimistila ja materiaalivarasto | 10 |
| 4.1.2 Pehmeiden käsitöiden ja musiikin oppimistila | 10 |
| 4.1.3 Pihan vaatimukset..... | 10 |
| 4.1.4 Muuta | 10 |
| 4.2 Tilaohjelma | 11 |
| 5 RAKENNUS | 11 |
| 5.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset..... | 11 |
| 5.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet..... | 11 |
| 5.0.2 Tilatehokkuustavoite | 11 |
| 5.0.3 Muuntojoustovaatimus | 11 |
| 5.0.4 Ääniolosuhteet | 11 |
| 5.0.5 Palotekniset vaatimukset..... | 12 |
| 5.0.6 Sisäilmataavoitteet | 12 |
| 5.1 Arkkitehtoniset tavoitteet..... | 12 |
| 5.2 Esteettömyystavoitteet..... | 12 |
| 5.3 Rakennetekniset tavoitteet | 13 |

| | |
|---|----|
| 5.4 LVIA-tekniset tavoitteet | 13 |
| 5.4.1 Lämmitys ja jäähdytys | 14 |
| 5.4.2 Ilmanvaihto | 15 |
| 5.4.3 Vesi ja viemäri | 16 |
| 5.4.4 Automaatio | 16 |
| 5.4.5. Huoltokirja | 17 |
| 5.5 Sähkötekniset tavoitteet | 17 |
| Yleistä | 17 |
| 5.5.1 Aluesähköistys ja liittymät | 17 |
| 5.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset | 18 |
| 5.5.3 Maadoitukset ja potentiaalintasaukset | 18 |
| 5.5.4 Johtotiet | 18 |
| 5.5.5 Johdot ja niiden varusteet | 18 |
| 5.5.6 Valaistusjärjestelmät | 19 |
| 5.5.7 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta) | 20 |
| 5.5.8 Yhteisantennijärjestelmä | 20 |
| Rakennukseen ei rakenneta erillistä yhteisantenniverkkoa, vaan tarvittaessa tv-lähetysksiä voidaan seurata tietoliikenneverkon kautta. | 20 |
| 5.5.9 Info-TV-järjestelmä | 21 |
| Rakennus varustetaan info-tv-järjestelmällä osana yleiskaapelointijärjestelmää. Näyttöjä asennetaan mm. käytäville, auloihin. Laitteet ja ohjelmistot käyttäjien erillishankinnassa | 21 |
| 5.5.10 Äänentoisto- ja AV-järjestelmät sekä kuulorajoitteisten induktiosilmukat | 21 |
| 5.5.11 Keskuskellojärjestelmä | 21 |
| 5.5.12 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet | 21 |
| 5.5.13 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä | 22 |
| 5.5.14 Rikosilmoitusjärjestelmä | 22 |
| 5.5.15 Videovalvontajärjestelmä | 22 |
| 5.5.16 Häätälukitusjärjestelmä | 22 |
| 5.5.17 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä | 22 |
| 5.5.18 Merkki- ja turvavalistusjärjestelmä | 23 |
| 5.5.19 Palohälytysjärjestelmä | 23 |
| 5.5.20 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä | 23 |
| 5.5.21 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät | 23 |
| 5.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet | 24 |

| | |
|---|-----------|
| 6 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA | 24 |
| 6.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta | 24 |
| 6.2 Rakennuspaikan ominaisuudet | 24 |
| 6.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet | 28 |
| 7. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE | 28 |
| 8. KUSTANNUKSET | 28 |
| 8.1 Rakennuskustannukset | 28 |
| 8.2 Käyttökustannusennuste | 28 |
| 8.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste | 29 |
| 9 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU | 29 |
| 10 TYÖTURVALLISUUSASIAT | 29 |
| 11 RISKIT | 29 |
| 12 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ | 30 |

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

2/2026

Rakennuttaja-arkkitehti /Thomas Laine

Liitteet:

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: ilmakuva
- Liite 3: asemakaavaote ja -määräykset
- Liite 4: tonttikartta
- Liite 5: alustava perustamistapalausunto / pohjatutkimus

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
- Perusopetuksen tilakortit
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA-suunnitteluohjeet
- Pedagoginen suunnitelma (Kason asiakirja, opetustilat)

1 HANKETIETOKORTTI

VD/53/10.03.02.01/2026

| | | | | | | |
|--|------------------------|---|------------------------|--|---|----------------------------|
| Kohteen nimi: Keimolanmäen koulun oppimistilamoduuli | | | | | | |
| Tarpeen kuvaus: Keimolanmäen koululle rakennetaan väliaikainen laajennusosa koviin käsitöiden, sekä musiikin ja pehmeiden käsitöiden opetusta varten. Oppimistilamoduuli toimii myös iltapäiväkerhon tiloina. | | | | | | |
| Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Nykyisen paviljonkikoulun tontin koillispuolelle valmistuu uusi koulurakennus arviolta vuonna 2031. | | | | | | |
| Tarpeen perustelut: Koulun opetus- ja varastotilat ovat riittämättömät oppilasmäärälle. Nykyiseen musiikkiluokkaan joudutaan perustamaan erityisluokka ja nykyinen teknisen työn tila muutetaan opetustilaksi. Uusi oppimistilamoduuli tarvitaan vastaamaan kasvaneeseen tilatarpeeseen. | | | | | | |
| Käyttäjätöimiala(t): Kasvatuksen ja oppimisen toimiala | | | | | | |
| Kaupunginosa: 22 Keimola | | Kiinteistötunnus: 092-022-0013-0001 | | | Tontin pinta-ala: 16 258 m ² | |
| Osoite ja tontti: Ajolenkki 8, 01700 Vantaa | | Kaavatiedot: Asemakaava 220200 | | | Rakennusoikeus: 6500 m ² (josta käytetty 3887 m ²) | |
| Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %) | | | | Investointikustannus | | |
| | brm² | htm² | hym² | € | € / brm² | € / htm² |
| Uudisrakennus | - | - | - | - | - | - |
| Laajennus / lisärakennus | 160 | 148 | 135 | - | - | - |
| Muutos / peruskorjaus | - | - | - | - | - | - |
| Hankkeen tilapaikkamäärä | | | | - | | |
| Investointikustannus tilapaikkaa kohden | | | | - € / tilapaikka | | |
| Väistötilan tarve: Ei tarvetta väistötilalle. | | | | | | |
| Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Hanke on vuokrahanke, joten sillä ei ole määrärahavarausta investointiohjelmassa. | | | | | | |
| Hankkeen toteutusaikataulu: Valmistuminen 12/2026 tai mahdollisimman pian. | | | | | | |
| Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %): Siivouuskulut 8550 €/vuosi. | | | | | | |
| Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle € / v (alv 0 %): Ei uusia toimintakustannuksia. | | | | | | |
| Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € / v (alv 0 %): 40 000 € | | | | | | |
| Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle: 96 000 €/vuosi | | | | | | |
| Tuleva vuokra | | | | 50 € / brm ² / kk (alv 0 %) | | |
| Vuokravaikutus | | 8000 € / kk | | 96 000 € / v | | |
| Vuokravaikutus/tilapaikka | | 50,31 € / kk | | | | |
| Laatija (t): Thomas Laine, Hannu Haarala | | | | Päivämäärä: 13.2.2026 | | |

2 YHTEENVETO

Keimolanmäen koulun vuonna 2019 valmistunutta väliaikaista paviljonkikoulua laajennetaan arviolta 160 brm² kokoisella oppimistilamoduulilla. Vuokrattava ja tilapäinen moduuli rakentuu koulun tontin etelänurkan nurmikkoalueelle ja liittyy nykyisen koulurakennuksen käytävätilaan.

Laajennus tarvitaan vastaamaan koulun kasvaneeseen tilatarpeeseen. Koulun nykyiseen musiikkiluokkaan joudutaan perustamaan erityisluokka ja nykyinen teknisen työ luokka muutetaan opetustilaksi. Oppimistilamoduuli toimii myös iltapäiväkerhon tiloina.

Oppimistilamoduuli sisältää musiikkiluokan ja pehmeiden käsitöiden tilan (70 m²), kovien käsitöiden oppimistilan (55 m²) ja kovien käsitöiden materiaalivaraston (10 m²), jolloin moduulin yhteenlaskettu hyötyala on 135 m². Moduulin ilmanvaihtokonehuoneen (n. 10 m²) sijainti määritetään suunnitteluvaiheessa. Ilmanvaihtokonehuoneen mahdollinen sijainti on esimerkiksi moduulin katto tai muu toimiva ja tehokas sijaintivaihtoehto. Kovien käsitöiden oppimistilaan ei asenneta teknisen työn koneita tai purunpoistoa ja tila varustellaan koulun nykyisen teknisen työn tilan höyläpenkeillä. Tilaan asennetaan käyttötarkoitukseen sopiva vähän tilaa vievä pölynpoistojärjestelmä.

Oppimistilamoduuli ja Keimolanmäen koulun nykyinen väliaikainen koulurakennus palvelevat koulun oppilaita arviolta vuoteen 2031, kunnes Keimolanmäen koulun uusi koulurakennus valmistuu. Keimolanmäen uusi koulurakennus rakennetaan samalle tontille nykyisen väliaikaisen paviljonkikoulun pohjoispuolelle.

Keimolanmäen koulun tontilla on rakennusoikeutta 6500 k-m², josta jo rakennettua kerrosalaa on 3887 k-m². Rakennusoikeutta tontilla on edelleen 2613 k-m².

Keimolanmäen koulun oppimistilamoduulin tarveselvitys-hankesuunnitelmaa on valmisteltu yhdessä Kasvatuksen ja oppimisen toimialan, Toimitilajohtamisen sekä muiden Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa.

3 HANKKEEN PERUSTEET

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Keimolanmäen koulu on alakoulu (1.–6. Luokat) ja se kuuluu kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031. Koulu vastaa Kivistössä erityisesti Keimolanmäen kaupunginosan perusopetuksen palvelutarpeeseen. Samassa rakennuksessa koulun kanssa toimii myös päiväkoti. Vantaan kaupungin talouden tasapainotusohjelman vuoksi Keimolanmäen koulun ja päiväkodin uuden pysyvän rakennuksen valmistumista on siirretty vuoteen 2031.

Alueen koulujen koulutuksellisen tasa-arvon indeksit (KOTA-indeksi) ovat korkeat, mikä tarkoittaa Keimolanmäessä olevan suhteessa enemmän pienituloisia, työttömiä, vain perusasteen suorittaneita ja vieraskielisiä kuin Vantaalla keskimäärin. Huono-osaisuuden riskitekijöiden kasautuminen ja heikompi sosioekonominen asema alueella heijastuu lapsiperheiden ja koulun oppilaiden suurempaan tuen tarpeeseen.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Keimolanmäen koulussa on 159 oppilasta lukuvuonna 2025–2026. Uudelle oppimistilamoduulille on tarve, vaikka koulun oppilasmäärä on pienempi, kuin koulun kapasiteetti. Koululla on erityislaatuinen tilanne, jossa tilatarve koululle muodostuu ennen oppilasmäärän lähestyessä kapasiteettia. Tämä johtuu monien oppilaiden suuren oppimisen tuen tarpeen, sekä varastotilojen puutteen vuoksi. Lisäksi tilatarpeeseen vaikuttavat pienet oppilasryhmät, joten tiloja tarvitaan enemmän. Ryhmiä ei voida yhdistää, koska oppimistiloihin ei mahdu yhdistettyjä ryhmiä.

Nykyistä väliaikaista koulurakennusta ei alun perin suunniteltu käytettäväksi 2020-luvun loppuun saakka. Nyt sen käyttöä suunnitellaan jatkettavan ainakin vuoteen 2031 saakka, jolloin pysyvän uudisrakennuksen on määrä valmistua.

Keimolanmäen koulun lisätilatarvetta on selvitetty huolellisesti syksystä 2024 saakka. Selvityksen johtopäätöksenä kouluun tehtiin tilamuutoksia syyslomalla 2025 ja todettiin tarve tämän tarveselvitys-hankesuunnitelman oppimistilamoduulille. Selvitys toteutettiin sijoittamalla nykyiset ja tulevat oppilasryhmät nykyisiin tiloihin 2025–2031. Selvityksessä huomioitiin myös oppilasmäärän ennustettu kasvu. Nykyisten tilojen riittämättömyys kulminoituu seuraaviin opetuksen järjestämisen kannalta kriittisiin ongelmiin: 1) Koulussa on tällä hetkellä oppimistila, joka toimii verstaana, puutavaran varastona, kotitalouden

opetustilana, pienryhmäisten uskontojen opetustilana, resurssiopettajan tilana ja iltapäiväkerhotilana. Tämä ei ole työturvallisuuden, hygienian ja toiminnan kannalta kestävä ratkaisu. 2) Kouluun on tarpeen perustaa uusi pysyvä erityisluokka, mutta jakotiloja on riittämättömästi. 3) Nykyisen koulurakennuksen oppimistiloja ja niiden välisiä seiniä ei ole suunniteltu musiikin opetukseen soveltuviksi. Herkästi häiriöihin reagoivien oppilaiden oppimisrauhan takaamiseksi musiikinopetus tulee siirtää oppimistilamoduuliin.

Koulu tarvitsee erityisesti taito- ja taideaineiden oppimistiloja tukeakseen heikon sosioekonomisen alueen oppilaiden motivaatiota oppimiseen. Oppimistilamoduulin avulla kaikille ryhmille löytyy oma oppimistila, musiikin ja tekstiilityön opetus voidaan toteuttaa opetussuunnitelman tavoitteiden mukaisesti, sekä pystytään kompensoimaan riittämättömien sisäliikuntatilojen aiheuttamaa haittaa taito- ja taideaineiden opetuskokonaisuudessa. Syksystä 2026 alkaen käsityön opetuksen tuntimäärä lisääntyy Keimolanmäen alakoulun luokilla. Rakennettava oppimistilamoduuli tarjoaa myös alueen asukkaille kokoontumis- tai kerhotilan, jollaista alueella kovasti tarvitaan.

Kivistön suuralueen ja Keimolanmäen kaupunginosan perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan koko kymmenvuotiskauden ajan (virallinen väestöennuste 2025). Keimolanmäen koulun oppilasennusteen 2025 mukaan myös Keimolanmäen koulun oppilasmäärä kasvaa. Alla näkyvä taulukko näyttää Keimolanmäen koulun oppilasmäärän ennustetun muutoksen vuosina 2025–2034 (oppilasennuste 2025).

| Keimolanmäki | | | | | | | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
| Students | 159 | 169 | 180 | 189 | 197 | 212 | 240 | 244 | 246 | 254 |

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

Keimolanmäen koulun Koulujohtajan Maria Savolaisen laatima, Selvitys Keimolanmäen koulun tilatarpeista ja tilojen muutostarpeista 30.10.2025.

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

Nykyisen paviljonkikoulun kunnossa ei tämän tarveselvitys-hankesuunnitelman työn yhteydessä ole ilmennyt puutteita. Rakennus on kuusi vuotta vanha.

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Kivistön kouluverkkoselvitys 2022.

Kasvatuksen ja oppimisen toimialan johtoryhmän päätös investointiesityksestä, kevät 2025.

4 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

4.1 Tilojen toiminnan kuvaus ja vaatimukset

4.1.1 Kovien käsitöiden oppimistila ja materiaalivarasto

Oppimistilamoduulin kovien käsitöiden oppimistila on kooltaan 55 m² ja tilaan liittyvän materiaalivaraston koko on 10 m². Kovien käsitöiden oppimistilaan ei asenneta teknisen työn koneita tai purunpoistojärjestelmää ja tila varustellaan koulun nykyisen teknisen työn tilan höyläpenkeillä ja kaapeilla. Tilaan asennetaan käyttötarkoitukseen sopiva vähän tilaa vievä pölynpoistojärjestelmä (kts. 5.4.2 Ilmanvaihto).

4.1.2 Pehmeiden käsitöiden ja musiikin oppimistila

Oppimistilamoduulin pehmeiden käsitöiden ja musiikin oppimistila on kooltaan 70 m². Oppimistilaan toteutetaan seiniä kiertämään pöytätasot ompelukoneille. Soittimet musiikinopetusta varten säilytetään oppimistilassa ja kaapeissa. Kovien ja pehmeiden käsitöiden oppimistilojen sijaitessa vierekkäin mahdollistuu aineiden välinen yhteistyö. Tila suunnitellaan myös iltapäiväkerhon tarpeet ja vaatimukset huomioiden.

4.1.3 Pihan vaatimukset

Oppimistilamoduuli sijoittuu koulu tontin etelänurkan nurmikkoalueelle kohtaan, jossa ei kasva puita. Tontin etelänurkkaa reunustavia puita ei saa kaataa tai vahingoittaa oppimistilamoduulia rakennettaessa.

4.1.4 Muuta

Oppimistilamoduuli liittyy nykyisen rakennuksen käytävään. Alustavan tarkastelun perusteella musiikkiluokkaan ja koviin käsityöiden luokkaan toteutetaan omat sisäänkäynnit käytävätiloista B123 ja C142. Moduuli peittää myös nykyisen koulun neljä ikkunaa. Käytävätilan C142 kaksi ikkunaa tulee säilyttää. Mikäli suunnitteluvaiheessa todetaan, että kahta ikkunaa ei voida säilyttää tulee käytävätilan C142 itseinustalle toteuttaa uusi ikkuna.

4.2 Tilaohjelma

Koviin käsityöiden oppimistila 55 m²

Koviin käsityöiden materiaalivarasto 10 m²

Pehmeiden käsityöiden, musiikinopetuksen ja iltapäiväkerhon oppimistila 70 m²

Ilmanvaihtokonehuone (sijoitetaan esimerkiksi moduulin katolle tai katon alustilaan) n. 10 m²

5 RAKENNUS

5.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

5.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Liitetään oppimistilamoduulin valaistuksen, ilmanvaihdon sekä lämmityksen ohjaus olemassa olevaan, modernisoituun automaatiojärjestelmään. Järjestelmä on etävalvottava.

5.0.2 Tilatehokkuustavoite

Tilatehokkuustavoitteet Vantaan kaupungin ohjeistuksen ja tilaohjelman mukaisesti.

5.0.3 Muuntojoustovaatimus

Tilat tulee suunnitella muuntojoustaviksi. Suunnittelussa huomioidaan koulun pedagoginen toiminta ja iltapäiväkerhon tarpeet.

5.0.4 Ääniolosuhteet

Koviin käsityöiden ja musiikin oppimistilojen äänieristys ja akustiikka suunnitellaan Vantaan kaupungin perusopetuksen tilakorttien mukaan akustikon ohjeita ja suunnitelmia noudattamalla. Musiikkiluokkaa ei rakenneta ”huone huoneessa” -periaatteella.

5.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennuksen paloteknistä osastointia ei muuteta.

5.0.6 Sisäilmatavoitteet

Tavoitteena on sisäilmaltaan terveelliset ja turvalliset tilat. Tilojen sisäilman tulee täyttää pääosin Sisäilmayhdistys ry:n Sisäilmastoluokituksen sisäilmaluokan S2 vaatimukset, paitsi kesälämpötilojen osalta voidaan noudattaa S3 lämpötilatasoja.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen määrätään kosteudenhallintakoordinaattori suunnittelun tilaamisvaiheessa rakennusten käyttöönottoon asti. Hankkeessa noudatetaan P1-puhtaustasoa. Suositeltava toimintatapa on määrätä hankkeeseen puhtaudenhallintakoordinaattori, ja noudattaa ohjetta Puhtausluokan P1-mukainen rakennuttaminen ja valvonta (Sisäilmayhdistys 2024).

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

Rakennuksen tulee olla kaikilta osin helposti puhtaana pidettävä ja julkisen tilan kulutusta kestäviä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen siivouksen toteutumisen esteettömyys. Materiaalien päästöluokka on M1.

5.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Uuden oppimistilamoduulin tulee liittyä nykyiseen väliaikaiseen koulurakennukseen muodostaen sen kanssa eheän arkkitehtonisen kokonaisuuden.

Väliaikaisessa paviljonkikoulussa ei ole väestönsuojaa. Oppimistilamoduuli ei vaikuta koulun väestönsuojatarpeisiin.

5.2 Esteettömyystavoitteet

Oppimistilamoduulin luokkatiloihin toteutetaan esteetön kulku.

5.3 Rakennetekniset tavoitteet

Rakennus voitaneen perustaa täyttömaakerroksen alapuolisen tiiviin, luonnollisen kitkamaakerrostuman varaan murskekerroksen välityksellä. Alueella muodostuu pohjavettä Keimolanmäen viereiselle suojellulle suoalueelle. Puhtaat hulevedet käsitellään Vantaan hulevesiohjeen mukaan.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Radon on mitattu koulun tontin alueella. Mittaustulokset ovat selvästi alle tavoitearvon. Radonin mittaustarvetta ei tämän perusteella ole.

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

Oppimismoduulirakennus on yksikerroksinen ja se liittyy kiinni olemassa olevaan koulupaviljonkirakennukseen. Paviljonkirakennuksen energiatehokkuudelta edellytetään määräysten mukaista tasoa. Rakenteet suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja toteutuskelpoisiksi. Ulkovaipan sisäpinnan sekä elementtien liitoskohtien tiiveyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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

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

Rakentamisen puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Pintamateriaaliluokka on M1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Akustiikkaan kiinnitetään erityistä huomiota.

5.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVIA-tekniisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet lämmityksen, sisäilman laadun sekä vesi- ja viemäritoimintojen osalta. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa sekä laite- ja järjestelmähankinnoissa ja -asennuksissa.

Järjestelmät ovat etäohjattavia ja –seurattavia, sekä tarpeen mukaisin mittarein varustettuja, mikä mahdollistaa rakennuksen ja sen eri tilojen ja käyttöpaikkojen tekniisten järjestelmien ohjausmuutokset sekä energian ja veden käytön seurannan.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia ympäristöministeriön määräyksiä ja ohjeita / oppaita, Vantaan viranomaisten määräyksiä, Sisäilmastoluokituksen 2018 ohjeita soveltuvin osin sekä Vantaan kaupungin teknisiä suunnitteluohjeita. Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita.

Sisäilmaston laatuluokka on S2 (Sisäilmaluokitus 2018). Lämpötilan osalta luokka on S3 kesäolosuhteissa. Rakennustöiden ja IV-töiden puhtausluokka on P1. Rakennusmateriaalien ja IV-tuotteiden päästöluokka on M1. Ilmanvaihtojärjestelmien tiiviysluokka CEN/TR 16798-4 mukaan ATC3.

Teknisen työn ja muiden opetustilojen LVIA-tekniikka suunnitellaan ja varustetaan opetushallituksen/Avin ohjeiden ja opetussuunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

Rakennuksen akustiikka on otettava huomioon LVIA-suunnittelussa. Rakennuksen akustiikka on suunniteltava ja toteutettava tilojen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä perusteluineen ja ohjeineen.

LVIA-järjestelmien laitteet sijoitetaan siten, että ne ovat turvallisesti huollettavissa, korjattavissa, vaihdettavissa ja tarkastettavissa.

Hanke sisältää tilaohjelmasta johtuvat muutostarpeet. Suunnittelu- ja toteutustyö on Kuivaketju 10 alainen.

Rakennukselle laaditaan energiaselvitys kahdessa vaiheessa. Uusien ilmanvaihtokoneiden osalta SFP-luku max. 1,7 kW/m³/s ja LTO-hyötysuhde min. 70 %.

5.4.1 Lämmitys ja jäähdytys

Lämmöntuotto toteutetaan kaukolämmöllä. Rakennus liitetään nykyisen kiinteistön kanssa samaan kaukolämpöverkoston, ja kaikki siihen tarvittavat muutokset sisältyvät urakkaan. Nykyisen lämmitysjärjestelmän muutokset tarkentuvat suunnitteluvaiheessa.

Lämmönjakotapa voi olla radiaattoripatterilämmitys (esim. ulkoseinustoille) tai lattialämmitys (tarkennus kohteen mukaan). Eteiset varustetaan lämmityksen lisäksi oviverhokonein. Lattialämmitysjärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan Kaupungin lattialämmitysohjetta. Lattialämmityspotkistossa käytetään tehdasvalmisteista happidifфуusiosuojattua lattialämmitykseen tarkoitettua muoviputkea (valmistaja esim. Uponor Oy). Lämmityksen runkojohdot asennetaan alakaton yläpuolelle, putket eristetään, eristeet pinnoitetaan. Laajennuksen lämmityspotkisto toteutetaan komposiittiputkella, kuten olemassa olevan rakennuksen putkisto.

5.4.2 Ilmanvaihto

Rakennukseen suunnitellaan koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Järjestelmien tulee olla energiatehokkaita ja muuntojoustavia. Ohjaustavoissa ja toiminnoissa huomioidaan alueiden käyttöasteen ja olosuhteiden vaikutus. Tilojen ilmamäärät määritetään henkilömäärien perusteella sisäilmaluokituksen S2 mukaan.

Ilmanvaihdon äänen eristävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Tilojen tulo- ja poistoilmakanavat varustetaan jakokanava- ja päätelaitekohtaisin äänenvaimentimin.

Ilmanvaihdon käyntiä ohjataan automaatiojärjestelmän kalenteriaikaohjelman, olosuhteiden ja tilojen käytön mukaan. Käyttöalueille asennetaan tarvittava määrä ilmanvaihdon käynnin lisäaikakytkimiä. Käytön ulkopuolisina aikoina tilojen tuuletus toteutetaan jaksottaisella tuuletustoiminnolla. Ilmanvaihtoon lisätään paine-eromittaukset kullekin rakennuksen sivulle.

Kovien käsitöiden oppimistila varustetaan käyttötarkoitukseen sopivalla pölynpoistojärjestelmällä. Pölynpoistojärjestelmän keskusyksikkö sijoitetaan erilliseen tilaan äänitekniikan syiden takia. Pölynpoistojärjestelmän keskusyksikön tilantarve saa olla enintään 0,7m².

Uuden IV-konehuoneen sijainti määritetään suunnitteluvaiheessa siten, että ratkaisu on mahdollisimman toimiva ja tehokas. Vaihtoehtoisina sijoituspaikkoina

voidaan tutkia esimerkiksi nykyisen rakennuksen liikuntasalin varastotilojen hyödyntämistä, uuden IV-konehuoneen sijoittamista moduulin katolle sekä muita suunnittelijan tarkoituksenmukaisiksi arvioimia sijaintivaihtoehtoja.

Suunnittelussa otettava huomioon liikuntasalin varastossa sijaitsevan IV-koneen 02TK03 ulkoilmalaitteen sijainti. Nykyisen IV-koneen ulkoilmakanavistoon tehtävät muutokset kuuluvat urakkaan.

5.4.3 Vesi ja viemäri

Käyttöveden kylmä- lämmin- ja lämpimänveden kiertojohdot liitetään koulun käyttövesiverkostoon. Tarvittavat muutokset kuuluvat urakkaan. Nykyisen liittymän, varaajien, putkidimensioiden, venttiileiden ym. komponenttien koot tarkastetaan suunnittelun osana, ja muutetaan tarpeen mukaan urakkaan kuuluvana.

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

Jako- ja kytkentäjohdot tehdään kupariputkesta (näkyviltä osin kromattu kupariputki) tai rakenteiden sisällä suojaputkeen asennettavasta muoviputkesta. Mikäli putkia asennetaan rakenteiden sisään suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myös vaatimus vesijohtojen vaihdettavuudesta ja vuotojen havaittavuudesta.

Jätevesi- ja hulevesiviemärit liitetään nykyisten liittymien piiriin. Suunnittelija hankkii tarvittaessa HSY sopimusmuutokset. Rakennuspaikalla olevien sadevesijärjestelmään kuuluvien kaivojen ja putkien mahdolliset muutostyöt sisältyvät urakkaan. Putkistot huuhdellaan sekä uudet jätevesi- ja sadevesiviemärit tarkastetaan kuvaamalla.

5.4.4 Automaatio

Automaatiojärjestelmien rakentamisessa huomioidaan olosuhteiden ohjaus. S1 sisäilmaluokan tiloissa huomioidaan yksilökohtainen säätöominaisuusmahdollisuus.

Automaatiotoiminnot, lvi-tekniikan laitteet, -varusteet ja -ohjelmat suunnitellaan ja rakennetaan Vantaan kaupungin käytössä oleviin järjestelmiin ja toimintoihin yhteensopiviksi. Järjestelmä mahdollistaa laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukaisen etäseurannan ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seurannan ja tietojen taltiointin myöhempää tarkastelua

varten, 'pilvitoimintona' verkkoyhteyttä käyttäen. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta. Rakennusautomaation suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin rakennusautomaation suunnitteluohjeistusta 1.9.2025. Nykyinen koulu ja päiväkoti liitetty Schneiderin kiinteistöautomaatiojärjestelmään. Laajennus toteutetaan myös Schneiderin automaatiolla.

