

# SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.12.2016

|                                                                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Pöytäkirjan kansilehti .....                                                                                                                                                                 | 1   |
| 1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP .....                                                                                                                                      | 3   |
| 2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP .....                                                                                                                                              | 4   |
| 3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP .....                                                                                                                                                  | 5   |
| 4 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP .....                                                                                                                           | 6   |
| 5 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP .....                                                                                                                                                    | 7   |
| - : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....                                                                                                                                              | 8   |
| 6 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP .....                                                                                                           | 9   |
| 7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2017 / HP .....                                                                                              | 10  |
| - : Käyttösuunnitelma vuodelle 2017, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta .....                                                                                                   | 12  |
| 8 § Asemakaavamuutos 002299, 61 Tikkurila / Kielotie 34-36 / LVA .....                                                                                                                       | 43  |
| - : Asemakaavamuutosselostus 19.12.2016 / Asemakaavan muutos 002299, 61.Tikkurila, Kielotie 34-36 .....                                                                                      | 45  |
| 9 § Vantaan vastine Vaasan hallinto-oikeudelle koskien YIT Rakennus Oy valitusta Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla / LVA ..... | 77  |
| - : Vantaan vastine Vaasan hallinto-oikeudelle koskien YIT Rakennus Oy valitusta Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla .....       | 78  |
| - : Liitekartta / YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemus ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla, hankkeen rajaus .....                                                            | 79  |
| 10 § Lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle Rudus Oy:n Sipoon Bastukärren kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / LVA .....                                 | 80  |
| - : Karttaliite / VE 4 / Rudus Oy Sipoon Bastukärr .....                                                                                                                                     | 83  |
| - : Karttaliite / VE3 / Rudus Oy Sipoon Bastukärr .....                                                                                                                                      | 84  |
| - : Karttaliite /sijaintialue Rudus Oy Sipoon Bastukärr .....                                                                                                                                | 85  |
| - : Karttaliite VE 4+ / Rudus Oy Sipoon Bastukärr .....                                                                                                                                      | 86  |
| - : Lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle Rudus Oy:n Sipoon Bastukärren kiviaines-toimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta .....                                       | 87  |
| - : Liitetaulukko / vaikutukset tiivistettynä / Rudus Oy Sipoon Bastukärr .....                                                                                                              | 88  |
| 11 § Taiteen konsepti, Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkorttelit 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2 (asemakaava nro 230800), 23. Kivistö / LVA .....                                               | 89  |
| - : Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2 Taiteen konsepti 19.12.2016 .....                                                                              | 90  |
| 12 § Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos nro 002299 / LM-H .....                                                                                                                          | 92  |
| - : Liite: Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta. ....                                                                         | 94  |
| - : Liite Kunnallistekniikan rakentamissopimukseen, kartta sopimusalueesta .....                                                                                                             | 100 |
| - : Liite Esisopimukseen , kartta luovutettavasta määräalasta 92-421-12-797 .....                                                                                                            | 101 |
| 13 § Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt / LM-H .....                                                                                                                      | 102 |
| - : Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt .....                                                                                                                              | 105 |
| 14 § Tontin 70118/8 myynti Leinelästä / Asunto Oy Vantaa Tapiotar / c/o Skanska Talonrakennus Oy / LM-H .....                                                                                | 106 |
| - : kartta tontista 70118/8 myynti .....                                                                                                                                                     | 108 |

# SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.12.2016

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| - : johtokartta tontista 70118/8 .....                                                                          | 109 |
| 15 § Tontin 15407/2 myynti Myyrmäestä / Myyrmäen asumiskeskus / VAV Palvelukodit Oy / LM-H .....                | 110 |
| - : kartta tontista 15407/2 myynti .....                                                                        | 112 |
| - : johtokartta tontista 15407/2 .....                                                                          | 113 |
| 16 § Määräalan myynti Myllymäen kaupunginosasta / Pohjolan LVIturva Oy perustettavan yhtiön lukuun / LM-H ..... | 114 |
| - : Liitekartta myytävästä määräalasta 92-412-5-41 .....                                                        | 116 |
| - : Liite: johtokartta .....                                                                                    | 117 |
| 17 § Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H .....    | 118 |
| - : Seutulan kyläyhdistyksen kirje 8.12.2016 .....                                                              | 122 |
| - Liitekartta laajennetusta vuokra-alueesta / II .....                                                          | 123 |
| - Lisäselvitys .....                                                                                            | 124 |
| - Lisäselvitys / kirje .....                                                                                    | 125 |
| - Lausunto .....                                                                                                | 126 |
| 18 § Maa-alueen vuokraaminen tontista 92-26-115-1 kaasutankkausasemaa varten Petikossa / Gasum Oy / LM-H .....  | 128 |
| - : kartta vuokra-alueesta .....                                                                                | 130 |
| - : valokuva tontista 24.11.2016 .....                                                                          | 131 |
| 19 § Hakunilan tontin 94205/8 varausajan jatkaminen / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H .....                | 132 |
| - : Kartta tontista 94205/8 varaus .....                                                                        | 136 |
| 20 § Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / LM-H .....                               | 137 |
| - : Kartta tontista 92-68-53-5 varaus .....                                                                     | 139 |
| 21 § Koivuhaasta tonttien 68161/3 ja 5 varausaikojen jatkaminen / Bonava Suomi Oy / LM-H .....                  | 140 |
| - : kartta tonteista 68161/3 ja 5 / tonttivaraus .....                                                          | 143 |
| 22 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin edelleen luovuttamiseen / LM-H .....                         | 144 |
| Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus .....                                                                      | 145 |
| Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen .....       | 146 |
| Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa .....                                  | 148 |
| Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa .....                            | 149 |
| Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto .....                                                    | 152 |
| Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen .....                                                  | 153 |
| Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa .....                                | 155 |



## Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 19.12.2016 klo 17.00 – 18.45  
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

### Osallistujat

### Paikalla

| <b>Jäsenet</b>                                         |   | <b>Varajäsenet</b>                       |   |
|--------------------------------------------------------|---|------------------------------------------|---|
| Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja                     | - | Nieminen Irja                            | x |
| Aittakallio Matti                                      | - | Kähkönen Osmo                            | x |
| Eklund Tarja                                           | x | Väänänen Pirjo                           |   |
| Härmälä Göran                                          | x | Juslin Marit                             |   |
| Karén Timo, varapuheenjohtaja                          | x | Kuula Markku                             |   |
| Korkalainen Olli                                       | x | Salin Tomi                               |   |
| Kuusela Minna                                          | x | Peltola Mervi                            |   |
| Kyyrö Marja                                            | x | Lauren Leena                             |   |
| Leikkainen Christian                                   | - | Meri Jari                                |   |
| Mäkelä Mikko                                           | - | Jääskeläinen Kimmo                       |   |
| Pajula Vesa                                            | x | Päärne Reijo                             |   |
| Puha Seija                                             | x | Homan Riitta                             |   |
| Päivinen Tiina-Maaria                                  | x | Pääkkönen Taru                           |   |
| Romppainen Leena                                       | x | Oksman Yrjö                              |   |
| Sipilä Marianne                                        | x | Karhunen Anneli                          |   |
| Tamminen Risto                                         | x | Huttunen Miika                           |   |
| Vanhanen Maija                                         | x | Kari Marja-Liisa                         |   |
| <b>Kaupunginhallituksen edustaja</b>                   |   | <b>Kaupunginhallituksen varaedustaja</b> |   |
| Kaira Lauri                                            | x | Niemelä Arja                             |   |
| <b>Nuorisovaltuuston edustaja</b>                      |   | <b>Nuorisovaltuuston varaedustaja</b>    |   |
| Laitala Jere                                           | x | Suwarisge Niko                           |   |
| <b>Muut osallistujat</b>                               |   |                                          |   |
| Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja                |   | x                                        |   |
| Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja            |   | x                                        |   |
| Varpanen Lea, kaupunkisuunnittelujohtaja vs.           |   | x                                        |   |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja                |   | -                                        |   |
| Hamari Milla, viestintäpäällikkö                       |   | x                                        |   |
| Tirkkonen Asta, aluearkkitehti                         |   | 17.00 – 17.40                            |   |
| Kankkunen Paula, suunnittelija                         |   | 17.00 – 17.50                            |   |
| Hankivuo Petteri, kiinteistökehityspäällikkö           |   | 17.00 – 17.30                            |   |
| Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti                     |   | 17.00 – 18.00                            |   |
| Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä |   | x                                        |   |
|                                                        |   |                                          |   |
|                                                        |   |                                          |   |
|                                                        |   |                                          |   |



## Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

## Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Timo Karén

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

## Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 22.12.2016 klo 12.00 mennessä

Göran Härmälä

Maija Vanhanen

## Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 23.12.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa  
(Tikkurila)





1 §

## **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP**

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 1**

#### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös:**

Todettiin.



2 §

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Göran Härmälä (varalla Minna Kuusela ja Mikko Mäkelä) ja Tiina-Maaria Päivinen (varalla Maija Vanhanen ja Marianne Sipilä).

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 2**

#### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään,

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 22.12.2016 klo 12.00 mennessä.

#### **Päätös:**

Päätettiin,

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Göran Härmälä ja Maija Vanhanen ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 22.12.2016 klo 12.00 mennessä.



3 §

## **Työjärjestyksen hyväksyminen / HP**

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 3**

#### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin työjärjestykseksi lähetetty esityslista sekä lisälista.



**Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 4**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

**Käsittely:**

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailutyöt / kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo

§ 8 Asemakaavamuutos 002299, 61 Tikkurila / Kielotie 34 – 36 / aluearkkitehti Asta Tirkkonen

§ 10 Lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle Rudus Oy:n Sipoon Bastukärrin kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / suunnittelija Paula Kankkunen

§ 7 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2017 / apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

**Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.



5 §

## **Tiedoksi merkittävät asiat / HP**

Nuorisovaltuuston toimintaohjeen mukaan nuorisovaltuuston edustajat lautakuntien ja aluetoimikuntien kokouksiin valitaan aina kalenterivuodeksi.

Jaakko Linnakangas (varsinainen edustaja) ja Jere Laitala (varaedustaja) ovat valittu nuorisovaltuuston 7.12.2016 kokouksessa edustajaksi kaupunkisuunnittelulautakuntaan ajaksi 1.1. – 31.12.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 5**

#### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Merkitään edellä mainitut tiedoksi.

#### **Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

| Kaava  | Kaavan nimi                                         | MRL 63 pvm | Linkki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1956   | Matari/osa VU-alue (80100 pohj.puolella)            | 7.1.2016   | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2281   | Hämeenkylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4  | 10.2.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2301   | Vantaanlaakso/18057 tontti 10                       | 10.2.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2291   | Koivukylä/70110, 70111                              | 11.2.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2285   | Pakkala/Johdinpui (423-28-0)                        | 14.3.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2299   | Tikkurila/osa korttelia 61136                       | 14.3.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2134   | Nikinmäki/osa 86151                                 | 30.3.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 400700 | Ylästö/Voutilan-asekaava                            | 21.4.2016  | <a href="https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf">https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 100400 | Linnainen/Aisaparantie                              | 26.4.2016  | <a href="https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf">https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 402100 | YLÄSTÖ 7                                            | 26.4.2016  | <a href="https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf">https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 402500 | Ylästö/Ylästö 8                                     | 26.4.2016  | <a href="https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf">https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 403500 | Ylästö/ Sutars 2                                    | 26.4.2016  | <a href="https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf">https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2305   | Myymäki/15661 tontti 6                              | 27.4.2016  | <a href="https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf">https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1925   | Myymäki/15409 tontti 4 ym.                          | 29.4.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 14400  | Myymäen kaavarunko                                  | 2.5.2016   | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124380_kaupsu_01440_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124380_kaupsu_01440_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 971000 | Kuninkaanmäki/Byända                                | 4.5.2016   | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124462_kaupsu_971000_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124462_kaupsu_971000_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2304   | Veromies/lentokenttäalue, 4:44, M608, M516          | 18.5.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124783_kaupsu_002304_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124783_kaupsu_002304_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2047   | Ruskeasanta/osa puistoaluetta k 67112 länsipuolella | 31.5.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125136_kaupsu_002047_oas_2016.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125136_kaupsu_002047_oas_2016.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2309   | Kivistö/23134                                       | 14.6.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125586_OAS_002309_Timanttikiteenkuja_1_140616.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125586_OAS_002309_Timanttikiteenkuja_1_140616.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2312   | Tikkurila/61118 tontti 1                            | 15.6.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125484_kaupsu_002312_OAS.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125484_kaupsu_002312_OAS.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2271   | Kivistö/23017 tontti 4                              | 16.6.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125602_002271_OAS_2016-06-16.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125602_002271_OAS_2016-06-16.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2300   | Lapinkylä/24017 tontti 1 ja osa Luhtapuistoa        | 16.6.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125599_002300_OAS_2016-06-16.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125599_002300_OAS_2016-06-16.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 91600  | Hakunila/Hakunilan keskustan kaavarunko             | 27.6.2016  | <a href="https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125880_kaupsu_091600_oas.pdf">https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125880_kaupsu_091600_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 232300 | Kivistö/ Murto 1                                    | 25.8.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126664_kaupsu_232300_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126664_kaupsu_232300_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2298   | Korso/81108                                         | 8.9.2016   | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126886_kaupsu_002298_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126886_kaupsu_002298_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2187   | Länsimäki/91206 ja puistoalue                       | 28.9.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127386_kaupsu_002187_oas_paivitys.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127386_kaupsu_002187_oas_paivitys.pdf</a><br><a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127488_kaupsu_002187_oas_paivitys_041016.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127488_kaupsu_002187_oas_paivitys_041016.pdf</a> |
| 2294   | Itä-Hakkila/Rukinpyörän alue                        | 29.9.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127373_kaupsu_002294_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127373_kaupsu_002294_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2306   | Hels.pit.kk/osa 69001 ja osa LT-alue                | 10.10.2016 | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127589_kaupsu_002306_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127589_kaupsu_002306_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 930400 | Vaarala/Vaaralan teollisuusalue 2                   | 28.10.2016 | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127878_kaupsu_930400_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127878_kaupsu_930400_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2308   | Viertola/osa 63191 (osa urheilupuistoa)             | 2.11.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127965_kaupsu_002308_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127965_kaupsu_002308_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2239   | Vaarala/Lähdepuisto                                 | 4.11.2016  | <a href="http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128025_kaupsu_002239_oas.pdf">http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128025_kaupsu_002239_oas.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 31



6 §

## Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP

### Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 6

#### Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

#### Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 61 Hankintapäätös / Aviapolis Urban Blocks -arkkitehtuurikilpailun sihteerin tehtävät

#### Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen

§ 15 Kaupunkisuunnittelun yksiköiden päälliköiden sijaisten määrääminen

§ 16 Asiantuntijaneuvonnan lisätyön hankinta koskien maankäytön suunnittelun ja suuronnettomuusvaarojen yhteensovittamiseen Aviapoliksen alueella

#### Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 22 Maa-alueen vuokraaminen pelastuskoirien rauniokoulutusalueeksi Korsossa / Vantaan Pelastusalan yhdistys ry

§ 23 Maa-alueiden vaihto asemakaavan toteuttamiseksi Nikinmäessä / Vantaan kaupunki sekä Kaija ja Lassi Seppälä

§ 24 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle tontilla 92-80-56-2 Matarissa / JJ Kaivin ja Kallio Oy

#### Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 49 Johtoalueen käyttöoikeussopimus nro 5417 Ylästössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

#### Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 44 Maa-alueen vuokraus varasto-, toimi- ja työtilaa varten Keimolan kylästä / Kiinteistö Oy Mosapakantie 2 B

#### Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson

§ 32 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VVO Vuokratalot Oy, Kielotie 34 - 36

§ 33 Vuokratontin 92-40-240-3 omaksi lunastaminen / Juha ja Mari-Anne Lehtonen

#### Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

#### Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 25 Viranhaltijapäätöksen kumoaminen (maankäyttöinsinööri 13.12.2016 § 24) ja uusi päätös: maankäyttölupa työmaatukikohdalle tontilla 92-80-56-2 Matarissa / JJ Kaivin ja Kallio Oy

#### Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 45 Määräalan ostaminen tilasta 92-420-5-53 Sotungin kylässä / Kauko Ahola

§ 46 Katualueita koskevan korvaussopimuksen hyväksyminen Vaaralassa / Hilikka ja Aulis Gerlander

#### Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

**Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.**

Muutoksenhakuohje: 1.



## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2017 / HP**

VD/8654/02.01.00.00/2016  
HP/JH

### **Käyttösuunnitelman tarkoitus**

Toimialojen on valmisteltava lautakuntien hyväksyttäväksi määrärahojen käyttämisen ja tuloarvioiden toteutumisen seuraamista varten käyttösuunnitelma, joka sisältää tarkistetun toimintasuunnitelman ja määräraha- ja tulosalueille, tulosalueille ja yksiköille. Käyttösuunnitelmassa toiminta sopeutetaan talousarviossa myönnettyjen määrärahojen sallimiin rajoihin. Käyttösuunnitelmien laadinnassa on otettava erityisesti huomioon kaupunginvaltuuston päättämät strategiset tavoitteet ja sitovien tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavat voimavarat.

Lautakunnan tehtäväalueittain hyväksymä käyttösuunnitelma viedään kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.11.2016 taloussuunnitelman 2017 – 2020 hyväksymisen talousarvion sitovat tavoitteet vuodelle 2017. Toimiala on jalkauttanut toimialaa koskevat sitovat tavoitteet sekä muut toiminnan keskeiset tavoitteet vuoden 2017 tuloskortilleen. Toimialan sitovat tavoitteet vastaavat lautakunnan syyskuussa tekemää esitystä vuodelle 2017 lukuun ottamatta valtuustoryhmien kaupunginhallituksen kokouksessa 31.10.2016 lisäämää uutta sitovaa tavoitetta: 19.3 Kaupungin uudisrakentamis- ja peruskorjauskohteisiin, joissa toteutetaan kunnan palveluita, toteutetaan langaton nettiyhteys. Sitova tavoite 19.3 on Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ja Konserni- ja asukaspalveluiden toimialan yhteinen tavoite.

Toimialan käyttösuunnitelma ja strategia perustuvat Vantaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman täytäntöönpanoon.

Käyttösuunnitelma vuodelle 2017 vastaa lautakunnan syyskuussa tekemää talousarvioesitystä vuodelle 2017 lukuun ottamatta kilpailukykysovimuksen vaikutuksia toimialan henkilöstökuluihin ja toimialahallinnon kahden vakanssin siirtoa talouspalvelukeskukseen.

### **Talousarvion 2017 toimeenpano**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.11.2016 talousarvion vuodelle 2017.

Käyttösuunnitelman 2017 määrärahojen sitovuustasot lautakunnan toimialalla:

### **Talousarviokohta 14 0 "Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä"**

Kaupunkisuunnittelulautakunta, Toimialahallinto, Yrityspalvelut ja Kaupunkisuunnittelu

### **Sitovuus:**

Tulot ja menot erikseen (brutto)

### **Raportointi**

Toimiala raportoi lautakunnalle talousarvion ja strategisten tavoitteiden toteutumisesta vuosikolmanneksittain. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle katsaus talousarvion toteutumisesta taloussuunnittelun ohjeiden mukaisesti. Lisäksi toimiala raportoi osaltaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toimenpiteiden toteutumisesta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 7**

### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään hyväksyä vuoden 2017 talousarvion käyttösuunnitelma.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2017





Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:  
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



# KÄYTTÖSUUNNITELMA 2017

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA 19.12.2016

## Sisällys

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala .....                                                      | 3  |
| Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset .....                                                     | 3  |
| Tuloskortin keskeiset tavoitteet .....                                                                     | 4  |
| Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteiden toteuttamisen edistäminen vuonna 2017 ..... | 5  |
| Sitovat tavoitteet vuodelle 2017 .....                                                                     | 6  |
| Toimialan TVO jatkotoimenpiteet .....                                                                      | 8  |
| Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttamisen edistäminen vuonna 2017 .....                        | 9  |
| Itsearviointien tulokset .....                                                                             | 10 |
| Kilpailukykysovimuksen vaikutukset .....                                                                   | 10 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta .....                                                                        | 12 |
| Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset .....                                                     | 12 |
| Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020 .....                                           | 12 |
| Toimialahallinto .....                                                                                     | 13 |
| Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset .....                                                     | 13 |
| Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020 .....                                           | 14 |
| Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017 .....                                        | 14 |
| Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet .....                                         | 14 |
| Talousarvion tunnusluvut .....                                                                             | 14 |
| Yrityspalvelut .....                                                                                       | 15 |
| Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset .....                                                     | 15 |
| Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017–2020 .....                                             | 16 |
| Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017 .....                                        | 16 |
| Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet .....                                         | 17 |
| Talousarvion tunnusluvut .....                                                                             | 17 |
| Kaupunkisuunnittelu .....                                                                                  | 18 |
| Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset .....                                                     | 18 |
| Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 -2020 .....                                            | 19 |
| Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017 .....                                        | 20 |
| Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet .....                                         | 21 |
| Talousarvion tunnusluvut .....                                                                             | 21 |
| Marja-Vantaan ja keskustan kehittäminen -rahasto .....                                                     | 22 |
| Toiminnan kuvaus .....                                                                                     | 22 |
| Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020 .....                                           | 22 |
| Rahaston investoinnit ja osakkeet .....                                                                    | 24 |
| Kiinteä omaisuus .....                                                                                     | 25 |
| Kiinteän omaisuuden osto .....                                                                             | 25 |
| YHTEENVETOTAULUKKO: KÄYTTÖTALOUS 2017 .....                                                                | 26 |

## Liitteet

Toimialan tuloskortti

Yhteenvetotaulukko: kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalous

# MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

Määrärahat (1.000 €)

|                               | TP 2015         | KS 2016*        | KS 2017         |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Toimintatuotot</b>         | <b>232 106</b>  | <b>214 053</b>  | <b>220 335</b>  |
| Valmistus omaan käyttöön      | 107 774         | 78 140          | 88 044          |
| Henkilöstökulut               | -30 253         | -34 856         | -34 118         |
| Palvelujen ostot              | -83 888         | -168 115        | -176 621        |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | -21 327         | -22 826         | -24 807         |
| Avustukset                    | -46             | -141            | -90             |
| Muut toimintakulut            | -47 188         | -50 742         | -54 721         |
| <b>Toimintakulut</b>          | <b>-182 702</b> | <b>-276 680</b> | <b>-290 357</b> |
| <b>Toimintakate</b>           | <b>49 403</b>   | <b>15 513</b>   | <b>18 023</b>   |

\*taulukossa ei ole huomioitu kv:n 14.11.2016 hyväksymiä määrärahamuutoksia.

## TOIMINNAN KUVAUS JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tehtävänä on kaupunkirakenteen, liikenteen, yhdyskuntatekniikan ja eri toimialojen tarvitsemien toimintojen kokonaisvaltainen kehittäminen, hallinta ja hoito sekä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisen elinkeino, asunto- ja maapolitiikan kehittäminen ja toteuttaminen.

Toimialan toimintaa ohjaa kolme lautakuntaa: kaupunkisuunnittelulautakunta, tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta.

Toimiala koostuu seitsemästä tulosalueesta: yrityspalvelut, kaupunkisuunnittelu, tilakeskus, kuntatekniikankeskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus ja talous- ja hallintopalvelut.

**Taloussuunnitelmakaudella keskeisempiä toimintaympäristön muutoksia ovat:**

### Vantaan voimakas kasvu

- Aviapoliksen ja muiden työpaikka-alueiden vetovoima
- keskusten voimakas rakentaminen
- kasvaneet MAL -asuntotuotantotavoitteet.

### **Vantaan kaupunkirakenne muuttuu**

- kehitys joukkoliikennekaupungiksi
- kaupungin maaomaisuuden aktiivinen käyttö.

### **Uusi teknologian mahdollistaa uudistuneen työn**

- Matti -maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä
- muiden sähköisten työvälineiden hyödyntäminen
- Tikkurilan uuden toimitilarakennus -projektin hankevalmistelu.

## **TULOSKORTIN KESKEISET TAVOITTEET**

Toimialan tulokortti on laadittu valtuustokauden strategian, kaupungin tulokorttiluonnoksen ja kehityksen, talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (TVO) sekä toimialan toiminnan muiden keskeisten tavoitteiden pohjalta. Tulokortti käsittää tavoitteet ja niiden mittarit lähtö- ja tavoitetasoineen.

Toimialan tulokortti tukee Vantaan kaupungin valtuustokauden strategiaa erityisesti painopistealueilla:

- 1) kaupungin talous tasapainossa ja
- 2) kaupunkirakenne eheytyy.

Kaupunkitasoiset sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tulokorttiin vastuutusten mukaisesti. Yhtenä keskeisenä tavoitteena mainittakoon, että vuonna 2017 Matti -projektia jatketaan ja arvioitu käyttöönotto on vuonna 2018. Lisäksi vuosi 2017 on Vantaalla lähimetsien teemavuosi. Teemavuoden avulla Vantaa korostaa ja nostaa esille lähimetsien arvoa. Lähimetsien hoidon tavoitteena on maisemallisesti viihtyisä, kestävä ja monimuotoinen metsä.

Toimialan tavoitteiden toteutumisen suurin riski on yleinen taloudellinen kehitys ja sen mahdolliset seurannaisvaikutukset. Tämä vaikuttaa laajasti toimintaan ja erityisesti suuriin maanmyyntitavoitteisiin ja sitä kautta myös mm. asuntotuotantoon. Energian hinnan nousu edellyttää kaikkien panostusta energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi.

# TALOUDEN TASAPAINOTTAMIS- JA VELKAOHJELMAN JATKOTOIMENPITEIDEN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN VUONNA 2017

Toimialan TVO -ohjelmassa on esitetty vuosia 2015 - 2018 koskevia toimenpiteitä, joiden avulla käyttötalouden menokehitystä hillitään ja investointitasoa lasketaan. Tällaisia ovat esimerkiksi hankintojen johtamisen kehittäminen ja investointisuunnittelun uusi toimintamalli, sekä kustannustehokas ja laadukas kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla.

Lisäksi ohjelmassa on esitetty pidemmällä aikavälillä vaikuttavia kehittämislinjauksia ja aloitettavia selvityksiä, joiden avulla kaupungin kilpailukykyisyys pyritään varmistamaan myös pidemmällä tähtäimellä tulopohjan vahvistamisen ja toiminnan kustannustehokkuuden varmistamisen kautta. Näistä voidaan mainita esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian käytön edistäminen, sekä mallinnuksen laajentaminen koko toimiala toimintoihin.