5.4.5. Huoltokirja

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

Kiinteistönhuoltohenkilökunta perehdytetään laitteiden käyttöön ja huolto-ohjelmaan urakoitsijoiden järjestämän käyttökoulutuksen yhteydessä. Myös henkilökunnalle järjestetään käyttökoulutus tarpeen mukaisessa laajuudessa.

5.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta.

Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

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

Rakennuksen sähköjärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin ohjeistuksia.

5.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

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

ruokalarakennuksen kautta. Sähköliittymän koko tarkistettava suunnitteluvaiheessa, mikäli mahdollista ruokalarakennuksen pääkeskuksesta (vapaana /125A lähtö) tai sitten oma liittymä.

Piha-alueiden valaistus toteutetaan rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla. Valaisimien tulee olla rakenteeltaan ilkivaltaa kestäviä.

Kaikki maahan tuleva kaapeloinnit putkitetaan ja varataan riittävä määrä varaputkia (a/b-luokka + vetonarut).

5.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

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

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatioon liitettävillä energiankulutuksen seurantamittarilla. Alamittaus toteutetaan Vantaan kaupungin mittarointiohjeen mukaan.

5.5.3 Maadoitukset ja potentiaalintasaukset

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

5.5.4 Johtotiet

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

5.5.5 Johdot ja niiden varusteet

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

- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita
- 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.

5.5.6 Valaistusjärjestelmät

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

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet.

Valaisimien energiatehokkuus vaatimukset (yleisvalaistus):

- Käyttöikä 70 000–100 000 tuntia (LED-moduulit ja -liitäntälaitteet)
- Väriämpötila 4000K
- Valaisimen värintoistoindeksi Ra 80
- 5 vuoden takuu vähintään
- Dali ohjuas (himmennys, valaistustilanteet)
- Valaistustehokkuus vähintään 130 lm/w
- Valaistuksen tehotiheys 7 w/m²
- Hiilijalanjätkilaskenta evpd
- UGR-indeksi (kiusahäikäisy) <19
- ENEC- ja CE-merkinnät

Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Valaistusohjaukset toteutetaan sisätiloissa paikallisesti valokytkimillä, painikkeilla ja liike/läsnäolo tunnistimilla. Energiatehokkuus tulee huomioida myös valaistusohjauksissa.

Ulkovalaistuksessa käytetään heti syttyviä ja mahdollisesti säädettäviä Led-lamppuvalaisimia (IK10).

Ulkovalaistusohjaukset toteutetaan soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia ja voidaan syttymistä ohjata myös liiketunnistimilla ja/tai valoisuusantureilla huomioon ottamalla katuvalaistus sekä lähiseudun asutus sekä nykyiset rakennukset. Pimeään aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkvaltariskin sekä kameravalvonnan takia. Vähintään 1/3 valaistuksesta tulee olla päällä pimeällä virka-ajan ulkopuolella. Nykyistä piha-alueiden valaistusta täydennetään valaisinpylväillä sekä rakennukseen asennettavilla seinä- ja katosvalaisimilla.

Sisävalaistusohjaukset toteutetaan seuraavasti:

- Käytävien valaistuksia ohjataan painikkeilla/kytkimillä ja liiketunnistimilla (valojen sammutus).
- Yksittäisten pienien tilojen esim. varastot valaistusohjaukset voidaan toteuttaa tilakohtaisillankytkimillä (liiketunnistimien käyttö on sallittua).
- Valaistuksen tulee olla tilakohtaisesti ohjattavissa.
- Opetustilojen (musiikkiluokan, pehmeiden käsitöiden tilan ja teknisen työn luokan) valaistusohjaukset käydään käyttäjän kanssa läpi suunnitteluvaiheessa.

5.5.7 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6a U/FTP mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä, puhelinyhteyksiä, info-tv-, (aikatauluneuvonta)-seurantanäyttöjä ja videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erilliseen lukittaviin teletiloihin. Pistorasioita asennetaan mm. opetustiloihin, auloihin ja teknisiin tiloihin, yms.

Eryistä huomiota kiinnitetään lasten käyttöön tarkoitettuihin tieto- ja viestintäteknikkalaitteisiin, varmistetaan tietotekniikkayhteyksien ja sähköpistorasioiden käytettävyys.

Rakennus ja sen pääsisäänkäyntien edustat varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla. Lisäksi rakennuksen seinustoille ulos asennetaan langattoman lähiverkon tukiasemat ulko-opetustoimintaa varten. Liityntäasiat asennetaan rakennuksen sisälle.

5.5.8 Yhteisantennijärjestelmä

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

5.5.9 Info-TV-järjestelmä

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

5.5.10 Äänentoisto- ja AV-järjestelmät sekä kuulorajoitteisten induktiosilmukat

Rakennuksen yleisäänentoisto-/kuulutusjärjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkotia ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään.

Kaiuttimia asennetaan mm. luokkiin, käytäville auloihin ym. tiloihin. Kuulutusjärjestelmää käytetään paikallisesti opettajan huoneesta sekä keskusradiojärjestelmästä.

Järjestelmä toteutetaan paloilmoitinjärjestelmää täydentävänä poistumishälytys- ja turvakuulutus järjestelmänä (käyttöluokka 3).

Opetus- ja neuvottelutilat varustetaan lähtökohtaisesti liikuteltavilla näyttöillä tai projektoreilla. Järjestelmän laitteet ja laitekaapelointi käyttäjien erillishankinnassa. Laajemmat oppimisympäristöt varustetaan ääniopetusjärjestelmän (kuten Front Row) kaapeloinnilla ja rasioinnilla. Laitteet käyttäjien erillishankinnassa.

Suunnitteluvaiheessa selvitetään tilat, jotka varustetaan kuulorajoitteisten induktiosilmukoilla ja vahvistimilla.

Induktiosilmukat suunnitellaan ja asennetaan voimassa olevien lakien, asetusten ja standardien mukaan.

5.5.11 Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan käytäville, auloihin, opetustiloihin. Kellot tulee kiinnittää tukevasti esim. L-kiinnikkeillä.

Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkotia ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään.

5.5.12 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet

Suunnitteluajana sovittavat sisäänkäynnit varustaan soittokello ja/tai kuvapuhelinjärjestelmällä, josta on kuva- ja ääniyhteys sekä sähkölukon ohjaus sisäänkäynnille.

Rinnakkaiskellojen tarve selvitettävä suunnitteluvaiheessa.

5.5.13 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja. Yhteishälytys johdetaan vartiointiliikkeelle murtohälyttimen välitinlaitteen kautta.

Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkotia ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään Schneiderin etävalvontaan.

5.5.14 Rikosilmoitusjärjestelmä

Rakennus varustetaan murtoilmaisujärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena liikeilmaisimilla. Hälytystoiminto liitetään vartiointiliikkeeseen mobiiliverkon kautta. Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkotia ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään. Laitteet (Hedegren HHL) ja niiden asennus tilaajan erillishankinta.

5.5.15 Videovalvontajärjestelmä

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

Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa. Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkotia ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään. Laitteet ja niiden asennustyöt tilaajan erillishankinnassa.

5.5.16 Häätälukitusjärjestelmä

Rakennuksen sähkölukittavat ovet varustetaan ns. häätälukitusjärjestelmällä. Ovien lukitsemista ja avausta ohjataan henkilökunnan huoneesta.

Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkotia ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään.

5.5.17 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä

Rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet sekä iltakäytön tilojen sisäreitin ovet varustetaan sähkölukoilla.

Sähkölukkoja ohjataan kulunvalvontajärjestelmästä (iLoq) sekä henkilökunnan huoneesta (häätälukitus). Häätälukituspainikkeen paikka ja tarve selvitetään suunnitteluvaiheessa.

Katso Vantaan Kaupungin ohjeet iloq sähkölukitusjärjestelmästä.

Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkoti ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään iloqS10.

5.5.18 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä. Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkoti ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään (Prodex Firescape).

5.5.19 Palohälytysjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä. Järjestelmä liitetään tarvittaessa hätäkeskukseen. Kts. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7. Järjestelmän laitteina käytetään automaattisen osoitteellisen paloilmoitinjärjestelmän laitteita. Järjestelmä liitetään nykyisten rakennusten (koulu, päiväkoti ja ruokalarakennus) kanssa samaan järjestelmään (Prodex Firescape).

5.5.20 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

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

5.5.21 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

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

Vesi- ja viemärintiliittymät varustetaan sähkölämmityksellä vain, jos rakennuspaikka / routarajan läheisyys sitä edellyttää. Lvi-laitteille asennetaan sähköliitännät.

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

Teknisen työn laitteet varustetaan käyntilupajärjestelmällä esim. Emex /Lupax.

Puhelinoperaattorien verkon kuuluvuuden parantamiseksi rakennus varustetaan ns. Antennilasein (signaalilasein).

5.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Suunnittelussa ja rakennustöissä on noudatettava valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta Vna 205/2009. Rakennustöissä noudatetaan Kuivaketju10 tai vastaavaa kosteudenhallintamenettelyä. Tehtävät korjaustoimet eristetään huolella muista tiloista, jotta rakennuspöly ei leviä talossa. Rakennustyö suoritetaan erikseen laadittavien toteutussuunnitelmien pohjalta. Toteutuksessa huolehditaan, että materiaalien hankinta ei viivästytä hankkeen aikataulua.

6 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

6.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Keimolanmäen koulun osoite on Ajolenkki 8, 01700 Vantaa. Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

6.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Asemakaava: 220200 – Keimolanmäki.

Tontti on asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL) ja tontin sallittu rakennusoikeus on 6500 k-m².

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Hankesuunnitteluvaiheessa tarkasteltiin oppimistilamoduulin sijaintivaihtoehtoja A ja B. Koulun toiminnallisten tarpeiden takia päädyttiin valitsemaan sijaintivaihtoehto B. Alla on kuitenkin esitetty molempien sijaintivaihtoehtojen analyysit.

Pintamaalajikartan mukaan suunnitellut rakennusalueet ovat täyttö- ja toiminta- aluetta, jota ympäröi moreenialue. Tontilla on koulurakennuksia, jotka ovat perustettu maanvaraisesti.

Sijaintivaihtoehtojen A ja B alueella ei sijaitse kaupungin kairauspisteitä, mutta lähiympäristössä on vanhoja alueen muun suunnittelun yhteydessä v. 2015–2019 tehtyjä kairauspisteitä.

Täyttömaan paksuuden voidaan alustavasti arvioida olevan vähintään vuoden 1962 maanpinnan ja ”nykyisen maanpinnan” (laserkeilaus v. 2022) välinen kerrospaksuus.

Täyttömaakerroksen paksuudesta, homogeenisuudesta, tiiviyydestä tai puhtaudesta ei ole tarkempaa tietoa.

Rakentamisaluevaihtoehdot A ja B sijaitsevat herkkien vesikohteiden rakentamisrajoitealueella, lisäksi ne sijaitsevat PIMA merkityllä alueella. Alueen puhtaus on oletetusti tarkistettu Keimolan koulun rakentamisen yhteydessä.

SIJAINIVAIHTOEHTO A (ei valittu sijainti):

Leikkauksessa A-A (liite) esitetty painokairaus on päättynyt 2,61 metrin syvyydessä tiiviiseen maakerrostumaan. Kairaus on tehty vanhan koulurakennuksen kohdalla ja siinä on ollut tiiviin pintakerrostuman alapuolella heikompi/löyhä ohuehko kerrostuma kitkamaata, jonka alapuolella on ollut tiiviimpää kitkamaata.

Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 1–2 metriä.

Leikkauksessa B-B (liite) esitetty painokairaukset on ovat päättäneet noin 3,28–3,46 metrin syvyydessä kairausajankohdan maanpinnantasoista tiiviiseen maakerrostumaan sekä kiveen, lohkareseen tai kallioon. Toinen kairauksista on tehty nykyisen LP-alueen kohdalta v.2019, jolloin maanpinta on ollut kairauspisteen kohdalla todennäköisesti korkeammalla kuin vuonna 2022. Kairauspisteessä p.37/työ 6219 on erotettavissa kairaajan ilmoittaman täyttömaan (pintakerrostuma) alapuolisen tiiviimmän moreenikerrostuman alapuolella myös samanlainen heikompi/löyhä ohuehko kerrostuma kitkamaata kuin leikkauksessa A-A.

Kairauksessa on ollut löyhän kerrostuman alapuolella tiiviimpää kitkamaata.

Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 1–2 metriä (kukkula).

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen tarkempi paikka on selvillä. Nykyinen pohjavedenpinnantasot tulisi selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Pima

Sijaintikohdan kahdessa (2/2) tutkimusnäytteessä toisessa maaperässä kynnysarvon ylittävä pitoisuus kromia syvyydellä 0–0,5 m sekä 1,0–1,5 m ja toisessa kynnysarvon ylittävä pitoisuus kromia syvyydellä 0,5–1,0 m.

Sijaintikohdan yhdessä näytteessä maaperässä kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia syvyydellä 0–0,5 m.

Sijaintikohdan kahdessa tutkimusnäytteessä toisessa maaperässä kynnysarvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjä syvyyksillä 0–0,5 m, 1,0–1,5 m ja 2,0–3,0 m sekä toisessa tutkimusnäytteessä alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus öljyvetyjä syvyydellä 0–0,5 m.

Alueella kaivettaessa maaperässä todetut haitta-aineet tulee huomioida. Kaivettu maa-aines on pilaantunutta maa-ainesjätettä tai kohonneita pitoisuuksia sisältävää maa-ainesjätettä, jotka tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan. Maan poiston jälkeen kaivannoista esitetään otettavaksi jäännöspitoisuusnäytteitä haitta-aineiden esiintymisen tarkentamista varten. Kaivutöitä ja pilaantuneen maa-ainesjätteen käsittelyä varten tulee tehdä maaperän kunnostussuunnitelma - ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostamisesta.

Johdot ja putket

Sijainnin kohdalla parkkipaikan alla kulkee viivytysputkisto ja kaukolämpöjohto reunustaa koulurakennusta mikä rajoittaa moduulin mahdollista sijoittelua.

SIJAINIVAIHTOEHTO B (valittu sijainti):

Rakennuspaikan kohdalla sijaitsee peruskartan mukaan kiviä.

Leikkauksessa C-C (liite) on esitetty rakennuksen kohdalla painokairaus p.23/työ 6219 (etäisyys vasemmalle 6,7 m leikkauslinjasta). Kairaus on päättynyt 2,61 metrin syvyydessä tiiviiseen maakerrostumaan. Pintakerrostuman alapuolella on

ollut kairaajan mukaan moreenia. Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 0,3–0,6 metriä.

Leikkauksessa D-D (liite) on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 0,15–0,6 metriä. Lähiympäristön kairauksissa pohjamaa on ollut pintakerrostuman alapuolella kairaajan mukaan moreenia.

Leikkauksessa E-E (liite) on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 0,15–0,6 metriä. Lähiympäristön kairauksissa pohjamaa on ollut pintakerrostuman alapuolella kairaajan mukaan moreenia.

Alueen pohjavedenpinnantasosta ei ole mitattua tietoa, mutta sen arvioidaan esiintyvän lähellä kallion pintaa ja maapeitteiden alla kalliopainanteissa.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen tarkempi paikka on selvillä. Nykyinen pohjavedenpinnantasot tulisi selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla.

Rakentamiskäytöt tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Pima

Sijaintikohdan kahdesta tutkimusnäytteestä toisessa maaperässä ylemmän ohjearvon ylittävä pitoisuus vinyylidikloridia syvyydellä 0,5–1,0 m.

Alueella kaivettaessa maaperässä todetut haitta-aineet tulee huomioida. Kaivettu maa-aines on pilaantunutta maa-ainesjätettä tai kohonneita pitoisuuksia sisältävää maa-ainesjätettä, jotka tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan. Maan poiston jälkeen kaivannoista esitetään otettavaksi jäännöspitoisuusnäytteitä haitta-aineiden esiintymisen tarkentamista varten. Kaivutöitä ja pilaantuneen maa-ainesjätteen käsittelyä varten tulee tehdä maaperän kunnostussuunnitelma - ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostamisesta.

Johdot ja putket

Sijainnin kohdalla kulkee hulevesiputkisto. Sadevesijärjestelmään kuuluvien kaivojen ja putkien mahdolliset muutostyöt kuuluvat urakkaan. Putkiston päälle voi rakentaa, mutta putkiston hajotessa on vika hankalasti korjattavissa. Vantaan kaupungin rakennuttamisen yksikön arvion mukaan päälle rakentaminen on toteutettava ratkaisu. Hulevesiputkisto kuvataan varmuuden vuoksi ennen ja jälkeen rakentamisen ongelmien ehkäisemiseksi.

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Oppimistilamoduulin kovien käsitöiden tilan puumateriaali toimitetaan koulun huoltopihan ja koulun lounaispuolen nurmikkokaistaleen kautta suoraan kovien käsitöiden varastotilaan.

Hankkeessa ei muuteta koulun pysäköintijärjestelyjä.

Koulun tontti sijaitsee 50–55 ja 55–60 dB lentomelualueilla.

6.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Suunnittelussa tulee esittää ratkaisumalleja, joissa huomioidaan talvi- ja kesäajan kiinteistön kunnossapidon edellytykset. Lumen läjityspaikat, sulamis- ja pintavesien poisjohtaminen on huomioitava tontin suunnittelussa.

7. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Keimolanmäen väliaikaisen koulurakennuksen (sis. päiväkotia) nykyinen kerrosala on 3887 m². Oppimistilamoduulin laajennuksen myötä rakennuksen kerrosala kasvaa arviolta 4035 m²:iin.

8. KUSTANNUKSET

8.1 Rakennuskustannukset

Kyseessä on vuokrakohde. Vuokrakustannusarvio on 50 €/brm²/kk + ALV. 160 brm² pinta-alalla tämä merkitsee 96 000 € vuosittaista vuokrakustannusta.

Väistötiloille ei ole tarvetta.

8.2 Käyttökustannusennuste

Vuokrakustannukset tarkentuvat tarjousten ja suunnitteluratkaisujen myötä.

Oppimistilamoduulin siivouskulut tulevat olemaan noin 8550 €/vuosi. Muita uusia toimintakustannuksia ei tule.

8.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Käyttäjätöimialan ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste oppimistilamoduulille on 40 000 €.

9 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Oppimistilamoduuli toteutetaan vuokraohteena.

Aikataulu:

TS-HS: 11/2025–2/2026

Suunnittelu: Kevät 2026

Rakentaminen: Kesä-syky 2026, noin 3 kk rakentamisaika

Valmis: 12/2026 tai mahdollisimman pian

10 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Tarveselvitys-hankesuunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen.

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

11 RISKIT

Laajennuksen ja nykyisen rakennuksen liitoskohdan työt aiheuttavat arkkitehtoniseen ilmeeseen ja rakenneteknisiin toteutuksiin liittyviä riskejä.

Sijainnin kohdalla kulkee hulevesiputkisto. Päälle voi rakentaa, mutta putkiston hajotessa on vika hankalasti korjattavissa (kts. 6.2 Rakennuspaikan ominaisuudet).

Rakennuspaikan vierellä sijaitsee pieni puistikko, jonka muutamat puut voivat vaarantua rakentamisesta.

Kustannukset tarkentuvat tarjousten ja suunnitteluratkaisujen myötä.

12 HANKESUUNNITTELUKYÖRYHMÄ

Kaupunkiympäristön toimiala (KATO)

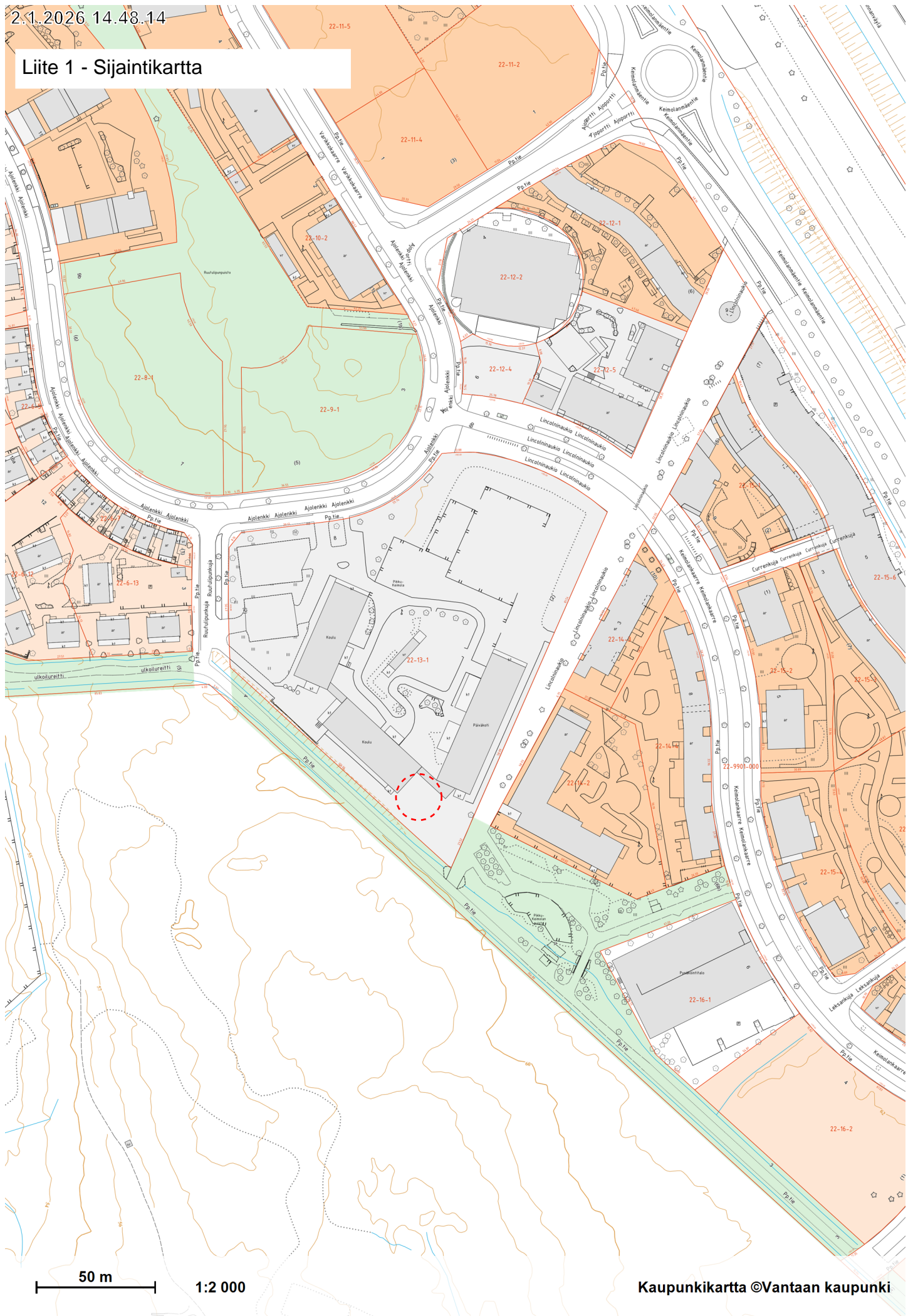
| | |
|---------------------|---|
| Eija Kivineva | Hankepäällikkö |
| Thomas Laine | Rakennuttaja-arkkitehti, projektin vetäjä TS-HS |
| Merja Ryytty | Hankekehitysarkkitehti |
| Juha Vuorenmaa | Rakennuttajapäällikkö |
| Annika Varsio | Projektipäällikkö, projektin vetäjä TS-HS jälkeen |
| Yrjö Jaakkola | Hankesuunnittelupäällikön sijainen |
| Jukka Tuhkanen | Rakenneinsinööri / Työturvallisuuskoordinaattori |
| Jonna Rosenblad | Sähköinsinööri |
| Reetta Heinisuo | LVI-insinööri |
| John Petäistö | LVI-insinööri |
| Anne Valkeapää | Puhtauspalveluasiantuntija |
| Marika Suotula | Pihavastaava |
| Sirpa Eskelinen | Energian erityisasiantuntija |
| Pasi Simola | Isännöitsijä |
| Janne Karppinen | Geotekniikkainsinööri |
| Tuomas Eskola | Aluearkkitehti |
| Panu-Petteri Kujala | Asemakaava-arkkitehti |
| Petri Isokoski | Lupakäsittelijä |
| Juuso Smolander | Vesihuollon suunnitteluinsinööri |
| Aapeli Turunen | Liikenteen alueinsinööri |
| Satu Kauppila | Liikenneinsinööri |

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala (KASO)

| | |
|-------------------|--|
| Hannu Haarala | Palveluverkkoasiantuntija |
| Maria Savolainen | Rehtori |
| Terhi Aarnio | Päiväkodin johtaja |
| Petra Lehtinen | Kalusteasiantuntija |
| Karoliina Mutanen | Osallisuusasiantuntija |
| Tuomas Eronen | Tieto- ja viestintätekniiikan asiantuntija |
| Jouni Könnönmäki | Kalustonkunnostajien esimies |



Liite 1 - Sijaintikartta



50 m 1:2 000

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

2.1.2026 14.55.55

Liite 2 - Ilmakuva



20 m

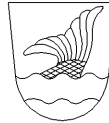
1:1 000

Ortokuva 2023 ©Vantaan kaupunki

220200

17.12.2008

89/45,46, 90/45,46

Vantaan kaupunki
AsemakaavaVanda stad
Detaljplan

Kv 26.1.2009

KEIMOLANMÄKIKaupunginosa 22, Keimola
Korttelit 22001-22019 sekä katu-, tori-,
virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.Kaupunginosa 25, Myllymäki
Katualuetta.Tonttijako
Korttelit 22001 - 22019

1:2000

KÄINBYBACKENStadsdel 22, Käinby
Kvarteren 22001 - 22019 samt gatu-, torg-,
rekreations-, trafik- och specialområden.Stadsdel 25, Kvarnbacka
Gatuområde.Tomtindelning
Kvarteren 22001 - 22019

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

--- · · · --- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1 - 6**C** Keskustatoimintojen korttelialue.Korttelialueelle saadaan rakentaa asuin-, toimisto-, liike-,
näyttely- ja palvelutiloja.
Kortteleita koskevat § 1 - 6**AP** Asuinpientalojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1 - 6**ATR** Atriumtalojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1 - 6**KTY** Toimitilarakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1 - 4 ja 6**LPA** Autopaikkojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1, 3 ja 4**LP** Yleinen pysäköintialue.
Kortteleita koskevat § 1 ja 4**PL** Lähipalvelurakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1, 2, 4 ja 6**YL** Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1, 2, 4 ja 6**VP** Puisto.**VL** Lähivirkistysalue.**LT** Maantien alue.**LR** Rautatiealue.**EV** Suojaviheralue.**§ 1 pysäköinti**
Rakennettavat autopaikat:

| | |
|-----------------|--|
| AK - korttelit | 1 ap / asunto |
| AP - korttelit | 2 ap / asunto |
| ATR - korttelit | 2 ap / asunto |
| KTY - korttelit | 1 ap / 70 toimi- ja kulttuuritilan krs-m2 |
| PL - korttelit | 1 ap / 150 krs-m2 lähipalveluiden kortteleissa 1 ap / 50 toimistotilan krs-m2 1 ap / 35 liiketilan krs-m2 |

AP- ja ATR-kortteleissa autopaikat saa sijoittaa tontti-
jaosta riippumatta.Korttelin 22014 sekä korttelin 22015 tontin 4 autopaikat
saa sijoittaa korttelin 22016 LPA-alueelle.Korttelin 22012 tonttien 1 ja 3 autopaikat saa sijoittaa
saman korttelin LPA-alueelle.Korttelin 22015 tonttien 1, 2, 3, 5 ja korttelin 22017
tontin 1 autopaikat saa sijoittaa saman korttelin LPA-
alueelle.Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää kävely-
reitein sekä istutuksin ja enintään 20 autopaikan jak-
soissa.Sääitä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja
varten on varattava ulkoiluvälinevarastotilaa asuinortte-
leissa vähintään 1m2 / 25 krs-m2.Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on va-
rattava vähintään 1kpl / 100 krs-m2 toimitilojen kortte-
leissa ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelissa
1 kpl / 35 krs-m2 ja lähipalvelujen korttelialueella
1 kpl / 80 krs-m2.**DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.
För kvarteren gäller § 1 - 6

Kvartersområde för centrumfunktioner.

På kvartersområdet får byggas bostads-, kontors-, affärs-,
utställnings- och serviceutrymmen.
För kvarteren gäller § 1 - 6Kvartersområde för småhus.
För kvarteren gäller § 1 - 6Kvartersområde för småhus.
För kvarteren gäller § 1 - 6Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
För kvarteren gäller § 1 - 4Kvartersområde för bilplatser.
För kvarteren gäller § 1 och 4Område för allmän parkering.
För kvarteren gäller § 1 och 4Kvartersområde för närservicebyggnader.
För kvarteren gäller § 1, 2, 4 och 6Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
För kvarteren gäller § 1, 2, 4 och 6

Park.

Område för närrekreation.

Område för landsväg.

Järnvägsområde.

Skyddsgrönområde.

§ 1 parkering
Bilplatser som byggs:

| | |
|---------------|--|
| AK-kvarteren | 1 bp / bostad |
| AP-kvarteren | 2 bp / bostad |
| ATR-kvarteren | 2 bp / bostad |
| KTY-kvarteren | 1 bp / 70 m2-vy verksamhets- och kulturutrymme |
| PL-kvarteren | 1 bp / 150 m2-vy i kvartersområdena för närservice 1 bp / 50 m2-vy kontorsutrymme 1 bp / 35 m2-vy affärsutrymme |

Bilplatserna i AP- och ATR-kvarteren får placeras
oberoende av tomtindelningen.Bilplatserna i kvarter 22014 och på tomt 4 i kvarter
22015 får placeras på LPA-området i kvarter 22016.Bilplatserna på tomterna 1 och 3 i kvarter 22012 får
placeras på LPA-området i samma kvarter.Bilplatserna på tomterna 1, 2, 3, 5 i kvarter 22015 och
tomt 1 i kvarter 22017 får placeras på LPA-området
i samma kvarter.Parkeringsområdena ovan jord skall med hjälp av gång-
vägar och planteringar delas in i partier om högst 20
bilplatser.I bostadskvarterens förråd för friluftsedskap skall minst
1m2 / 25 m2-vy lättillgängliga cykelplatser skyddade för
väder och vind reserveras.I kvarteren för verksamhetsutrymmen skall för lättill-
gängliga cykelplatser reserveras minst 1st / 100 m2-vy
och i kvarteret för offentliga byggnader för närservice
1st / 35 m2-vy och i kvartersområdet för offentlig när-
service 1 st / 80 m2-vy.

§ 2 ympäristöhäiriöt ja -huolto

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Lisäksi Keimolantielle suuntautuvien asuinhuoneiden ulkoseinien ääneneristävyyden ΔL on oltava liikennemelua vastaan kaavakartassa esitetyn arvon mukainen.

Toimistotilojen ja vastaavien työntekijöiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava kortteleissa 22016, 22018 ja 22019 vähintään 35 dBA ja muissa kortteleissa 32 dBA.

Koulu- ja päiväkotitilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyys ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Keimolantien puolelle ei saa sijoittaa asuinkeihästöalojen huoneistojen parvekkeita eikä ilmanvaihtoaukkoja, eikä korvausilmaa saa ottaa Keimolantien puolelta. Asunnot eivät saa avautua pelkästään Keimolantien puolelle.

Keimolantien puoleinen asuinkeihästalo tulee rakentaa ennen sen länsipuolisten AK-tonttien rakentamista.

Keimolantien puoleisen asuinkeihästalon julkisivun pintamateriaali ei saa edesauttaa melun heijastusta.

Korttelissa 22002 ei saa rakentaa ennen kuin tarvittavat osat käärmetaloa ja Hämeenlinnanväylän melumuuria on rakennettu.

Kortteleissa 22007, 22012, 22014, 22017 ja 22019 rakennuksien 1. kerrokseen tai piharakennuksen yhteyteen on varattava noin 10 m² tila kiinteistömuuntamolle.

Muuntamon jatkuvan huollon tarve on huomioitava ja sen vieren on järjestettävä pääsy kuorma-autolla. Kaava-alueella sallitaan keskitetyn jätehuollon järjestelmä, jonka terminaalirakennuksen ohjeellinen sijaointi on korttelissa 22018 muun yhdyskuntateknisen huollon tarvitsemien tilavarausten yhteydessä.

Mikäli keskitetty jätehuolto ei toteudu, jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten sisätiloihin tai katoksiin.

Korttelin 22003 tontille 1 tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitalia, jos se rakennuslupehankemuksen liitettävän selvityksen perusteella todetaan tarpeelliseksi.

Sosiaalitalia varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

§ 3 rakennusoikeus

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat, kerhotilat sekä parvekkeet, viherhuoneet ja katetut ulko-oleskelutilat sekä väestönsuojat ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

Asuinkeihästalojen korttelialueilla saadaan maantasokerroksessa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa liike- ja ympäristöä häiritsemättömiä työ/toimintiloja.

Korttelin 22012 tontin 3 kl-kerrosalasta on rakennettava vähintään 400 krs-m² kaupallisia palveluja varten. Korttelisiin saadaan toteuttaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi korttelitiloja asukkaiden yhteiseen käyttöön. Kortteleissa 22012, 22014 ja 22015 tulee rakentaa kadun ja aukion varten maantasokerroksessa asukkaiden yhteisiä varasto- ja kerhotiloja, jotka on helpposti muutettavissa liike- ja työ/toimintiloiksi ja saa rakentaa työ- ja toimintiloja, jotka on liitettävissä asuntoon.

Pysäköintitilat saa rakentaa kerrosalan estämättä.

Ohjeellinen rakennusala-merkinnästä on vähäistä suuremmassa poikkeamassa pyydettävä kaavoittajan lausunto.

§ 4 kaupunkikuva

Asuinkeihästä ja atriumtalojen tulee olla luonteeltaan värillisiä kivitiloja.

Asuinpuutaloja ja talous- ja varastorakennukset saavat olla värillisiä kivi- tai puutaloja.

Asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin.

Rakennusten julkisivujen arkkitehtonisen toteutuksen tulee olla yhtenäinen ja korkeatasoinen.

Julkisivun elementtisaumat on häilytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kortteleissa 22009, 22012 ja 22014 kadun puoleisilla julkisivuilla ei sallita ulokeparvekkeita.

Keimolantien puoleisten asuinrakennusten julkisivujen muotoa osoittava merkintä on sitova mutta paikka ohjeellinen.

Asuinkeihästalojen tulee antaa tasakattoinen vaikutelma.

Keimolantien puoleiset porrashuoneet eivät saa ylittää rakentamisalueen rajaa.

§ 2 miljöstörningar och miljövård

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 35 dBA.

Dessutom skall ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i ytterväggarna till de bostadsrum som vetter mot Kainbyvägen stämma överens med det värde som föreslås på plankartan.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i kontorsutrymmenas och de motsvarande arbetsutrymmenas yttre skikt skall vara minst 35 dBA i kvarteren 22016, 22018 och 22019 och i de övriga kvarteren 32 dBA. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i skol- och daghemutrymmenas och övriga motsvarande utrymmenas ytterväggar yttre skikt skall vara minst 35 dBA.

Inga balkonger till lägenheter i flervåningshus eller ventilationskanaler får placeras mot Kainbyvägen, och inte heller ersättningsluft tas från den sida som vetter mot Kainbyvägen. Bostäderna får inte vara vända endast mot Kainbyvägen.

Det flervåningshus med bostäder som vetter mot Kainbyvägen skall byggas innan de AK-tomter som ligger väster om det byggs.

Ytmaterialet på flervåningshusets fasad mot Kainbyvägen skall vara sådant att det inte främjar reflexion av buller.

Kvarter 22002 får inte byggas förrän nödvändiga delar av ornhuset och bullervallen mot Tavastehuset har byggts.

I kvarteren 220017, 22012, 22014, 22017 och 22019 skall i byggnadens första våning eller i anslutning till gårdsbyggnaden reserveras ett cirka 10 m² stort utrymme för en fastighetstransformator.

Transformatorns behov av kontinuerlig service skall beaktas och tillträde med lastbil ordnas intill den.

På planområdet tillåts ett system med centraliserad avfallshandling, där det riktgivande läget för terminalbyggnaden anvisats i kvarter 22018, i anslutning till de övriga områdesreserveringar som den samhällstekniska servicen behövs.

Om den centraliserade avfallshandlingen inte förverkligas, skall utrymmena för avfallshandlingen placeras inne i byggnaderna eller under skärmtak.

På tomt 1 kvarter 22003 skall ett socialutrymme för kollektivtrafikens chaufförer reserveras, utöver den i detaljplanen anvisade byggrätten, om det konstateras vara nödvändigt på basis av en tilläggsutredning som bifogas bygglovhandlingarna.

§ 3 byggrätt

Den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy får i respektive våning byggas utöver den våningsytan som anges i detaljplanen, under förutsättning att detta ökar trivselen i trapphuset.

Utöver den våningsytan som anges i detaljplanen får byggas lager och gemensamma utrymmen för invånarna såsom förråd, tvättstugor, torrkör, soprum, bastur, klubbrom, balkonger, vinterträdgårdar, takförsedda vistelseutrymmen utomhus samt skyddsrum och tekniska utrymmen.

För de utrymmen som får byggas utöver våningsytan behöver inga bilplatser eller skyddsrum byggas.

I kvartersområdena med flervåningshus för bostäder får i markplanet utöver den ordinarie byggrätten byggas affärsutrymmen och arbets- och verksamhetslokaler som inte stör miljön.

Av våningsytan på tomt 3 med beteckningen kl i kvarteret 22012 skall minst 400 m²-vy byggas för kommersiell service.

I kvarteren får utöver den egentliga byggrätten byggas kvartershus för invånarnas gemensamma bruk.

I kvarteren 22012, 22014 och 22015 skall i bottenplanet utmed gatan och intill den öppna platsen byggas sådana gemensamma förråds- och klubbutrymmen för invånarna, som lätt kan ändras till affärs- och arbets-/verksamhetsutrymmen, arbets- och verksamhetsutrymmen som kan anslutas till bostaden får också byggas.

Parkeringsutrymmen får byggas utan att våningsytan utgör ett hinder.

Angående den riktgivande beteckningen för byggnadsyta måste man begära utlåtande av planläggaren när en avvikelse blir mera omfattande än en smärre ändring.

§ 4 stadsbilden

Bostads- och atriumhusen skall ges karaktären av stenhuis i färg.

Småhusen och ekonomi- och lagerbyggnaderna får utgöras av sten- eller trähus i färg.

Bostadshusens ingångar skall framhävas med konstnärliga medel.

Den arkitektoniska gestaltningen av byggnadernas fasader skall vara enhetlig och av hög klass.

Fasadens elementfogar skall döljas med arkitektoniska medel.

Fasaden i markplan får inte ge ett kompakt och slutet intryck.

I kvarteren 22009, 22012 och 22014 får de fasader som vetter mot gatan inte ha utskjutande balkonger.

Den beteckning som anges för utformningen av fasaderna på de bostadshus som vetter mot Kainbyvägen är bindande medan den angivna platsen är riktgivande.

Flervåningshusen för bostäder skall ge ett intryck av att ha plana tak.

Balkongerna och trapphusen mot Kainbyvägen får inte överskrida gränsen för byggnadsområdet.

AP-kortteilla kattomuodon tulee olla lapekatto ja samalla tontilla olevien rakennusten kattokulman on oltava sama.

Asuin-, toimittila- ja palvelurakennukset, pysäköintilaitokset, -tilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä erityistä huomiota kaupunkikuvan ja viihtyisyyden arkkitehtonisiin vaatimuksiin.

Keimolantien puoleinen sivusta tulee ratkaista ympäristörakentamisen ja taiteen keinoin.

Varastojen ja katosten tulee liittyä ympäröivään arkkitehtuuriin.

IV-konehuoneiden tulee muodostaa julkisivujen kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

§ 5 porrashuoneet

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Asuinkerrostaloissa tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.

§ 6 pihatilat ja tonttien rajaukset

Atriumtalojen korttelialueella kullakin asunnolla tulee olla asuintilojen / aitojen rajaama piha.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla 0,5m viereisen katutasen pintaa ylempänä.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

AK-tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Piha-alueelle on istutettava puita ja pensaita.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella ja huoltoväyillä.

Sadevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalinvalinnoilla.

Ajolenkkiä ja Keimolankaarta rajaavan muurin korkeus tulee olla pääosin 800 mm.

Muurin on oltava kiviaineinen ja se tulee jäsentää pergoloin, istutuksin ja arkkitehtonisin muurialhein, jotka ovat esimerkiksi graafista betonia.

Tonttialueet saa erottaa VL- ja VP- alueista matalalla aidalla tai muurilla, jonka korkeus on keskimäärin 500 mm.











Alta tai muuri tulee jäsentää istutuksin ja arkkitehtuurin keinoin.

Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Pihatasot maanalaisten pysäköintitilojen päällä tulee istuttaa tai olla laadultaan julkisen kaupunkitilan tasoa.

Korttelissa 22013 sijaitseva autorata tulee säilyttää osana pihan toteutusta.

Päiväkodin leikkipiha tulee aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella suoja-aidalla.

| | |
|---|---|
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Osa - alueen raja. |
|  | Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. |
|  | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. |
| 22 | Kaupunginosan numero. |
| KEIMO | Kaupunginosan nimi. |
| 22002 | Korttelin numero. |
| AJOLENKKI | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| CURRENKUJA | Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi. |
| 5000 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| 6000+k1000 | Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän. |
| VIII | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| u | Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. |
|  | Rakennusala. |
|  | Ohjeellinen rakennusala. |
|  | Rakennusala, jolle tulee rakentaa terassitalo ja siihen liittyen katettuja lentomelulta suojattuja ulkotiloja. |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen. |
|  | Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. |

Takformen i AP-kvarteren skall utgöras av tak försedda med utskift och alla byggnader som finns på en och samma tomt skall ha samma takvinkel.

Bostads-, verksamhets- och servicebyggnaderna, parkeringsanläggningarna, -utrymmena och områdena skall planeras på ett högklassigt sätt, genom att fästa särskild vikt de arkitektoniska krav som, stadsbilden och trivseln ställer.

De sida som vetter mot Käinbyvägen skall gestaltas med hjälp av miljöbyggande och konstnärliga medel.

Förråd och skärmtak skall anpassas till den omgivande arkitekturen.

Ventilationsmaskinrummen skall tillsammans med fasaderna bilda en enhetlig helhet.

§ 5 trapphusen

Trapphusen skall ha naturligt ljus.

Varje trapphus i flervåningshusen skall ha en direkt utgång till den tomt del som anvisats som lek- och vistelseområde.

§ 6 gårdutrymmena och tomtgränserna

I kvarteret för atriumhus skall varje bostad ha en gårdsplan som omges av bostads- och hjälputrymmen.

I våningen på markplan skall bostadshusets golv vara 0,5 m högre än den intilliggande gatunivån yta.

På gårdsområdet för kvarteret skall reserveras gemensamma lek- och vistelseområden.

Gårds- och vistelseutrymmena samt planteringarna på de tomter som gränsar till varandra skall planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

En AK-tomt från inte förses med stängsel mot en annan bostadstomt.

På gårdsområdet skall planteras träd och buskar.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet och på servicelederna.

Upptagningen av regnvatten skall främjas genom materialval.

Muren utmed Körlänken och Käinbysvägen skall till största delen vara 800 mm hög.

Muren skall byggas av stenmaterial och den skall delas upp med hjälp av pergolor, planteringar och arkitektoniska murmotiv, vilka till exempel utgörs av grafiskt dekorerad betong.

Tomtområdena får avskiljas från VL- och VP-områdena med ett lågt staket eller en låg mur, som har en höjd på i genomsnitt 500 mm.

Staketet eller muren skall delas upp med hjälp av planteringar och arkitektoniska metoder.

Ingen brandmur behöver byggas på tomtgränserna.

De gårdsplaner som ligger ovanpå parkeringsutrymmena skall förses med planteringar eller kvalitetsmässigt motsvara ett urbant gaturum.

Den bilbana som ligger i kvarter 22013 skall bevaras inkluderas i gårdens planering.

Daghemmets gårdsplan skall inhägnas med ett skyddstaket som är av hög klass med avseende på stadsbilden.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

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

Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och andra för bostäderna gemensamma utrymmen får placeras.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

| | |
|--|--|
| | Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen tai kevytrakenteisen vajan. |
| | Auton säilytyspaikan rakennusala. |
| | Maanalainen pysäköintitila. |
| | Maanalainen pysäköintitila / auton säilytyspaikan rakennusala. |
| | Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän. |
| | Uloke. |
| | Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. |
| | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
| | Rakennettava muuri. |
| | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. |
| | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa. |
| | Ohjeellinen ulkoilureitti. |
| | Istutettava alueen osa. |
| | Säilytettävä / istutettava puurivi. |
| | Katu. |
| | Katuaukio/Tori. |
| | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
| | Joukkoliikenteelle varattu katu. |
| | Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. |
| | Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. |
| | Pysäköimispaikka. |
| | Ohjeellinen maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. |
| | Rautatiealueen alittava katu. |
| | Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys. |
| | Kadun ylittävä jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Silta tulee rakentaa niin, ettei se aiheuta haittaa enintään 7,3 m:n ylikorkeille erikoiskuljetuksille. Silta ja siihen liittyvät kulkuyhteydet on pidettävä aina avoimina jalankululle ja pyöräilylle. |
| | Kadun tai korttelialueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| | Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este. |
| | Vaara-alue. |
| | Natura2000 verkostoon kuuluva alue. |
| | Suojeltava rakennus. |
| | Puhdistettava / kunnostettava maa-alue, joka on puhdistettava ennen alueen käyttöönottamista. |

RAKENTAMISOHJE JA LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA
Toteuttamisessa on noudatettava rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa.

TONTTIJAKO

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

Byggnadsyta där ett skärmtak eller ett lättbyggt skjul får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Underjordiskt parkeringsutrymme/byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Utsprång.

Genomfartsöppning i byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

En mur som skall byggas.

Beteckningen 35dBA anger den sida av byggnadsytan, på vilken ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadernas konstruktioner skall vara minst 35dBA.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Riktgivande friluftsled.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

Öppen plats/Torg.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För kollektivtrafik reserverad gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

Parkeringsplats.

Riktgivande del av område reserverad för naturgasledning.

Gata under järnvägsområde.

Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

Gång- och cykelförbindelse över gata.
Bron skall byggas så att den inte orsakar olägenheter för överhöga specialtransporter som är högst 7,3 m. Bron och de anslutande förbindelserna skall alltid hållas öppna för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelförbindelse över gata eller kvartersrområde.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

Faroområde.

Område som hör till nätverket Natura2000.

Byggnad som bör skyddas.

Markområde som skall saneras/iståndsättas, som skall saneras före området tas i bruk.

BYGGNADSANVISNINGAR OCH PLAN FÖR NÄRMILJÖN
Vid förverkligandet skall man följa byggnadsanvisningarna och planen för närmiljön.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön ja ympäristön toimiala
Marja-Vantaa -projekti

Lea Varpanen
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef

Verksamhetsområdet för markanvändning och miljö
Marja-Vandaprojektet

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Mätningssavdelningen

Baskarten fyller de anspråk som förordningen
om planläggningmätning 1284 / 1999 kräver.

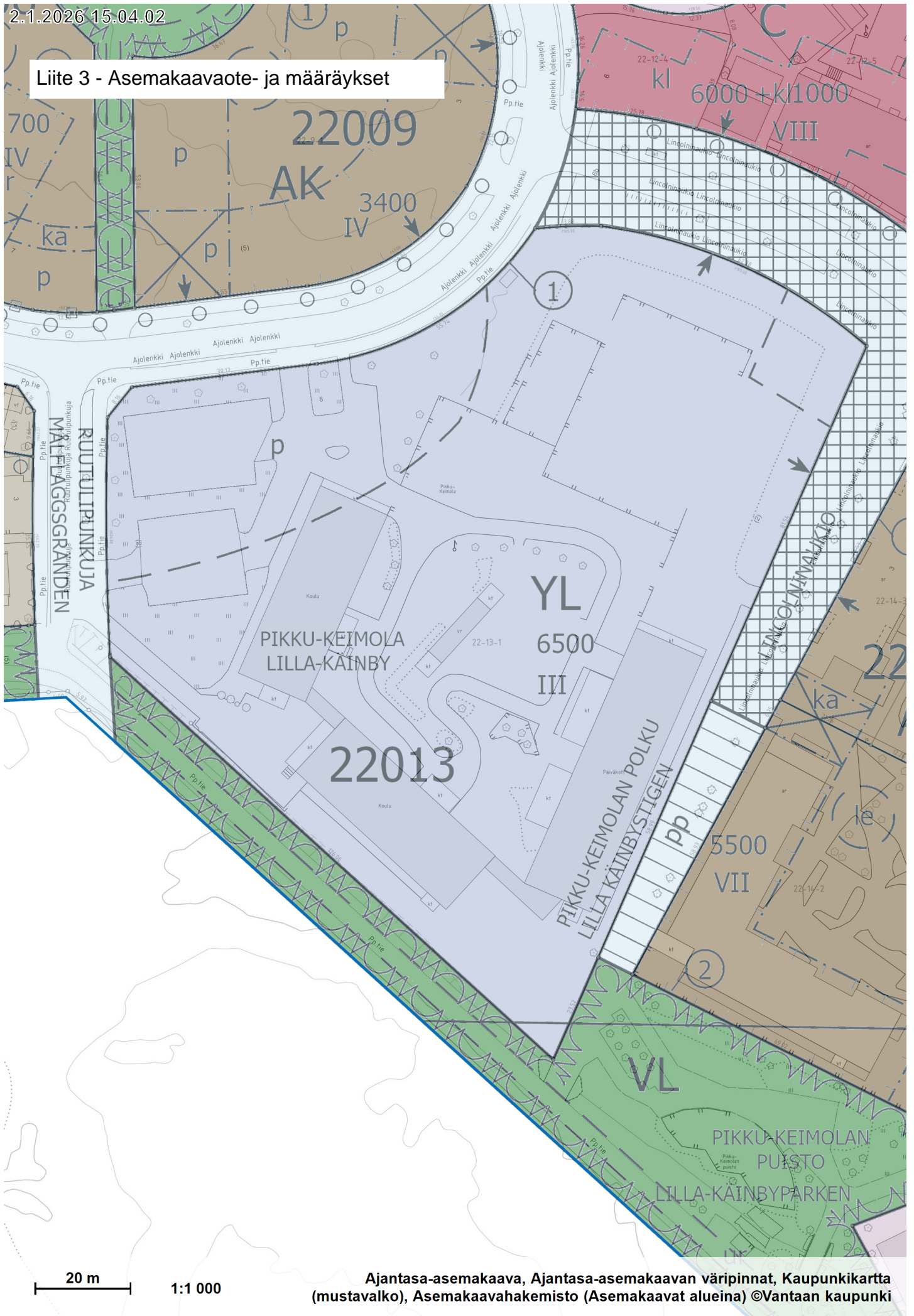
Vantaalla / Vanda 20.1.2009

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.1.2009

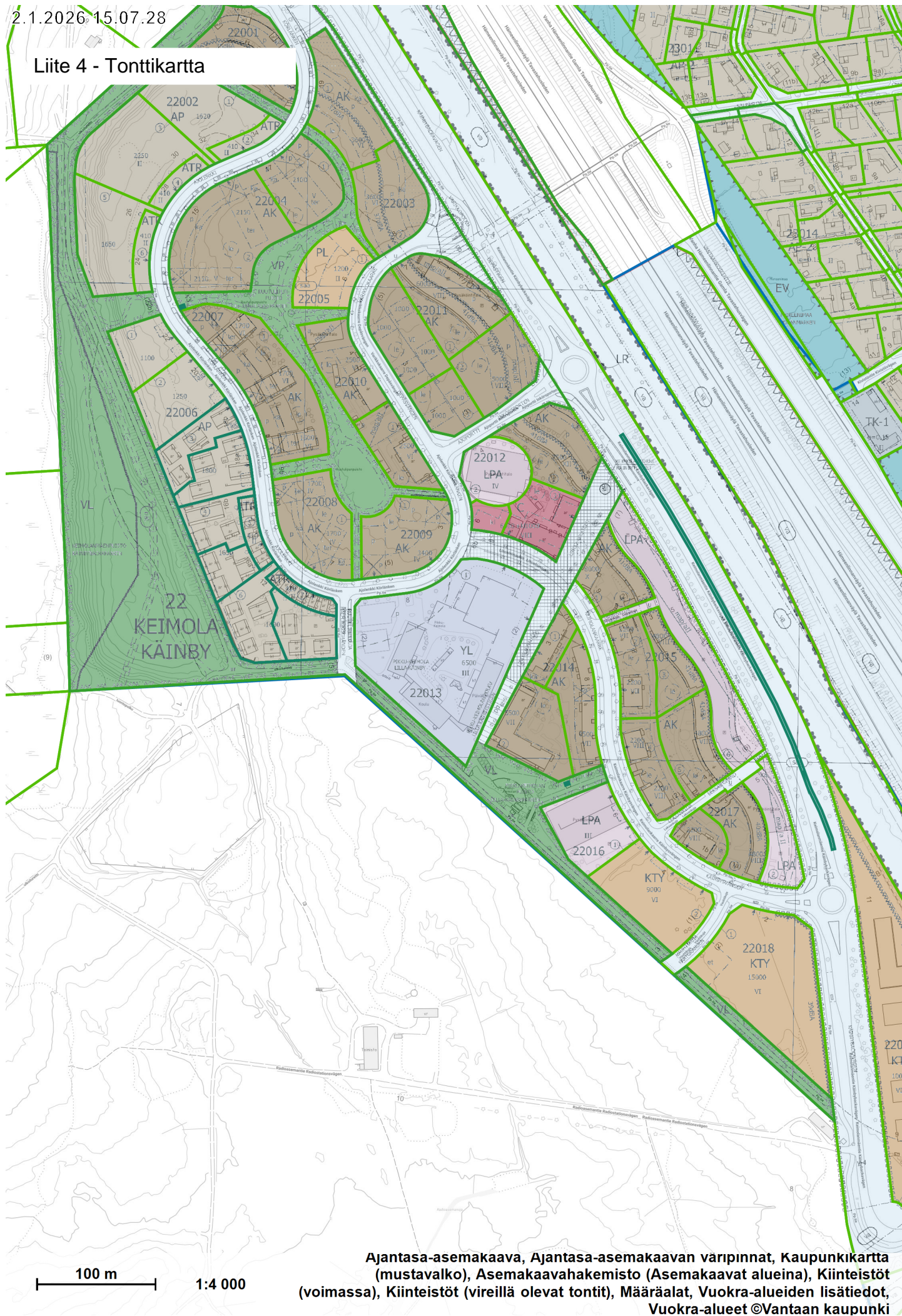
Godkänd av stadsfullmäktige 26.1.2009

Liite 3 - Asemakaavaote- ja määräykset



Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat, Kaupunkikartta (mustavalko), Asemakaavahakemisto (Asemakaavat alueina) ©Vantaan kaupunki

Liite 4 - Tonttikartta



Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan varipinnat, Kaupunkikartta (mustavalko), Asemakaavahakemisto (Asemakaavat alueina), Kiinteistöt (voimassa), Kiinteistöt (vireillä olevat tontit), Määräalat, Vuokra-alueiden lisätiedot, Vuokra-alueet ©Vantaan kaupunki

KEIMOLAN KOULUN TEKNISET TILAT ALUSTAVA ARVIO PERUSTAMISTAPAOLOSUHTEISTA

Keimolan koulun tekniset tilat (sijaintivaihtoehdot G1 kartta.pdf; A ja B) on suunniteltu sijoitettavaksi Keimolanmäen koulutontille osoitteeseen Ajolenkki 8, kiinteistö 92-22-13-1. Alue on maalajikartan mukaan Täyttö- ja toiminta-alue (T). Tontilla on koulurakennuksia, jotka ovat perustettu maanvaraisesti.

Maaperä

Pintamaalajikartan mukaan suunnitellut rakennusalueet ovat täyttö- ja toiminta-alue (T), jota ympäröi moreenialue.



Teknisten tilojen sijaintivaihtoehtojen A ja B alueella ei sijaitse kaupungin kairauspisteitä, mutta lähiympäristössä on vanhoja alueen muun suunnittelun yhteydessä v.2015-2019 tehtyjä kairauspisteitä.