# Sitovat tavoitteet vuodelle 2017



**Investointiohjelma toteutetaan kustannustehokkaasti**



**Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 %**



**Joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvu**



**Maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa**



**Maksullisen pysäköinnin käyttöönotto**

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö





**Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita**



**Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 265 000 kem/vuosi**



**Kaupunki luo edellytykset vähintään 2 400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle**



**Pientaloalueiden tiivistäminen Mapon mukaisesti**



**Kasvihuonepäästöt vähenevät 4% vuodessa**



**Toteutetaan langaton nettiyhteys kaupungin rakennuksiin, joissa on kunnan palveluita**

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö



## TOIMIALAN TVO JATKOTOIMENPITEET

| Tavoite / toimenpide                                                                                                                                                          | Vaikutukset                                                                                                                                                                                            | Aikataulu   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Yhden luukun periaatteen laajentaminen ja palvelupisteen keskittäminen.                                                                                                       | Toiminnan tehokkuus paranee ja samalla asiakastytyväisyys lisääntyy.                                                                                                                                   | 2015-2016   |
| Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin. Kaikki merkittävä suunnittelu tehdään tietomallinnuksella, esim. 3D. Lisää työtä, mutta havainnollistaa lopputulosta. | Toiminnan tehokkuus ja laatu lisääntyvät kun mallinnuksen hyödyt konkretisotuvat.                                                                                                                      | 2015-2018   |
| Investointisuunnittelun uusi toimintamalli.                                                                                                                                   | Toiminnan tehokkuus, suunnitelmallisuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.                                                                                                                              | 2015-2016   |
| Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.                                                                                                                                          | Asuntotuotanto lisääntyy ja asiakastytyväisyys paranee.                                                                                                                                                | 2015-2018   |
| Hankintojen johtamisen kehittäminen. Hankintaprosessit kuvataan (IMS) ja selkeytetään sekä yhteen sovitetaan hankintakeskuksen vastaavien kanssa.                             | Toimialan hankintojen tehokkuus ja laatu sekä kustannustietoisuus lisääntyy.                                                                                                                           | 2015-2016   |
| Julkisen kaupunkitilan laatutason optimointi rakentamis- ja ylläpitokustannusten kannalta.                                                                                    | Toiminnan tehokkuus ja kustannustietoisuus lisääntyy.                                                                                                                                                  | 2015-2018   |
| Sairauspoissaolojen vähentäminen ja ennaltaehkäiseminen.                                                                                                                      | Poissaolojen vähentäminen 4,1 % -> 3,6 %.                                                                                                                                                              | 2015 - 2017 |
| Pitkäaikaistyöttömien työllistäminen.                                                                                                                                         | Työmarkkinatuen määrän hillintä.                                                                                                                                                                       | 2015 - 2017 |
| Energiatehokkuuden parantaminen Esco-hankkeiden kokemusten perusteella.                                                                                                       | Energiansäästö erikseen valituissa kohteissa säästövaroin toteutettavien investointien avulla.                                                                                                         | 2015-       |
| Uusiutuvan energian käytön edistäminen                                                                                                                                        | Mahdollistetaan kaavoituksella aurinkoenergian tehokas hyödyntäminen rakentamisessa.                                                                                                                   | 2015-       |
| Kustannustehokas ja laadukkaampi kiinteistönpito uuden kiinteistöhallintajärjestelmän avulla.                                                                                 | Toiminnan ohjaus ja tuottavuus tehostuu, tiedonhallinta paranee, asiakaspalvelu paranee, investointisuunnittelu ja hankehallinta tehostuu, kiinteistöjen kunnon seuranta ja kunnossapito tehostuu jne. | 2015-       |

# VALTUUSTOKAUDEN STRATEGISTEN PÄÄMÄÄRIEN TOTEUTTAMISEN EDISTÄMINEN VUONNA 2017

| Strateginen päämäärä                                                                                      | Toimialan tavoite                                                                                                                                                       | Toimialan tavoitteen mittari                        | Mittarin lähtötaso, v:n 2015 loppu | Mittarin tavoitetaso 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| <b>Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan</b>                                              | Joukkoliikenteen kuntaosuus on enintään 50 %                                                                                                                            | Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia | 48,60 %                            | Enintään 50 %             |
| <b>Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan</b>                                                                  | Kaupunki saa maanmyyntivoittoa vähintään 32 milj. euroa vuoden 2017 aikana                                                                                              | Maanmyyntivoitot                                    | 37,3 milj. euroa                   | 32 milj. euroa            |
| <b>Kumppanuuksien hyödyntäminen</b>                                                                       | Edistetään kasvihuonekaasupäästöjen vähenemistä                                                                                                                         | Vantaan kasvihuonekaasupäästöt                      | 5,5 tonnia CO2 ekv/asukas/vuosi    | vähenevät 4 %             |
| <b>Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin</b> | Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 250 000 k-m2/vuosi ja priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita                                                  | Valmistuneiden kaavojen k-m2/v määrä                | 209 209 k-m2                       | 265 000 k-m2              |
| <b>Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista</b>                                                | Kaupunki luo edellytykset vähintään 2400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle ja pientaloalueita tiivistetään Maapoliittisten linjausten mukaisesti | Valmistuneiden asuntojen määrä                      | 2689                               | 2400                      |

## ITSEARVIOINTIEN TULOKSET

Tulosaluetasoinen itsearviointiprosessi toteutettiin keväällä 2016 huhti - elokuun aikana. Arviointiin sisällytettiin CAF -itsearvioinnin vuoden 2016 arvioitavat osiot; strategiat ja toiminnan suunnittelu, asiakas- ja kuntalaistulokset ja keskeiset suorituskykytulokset.

Tulosalueet ovat tarkastelleet tuloksia yhdessä muiden vuosittaisten kyselyiden, mittausten ja arviointitulosten kanssa, sekä poimineet näistä arvioinneista yhteiset kehittämishavainnot.

### **Keskeiset havainnot vuoden 2016 arviointien kehittämiskohteista ovat:**

- asiakastyytyväisyystutkimukset kattaviksi koko toimialalla ja tutkimustulosten hyödyntäminen
- systemaattinen palautteen kerääminen, analysointi, kehittäminen ja seuranta
- palvelumuotoilu, kuntalaispalautteet ja osallisuuden kehittäminen
- sähköisen karttapohjaisen palautejärjestelmän kehittäminen
- toiminnan kehittäminen tietotekniikkaa hyödyntäen yhteistyössä PKS -kuntien kanssa
- yhteistyö valtion, PKS -kuntien ja muiden kumppaneiden kanssa
- parhaiden käytäntöjen tunnistaminen ja levittäminen
- vaikuttavuuden arviointi ja seuranta.

## KILPAILUKYKYSOPIMUKSEN VAIKUTUKSET

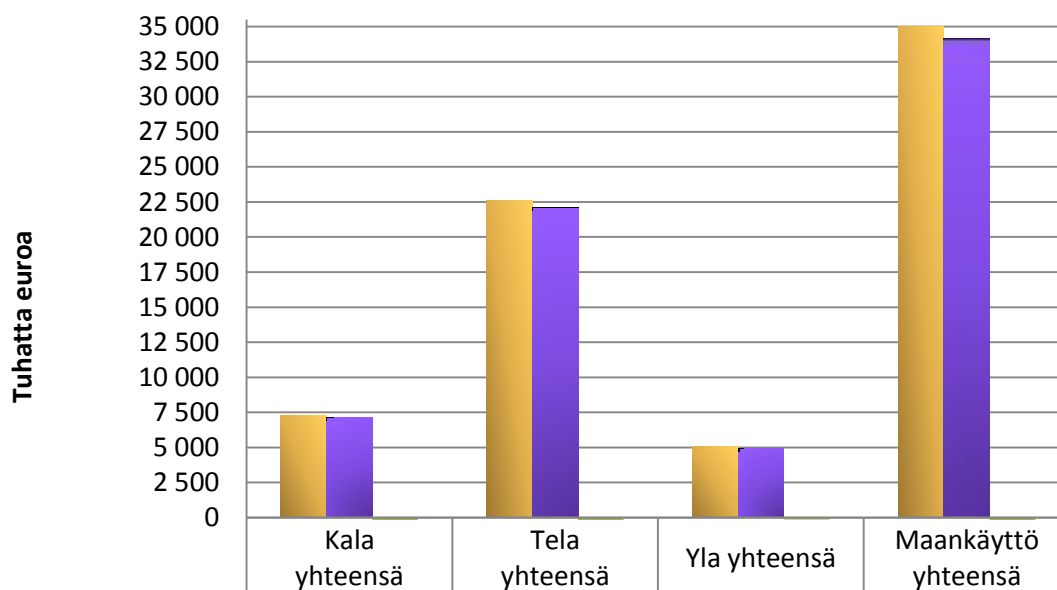
Kunta-alan kilpailukyky sopimusten piirissä ovat kaikki kuntien ja kuntayhtymien palkansaajat. Sopimuskausi on 1.2.2017 - 31.1.2018. Tällöin palkkoihin ei tule lainkaan sopimuskorotuksia.

Kilpailukyky sopimuksen mukaisesti vuosittaista työaika pidennetään keskimäärin 24 tunnilla vuosittaista ansiotasoa muuttamatta. Työajan pidennys toteutetaan pääsääntöisesti lisäämällä viikoittaista työaika 30 minuutilla.

Kilpailukyky sopimuksen mukaisesti kuntien ja kuntayhtymien henkilöstön lomanmääräytymisvuosien 2016–2017, 2017–2018 ja 2018–2019 lomarahoja leikataan nykyisestä tasosta 30 prosenttia. Kilpailukyky sopimus pitää sisällään myös työnantajien työeläkemaksujen ja työttömyysvakuutusmaksun alentamisesta asteittain vuosina 2017 - 2020. Samoin kaikkien työnantajien sosiaaliturvamaksua alennetaan vuodesta 2017 alkaen.

Kilpailukyky sopimuksen vaikutus koko maankäytön toimialan henkilöstömenoihin on vuonna 2017 noin 0,8 miljoonaa euroa. Alla olevassa kuviossa on esitetty kilpailukyky sopimuksen henkilöstömenoja vähentävä vaikutus lautakunnittain.

## Kikyn vaikutus (1.000 €) henkilöstökuluihin, lautakunnat ja koko toimiala



|                    |       |        |       |        |
|--------------------|-------|--------|-------|--------|
| TAE 2017           | 7 325 | 22 645 | 5 076 | 35 046 |
| Lopullinen TA 2017 | 7 131 | 22 099 | 4 946 | 34 176 |
| Ero                | -194  | -546   | -131  | -871   |

# KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Määrärahat (1.000 €)

|                               | TP 2015    | KS 2016     | KS 2017    | Muutos €  |
|-------------------------------|------------|-------------|------------|-----------|
| Henkilöstökulut               | -38        | -75         | -49        | 25        |
| Palvelujen ostot              | -6         | -37         | -26        | 11        |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | -1         | -4          | -3         | 1         |
| Muut toimintakulut            | 0          | 0           | -2         | -2        |
| <b>Toimintakulut</b>          | <b>-46</b> | <b>-116</b> | <b>-80</b> | <b>36</b> |
| <b>Toimintakate</b>           | <b>-46</b> | <b>-116</b> | <b>-80</b> | <b>36</b> |

## Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunta huolehtii toiminnan tuloksellisuudesta asemakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa, maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovutuksesta, alueiden rakentamista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta, kaupungin rakentamattoman kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, kaupungille kuuluvien asuntoasioiden hoidosta, sekä yhteistyöstä muiden viranomaisen kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kokoontuu vuonna 2017 noin 15 kertaa. Vuoden 2017 talousarvio perustuu vuoden 2016 toiminnalliseen tasoon.

## Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020

Keskeisinä tavoitteina on toteuttaa maapoliittista ohjelmaa, asuntopolitiikkaa, elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein sekä vastata maankäytön strategiasta ja kaupunkirakenteen kehittämisestä.

# TOIMIALAHALLINTO

Määrärahat (1.000 €)

|                               | TP 2015       | KS 2016       | KS 2017       | Muutos €   |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Myyntituotot                  | 15            | 0             | 0             | 0          |
| Maksutuotot                   | 114           | 224           | 169           | -55        |
| Muut toimintatuotot           | 2 057         | 1 876         | 2 060         | 184        |
| <b>Toimintatuotot</b>         | <b>2 186</b>  | <b>2 100</b>  | <b>2 229</b>  | <b>129</b> |
| Henkilöstökulut               | -1 843        | -2 100        | -2 224        | -124       |
| Palvelujen ostot              | -476          | -882          | -826          | 56         |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | -32           | -65           | -72           | -7         |
| Avustukset                    | 0             | 0             | 0             | 0          |
| Muut toimintakulut            | -262          | -337          | -285          | 51         |
| <b>Toimintakulut</b>          | <b>-2 614</b> | <b>-3 384</b> | <b>-3 407</b> | <b>-23</b> |
| <b>Toimintakate</b>           | <b>-428</b>   | <b>-1 284</b> | <b>-1 178</b> | <b>106</b> |

## Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Talous- ja hallintopalvelut -tulosalue hoitaa keskitetysti toimialan talouteen, yleishallintoon ja toimialatasoiseen kehittämiseen, strategiatyöhön, henkilöstöhallintoon, viestintään ja lakiasioihin liittyviä tehtäviä, sekä tarjoaa tukipalveluita toimialan muille tulosalueille. Tulosalue koordinoi toimialan yhteistyötä kaupungin keskushallinnon kanssa. Toimialan asiakaspalvelu keskitettiin talous- ja hallintopalveluiden tulosalueelle 1.6.2016. Talous- ja hallintopalvelut hoitaa myös kunnalliseen pysäköinninvalvontaan kuuluvat viranomaistehtävät.

Pysäköinninvalvonnan lisäksi ajoneuvojen siirtämisestä huolehtiminen on pysäköinninvalvonnan vastuulla. Varsinainen ajoneuvojen siirtäminen ja kaupungin omaisuudeksi siirtyneiden ajoneuvojen jatkokäsittely on ulkoistettu.

Talousarviokohta "toimialahallinto" sisältää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johdon sekä talous- ja hallintopalveluiden määrärahat.

## Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020

- huolehditaan toiminnan kehittämisestä yleisesti ja erityisesti viestintätekniikan kehittämisestä
- huolehditaan taloussuunnittelusta ja resurssiallokoinnista, sekä talousarvion ja talous- ja velkaohjelman toteuttamisesta
- noudatetaan avointa ja aktiivista viestintäpolitiikkaa
- turvataan viranomaistehtävien (pysäköinninvalvonta) hoito
- tarjotaan asiakaslähtöistä palvelua, sekä laadukkaat ja kilpailukykyiset tukipalvelut.

Talous- ja hallintopalveluiden tulosalueen visiona on olla kehittyvä, osaava, joustava ja tehokas palveluiden tuottaja.

## Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017

Vuonna 2016 aloittanut toimialan yhteinen asiakaspalvelupiste jatkaa toimintaansa ja kehittää palveluaan vastaamaan paremmin kuntalaisten tarpeita.

## Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

Talous- ja hallintopalvelut koordinoi toimialan kuntotuttavaa työtoimintaa. Vuoden 2017 tavoite on työllistettyjen määrän kasvu.

## Talousarvion tunnusluvut

| Toimialahallinto                                      | TP 2014    | TP 2015     | KS 2016    | TA 2017     |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Pysäköintivirhemaksut / kpl                           | 38 762     | 36 228      | 39 200     | 49 200      |
| <i>Kasvu edellisestä vuodesta %</i>                   | <i>1,8</i> | <i>-6,5</i> | <i>0,5</i> | <i>25,5</i> |
| Hallinnon henkilöstömenot / toimialan kokonaismenot % | 0,28       | 0,29        | 0,34       | 0,23        |
| Toimialan koulutuspäivät                              | 2 063      | 1 921       | 2 000      | 2 000       |

# YRITYSPALVELUT

Määrärahat (1.000 €)

|                               | TP 2015       | KS 2016       | KS 2017       | Muutos €  |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Myyntituotot                  | -2            | 0             | 2             | 2         |
| Maksutuotot                   | 39            | 13            | 5             | -8        |
| Muut toimintatuotot           | 41 003        | 36 322        | 36 328        | 6         |
| <b>Toimintatuotot</b>         | <b>41 040</b> | <b>36 335</b> | <b>36 335</b> | <b>0</b>  |
| Henkilöstökulut               | -1 098        | -1 123        | -1 205        | -82       |
| Palvelujen ostot              | -279          | -460          | -424          | 36        |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | -14           | -27           | -20           | 7         |
| Avustukset                    | 0             | -59           | 0             | 59        |
| Muut toimintakulut            | -162          | -235          | -244          | -9        |
| <b>Toimintakulut</b>          | <b>-1 552</b> | <b>-1 903</b> | <b>-1 892</b> | <b>11</b> |
| <b>Toimintakate</b>           | <b>39 488</b> | <b>34 432</b> | <b>34 443</b> | <b>11</b> |

## Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Yrityspalvelut kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapolitiikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein, vastaa kaupungin rakentamattoman kiinteistö omaisuuden, muun kuin kaupungin omassa käytössä olevan rakennetun kiinteistöomaisuuden ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä sekä edistää strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista. Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki.

Yrityspalvelut noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia markkinoimalla ja luovuttamalla tontteja työpaikkarakentamiseen.

Asuntopolitiikallaan tulosalue luo osaltaan edellytyksiä kaupungin sitovien tavoitteiden sekä seudullisten tavoitteiden (MAL) ja asunto-ohjelman mukaisten asuntojen toteutumiselle, asunnottomuuden vähenemiselle sekä asumisolojen kehittymiselle.

Yrityspalvelut hoitaa kaupungin maapoliittisten linjausten mukaista aktiivista maapolitiikkaa sekä hallitsee ja kehittää kaupungin maaomaisuutta. Maata hankitaan aktiivisesti strategisilta paikoilta maapoliittisten linjausten mukaisesti. Tulosalue myy maapoliittisten linjausten ja sen täytäntöönpano-ohjeiden mukaisesti kaupungin omistamia maita yrityksille ja asunto-tontteja sekä tuottajamuotoiseen että omatoimiseen asuntorakentamiseen. Lisäksi tulos-



alue kehittää/jatkojalostaa ja myy kaupunginhallituksen ohjeiden mukaisesti kaupungin palvelukäytöstä poistunutta kiinteistö-omaisuutta, jota ei voida jalostaa rakennuksena.

Yrityspalvelut toimii yhdessä sisäisten ja ulkoisten strategisten kumppaneidensa kanssa korostaen kaupungin kilpailukyvyyn/elinvoiman vahvistamista, yhdyskuntarakenteen hallintaa, asuntopoliittisia päämääriä sekä seutuyhteistyötä.

Yrityspalveluiden toimintaympäristöön vaikuttaa suuressa määrin yleinen taloudellinen tilanne ja suhdanteiden ja eräiden toimialojen (mm. kauppa) epävarmuus. Asuntotonttien kauppa on jatkunut erittäin vilkkaana koko Vantaalla, mutta toimitilatonttien kauppa on ollut vähäistä. Yhteydenottoja toimitiloista on ollut, mutta kaupat ovat joko viivästyneet tai niitä ei ole tehty. Vuoden 2016 alusta tilanne on toimitilojenkin osalta kehittynyt suotuisaan suuntaan. Ja nyt Kehäradan aukeamisen jälkeen esim. Vehkalan toteutuminen on todennäköistä.

## Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017–2020

Yrityspalveluiden tavoitteena on

- varmistaa maanmyyntivoittojen (32 miljoonaa euroa) toteutuminen
- toteuttaa kaupunginvaltuuston maapoliittisia linjauksia
- osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen mukaisia asuntotuotantoedellytyksiä
- toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntopoliittisia tavoitteita ja asuntopohjelmaa
- varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin.

## Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017

Maankäytön-, asumisen- ja liikenteen -sopimus (MAL) on allekirjoitettu 9.6.2016 ja sitä toteutetaan vuosina 2016 - 2019. Sopimuksessa on sovittu, että Vantaalle toteutetaan 2400 asuntoa vuosittain, joista 720 on valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Yrityspalvelut asuntopoliitiikan toteuttajana ja asuntorakentamisen edellytysten varmistajana toteuttaa osaltaan allekirjoitetun sopimuksen tavoitteita.

Taloussuunnittelukaudella tulee asuntopoliitiikan hoidossa määrällisten tavoitteiden lisäksi huomioida erityisesti asuinalueiden sosiaalisen eheyden turvaaminen ja asuntotuotannon monipuolisuus. Erityisesti tulee kiinnittää huomioita pienten asuntojen rakentamisen lisäksi siihen, että asuinalueilla on riittävästi myös uusia perheasuntoja lapsiperheiden käyttöön. Lisäksi asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen (omistus, vuokra ja asumisoikeus) kirjo tulee olla sellainen, että alueellista syrjäytymistä kyetään uusilla asuinalueilla ehkäisemään ja pääosin jo rakennetuilla asuinalueilla täydennysrakentamisella vähentämään. Vantaan asun-

topoliittiset tavoitteet tullaan ajantasaistamaan vuoden 2017 aikana asunto-ohjelman päivityksen yhteydessä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2012 lopussa maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Vuoden 2013 keväällä maapoliittisten linjausten täytäntöönpanon poliittinen ohjausryhmä hyväksyi kaavoituksessa, maanhankinnassa ja luovutuksessa noudatettavat periaatteet. Periaatteiden on tarkoitus lisätä maanluovutuksen läpinäkyvyyttä, toiminnan avoimuutta sekä nostaa kaupungin imagoa mm. kilpailuttamalla entistä suurempi osa kaupungin luovuttamasta tonttimaasta. Lisäksi ohjausryhmä linjasi kaupungin maanhankintaa ja edellytti, että yrityspalvelut ryhtyy aktiiviseen maanhankintaan priorisoiduilla alueilla. Maapoliittisia linjauksia on täydennetty ja tarkennettu 2014 strategisten linjausten sekä kaavahankkeissa havaittujen haasteiden pohjalta erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Taloussuunnittelukaudella tulee huomioida myös ostomäärärahojen riittävyys ja joustavuus siten, että tulevana vuosinakin kaupunki voi helpommin säädellä kasvua oman maaomaisuutensa avulla. Erityisesti kuntatekniikan ja palveluverkon investointien ennustettavuuden parantamiseksi kaupungin maaomaisuuden hallittu lisääminen on perusteltua. Kaupunki pyrkii ottamaan osan maankäyttökorvauksista tonttimaana, erityisesti valtion tukeman tuotannon osalta.

Asunto-ohjelman päivittäminen, MAL -sopimuksen toteuttaminen ja seuranta, maapoliittiset linjaukset ja niiden täytäntöönpano, sekä lakimuutokset koskien arvonmäärittystä ja asuntotuotantoa lisäävät yrityspalveluiden tehtäviä erityisesti edunvalvonnan, maanhankinnan, arvonmäärittelyn, kilpailuttamisen sekä seurannan osalta. Tämä vaatii henkilökunnan panostamista ko. tehtäviin ja myös ulkopuolisen konsulttityövoiman käyttöä mm. käyvän arvon määrittelyssä, sekä Vantaan ulkopuolisten maiden myymisen osalta paikallisten kiinteistövälittäjien palveluiden ostamista.

## Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

Asuntokaavoituksen lisääminen +25 %.

## Talousarvion tunnusluvut

| Yrityspalvelut                                    | TP 2014 | TP 2015 | KS 2016 | TA 2017 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Merkittäviä maanhankintaneuvotteluja käynnissä    | 20      | 20      | 10      | 10      |
| Käynnissä olevat luovutuskilpailut                | 9       | 4       | 5       | 5       |
| Valmistuneet asunnot                              | 2 022   | 2689    | 2 000   | 2 400   |
| joista valtion tukemia vuokra-asuntoja            | 292     | 312     | 400     | 720     |
| Maanmyynti- ja vuokratulot                        | 39 086  | 41 025  | 36 172  | 36 200  |
| Kivistön maanmyyntivoitot koko maanmyyntituloista | 18 300  | 7 300   | 8 000   | 8 000   |

# KAUPUNKISUUNNITTELU

Määrärahat (1.000 €)

|                               | TP 2015       | KS 2016       | KS 2017       | Muutos €   |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Myyntituotot                  | 9             | 27            | 34            | 7          |
| Maksutuotot                   | 407           | 170           | 216           | 46         |
| Tuet ja avustukset            | 11            | 0             | 0             | 0          |
| Muut toimintatuotot           | 0             | 0             | 0             | 0          |
| <b>Toimintatuotot</b>         | <b>427</b>    | <b>197</b>    | <b>250</b>    | <b>53</b>  |
| Henkilöstökulut               | -3 203        | -3 786        | -3 591        | 195        |
| Palvelujen ostot              | -267          | -372          | -378          | -6         |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | -29           | -81           | -92           | -11        |
| Muut toimintakulut            | -171          | -214          | -217          | -3         |
| <b>Toimintakulut</b>          | <b>-3 671</b> | <b>-4 453</b> | <b>-4 278</b> | <b>175</b> |
| <b>Toimintakate</b>           | <b>-3 244</b> | <b>-4 256</b> | <b>-4 028</b> | <b>228</b> |

## Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunkiympäristö sekä kansainvälisesti kilpailukykyinen lentokenttäkaupunki. Kaupunkisuunnittelu toimii kansainvälisessä toimintaympäristössä.

Kaupunkisuunnittelu vastaa edellytysten luomisesta Vantaan strategian mukaiselle asumisen, työnteon ja vapaa-ajan ympäristölle, tehokkaalle liikennejärjestelmälle ja palvelurakenteelle sekä kestäväälle kehitykselle. Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan maankäytön strategiasta ja laatii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleis- ja asemakaavoja sekä niihin liittyviä suunnitelmia ja selvityksiä. Työ tehdään yhdessä kaupungin viranomaisten, sidosryhmien ja asukkaiden sekä metropolialueen kuntien ja valtion viranomaisten kanssa. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuuden, kilpailukykyyn ja asukkaiden hyvinvoinnin lisäksi tehokasta ja taloudellista hallintoa. Kaupunkisuunnittelu vaikuttaa keskeisesti useiden kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseen ja kaavojen kautta luodaan merkittävää varallisuutta. Nykyinen kaupungistumisen trendi vahvistaa Vantaan strategiaa.

Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan kaupunkirakenteen tasapainoisesta kehittämisestä. Samalla kun kehitetään uusia alueita, huolehditaan myös vanhojen asuinalueiden vireydestä, viihtyisyydestä, teiden ja jalkakäytävien kunnosta, turvallisuudesta ja lähipalveluista. Maankäytön suunnitelmia ja kaavoja tehdään koko kaupungin alueelle ja samalla huolehditaan siitä että kaikki alueet voivat kehittyä ja uudistua omaleimaisina kokonaisuuksina. Tehokas yhteistyö ja koordinointi kaupungin eri toimialojen kanssa ja erityisesti maankäytön,

rakentamisen ja ympäristön toimialalla on lähtökohtana kaikelle suunnittelulle. Kumpu-panuuskaavoituksessa korostuu vuorovaikutus ja osallistuminen, laatuun ja kustannustietoisuuteen on kiinnitettävä entistä enemmän huomiota.

Kaikissa töissä varmistetaan Vantaan valtuustostrategian ja ohjelmien toteutumisedellytykset. Erityistä huomiota kiinnitetään kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen. Yksi keino näiden edistämiseksi on puurakentamisen lisääminen. Keskeisiä tavoitteita ovat maapoliittiset linjaukset ja kaupungin tulopohjan vahvistaminen maankäytön myyntituloilla.

Kaupunkisuunnittelu vastaa eräistä viranomaistehtävistä, kuten ajantasa-asemakaavan ja useiden rekisterien ylläpidosta sekä poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen valmistelusta ja tekemisestä. Kaupunkisuunnittelussa valmistellaan lisäksi nimistöasiat.

## Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 -2020

Pääkaupunkiseutua koskeva maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL -sopimus 2016 – 2019 valmistui kesäkuussa 2016. Sopimuksen pohjalta tehostetaan asuntokaavatuotantoa niin, että Vantaan asunto-asemakaavojen määrää lisätään 33 %. Tähän on varauduttu sekä tehostamalla toimintaa että lisäämällä asemakaavoituksen asiantuntijoita.

Vuonna 2017 käynnistyy yleiskaavan laatiminen. Siinä varmistetaan Vantaan yhdyskuntarakenteen kehittämisedellytykset seuraaviksi vuosikymmeniksi. Yleiskaavoitus vahvistaa joukkoliikennekaupungin kehittymistä mm. vahvistamalla keskuksia ja hyödyntämällä Kehärataa. Östersundomin yhteinen yleiskaavatyö jatkuu.

Suunnittelukaudella priorisoidaan keskusten kehittämistä. Uusia, nykyisestä rakenteesta irrallaan olevia alueita ei asemakaavoiteta. Aviapoliksesta kehitetään kansainvälisesti merkittävää lentokenttäkaupunkia, jossa on sekä asumista että työpaikkoja ja palveluita. Tätä varten suunnitteluorganisaatiota vahvistetaan. Kivistön nopea rakentuminen varmistetaan riittävällä asemakaavoituksella. Marja-Vantaa -projektin aikana laadittu suunnitteluvision päivitetään ja sen yhteydessä Kivistön rakentumisesta tehdään väliarviointi. Tikkurilan ja Myyrmäen täydennysrakentaminen on voimakasta. Niissä kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkiympäristöön ja sen laatuun. Myös muut Vantaan keskukset, Leinelä, Korso, Koivukylä, Martinlaakso ja Hakunila, kehittyvät ja rakentuvat. Tärkeimpiä työpaikka-alueita ovat Vehkala, Jokiniemi ja Vantaan Akseli. Uusia tapoja kehittää työpaikka-alueita suunnitellaan Vantaankosken ja Vehkalan kokemusten pohjalta.

Kaavoissa varmistetaan keskustojen turvallisuus, riittävä liityntäpysäköinti ja pyörätiet. Kaavatalous ja ilmastovaikutukset selvitetään kaikissa kaavoissa. Rakennetun kaupunkiympäristön ja kaupunkitilan laatu turvataan asemakaava-alueita yhteen sovittavilla kaavarungoilla ja erillisprojekteilla sekä toteuttamalla arkkitehtuuriohjelmaa.

Vantaan asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista. Se sijoittuu pääosin Kehäradan ja joukkoliikennekäytävien varteen. Kaavoituksella varmistetaan toteuttamiskelpoisten kaavojen varanto (noin miljoona kem<sup>2</sup>) ja vuosittain laaditaan uutta asumisen asemakaavaa

keskimäärin 265 250 kem<sup>2</sup>. Pientalorakentamisen osuus varmistetaan ja täydennysrakentamisen prosesseja sujuvoitetaan. Tarjous- ja suunnittelukilpailuja järjestetään myös sellaisissa kokonaisuuksissa, joihin pk-yrityksillä on mahdollisuus osallistua. Asuntorakentamisen laatua tuetaan arkkitehtuuriohjelman avulla.

Kuntalaisten osallisuutta kaupunkisuunnitteluun vahvistetaan jakamalla monipuolisesti tietoa, käyttämällä ja kokeilemalla erilaisia viestinnän ja vuorovaikutuksen tapoja, sekä kehittämällä uusia sähköisiä työvälineitä. Erityisesti huomiota kiinnitetään eri-ikäisten asukkaiden tavoittamiseen. Kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia kehitetään yhdessä kaupungin eri toimijoiden, kuten kuntalaispalvelujen kanssa. Lisäksi tiivistetään yhteistyötä eri alueiden toimijoiden ja asukasryhmien kanssa.

Suunnittelukaudella suunnitelmien, karttojen ja rekistereiden tietojärjestelmät kehittyvät integroidummaksi tiedonhallinnallisesti keskitetyimmäksi kokonaisuudeksi. Uudet prosessit ja työkalut otetaan käyttöön ja kehitetään reaaliaikaista tietomallia kaupungista.