Pohjasuhteet on esitetty kartassa (liite G1) ja leikkauspiirustuksessa A-A, B-B, C-C, D-D ja E-E (liite G2). Kartta ja leikkaukset eivät ole tulostettu mittakaavassa. Leikkauksessa on arvioitu myös maanpintaa vuoden 2022 laserkeilausaineiston perusteella sekä arvioitu alueen vanhaa maanpintaa vuoden 1962 kartta-aineiston perusteella. Täyttömaan paksuuden voidaan alustavasti arvioida olevan vähintään vuoden 1962 maanpinnan ja "nykyisen maanpinnan" (laserkeilaus v.2022) välinen kerrospaksuus. Leikkauksissa on lisäksi esitetty teknisten tilojen vaihtoehtoisten sijaintien (A/B) paikat.

Täyttömaakerroksen paksuudesta, homogeenisuudesta, tiivyydestä tai puhtaudesta ei ole tarkempaa tietoa.

Rakentamisaluevaihtoehdot A ja B sijaitsevat herkkien vesikohteiden rakentamisrajoitealueella, lisäksi ne sijaitsevat PIMA merkityllä alueella. Alueen puhtaus on oletetusti tarkistettu Keimolan koulun rakentamisen yhteydessä.

SIJAINIVAIHTOEHTO A:

Leikkauksessa A-A esitetty painokairaus on päättynyt 2,61 metrin syvyydessä tiiviiseen maakerrostumaan. Kairaus on tehty vanhan koulurakennuksen kohdalla ja siinä on ollut tiiviin pintakerrostuman alapuolella heikompi/löyhä ohuehko kerrostuma kitkamaata, jonka alapuolella on ollut tiiviimpää kitkamaata. Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 1-2 metriä.

Leikkauksessa B-B esitetty painokairaukset on ovat päättäneet noin 3,28-3,46 metrin syvyydessä kairausajankohdan maanpinnantasoista tiiviiseen maakerrostumaan sekä kiveen, lohkareseen tai kallioon. Toinen kairauksista on tehty nykyisen LP-alueen kohdalta v.2019, jolloin maanpinta on ollut kairauspisteen kohdalla todennäköisesti korkeammalla kuin vuonna 2022. Kairauspisteessä p.37/työ 6219 on erotettavissa kairaajan ilmoittaman täyttömaan (pintakerrostuma) alapuolisen tiiviimmän moreenikerrostuman alapuolella myös samanlainen heikompi/löyhä ohuehko kerrostuma kitkamaata kuin leikkauksessa A-A. Kairauksessa on ollut löyhän kerrostuman alapuolella tiiviimpää kitkamaata. Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 1-2 metriä (kukkula).

SIJAINIVAIHTOEHTO B:

Rakennuspaikan kohdalla sijaitsee peruskartan mukaan kiviä.

Leikkauksessa C-C on esitetty rakennuksen kohdalla painokairaus p.23/työ 6219 (etäisyys vasemmalle 6,7 m leikkauslinjasta). Kairaus on päättynyt 2,61 metrin syvyydessä tiiviiseen maakerrostumaan. Pintakerrostuman alapuolella on ollut kairaajan mukaan moreenia.

Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 0,3 – 0,6 metriä.

Leikkauksessa D-D

Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 0,15 – 0,6 metriä. Lähiympäristön kairauksissa pohjamaa on ollut pintakerrostuman alapuolella kairaajan mukaan moreenia.

Leikkauksessa E-E

Leikkauksessa on maanpinta-arvioiden mukaan rakennuspaikan kohdalla täyttöä vähintään noin 0,15 – 0,6 metriä. Lähiympäristön kairauksissa pohjamaa on ollut pintakerrostuman alapuolella kairaajan mukaan moreenia.

Alueen pohjavedenpinnantasosta ei ole mitattua tietoa, mutta sen arvioidaan esiintyvän lähellä kallion pintaa ja maapeitteiden alla kalliopainanteissa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voitaneen perustaa täyttömaakerroksen alapuolisen tiiviin, luonnollisen kitkamaakerrostuman varaan murskekerroksen välityksellä. Alueella muodostuu pohjavettä Keimolanmäen viereiselle suojellulle suoalueelle. Puhtaat hulevedet tulisi pyrkiä imeyttämään maaperään.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan.

Mahdollinen radonin olemassaolo tulisi ottaa huomioon suunnittelussa.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Nykyinen pohjavedenpinnantasot tulisi selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Vantaalla 14.11.2025

Heikki Kangas
Geotekniikkapäällikkö

Anna-Leena Karhunen
suunnitteluinsinööri



Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

14.11.2025

Liitteet 2 kpl

G1: kartta_ei mittakaavassa.pdf

G2: leikkaukset A-A, B-B, C-C, D-D ja E-E_ei mittakaavassa.pdf



10

Viertolan koulun perusparannuksen ja laajennuksen rakennusurakoitsijan valinta / AK

VD/1591/02.08.00.00/2026

AK/PW/JV/JM

Viertolan koululle, osoitteessa Liljatie 2, tehdään peruskorjaus ja rakennetaan kaksi uutta laajennusosaa. Koulun pihalla oleva paviljonkirakennus puretaan. Kohteen rakennus-/pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi Pylon Rakennus Oy kokonaishintaan 14 625 800 euroa (alv 0 %).

Viertolan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelma pvm. 26.1.2024 ja sen tavoitehinta on hyväksytty Kaupunkitilalautakunnassa 20.3.2024 § 11 sekä Kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 13.2.2024 § 10.

Viertolan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen rakennus- / pääurakasta julkaistiin tarjouspyyntö Cloudiassa / sähköisessä hankintajärjestelmässä 12.3.2026. Hankintamenettelynä oli avoin menettely ja valintaperusteena halvin hinta, koska tarjoukset perustuvat tilaajan suunnitelmiin. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä urakkahankinta.

Määräaikaan 23.4.2026 mennessä saatiin 5 kpl tarjouspyynnön mukaisia rakennus- / pääurakkatarjouksia (alv 0 %) seuraavasti:

| Urakka-/vertailuhinta | Paviljongin purku erillishintaan | |
|-----------------------|----------------------------------|---|
| 1. 10 875 000,00 € | 60 000,00 € | tarjoaja vetäytyi laskentavirheen takia |
| 2. 14 625 800,00 € | 69 500,00 € | |
| 3. 15 397 000,00 € | 50 000,00 € | |
| 4. 15 749 000,00 € | 55 000,00 € | |
| 5. 15 945 000,00 € | 90 000,00 € | |

Toimitilajohtaminen pyysi seikkaperäistä selvitystä tarjoushinnan muodostumisesta halvimman tarjouksen antaneelta LKN Rakennus Oy:ltä, jonka tarjous oli toimitilajohtamisen mielestä poikkeuksellisen alhainen. Selvityspyynnön jälkeen tarjoaja ilmoitti sähköpostilla 23.4.2026 vetäytyvänsä tarjouskilpailusta laskentavirheeseen vedoten. Toimitilajohtaminen hyväksyi vetäytymisen.

Toiseksi 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 esitetyn perusteiden Viertolan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen rakennus- / pääurakoitsijaksi esitetään valittavaksi toiseksi halvimman urakkatarjouksen antanut Pylon Rakennus Oy kokonaishintaan 14 625 800 euroa (alv 0 %). Tarjoukseen sisältyi myös erillishinta 69 500 euroa (alv 0 %) tontilla olevan paviljonkikoulun purkamisesta. Purkaminen rahoitetaan tilahallinnan käyttötaloudesta.

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



Viertolan koulun peruskorjaus ja laajennus sisältyvät hyväksytyyn Vantaan kaupungin investointiohjelmaan. Tämän pääurakasta ja taloteknisistä urakoista saatujen tarjousten perusteella laaditun loppukustannusennusteen mukaan hanke toteutuu hyväksytyyn tavoitehinnan puitteissa.

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 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Viertolan koulun peruskorjauksen ja laajennuksen rakennus- / pääurakoitsijaksi halvimman urakkatarjouksen perusteella Pylon Rakennus Oy,
- b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Pylon Rakennus Oy:n kesken 14 625 800 euron kokonaishintaan (alv 0 %),
- c) hyväksyä tontilla olevan paviljonkirakennuksen purkutyöt hankittavaksi Pylon Rakennus Oy:ltä erillishintaan 69 500 euroa (alv 0 %),
- d) 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)



11 **Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos 002586 Rälssitie 6 / Kiinteistö Oy Rälssitie 16 / AK**

VD/2652/10.00.01.05/2026

AK/TH/AVP/JK/MV

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan keskustatoimintojen korttelialueen (C) rakentuminen entiselle teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueelle tulevan ratikkapysäkin viereen. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 16 400 kerrosneliömetriä. Kiinteistö Oy Rälssitie 16 maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 4 353 930 euroa. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksista varmistetaan yleisten alueiden luovutus kaupungille sekä tontin osien luovutus Kiinteistö Oy Rälssitie 16:lle.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Rälssitien ja Tikkurilantien risteyksessä tulevan ratikan varrella ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä. Kiinteistö Oy Rälssitie 16 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-52-121-3. Kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja sillä on rakennusoikeutta 7002 k-m². Kiinteistöllä on purettaviksi tarkoitettuja rakennuksia.

Asemakaavan muutoksella 002586 kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), johon on suunniteltu asumista, päivittäistavarakauppaa, liike- ja toimistotilaa sekä pysäköintilaitos. Tuleva kokonaisrakennusoikeus on 23 400 k-m², josta asumista on enintään 17 450 k-m² ja toimisto-, liike- ja palvelutiloja on vähintään 5950 k-m².

Asemakaavan muutoksen nro 002586 ehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 26.1.2026 § 17 mukaisesti nähtävillä 11.2. – 12.3.2026.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Rälssitie 16:n omistamasta kiinteistöstä 92-52-121-3 ja Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-52-121-10 ja 92-52-9901-0. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002586 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Rälssitie 16 ovat alueidenkäyttölain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Rälssikujan, Rälssipolun ja Rälssipuistopolun sekä aluetta palvelevan vesihuollon ja hulevesiviemärin rakentamista. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän HSY:n kanssa vesihuollon rakentamisesta.
- Asemakaavassa Rälssitien reunaan esitettyjen rakennusten rakentaminen tulee aikatauluttaa siten, että rakentaminen ei häiritse Rälssitielle tulevan ratikan rakentamista.
- Maanomistaja purkaa omistamallaan kiinteistöllä olevat rakennukset ja muut rakenteet kustannuksellaan. Purkutyöt tulee olla suoritettuina ennen Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisen aloittamista.



- Kiinteistö Oy Rälssitie 16 maksaa kaupungille alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4 353 930 euroa. Korvaus maksetaan asemavaivan tultua voimaan kolmessa erässä kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kiinteistö Oy Rälssitie 16 luovuttaa kaupungille 4 353 930 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Kerrostalojen asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua kerrostalojen asuntojen kokonaismäärävelvoitetta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sekä sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) ylittävien että sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkeuhkalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan tontinosan luovutus. Vantaan kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Rälssitie 16:lle noin 248 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-9901-0. Määräala on osa tulevaa keskustatoimintojen korttelialuetta (C). Luovutus on vastikkeeton. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Rälssikujan ja Rälssipuistonpolun luovutus kaupungille. Kiinteistö Oy Rälssitie 16 luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-52-121-3 noin 1312 m² suuruisen määräalan. Luovutus on vastikkeeton. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite C1).
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002586 on tullut voimaan.



Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-52-121-3 omistajan Kiinteistö Oy Rälssitie 16:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaava-muutosehdotus nro 002586 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olenaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta
- Liite C1: kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002586, Rälssitie 6 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Rälssitien ja Tikkurilantien risteyksessä. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Rälssitiehen, etelässä korttelin 52127 ja lännessä asuinkortteliin 52121.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ja liiketiloihin. Vantaan ratikan toteutuessa linjan pysäkki sijoittuu Rälssitielle, alueen välittömään läheisyyteen.

Alue on nykyisin teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T). Asemakaavassa alue muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Rälssitie 16 sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Rälssitie 16:ta osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Rälssitie 16 (Y-tunnus: (0635898-6)
c/o Valion eläkekassa, PL 11, 00039 Valio
(jäljempänä ”**Hakija**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamasta kiinteistöstä 92-52-121-3 ja Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-52-121-10 ja 92-52-9901-0 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen ([liite A1](#)).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain (752/2023) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Rälssikujan, Rälssipolun ja Rälssipuistopolun sekä aluetta palvelevan vesihuollon ja hulevesiviemärin rakentamista. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän HSY:n kanssa vesihuollon rakentamisesta.
- 3.2 Asemakaavassa Rälssitien reunaan esitettyjen rakennusten rakentaminen tulee aikatauluttaa siten, että rakentaminen ei häiritse Rälssitielle tulevan ratikan rakentamista. Hakija neuvottelee ja sopii rakennusten rakentamisen aikatauluista erikseen Kaupungin kadut- ja puistot-palvelualueen kanssa.
- 3.3 Hakija purkaa omistamallaan kiinteistöllä olevat rakennukset ja muut rakenteet kustannuksellaan. Purkutyöt tulee olla suoritettuina ennen Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisen aloittamista.
- 3.4 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, kohdassa 3.1 mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki pyrkii rakentamaan kohdassa 3.1 mainitut rakenteet kiinteistöjen rakentamisen mukaisessa aikataulussa.

3.5 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohtaan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

3.6 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

3.7 Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

3.8 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemäriin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa Kaupungille alueidenkäyttölain (752/2023) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä ”**Korvaus**”) yhteensä **4.353.930,00 euroa**.

4.2 Korvaus eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1.451.310,00 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa, ja
- 2. erä määrältään **1.451.310,00 euroa** eräännyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 3. erä määrältään **1.451.310,00 euroa** eräännyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan

voimaantulon jälkeen.

- 4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).
- 4.4 Myöhästyneille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu kaavakartan mukainen määrä rakennusoikeutta (jäljempänä kokonaisrakennusoikeus "**Rakennusoikeus**"). Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.
- 5.2 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.
- 5.3 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti.
- 5.4 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.
- 5.5 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

6. Korvauksen vakuus

- 6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **4.353.930,00 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruisen.
- 6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2030 saakka.
- 6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

- 7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20 % on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina.
- 7.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta **sopimussakkoa 200 euroa/k-m²**.

8. Asuntojen pinta-alasääntely ja sopimussakko

- 8.1 Kerrostalojen asuntojen kokonaismäärästä asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.
- 8.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua kerrostalojen asuntojen kokonaismäärävelvoitetta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **50 000 euroa/asunto** sekä sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) ylittävien että sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

- 9.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkeuhkalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.
- 9.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

10. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 10.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

11. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 11.1 Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

- 11.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamallaan alueilla ja jäljempänä sovitettavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

12. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 12.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

13. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

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

14. Sopimuksen voimaantulo

- 14.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 14.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 14.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 14.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

15. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 15.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

- 15.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 15.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pvm] ja osapuolten välillä tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

| | |
|---------------------|---|
| Myyjä | Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki") |
| Ostaja | Kiinteistö Oy Rälssitie 16 (Y-tunnus: 0635898-6) PL 11 00039 Valio (jäljempänä "Ostaja") |
| Kaupun kohde | Noin 248 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta, kiinteistötunnus 92-52-9901-0 (jäljempänä "Määräala"). Määräalan asemakaavamerkintä on C-alue. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1). |

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppa on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

3.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

6.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

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

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Määrälällä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määrälällä ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määrälälle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 9.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määrälällä ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määrälää palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määrälälle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määrälän alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määrälälle. Edellä mainittujen johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Määrälälle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.
- 10.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määrälälle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määrälälle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, mikäli tästä ei aiheudu olennaista haittaa tai vahinkoa Määrälälle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.

- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan 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 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettulle vesihuoltolaitokselle.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan 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.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

(lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset)

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pvm] ja osapuolten välillä tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

| | |
|--------------------------|---|
| Luovuttaja | Kiinteistö Oy Rälssitie 16 (Y-tunnus: 0635898-6) PL 11 00039 Valio (jäljempänä "Luovuttaja") |
| Luovutuksensaaja | Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki") |
| Luovutuksen kohde | Noin 1 312 m ² :n suuruinen kaksipalstainen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-121-3 (jäljempänä "Määräala"). |

Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite C1](#)).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

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

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-
tustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

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

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Kaupunki vastaa mahdollisesta pilaantuneesta maaperästä, pois lukien kuitenkin ympäristönsuojelulain mukainen aiheuttajan ensisijainen vastuu.
- 9.3 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

(lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset)



- MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
 - B. Esisopimus määräalan kaupasta
 - C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Luonnos 15.4.2026
VD/2652/10.00.01.05/2026

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

Vantaalla, [pvm]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY RÄLSSITIE 16

Kasper Hirvonen

[allekirjoittajan nimi]

lakimies

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Kartta myytävästä määräalasta

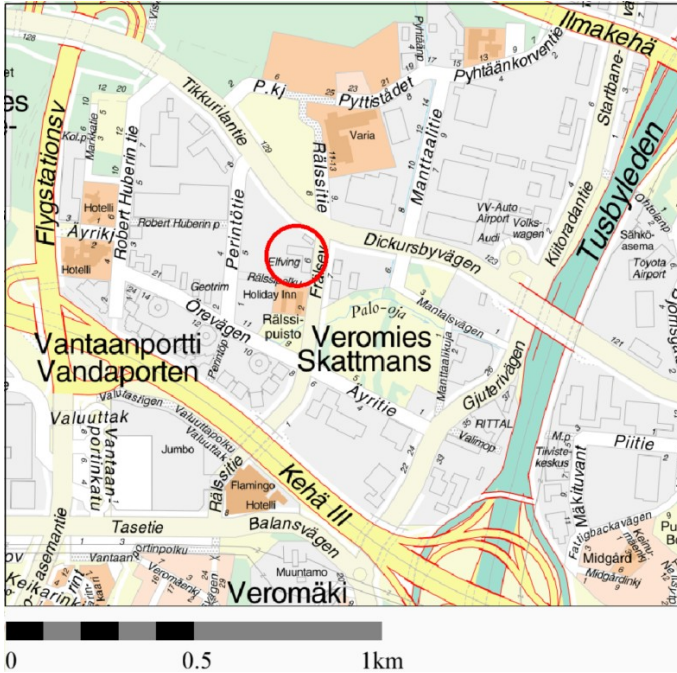
Liite C1: Kartta luovutettavasta määräalasta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [allekirjoittajan nimi] Kiinteistö Oy Rälssitie 16:n puolesta ja lakimies Kasper Hirvonen Vantaan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [pvm]

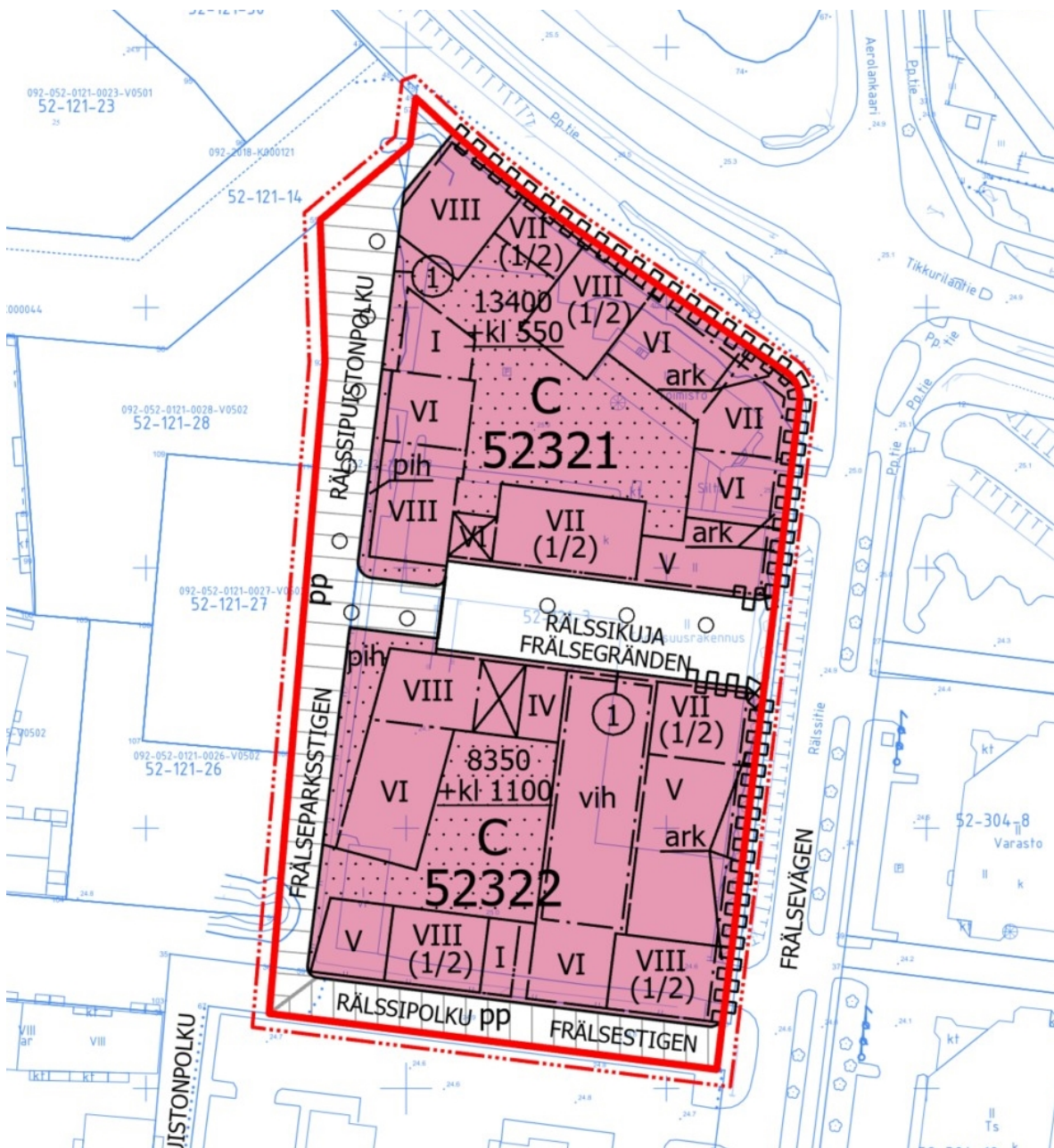
KOHTEEN SIJAINTI



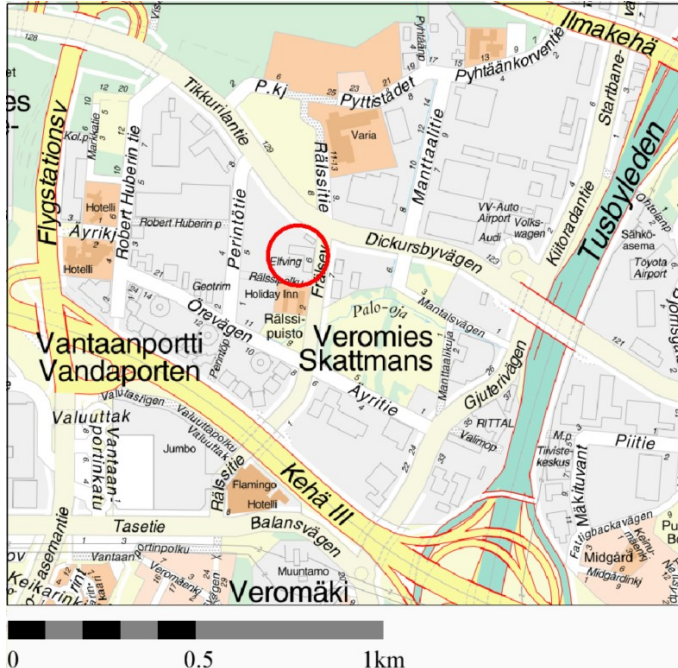
Asemakaavan muutos nro 002586

SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Kaupunginosa: VEROMIES (52)



KOHTEEN SIJAINTI

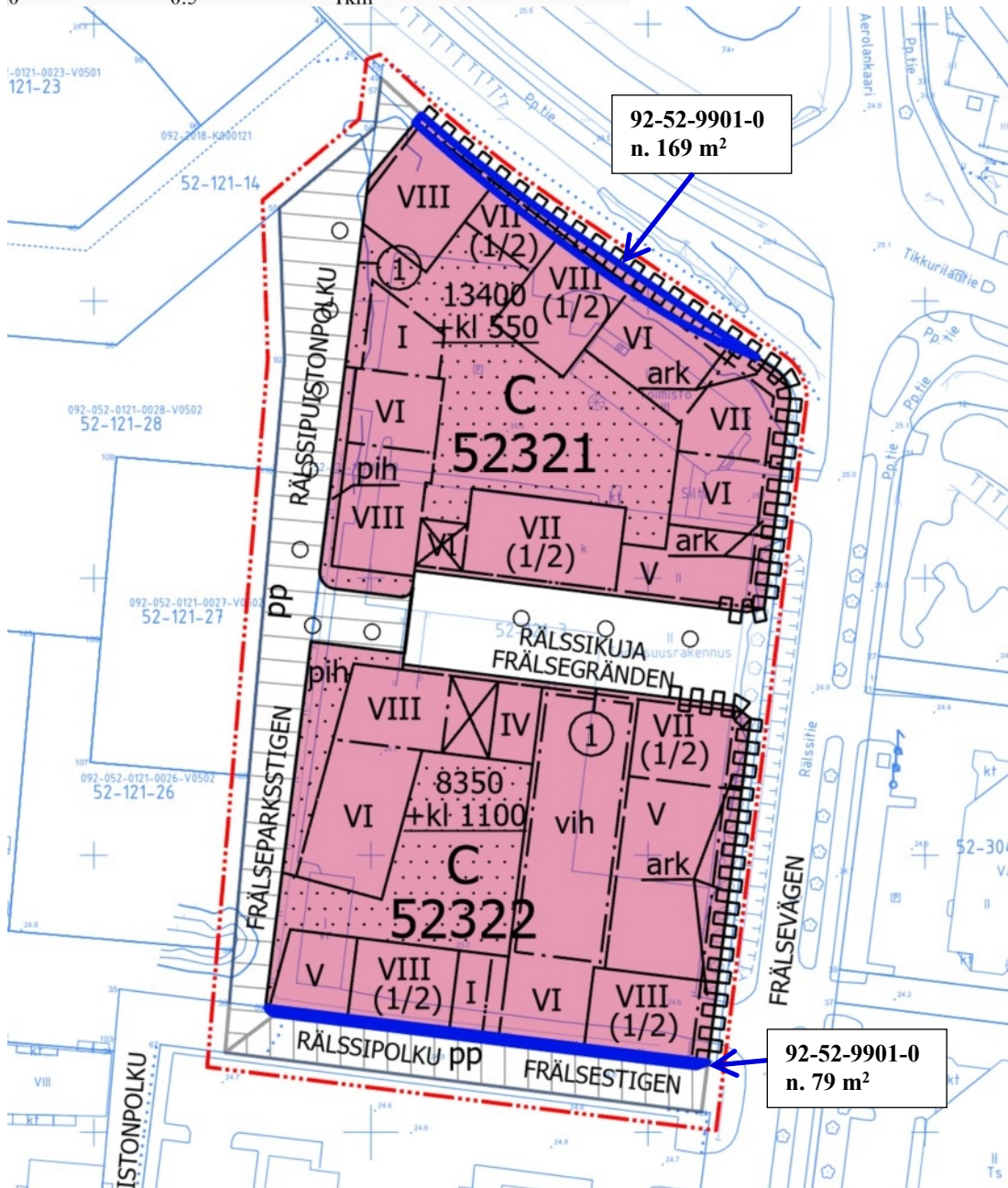


Asemakaavan muutos nro 002586

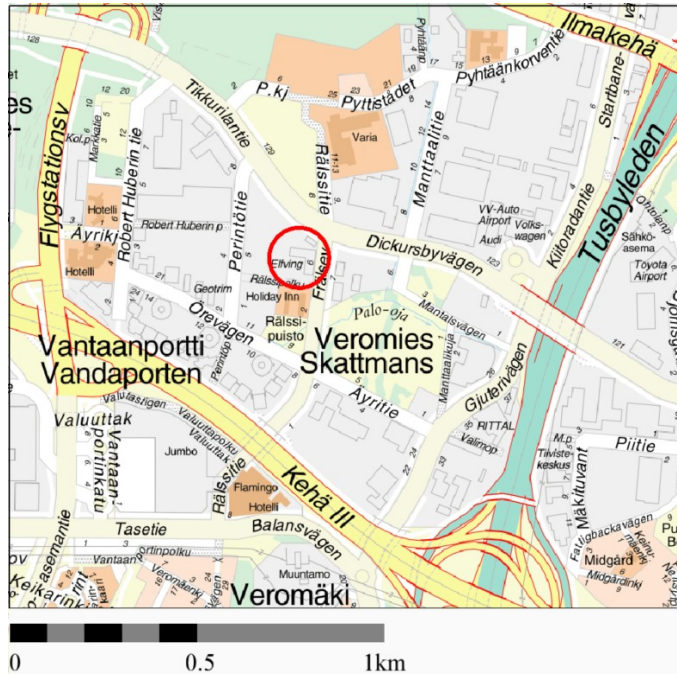
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
KAUPASTA (C-alue) /
Kiinteistö Oy Rälssitie 16