Kaupunkisuunnittelu seuraa kansainvälisiä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun trendejä ja hyödyntää kansainvälisiä kokemuksia kaupungin kehittämisessä ja kaupunkimarkkinoinnissa. Kaupunkisuunnittelu edustaa Vantaata Euroopan lentokenttäkaupunkien yhteistyöverkossa (ARC) ja osallistuu EU-projekteihin. Uusia kansainvälisiä yhteistyömuotoja tutkitaan.

Vuonna 2017 valmistuu kansalliseen Suomi 100 -projektiin liittyvä Vantaan tulevaisuuskuvat-hanke. Sen avulla etsitään kuntalaisten näkemyksiä uuden valtuustostrategian valmisteluun, yleiskaavatyöhön ja keskustusten profilointiin.

## Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 2017

Uusi valtuustokausi alkaa kaupunkistrategian valmistelulla. Samalla etenee aluehallinto- ja SOTE -uudistukset. Kunnan, toimialojen ja samalla kaupunkisuunnittelun merkitys ja rooli kunnan toiminnassa muuttuvat.

Metropolialueen yhteistyön kehittyminen, ilmastotavoitteet ja talouden murros, kansainvälinen toimintaympäristö sekä digitalisoitumisen hyödyntäminen vaikuttavat merkittävästi kaupunkisuunnittelun tehtäviin. Tavoitteet muuttuvat ja suunnitelmat vanhenevat nopeasti, yhteistyö laajenee ja kaavoituksessa ratkaistavien asioiden määrä kasvaa. Osaamisen tarve muuttuu ja viestinnän / vuorovaikutuksen tarve lisääntyy.

Valtion ja kuntien välinen sopimus tarkoittaa merkittävää toiminnan tehostamista ja painopisteiden tarkistamista. Suunnittelukaudella kehitetään tehokkaaseen koordinointiin, yhteistyöhön, sähköisiin järjestelmiin ja sujuvuuteen perustuvia työtapoja. Asukasryhmien yhteistyötä, kumppanuuskaavoitusta ja kumppaneiden osaamisen hyödyntämistä vahvistetaan. Osaamisessa pidetään erityisesti huoli arkkitehtuurin laadusta kaupunkiympäristössä lisääntyneiden paineiden keskellä. Omien resurssien riittävyyttä vahvistetaan käyttämällä konsulttipalveluita.

## Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman jatkotoimenpiteet

- Asemakaavoituksen lisääminen +33%
- Mallinnuksen laajentaminen koko toimialan toimintoihin

## Talousarvion tunnusluvut

| Kaupunkisuunnittelu          | TP 2014 | TP 2015 | KS 2016 | TA 2017 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Hyväksytyt asemakaavat kpl   | 31      | 46      | 40      | 45      |
| Uusi asuntokerrosala k-m2    | 209 209 | 336 093 | 250 000 | 265 000 |
| Uusi toimitilakerrosala k-m2 | 97 420  | 203 996 | 200 000 | 200 000 |
| Asemakaavan muutosaloitteet  | 163     | 163     | 135     | 140     |
| Vuoden kaavoitushakemukset   | 36      | 33      | 40      | 40      |
| Poikkeamispäätökset          | 61      | 84      | 70      | 70      |

# MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO

Käyttötalouden määrärahat (1.000 €)

|                | TP 2015 | KS 2016 | KS 2017 | Muutos € |
|----------------|---------|---------|---------|----------|
| Toimintatuotot | 759     | 56      | 200     | 144      |
| Toimintakulut  | -1 268  | -93     | -200    | -107     |
| Toimintakate   | -509    | -37     | 0       | 37       |

## Toiminnan kuvaus

Kehäradan varren Kivistön, Aviapoliksen ja Vehkalan ympäristön rakentaminen on lähivuosikymmenien suurimpia haasteita. Asuntorakentaminen on ollut vilkasta ja se on keskittynyt kehäradan varteen Tikkurilaan, Kivistöön ja Myyrmäkeen. Työpaikkarakentaminen keskittyy Aviapolikseen. Keskusta-alueiden kehittäminen ja uudistaminen on kaupungin strateginen tavoite, joka myös tähtää kilpailukyvyyn parantamiseen. Vantaan kilpailukyvyyn kannalta keskeinen tekijä on keskustojen ja erityisesti asemakeskusten elinvoimaisuus asumisen sekä liike-elämän kannalta. Nykyiset keskukset ovat pysyneet pääsääntöisesti muuttumattomina rakentamisensa jälkeen. Kaikissa Vantaan keskustoissa on meneillään merkittäviä eri vaiheissa olevia kehittämishankkeita, joissa tarvitaan myös kaupungin panostusta. Tyypillisesti tällaisia hankkeita ovat pysäköinnin järjestäminen sekä julkisten sisä- ja ulkotilojen kohentaminen nykyvaatimusten mukaisiksi.

## Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2017 – 2020

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kehittämisrahastoa koskevat keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

**Kivistön keskustan** rakentaminen on käynnissä tehtyjä investointeja tehokkaasti hyödyntäen. Seuraavat suuret investoinnit liittyvät kaupunkikeskuksen rakentamiseen. Kehäradan Kivistön aseman käyttöönotto on luonut edellytykset laajamittaiselle asuntotuotannolle. Asuntorakentaminen käynnistyi loppuvuodesta 2013. Kivistön keskustassa on valmistunut elokuun 2015 mennessä 9 kerrostaloa ja 19 kerrostaloa oli rakenteilla. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Keimolanmäen ensimmäiset asunnot valmistuvat vuonna 2016. Syksyllä 2015 Keimolanmäen eteläosassa oli rakenteilla seitsemän kerrostaloa. Kivistön kaupunkikeskuksen rakentaminen alkaa vuonna 2016 asemakaavan tultua voimaan. Vehkalan työpaikka-alueen asemakaava tuli voimaan 2014. Kaava mahdollistaa pk-yritysten sijoittumisen. Alueen esirakennustyöt ovat käynnissä ja tonttien markkinointi on alkanut.

**Aviapoliksesta** rakennetaan tulevien vuosikymmenien aikana kansainvälisesti kilpailukykyinen ”lentokenttäkaupunki”. Aviapolis muuttuu työpaikka-alueesta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunkikeskukseksi, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat. Kaavarungon viitoittama muutos on käynnistynyt liikenneinvestointien vauhdittamana. Viimeisen vuosikymmenen aikana yli puolet työpaikkarakentamisen kerrosalasta on rakennettu Aviapoliksen suuralueelle. Taloussuunnitelmakaudella työpaikkarakentaminen jatkuu keskittyen Viinikkalan ja Lentokentän kaupunginosiin sekä Kehäradan aseman läheisyyteen. Myös ensimmäisiä asuinkortteleita valmistuu Perintötien ja Manttaalitien varsille sekä Kehäradan aseman lähistölle. Aviapoliksen markkinointiin panostetaan kansainvälisesti kiinnostavana yritysten sijoittumiskohteena.

**Tikkurilan jokiranta** kehittyy voimakkaasti uudistuvan keskustan kanssa. Keskusta-alueen kehitys, uudet ratayhteydet sekä asuin- ja liikerakentaminen tuovat alueelle lisää käyttäjiä. Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelman laatiminen on käynnistynyt. Suunnitelmassa esitetään mm. reittiyhteydet, valaistus, hulevesien johtaminen ja kasvillisuuden käsittelyperiaatteet, alueiden pinnoitteet sekä alueella sijaitsevien rakennusten käyttömahdollisuuksien laajentaminen. Puistokalustus ja -rakenteet suunnitellaan yhteneväisiksi koko alueelle. Suunnittelualue ja siihen kuuluvat vesialueet ovat kaupungin omistuksessa. Tikkurilan jokirannan yleissuunnitelman hyväksymisen jälkeen jatketaan tarkempaa toteutussuunnittelua. Vuonna 2017 alueella tehdään maisemanhoitoon liittyviä toimenpiteitä ja varsinainen rakentaminen alkaa vuonna 2018.

**Vanhojen keskustojen ja asemaseutujen** kehittämiseen panostetaan. Olemassa olevissa keskustoissa on käynnissä useita hankkeita, jotka lisäävät ja uudistavat keskustojen asuin- ja liikerakennuksia.

**Tikkurilan keskustassa** rakenteilla oleva toimisto- ja liikekeskus Dixin II-vaihe valmistuu keväällä 2017. Viimeinen Dixin rakentamisvaihe rakennuksen eteläpäähän on aloittamatta. Asuntorakentaminen on ollut erittäin vilkasta. Vuodesta 2012 lähtien Tikkurilaan on valmistunut 1.331 asuntoa ja vuonna 2016 on rakenteilla 739 asuntoa. Kirjastonpuisto kaupungintalon ja kirjaston väliin on parhaillaan rakenteilla.

**Myyrmäen keskustan** kaavoitus Paalutorin viereen on käynnissä vuonna 2015 järjestetyn kilpailun perusteella. Tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen kaupunkikeskus, joka saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella ja laadukkaalla julkisella ulkotilalla. Rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Rakennusten arkkitehtuuri sekä sijoittelu yhdessä julkisten ulkotilojen kanssa luo Myyrmäkeen omaimaisen kaupunkikeskuksen.

**Martinlaakson aseman** läheisyydessä sijaitsevien Martinlaakson ostoskeskuksen ja puretun Laajavuoren koulun asuntokaavat ovat tulleet voimaan ja rakentaminen on alkanut.

**Koivukylän ostoskeskuksen** ja radan väliselle alueelle kaupunki on päättänyt järjestää suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailu järjestetään syksyllä 2016. Tavoitteena on



keskustan elinvoimaisuuden vahvistaminen uusilla kerrostaloilla ja maantason liiketiloilla. Kilpailussa pyydetään myös osoittamaan tilat uudelle kirjastolle.

**Korson keskustassa** Lumon pohjoispuolella sijaitseva Korson Tornin kaavamuutos on tullut voimaan. Suunnitelmien mukaan tämän 16 -kerroksisen kerrostalon rakentaminen alkaa vuodenvaihteessa 2016 - 2017. Korsotalon ja Korson keskustan kaavatyö on käynnissä.

**Hakunilan ydinalueita** kehitetään vuoden 2016 aikana valmistuvan kaavarunkotyön pohjalta. Hakunilan kaupallinen keskus säilyy nykyisen ostoskeskuksen kohdalla. Kaupunki käy neuvotteluja ostoskeskuksen omistajien ja muiden osallisten kanssa ostoskeskuksen kehittämisestä elinvoimaisena palvelujen ja asumisen paikkana. Kaskelanrinteen asuinalueen rakentaminen alkaa ja ensimmäiset talot valmistuvat 2017. Nykyinen linja-autovarikko siirtyy Ojankoon vuoteen 2019 mennessä. Vapautuvan alueen maankäyttö tutkitaan kaavarunkotyössä.

## Rahaston investoinnit ja osakkeet

Määrärahat (1.000 €)

|                                | TA 2017<br>LTK | TA 2017<br>KJ | TA 2017<br>KH | TA 2017<br>KV |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Päätöstaso                     |                |               |               |               |
| Julkinen käyttöomaisuus, ostot | -5 000         | -5 000        | -5 000        | -5 000        |

Määrärahasta maksetaan rahaston sääntöjen mukaisesti Marja-Vantaan suunnittelualueen ja Vantaan keskustan asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja keskeisten palvelutilojen suunnittelu- ja toteutuskuluja. Määrärahasta on maksettu mm. Kivistön keskuksen kunnallistekniikkaa sekä Myyrmäen ja Tikkurilan suunnittelukuluja.

## Rahaston pääomittaminen

Kaupunginvaltuuston 22.9.2014 hyväksymän maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyyn ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta keskeinen tekijä. Keskustojen kehittäminen tarkoittaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten ja julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista. Tämä tapahtuu pääosin yksityisellä pääomalla.

Kehittämisessä tarvitaan myös kaupungin panosta; tyypillisiä kohteita ovat julkisen kaupunkitilan rakentaminen, yleisen pysäköinnin järjestäminen ja kiinteistöjen ostot. Rahasto tekee mahdolliseksi nämä toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää maanmyyntituloilla. Maapoliittisten linjausten mukaan Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa. Rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja. Tavoitteena on, että rahastoa voitaisiin pääomittaa vuosittain 5 M€.

# KIINTEÄ OMAISUUS

## Kiinteän omaisuuden osto

Määrärahat (1.000 €)

|            | TA 2017 | TA 2017 | TA 2017 | TA 2017 |
|------------|---------|---------|---------|---------|
| Päätöstaso | LTK     | KJ      | KH      | KV      |
| Menot      | -7 200  | -7 200  | -7 200  | -7 200  |
| Tulot      | 3 500   | 3 500   | 3 500   | 3 500   |

### Perustelut

Maanmyyntiä hoidetaan niin tehokkaasti kuin se yleisen taloudellisen tilanteen huomioon ottaen on mahdollista. Kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaisesti maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista. Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja: vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta. Kun maata vastaanotetaan kunnallistekniikan korvauksena, on talousarviossa oltava myös maanarvoa vastaavat ostomäärärahat. Vastaava tulo tulee näkymään kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa.

### Kiinteän omaisuuden osto

Määrärahasta maksetaan ohjelmoidun ja muun raakamaan hankinnat, tontinosien lunastukset ja muiden rakennustonttien hankinnat sekä välttämättömät maanhankinnat kuten katu-alue- ja viheralueostoja sekä yleisten alueiden lunastuksia. Määrärahaa tulee myös varata mahdollisten kaupungin etuosto-oikeuskauppojen toteuttamiseksi.

Maapoliittisten linjausten mukaisesti ja KH:n 17.6.2013 päätöksen perusteella kaupunki on käynnistänyt useita isoja maanhankintaneuvotteluja. Yrityspalvelut neuvottelevat ja hankkivat aktiivisesti maata KH:n päätöksessä mainituin perustein valittavista kohteista. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat yleiskaavan mukaisiin asunto- ja viheralueisiin.

MAPOn linjausten mukaisesti kaupunki on valmistellut kaavahankkeisiin liittyviä sopimuksia, joissa on sovittu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maata.

# YHTEENVETOTAULUKKO: KÄYTTÖTALOUS 2017

Määrärahat (1.000 €)

| <b>14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta</b> | <b>TP2015</b> | <b>KS2016</b> | <b>LTK 2017</b> | <b>KS 2017</b> |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| Menot                                      | -46           | -116          | -80             | -80            |

| <b>14 20 Toimialahallinto</b> | <b>TP2015</b> | <b>KS2016</b> | <b>LTK 2017</b> | <b>KS 2017</b> |
|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| Tulot                         | 2 186         | 2 100         | 2 229           | 2 229          |
| Menot                         | -2 614        | -3 384        | -3 532          | -3 407         |
| Toimintakate                  | -428          | -1 284        | -1 303          | -1 178         |

| <b>14 30 Yrityspalvelut</b> | <b>TP2015</b> | <b>KS2016</b> | <b>LTK 2017</b> | <b>KS 2017</b> |
|-----------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| Tulot                       | 41 040        | 36 335        | 36 335          | 36 335         |
| Menot                       | -1 552        | -1 903        | -1 925          | -1 892         |
| Toimintakate                | 39 488        | 34 432        | 34 410          | 34 443         |

| <b>14 40 Kaupunkisuunnittelu</b> | <b>TP2015</b> | <b>KS2016</b> | <b>LTK 2017</b> | <b>KS 2017</b> |
|----------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| Tulot                            | 427           | 197           | 250             | 250            |
| Menot                            | -3 671        | -4 453        | -4 375          | -4 278         |
| Toimintakate                     | -3 244        | -4 256        | -4 125          | -4 028         |

| <b>Yhteensä KALA</b> | <b>TP2015</b> | <b>KS2016</b> | <b>LTK 2017</b> | <b>KS 2017</b> |
|----------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| <b>Tulot</b>         | <b>43 653</b> | <b>38 632</b> | <b>38 814</b>   | <b>38 814</b>  |
| <b>Menot</b>         | <b>-7 883</b> | <b>-9 856</b> | <b>-9 912</b>   | <b>-9 657</b>  |
| <b>Toimintakate</b>  | <b>35 770</b> | <b>28 776</b> | <b>28 902</b>   | <b>29 157</b>  |

| <b>Rahasto</b> | <b>TP 2015</b> | <b>KS 2016</b> | <b>LTK 2017</b> | <b>KS 2017</b> |
|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Tulot          | 759            | 56             | 200             | 200            |
| Menot          | -1 268         | -93            | -200            | -200           |
| Toimintakate   | -509           | -37            | 0               | 0              |

# Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö | Mato jory 23.11.2016

ARVOT:  
INNOVATIIVISUUS  
KESTÄVÄ KEHITYS  
YHTEISÖLLISYYS

## Kaupungin talous tasapainossa

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2017 aikana
- Investointiohjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti ja innovatiivisesti
- Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 %
- Joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvu on 2 % vuodessa
- Aktiivisella ja priorisoidulla maanhankinnalla varmistetaan tulevat maanmyyntivoitot

## Palvelut uudistuvat

- **MATTI-hankkeen onnistuminen** (MAankäytön Toimintamalli ja Tietojärjestelmä)
- Parannetaan työn tuottavuutta ja palveluiden kustannustehokkuutta
- Osallistutaan monikanavaisen asiakaspalvelumallin kehittämiseen
- Uusien sähköisten työviestinnän välineiden käyttö vakiintuu

## Kaupunkirakenne eheytyy

- Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 265 000 kem/vuosi
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2 400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita
- Pientaloalueita tiivistetään Mapon mukaisesti
- Edistetään energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä Vantaalla
- Maksullinen pysäköinti otetaan käyttöön keskusta-alueilla

## Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Osaamisen kehittämisen toimintamallia jatketaan
- Tikkurilan toimitalohanke
- Työhyvinvoinnin ja työturvallisuuden edistäminen
- Ympäristöasiat osaksi uusien esimiesten koulutusta ja uusien työntekijöiden perehdytystä

## Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy oleellisena osana metropolialueen kaupunkirakennetta
- Rakennetun omaisuuden hallinnalla ja toimivilla valvontamenettelyillä turvataan toimiva, terveellinen ja turvallinen rakennettu ympäristö
- Viestinnän kärkinä kehittyvien keskustojen, kehäradan ja lentoaseman vetovoimaisuus sekä kaupungin luontoarvot
- Vantaan markkinoiminen aktiivisesti asuin- ja työpaikkana
- Suomi 100 tulevaisuuskuva

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

# Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / Talous- ja hallintopalvelut

**ARVOT:**  
**INNOVATIIVISUUS**  
**KESTÄVÄ KEHITYS**  
**YHTEISÖLLISYYS**

## Kaupungin talous tasapainossa

- Hankkeiden talousohjauksen tehostaminen
- Parannetaan työn tuottavuutta ja palveluiden kustannustehokkuutta

## Kaupunkirakenne eheytyy

- Pysäköinninvalvonnan aktiivinen rooli
- Maksullisen pysäköinnin käyttöönoton tukeminen

## Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Viestinnän kärkinä kehittyvien keskustojen, kehäradan ja lentoaseman vetovoimaisuus sekä kaupungin luontoarvot
- Vantaan markkinoiminen aktiivisesti asuin- ja työpaikkana
- Suomi 100 tulevaisuuskuva

## Palvelut uudistuvat

- Osallistutaan monikanavaisen asiakaspalvelumallin kehittämiseen
- Uusien sähköisten työviestinnän välineiden käyttö vakiintuu
- Sähköisen asioinnin edistäminen
- Aktiivinen rooli kaupungin ja toimialan järjestelmäkehityksessä
- Aktiivinen osallistuminen MATTI-hankkeeseen

## Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Osaamisen kehittämisen toimintamallia jatketaan
- Työhyvinvoinnin ja työturvallisuuden edistäminen
- Etätöiden mahdollisuuksien pilotointi ja kehittäminen
- Tikkurilan toimitalohanke

## Uusi valtuustokausi

- Uuden valtuustokauden aloituksen tuki lautakunnille
- Hallintosäätöuudistus

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

# Tuloskortin 2017 tiivistelmä

ARVOT:  
INNOVATIIVISUUS  
KESTÄVÄ KEHITYS  
YHTEISÖLLISYYS

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / Yrityspalvelut 14.11.2016

## Kaupungin talous tasapainossa

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2017 aikana
- Toteutetaan maapoliittisia linjauksia:
  - Tehokas maanhankinta
  - Kilpailujen järjestäminen
  - Haetaan aktiivisesti kaava-muutoksia kaupungin maille
  - Tehdään valikoidusti maankäyttösopimuksia

## Kaupunkirakenne eheytyy

- Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 265 000 kem/vuosi, josta vähintään 50% kaupungin maille
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2 400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- Asunto-ohjelman uudistaminen
- Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia rakentamishankkeita
- Edistetään täydennysrakentamista ja tiivistetään pientaloalueita
- Edistetään Kivistön asumista ja kaupunkikeskusta
- Varmistetaan julkisen palvelun tonttien saatavuus

## Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Kehäradan asemanseutujen rakentaminen ja markkinointi
- Uudistetaan Tikkurilan, Hakunilan, Koivukylän, Korson ja Myyrmäen keskustoja
- Aviapolista markkinoidaan ja kehitetään kansainvälisenä lentokenttäkaupunkina
- Panostetaan Vehkalan rakentamiseen
- Innovatiivisiin hankkeisiin osallistuminen

## Palvelut uudistuvat

- Aktiivinen osallistuminen MATTI-hankkeeseen
- Maaomaisuuden hallintajärjestelmän kattava käyttöönotto vuonna 2017
- Hyödynnetään asiakastytytyväisyyskyselyn tuloksia

## Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Osaamisen kehittämisen toimintamallia jatketaan
- Edistetään työhyvinvointia ja ennaltaehkäistään sairaspotensiaaleja
- Sitoutetaan henkilöstö ja varmistetaan sen osaaminen
- Ympäristöasiat osaksi koulutusta

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

# Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö /Kaupunkisuunnittelu 11.11.2016

ARVOT:  
INNOVATIIVISUUS  
KESTÄVÄ KEHITYS  
YHTEISÖLLISYYS

## Kaupungin talous tasapainossa

- Varmistetaan 265 000 kem2 asunto-kaavoitus ja 5 vuoden kaavavaranto
- Kaavoista 50% sijoittuu kaupungin omistamalle maalle
- Kilpailuttamismenettelyjä parannetaan

## Kaupunkirakenne ehytyy

- Keskustoja ja joukkoliikenne-kaupunkia priorisoidaan
- Yleiskaavatyö käynnistetään
- Pientaloprojektia jatketaan
- Ilmastovaikutusten arviointia jatketaan
- Varmistetaan julkisen palvelun tonttien saatavuus

## Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy oleellisena osana metropolia
- Arkkitehtuuri- ja liikennepoliittista ohjelmaa toteutetaan
- Keskustojen ja työpaikka-alueiden profiloinnilla tuetaan toimialan markkinointiviestintää
- Suomi100- tulevaisuustyötä jatketaan

## Palvelut uudistuvat

- Aktiivinen osallistuminen MATTI-hankkeeseen
- Viestitään ja osallistetaan kuntalaisia monikanavaisesti Suomi 100 -hankkeessa ja yleiskaavatyössä
- Hyödynnetään asiakas-tyytyväisyyskyselyn tuloksia

## Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Tiedolla johtamisen strategiaa sovelletaan
- Yhteisöllisyydellä tuetaan työhyvinvointia
- Resurssit varmistetaan ja tehokas perehdyttämisohjelma otetaan käyttöön
- Henkilökohtaiset kehittämissuunnitelmat valmistellaan osaamiskyselyn pohjalta
- Osallistutaan toimitilahankkeeseen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö







8 §

## Asemakaavamuutos 002299, 61 Tikkurila / Kielotie 34-36 / LVA

VD/10971/10.02.04.01/2015  
LVA/ATI/CÖL/SRU

**Kaavamuutoksella uusitaan osa asuinkorttelia aivan Tikkurilan keskustan kupeessa. Kaksi kerrostaloa puretaan ja tilalle rakennetaan tehokkaampaa asuinrakentamista. Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja juna-asemasta. Uudet rakennukset ovat korkeimmillaan Kielotien ja Lummetien kulmassa seitsemän kerrosta ja korttelin sisällä viisi kerrosta. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Alueen rakennusoikeus nousee nykyisestä 3800 kerrosneliömetristä 8000 kerrosneliömetriin. Asuinkerrosalaa on 7750 kerrosneliömetriä, lisäksi on kielotien ja Lummetien kulmassa liiketilaa 250 kerrosneliömetriä.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelia 61136 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61136.

**Alue sijaitsee** Tikkurilan kaupunginosassa, Kielotien ja Lummetien risteyksessä.

**Kaavan hakija**  
VVO Vuokratalot Oy

**Maanomistus**  
Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**  
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy VVO-vuokratalot Oy:n konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**  
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

**Asemakaavan muutos**  
Kaava-alueelle suunnitellaan viisi kerrostaloa, sekä niiden väliin pihakansi jonka alle sijoittuu auto-paikat. Kaavalla tiivistetään Tikkurilan keskusta-aluetta ja luodaan kaupunkimaista kaupunkikuvaa. Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Lummetien varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Katujen risteykseen ja Kielotien varteen sijoittuu liiketilaa. Korttelin sisällä rakennukset sijoittuvat hieman väljemmin, kuten Tikkurilassa perinteisesti on rakennettu. Pysäköintikansi kuitenkin yhdistää kokonaisuutta. Maanvaraiset pihan osat istutetaan. Ensimmäisen kerroksen asunnot avautuvat terassein pihakannelle sekä Orvokkipolun suuntaan. Korttelin sisäpuolelle avautuu myös saunat terasseineen.  
Kaavan rakennusoikeus nousee 3800:sta 8000:n kerrosneliömetriin, josta 250 kerrosneliömetriä on liiketilaa. Tehokkuus on  $e=1.25$ . Autopaikkoja tulee asunnoille 1kpl/130k-m<sup>2</sup>, ja liiketiloille 1 kpl/60k-m<sup>2</sup>.  
Alueella sijaitsevat vuonna 1969 rakennetut kerrostalot puretaan. Rakennukset ovat huonohkossa kunnossa.  
Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja juna-asemasta.

**Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**  
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.3.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavasta saatiin 17 kirjallista ja suullista mielipidettä. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Kadunvarsitalot ovat hyvä ratkaisu - hyvä saada kivijalkaan liiketiloja Kielotielle.
- Pihan puolen rakenne tulisi saada avoimemmaksi - naapureiden näkymät estyvät.
- Kerroskorkeuksia tulisi laskea.



- Kansipihan sulkeutuneisuus naapureita kohtaan epäilyttää.
- Uudisrakennukset eivät istu tyyliltään ympäristöönsä. Julkisivuväreihin ja jäsentelyihin ja kattomuotoihin tulisi hakea esimerkkiä ympäröivistä asuinkerrostaloista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuultu alue käsitti myös Lummetien pohjoispuoliset korttelit 61300 (osittain) ja 61303. Kaava-aluetta pienennettiin tämän jälkeen käsittämään vain VVO:n omistamat tontit Lummetien eteläpuolella. Jako tehtiin, koska pohjoisemmille osille ryhdyttiin tekemään rakennushistoriallista selvitystä, eikä nähty tarpeelliseksi viivyttää uudisrakentamiseen johtavaa kaavaa selvityksen laatimisen ajan.