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

n. 248 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-52-9901-0



KOHTEEN SIJAINTI

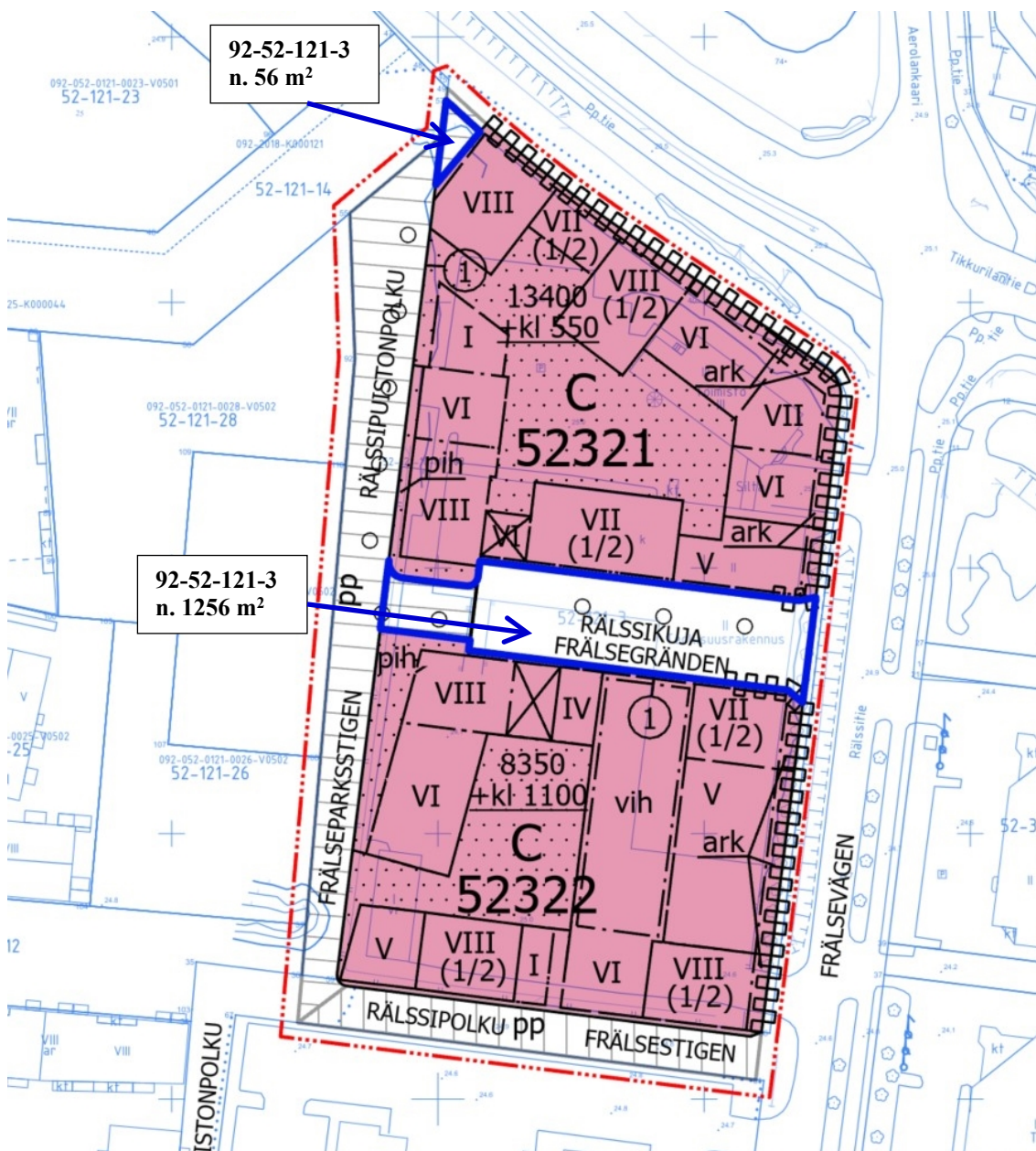


Asemakaavan muutos nro 002586

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katua) /
Kiinteistö Oy Rälssitie 16

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

n. 1312 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-52-121-3





12

Muutos liikuntalaitoksia koskevan pääomavuokrasopimuksen ehtoihin / AK

VD/3094/10.03.02.06/2026

AK/TH/SL/IR

Esitetään hyväksyttäväksi kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä voimassa olevaan ns. liikuntalaitoksia koskevaan pääomavuokrasopimukseen muutos, jonka mukaisesti pääomavuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja kaupungin puolelta irtisanottavissa päättymään kokonaan tai osittain kunakin vuonna 31.12. noudattaen 12 kuukauden irtisanomisaikaa sekä suorittamalla VTK Kiinteistöt Oy:lle vuokrakohtetta irtisanotuilta osin koskeva pääomavuokrasopimuksessa määritelty vuokrauksen päättymishetken tekninen arvo.

VTK Kiinteistöt Oy:n ja kaupungin välisissä ns. pääomavuokrasopimuksissa on noudatettu vuodesta 2015 asti vakiintuneita ehtoja, jotka vahvistettiin kaupunginhallituksen yleisjaoston 9.3.2015 § 8 ja teknisen lautakunnan 24.3.2015 § 14 tekemillä päätöksillä. Sittemmin muutoksia on tehty mm. ylläpidon sisällyttämisestä vuokraan (tekninen lautakunta 19.12.2017 § 13) sekä pääomavuokran laskentamalliin (konsernijaosto 9.11.2020 § 4 ja tekninen lautakunta 2.12.2020 § 7).

Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 19.11.2025 § 13 VTK Kiinteistöt Oy:n soveltaman pääomavuokrauksen laskentamallin muutokset. VTK Kiinteistöt Oy:n vuokraukseen Vantaan kaupungille on myös liikuntalaitoskiinteistökannan osalta sovellettu muutetun laskentamallin mukaisia ehtoja 1.1.2026 lukien.

Kaupungin käyttöön vuokrattavaa liikuntalaitoskiinteistökantaa koskeva vuokrasopimus on solmittu vuonna 2015. Vuokrauksen kohteena ovat VTK Kiinteistöt Oy:n omistamat liikuntalaitoskiinteistöt (Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistojen sekä Rajakylän tenniskeskuksen rakennukset). Vuokrasopimus on voimassa olevan ehtonsa mukaisesti mahdollista irtisanoa ensimmäisen kerran 31.12.2032, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Pääomavuokran määrittelyn pohjana on sopimuksen mukaisesti vuokrakohteen tekninen arvo, jota tarkistetaan vuosittain huomioimalla rakennuskustannusindeksin muutos ja vähentämällä arvosta vuokrakohteen vuotuinen kuluminen.

Tikkurilan ja Myyrmäen urheilupuistoihin on tehty ja tehdään suunnitelmien mukaan tulevana vuosina suurehkoja peruskorjauksia ja -parannuksia, joista esimerkkinä ovat Tikkurilan jäähallien kylmäkoneiden uusiminen oheistöineen, Tikkurila Areenan tehdyt ns. jäälaatta sekä pesu- ja pukuhuoneet ja suunnitellut peruskorjaukset (katto) lähivuosina. Kevästä 2023 asti yhtiön ja kaupungin kesken on käyty keskusteluja siitä, millä edellytyksillä investoinnit, joilla vastataan mm. urheilupuistojen kehittämissivioihin ja energiatehokkuuden osalta tiukentuneisiin vaatimuksiin, voidaan yhtiön näkökulmasta toteuttaa jäljellä olevan vuokrakauden kuoletusajoilla.

Neuvotteluissa päädyttiin esittämään kiinteän vuokrakauden pidentämistä, mikä mahdollistaisi vuokranantajalle laajemman peruskorjausten ja rakentamisen toteuttamisen nykyisellä pääomavuokrauksen poistotasolla. Pääomavuokrasopimuksen vuokrakauden pidentäminen jäi odottamaan kohteissa voimassa olevien maanvuokrasopimusten sopimuskausien vastaavaa pidentämistä. Sittemmin linjattiin pääomavuokrauksen vuokrakauden jatkamisesta 31.12.2050 asti. Kaupunkitilalautakunta hyväksyi 20.11.2024 § 13 Myyrmäen ja Tikkurilan urheilupuistoja koskevat uudet maanvuokrasopimukset ajalle 1.1.2025–31.12.2050.



Kaupunki on sittemmin todennut, että liikuntapalveluverkkoon liittyvää strategista suunnittelua pidemmällä tähtäimellä palvelee yhtiön investointien suojaus pitkää kiinteää vuokratuottoa paremmin sitoumus yhtiön investointien kuolettamisesta 12 kuukauden irtisanomiskauden aikana. Sopimusmuutos mahdollistaisi kaupungille oikeuden irtisanoa sopimus sen yksittäisen rakennuksen tai useiden rakennuksien osalta, mikäli niitä koskien vuokrauksen jatkaminen muodostuisi epätarkoituksenmukaiseksi. Irtisanomisen ja siihen liittyvä teknisen arvon korvaaminen käsiteltäisiin kulloinkin erikseen.

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

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä VTK Kiinteistöt Oy:ltä vuokrattavaa liikuntalaitoskiinteistökantaa koskevaan vuokrasopimukseen tehtävä sopimusmuutos, jonka mukaan sopimus on kaupungin puolelta irtisanottavissa kokonaan tai osittain päättymään kunkin vuoden 31.12. noudattaen 12 kuukauden irtisanomisaikaa ja korvaamalla yhtiölle vuokrauksen päättymishetken pääomavuokrasopimuksessa määritelty tekninen arvo irtisanotuilta osin,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö allekirjoittamaan sopimusmuutoksen ja tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia,
- c) todeta, että esitetyn sopimusmuutoksen nojalla tehtävästä irtisanomisesta ja sen kustannusvaikutuksesta päätetään erikseen, ja
- d) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää sopimusmuutosta ei ole allekirjoitettu 31.8.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



13

Tarjouskilpailun järjestäminen erillispientalotontille 97087/7 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kuninkaanmäestä / AK

VD/7050/10.00.02.01/2025

AK/LT/HR

Esitetään kaupungin omistaman erillispientalotontin 97087/7 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kuninkaanmäestä.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee kilpailutettavaksi erillispientalotontit 92-97-87-1, 92-97-87-2, 92-97-87-3, 92-97-87-4 ja 92-97-87-5, jotka sijaitsevat Kuninkaanmäen kaupunginosassa Pelto-
mäentiellä. Tontit on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO. Tonttien pinta-ala on yhteensä 5 647 m², ja niillä on rakennusoikeutta 847 k-m². Rakentaminen on sallittu korkeintaan kahteen kerrokseen.

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toteuttaja, joka rakentaa kohteeseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontit myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailussa tonteille ei aseteta pohjahintaa. Mikäli tontit vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % ilmoitetusta tontin pohjahinnasta. Tontit luovutetaan käypään hintaan. Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tonteille on laadittu uusi tonttijako, jossa kaikki viisi tonttia on yhdistetty uudeksi tonttijaon mukaiseksi tontiksi 92-97-87-7. Toimitus kiinteistöjen yhdistämiseksi on vireillä. Järjestelyllä saadaan tontit luovutettua kokonaisuutena yhdelle toimijalle, joka toteuttaa asunnot asunto-osakeyhtiömuotoisena. Vesi-
huolto on rakennettu yhdistettävän tontin eteläreunalle. Kiinteistöjen yhdistämisellä mahdollistetaan tontin liittyminen olemassa olevaan verkkoon ilman, että vesihuoltoinfraa tarvitse täydentää.

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottaja-
muotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varusajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin tarjoushintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Varausmaksu on 15 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, 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.

Lisäkauppahinta

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.



Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä korkeintaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tontin ostaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Pientalojen huoneistojakauman sääntely

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua edellä kuvattuihin huoneistotyyppijakauman sääntelyehtoihin ja ne tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Tontinostaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakauman ehdoista poiketaan.

Autopaikat

Autopaikat sijoittuvat tonteille maantasopysäköintinä. Autopaikkoja tulee rakentaa kaavan mukaan vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus, pihasuunnitelma ja puusto

Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Tontin ostaja toimittaa ennen tontin luovutuspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Tontilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä puustoa.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Kilpailu on tarkoitus järjestää vuoden 2026 aikana.

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.

Kaupunkitilakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.

Liite:

- kartta tonttijaon mukaisesta tontista 92-97-87-7



Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

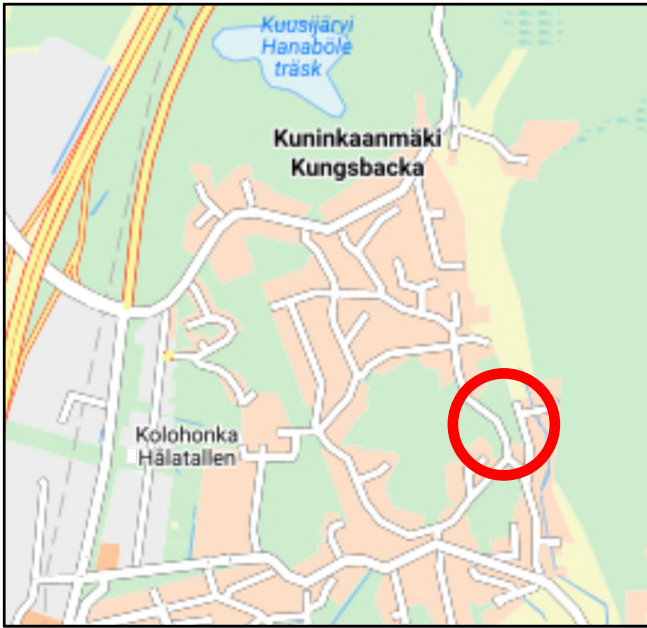
Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



**LIITEKARTTA
TARJOUSKILPAILU**

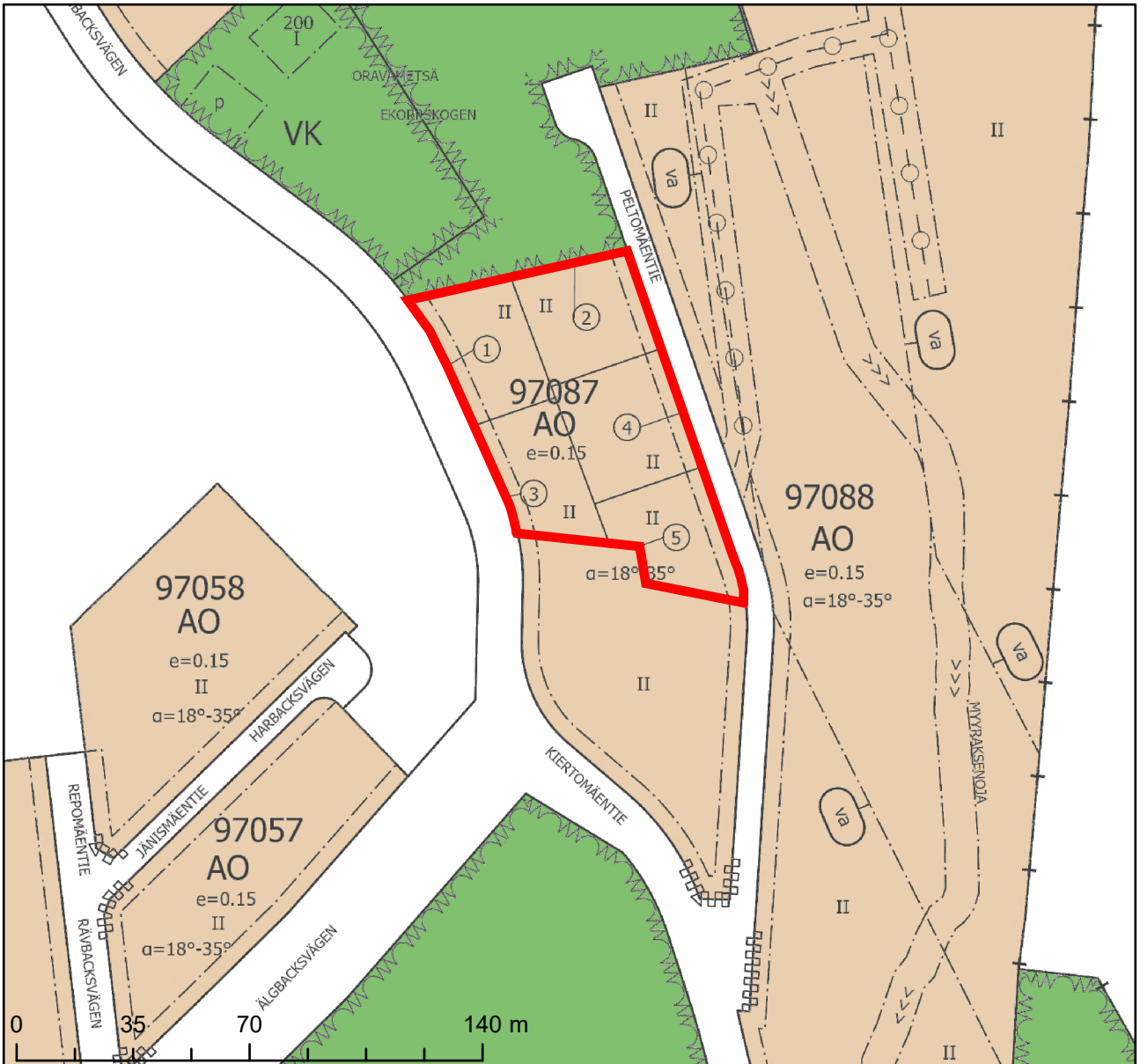
97 KUNINKAANMÄKI

Muodostettava tontti korttelissa 97087

Pinta-ala: 5 647 m²

Rakennusoikeus: 847 k-m²

Vantaan kaupunki





14

Tonttivaraus Tikkurilaan Osaamiskampuksen kortteliin 62002 / SSA Rakennus Oy / AK

VD/2268/10.00.02.00/2026

AK/MB

Esitetään Tikkurilan osaamiskampukselta, Jokiniemestä, korttelin 92-62-2-2 varaamista hotellille, vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja opiskelija-asumiseen SSA Rakennus Oy:lle. Kortteliin toteutetaan n. 40 % asumista ja n. 60 % hotellitoimintaa. Jako asumiseen ja hotellitoimintaan tarkentuu hankkeen edetessä. Tontti varataan suoravarauksella, jonka perusteluna on varaajan sitoutuminen korttelia koskevaan Tampereen yliopiston Kampusasumisen tutkimushankkeeseen. Tutkimushankkeen pohjalta kortteliin kehitetään uudenlainen Kampusasumisen konsepti ja toteutettava Kampusasumisen rakennushanke. Kampusasumisen hankkeen tavoitteena on kehittää aivan uudenlainen sekoittuneen asumisen kohde, johon liitetään asumisen palvelut uudella tavalla yhteismanagerointia hyödyntäen.

Kaupunki on neuvotellut SSA Rakennus Oy:n kanssa korttelin 92-62-2-2 toteutuksesta hotellina, vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja opiskelija-asumisena. Kaupunki on tavoitellut aikaisemmin tonttikilpailutuksella toimitilahankkeen toteuttajaa korttelille. Kaupunginhallitus palautti korttelin kilpailutuksen uudelleenvalmisteluun, koska kilpailuun ei saatu yhtään tarjousta. Kilpailutuksen aikaan alkanut rakentamisen matalasuhdanne loi epävarmuutta, minkä seurauksena toteuttajien kiinnostus kääntyi pieniin yhden käytön gryndituotannon kohteisiin. Tämän takia kortteli ei kiinnostanut sijoittajia tai toteuttajia. Muuttuneessa tilanteessa Tikkurilan osaamiskampusuhanke teki alueen kortteille uudelleentarkastelun. Uudelleentarkastelu osoitti, että korttelin käyttötarkoitusta on syytä pohtia uudelleen. Kortteli tarjottiin asumisen kehittämishankkeeksi, joka johti kehittäjäkumppanin sitoutumiseen hankkeeseen.

SSA Rakennus Oy on sitoutunut Tampereen yliopiston yhteisrahoitettuun Kampusasumisen tutkimushankkeeseen, jossa kehitetään varattavan korttelin konsepti ja kortteliin toteutettava rakennushanke. Tämä tutkimushanke on ehtona tonttivaraukselle. Kampusasumisen tutkimushankkeen muut kumppanit ovat Creo Capital Oy (VALO hotel&work on mukana hankkeessa, osana tätä konsernia), Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS ja Vantaan kaupunki. SSA Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa kortteliin energiatehokas, vähähiilinen rakennushanke, jossa painotetaan tilojen yhteiskäyttöä ja tarjotaan uusia malleja asumiseen. SSA Rakennus Oy:n esitys tukee myös kaupungin uuden strategian tavoitteita: Vetovoimainen Vantaa ja hyvän elämän Vantaa. Hotelli työllistää valmistuessaan 50–70 henkilöä. Hanke toteutetaan voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Tavoitteena on päästä toteutusvaiheeseen vuonna 2028.

Korttelin 92-62-2-2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 20 000 k-m² ja korttelin kaava-merkintä voimassa olevassa asemakaavassa on C keskustatoimintojen korttelialue (korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja).

Tontti tullaan vuokraamaan käypään hintaan. Tontin hinta tarkistetaan vuokrauspäätöstä tehtäessä vastaamaan käypää hintaa.

Tonttivarauksen yhteydessä ei peritä varausmaksua, koska varaaja on osoittanut sitoutumisensa hankkeeseen osallistumalla korttelin rakentamista valmistelemaan Tampereen yliopiston Kampusasumisen tutkimushankkeeseen yhteensä 150 000 eurolla (SSA Rakennus Oy 90 000 eur (alv 0 %), Creo Capital Oy



60 000 eur (alv 0 %)). Kampusasumisen tutkimushankkeen hankebudjetti on yhteensä 345 000 eur (alv 0 %).

Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

Koko korttelia koskeva ehto

- Varaaja sitoutuu Tampereen yliopiston tutkimushankkeeseen Kampusasuminen
- Varaaja sitoutuu toteuttamaan Kampusasuminen -tutkimushankkeessa yhteisesti sovitut päätavoitteet, kortteliin 92-62-2-2 toteutuvassa rakennushankkeessaan.

Omistusasunnot

- hankkeen toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia sekä voimassa olevia kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteita.

Vähähiilisyys ja ekologisuuteen tähtäävät toimenpiteet

- hankkeen toteutuksessa noudatetaan vähähiilisyttä ja ekologisuutta koskevia asemakaavamääräyksiä

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

Kaupunkitilalautakunta 15.4.2026 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla kilpailuttamatta Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 92-62-2-2 toteuttajaa,
- b) antaa SSA Rakennus Oy:lle tonttivaraus kortteliin 92-62-2-2 ja että tonttivaraus on voimassa 31.12.2028 saakka,
- c) että tontille on toteutettava hotelliasumista, opiskelija-asumista ja vapaarahoitteista omistus-asuntotuotantoa sekä noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja,
- d) että tontinvuokraus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tonttivarauksen päättymisestä. Päätös tontin vuokraamisesta tehdään erikseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta on 15.4.2026 § 14 päätöksellään päättänyt antaa SSA Rakennus Oy:lle tonttivarauksen Tikkurilan osaamiskampuksen kortteliin 92-62-2-2. Kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen on kuitenkin käynyt ilmi, että varattavan tontin arvo ylittää 2 miljoonaa euroa, jolloin kaupunkitilalautakunta ei ole toimivaltainen päättämään tontin luovutuksesta eikä siten myöskään tonttivarauksesta. Näin ollen kaupunkitilalautakunnan 15.4.2026 § 14 päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n 10 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) poistaa kaupunkitilalautakunnan 15.4.2026 § 14 päätös päätöstä tehtäessä tapahtuneen menettelyvirheen takia,
- b) esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että Tikkurilan osaamiskampuksen kortteliin 92-62-2-2 toteuttajaa ei kilpailuteta,
- c) esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että annetaan SSA Rakennus Oy:lle tonttivaraus kortteliin 92-62-2-2 ja että tonttivaraus on voimassa 31.12.2028 saakka,
- d) esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että tontille on toteutettava hotelli-asumista, opiskelija-asumista ja vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa sekä noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja, ja
- e) esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että tontinvuokraus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tonttivarauksen päättymisestä. Päätös tontin vuokraamisesta tehdään erikseen.

Liitteet:

- Kartta varausalueesta, kortteli 92-62-2-2
- Suunnitteluvarauspyyntö
- Tutkimusyhteistyösopimus, Kampusasuminen (salassa pidettävä, JulKL 24 § 1 mom 21 kohta)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Mia Bungers 040 559 0350
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Varattava alue
92-62-2-2

VALKOISENLÄHTEENTIE

LR

62002

C

20000
VII/IX

pp/h

ps

KAMPUSKURJEN
KAMPUSGRANDEN

pp/h

62001
Y

35000

LP

(62001, 62002)

62003

C

13300

VI/VIII

pp

pp/h

u

VI

KAMPUSSTRÅKET

62004

C

14400

IV/VIII

XVI

KAMPUSAUKIO
KAMPUSPLATSEN

ma-ajo

62015

DA

23
1/2

20 m

1:1 000

Ajantasa-asekaava, Ajantasa-asekaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki

SUUNNITTELUVARAUSPYyntÖ – SSA RAKENNUS OY (2551984-5)

HANKKEEN LISÄARVO VANTAAN KAUPUNGILLE

SSA esittää Tikkurilan osaamiskampuksen alueelle poikkeuksellista asumisen ja majoittumisen hybridihanketta, joka tuo Vantaalle ainutlaatuisen kampusasumisen kokonaisuuden.

- **Valtakunnallisesti merkittävä innovaatioalusta:** Hanke on kiinteä osa Tampereen yliopiston (KCREd) Kampusasumisen tutkimushanketta (2026–2028), jossa kehitetään tulevaisuuden asumisen konsepteja. Vantaa sijoittuu tämän myötä asumisen innovaatioiden kärkeen Suomessa.
- **VALO-konsepti ja monikäyttöisyys:** Tuomme alueelle kansainvälisesti palkitun VALO Hotel & Work -konseptin, joka maksimoi tilojen käyttöasteen ja elävöittää kaupunkiympäristöä ympäri vuorokauden. Hanke mahdollistaa myös asumisen tarvittavien tilojen yhteiskäytön tutkimisen ja toteutuksen.
- **SSA:n luotettava toteutuskyky:** SSA:n modulaarinen rakentamistapa ja kokemus monimutkaisista 3D-kiinteistökehityshankkeista (esim. Kivistön liikekeskus) takaavat laadukkaan toteutuksen aikataulussa.
- **SSA:n Modulaarinen rakentamistapa:** SSA on merkittävä asuntorakentaja, jonka oma konseptikehitys perustuu modulaarisuuteen ja muuntojoustavuuteen. Tästä esimerkkinä Helsingin kehittyväkerrostalo -hanke Etelä-Haagaan (2/2026–). SSA:n oma märkätilamoduulituotanto ja kehitys Vantaalla takaa tehokkaan ja laadukkaan rakentamisen, sekä ainutlaatuisen mahdollisuuden kehittää uusia ratkaisuja esim. opiskelija- asuntoihin.
- **Merkittävät työllisyysvaikutukset ja paikallisuus:** Hanke luo rakentamisaikana noin 200–240 suoraa ja 250–350 välillistä henkilötyövuotta, hyödyntäen mm. SSA:n omaa märkätilamoduulitehdasta Vantaalla. Toiminnan käynnistyttyä hanke työllistää pysyvästi 50–70 henkilöä.

1. VARAUKSEN KOHDE JA AIKATAULU

Vantaan kaupunki omistaa Tikkurilan Jokiniemessä kiinteistön osoitteessa Kampusraitti 1 (92-62-2-2), pinta-alaltaan 3505 m². Alueella on voimassa oleva asemakaavamerkintä on C. Kiinteistö kuuluu asemakaava-alueeseen 002517 – Tikkurilan osaamiskampus. Suunnitteluvarausalueella on rakennusoikeutta 20 000 krs-m².