### **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa keskustaan (n. 4000 k-m<sup>2</sup>)

### **Sopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 8**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.12.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002299, Tikkurila / Kielotie 34-36,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VVO Vuokratalot Oy maksaa muutuskustannukset 10 000 euroa.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.12.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185  
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 8392 2478,  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa**  
**Tikkurila**

# 002299 KIELOTIE 34–36

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.12.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002299 ja tonttijaon muutosta. Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2016.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

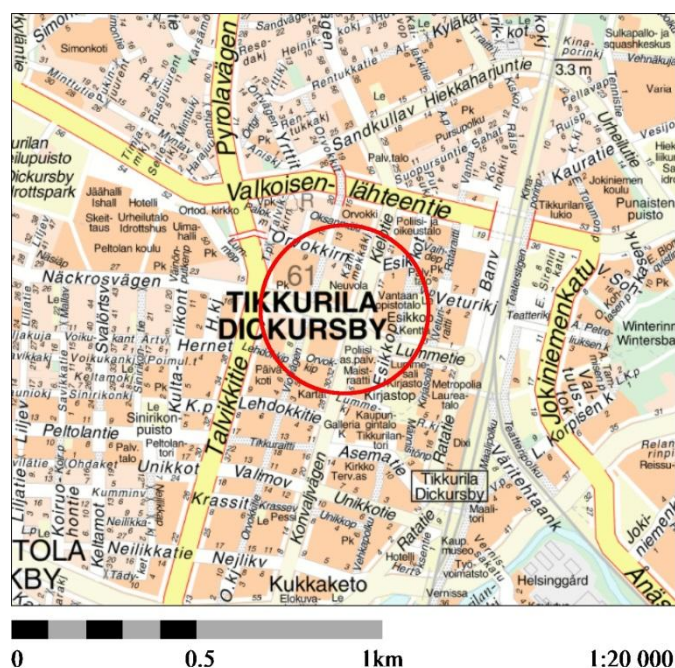
Osa korttelista 61136 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden vuonna 1969 rakennetun kerrostalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen kortteliksi. Kaava-alueelle sijoittuu viisi asuinkerrostaloa sekä niitä palveleva pihakansi jonka alle sijoittuu autopaikkoja.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 3390, Minna Koskinen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 3440.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa, Kielotien ja Lummetien risteyksessä. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Oksanmäki kevyen liikenteen reittiin, itäpuolella Kielotiehen, etelässä Orvokkipolkuun ja länsipuolella Orvokkitiehen, Kämmeckäkujaan, Kämmeckäpuistoon ja naapurikiinteistöihin. Alue sijoittuu reilun 500 metrin kävely- tai pyöräilymatkan päähän Tikkurilan asemakeskuksesta.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- VVOn jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.12.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002299.
- Kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.4.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee 19.12.2016 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä .....                                                           | 3  |
| 2. Lähtökohdat.....                                                            | 4  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 4  |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 10 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                      | 13 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 13 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                           | 13 |
| 3.4. Asemakaavan tavoitteet .....                                              | 13 |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 15 |
| 4. Asemakaavan kuvaus.....                                                     | 18 |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 18 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 18 |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 18 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 20 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 22 |
| 5. Asemakaavan toteutus .....                                                  | 23 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet.....                                              | 23 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake .....                                            | 24 |
| 8. Asemakaavakartta ja -määräykset .....                                       | 26 |
| 9. Muu suunnitelma-aineisto.....                                               | 31 |

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 14.3.2016)
- Yleispiirteinen hulevesien käsittelyn selvitys (Geotek, 8.9.2016)
- Liikennemeluselvitys, Kielotie 34-36 (A-Insinöörit, 17.8.2016)
- Tikkurilan kaavarunko (Vantaan kaupunkisuunnittelu, 19.1.2015)
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.



# 1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alueelle suunnitellaan viisi kerrostaloa, sekä niiden väliin pihakansi jonka alle sijoittuu auto-paikat. Kaavalla tiivistetään Tikkurilan keskusta-aluetta ja luodaan kaupunkimaista kaupunkikuvaa. Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Lummetien varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Katujen risteykseen ja Kielotien varteen sijoittuu liiketilaa. Korttelin sisällä rakennukset sijoittuvat hieman väljemmin, kuten Tikkurilassa perinteisesti on rakennettu. Pysäköintikansi kuitenkin yhdistää kokonaisuutta. Maanvaraiset pihan osat istutetaan. Ensimmäisen kerroksen asunnot avautuvat terassein pihakannelle sekä Orvokkipolun suuntaan. Korttelin sisäpuolelle avautuu myös saunat terasseineen.

Kaavan rakennusoikeus nousee 3800:sta 8000:een kerrosneliömetriin.

Alueella sijaitsevat vuonna 1969 rakennetut kerrostalot puretaan. Rakennukset ovat huonohkossa kunnossa.

Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja juna-asemasta.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kauko- junista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.



## 2.1.2 Luonnon ympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Seenaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

### Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

### Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alueen länsipuoli sijoittuu savialueelle ja itäpuoli rakennetulle täyttöalueelle. Vantaan kaupunki on tehnyt alueella pohjatutkimuksena painokairauksia.

Pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,3-1,0 metriä täyttöä. Täytön alla savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 2,9-4,3 m. Savikerroksen alla on noin 1,2-2,0 m paksu kerros silttiä. Siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 5,2...8,6 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjavedenpinta on havaittu yli lähimpien mittauspisteiden mukaan yli 2,5 m syvyydellä maanpinnasta. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanvedenpinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2015 alussa 5 373 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 noin 400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

### Asuminen

Kaava-alueella sijaitsee kaksi, vuonna 1969 rakennettua asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta ja niiden alla pysäköintikerros. Harjakattoisten lamellirakennusten julkisivumateriaali on pääosin punatiili. Rakennuksissa on koko julkisivun mittaiset vaakasuuntaiset valkoiset tehoste-raidat. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä.





*Kielotie 34 ja 36 rakennukset*

Rakennusten ja kadun välinen alue on pysäköintialutta. Korttelin sisäpuolella sijaitsee pieni leikki-  
paikka. Lummetietä rajaa pensasaita ja Kielotien varrella on koivurivi.



*Kielotie 34 leikkipaikka*



*Lummetietä koristaa pensasaita*

#### Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

#### Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan suuralue on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoisosassa. Kauppakeskus Dixi juna-aseman yhteydessä on lisännyt Tikkurilan kaupallisia palveluita ja siirtänyt Tikkurilan keskustan painopistettä myös juna-aseman yhteyteen. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten kauppiastavaratalon Tikkurin ja Prisman sekä Ylivedon.

#### Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on rakentunut melko väljästi ja matalasti viimeisen 50 vuoden aikana. Kaupunkikuvassa on paikoin 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo, kaupunginmuseo, Tikkurilan vanha asema, kirkko ja Dixi ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja Vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan

hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä.

#### Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Parinsadan metrin päähän kaava-alueelta rakentuu Tikkurilan keskuspuisto. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Urheilupuistosta on Kylmäojarvarren kautta yhteys seudulliseen viheralueverkostoon. Leikkipuistot Kämmekekäpuisto ja Orvokkipuisto sijaitsevat korttelin päässä.

#### Liikenne

Kaavamuutosalueelta on Tikkurilan asemalle ja matkakeskukseen n 500m. Asemalta on yhteydet pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa ja kehärataa pitkin eri puolille Suomea ja lentoasemalle. Tikkurilan aseman yhteydessä sijaitsevalta linja-autoasemalta on yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiin. Talvikkitietä pitkin kulkee valtakunnallinen pyörätieverkko, joka johtaa Keravalle, Tikkurilantien kautta Lahdenväylälle ja Keravanjoen eteläpuolta pitkin Helsinkiin. Kaavamuutosalue liittyy Kielotien ja Lummetien kautta muuhun katuverkkoon sekä seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon.

#### Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee Kielotielle vuonna 2010 uusittu vesihuoltoverkosto.

#### Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Kielotien varressa. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m<sup>3</sup>.

#### Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN500 kulkee vesijohdon yhteydessä Kielotiellä. Viemäri laskee Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

#### Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN500 kulkee Kielotien varressa muun vesihuollon yhteydessä. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella Lummetiellä on DN300 hulevesiviemäri. Alueen hulevedet laskevat Kielotien hulevesiviemäriin Tikkurilantielle ja edelleen Keravanjokeen.

#### Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Kielotien katualueilla.

#### Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Asematien ja Unikkotien varressa.



## Ympäristöhäiriöt

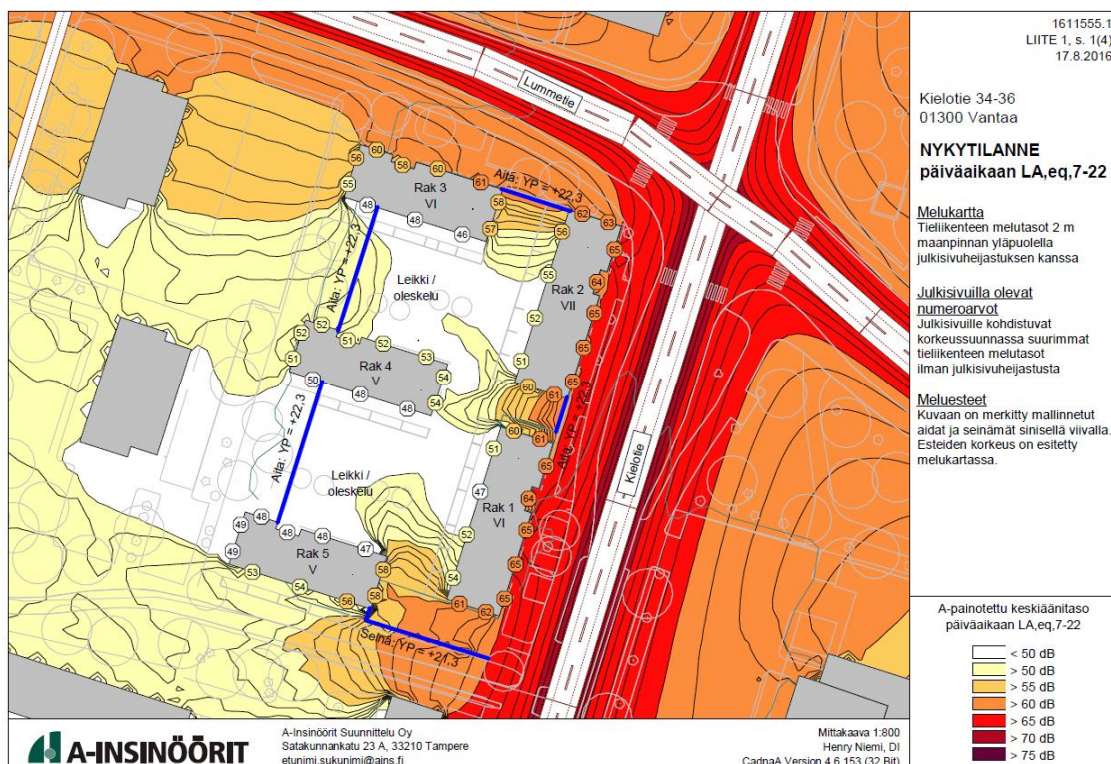
## Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamishjeen mukaan äänitasoerotus  $\Delta LA$  on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamishjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

A-insinöörien laatiman meluselvityksen mukaan äänieristävyysvaatimukset ovat seuraavat: Kielotien ja Lummetien puoleisilla julkisivuilla, jossa lasketut melutasot ovat enintään 65dB, voidaan käyttää LA =35 dB vaatimusta. Kielotien ja Lummetien läheisyydessä sijaitseville rakennusten päädyille riittää LA =30 dB vaatimus.

Kaava-alueen rakenne vähentää melun leviämisen pihalle.



*Liikennemeluselvitys, päiväajan melu, A-insinöörit.*

## 2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa VVO Vuokratalot Oy.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

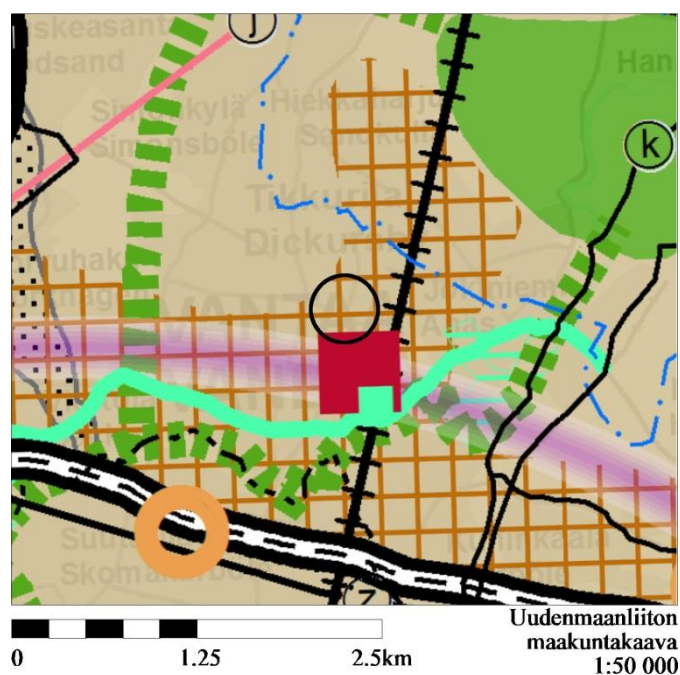
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava



Maakuntakaava (YM 8.11.2006)  
Kaavamuutosalue on merkitty maakuntakaavaan tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

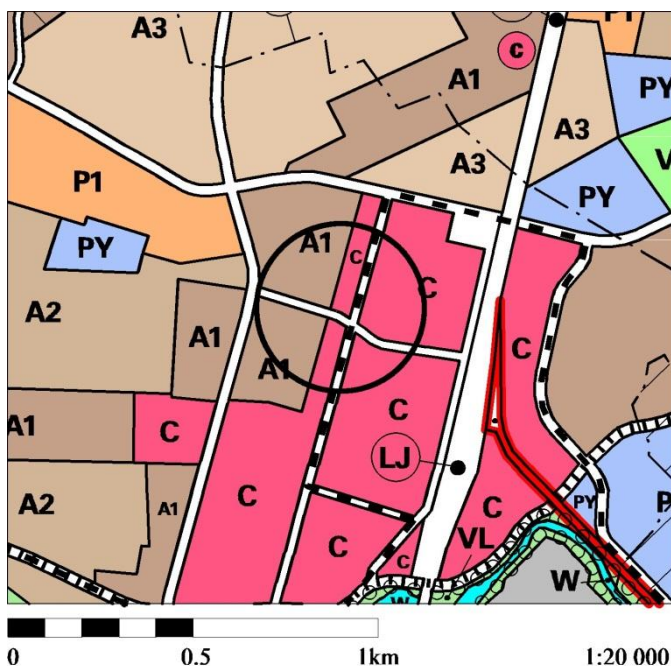
## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtosin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

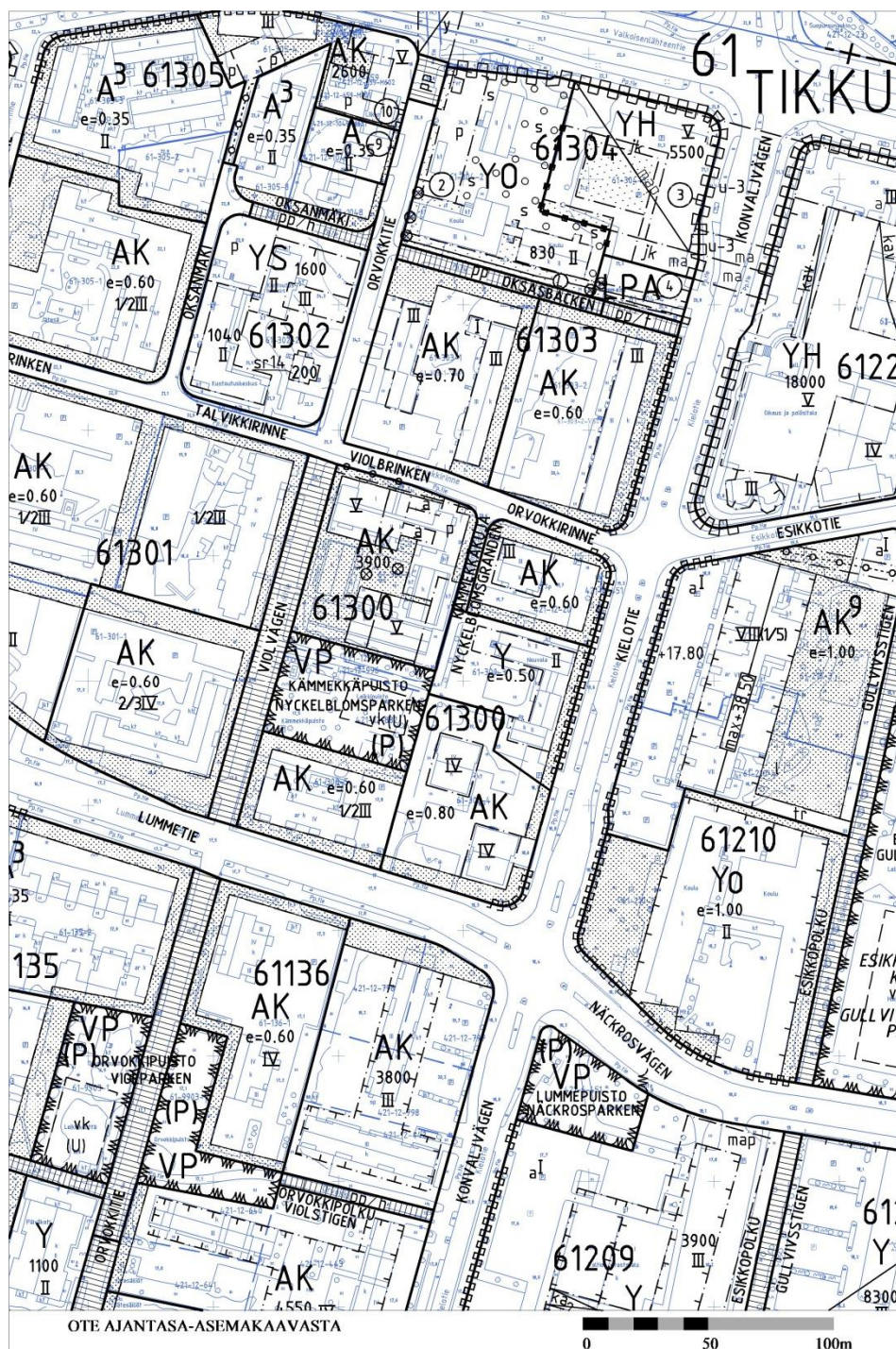
## Yleiskaava



Yleiskaava (Kv 17.12.2007) Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokasta asuntoaluetta (A1). Kielotien kautta on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



## Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila IV (SM 17.1.1975). Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Suurin sallittu kerroskorkeus kaavamuutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa kolme (III). Rakennusoikeutta on 3800 kerrosneliömetriä.

## Muut päätökset ja suunnitelmat

Tikkurilan keskustan kaavarunko (19.1.2015). Kaava-alue on kaavarungossa A1-aluetta, eli tehokasta asuinaluetta, ensisijaisesti kerrostaloille.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

VVOn jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.12.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002299 ja kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

##### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaavasta saatiin 17 kirjallista ja suullista mielipidettä. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Kadunvarsitalot ovat hyvä ratkaisu – hyvä saada kivijalkaan liiketiloja Kielotielle.
- Pihan puolen rakenne tulisi saada avoimemmaksi - naapureiden näkymät estyvät.
- Kerroskorkeuksia tulisi laskea.
- Kansipihan sulkeutuneisuus naapureita kohtaan epäilyttää.
- Uudisrakennukset eivät istu tyyliltään ympäristöönsä. Julkisivuväreihin ja -jäsentelyihin ja kattomuotoihin tulisi hakea esimerkkiä ympäröivistä asuinrakennuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuultu alue käsitti myös Lummetien pohjoispuoliset korttelit 61300 (osittain) ja 61303. Kaava-alueita pienennettiin tämän jälkeen käsittämään vain VVO:n omistamat tontit Lummetien eteläpuolella. Jako tehtiin, koska pohjoisemmille osille ryhdyttiin tekemään rakennushistoriallista selvitystä, eikä nähty tarpeelliseksi viivyttää uudisrakentamiseen johtavaa kaavaa selvityksen laatimisen ajan.

#### 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

##### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista



nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on osoitettu seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016-2050.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

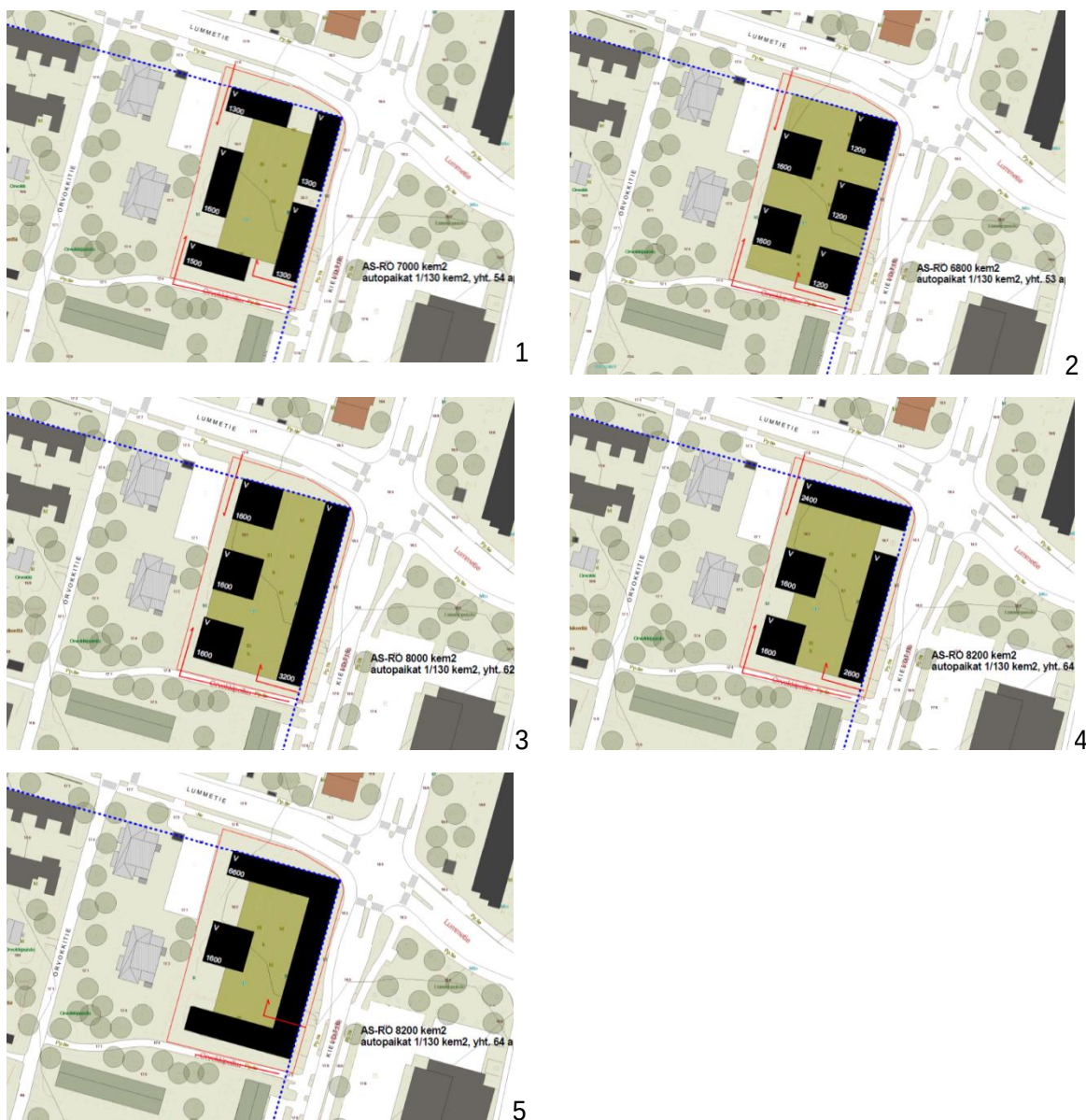
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

#### 3.4.2 Muut tavoitteet

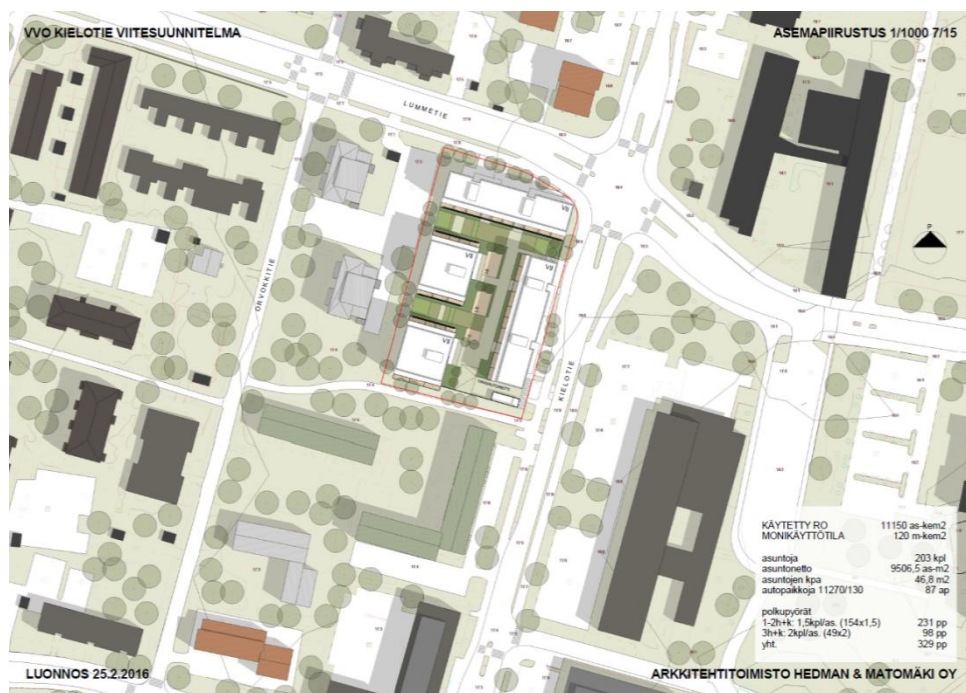
Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaava-alue joka kaupunkikuvallisesti sopeutuu ympäristöön, parantaen ympäristön laatua nykyisestä. Kaava-aluetta koskevat tavoitteet voi tiivistää seuraaviin teemoihin:

- Katutason elävöittäminen liiketiloin ja yhtenäistäminen materiaalivalinnoin
- Kaupunkimainen katutila Kielotiellä ja Kielotien/Lummetien kulmassa
- Korkeatasoiset julkisivumateriaalit
- Orvokkipolun vehreyden ja luonteen säilyttäminen
- Lummetien vehreyden jatkuminen kaava-alueelle
- Naapurirakennusten huomioiminen ja korttelin sisä-alueiden avoimuus
- Viihtyisä piha-alue

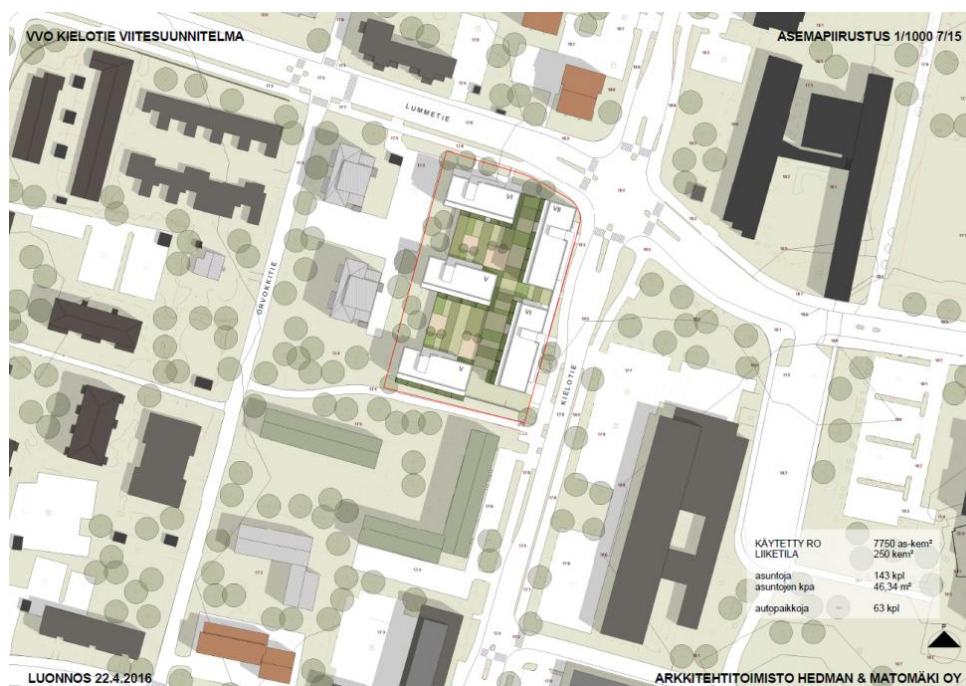
### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Suunnittelutyön aluksi alueelle laadittiin viisi erilaista rakennemallia. Alueen tulevaa rakennetta arvioitaessa, pidettiin tärkeänä että julkisivut Kielotielle ja Lummetielle olisi umpinaiset ja kaupunkimaiset. Korttelin sisäosaan sen sijaan sopii väljempi rakenne, joka onkin Tikkurilalle ominaista. Rakennemalleista jatkokehittelyyn otettiin mallit 1 ja 4.



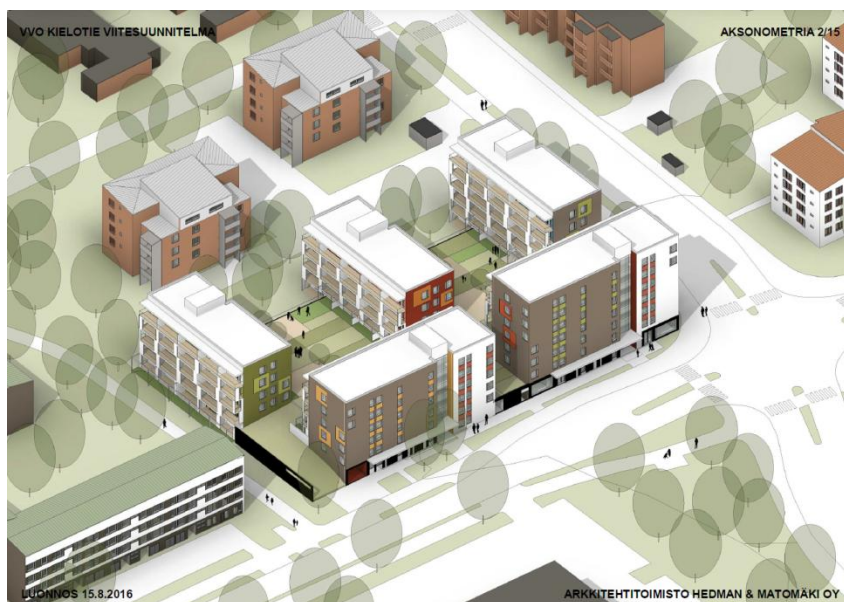
Rakennemallin 4 jatkokehitetty versio oli nähtävillä OAS:issa. Huomattiin, että paksut pistetalot varjostivat piha-aluetta liikaa. Lisäksi pistetalot tulivat liian lähelle naapurirakennuksia. Suunnitelmaa päätettiin muokata näiltä osin.



Korttelin sisäisiä rakennuksia muutettiin itä-länsi-suuntaisiksi lamelleiksi. Suunnitelmaan tuli enemmän tilaa pihalle ja naapuritalo sai väljemmän tilan eteensä. Suunnitelmassa on kansipihan päällä kahdessa rakennuksessa 4 kerrosta, Kielo- ja Lummeteiden varsilla yksi kerros enemmän ja, Kielo- ja Lummetien kulmarakennuksessa kadulle päin 7 kerrosta.



### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Vaihtoehtojen vertailun ja naapureilta saadun palautteen pohjalta päädyttiin ratkaisuun, jossa pihan sisäosissa on lamellirakennukset, jotka mahdollisimman vähän haittaavat naapurin näkymiä ja jättävät pihan mahdollisimman avaraksi.

Rakennusten väriihin tutkittiin useampaa vaihtoehtoa. Lopulta päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennukset pihalle päin ovat värikkäämpiä, siten että jokaisella rakennuksella on oma värinsä. Värit ovat kuitenkin lämpimiä ja murrettuja, ei räikeitä. Kadulle päin värimaailma on hillitympi, julkisivut ovat lämpimän ruskeita valkoisin tehostein.



*Liiketilat Kielotien varrella esitetty sinisellä. Arkkitehtitoimisto Hedman&Matomäki Oy.*

Kielotien varrelle, sekä Kielo ja Lummetien kulmaan on suunniteltu liiketiloja, elävöittämään katu-tasoa.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan käyttötarkoitus, asuinkerrostalojen korttelialue, säilyy ennallaan. Alueelle rakennetaan viisi kerrostaloa, joista kaksi rajaa katutilaa Kielotietä ja Lummetietä vasten. Pysäköinti tulee sijaitsemaan korttelin keskellä pihakannen alla. Kaavan länsireunassa on osa maantasosta pihaa. Kielotien varteen tulee 250 k-m<sup>2</sup> liiketiloja.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,63 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumista 7 750 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja 250 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku  $e=1,25$ .

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm<sup>2</sup>  
1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja palvelutilat  
pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Suunnitelmassa on 143 asuntoa ja asuntojen keskipinta-ala on 46 m<sup>2</sup>.

Katualue, yhteensä 0,002 hehtaarin alue

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Maantasokerroksen käsittely on huomioitu koko kaava-alueella. Maantasokerros avautuu terassein pihalle ja kansipihalle, sekä saunoin korttelin länsipuolelle. Kielotien suuntaan maantasokerros avautuu liiketilojen jalan- kulkijoiden suuntaan.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaan kerrostaloaluetta.

#### 4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Korttelialueelle on osoitettu viisi kerrostaloa, joista kolme rajaa katutilaa Kielotielle ja Lummetielle ja kaksi sijaitsevat korttelin keskellä. Rakennukset ovat katujen varsilla kuusi-seitsemän kerrosta, ja pihalla viisi kerrosta (neljä kerrosta pihakannen päällä). Rakennusoikeus on yhteensä 7750 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi 250 k-m<sup>2</sup> liiketiloja.

Autopaikat sijaitsevat pihakannen alla, joka kattaa suurimman osan korttelialueesta. Ajo pysäköintitasolle ja huoltoajo pihakannelle ohjautuu Kielotien puolelta.

Suunnitelman eteläisimmän rakennuksen maantasokerros aukeaa terassein polulle. Pihan puolella alimman kerroksen rakennukset avautuvat terassein. Suunnitelman länsipuolella, talon päädyt avautuvat saunoin ja vilvoitteluterassein pihalle.

Se osa pihasta, joka ei ole kantta, on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Lummetien varteen on osoitettu istutettava pensasaita. Tällä pyritään ylläpitämään Lummetien vehreää ilmettä.

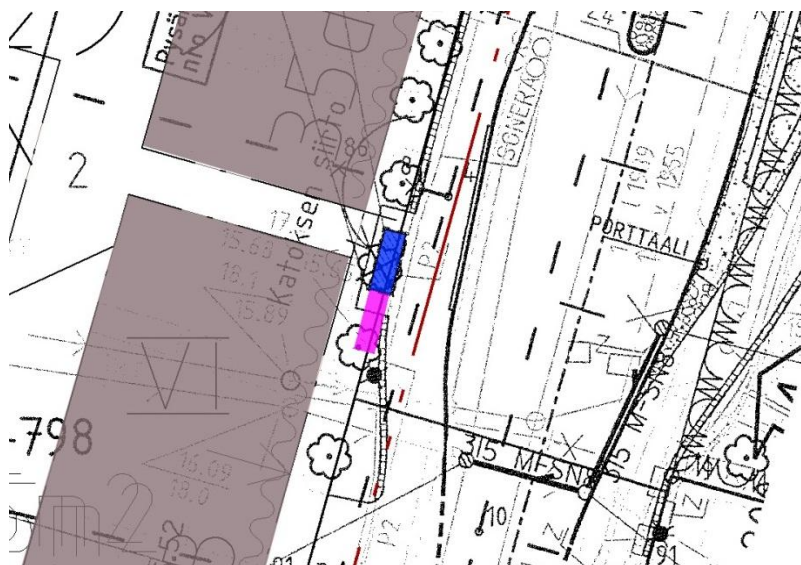
Kielotien ja Lummetien kulma on osoitettu laatoitettavaksi. Tavoitteena on kaupunkimainen paikka kulmassa johon sijoittuu myös liiketilaa. Liiketila avautuu ikkunoin sekä Kielotien että Lummetien suuntaan kulman yli.

Kielotien ja Lummetien kulmassa on paljon erilaisia johtoja, joista osa sijaitsevat aivan suunnitelun rakennuksen kulmassa. Tästä johtuen rakennuksen kulmaa viistetään maantasokerroksessa 2,5m, jotta johdoille jää riittävä varotila.

#### Katualueet

Kaavan myötä katualuetta levennetään Kielotien ja Lummetien kulmassa puoli metriä. Katualueen muutos vastaa rakennetun jalkakäytävän olemassa olevaa tilannetta.

Kielotien varrella bussipysäkin katosta siirretään neljä metriä etelään. Bussipysäkki sijaitsee osittain katualueella ja osittain tontin puolella.



*Bussipysäkin katoksen uusi paikka vaaleanpunaisena.*

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 140 kappaletta.

#### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan pohjoisosaan. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Bussipysäkit sijoittuvat aivan uuden rakentamisen viereen Kielotielle.

#### Kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksella matalat kerrostalot korvautuvat korkeammalla kerrostalorakentamisella. Uusi rakentaminen rajaa katualueita kaupunkimaisella tavalla. Alue muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun riittävän korkeat rakennukset saadaan rajaamaan Kielotien leveää katutilaa. Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuja tai paikallaan muurattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Kielotien katutasoon, sekä Kielotien ja Lummetien kulmaan tulee liiketilaa ja Lummetien varteen tulee istutusta pensasaita.





Arkkitiedin näkemys katutason liiketiloista, Arkkitehtitoimisto Hedman&Matomäki Oy.

#### Asuminen

Kaava-alueelle tulee 5 kerrostaloa ja n 140 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.

#### Palvelut ja työpaikat

Kaavaan sisältyy 250 k-m2 liiketiloja, jotka tuovat alueelle muutaman työpaikan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteysien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

#### Taloudelliset vaikutukset

Keskusta-alueen tiivistäminen ja uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kaavamuutos sijoittuu keskusta-alueelle, jossa uutta kunnallistekniikan rakentamista ei tarvita.

VVO osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 800 000 euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 140 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotulo- ja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulevista rakennuksista 4 on vuokrataloja ja yksi omistustalo. Vuokratalot tarjoavat kohtuuhintaista asumista Tikkurilan keskustan alueella. Uusi rakentaminen tarjoaa mahdollisuuden esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

### Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysaluetta. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä.

### Liikenne

Kaavamuutosalueelta on Tikkurilan asemalle ja matkakeskukseen n 500m. Kaava-alueen tulevat asukkaat käyttävät suurella todennäköisyydellä joukkoliikennettä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Myös henkilöautoliikenne lisääntyy hieman.

### Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Tontille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

### Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristysvaatimuksena 30-35 dBA. Alueelle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

### Vesistöt ja vesitalous

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella. Maanvaraiselle pihan osalle on annettu kaavamääräys ”istutettava alueen osa ja hulevesien viivytys”.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se rakentuu olemassa olevaan vesihuolto ja kaukolämpöverkkoon. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

VVO-Yhtymä Oyj: Jyrki Hahkala

Arkkitehtitoimisto

Hedman & Matomäki Oy: Mari Matomäki

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Asta Tirkkonen

Carina Ölander

Minna Koskinen

Kaija Topra

Anna-Liisa Vanhala

Mikko Järvi

Kuntatekniikan keskus :

Antti Auvinen

Harri Keinänen

Jarmo Pajunen

Samuli Haveri

Rakennusvalvonta:

Päivi Teerikangas

Matti Kärki

Ympäristökeskus:

Krister Höglund

Yrityspalvelut

Armi Vähä-Piikkiö

alue-arkkitehti

asemakaavasuunnittelija

asemakaavasuunnittelija

suunnitteluavustaja

kaavoitusteknikko

kaavoitusinsinööri

vesihuollon suunnittelu

vesihuollon suunnittelu

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri

lupa-arkkitehti

lupa-arkkitehti

ympäristöinsinööri

tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä joulukuuta 2016.



Carina Ölander  
asemakaavasuunnittelija



Minna Koskinen  
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen  
aluearkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                    |                                      |            |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                         | Täyttämispvm                         | 28.09.2016 |
| Kaavan nimi                         | 002299 Hiekkaharju 60 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                         |                                      |            |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm           |                                      | 14.03.2016 |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus                 |                                      | 092002299  |
| Generoitu kaavatunnus               |                                    |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,6395                             | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 0,6395     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                    | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |            |

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>  | Rantaviivan pituus [km]      |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,6395</b>  | <b>100,0</b>  | <b>8000</b>                   | <b>1,25</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>4200</b>                             |
| <b>A yhteensä</b> | 0,6378         | 99,7          | 8000                          | 1,25          | -0,0017                   | 4200                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>L yhteensä</b> | 0,0017         | 0,3           | 0                             |               | 0,0017                    | 0                                       |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |

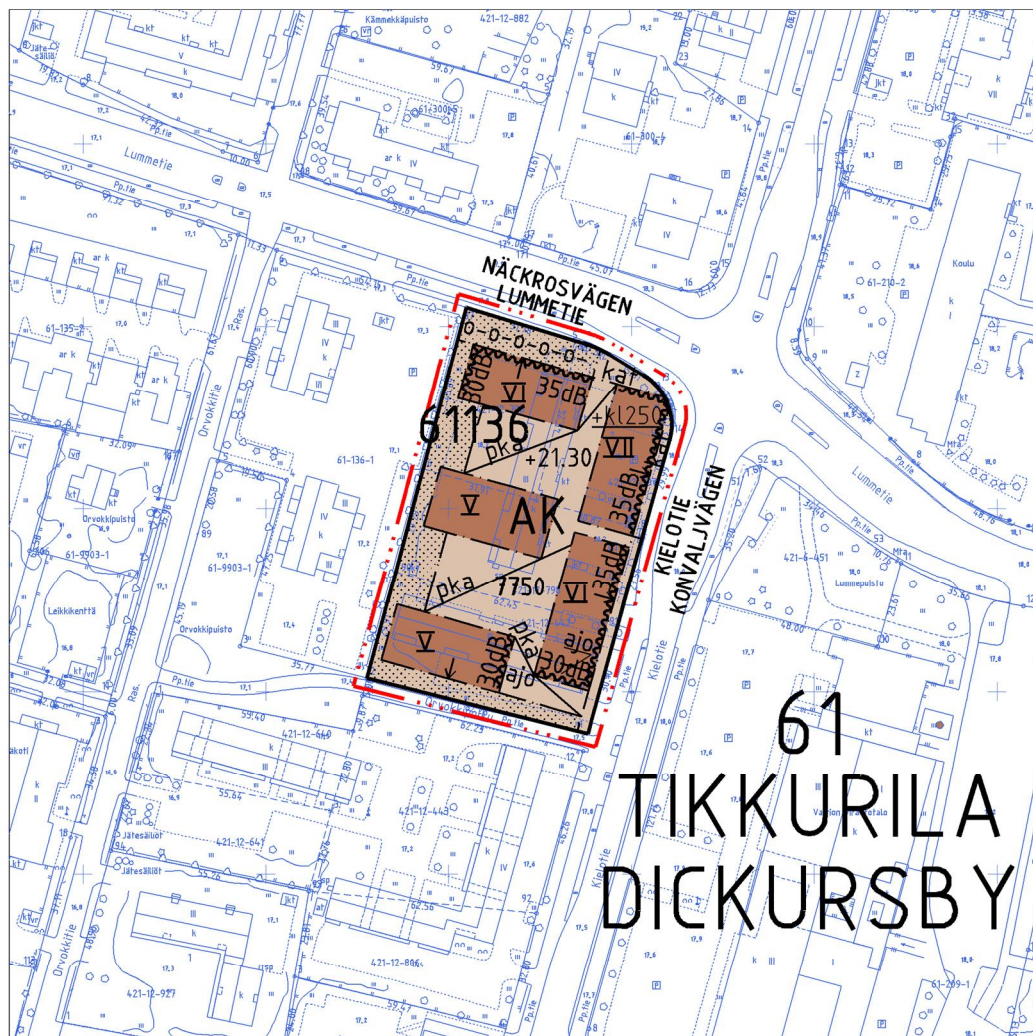
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                               |                           |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

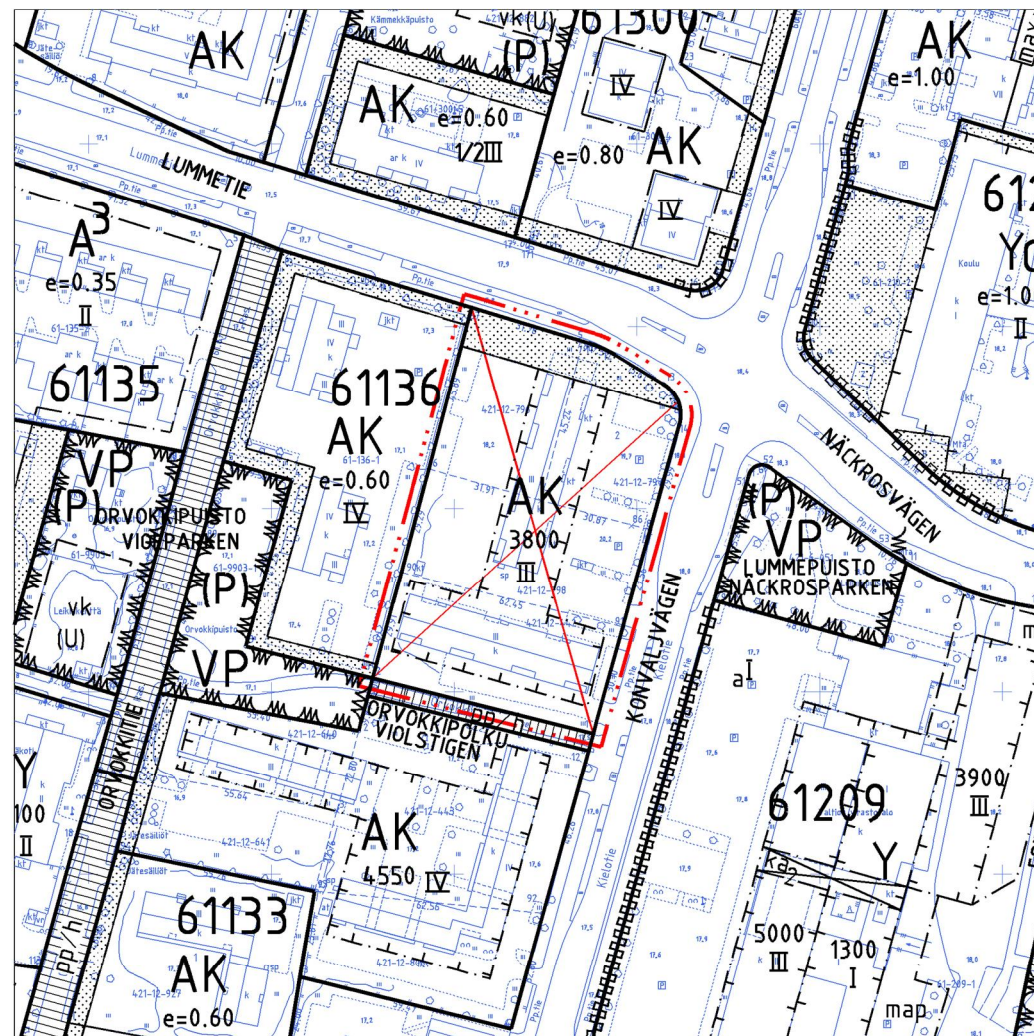
**Alamerkinnot**

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,6395</b>     | <b>100,0</b>     | <b>8000</b>                      | <b>1,25</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>4200</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 0,6378            | 99,7             | 8000                             | 1,25             | -0,0017                      | 4200                                       |
| AK                | 0,6378            | 100,0            | 8000                             | 1,25             | -0,0017                      | 4200                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,0017            | 0,3              | 0                                |                  | 0,0017                       | 0                                          |
| Kadut             | 0,0017            | 100,0            | 0                                |                  | 0,0017                       | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummerPäiväys  
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3  
Baskartbladens nummer

002299

19.12.2016

686502, 687502

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 61Vanda stad  
Stadsdel 61

## TIKKURILA

## DICKURSBY

Asemakaavan muutos

Ändring av detaljplanen

Osa korttelia 61136 sekä katualuetta.

Del av kvarteret 61136 samt gatuområde.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia  
61136)(Del av kvarteret 61136 i den plan som  
upphävs.)

1:2000

1:2000

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

## DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

## Yleistä

## Allmänt

Korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Kvartersområdet ska byggas så att det med avseende på stadsbilden utgör en högklassig helhet som bildar en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

Kielotien varteen, maantasokerrokseen tulee rakentaa liiketiloja vähintään 250 k-m<sup>2</sup>.Invid Konvaljvägen ska minst 250 m<sup>2</sup>-vy affärslokaler byggas i markplansvåningen.

Liiketiloihin tulee soveltaa ravintolakäyttöön, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Affärslokalerna ska vara lämpade för restaurangbruk, vilket ska beaktas i planeringen av ventilation.

Liiketiloihin voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

Affärslokalerna kan också tillfälligt användas som gemensamma utrymmen för invånarna.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoliuskat sekä porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup>/porrasto- so ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körrampar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy/trappavsats får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Väestönsuojatilat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Kielotielle rajautumattomilta tonteilta tulee voida järjestää vesihuolto.

Vattenförsörjning och avloppshantering ska kunna ordnas från de tomter som inte gränsar till Konvaljvägen.

## Melu

## Buller

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava tie- ja lentoliikennemeluä vastaan vähintään 28 dB ellei karttamerkinnoin muuta osoiteta.

Ljudisoleringen mot väg- och flygtrafikbuller ΔL ska vara minst 28 dB i bostadsrummens ytterskikt om inget annat anges genom markeringar på kartan.

## Rakennukset

## Byggnader

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Kielotien ja Lummetien risteyksessä, rakennuksen kulmaa tulee maantasokerroksessa viistää vähintään 2,5 m.

I korsningen av Konvaljvägen och Näckrosvägen ska byggnadens hörn i markplanet avfasas åtminstone 2,5 m.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili ja rappaus. Puuta ja lasia saa käyttää.

De huvudsakliga fasadmaterialet är murat tegel och puts. Trä och glas får användas.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Katutasojen julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukotettu. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla pääosin luonnonkivipintainen.

Gatuplanets fasad ska vara varierande och ha rikligt med öppningar. Markplansvåningens fasad mot gatan ska till största delen ha en yta av natursten.

Kielotien ja Lummetien kulmassa sijaisevan rakennuksen maantasokerroksen vähimmäiskorkeus tulee olla noin 4 metriä.

Minimihöjden hos markplansvåningen i byggnaden i hörnet av Konvaljvägen och Näckrosvägen ska vara ca 4 meter.

Kielotien ja Lummetien kulman aukoituksen tulee jatkaa kulman yli. Liiketiloihin julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää.

Fasadens öppningar i hörnet av Konvaljvägen och Näckrosvägen ska gå över hela hörnet. Affärslokalernas fasader ska både arkitektoniskt och stadsbildsmässigt artikuleras som skyltfönsterfasader. Skyltfönstertyporna ska förbli transparenta och får inte täckas in.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Valkoisen värin käyttö on osittain sallittu.

Gatufasaderna ska hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser. Det är delvis tillåtet att använda vit färg.

Lamellokohtaisesti tulee pyrkiä pääosin yksi- tai kaksivärisyyteen ja -aineisuuteen. Julkisivujen tehosteiden, kuten värin ja materiaali vaihteluiden tulee olla maltillisia ja tukea yhtenäisen kaupunkikuvan muodostumista.

För varje lamell ska man sträva efter färgsättning i en eller två kulörer. Kraftig fasadartikulering i olika färg- eller materialfält ska undvikas.



Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Kielo- ja Lummetien puolelle osittain avautuvilla julkisivuilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä ulko-oleskelualueilla.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin: katoksen, materiaalein ja sisäänvedoin.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva. Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen. Jätehuolto toteutetaan kaava-aluekohtaisesti.

#### Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein ja kasvein. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Korttelin sisäpuolella, alimman kerroksen parvekkeet tulee rakentaa terasseiksi jotka liittyvät luontevasti piha/katutasoon.

Istutettavalle alueen osalle on istutettava puita ja pensaita. Puuistutuksissa on käytettävä suuriksi kasvavia puulajikkeita.

Orvokkipolun suuntaan näkyvä pysäköintikannen ulkoseinä tulee pääosin olla kasvillisuuspeitteinen.

Orvokkipolun viereisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida pelastusautojen nostopaikat.

Piha-alueelta on varattava kaava-alueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Jalankululle varattu alueen osa on kivetävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi. Pihakansi on mitoitettava niin, että se kestää pelastuskaluston painon, mikäli pelastautumista ei ratkaista muilla keinoin.

Pihakannen alla oleviin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

Pihakannen istutusten on oltava korkeatasoiset.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tonttijaoon yhteydessä Kielotien katualueeseen rajautumattomille tonteille on varattava riittävä johtokuja kunnallistekniikan rakentamista varten.

#### Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Asunnot                          | 1 ap / 130 k-m <sup>2</sup> |
| Liike-, myymälä- ja palvelutilat | 1 ap / 60 k-m <sup>2</sup>  |
| Toimistotilat                    | 1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>  |

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Vähintään puolet paikoista on oltava helposti käytettävissä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

I fasaderna mot gatan får elementfogar får inte synas. 2 / 3

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan. På gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkongerna ska inglasas.

I fråga om fasaderna mot Konvalj- och Näckrosvägen ska man genom tekniska lösningar söra för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på uteplatserna.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel: genom skärmtak, material och indragna partier.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap. På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadernas arkitektur och material.

I området ska tillräckliga utrymmen reserveras för avfallsortering. Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan. Sophanteringen ordnas planområdesvis.

#### Gårdarna

Gårdsplanen ska vara högklassig. Gårdsplanen ska behandlas med högklassigt material. Asfalt får endast användas på körvägar.

På insidan av kvarteret ska balkongerna i det nedersta våningsplanet byggas i form av terrasser som på ett naturligt vis ansluter till gårds-/gatuivån.

På den del av området som ska planteras ska det finnas träd och buskar. Vid planteringen av träd ska trädarter som blir högväxta användas.

Ytterväggen till det parkeringsdäck som är synligt mot Violstigen ska till största delen vara täckt med vegetation.

I planeringen av gårdsområdena intill Violstigen ska räddningsfordonens lyftställen beaktas

På gårdsområdet ska ett för hela planområdet gemensamt område för utevistelse och lek reserveras.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska stengäddas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Räddningsvägen på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och dimensioneras så att vägen bär räddningsmaterielens vikt, om man inte löser räddningen på något annat sätt.

Det behöver inte byggas någon brandmur på tomtgränsen i parkeringsutrymmen under gårdsdäcket.

Gårdsdäckets planteringar ska vara av hög kvalitet.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

I samband med tomtindelningen ska en tillräcklig ledningsgata för byggande av kommunalteknik reserveras för de tomter som inte gränsar till Konvaljvägens gatuområde.

#### Bil- och cykelplatser

Vi planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet bilplatser:

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Bostäder                    | 1 bp / 130 m <sup>2</sup> -vy |
| Affärs- och service lokaler | 1 bp / 60 m <sup>2</sup> -vy  |
| Kontor                      | 1 bp / 50 m <sup>2</sup> -vy  |

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst 1st/bo-stadsrum. Minst hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

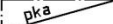
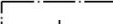
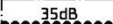
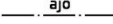
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

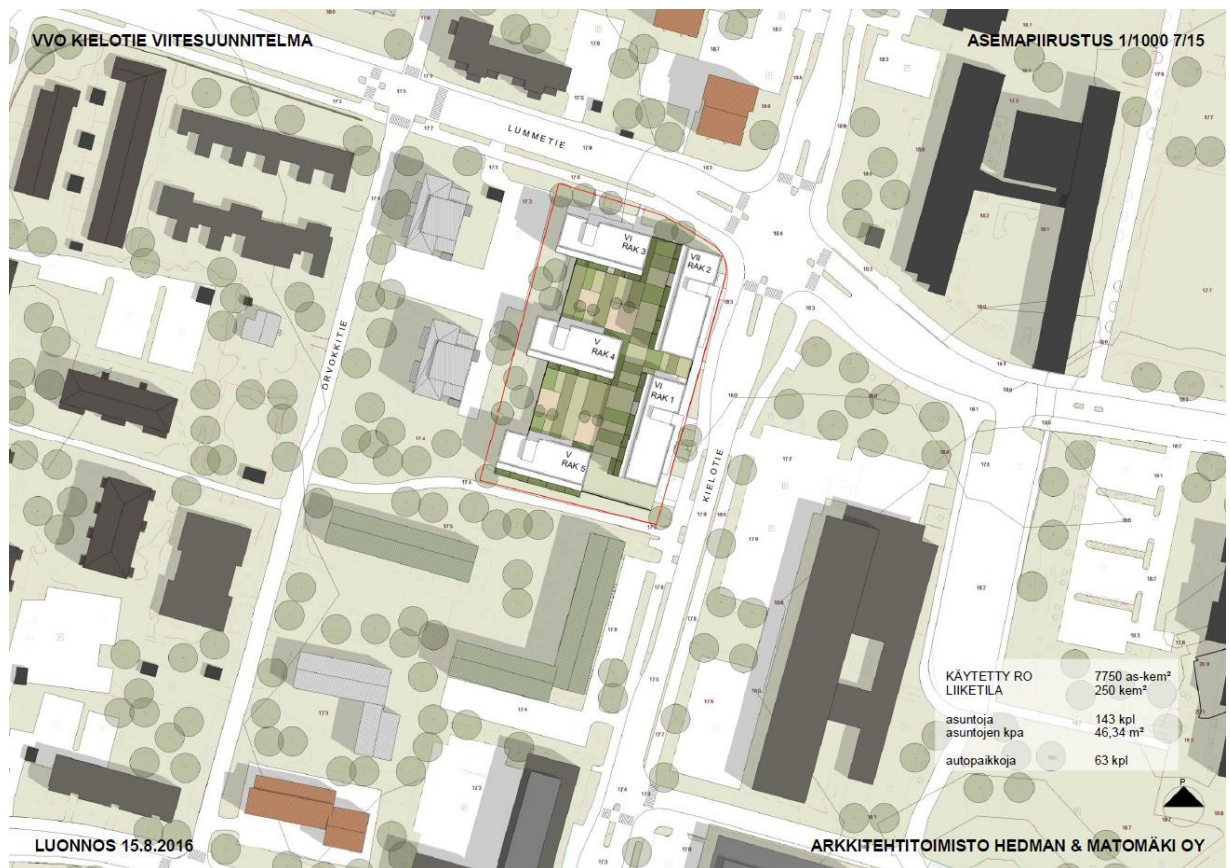
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

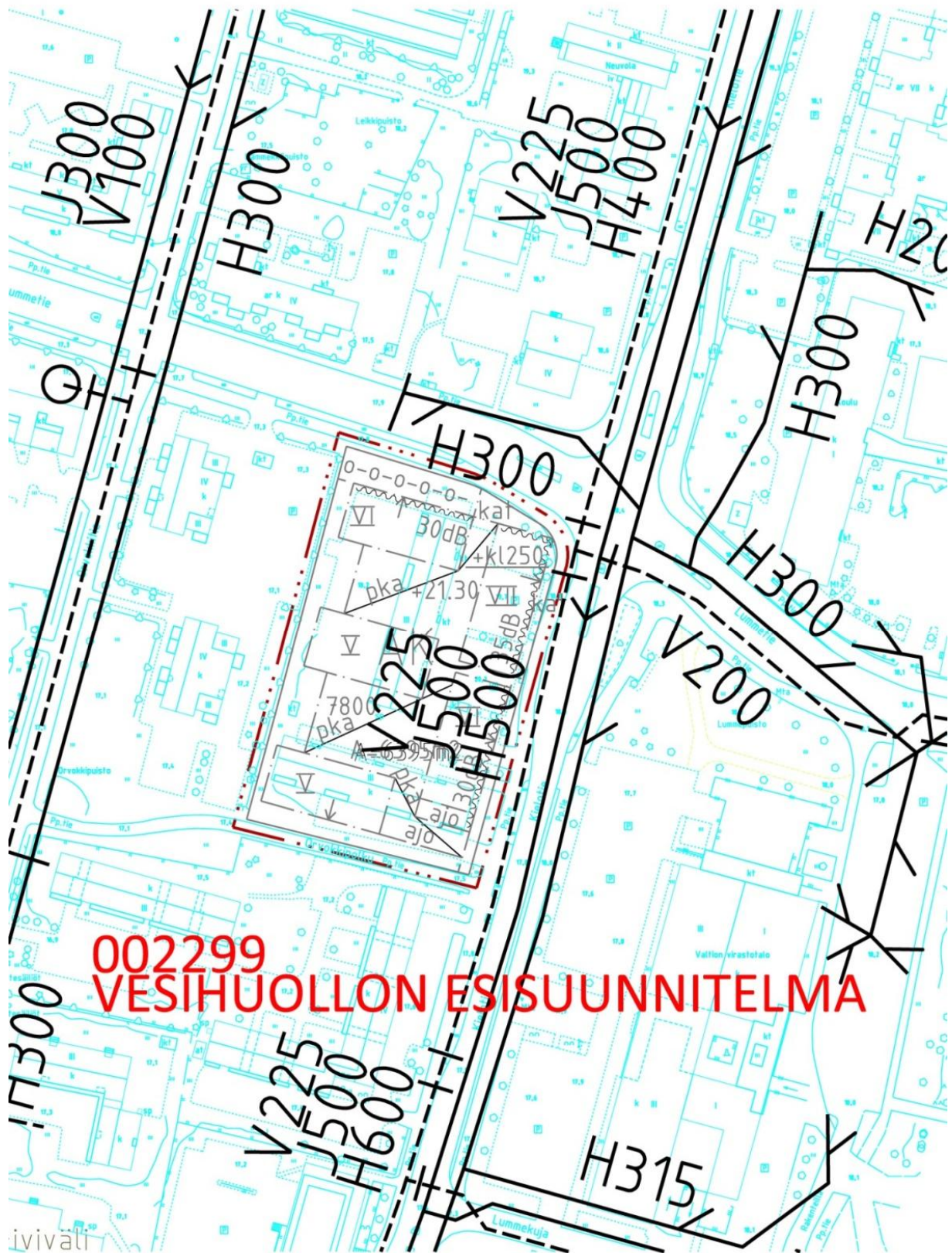
Kvartersnummer.