Ystävällisesti pyydämme kyseiseen kiinteistöön suunnitteluvarauksia SSA Rakennus Oy:lle vuoden 2028 loppuun saakka asumisen ja majoitustoiminnan kehittämistä, sekä rakentamista varten.

2. HANKKEEN SISÄLTÖ JA TOIMIJAT

Tavoitteena on toteuttaa 8–9-kerroksinen hybridirakennus, jossa yhdistyvät seuraavat asumismuodot:

- **Hotelli ja hotellimainen asuminen n. 50 %:** Operaattorina VALO Operator Oy.
- **Opiskelija-asunnot n. 25 %:** Toimijana Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS.
- **Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto n. 25 %:** Toteuttajana Creo Capital Oy .

Jakauma tarkentuu suunnittelun ja tutkimustulosten pohjalta.

3. TUTKIMUSYHTEISTYÖ JA STRATEGINEN KYTKENTÄ

Hanke on sidottu Tampereen yliopiston Kampusasumisen yhteiskehittämisen tutkimushankkeeseen (2026–2028), jossa Vantaan kaupunki on jo mukana yhteistyökumppanina . Hakijalla on vireillä, kortteliin 62002, tutkimusyhteistyöhankkeeseen osallistuminen. Tutkimushanke on Tampereen yliopiston kiinteistökehittämisen osaamiskeskuksen (KCRED) Kampusasumisen yhteiskehittämisen tutkimushanke vuosille 2026-2028. Tampereen yliopiston tutkimusyhteistyökumppanit hankkeessa ovat tällä hetkellä SSA Rakennus Oy, Creo Capital Oy ,HOAS ja Vantaan kaupunki. Tutkimushankkeen kumppaniryhmään voi liittyä uusia jäseniä. Hakija tarjoutuu toteuttamaan tutkimushankkeen tutkimustuloksen pohjalta rakennushankkeen haetulle tontille, lähtökohtana on, että pääosa tutkimushankkeessa yhteisesti asetetuista tavoitteista täyttyy. Tavoitteet tarkennetaan tutkimusyhteistyösopimuksessa ja tutkimussuunnitelmassa.

Hanke tukee suoraan ”Tulevaisuus asuu Vantaalla 2026–2029” -strategiaa:

- **Vetovoimainen Vantaa:** Lisäämme asumisen vaihtoehtoja ja innovatiivisia konsepteja.
- **Hyvän elämän Vantaa:** Parannamme Tikkurilan alueen elinvoimaa ja edistämme yrittäjyyttä aktiivisella maankäytöllä .

Jotta osaamiskampus toimii tulevaisuudessa alueen vision mukaisena kampus- ja innovaatioalueena, on sen edellytyksenä myös uudenlaisen asumisen hankkeen kehittäminen alueen tarpeisiin.

4. TOTEUTUS JA LUOVUTUS

Suunnitteluvarauksen aikana SSA valmistelee hanketta yhteistyössä Creo Capital Oy:n , HOAS:n, VALO Operator Oy:n ja Vantaan Kaupungin kanssa. Hankkeeseen ja kumppaniryhmään voi liittyä uusia jäseniä. Toteutusvaiheessa kumppanit solmivat keskinäiset sopimukset SSA:n toimiessa päävastuullisena toteuttajana. Tontin lopullinen luovutus tapahtuu erillisen päätöksen ja voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti.

LIITTEET

- SSA Yritysesittely ja referenssit .Creo Capital Oy yritysesittely

Yhteystiedot: SSA Rakennus Oy

Ilkka Puttonen, Hankejohtaja ilkka.puttonen@ssa.fi | 0400 839 195



15

Tilojen vuokraaminen Vantaan kaupunginmuseolle / Kanervikkotie 4, Vantaa, pinta-ala 593,8m² / AK

VD/3331/10.03.02.06/2026

AK/SL/IR

Esitetään vuokrattavaksi 1.9.2026 alkaen kaupunginmuseon käyttöön n. 593,8 m² kokoiset tilat Museoviraston Kokoelma- ja konservointikeskuksesta osoitteessa Kanervikkotie 4.

Kaupunginmuseo tarvitsee käyttöönsä uudet tilat. Vantaan kaupunki on neuvotellut Museoviraston kanssa mahdollisuudesta vuokrata kaupunginmuseon käyttöön tilat Museoviraston käytössä olevista tiloista osoitteessa Kanervikkotie 4. Neuvottelujen tuloksena kaupungille on tarjottu mahdollisuutta vuokrata n. 593,8 m² kokoiset tilat 1.9.2026 alkaen.

Vuokrauskohde on Museoviraston vuonna 2016 käyttöönottama Kokoelma- ja konservointikeskus, jota on laajennettu kahdessa vaiheessa 2020 ja 2024. Vantaan kaupungille vuokratut tilat jakautuvat eri puolille rakennusta käyttötarkoituksen mukaisesti. Tilojen lopullinen sijoittuminen eri halleissa tarkentuu suunnittelun edetessä. Vantaan kaupunki on vuokraamassa tiloja kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa 1.10.2025 alkaen (MV/02289/2025-1) vuokrattiin tiloja epäorgaanisen esineistön, kuvakokoelmien ja arkiston käyttöön. Toisessa vaiheessa 01.09.2026 alkaen (tämä sopimus) vuokrataan tilat orgaanisen aineiston säilytykseen ja toiminnan käyttöön.

Museoviraston tilat vuokrataan nykykunnossaan. Käyttäjä vastaa tiloihin mahdollisesti tarvittavista muutostyökustannuksista täysimääräisesti. Vuokrauksen pääehdoista on sovittu seuraavasti:

- Tilan pinta-ala on yhteensä n. 593,8 m².
- Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva alkaen 1.9.2026. Molemminpuolinen irtisanomisaika on 12kk. Molemminpuolinen ensimmäinen irtisanomispäivä on 28.02.2031. Sopimus päättyy aikaisintaan 28.02.2032.
- Kokonaisvuokra on 11 700,38 €/kk +alv. Kokonaisvuokra sisältää erilliskorvauksen 1 120,00 €/kk + alv. Erilliskorvaukset sisältävät Vantaan kaupunginmuseon käyttöön rakennettavan erillisen hyllyjärjestelmän. Lopullinen hinta tarkentuu toteutuneiden kustannusten perusteella. Museoviraston toteuttaa hyllyinvestoinnin ja hylly jää Museoviraston omistukseen ja vastuulle, mutta luovutetaan vuokralaisen käyttöön vuokrasopimuksen ajaksi. Erilliskorvaukset koskevat 01.09.2026 alkavaa sopimusta.

Vuokranmaksu on kuukauden 5. päivä. Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksin vuosi ja kuukausi on 2025:10 (pisteluku 2338). Tarkistuskuukausi on lokakuu. Indeksien muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Tarkistettua vuokraa maksetaan tammikuun alusta alkaen vuokranantajan vähintään kaksi (2) viikkoa ennen toimittaman kirjallisen ilmoituksen perusteella. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Ensimmäinen indeksitarkistus on vuoden 2027 tammikuussa lokakuun 2026 indeksin mukaan.

Lisäksi vuokrasta on sovittu seuraavaa:

- Vuokran määrä eri tiloissa perustuu Museoviraston kohteesta maksamaan kokonaisvuokraan sekä Museoviraston ylläpito-, hallinnointi- ja investointikustannuksiin (2,78€/m²).
- Vuokralainen saa käyttöönsä kohteen yhteiskäyttötilat, sosiaalityötilat, pukuhuoneet, kahvilan, aulan, lastauslaiturit, käytävät ja asiakaspalvelutilat.



- Tiloista perittävä vuokra pitää sisällään seuraavat palvelut: Tila ja siihen liittyvä kokoelmainfrastruktuuri (esim. säilytyskalusteet, trukit ja nostimet), sähkö, lämpö ja vesi, turvallisuus-, siivous-, ja kiinteistöhuoltopalvelut sekä kulunvalvonta, olosuhdehallinta reaaliaikaisesti Niagara -rakennusautomaatiojärjestelmällä, esineistön tuholaiistorjuntaa varten hapeton tila (typpikäsittely) ja pakastuskapasiteettiä (erillismaksut käytöstä), hallintokulut (sopimukset, laskutus, ohjeistus, työnjohto), ja esinesijaintirekisteri Muskatti, siltä osin kuin Palvelunostaja ottaa järjestelmän käyttöön.

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

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Museoviraston omistamien toimistotilojen vuokrasopimuksen pääehdot,
- b) valtuuttaa toimitilapäällikkö neuvottelemaan lopullisen vuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista sekä tekemään ja allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen, ja
- c) todeta, että lopullinen vuokrasopimus syntyy vasta, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

alueisännöitsijä Ismo Ruuska, puh. 0407072181
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



16

Kivistöstä asuinpientalotontin 23081/13 vuokraaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Pientalot Oy:lle / AK

VD/1157/10.00.02.01/2025

AK/HR/LT

Esitetään Kivistöstä asuinpientalotontin 23081/13 vuokraamista T2H Pientalot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö valmistelee asuinpientalotontin korttelista 23081 asettamista jatkuvaan hakuun. Tontille on haettu tonttijaon muutosta ja lohkomista, joilla olemassa olevista kiinteistöistä ja määrälästä muodostetaan yksi tontti. Tontti sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kannistontie 23. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Luovutettavan tontin pinta-ala tulee kiinteistönmuodostuksen jälkeen olemaan noin 6664 m² ja asuinrakennusoikeutta sillä tulee olemaan noin 1333 k-m². Pinta-ala sekä rakennusoikeuden määrä tarkentuvat tonttijaon laatimisen ja lohkomisen myötä.

Jatkuvan tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään tai vuokrataan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin käypä hinta perustuu puolueettoman arvioijan arvioon. Tontin käyvän hinnan mukainen yksikköhinta on 673 €/k-m², eli tontin myyntihinta tulee olemaan noin 1333 k-m² * 673 €/k-m² = 897 109 € riippuen tontin lopullisesta pinta-alasta ja näin ollen rakennusoikeudesta. Mikäli tontti vuokrataan, on vuosivuokra 4,5 % sen myyntihinnasta. Tontilla sijaitsee purkukuntoiset asuin- ja talousrakennukset. Tontin hinnassa on huomioitu tontilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset.

Korttelin 23081 muodostettava tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien, luovutushetkellä voimassa olevien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti varataan vuodeksi kerrallaan. Mikäli tarjoaja anoo varausajalle jatkoa, ja mikäli jatkoaikaa myönnetään, peritään tällöin tontin myyntihintaan perustuva, asuinrakentamisen rakennuskustannusindeksiin sidottu korotus. Indeksikorotus peritään varausajan jatkamispäätöksen yhteydessä. Indeksikorotus määritellään siten, että perusindeksinä on alkuperäisen tonttivarauksen ajankohdan (kuukausi) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä varauksen jatkopäätöksen ajankohdan (edellinen kuukausi) pisteluku. Indeksikorotusta ei hyvitetä kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin indeksikorotusta ei palauteta.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 20 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, 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.

Lisäkauppahinta tai -vuokra

Kaupunki perii tontista lisäkauppahintaa tai -vuokraa, mikäli tontille toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tontin varaaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli kohteen rakennusoikeus ylitetään em. tavalla.

Autopaikat



Kaikkiin pysäköintipaikkoihin on toteutettava lain edellyttämä latauspistevalmius (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 5 §). Pysäköintipaikkojen varustamisesta sähköautojen latausmahdollisuudella määräytyy tonttien kaupantekohetkellä voimassa olevan Vantaan kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan.

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. Luovutuksen saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Asunnoista 25 % saa olla kaksioita. Muiden asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontin varaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Luovutuksen saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin varaaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Jatkuvan tonttihaun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Tontti on tarkoitus laittaa jatkuvaan hakuun keväällä 2025.

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. **Edelleen kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 33 kohdan** mukaan kaupunkitilalautakunta päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään asettaa korttelin 23081 tontti jatkuvaan hakuun esittelyosan mukaisin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunkitilalautakunta 14.5.2025 § 15 on päättänyt asettaa Kivistössä sijaitsevan AP-tontin 23081/13 jatkuvaan hakuun. T2H Pientalot Oy on varannut tontin ja maksanut varausmaksun 20 000 euroa. Varaus koskee tontin vuokraamista. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisen vuoden vuokrassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisääaikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä.

Tontille on laadittu tonttijako, jonka myötä tontin yksikkönumero, pinta-ala sekä rakennusoikeuden määrä ovat tarkentuneet. Tontin lohkominen on saatettu vireille. Tontin 23081/13 pinta-ala on 6 662 m², ja sillä on rakennusoikeutta 1 332 k-m². Näin ollen sen hinnaksi tulee 1 332 k-m² x 673 €/k-m² = 896 436 €, ja vuosivuokraksi 40 340 €.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 13.8.2025 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Kivistöstä tontti 23081/13 T2H Pientalot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 13.8.2026 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

T2H Pientalot Oy:lle on varattu Kivistöstä asuinpientalotontti 23081/13. Tontin varaaja on käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta tontille. Tontin varaaja on saanut kohteeseen rakentamisluvan, joka ei ole lainvoimainen.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi merkinnällä AP. Sen pinta-ala on 6 662 m², ja sillä on rakennusoikeutta 1 332 k-m². Tontin varaaja hakee tontin lohkomista kahdeksi erilliseksi tontiksi, ja perustaa muodostettaville tonteille omat asunto-osakeyhtiöt, jotka ovat Asunto Oy Vantaan Nova sekä Asunto Oy Vantaan Celeste. Varaaja vastaa kaikista uuden tonttijaon laatimisesta ja lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista. Varaaja vastaa tonttien välille perustettavien rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen sopimisesta ja rekisteröimisestä kustannuksellaan. Tonttijako on laadittu, ja kiinteistöä muodostetaan tonttijaon mukaiset tontit 23081/14 ja 23081/15. Lohkomistoimitus on vireillä. Tontteja ei lohkota ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, joten vuokraoikeudet kohdistuvat tontin 23081/13 määrälöihin tonttijaon mukaisesti.

Rakentamisluvan mukaan muodostettaville tonteille rakennetaan yhteen tasoon yhteensä 20 pientaloasuntoa. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus ylitetään yhteensä 58 kerrosneliömetrillä. Asunto Oy Vantaan Novalle vuokrattavalle tontille toteutetaan 12 asuntoa, ja pääkäyttötarkoituksen mukaisesti rakennusoikeutta käytetään 834 k-m². Asunto Oy Vantaan Celestelle vuokrattavalle tontille toteutetaan 8 asuntoa, ja pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta käytetään 556 k-m².



Tontin 23081/13 määräalat luovutetaan vuokraamalla tontin varaajan perustamille asunto-osakeyhtiöille.

Tontin vuosivuokra

Tontti on asetettu jatkuvaan hakuun 673 €/k-m² yksikköhinnalla. Hinnassa on huomioitu tontilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset. Rakennusoikeuden ylityksen osalta peritään lisävuokraa, joka on huomioitu vuosivuokrassa. Asunto Oy Vantaan Novalle vuokrattavan määräalan vuosivuokra on $834 \text{ k-m}^2 * 673 \text{ €/k-m}^2 * 4,5 \% = 25\,258 \text{ euroa/vuosi}$. Asunto Oy Vantaan Celestelle vuokrattavan määräalan vuosivuokra on $556 \text{ k-m}^2 * 673 \text{ €/k-m}^2 * 4,5 \% = 16\,838 \text{ euroa/vuosi}$.

Vuosivuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa (673 €/k-m²), mikäli tontille toteutettava kerrosala (asuinrakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen sekä vähäisellä poikkeamalla myönnetyn rakennusoikeuden määrän. Ostaja on mahdollisen lisävuokrahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakentamisluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrahinnasta. Kaupungin oikeus lisävuokraan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakentamislupa tontille on myönnetty.

Varausmaksu

T2H Pientalot Oy on maksanut tontista varausmaksun 20 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisissä vuosivuokrassa yhtiöiden vuosivuokrien suhteessa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin vuosivuokrassa.

Tontin omaksiostomahdollisuus

Asunto-osakeyhtiöille annetaan oikeus vuokra-aikana ostaa muodostettava tontti itselleen myyntihetken mukaiseen käypään hintaan. Edellytyksenä kuitenkin on, että molemmat yhtiöt ostavat tonttinsa, eikä kaupunki jää toisen vuokrakohteen omistajaksi. Ehdot tonttien omaksiostomahdollisuudesta lisätään määräalojen maanvuokrasopimuksiin.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Maanvuokrasopimuksiin sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Luovutuksen saaja on pyynnöstä velvollinen antamaan selvityksen rakentamiensa asuntojen ensimmäisistä luovutuksista.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Asunnoista 25 % saa olla kaksioita. Muiden asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Tontin varaajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös vuokrasopimuksiin ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Luovutuksen saaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle, mikäli asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevista sääntelyn ehdoista poiketaan.

Asuinrakennusten energialuokka



Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Vihertehokkuus

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Tontin varaaja toimittaa ennen tontin myynti- tai vuokrauspäätöstä kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikölle pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman. Laskelmassa on käytettävä kaupungin määrittämää laskuria.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata liitekarttaan rajattu 4 002 m² suuruinen määräala tontista 92-23-81-13 T2H Pientalot Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Nova -nimisen asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- vuokrata liitekarttaan rajattu 2 660 m² suuruinen määräala tontista 92-23-81-13 T2H Pientalot Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Celeste -nimisen asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 40 vuoden vuokrasopimuksella,
- että vuokra-alueiden vuosivuokra on 4,5 % vuokra-alueiden käyvistä myyntihinnoista, joissa on huomioitu rakennusoikeuden ylitys, jolloin vuosivuokra on 25 258 euroa Asunto Oy Vantaan Novan osalta ja 16 838 euroa Asunto Oy Vantaan Celesten osalta,
- että vuokra-alueet vuokrataan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusehdoin,
- antaa vuokralaisille mahdollisuus lunastaa tontit itselleen käypään hintaan päätöksen perusteluosassa mainittujen ehtojen täytyessä,
- valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli vuokra-alueita koskevat rakentamisluvat eivät saa lainvoimaa 31.10.2026 mennessä tai tämän päätöksen perusteella tehtäviä maanvuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.10.2026 mennessä

Liitteet:

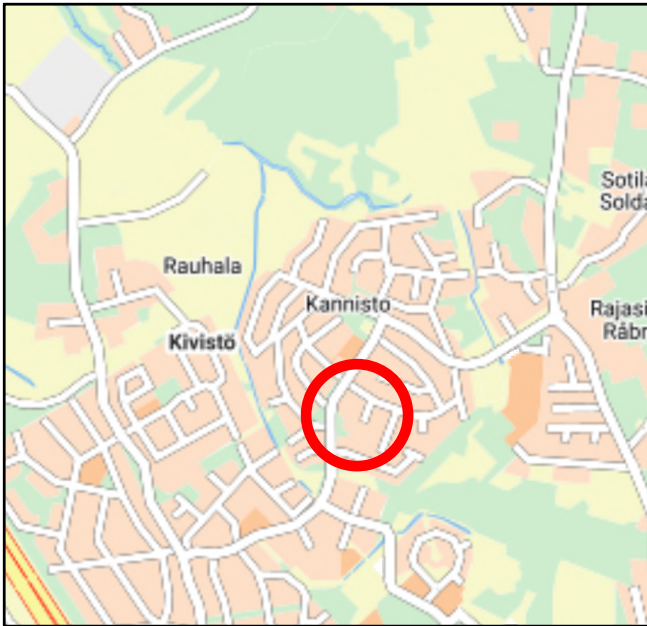
- kartta vuokrattavista tontin 23081/13 määräaloista

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



LIITEKARTTA

23 KIVISTÖ

Määräalat tontista 92-23-81-13:

Asunto Oy Vantaan Nova

4 002 m²

834 k-m²

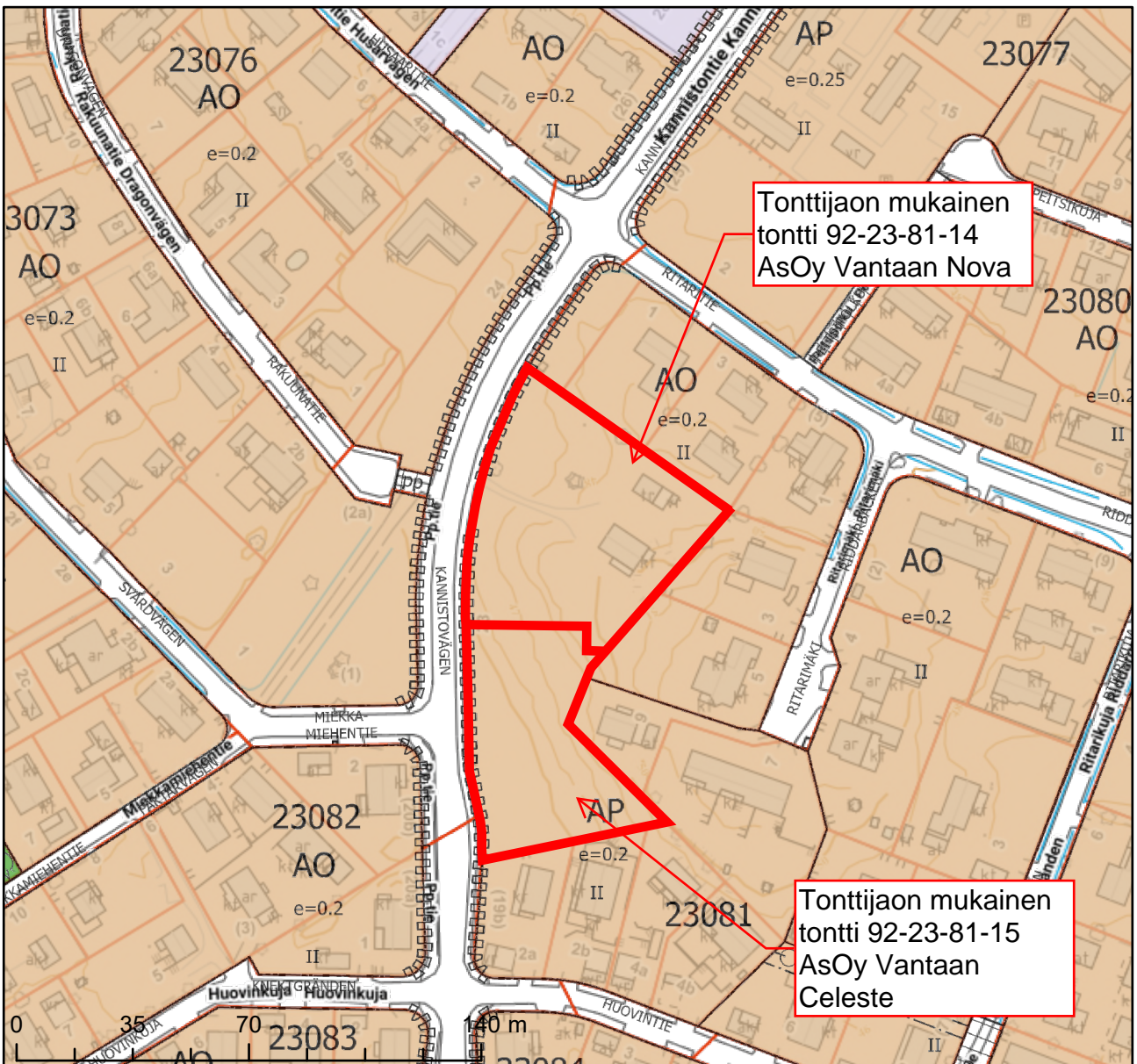
Tonttijaon mukainen tontti 92-23-81-14

Asunto Oy Vantaan Celeste

2 660 m²

556 k-m²

Tonttijaon mukainen tontti 92-23-81-15





17

Vaaralan varikko, tontin 92-93-203-1 vuokraus / Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy / AK

VD/3129/10.00.02.02/2026

AK/TH/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle 1.6.2026 alkaen Vaaralan (93.) kaupunginosasta 5,9926 ha:n suuruinen voimassa olevan tonttijaon mukainen tontti 92-93-203-1 Vantaan ratikan Vaaralan varikkoa varten elinkustannusindeksiin sidotulla 170 000 euron vuosivuokralla.

Taustaa ja tarkoitus:

Kaupunginvaltuusto on 17.11.2025 § 7 hyväksynyt Vantaan ratikan tarkistetun hankesuunnitelman. Ratikan hankesuunnitelman mukaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy (jäljempänä KLOY) rakentaa Vaaralan varikon ja hankkii Vantaan raitiovaunut.

Raitiovaunuvarikko sisältää raitiovaunujen säilytyshallin, huolto- ja kunnossapitotilat, tekniset- ja sosiaalityilat, henkilökunnan pysäköintipaikat ja toimistotilat sekä raitioratojen kunnossapitoon tarvittavan kaluston tilat ja näiden korjaamotilat

Vantaan kaupunki on pienellä osuudella (n. 0,5 %:a) osakas KLOY:ssä, jonka muut osakkeet omistaa Helsingin kaupunki. Yhtiö perustettiin vuonna 2021 harjoittamaan Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen (HKL) toimintaa. HKL:n toiminta metron infra- ja liikennöintisopimukseen liittyviä toimintoja lukuun ottamatta siirrettiin yhtiöön vuonna 2022. KLOY on perustettu siinä tarkoituksessa, että se tuottaa yleisen edun mukaisia, kestävän liikkumisen julkisia palveluja, kuten metro-, raitio- ja lauttaliikenteen sekä kaupunkipyöräilyn palveluja ensisijaisesti HSL:n järjestämään joukkoliikenteeseen pääkaupunkiseudulla.

Varikko rakennetaan Vaaralaan Kehä III:n, Länsimäentien ja Fazerintien rajaamalle liitekartassa osoitettulle alueelle.

Asemakaavaratkaisu perustuu Vaaralan varikon hankesuunnitelmaan. Asemakaava mahdollistaa Vantaan ratikalle suunnitellun raitiovaunuvarikon rakentamisen Vantaan Vaaralaan. Kaavassa osoitetaan 20 000 kerrosneliometriä raitiotievaunujen säilytys-, huolto- ja kunnossapitotiloja sekä toimisto- ja sosiaalityiloja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET).

Tavoitteena on rakentaa niin rakenteellisilta ominaisuuksiltaan kuin prosesseiltaanakin energiatehokas ja ympäristöystävällinen moderni raitiovaunuvarikko. Rakennuksen massoittelua sekä sijoittumista rakennuspaikalle ohjaavat voimakkaasti varikon toiminnan sekä raidegeometrian reunaehdot.

Varikon alueen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa KLOY.

Varikkorakennus toteutetaan projektinjohtourakkana, jonka toteuttaja on SRV Rakennus Oy.

Varikkoalueen radan rakentamisesta vastaa ratapiha-allianssi. Allianssin osapuolet ovat Kaupunkiliikenne, Kreate, GRK Suomi, AFRY Finland, SWECO Finland ja WSP Finland.

Kevään 2026 aikana kaupunki on tehnyt valmistelevia töitä tulevan tontin alueella, kuten puiden kaatoa.

Tontin vuokraaminen ei aiemmin ole ollut mahdollista, koska osa tontista on ollut Valio Oy:n omistuksessa. Kaupungin ja Valion välinen kiinteistökauppa tontinosasta on allekirjoitettu 22.4.2026. Edellä mainittu kauppa mahdollistaa tontin 92-93-203-1 muodostamisen. Tontin lohkomista on haettu 23.4.2026.



Rakentamisluvan hakemisen edellytyksenä on, että tontin kaikki maa-alueet ovat saman tahon (kaupungin) hallinnassa ja tontin lohkominen on vireillä. Kaupunki on 23.4.2026 antanut KLOY:lle valtakirjan haakea varikkohankkeen tarvitsemia rakentamislupia.

Rakentamislupaa edellyttävä hankkeen toteutusvaihe alkaa alustavasti kesällä, ja kokonaisuudessaan rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2029. Vaaralan varikko mahdollistaa Vantaan ratikan liikennöinnin aloittamisen aikataulun mukaan vuonna 2029.