61  
TIKK  
61136

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LUMMETIE                                                                                                                        | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                   | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. <sup>3/3</sup>                                                                                         |
| V                                                                                                                               | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                       | Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.                                                                                    |
|                                                | Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.                                                                                                                                       | Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.                                                                                                                      |
| +kl250                                                                                                                          | Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.                                                                                                                          | Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.                                                                                                   |
|                                                | Rakennusala.                                                                                                                                                                            | Byggnadsyta.                                                                                                                                                                  |
| 7750+kl250                                                                                                                      | Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.                                                | Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.                                                  |
| +21.30                                                                                                                          | Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.                                                                                                                                                  | Ungefärlig markhöjd.                                                                                                                                                          |
|                                                | Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan-nen alle.                                                                                                                          | Byggnadsyta där parkering får placeras under gårds-däck.                                                                                                                      |
|                                                | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.                                                                                                               | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.                                                                                                             |
|                                                | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. | Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan. |
|                                                | Istutettava alueen osa.<br>Alueella on järjestettävä hulevesien viivytys.                                                                                                               | Del av område som bör planteras.<br>Fördrojning av dagvatten ska ordnas i området.                                                                                            |
| -o--o--o--o--o-                                                                                                                 | Säilytettävä / istutettava pensasaita.                                                                                                                                                  | Häck som skall bevaras / planteras.                                                                                                                                           |
|                                                | Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.                                                                                                                                         | Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.                                                                                                                                  |
|                                                | Katu.                                                                                                                                                                                   | Gata.                                                                                                                                                                         |
|                                                | Ajoyhteys.                                                                                                                                                                              | Körförbindelse.                                                                                                                                                               |
|                                                | Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.                                                                                                                                                   | Riktgivande körförbindelse inom området.                                                                                                                                      |
| TONTTIAJAKO                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                         | TOMTINDELNING                                                                                                                                                                 |
| Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. |                                                                                                                                                                                         | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.                                                  |
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala<br>Kaupunkisuunnittelu                                                          |                                                                                                                                                                                         | Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö<br>Stadsplaneringen                                                                                                  |
| Mittausosasto<br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.                                                    |                                                                                                                                                                                         | Mättningsavdelningen<br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.                                                                                       |
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000.                                                                | Vantaalla / Vanda ____ 20 ____                                                                                                                                                          | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000.                                                                                                                 |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____                                                                            |                                                                                                                                                                                         | Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____                                                                                                                               |









9 §

**Vantaan vastine Vaasan hallinto-oikeudelle koskien YIT Rakennus Oy valitusta Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla / LVA**

VD/6881/11.01.01.09/2015

VD/5940/10.03.00.02/2014

LVA/MSI/PKA/SRU

**Vaasan hallinto-oikeus** pyytää kaupungin ja kaavoitusviranomaisen vastinetta 11.1.2017 mennessä YIT-Rakennus Oy:n Vaasan hallinto-oikeudelle osoittamasta valituksesta, joka koskee Etelä-Suomen aluehallintoviraston YIT Rakennus Oy:n lupahakemuksen (Dnro ESAVI/1496/2015) johdosta 8.7.2016 antamaa kielteistä päätöstä 185/2016/1. YIT-Rakennus Oy on hakenut ympäristölupaa pilaantumattoman maa-aineksen hyödyntämiseksi peltoviljelyn kasvuolosuhteiden parantamisessa Ralf Sontagin omistamalla tilalla Backas Östergård (092-406-1-45) Keimolan kylässä.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut ympäristölupahakemuksesta kaupungin ja kaavoitusviranomaisen vastineen.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen vastine Vaasan hallinto-oikeudelle YIT-Rakennus Oy:n valituksesta.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Vastine Vaasan hallinto-oikeudelle YIT-Rakennus Oy:n valituksesta
- Karttaliite / YIT-Rakennus Oy:n ympäristölupahakemus ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla, hankkeen rajaus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

**Lisätiedot:**

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaan vastine Vaasan hallinto-oikeudelle koskien YIT Rakennus Oy valitusta Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä ESAVI/1496/2015 Ralf Sontagin omistamalla tilalla**

VD/6881/11.01.01.09/2015

VD/5940/10.03.00.02/2014

**Vaasan hallinto-oikeudelle**

**Viite:** Vastinepyyntönne 5793/16/01115/16/5107/11.11.2016

**Asia:** Vastine YIT Rakennus Oy:n valituksen johdosta

Vantaan kaupunginhallitus esittää vastineenaan seuraavaa:

Vantaan kaupungin kanta hankkeeseen on edelleen kielteinen. Ympäristölupaa hankkeelle ei tule myöntää. Kaupunki katsoo, ettei hanke ole yleiskaavan mukaista maataloustoimintaa vaan kyseessä on maanlajitysalue. Voimassa olevassa yleiskaavassa on määritelty erilliset alueet kyseiselle toiminnalle.

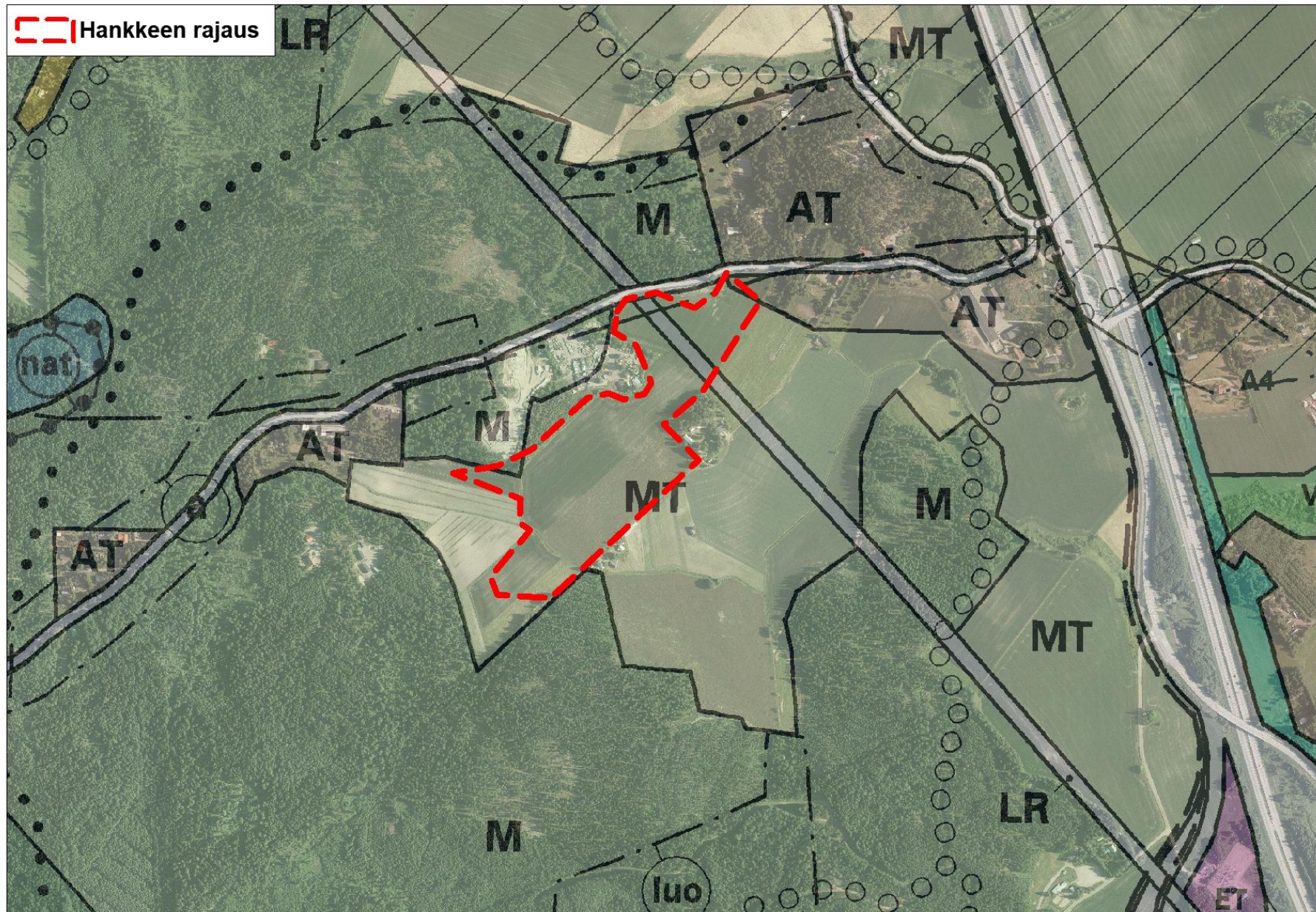
Valituksessa esitetään, että toiminta ei ole ammattimaista, koska YIT ei veloita hankkeesta maanomistajalta mitään. Valituksessa ei ole tietoa maanomistajan läjityksestä saamista tuloista.

Vantaan kaupunki ei ohjaa yleiskaavan mukaisia tavanomaisia pellon parantamishankkeita suunnittelutarveratkaisuilla tai ympäristöluvilla. Peltojen parantaminen on normaalia maataloustoimintaa. Kasvipeitteen aikaansaaminen ongelmakohtiin ei edellytä koko peltoalueen muokkaamista uudelleen. Ongelmakohtien korjaamiseen ja eroosion torjuntaan löytyy kevyempiä keinoja pienimuotoisesta pinnanoikaisusta ja viljelymenetelmien valinnoista.

Hankkeen toteuttaminen haittaisi Helsingin seudun uuden kasvusuunnan toteuttamismahdollisuuksia merkittävästi. Alue on voimassa olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa määritelty raideliikenteeseen tukeutuvaksi asemanseudun kehittämisvyöhykkeeksi. Se voitaisiin Kehäradan Kivistön asemaan tukeutuen ottaa rakentamiskäyttöön jo ennen mahdollista Klaukkalan suuntaista rataa (linjaus on voimassa olevassa yleiskaavassa). Hakemuksen mukaiset massamäärät pitäisi pääosin poistaa ennen kuin alue olisi rakentamiskelpoinen.

VANTAA KAUPUNGINHALLITUS









10 §

## **Lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle Rudus Oy:n Sipoon Bastukärin kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / LVA**

VD/2075/11.00.03.00/2015  
LVA/MRA/MSI/THU/PKA

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena Vantaan kaupunginhallitukselta lausuntoa Rudus Oy:n Sipoon Bastukärin kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta. Lausunto tulee antaa viimeistään 5.1.2017. Uudenmaan ELY-keskukselta on saatu lisäaikaa lausunnon antamiselle vuoden 2017 ensimmäiseen kaupunginhallituksen kokoukseen 9.1.2017 asti. Arviointiselostus on yleisön nähtävänä 9.11.2016 - 5.1.2017 mm. Vantaa-infossa, Korsossa (Lumo, Urpiaisentie 14, 01450 Vantaa) internetissä [www.ymparisto.fi/rudusbastukarrsipooYVA](http://www.ymparisto.fi/rudusbastukarrsipooYVA).**

### **Hanke ja sijainti**

Sipoon kunta suunnittelee Bastukärrin työpaikka-alueen laajennusta mm. logistiikkatoimintoja varten. Tämä Bastukärr II-alueen teollisuustonttien rakentaminen edellyttää louhintaa ja Rudus Oy on käynnistänyt ympäristövaikutusten arvioinnin kalliokiviaineksen ottamisesta hankealueella. Samassa yhteydessä yhtiö suunnittelee myös puhtaiden ylijäämämaiden sijoittamista suoja-alueille sekä kierrätysbetonin ja muualta tuotavan raaka-ainelouheen käsittelyä.

Hankealueen pohjoisosassa kulkee Keravantie ja alueen eteläpuolella Jokivarrentie/Sipoontie. Sipoonkorven kansallispuisto sijaitsee hankealueen ja Jokivarrentien eteläpuolella ollen lähimmillään noin 900 m etäisyydellä hankealueen lähimmästä louhinta-alueesta. Pohjois-Nikinmäen asuinalue on lähimmillään noin 750 metrin päässä hanke-alueen rajasta. Bastukärin alueelta ei ole ajoyhteyttä Jokivarrentielle, mutta ajoyhteys sisältyy suunnitelmiin.

### **Arvioitavat vaihtoehdot**

Hankkeen vaihtoehtoja kehitettiin YVA-menettelyn aikana. Tärkein syy oli se, että arviointiin liittyneissä maastokartoituksissa todettiin hankealueella EU:n luontodirektiivin liitteessä IV(a) listatun kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain mukaisesti kielletty. Kompensaatiotoimien ja vaiheistuksen avulla voidaan hankealue rakentaa asemakaavoituksessa suunniteltuun käyttöön ilman, että perhosen populaatio taantuu tai suojelutaso heikkenee.

Arvioitaviksi hankevaihtoehtoiksi laadittiin vaihtoehdot VE 3, VE 4 ja VE 4+.

- Vaihtoehdossa VE 3 louhitaan hankkeen osa-alueet vaiheittain. Lopulliset ottotasot teollisuustonteilla ja EV-alueilla ovat asemakaavasuunnitelmien mukaisia. Ottoalueiden koko on yhteensä noin 70 hehtaaria ja ottomäärä noin 11 miljoonaa kiintokuutiometriä. Maantäyttöä vaihtoehtoon sisältyy 13 hehtaarin alueella noin 3 miljoonaa kuutiometriä. Kierrätyskiviainesta vastaanotettaisiin käsiteltäväksi noin 100 000 tonnia vuodessa.
- Vaihtoehdossa VE 4 kiviainesten louhinta tehdään vaiheittain kuten vaihtoehdossa VE 3 mutta ottoaluetta laajennetaan osa-alueelle F. Louhittavat alueet olisivat yhteensä noin 94 hehtaaria ja ottomäärä noin 14 miljoonaa kiintokuutiometriä. Maantäyttöä vaihtoehtoon sisältyy 37 hehtaarin alueella yhteensä noin 10 miljoonaa kuutiometriä. Kierrätyskiviaineksen käsittely toteutetaan kuten vaihtoehdossa VE 3. Osa-alueella F on lisäksi tarkoitus vastaanottaa ja käsitellä muualta tuotavaa raaka-ainelouhetta, enimmillään noin miljoona tonnia vuodessa.
- Vaihtoehtoon VE 4+ kuuluu VE 4:n mukainen toiminta ja louhinnan syventäminen osa-alueella F. Ottoalueiden koko on sama kuin VE 4:ssä eli yhteensä noin 94 hehtaaria, mutta syvemmälle ulottuvan oton takia ottomäärä on noin 33 miljoonaa kiintokuutiometriä. Maantäyttöä vaihtoehtoon sisältyy 37 hehtaarin alueella yhteensä noin 29 miljoonaa kuutiometriä.
- Vaihtoehto VE 0+ sisältää ainoastaan jo luvitetun ja osin toteutetun louhinnan loppuunsaattamisen osa-alueen B länsiosassa Bastukärr I asemakaavan T-alueella. Logistiikkakeskuksen laajennusta ei toteutettaisi. Louhintaa tehtäisiin noin 4,6 hehtaarin alueella ja ottomäärä olisi noin 0,23 miljoonaa kuutiometriä. Louhinta kestäisi arviolta vuoteen 2020 asti.



## Arvioinnin tulokset

### Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Vaihtoehdoissa VE 3, VE 4 ja VE 4+ vaikutus maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen arvioitiin vähäiseksi kielteiseksi, koska hankealueen maankäyttö muuttuu ja vaikutukset kiviainestointojen aikana ovat lähialueen maankäytölle osin haitallisia. Logistiikka-alueen kehittämisellä on myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja työllisyyteen.

Vaihtoehdossa VE 3 vaikutus kaavoitukseen on kohtalainen ja myönteinen, koska hanke mahdollistaa voimassa ja vireillä olevissa maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa hankealueelle osoitetun maankäytön toteutumisen. Vaihtoehdoissa VE 4 ja VE 4+ vaikutus kaavoitukseen on vähäinen ja myönteinen. Mikäli 4. vaihemaakuntakaava toteutuu luonnoksen mukaisesti, osa-alue F edellyttää tarkempaa kaavoitusta logistiikkatoimintojen sijoittamista varten.

### Maisema ja kulttuuriympäristö

Kiviainestoinnin vaikutusten maisemaan ja kulttuuriympäristöön arvioidaan olevan vähäisiä kaikissa vaihtoehdoissa. Merkittävimmät maisemavaikutukset syntyvät maa-ainesten sijoitustoiminnoista (maisemavallit, täyttömäki), joiden vaikutukset lähimaisemassa eivät ole kuitenkaan vähäistä merkittävimpiä. Suojavallien ja täyttöjen vaikutuksia maisemaan voidaan lieventää ympäristöön sopivalla metsityksellä ja istutuksilla.

### Liikenne

Hankkeen synnyttämä raskaan liikenteen kasvu on kohtalaisen suurta. Hankealueen lähitieverkolle ennustettu liikenteen yleinen kasvu on kuitenkin niin voimakasta, että tieverkolle on tehtävä parantamistoimenpiteitä riippumatta siitä, missä laajuudessa hanke toteutuu. Tämän vuoksi itse hankkeen vaikutukset jäävät vähäisiksi. Hankealueen lähitieverkon suunnittelussa tulee huomioida raskaan liikenteen tarpeet ja vaikutukset. Keravantiellä tämä tarkoittaa mm. liittymien ja niiden valo-ohjauksen suunnittelua raskaan liikenteen tarpeet huomioiden. Jokivarrentiellä tarvitaan todennäköisesti erillinen kevyen liikenteen väylä.

### Melu

Hankkeessa syntyy meluvaikutuksia kiviaineksen louhinnasta ja murskauksesta, louheen ja murskeen kuljetuksista, maa-ainesten kuljetuksista ja sijoittamisesta alueelle sekä kierrätyskiviaineksen ja raaka-ainelouheen käsittelystä ja kuljetuksista. Kaikki vaihtoehdot lisäävät melua hankealueen ympäristössä ja meluavin tilanne on osa-alueen C louhinta. Vaihtoehdojen VE 4 ja VE 4+ sisältämä F-alueen louhinta pidentää vaikutuksen kestoa huomattavasti.

Hankkeen meluvaikutuksia voidaan pienentää louhinnan suunnitellulla, pintamaavalleilla, louhe- ja murskekasojen sijoittelulla sekä työmenetelmien ja laitteiden valinnalla.

### Tärinä ja ilmanpaineaallot

Hankkeessa syntyy tärinävaikutuksia kallion räjäyttämisestä, murskaukseen käytettävistä koneista sekä kuljetusliikenteestä. Kaikissa hankevaihtoehdoissa tärinävaikutuksissa tapahtuu vähäinen kielteinen muutos, sillä tärinän vaikutusalue laajenee kattamaan useita asuinrakennuksia. Tärinän ei kuitenkaan arvioida olevan erityisen häiritsevää. Myös ilmanpaineaallon haitallinen vaikutusalue laajenee kattamaan useita asuinrakennuksia, ja vaikutusten arvioidaan olevan suuruudeltaan kohtalaisia.

### Ilmanlaatu

Hankkeen pääasiallinen ilmanlaatuvaikutus on pölyäminen. Toiminnan pölypäästöt kasvavat ja ovat kaikissa hankevaihtoehdoissa samankaltaiset. Pölypäästöjen vaikutusalueet ovat suhteellisen pieniä. Mikäli maa-aines on kuivaa ja sää on tuulinen, hienojakoinen pöly voi levitä muutaman sadan metrin alueelle. Korkeammat päästöt esiintyvät jaksoittaisesti ja normaalitilanteen pölyvaikutukset ovat leviämislaskelmien perusteella paikallisia, joten toiminta ei todennäköisesti vaikuta lähiasukkaiden viihtyvyyteen eikä heikennä ilmanlaatua merkittävästi tai aiheuta terveydellistä haittaa.

### Luonnonsuojelu

Hankealueen läheisyydessä sijaitsevat Sipoonkorven sekä Sipoonjoen Natura-alueet, joihin kohdistuvia vaikutuksia arvioitiin mm. pölyn leviämismallinnuksen ja hulevesiselvityksen avulla. Mallinnuksen perusteella merkittäviä pölyvaikutuksia tai ilmanlaadun raja-arvojen todennäköisiä



ylityksiä ei etäisyydestä johtuen kohdistu Sipoonkorven Natura-alueelle. Erilliselle Sipoonjoen Natura-arvioinnille ei todettu tarvetta.

#### Ihmisten terveys, elinolot, viihtyisyys ja turvallisuus

Hankevaihtoehtojen väliset erot jäävät sosiaalisten vaikutusten näkökulmasta vähäisiksi. Kaikkien vaihtoehtojen vaikutukset elinoloihin ja viihtyvyyteen on arvioitu kielteisiksi ja suuruudeltaan kokonaisuudessaan kohtalaisiksi, vaikka vaikutusosioiden välillä esiintyy vaihtelua (esimerkiksi vaikutukset asuinvihtyvyyteen ja virkistyskäyttöön ovat erisuuruisia).

#### Arvioinnin tulos ja hankkeen toteuttamiskelpoisuus

Vaihtoehtojen vertailu koottiin arviointiselostuksen vertailutaulukkoon. Hankevaihtoehdot VE 3, VE 4 ja VE 4+ aiheuttaisivat kiviaineshankkeille tyypilliseen tapaan etupäässä eriasteisia, muutamien osin suuria, mutta pääosin vähäisiä tai kohtalaisia negatiivisia ympäristövaikutuksia. Kokonaisuudessaan arvioidut vaihtoehdot osoittautuivat toteuttamiskelpoisiksi. Hankkeen toteuttaminen edellyttää kuitenkin haitallisten vaikutusten lieventämistoimia ja vaikutusten seurantaa. Hankkeen sosiaalinen hyväksyttävyys edellyttää lisäksi avointa tiedotusta ja vuorovaikutusta.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 10**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle liitteen mukainen lausunto Rudus Oy:n Sipoon Bastukärren kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Liitteet:**

- Lausunto Rudus Oy Sipoon Bastukärren kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta
- Karttaliite sijaintialue / Rudus Oy Sipoon Bastukärr
- Karttaliite VE 3 / Rudus Oy Sipoon Bastukärr
- Karttaliite VE 4 / Rudus Oy Sipoon Bastukärr
- Karttaliite VE 4+ / Rudus Oy Sipoon Bastukärr
- Liitetaulukko, vaikutukset tiivistettynä / Rudus Oy Sipoon Bastukärr

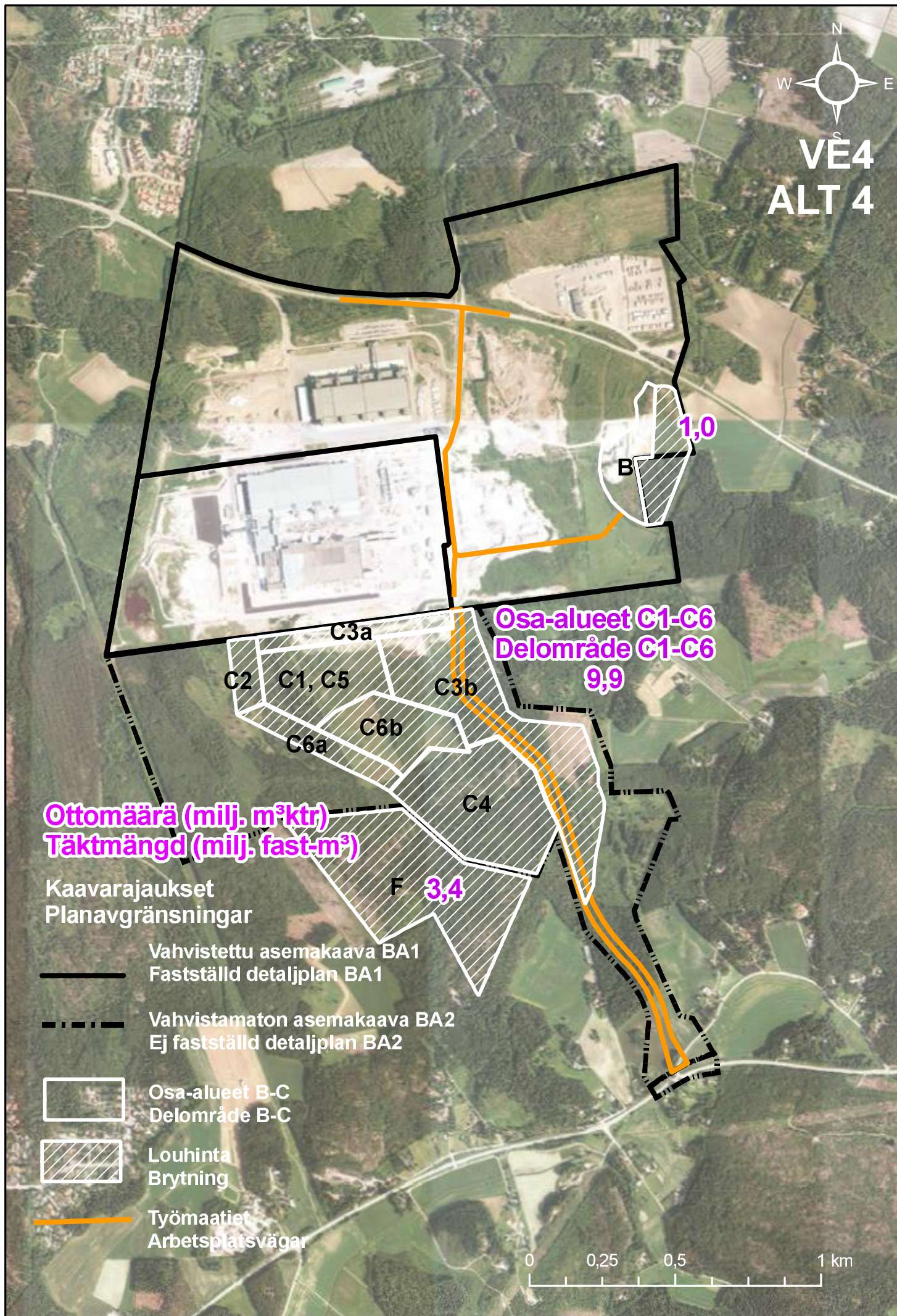
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