Tontin 92-93-203-1 vuokraaminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle:

Edellä mainittuun viitaten on tarkoituksenmukaista vuokrata tontti Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle Vantaan ratikan Vaaralan varikkoa varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-aika on 1.6.2026-31.5.2056.
- Vuokra-alue on 5,9926 ha:n suuruinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) osoitettu voimassa olevan tonttijaon mukainen tontti 92-93-203-1.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 170 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (6/2026) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan vuodesta 2027 lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi kuin edellinen indeksiluku, vuokraa ei alenneta. Lisäksi vuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Vuokran määrä perustuu tontit ja maanhankinta tiimin arvioon tontin käyvästä markkina-arvosta (170 €/k-m2 -> 3 400 000 €) ja siitä johdettuun 5 %:n vuotuisen tuottovaatimukseen maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Ulkopuolisen arvioitsijan (LandPro Oy) näkemys tukee arviota.
- Vuosivuokra kahden (2) ensimmäisen vuoden ajalta 31.5.2028 asti on 50 %. Täyttä elinkustannusindeksillä tarkistettua vuokraa peritään 1.6.2028 alkaen.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet muun muassa edelleen käytettäväksi luovutettavuuden osalta.

Toimivalta:

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaa kaupunki vuokraa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle Vantaan ratikan Vaaralan varikkoa varten maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti Vaaralan (93.) kaupunginosasta 5,9926 ha:n suuruisen voimassa olevan tonttijaon mukaisen



- tontin 92-93-203-1. Tontin vuosivuokra on 170 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin esittelyosassa esitetysti, ja vuokra-aika on 1.6.2026–31.5.2056,
- b) kahden (2) vuoden ajan vuokrasuhteen alkamisesta vuokrana peritään 50 % täyden vuosivuokran määrästä,
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2026 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta tonttijaon mukaisesta tontista
- Maanvuokrasopimusluonnos

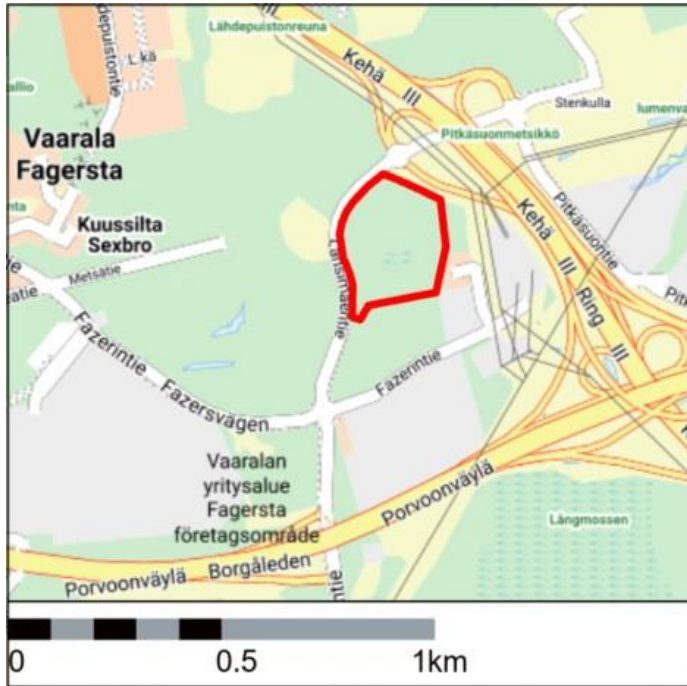
Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

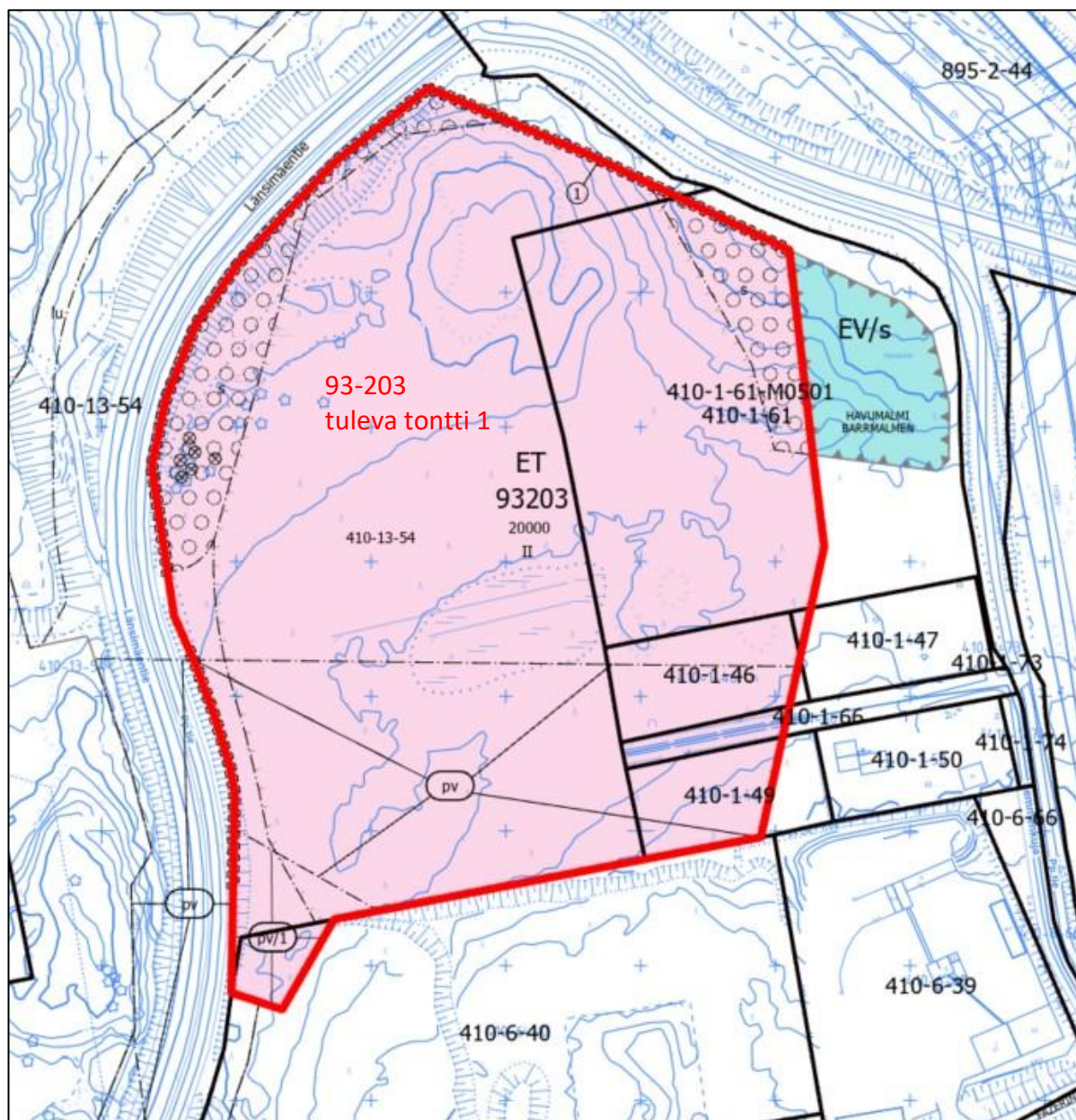


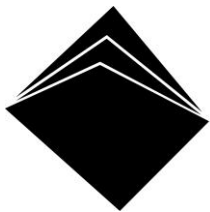
**TONTIN VUOKRAUS /
Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy**

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kortteli: 93203

**Tonttijaon mukainen tontti 1
Pinta-ala 59926 m²**





MAANVUOKRASOPIMUS LUONNOS 18.3.2026 /TMA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkitilalautakunnan (erityispalvelutontti 9. Luku 4§ kohta 24) xx.xx.2026 § xx tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Tämä maanvuokrasopimus korvaa voimassa olevan Vantaan kaupungin maankäyttöinsinöörin 18.3.2026 § 7 päätöksen perusteella 23.4.2026 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen, joka lakkaa olemasta voimassa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksin.

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

Vuokralainen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy (Y-tunnus: 3251002-1)
PL 100,
01022 Kaupunkiliikenne
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosan (93.) korttelin 93203 tontti nro 1, kiinteistötunnus 92-93-203-1 (jäljempänä "Vuokra-alue"). Vuokra-alueen pinta-ala on 59925 m².

Kiinteistö on asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Kiinteistön rakennusoikeus on 20 000 k-m².

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy toteuttaa Vaaralan varikon, joka tulee toimimaan Vantaan ratikan raitiovaunujen säilytys- ja huoltotoimintojen keskuksena. Kyseessä on Vantaalle rakennettava raitiovaunuvarikko, joka tehdään palvelemaan Vantaan laajentuvan joukkoliikenteen tarpeita ja Vantaan osaomistaman yhtiön toimesta

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 23.4.2026 alkaen 22.4.2056 asti.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 170 000 euroa vuodessa.

2.2 Kahden (2) vuoden ajalta vuokrasuhteen alkamisesta (23.4.2026) vuokraa peritään 50 %.



- 2.3 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (4/2026) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan sopimuksen alkamisvuoden seuraavasta vuodesta (2027) lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi kuin edellinen indeksiluku, vuokraa ei alenneta.
- 2.4 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu olennaisia muutoksia, joiden seurauksena vuokrasopimuksen mukainen vuokrataso ei ole kohtuullisella tasolla.
- 2.5 Edellä mainitun lisäksi vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta. Kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi Vuokra-alueen käyvän vuokran.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Ensimmäinen vuokranmaksuvelvoite alkaa Vantaan kaupungin lainvoimaisen takauspäätöksen, investointipäätöksen sekä myönnetyn rahoituksen jälkeen
- 3.2 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.3 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. Rakentamisvelvollisuus

- 4.1 Vuokralaisen tulee aloittaa Vaaralan varikon rakentaminen kahden (2) vuoden kuluessa myönnetystä lainvoimaisesta rakentamisluvasta. Varikko tulee toimimaan Vantaan ratikan raitiovaunujen säilytys- ja huoltotoimintojen keskuksena, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakentamisluvan mukainen. Rakentamisen tulee olla valmis viimeistään 48 kuukautta sen aloittamisesta. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.
- 4.3 Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta pidentää sanottua määräaika. Jos Vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Vuokralainen velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 9 mukaan.



5. Kunnallistekniikka

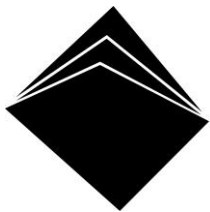
- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä sadevesiviemäriin, mikäli se alueella on mahdollista.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluisikat. Mahdollisten kaupungin tarpeiden osalta tehdään erillinen yhteensovitustarkastelu, koska varikkoalueen korkomaailma on erittäin tarkasti suunniteltu ja toleranssit tiukat, lisäksi varikon tontti on aidattu ja valvottu turvallisuussyistä. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokralaisella on oikeus Kaupunkia kuulematta vuokrata Vuokra-alue edelleen tai siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on vuokraoikeuden siirtotilanteessa haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 6.2 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.

7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 7.1 Vuokralainen valtuuttaa tällä sopimuksella Kaupungin hakemaan puolestaan vuokraoikeuden kirjaamista Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella.
- 7.2 Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella par-



haalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan 170 000 euroa.

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

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 kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutesaan 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

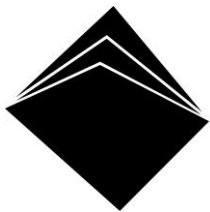
- 9.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisella tavalla, eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut menettelyään, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksinkertaisena. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuvin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen sopimussakon sijaan korvattava kuitenkin tällainen vahinko kokonaisuudessaan.



- 9.2 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. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 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.
- 10.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan kaupungin virallisia ohjeistuksia ja lainsäädäntöä.
- 10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 10.5 Vuokra-alueella ei sallita muuta kuin rakentamisaikaista sekä raitiovaunuvarikon ja raitinfran kunnossapidon operatiiviseen toimintaan liittyvää maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, 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.



- 10.8 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. Sopimuksen purku

- 11.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa kohdan 6.1 vastaisesti Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeuden vuokraoikeudesta erillään tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 10.5 vastaisesti, eikä vuokralainen ole korjannut laiminlyönnejä kohtuullisen korjausajan kuluessa.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 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, [x]. päivänä [x]kuuta 2026

VANTAAN KAUPUNKI

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy

Kasper Hirvonen
lakimies

Juha Hakavuori
toimitusjohtaja

Liitteet

Liite 1 Kohdekartta Vuokra-alueesta



18

Seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän hankinta / JK

VD/6229/02.08.00.00/2024

JK/EP/IR/HW/MH/EP

Seudullinen kaupunkipyöräjärjestelmä on kilpailutettu talvella 2024–2025, mutta Markkinaoikeuden päätöksen myötä kilpailutus on tehtävä uudestaan. Tavoitteena on ottaa seudullinen kaupunkipyöräjärjestelmä käyttöön vuonna 2028. Vantaan esitetään osallistuvan hankintaan ehdollisena osapuolena, mikä tarkoittaa, että hankinnan toteuttaminen sidotaan kaupungin budjettiin. Jos järjestelmä päätetään hankkia Vantaalle, se on otettava käyttöön viimeistään vuonna 2031.

Seudullinen kaupunkipyöräjärjestelmä tukee kaupungin strategisia tavoitteita

Vantaan kaupunkistrategiassa 2022–2025 yhtenä tavoitteena on tehdä Vantaasta helpon liikkumisen kaupunki, mikä tarkoittaa hyviä arjen liikkumisen mahdollisuuksia ja keskustojen saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla. Myös Resurssiviisauden tiekartan yhtenä tavoitteena on luoda Vantaalle hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.

Yhteiskäyttöiset kulkuvälineet ovat vakiinnuttaneet asemaansa osana kaupunkien liikennejärjestelmää: ne sujuvoittavat kaupunkilaisten liikkumista ja parantavat joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä matkaketjujen toimivuutta. Kaupunkipyöräjärjestelmä lisää mahdollisuuksia polkupyörän käyttöön ja toimii liityntämahdollisuutena joukkoliikenteeseen. Tunnistettava kaupunkipyöräpalvelu vaikuttaa myös positiivisesti kaupungin imagoon ja brändiin.

Kaupunkipyöräpalvelujen lisäksi Helsingin seudulla on useita markkinaehtoisesti toimivia mikroliikkumispalveluntarjoajia, jotka toimivat pääsääntöisesti ainoastaan keskusta-alueilla, missä käyttäjiä on eniten ja matkoista saataville tuloille on suurin potentiaali. Yleisin palvelu on yhteiskäyttöiset sähköpotkulautat. Sähköpotkulautojen käyttöön on liittynyt useita tunnistettuja liikenneturvallisuus- ja pysäköintihaasteita, joihin kaupungit ovat joutuneet puuttumaan erilaisilla rajoituksilla. Vastaavia haasteita ei ole ollut kaupunkipyörillä. Merkittävin ero markkinaehtoisesti toimivan palvelun ja kunnan hankiman palvelun välillä on kunnan mahdollisuus vaikuttaa palvelun ominaisuuksiin, hinnoitteluun, laatuun, käyttökäytteen, palvelualueeseen ja vastuullisuuteen. Kaupungin hankkimalla palvelulla voidaan varmistaa tasa-arvoinen ja luotettava yleispalvelutaso sekä saada kaupunkipyöräpalvelusta vakiintunut osa joukkoliikennejärjestelmää.

Kaupunkipyöräjärjestelmän hankinnan kuvaus ja aikataulu

Seudullisen kaupunkipyöräpalvelun hankinnan valmistelua ja tarvittavien selvitysten laatimista on tehty yhteistyössä seudun kuntien kanssa. Selvitysvaiheessa on mukana Vantaan lisäksi Helsinki, Espoo, Kauniainen, Sipoo, Kirkkonummi, Siuntio, Tuusula, Kerava, Hyvinkää ja Nurmijärvi. Palvelun hankintavaiheen osapuolet tarkentuvat syksyllä 2024, kun kunnat ovat päättäneet osallistumisesta yhteiseen hankintaan. Kuntien ja HSL:n kesken on kesällä 2024 sovittu, että Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy vastaa projektinjohdosta sekä hankinnan valmistelusta ja kilpailuttamisesta yhteistyössä muiden osapuolten kanssa. Hankinta-, toteutus- ja ylläpitovaiheen tehtävät ja vastuut on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa ja yhteistyösopimuksessa.

Kaupunkipyöräpalvelu hankitaan palveluna. Palveluntuottaja vastaa pyörien ja laitteiden hankinnasta, ylläpidosta ja huollosta sekä palvelun toteuttamisesta. Kaupunkipyöräpalvelun kilpailuttamisessa sovelletaan neuvottelumenettelyä niin, että hankinta tehdään julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisena puitejärjestelyinä.



Seudullisen kaupunkipyöräpalvelun sopimuskauden pituudeksi tavoitellaan kymmenen vuoden toimintakautta sisältäen optiovuodet. Sopimuskausi tarkentuu neuvottelumenettelyn aikana. Tavoitteena on saada joustava puitesopimus, joka mahdollistaa palvelun kehittämisen ja erilaisten optioiden käyttöönottamisen sopimuskauden aikana.

Aikataulu edellyttää, että kunnat päättävät osallistumisesta hankintamenettelyyn syyskuussa 2024. Alustavat hankintailmoitus ja osallistumispyyntö on tarkoitus julkaista lokakuussa. Tammi-helmikuussa 2025 pidetään neuvottelut tarjoajien kanssa, helmikuussa julkaistaan lopullinen tarjouspyyntö ja maaliskuussa suoritetaan pyörien käyttäjätestit ja tarjousten laadulliset arvioinnit. Kuntakohtaiset päätökset kaupunkipyöräpalvelun toteutuksesta tulee tehdä toukokuussa 2025, jotta kaupunkipyöräjärjestelmä olisi käytössä keväällä 2026.

Hankittavan palvelun kuvaus

Vantaan nykyisen kaupunkipyöräjärjestelmän matka- ja käyttäjämäärät ovat Helsinkiä ja Espoota selvästi pienempiä. Vantaan nykyisen järjestelmän houkuttelevuutta heikentää se, että samalla kausimaksulla ei voi käyttää kaupunkipyöriä Helsingissä ja Espoossa tai tehdä kuntarajat ylittäviä pyörämatkoja. Vantaan nykyisessä järjestelmässä on lisäksi ollut erilaisia teknisiä haasteita koko sopimuskauden aikana. Parannustoimenpiteistä huolimatta ongelmia on esiintynyt toistuvasti ja HSL:n asiakastytyväisyyskyselyn mukaan pyörän käyttöönotto ja palautus ovat saaneet erityisen huonon arvosanan.

Uuden kaupunkipyöräjärjestelmän hankinnassa erityisen tärkeitä ominaisuuksia ovat seudullisuus, järjestelmän toimivuus, helppokäyttöisyys ja taloudellinen tehokkuus. Palvelun tulee olla myös edullisesti saatavilla käyttäjille. Käyttäjän näkökulmasta on tärkeää, että yhdellä rekisteröitymisellä pääsee käyttämään samalla teknologialla ja toimintalogiikalla toimivaa kaupunkipyöräjärjestelmää koko seudulla. Tämä parantaa kaupunkipyöräjärjestelmän käyttökokemusta ja mahdollistaa palvelun sujuvan käytön joukkoliikennematkan alku- ja loppupäässä.

Vantaan alueella on nykyisin 120 kaupunkipyöräasemaa. Uudessa järjestämässä asemien määrän on tarkoitus pysyä samana, mutta keskeisenä periaatteena on viedä asemat sinne, missä kaupunkipyörille on eniten kysyntää ja siten palvelulla on parhaat edellytykset menestyä. Uuden järjestelmän asemien sijaintien suunnittelu pohjautuu nykyisen järjestelmän käyttäjädataan. Kaupunkipyöräjärjestelmää on tarkoitus kehittää siten, että palvelu kattaa kaikki Vantaan seitsemän kaupunkikeskusta ja kytkeytyy entistä vahvemmin joukkoliikenteen solmukohtiin sekä naapurikuntien kaupunkipyöräasemiin raja-alueilla. Nykyisiä kaupunkipyöräasemien telineitä pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon myös uudessa järjestelmässä.

Hankinnassa pyörien laatuvertailussa painotetaan etenkin erinomaista käyttäjäkokemusta sekä pyörien ajomukavuuden että pyörien käyttöönoton ja palautuksen osalta. Pyörien ja asemien käyttötestit toteutetaan hankinnan yhteydessä osana tarjoajien laatuarviointia. Koska tavoitteena on hankkia taloudellisesti tehokas ja käyttäjille edullinen järjestelmä, hankinnan lähtökohdaksi on valittu mekaaniset, lihasvoimin toimivat pyörät. Vaikka sähkökäyttöiset pyörät todennäköisesti houkuttelisivat lisää käyttäjiä, ei voida taata, että käyttömaksuilla saataisiin katettua sähköavusteisen järjestelmän korkeampia kustannuksia.

Järjestelmän tekniset ominaisuudet tarkentuvat neuvottelumenettelyssä. Optiot mahdollistavat palvelun kehittämisen kuten verkoston laajentamisen.

Vuorovaikutus



Hankesuunnitelmien pohjaksi on selvitetty asiakaskokemusta hyödyntämällä pääkaupunkiseudun nykyisten kaupunkipyöräpalvelujen vuosittain tehtyjen asiakaskyselyiden tuloksia ja vuosien varrella kertyneitä palautteita, jotta järjestelmästä voidaan rakentaa asiakkaita mahdollisimman hyvin palveleva. Lisäksi pohjatietojen tueksi on tehty haastattelututkimus. HSL tulee lisäksi keräämään nykyisten asiakkaiden toiveita järjestelmän ominaisuuksista syksyllä nykyisten kaupunkipyöräien asiakaskyselyssä. Vantaan kaupunki tulee tekemään omaa vuorovaikutusta hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen erityisesti asemasijaintien suunnitteluun liittyen.

Kaupunkipyöräpalvelun rahoitus

Seudullista kaupunkipyöräpalvelua rahoitetaan kaupungin rahoitusosuudella, palvelun sponsorin maksulla, käyttäjätuloilla ja mahdollisesti ulkomainonnalla.

Palveluntuottaja perii kultakin kunnalta vuosimaksun kaupunkipyöräpalvelun toteuttamisesta. Vantaan osuus seudullisen kaupunkipyöräpalvelun toteuttamisesta perustuu palveluntarjoajan tarjoukseen palvelun tuottamisesta Vantaan alueella hankesuunnitelmassa määritetyn palvelun laajuuden perusteella. Vuosimaksun lisäksi kunta maksaa bonuksia vaaditun perustason ylittävistä palvelutasosta ja vastaavasti perii sanktioita, jos palveluntuottaja ei suoriudu vaaditun palvelutasovaatimusten mukaisesti.

Muita kunnille aiheutuvia kustannuksia ovat esimerkiksi mainonnasta ja IT-järjestelmien kehittämisestä aiheutuvat kustannukset, jotka jaetaan kuntien kesken yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan keskeisenä tavoitteena palvelun laajuuden ja ominaisuuksien määrittelyssä on ollut, että palvelun kustannus ei nouse merkittävästi nykyisestä. Vuonna 2023 Vantaan kaupungin kaupunkipyöräien kustannukset olivat yhteensä noin 616 000 euroa (alv 0 %). Vantaan kaupungin nykyinen kaupunkipyöräjärjestelmä on osittain rahoitettu siihen liittyvällä yleisten alueiden ulkomainonnalla, jota ilman Vantaan kustannukset olisivat suuremmat. Vastaava rahoitusmalli pyritään säilyttämään Vantaalla mahdollisuutena myös tulevan järjestelmän osalta, vaikka kaikki kaupungit eivät tätä ottaisi käyttöönsä. Palvelun tosiasiallinen vuosikustannus selviää kilpailutukseen sisältyvän neuvottelumenettelyn yhteydessä. Kaupunkipyöräpalvelun kustannukset esitetään jatkossa maksettavan erilliseltä menokohdalta kuten joukkoliikenne, jolloin menot eivät sekoittuisi katujen ja puistojen palvelualueen tavanomaiseen käyttötalouteen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 2 kohdan mukaan kaupunkitalalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien 1 000 000–3 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankkeiden tarveselvitysten (kustannusennusteineen) ja 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. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 19 §:n mukaan kaupunkitalalautakunnalla on hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta oikeus päättää yhteishankintayksikön tai muun hankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä.

Kaupunkitalalautakunta 18.9.2024 § 16

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän yhteistyösopimus ja kaupunkipyöräjärjestelmän hankesuunnitelman periaatteet,
- b) valtuuttaa kaupungininsinööri neuvottelemaan yhteistyösopimuksen yksityiskohdista, tekemään sopimukseen pieniä tekniluonteisia korjauksia ja allekirjoittamaan sopimus,



- c) osallistua Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n kilpailuttamaan seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän yhteishankintaan seudullisessa kaupunkipyöräjärjestelmän yhteistyösopimuksessa ja hankesuunnitelmassa kuvatuilla periaatteilla, ja
- d) todeta, että Vantaan kaupunki tekee seudullisen kaupunkipyöräpalvelun hankinnasta erillisen päätöksen kilpailutuksen päätyttyä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kaupungininsinööri Henry Westlin selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalainen lautakuntaryhmä, keskustan lautakuntaryhmä ja kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen yhtyivät:

”Kaupunkipyörrien kasvussa tulisi huomioida myös Vantaan eteläiset ja läntiset rajaseudut idästä länteen, jotta kuntarajojen yli pääsee liikkumaan kaupunkipyörillä, joka mahdollisesti lisäisi kaupunkipyörrien käyttöä.”

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy on kilpailuttanut seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän talvella 2024–2025. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n hallitus on 23.4.2025 tehnyt hankintapäätöksen kaupunkipyöräpalvelujen hankinnasta. Edelleen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n hallitus on 5.6.2025 tekemällään hankintaoikaisupäätöksellä poistanut 23.4.2025 hankintapäätöksen ja ratkaisut hankinnan uudelleen. Markkinaoikeus on 25.11.2025 antamallaan päätöksellä (MAO 664/2025) kumonnut Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n hallituksen tekemän hankintapäätöksen, minkä takia hankinta tulee kilpailuttaa uudelleen. Myös aiemmin laadittu yhteistyösopimus on tarpeen päivittää vastaamaan uuden kilpailutuksen periaatteita.

Kilpailutuksen uudet periaatteet

Markkinaoikeuden päätöksessä esitettyjen seikkojen takia hankintamalli muutetaan uudessa kilpailutuksessa puitejärjestelystä ns. tavalliseksi kilpailutukseksi. Markkinaoikeuden päätöksen perusteella valmistelussa on linjattu, että kuntien on osallistuttava hankintaan joko sitovana tai ehdollisena osapuolena. Kunnan koko hankinnan esittäminen optiona ei ole mahdollista, sillä optiona osallistuminen saatettaisiin tulkita pelkkien hintojen katsomiseksi ilman aikomusta osallistua hankintaan. Kunnan sitova osallistuminen tarkoittaisi, että kunta sitoutuu hankkimaan järjestelmän alueelleen heti sopimuskauden alusta keväällä 2028. Ehdollisena osallistuvan kunnan hankinnan toteuttaminen puolestaan sidotaan kunnan budjettiin, ja mikäli kunta haluaa ottaa järjestelmän käyttöönsä, se on tehtävä viimeistään keväällä 2031.

Hankintamallin lisäksi hankinnan yleisiä periaatteita esitetään muutettavaksi joiltain osin. Alkuperäisen hankesuunnitelman mukaan hankinnan lähtökohtana ovat mekaaniset pyörät ja tavoitteena on ollut, etteivät järjestelmän kustannukset nouse merkittävästi Vantaan edelliseen kaupunkipyöräjärjestelmään verrattuna. Edellä mainittuja periaatteita esitetään muutettavaksi siten, että hankinta voi koskea sekä mekaanisia että sähköavusteisia pyöriä ja että hankinnan kustannukset voivat nousta edellisen järjestelmän tasosta. Kilpailutuksen valmistelussa tarkasteltiin eri pyörätyyppien hyviä ja huonoja puolia ja



päädettiin ratkaisuun, jossa sähköavusteisia pyöriä hankintaan osaksi seudullista kaupunkipyöräjärjestelmää. Seudullisen palvelun yhteneväisyyden vuoksi on tärkeää, että myös Vantaan hankintaan sisältyy sähköavusteisia pyöriä. Sähköavusteisten pyörien hankkiminen järjestelmään tarkoittaa merkittävää palvelutason nostoa Vantaan edelliseen kaupunkipyöräjärjestelmään nähden, jolloin kustannusten ei voida odottaa pysyvän samalla tasolla edellisen järjestelmän kanssa. Lisäksi kustannuksissa on huomiotava, että Vantaan edellinen kaupunkipyöräjärjestelmä rahoitettiin osittain järjestelmään liittyvällä yleisten alueiden ulkomainonnalla, jota ilman Vantaan kustannukset olisivat olleet suuremmat. Kilpailutuksen valmistelussa on päätetty, että mainontaa ei enää sisällytetä hankintaan Vantaan osalta, vaan edellisen järjestelmän mainospaikat tulevat mukaan kaupungin yleiseen mainossopimuskilpailutukseen. Kaupunki siis saa jatkossa mainoslaitteista tuloja kaupunkipyöräjärjestelmän ulkopuolella.

Vantaan kaupunkipyörähankinta ja budjettivaraus

Vantaan kaupunkitilalautakunnan 23.9.2025 hyväksymässä kaupunkitilalautakunnan alaisen toiminnan talousarviossa 2026 ja taloussuunnitelmassa 2027–2028 linjataan, että uuden kaupunkipyöräpalvelun käyttöönottoa lykätään vuodet 2026–2028. Ehdollinen osallistuminen seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän hankintaan on näin ollen Vantaalle sopivin vaihtoehto.

Tarjouspyyntöön kirjattavaksi Vantaan ehdolliseksi perustilaukseksi esitetään 500 mekaanista ja 500 sähköavusteista kaupunkipyörää sekä 100–125 kaupunkipyöräasemaa. Asemamäärää tarkennetaan kilpailutuksen aikana tarjoajien kommenttien perusteella siten, että pyörien ja asemien suhde on tarkoituksenmukainen. Lisäksi muiden kuntien hankintojen lopulliset yksityiskohdat eivät ole vielä täysin selvillä, ja järjestelmän seudullisen toimivuuden kannalta Vantaan perustilaukseen saatetaan joutua tekemään pieniä muutoksia ennen lopullisen tarjouspyynnön julkaisua. Varsinaisen tilauksen lisäksi hankintaan sisällytetään optiot 100 mekaanisen ja 100 sähköavusteisen kaupunkipyörän ja 20 kaupunkipyöräaseman hankinnasta sekä pyörien käyttökauden pidennyksestä marraskuulle.

Ehdollinen hankinta edellyttää budjettivarauksen tekemistä, joten kaupunkitilalautakunnan alaiseen budjettiin esitetään tehtävän kaupunkipyöräjärjestelmälle varaus suuruudeltaan 1,5 miljoona euroa/vuosi alkaen vuodesta 2029. Sopimuskausi alkaa vuonna 2028 ja on pituudeltaan seitsemän vuotta ja kolme optiovuotta, joten budjettivaraus tehtäisiin vuosille 2029–2037.

Budjettivarauksen esittämisestä huolimatta tässä vaiheessa päätetään vain se, että Vantaa osallistuu kaupunkipyöräjärjestelmän kilpailutukseen budjettiin perustuvana ehdollisena osapuolena ja saa näin ollen mahdollisuuden tehdä hankintapäätöksen kilpailutuksen päätyttyä vuonna 2027. Kaikki sekä sitovana että ehdollisena hankintaan osallistuvat kunnat tekevät kilpailutuksen päätyttyä vuonna 2027 omat hankintapäätöksensä ja allekirjoittavat omat hankintasopimuksensa. Lopullinen päätös budjettivarauksen käytöstä eli hankinnan toteuttamisesta sekä mahdollisten optioiden käytöstä on tehtävä kolmen vuoden kuluessa hankintasopimuksen allekirjoituksesta eli viimeistään keväällä 2030. Vantaa voi hankintasopimuksen allekirjoituksen jälkeen vetäytyä hankinnasta vain siinä tapauksessa, että kaupunki päättää olla toteuttamatta budjettivarausta. Mikäli kaupunki vetäytyy hankinnasta, seudulliseen kaupunkipyöräjärjestelmään liittyminen ei ole enää myöhemmin mahdollista samalla sopimuskaudella.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 luvun 20 §:n mukaan kaupunkitilalautakunnalla on hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta oikeus päättää yhteishankintayksikön tai muun hankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä.



Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelyosassa kuvatut seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän yhteistyösopimuksen sekä kaupunkipyöräjärjestelmän hankinnan päivitetyt periaatteet,
- b) valtuuttaa kaupungininsinööri neuvottelemaan päivitetyn yhteistyösopimuksen yksityiskohdista, hyväksymään ja allekirjoittamaan sopimus sekä vahvistamaan ehdollisen hankinnan pyörämäärä ja -tyyppi sekä asemamäärä lopulliseen tarjouspyyntöön,
- c) osallistua Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n kilpailuttamaan seudullisen kaupunkipyöräjärjestelmän yhteishankintaan ehdollisena osapuolena,
- d) esittää, että kaupunkitilalautakunnan alaiseen budjettiin tehdään vuosille 2029–2037 kaupunkipyöräjärjestelmälle varaus suuruudeltaan 1,5 miljoona euroa/vuosi, ellei hankinnalle myönnetä lisärahoitusta, ja
- e) todeta, että Vantaan kaupunki tekee seudullisen kaupunkipyöräpalvelun ehdollisesta hankinnasta ja hankintasopimuksen allekirjoituksesta erillisen päätöksen kilpailutuksen päätyttyä vuonna 2027 sekä päätöksen budjettivarauksen käyttämisestä ja hankinnan toteuttamisesta viimeistään keväällä 2030.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

liikenteen kehittämispäällikkö Emmi Pasanen, puh. 050 314 5075
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



VD/2348/10.03.01.00/2026

JK/SM

Esitetään hyväksyttäväksi Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioiden korvaushinnastoa. Vantaalle on vuonna 2025 laadittu katupuiden korvaushinnasto, jota uusi puistopuiden korvaushinnasto mukaillee.

Vantaan kaupungin puistopuille on laadittu hinnasto, joka perustuu katupuuvaurioiden korvaushinnastoon (TILA 13.8.2025, § 27). Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioita koskevan hinnaston tavoitteena on yhtenäistää korvauskäytännöt sekä tukea puistopuuston säilymistä ja elinvoimaisuutta maankäytön tiivistyessä ja kunnallistekniikan lisääntyessä. Hinnasto on tehty puistoalueiden tarpeisiin. Puistopuilla tarkoitetaan puistoihin istutettuja tai itsestään kasvaneita puita. Viheralueiden puuomaisuuden tila on alkanut heikentyä. Tähän ovat vaikuttaneet mm. tiivistyvä maankäyttö, kunnallistekniikka, pitkät kuivuusjaksot ja ilmastonmuutos.

Hinnaston tavoitteena on, että jo suunnitteluvaiheessa kiinnitetään huomiota puistoalueilla kasvaviin puihin. Tavoitteena on ensisijaisesti välttää puiden kaataminen. Jos kuitenkin puita vaurioituu tai niitä joudutaan kaatamaan, korvataan ne puistopuille laaditun hinnaston mukaisesti tai tapauskohtaisesti istutetaan tilalle uudet puut.

Hinnaston tarkoitus ja soveltamisala

Korvaushinnasto on laadittu katupuiden vauriohinnaston pohjalta. Hinnasto koskee Vantaan kaupungin omistamaa puuomaisuutta asemakaavan mukaisilla VU-, EV-, VP- ja VL-alueilla. Viheralueille suunnitellaan yhä enemmän kunnallistekniikkaa ja siksi hinnastolle on koettu selkeä tarve. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida olemassa oleva kasvillisuus sekä luontopositiivisen Vantaa -hankkeen tavoitteet. Uusi hinnasto tukee Vantaan kaupungin strategiaa, jossa pyritään suojelemaan ja vahvistamaan monimuotoista luontoa sekä turvaamaan ilmastokestävä tulevaisuus.

Hinnaston sisältö ja perusteet

Hinnasto muodostuu istutettuja puita ja metsäpuita koskevista osiosta. Istutettuja puita koskevat korvaussummat ja -perusteet ovat samat kuin katupuilla. Metsäisten alueiden puihin sovelletaan maanmittauslaitoksen hinnastoa. Kunnossapito- ja rakentamisvaurioiden lisäksi hinnoittelussa on otettu huomioon puistoalueilla olevien puiden hyvittäminen kunnallistekniikan sijoituslupien yhteydessä. Hinnastoa sovelletaan myös sellaisissa rakennuslupaprosesseissa, joissa tontit rajautuvat puistoihin.

Viheralueiden puusto muodostaa merkittävän osan kaupungin ekologisesta verkostosta. Tiivistyvä maankäyttö, kunnallistekniikka, pitkät kuivuusjaksot ja ilmastonmuutos uhkaavat puustoa ja latvuspeittävyttä. Ennakoitavissa olevat ympäristöhaasteet heikentävät edelleen viheralueiden puiden elinolosuhteita, ellei niihin puututa suunnitelmallisesti.

Luonto lisää ihmisten liikkumista, vähentää mielenterveyden ongelmia ja vahvistaa yhteisöllisyyttä. Hyödyt näkyvät sekä parantuneena hyvinvointina että merkittävänä säästömahdollisuuksina terveydenhuollossa. Siksi viheralueet on nähtävä keskeisenä osana terveys- ja talouspolitiikkaa, ei pelkästään ympäristöasioina.



Kaupunkialueiden tiivistyessä puistojen ekosysteemipalvelujen turvaaminen edellyttää olemassa olevan ja uuden puistopuuston elinvoimaisuuden, määrän ja monimuotoisuuden aiempaa huomattavasti vahvempaa tukemista. Puistojen ekosysteemipalveluihin sisältyvät muun muassa virkistys-, liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, sosiaalinen vuorovaikutus ja oppiminen sekä ilman laadun parantaminen, ilmaston säätely ja viilentäminen, hulevesien hallinta, hiilen sidonta, melun vaimennus, luonnon monimuotoisuuden ylläpito sekä maisema- ja esteettiset arvot. Puuston säilyttäminen ja kehittäminen edellyttävät sen aseman johdonmukaista vahvistamista viheralueiden suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa.

Korvauskäytännöt

Puille aiheutuneet vauriot korvataan hinnaston mukaisesti silloin, kun kaupungin omistamalle puustolle aiheutuu vahinkoa esimerkiksi suunnittelun, rakentamisen, kunnossapidon tai muun toimenpiteen yhteydessä. Korvaus määräytyy vaurion laadun ja laajuuden sekä puun arvon perusteella.

Puistopuiden vaurioita koskevan hinnaston toimeenpano

Puistopuiden vaurioita koskeva hinnasto on laadittu katupuiden vauriohinnaston pohjalta (Kaupunkitilalautakunta 13.8.2025 § 27). Hinnasto otetaan käyttöön heti käyttöön.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 8 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin ulkopuolelle tarjottavien palveluiden ja tuotteiden periaatteista ja hinnoitteluperusteista.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hyväksyä liitteen mukainen Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioiden korvaushinnasto.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioita koskeva hinnasto 2026

Täytäntöönpano:

Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje:

1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

puistosuunnittelupäällikkö Sirpa Mäkilä, puh. 040 581 9037,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupungin puistopuiden vaurioiden korvaushinnasto

Korvaushinnasto koskee Vantaan kaupungin omistamia puita asemakaavan mukaisilla VU-, EV-, VP- ja VL-alueilla.

Rakentamis- ja kunnossapitourakoissa tilaaja voi sopia korvaussummista urakkakohtaisesti erikseen kaupungin osoittaman arboristin lausunnon perusteella.

Korvaussumma on 80 prosenttia taulukossa ilmoitetusta hinnasta, mikäli vaurion aiheuttaja ilmoittaa itse vahingosta.

1. ISTUTETUT PUUT JA ARVOPUUT

| MAANALAISET VAURIOT | | |
|---|--|--|
| Vaurion tyyppi | Perusteet | Vaurion hinta |
| Suojavyöhykkeen ylittäminen/juuristovaurio | <p>Esim. maankaivu- ja täyttötöiden yhteydessä syntyneet juuristovauriot. Puiden suojavyöhykkeet on määritelty tämän hinnaston lopussa (Ks. s.4)</p> <p>Suojavyöhykkeen ylittäminen kaivaen ja/tai näkyvä juuristovaurio suojaetäisyyden sisällä.</p> <ul style="list-style-type: none">• Riippumatta vaurion koosta sekä siitä, tuleeko myös runkoon, latvukseen tai runkosuojaan näkyviä vaurioita.• Suojavyöhykkeet puihin voidaan esittää varokartta-aineistossa. <p>(Varokartta-aineistossa on esitetty väistettävät puut juuristoineen suunnitelmamallissa) Mikäli vaurioita tulee, korvaussumma seuraavan taulukon mukaisesti.</p> | |
| Suojavyöhykkeen ylittäminen/juuristovaurio | Varokartan suojavyöhykkeen ylittäminen kaivaen ja/tai näkyvä juuristovaurio alle 1,0 m päästä rungosta | 5 000 € / puu + pienen puun tai ison puun koko korvaussumma |
| Kaivuu liian lähellä runkoa/juuristovaurio | <ul style="list-style-type: none">• Työmaalla on kaivettu suojavyöhykkeellä. (Ks. suojavyöhyke s.4) | 5000 € / puu |
| | <ul style="list-style-type: none">• Työmaalla on kaivettu arvopuun suojavyöhykkeellä. (Ks. suojavyöhyke s.4)• Arvopuiden juuristoalueella kaivuulupaana tarvitaan arboristin lausunto riittävästä suojaetäisyydestä, jolla turvataan puun kasvuolosuhteet.• Ks. arvopuut määritelmä alla s. 3 | 5 000 € / arvopuu + puuyksilön mukaan, pienen puun tai ison puun koko korvaussumma |

| MAANPÄÄLLISET OSAVAURIOT | | |
|--|--|--|
| Vaurion tyyppi | Perusteet | Vaurion hinta |
| Maanpäällinen vaurio | <ul style="list-style-type: none"> Riippumatta vaurion koosta ja siitä, tuleeko vaurio runkoon, latvukseen vai runkosuojaan. esim. liikennevahingot, rakentamisen tai kunnossapidon aikana aiheutuneet rungon kolhiintumiset tai oksien ja latvuston vaurioituminen. | 2 000 € / puu |
| | <ul style="list-style-type: none"> Mainosten yms. kiinnittäminen puun runkoon Riippumatta siitä, tuleeko puuhun näkyviä vaurioita. Mikäli näkyviä vaurioita tulee, korvaussumma edellisen kohdan mukaisesti. | 200 € / puu |
| KOKO PUUN POISTAMINEN TAI POISTOA VAATIVAT VAURIOT | | |
| Puun ominaisuudet | Perusteet | Vaurion hinta |
| Pieni puu | <ul style="list-style-type: none"> Pieni puu, tavallinen istutettu puistopuu. Alle 45 cm rym (rungon ympäryys 1 m korkeudelta) | 9 000 € / puu |
| Suuri puu | <ul style="list-style-type: none"> Suuri puu, tavallinen istutettu puistopuu (Rym > 45cm) | 12 000 € / puu |
| Arvopuu | <ul style="list-style-type: none"> Metsäisten puistoalueiden arvopuita ei saa kaataa. (Luontoarvot tulee kartoittaa kaupungin toimesta) Maisemallisten arvopuiden kaatamiselle tulee olla vahvat perustelut, puiden kaataminen luvitetaan tapauskohtaisesti. Puistoissa arvopuiksi luokiteltavat puut ovat joko maisemallisesti tai luontoarvoiltaan merkittäviä puita. Arvopuut voivat olla sekä istutettuja puita että itsestään kasvaneita puita puistoalueilla. (kts alla s.3 tarkemmat määritelmät) | 10 000 € / puu + pienen puun tai ison puun koko korvaussumma + tarvittaessa maisemallinen merkitys 2000 € |

2. VIHERALUEILLA KAADETTAVIEN ITSESTÄÄN KASVANEIDEN YKSITTÄISTEN PUIDEN KORVAAMINEN KAUPUNGIN OMISTAMILLA ASEMAKAAVAN MUKAISILLA VU, EV, VP, VL-ALUEILLA

- Korvattavat puut arvioidaan Vantaan kaupungin edustajan toimesta. Arvioinnissa katsotaan puiden kunto, maisemallinen merkitys ja kasvuolosuhteet.
- Kaadettavien puiden tilalle istutetaan metsitystaimia tai runkopuita. Istutettavat puut katsotaan tapauskohtaisesti Vantaan kaupungin edustajan kanssa.
- Mikäli uusia puita ei saada istutettua, noudatetaan hinnastoa, joka pohjautuu Maanmittauslaitoksen määrittelemiin korvaussummiin. Hinnasto löytyy asiakirjan lopusta s. 5

Sijoitus- ja rakennuslupien yhteydessä kaadettavat puut puistoissa

- Sijoitettavat kaapelit, putket ja rakennukset esim. muuntamot ja mastot tulee ensisijaisesti suunnitella sijoitusalueen puiden kaatoa minimoiden. Mikäli tämä ei ole mahdollista sijainnit ja suunnittelu tulee katsoa tapauskohtaisesti Vantaan kaupungin viheraluesuunnittelun edustajan kanssa.

- Sijoitettavan infrastruktuurin takia kaadettavat puut tulee ensisijaisesti korvata viheralueilla istutettavilla taimilla lupahakemuksen yhteydessä esitetyn suunnitelman mukaisesti.
- Rakennuslupaa vaativat rakennukset puustoisien viheralueiden rajalla: lupavaiheessa tulee arvioida, aiheutuuko rakentamisesta vaurioita rajautuvan viheralueen puustolle. Ensisijaisesti rakennukset tulee aina rakentaa tontin puolelta. Mikäli puut vaurioituvat rakentamisen aikana, täytyy ne korvata vastaavalla määrällä istutettavia puuntaimia kaupungin osoittamalle paikalle, kaupungin ohjeistuksen mukaan.
- Mikäli uusia puita ei saada istutettua, noudatetaan hinnastoa, joka pohjautuu Maanmittauslaitoksen määrittelemiin korvaussummiin. Hinnasto löytyy asiakirjan lopusta s. 6.
- Mikäli kyseessä ovat istutetut puut tai arvopuut, edetään istutettujen puistopuiden hinnaston mukaisesti. (Puut katselmoidaan ensin maastossa)

Arvopuun määritelmä

Vantaalla arvopuiksi määritellään hyväkuntoiset

- yli 40-vuotiaat männyt, serbiankuusi, douglaskuusi, okakuuset
- yli 30-vuotiaat jalot lehtipuut (tammi, lehmus, vaahtera, saarni, kynäjalava, vuorijalava)
- yli 50-vuotiaat lehtikuuset ja lehtipuista pyökki, tervaleppä, poppeli, haapa, koivu ja hevoskastanjat, tietyt omenapuut, virginiantuomi ja pienet vaahteralajit.

Puun maisemallisen merkityksen arvioi kaupungin viheralanasantuntija.

Puistossa sijaitseva arvopuu määritellään edellisen puulajien lisäksi sen maisemallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksen perusteella.

- puu nousee maisemasta esille edukseen korkeutensa, tuuheetensa tai tasaisen kasvutapansa takia
- puu kuuluu arvokkaaseen istutuskuvioon tai puuryhmään, puuriviin tai -kujaan
- puu voi olla arvokas myös sijaintinsa takia, kuten näkymän päässä tai teiden risteyksessä.

Metsäisillä puistoalueilla puiden arvo ja korvaaminen määräytyvät puulajin, rungon koon, kasvupaikan ja kunnan perusteella. Puuta voidaan pitää arvokkaana metsäalueella, jos sille on osoitettu suojelu- tai erityismerkintä (esim. kaavamerkintä, luonnonmuistomerkki tai erillinen viranomaispäätös). Tällöin puun käsittely ja mahdollinen korvaaminen arvioidaan tapauskohtaisesti.

Arvopuita luonnonsuojelun näkökulmasta ovat muun muassa:

- Rauhoitetut ja uhanalaiset puulajit, kuten luontaisesti esiintyvä vuorijalava ja kynäjalava
- Puut, joissa elää EU:n tiukkaan lajisuojeluun kuuluva laji, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää (esim. liito-orava)
- Puut, joissa elää erityisesti suojeltava laji (esim. halavasepikkä)

Luonnon monimuotoisuudelle erityisen arvokkaita ovat etenkin vanhat lehti- ja havupuut, jalot lehtipuut sekä lahoppuut (erityisesti järeät pysty- ja maalahoppuut).

Pesimäaika

Lintujen pesimäaika (yleisesti 1.4.–31.7.) kaikki pesimäpuut ovat arvopuita. Pesimäaika kaadettavat puut on tarkastettava pesien esiintymisen varalta biologin tai luontokartoittajan toimesta. Tarkastuksesta on laadittava raportti, joka toimitetaan Vantaan kaupungille.

PUIDEN SUOJAVYÖHYKKEET

Puistoalueella puun suojavyöhyke käsittää puun juuristoalueen, joka on vähintään samankokoinen kuin puun latvus + 1,5 metriä. Ahtaimmissa paikoissa voidaan hyväksyä tapauskohtaisesti vähintään 2,5 metrin kaivuuetäisyys rungosta (Arvioidaan kaupungin viherasiantuntijan toimesta).

KORVAUSSUMMIIN SISÄLTYY

Istutusvaihe

- vanhan puun poisto, kannon poisto, kasvualustan vaihto päällysteet, liikenteenohjaus, uuden taimen hankintakulut + istutustyöt + materiaalit (tuenta, sidonta, kastelupussit yms.)
- tarvittaessa tai erikseen urakassa lisäsopimukset vilkasliikenteisen kadun liikenteenohjauksesta, yötyöstä tai laajoista päällystevaurioista

Juurtumisvaihe

- takuuhoito (2 vuotta)
- kunnossapidon alkuhoito (3 vuotta)

Kasvatus- ja juurtumisvaihe

- hoito- ja rakenneleikkaukset

Vaurioituneen puun arvo

- Puun ja sen elinkaaren aikaisen hoidon kustannukset
 - Kastelu, tuenta, leikkaus, runkovesojen poisto noin 500 euroa/puu/vuosi
- Puun tuottamat luontohyödyt, kuten varjostus, haihdutus, hulevesien imeytys ja virkistys
- Arvopuun kohdalla tarvittaessa maisemalliset arvot

| Rungon halkaisija cm | rym | Korvaus €/kpl | | | |
|-------------------------|-----|------------------------------|---------------|-----------|--|
| | | koivu (raudus- ja hieskoivu) | | | |
| | | metsähaapa | metsävaahtera | | |
| | | tervaleppä | metsämänty | | |
| | | raita | tuomi | lehmukset | |

| | | kotipihlaja | metsäkuusi | metsäsaarni | tammi |
|----|---------|-------------|------------|-------------|-------|
| 2 | 6-8 | 97 | 116 | 135 | 165 |
| 3 | 9-11 | 107 | 128 | 149 | 181 |
| 4 | 12-14 | 118 | 141 | 165 | 200 |
| 5 | 15-17 | 130 | 156 | 182 | 220 |
| 6 | 18-20 | 143 | 172 | 200 | 243 |
| 7 | 21-24 | 158 | 189 | 221 | 268 |
| 8 | 25-27 | 174 | 209 | 243 | 295 |
| 9 | 28-30 | 186 | 223 | 260 | 316 |
| 10 | 31-33 | 199 | 239 | 279 | 338 |
| 12 | 34-38 | 213 | 256 | 298 | 362 |
| 14 | 39-46 | 228 | 273 | 319 | 387 |
| 16 | 47-52 | 244 | 293 | 341 | 414 |
| 18 | 53-58 | 261 | 313 | 365 | 443 |
| 20 | 59-64 | 279 | 335 | 391 | 474 |
| 22 | 65-72 | 293 | 352 | 410 | 498 |
| 24 | 73-77 | 308 | 369 | 431 | 523 |
| 26 | 78-83 | 323 | 388 | 452 | 549 |
| 28 | 84-91 | 339 | 407 | 475 | 577 |
| 30 | 92-97 | 356 | 427 | 499 | 606 |
| 32 | 98-103 | 374 | 449 | 524 | 636 |
| 34 | 104-109 | 393 | 471 | 550 | 668 |
| 36 | 110-115 | 412 | 495 | 577 | 701 |
| 38 | 116-121 | 433 | 520 | 606 | 736 |
| 40 | 122-127 | 455 | 546 | 636 | 773 |
| 42 | 128-133 | 477 | 573 | 668 | 811 |
| 44 | 134-139 | 501 | 601 | 702 | 852 |
| 46 | 140-145 | 526 | 632 | 737 | 895 |
| 48 | 146-151 | 553 | 663 | 774 | 939 |
| 50 | 152-157 | 580 | 696 | 812 | 986 |
| 52 | 158-164 | 609 | 731 | 853 | 1036 |
| 54 | 165-171 | 640 | 768 | 896 | 1087 |
| 56 | 171-178 | 672 | 806 | 940 | 1142 |
| 58 | 179-185 | 705 | 846 | 987 | 1199 |
| 60 | 186-198 | 741 | 889 | 1037 | 1259 |



20

Oikaisuvaatimus lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätökseen § 62/2025 / JK

VD/6876/03.01.02.00/2025

JK/JI/JT/TR

Korvauksenhakija on toimittanut Vantaan kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien lupien ja valvonnan yksikön päällikön päätöstä 15.12.2025 § 62. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Hakija vaatii kaupungilta 998,59 euron vahingonkorvausta. Korvausvaatimuksen mukaan lunta on aurattu ja kasattu katualueelta kiinteistön aitaan vasten, ja lumimassojen poiskeräämisen yhteydessä aita on saanut osumaa ja vaurioitunut.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön päätös on lähetetty hakijalle sähköisesti 15.12.2025. Oikaisuvaatimus on vastaanotettu kaupungilla 2.1.2026 eli oikaisuvaatimusohjeissa säädettyssä määräajassa.

Oikeudellinen arviointi

Vahingonkorvauslain mukaan toiselle tahallaan tai tuottamuksesta aiheutettu vahinko on korvattava. Näyttötaakka vahingosta on korvausta vaativalla taholla. Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan sekä vahingonkorvauslain (412/1974) että kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta. Kadun kunnossapito kuuluu lain mukaan kunnalle. Kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnan vastuu kunnossapitäjänä määräytyy vahingonkorvauslain ohella myös tiettyjen oikeuskäytännössä kehittyneiden erityisperiaatteiden pohjalta. Korostetun huolellisuusvelvollisuuden ohella kunnossapitäjällä on näiden mukaan myös vastuuvapaus tilanteissa, joissa vahingot eivät ole olleet ennakoitavissa tai kohtuullisin toimenpitein torjuttavissa.

Kunnossapidon selvitys

Kunnossapidon kuljettajilta ei ole saatu ilmoitusta aitavahingosta kyseisenä ajankohtana. Ilmoitetut vauriot kirjataan työmaapäiväkirjoihin, ja niistä tehdään vahinkoilmoitus. Kunnossapidon kuljettajat ovat tietoisia ajoneuvojen kattavista vakuutuksista, joten vahingoista ilmoittaminen on normaali käytäntö.

Kiinteistöjen raja-aidat perustuksineen on Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennettava kokonaisuudessaan kiinteistön omalle alueelle. Aidan rakentamisessa on myös noudatettava alueen asemakaavassa mahdollisesti annettuja määräyksiä. Katua tai muuta yleistä aluetta vasten rakennettavan aidan on tarvittaessa rakenteellisesti kestävä talvikunnossapidon aitaan vasten mahdollisesti työntämien lumikuormien paine, koska lumimassojen pakkautumista ei voida raja-alueilla täysin välttää.

Kunnossapidolla ei ole tietoa aidan kunnosta kyseisenä ajankohtana. Kuvista kuitenkin näkyy, ettei aita ole kovinkaan uusi. Kunnossapidon lausunnon mukaan ei ole varmuudella todettavissa, täyttikö aita rakennusjärjestyksen kriteerit ennen talvea. Kunnossapidon lausunnossa kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, että aidan on rakenteellisesti kestävä katualueen talvikunnossapidon aitaan vasten mahdollisesti työntämien lumikuormien paine. Työkoneiden paikannustietojen mukaan alueella on suoritettu kaksi tarkastushiekoitusta 8.–9.2.2024 kello 0–23, eikä näiden yhteydessä ole työnnetty lunta.



Katujen ja puistojen palvelualueen esitys

Korvauksenhakijan oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia uusia tai erityisiä seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa lupien ja valvonnan palveluyksikön päällikön ratkaisua tehtäessä. Katujen ja puistojen palvelualue esittää edellä mainituin perustein oikaisuvaatimusta hylättäväksi.

Oikaisuvaatimus liitteineen on luottamushenkilöiden nähtävillä Extranetissä.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään hylätä hakijan oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Täytäntöönpano: Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Jarno Köykkä, puh. 0400 442 753
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)