#### **Lisätiedot:**

suunnittelija Paula Kankkunen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

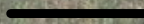
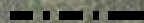
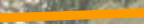






Ottomäärä (milj. m<sup>3</sup>ltr)  
Täktmängd (milj. fast-m<sup>3</sup>)

Kaavarajaukset  
Planavgränsningar

-  Vahvistettu asemakaava BA1  
Fastställd detaljplan BA1
-  Vahvistamaton asemakaava BA2  
Ej fastställd detaljplan BA2
-  Osa-alueet B-C  
Delområde B-C
-  Louhinta  
Brytning
-  Työmaatiet  
Arbetsplatsvägar

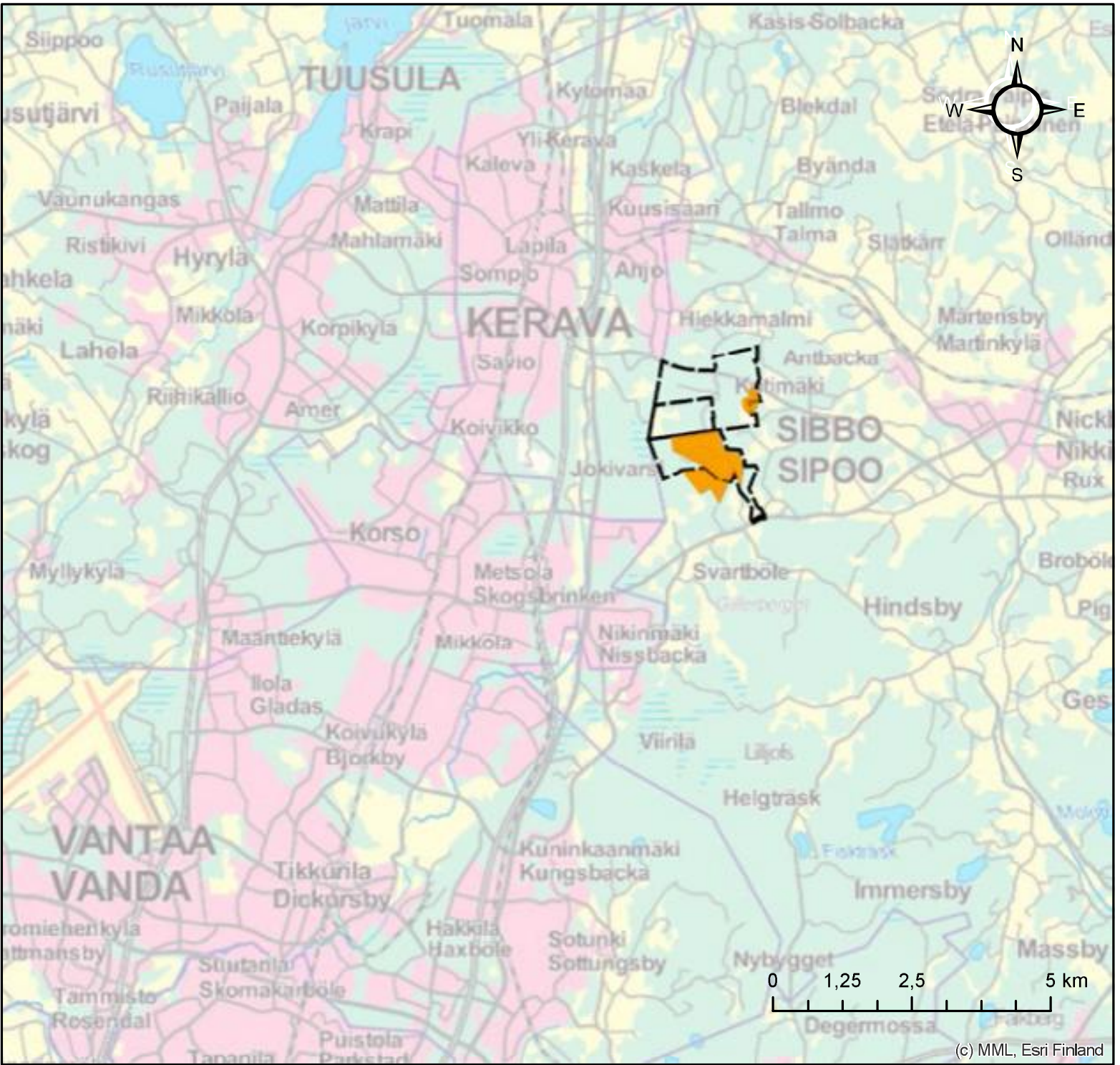
Osa-alueet C1-C6  
Delområde C1-C6  
9,9

1,0

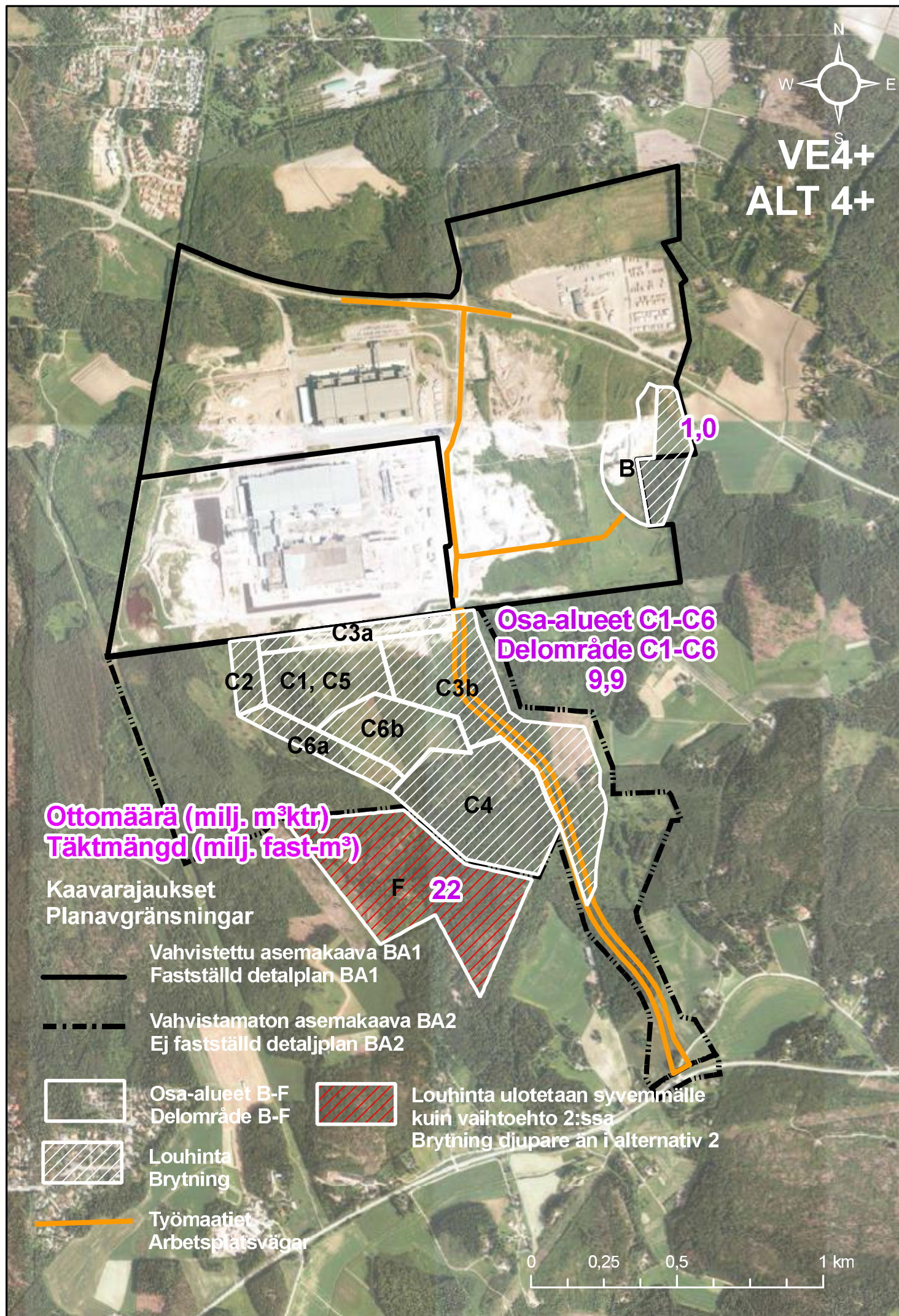
B

0 0,25 0,5 1 km













## Lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle Rudus Oy:n Sipoon Bastukärrin kiviaines-toimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta

VD/2075/11.00.03.00/2015

Ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta antamassaan lausunnossa (Kaupunginhallitus 20.4.2015 § 29) Vantaan kaupunki piti tärkeänä, että arviointiselostuksessa tuodaan eri vaihtoehtojen vaikutukset selkeästi esille, minkä suuruisia vaikutukset ovat ja miten haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää. Arviointiselostus vastaa osaltaan tähän. Esimerkiksi vaikutusten merkittävyyttä on havainnollistettu värillisillä taulukoilla. Arvioinnin tuloksena ei nostettu yhtä vaihtoehtoa toisia paremmaksi. Avoimeksi jättäminen mahdollistaa kuitenkin hankkeen toteuttamisen tulevaisuudessa monella tavalla.

Hankkeen aiheuttamia melutasoja ympäröivälle alueelle on arvioitu perinteisillä melukartoilla, melun ohjearvoihin verraten, eikä nykytilanteen melutasoja ole kuvattu. Kartat sinänsä ovat selkeitä sisältäen myös erilliset kartat melulähteiden sijainneista. On kuitenkin vaikeaa arvioida, minkälaista muutosta melutasoissa hankkeen toteuttaminen tarkoittaisi nykytilanteeseen verrattuna. On myös kyseenalaista, olisiko vaikutuksen merkittävyys enää kohtalainen, jos melutaso useilla asuinalueilla olisi koko päivääajan ohjearvon tuntumassa ja monella muullakin alueella toiminnan melu muodostuisi päivittäiseksi taustameluksi. Merkittävyydeltään suuri vaikutus hankkeella olisi arviointimenetelmän mukaan vain, jos meluohjearvot ylittyvät.

Pohjavesivaikutuksissa todettiin, että yksityisten talousvesikaivojen kuivumiseen tulee varautua ja varmistaa kiinteistöjen talousveden saanti. Arviointiselostuksessa ei ole kuitenkaan mainittu, miten talousveden riittävyys varmistettaisiin, järjestäisikö hankkeen toteuttaja esimerkiksi liittämisen vesijohtoverkostoon.

Arvioinnin epävarmuustekijöihin voidaan lukea hankkeen ajallisesti pitkä kesto. Esimerkiksi Vantaata lähimmälle osa-alueelle tulisi toimintaa vasta 30 vuoden kuluttua. Osin tämän takia mahdollisen eteläisen liittymän vaikutuksia esimerkiksi liikennemelun näkökulmasta Jokivarrentielle/Sipoontielle ei ole pystytty kunnolla arvioimaan. Arvioinnissa ei ole otettu huomioon alueen tuottaman liikenteen suuntautumisen mahdollisia muutoksia Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien kehittyessä. Ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta antamassaan lausunnossaan Vantaan kaupunki totesi, että Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksen mukaiset yhteydet Järvenpää-Kt 45 sekä Kehä IV (maantien 152 jatke) tulee ottaa mukaan lopullisen teollisuus- ja varastoalueen liikennetarkasteluihin. Näin saadaan esiin pitkäaikaiset liikenteelliset vaikutukset joita Bastukärrin alueen eteläisellä liittymällä on. Poikittaisyhteyksien muutoksia ei kuitenkaan ole otettu huomioon, eikä hankealueen lopullisen käyttötarkoituksen vaikutuksia ole tutkittu ollenkaan.

Vantaan kaupunki on Bastukärr II -asemakaavan lausuntovaiheessa (syksy 2012) vastustanut Bastukärrin eteläistä tieyhteyttä, ja tuonut asian esiin Bastukärr YVA:n ohjelmasta antamassaan lausunnossa. Kaupunki on myös 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa (KV 7.3.2016) ja muistutuksessa (8.12.2016) vaatinut, että Bastukärrin logistiikka-alueen laajennus etelään poistetaan. Maakuntakaavaehdotuksen Bastukärrin aluerajaus on ilman selvityksiä ja ilman Vantaan kaupungin kanssa käytyjä keskusteluja laajennettu ulottumaan eteläpuoliselle maantielle 1521 asti (Jokivarrentie / Sipoontie), mistä liikennöinti VT4:lle tapahtuisi jo rakennetun Nikinmäen pientaloalueen läpi. Vantaan kaupunki katsoo, että eteläinen yhteys poistetaan kunnes asia on tutkittu kunnolla.

■ *Taulukko 26-1. Tiivistelmä tarkasteltujen vaihtoehtojen merkittävyydestä*

|                             | negatiivinen      |       |             |          | ei<br>muutosta   | positiivinen |             |       |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------|-------------|----------|------------------|--------------|-------------|-------|-------------------|
| Vaikutusten<br>merkittävyys | erittäin<br>suuri | suuri | kohtalainen | vähäinen | ei<br>merkitystä | vähäinen     | kohtalainen | suuri | erittäin<br>suuri |

|                                                      | VE 0+         | VE 3          | VE 4          | VE 4+         |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö<br/>kaavoitus</b> | kohtalainen   | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>maankäyttö</b>                                    | ei merkitystä | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>Maisema ja kulttuuriympäristö</b>                 | ei merkitystä | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>Liikenne</b>                                      | ei merkitystä | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>Melu</b>                                          | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | kohtalainen   |
| <b>Tärinä</b>                                        | ei merkitystä | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>Ilmanpaineaalto</b>                               | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | kohtalainen   |
| <b>Ilmanlaatu</b>                                    | ei merkitystä | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>Maa- ja kallioperä sekä pohjavedet</b>            | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | suuri         |
| <b>Pintavedet<br/>P = Parmanoja</b>                  | ei merkitystä | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>K = Keravanjoki</b>                               | ei merkitystä | ei merkitystä | ei merkitystä | ei merkitystä |
| <b>R = Ruddammsbäcken</b>                            | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | kohtalainen   |
| <b>S = Sipoonjoki</b>                                | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | kohtalainen   |
| <b>Kalasto ja pohjaeliöstö<br/>P = Parmanoja</b>     | ei merkitystä | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |
| <b>K = Keravanjoki</b>                               | ei merkitystä | ei merkitystä | ei merkitystä | ei merkitystä |
| <b>R = Ruddammsbäcken</b>                            | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | kohtalainen   |
| <b>S = Sipoonjoki</b>                                | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | kohtalainen   |
| <b>Kasvillisuus ja eläimistö</b>                     | ei merkitystä | suuri         | suuri         | suuri         |
| <b>Sosiaaliset vaikutukset</b>                       | ei merkitystä | kohtalainen   | kohtalainen   | kohtalainen   |
| <b>Ympäristöriskit ja häiriötilanteet</b>            | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      | vähäinen      |



11 § **Taiteen konsepti, Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkorttelit 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2 (asemakaava nro 230800), 23. Kivistö / LVA**

VD/10872/10.02.08.02/2016  
LVA/A-RK/SRU

**Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2 taiteen konsepti** koskee kortteleita 23195, 23196 tontteja 1 ja 2. Kivistön (ent. Marja-Vantaan) vision yksi keskeinen tavoite on tuoda taide osaksi kaikkea rakentamista. Tavoite taiteesta osana arkiympäristöä konkretisoituu Keimolanmäen ja Kivistön keskustan eri asemakaavatöissä ja niiden määräyksissä. Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen (eli Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600) aineistoon liittyy Kivistön keskustan Taideohjeen luonnos. Luonnokseen on koottu taiteen keskeiset teemat jatkossa erillisinä kaavatöinä etenevää suunnittelua varten. Koko keskustaa varten on laadittu myös julkisten ulkotilojen visuaalista suunnittelua ohjaamaan Design Manual, jonka Vantaan kuntatekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaos (KUJA) hyväksyi 22.11.2011. Kivistön keskustan Taideohjeen luonnoksen pohjalta on jo laadittu Asuntomessualueen taideohje osana asemakaavatyötä nro 231000, Kivistön koulun ympäristön taiteen konsepti osana asemakaavatyötä nro 231600 ja Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 Taiteen konsepti osana asemakaavatöitä nro 230900 ja nro 231300. Esimerkiksi Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 Taiteen konsepti laadittiin yhteistyössä toteutuskumppaneiden taiteilijoiden kanssa. Suunnitteluprosessi oli toimiva ja suuri osa teoksista on jo toteutettu tältä pohjalta.

Muun keskustan tavoin Kivistön kaupunkikeskuksen (230800) asemakaavamääräyksissä edellytetään, että taide tulee tuoda osaksi kaikkea rakennus- ja ympäristösuunnittelua suunnittelun alusta alkaen.

Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2 taiteen konsepti sisältää aineistoa siitä, miten Bonava ja Skanska toteuttavat taideteemoja asuinkortteleihinsa. Taiteen teemana on kivi.

Taiteen konsepti ei sisällä eri taideaiheiden tarkkoja toteutussuunnitelmia vaan kertoo taiteen teemoista. Rakennusten ja ympäristön toteutussuunnittelun yhteydessä laaditaan hankekohtaiset taiteen toteutussuunnitelmat.

### **Taiteen konseptin valmisteluun osallistuneet**

Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2 taiteen konsepti on laadittu Kivistön asemakaavayksikössä arkkitehti ja TaM Anna-Riitta Kujalan johdolla yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Taideteemojen kehittämisessä on ollut mukana kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan keskuksen ja Vantaan Taidemuseon asiantuntijat (kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen, projektisuunnittelija Seija Tulonen, julkisen taiteen kuraattori Anne Kaarna-Suomi). Taideaineiston on tuottanut taiteilija Pertti Kukkonen Bonavan ja Skanskan tilaamana.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 11**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:**

Päätetään, että taiteen konsepti hyväksytään noudatettavaksi ohjeellisena.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2 Taiteen konsepti 19.12.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 839 29306 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kivistön kaupunkikeskuksen

## TAITEEN KONSEPTI

Asuinkorttelit 23195 ja 23196 tontit 1 ja 2, LPA

Kaupunkisuunnittelulautakunta

19.12.2016

TAITEEN TEEMANA on kivi pohjautuen alempaan alueen taidekonseptiin.

Taide kohdennetaan tontikohtaisesti käyttäen aiheena kiveä, sen tarinoita, värejä ja muotoja. Teosten materiaalina käytetään kiveä, lasia ja väribetonia.

Jokaiselle tontille suunnitellaan yksilöllinen taidekalusteryhmä. Sisääntulojen yhteyteen elementtiseinään toteutetaan graafisella betonimenetelmällä tms. teemaan liittyvä taideaihe. Taideaihe on sisääntuloissa sekä sisäpihan että kadun puolella. Taidekalusteet ja seinäteokset liittyvät toisiinsa värien, muotojen sekä aihemaailman kautta.

KORTTELI 23195

KORTTELI 23196 tontit 1 ja 2

Teokset valmistetaan ja asennetaan rakennusvaiheen mukaisesti tonttirajoja noudattaen.

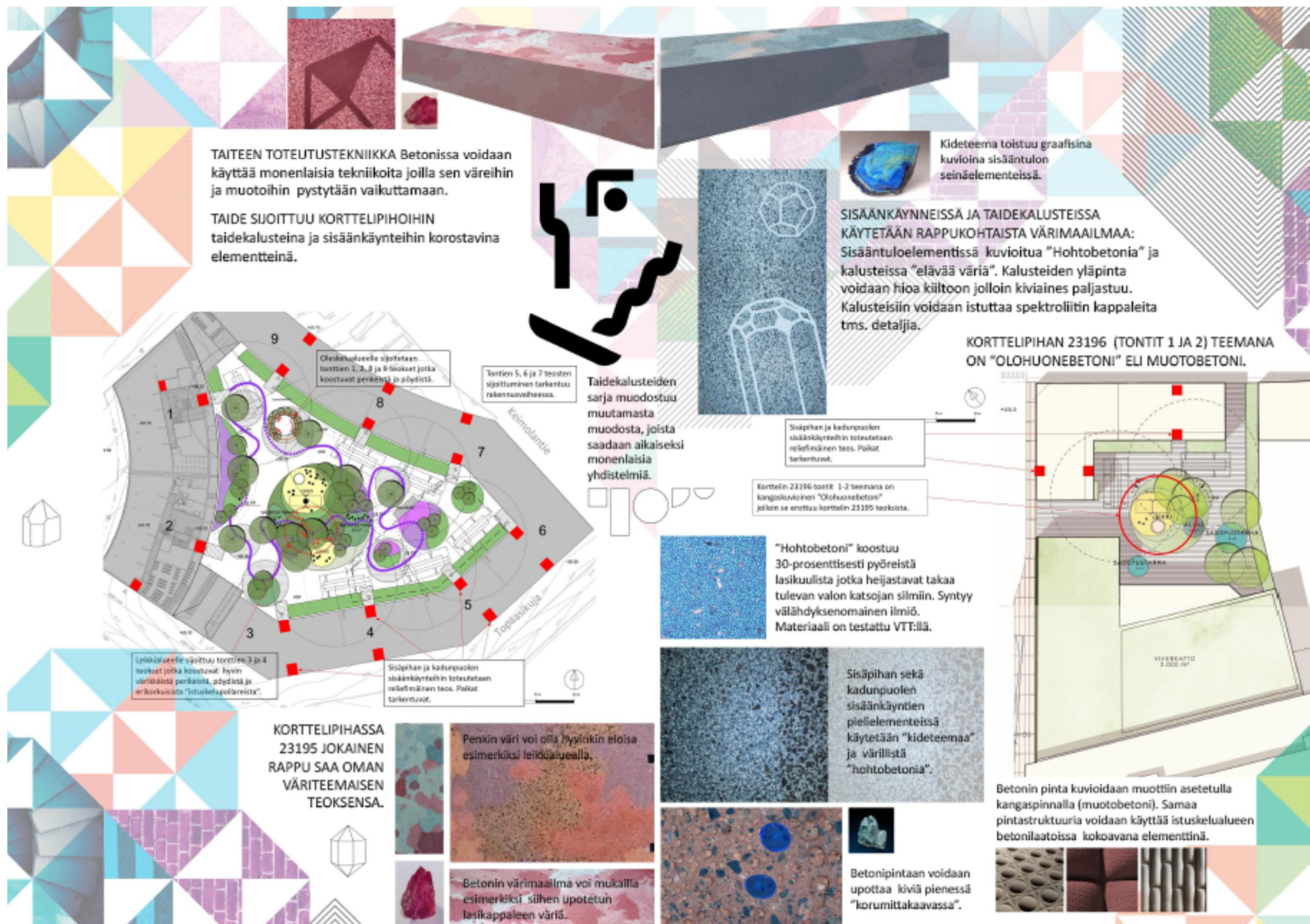
Taidekalusteet liitetään yhteen piha-alueen kiertävällä laatoituksella joka suunnitellaan yhteistyössä pihasuunnittelijan kanssa.

KIVISTÖN VISIO TIIVISTYY KOLMEEN TEEMAAN: TOIMINNALLISUUS, VISUAALISUUS JA KESTÄVÄ YMPÄRISTÖ. Visiossa visuaalisuudelle on määritetty sanapari taidekaupunki. Taidekaupungissa taide on läsnä arjessa. Kulttuuri puhalttaa kaupungin elämään.

Arjen hyvinvoinnin edistäminen taiteen avulla on keskeinen pyrkimys Kivistön suunnittelussa. Kivistössä keskusta-asumisen tavoitteena on synnyttää kotikaupunkikulttuuria aidoimmillaan; jokapäiväiseen elämään luontevasti nivoutuva taidemaailma tukee kaupungin ja kaupunkilaisten kulttuurista kasvua ja henkistä hyvinvointia kokonaisuudessaan.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavamääräysten laatupykälään on kirjattu: TAIDE TULEE LIITTÄÄ JO ALKUVAIHEESSA KAIKKEEN ARKKITEHTUURI- JA YMPÄRISTÖSUUNNITTELUUN. Näin määräyksen kautta taide nostetaan alueen laadun takaajaksi.

TAIDESUUNNITTELU ETENEE yhtäaikaisesti piha- ja rakennussuunnittelun kanssa samalla tarkentuen.







## 12 § Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos nro 002299 / LM-H

VD/10823/10.00.01.05/2016  
LM-H/HW/AVP/MVä

**VVO Vuokratalot Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002299 osoitteessa Kielotie 34-36. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja VVO Vuokratalot Oy ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräälan luovutuksesta VVO Vuokratalot Oy luovuttaa kaupungille määräälan, joka on asemakaavan muutoksen nro 002299 mukaista katualuetta.**

VVO Vuokratalot Oy on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen Tikkurilassa korttelissa 61136 omistamia kiinteistöjä 92-421-12-442, 92-421-12-798, 92-421-12-796 ja 92-421-12-797 (sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3800 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksella nro 002299 sopimusalueelle saa rakentaa 7800 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostaloja, sekä 250 k-m<sup>2</sup> liikehuoneistoja. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002299 sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 4250 k-m<sup>2</sup>. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002299 liittyen VVO Vuokratalot Oy sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja VVO Vuokratalot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin seuraavaa:

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukaista käyttöä varten Kielotien puolella sijaitsevaa nykyistä bussipysäkkiä on siirrettävä. Kaupunki huolehtii bussipysäkin siirtämisestä asemakaavamuutoksen voimaantulon ja rakennusluvan myöntämisen jälkeen 18 kk kuluessa siitä kun yhtiö on kirjallisesti pyytänyt bussipysäkin siirtämistä. Yhtiö on antanut luvan bussipysäkin sijoittamiseksi sopimusalueelle. Siirrettävän bussipysäkin sijainti on ohjeellisesti osoitettu liitteessä A1.

**VVO Vuokratalot Oy maksaa** Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **789 150 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002299 tultua voimaan. Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 789 150 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodosta on kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa sovittu, että asemakaavamuutosalueella yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään 1 370 k-m<sup>2</sup> on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

**Esisopimuksella määräälan luovutuksesta** varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja VVO Vuokratalot Oy sopivat seuraavaa:

**VVO Vuokratalot Oy luovuttaa** Vantaan kaupungille n.17 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräälan Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan tilasta 92-421-12-797. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002299 osoitettu katualueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002299 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus



## Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 12

### Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VVO Vuokratalot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002299 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisuonteisia tarkennuksia.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen liite, kartta sopimusalueesta
- Esisopimuksen liite, kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

### Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447

kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002299 kaupunginosa 61, Tikkurila**

VVO Vuokratalot Oy on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 61136 omistamia kiinteistöjä 92-421-12-442, 92-421-12-798, 92-421-12-796 ja 92-421-12-797 kaupunginosassa 61, Tikkurila (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu asutokerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3800 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksella nro 002299 sopimusalueelle saa rakentaa 7800 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostaloja (asemakaavamerkintä AK), sekä 250 k-m<sup>2</sup> liikehuoneistoja (asemakaavamerkintä kl). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002299 [päivätty 29.8.2016] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 4250 k-m<sup>2</sup>. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen nro 002299 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen VVO Vuokratalot Oy sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja VVO Vuokratalot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille.

## **A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

### **1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **VVO Vuokratalot Oy (Y: 2303701-7)**,  
PL 40, 00301 HELSINKI  
(jäljempänä **Yhtiö**).

### **2. TARKOITUS**

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### **3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN**

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukaista käyttöä varten Kielotien puolella sijaitsevaa nykyistä bussipysäkkiä on siirrettävä. Kaupunki huolehtii bussipysäkin siirtämisestä asemakaavamuutoksen voimaantulon ja rakennusluvan myöntämisen jälkeen 18kk kuluessa siitä kun Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt bussipysäkin siirtämistä. Yhtiö on antanut luvan bussipysäkin sijoittamiseksi sopimusalueelle. Siirrettävän bussipysäkin sijainti on ohjeellisesti osoitettu liitteessä A1.

### **4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN**



Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 789 150 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002299 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 789 150 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

## **5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN**

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

## **6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO**

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään 1 370 k-m<sup>2</sup> on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m<sup>2</sup>.

## **7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

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

## **8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

## **9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

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

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

## 10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002299 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002299 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002299, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

---

## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja VVO Vuokratalot Oy (Y: 2303701-7), jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

### B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002174 on tullut voimaan.

### B.II LUOVUTUSKIRJA

#### Luovuttaja:

VVO Vuokratalot Oy (Y: 2303701-7)  
PL 40  
00301 Helsinki  
(jäljempänä **Yhtiö**).

#### Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).

#### Luovutuksen kohde:

N. 17 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-421-12-797, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002299 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

#### Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

## 1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

## 2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

## 3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Tilaa rasittaa pp.kk.2016 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset.

Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnityksen poistaa.

- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

## 4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

## 5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

## 6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 7. MAAPERÄ

Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä

Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

### **B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT**

#### **1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täytynyt. Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002299 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

#### **2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määrään luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi VVO Vuokratalot Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla < < kuuta 2016

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

<

**VVO Vuokratalot Oy**  
puolesta

---

<

Kaupanvahvistajan todistu

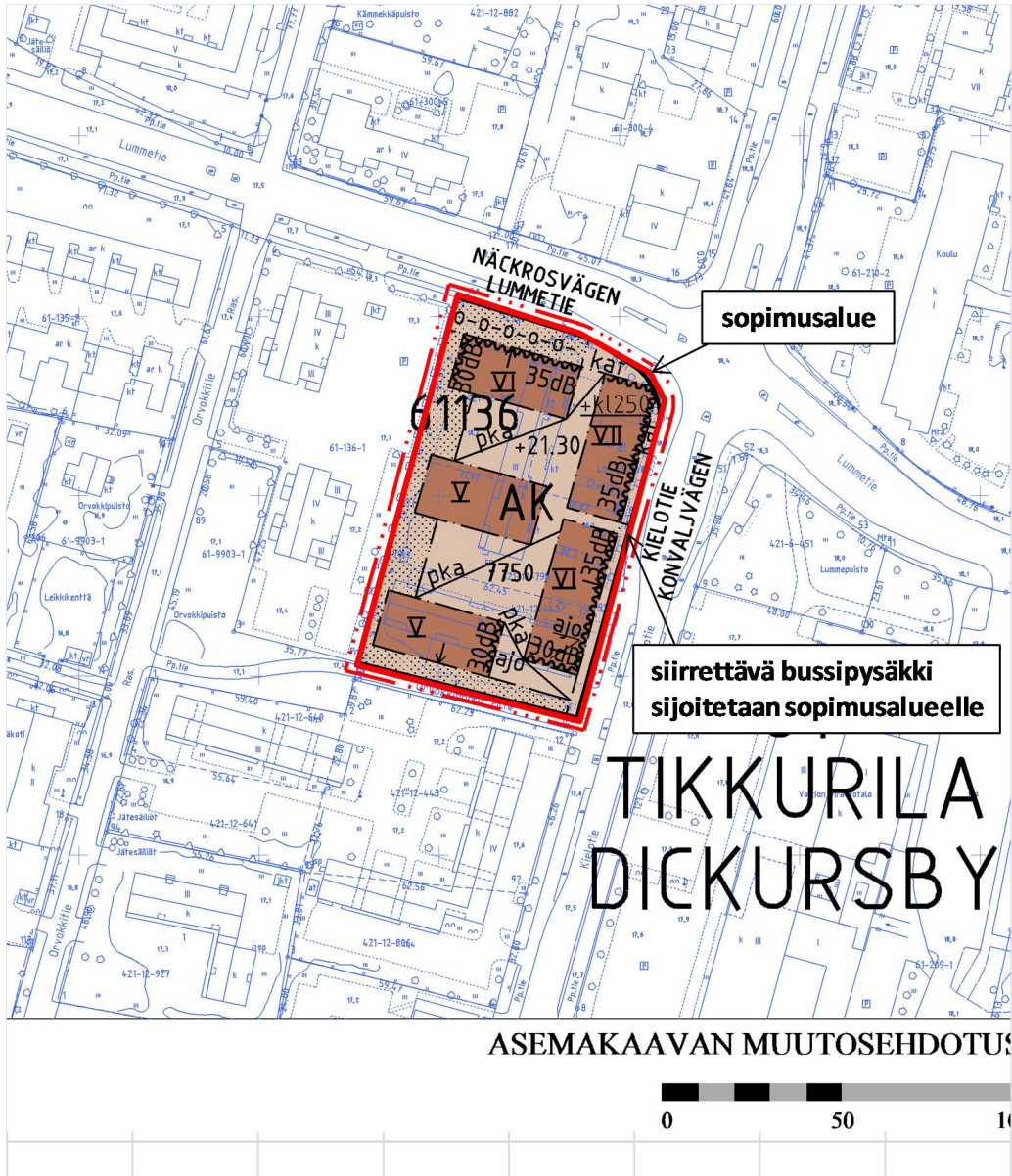
**LIITEET**

- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: luovutettava määräala

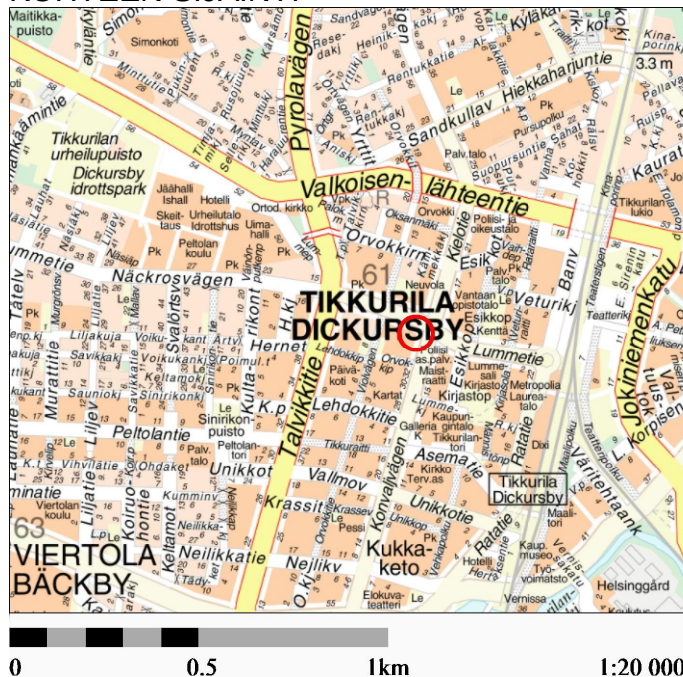


## Liite A1

sopimusalue (punaisella rajattu) asemakaavanmuutos nro. 002299 kartta päivätty 7.10.2016



## KOHTEEN SIJAINTI



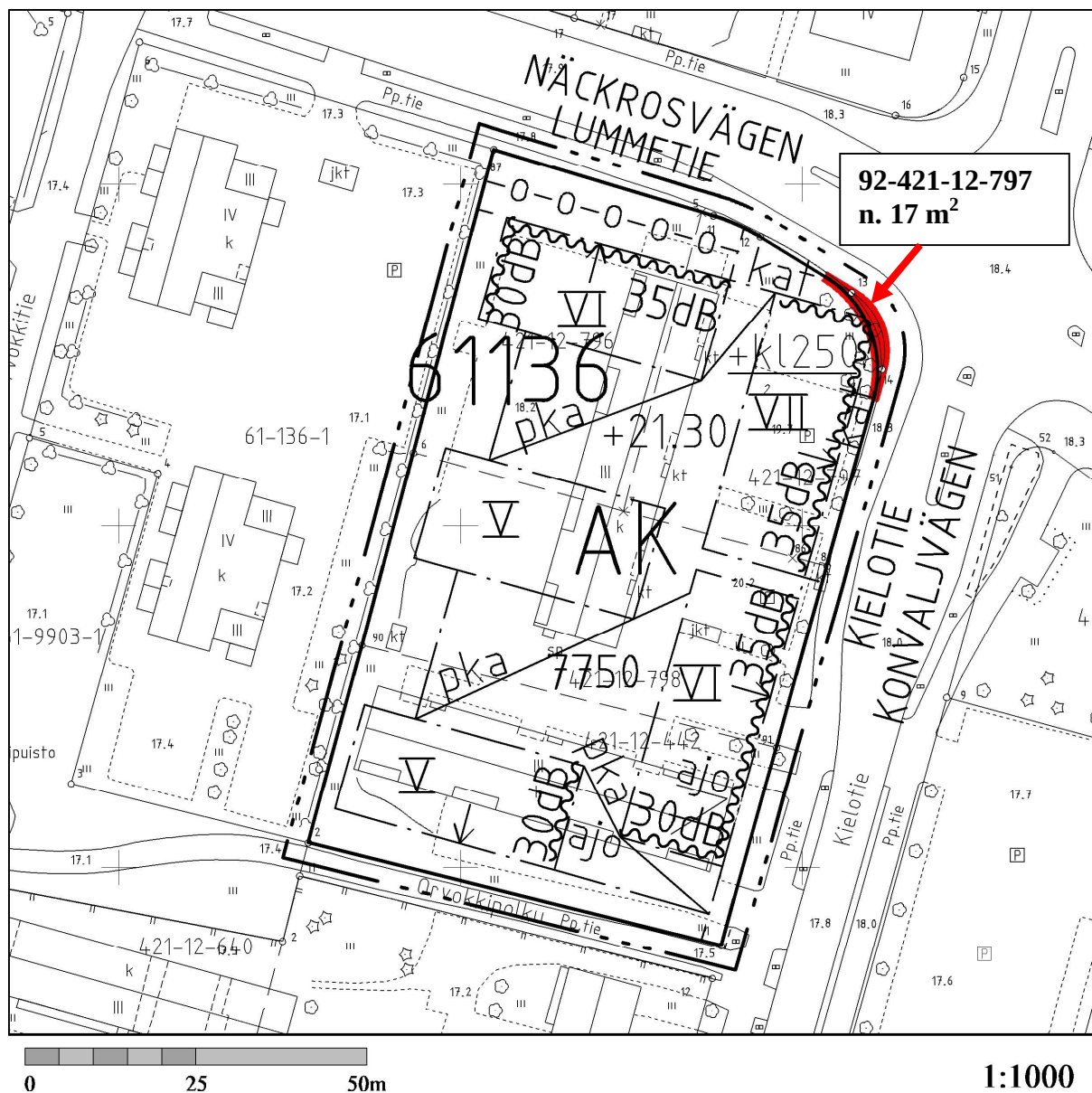
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
LUOVUTUKSESTA  
(katua) /  
VVO Vuokratalot Oy**

**YPA/AVP**

**Kaupunginosa: TIKKURILA (61)**

**Kylä: TIKKURILA (421)**

**n. 17 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-421-12-797**





13 §

## Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt / LM-H

VD/10741/10.00.02.03/2016

LM-H/ATI/HV

**Kaupunginhallitus hyväksyi 20.6.2016 Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksen, jossa esitetään toimistorakennuksen sijainniksi valtion omistamaa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimaa kiinteistöä osoitteessa Kielotie 15. Tikkurilan kaavarungossa Senaatin kiinteistö sekä sen pohjoispuolella oleva kaupungin pieni puistoalue on esitetty täydennysrakentamiskohteeksi. Tämän alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa kaavarungon mukaisesti muun muassa asuinkerrostaloille, toimistorakennukselle sekä päiväkodille. Kaupunki antaa Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvarauksen omistamalleen puistoalueelle, jotta Senaatti voi suunnitella koko alueen em. tarkoitukseen.**

Suomen valtion omistama ja Senaatin hallinnoima kiinteistö 92-61-209-1 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka pinta-ala on 15.098 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1970 valmistunut 6.248 m<sup>2</sup>:n rakennus. Kielotien ja Lummetien risteyksessä sijaitsevan kaupungin puistokiinteistön 92-421-6-451 pinta-ala on 1.577 m<sup>2</sup>.

Toimistotalo sijoitetaan suunnittelualueen eteläosaan. Loppuosa alueesta suunnitellaan asuinkerrostaloille. Päiväkotitoimitus sijoitetaan suunnittelualueella asuinkerrostalojen yhteyteen siten, että päiväkodin piha voi sijaita suunnittelualueen itäpuolella nykyisellä ns. kirjaston pysäköintialueella.

Maankäyttötoimi ja Senaatti ovat neuvotelleet kyseessä olevan alueen suunnittelun päämääristä. Neuvotteluissa on päädytty siihen, että kaupunki antaa Senaatille suunnitteluvarauksen seuraavin suunnitteluperiaattein ja ehdoin:

### SUUNNITTELUPERIAATTEET

- Suunnittelualue koostuu Senaatin omistamasta kiinteistöstä 92-61-209-1 (15.098 m<sup>2</sup>) sekä kaupungin omistamasta puistokiinteistöstä 92-421-6-451 (1.577 m<sup>2</sup>). Suunnittelualue on osoitettu liitteessä.
- Toimistorakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta noin 10.000-12.000 k-m<sup>2</sup> suunnittelualueen eteläosasta. Lisäksi toimistorakennuksen kellariin varataan arkistolle tilaa noin 1.300 m<sup>2</sup>.
- Päiväkodille varataan rakennusoikeutta noin 1.500 k-m<sup>2</sup>, joka sijoitetaan asuinkerrostalojen yhteyteen. Päiväkodin piha voi sijaita suunnittelualueen itäpuolella nykyisellä ns. kirjaston pysäköintialueella.
- Loppuosa suunnittelualueesta osoitetaan asuinkerrostaloille.
- Kielotien katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja.
- Rakennusten korkeus on korkeimmillaan suunnittelualueen pohjoisosassa 8 kerrosta ja eteläosassa vähemmän.
- Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa asemakaavan mukaista Kirjastopuistoa laajennetaan liitteen mukaisesti suunnittelualueelle.
- Lummekujaa levennetään 5 m pohjoisreunasta liitteen mukaisesti.
- Orvokkipolku jatkuu suunnittelualueen läpi kevyen liikenteen yhteytenä likimääräisesti liitteen mukaisesti.
- Pysäköinti sijoitetaan maanalaisen tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Toimistorakennuksen pysäköintipaikoista osa voidaan sijoittaa olemassa oleviin kaupungin omistamien pysäköintiyhtiöiden pysäköintilaitoksiin. Lisäksi vuorottaispysäköinnin mahdollisuutta tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

### MUUT EHDOT

- Senaatti vastaa suunnitteluun ja asemakaavamuutokseen mahdollisesti tarvittavien erillisselvitysten laatimisesta.
- Kaupunki vastaa toimistorakennuksen suunnittelun kustannuksista.
- Kaupunki vuokraa päiväkodin tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella osapuolten yhdessä sopimalla käyväällä vuokrahinnalla.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin tai valtion omistaman alueen myynnistä tai luovutuksesta.
- Kaupunki ja suunnitteluvarauksen saaja neuvottelevat tarvittavat sopimukset asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi ennen kuin kaavamuutosehdotus viedään luottamusmieselinten käsittelyyn. Tällaisia sopimuksia ovat mm. maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimukset sisältävät mm. seuraavat asiat:



- o Kaupungin omistaman maa-alueen myynti
    - Kaupunki myy omistamastaan kiinteistöstä 92-421-6-451 kaavamuutoksella korttelialueeksi osoitetun osan Senaatille tai Senaatin määräämälle tai määräämille taholle.
    - Kaupungin kauppahinta määräytyy suunnittelualueen laskennallisen kokonaiskauppahinnan perusteella. Laskennallinen kokonaiskauppahinta lasketaan koko suunnittelualueelle osoitetun rakennusoikeuden sekä hyväksytyjen asutokerrostalotonttien tarjousten k-m<sup>2</sup> -hintojen perusteella.
    - Kokonaiskauppahinta jaetaan kaupungin ja Senaatin välillä kummankin suunnittelualueella omistaman maa-alueiden pinta-alojen suhteessa (kaupunki n. 9 %, Senaatti n. 91 %).
    - Suunnittelualueen ulkopuolelta osoitettua päiväkodin piha-aluetta ei lasketa ko. alueen omistajan pinta-alaan.
  - o Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisen yhdyskuntarakentamisen korvaus
    - Senaatti maksaa kaupungille yllä mainitun korvauksen, joka vastaa 50 % kaavamuutoksen Senaatille tuomasta arvonnoususta. Korvauksen maksetaan joko rahasuorituksena tai maan luovutuksena.
    - Mikäli luovutuksen kohteena on toimistorakennusoikeus ja/tai päiväkodin rakennusoikeus, niiden luovutusarvo lasketaan yksikköhinnan 600 euroa/k-m<sup>2</sup> perusteella. Mikäli korvauksen suuruus ja maanluovutuksen arvo eivät vastaa toisiaan, erotus maksetaan rahakorvauksena.
    - Senaatin omistaman alueen arvonnousu lasketaan seuraavasti:
      - Voimassaolevassa asemakaavassa Senaatin omistama kiinteistö on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) rakennusoikeudella 10.200 k-m<sup>2</sup>, jonka rakennusoikeuden yksikköhinta on 350 euroa/ k-m<sup>2</sup>.
      - Kaavamuutoksen mukainen arvo yhdyskuntarakentamisen korvauksen laskemista varten määräytyy edellä esitetyn suunnittelualueen Senaatin osuuden mukaisesti asunto-, toimisto- sekä päiväkotirakennusoikeuden arvon 600 euroa/k-m<sup>2</sup> perusteella sekä ARA-rakennusoikeuden arvo ARA:n määräämään enimmäistonttihintaan.
      - Arvonnousu saadaan vähentämällä kaavamuutoksen Senaatin osuuden mukaisesta rakennusoikeuden arvosta voimassaolevan kaavan rakennusoikeuden arvo ja kiinteistöllä olevien rakennuksen ja rakenteiden purkukustannukset.
  - o Suunnittelualueen asuntorakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään noin 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Lisäksi asuntorakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona siten, että vähintään noin 20 % asuntotuotannosta on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja enintään noin 10 % lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja
  - o Kaupunki voi yksipuolisesti purkaa suunnitteluvarauksen, mikäli objektiivisesti arvioiden on selvää, että suunnittelu ei johda tämän suunnitteluvarauspäätöksen mukaiseen tulokseen.
  - o Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä edellä on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
    - varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
    - kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
    - kaupunki yksipuolisesti purkaa suunnitteluvarauksen.
- Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 asti.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 13

### Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Senaatti-kiinteistöille karttaliitteessä osoitetulle kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-421-6-451 esittelyosassa sanotuin suunnitteluperiaattein ja ehdoin.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Suunnitteluvarausalue ja suunnittelualue

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

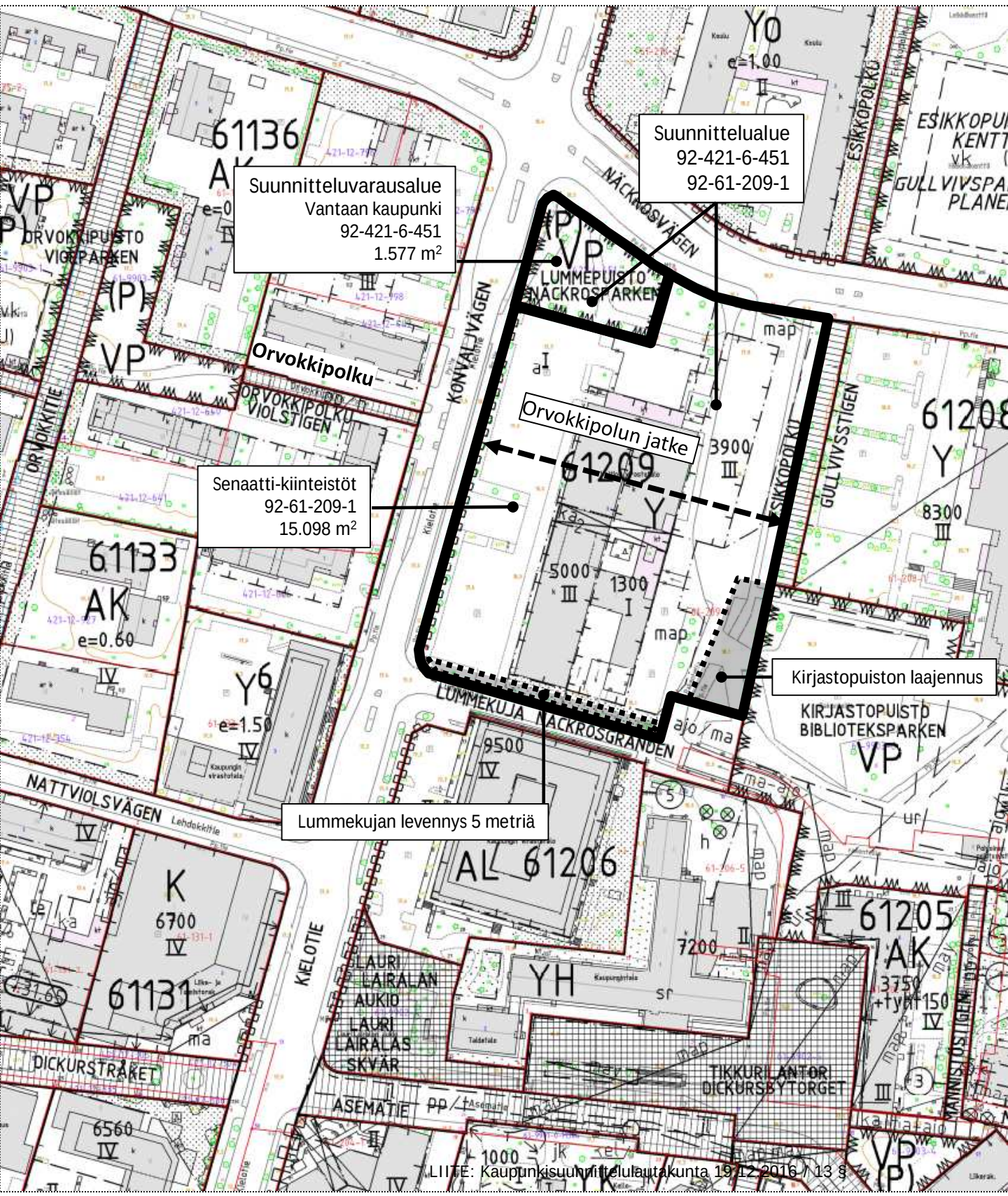
Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen. puh. 09 8392 2241  
aluearkkitehti Asta Tirkkonen. puh. 09 8392 6185  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt  
Suunnitteluvarausalue sekä suunnittelualue





14 § **Tontin 70118/8 myynti Leinelästä / Asunto Oy Vantaa Tapiotar / c/o Skanska Talonrakennus Oy / LM-H**

VD/2124/10.00.02.00/2016  
LM-H/MH

**Esitetään tontin 70118/8 myymistä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 626 900 eurolla.**

Rakentaminen on käynnistynyt Leinelän korttelissa 70118, johon Skanska rakentaa 103 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, Asuntosäätiö toteuttaa 64 asumisoikeusasuntoa ja VVO 70 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa sekä Skanska ja Lemminkäinen rakentavat molemmat omistusasuntokohteet. Lisäksi kortteliin rakennetaan viittä asuntotonttia palveleva yhteinen pysäköintilaitos.

**Skanska Talonrakennus Oy:n** suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 70118/8 yhteensä 71 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto, joka vuokraa sen Skanskan toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Tapiotar -nimiselle yhtiölle.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen kohdassa 5.4 todetaan, että toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla ennen kuin kaupunki myy sille seuraavalta toteutusalueelta tontin. Tämä ehto toteutuu Skanskan kohdalla.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 630 k-m<sup>2</sup>. Rakennusluvassa on myönnetty 110 k-m<sup>2</sup> lisää rakennusoikeutta. Kokonaisrakennusoikeus on siis yhteensä 3 740 k-m<sup>2</sup>. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70118/8 hinnaksi tulee 435 euroa/k-m<sup>2</sup> ja kauppahinnaksi saadaan 3 740 k-m<sup>2</sup> x 435 euroa/k-m<sup>2</sup> = 1 626 900 euroa.

Myyjällä on oikeus periä tontista 70118/8 lisäkauppahintaa (435 euroa/k-m<sup>2</sup>), mikäli tontille 70118/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 630 k-m<sup>2</sup>). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Tontilla sijaitseva sähköjohto tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 14**

**Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle Koivukylän korttelin 70118 tontti nro 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 626 900 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Tapiotar -nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70118 tontti nro 8.
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan tekniseläluonteisia tarkennuksia.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

1. Skanska Talonrakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.



---

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Kartta tontista 70118/8 myynti
- Johtokartta tontista 70118/8

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

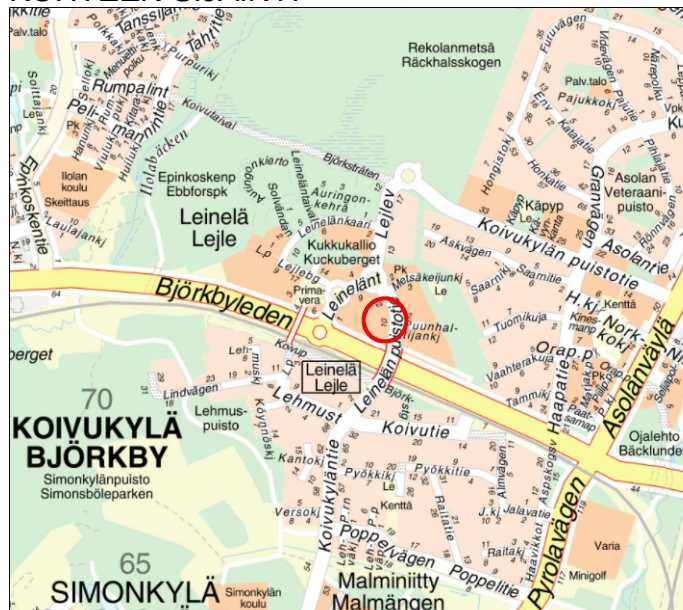
Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

**Lisätiedot:**

asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



## KOHTTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYNTI /**  
**Asunto Oy Vantaa Tapiotar /**  
**c/o Skanska Talonrakennus Oy**

**YPA/MH**

**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

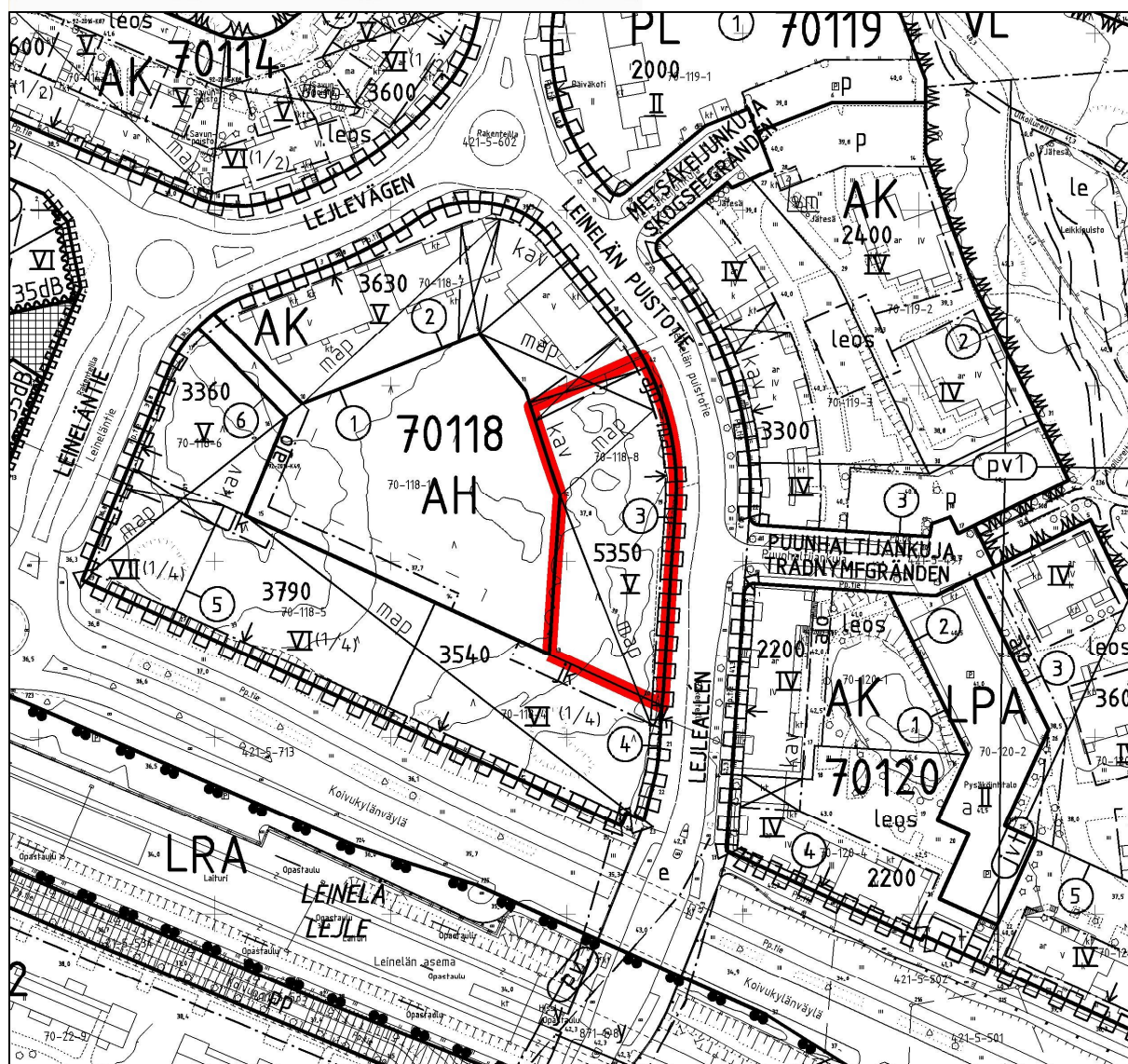
**Kortteli: 70118**

**Tontti: 8**

**Pinta-ala 2916 m<sup>2</sup>**

**Rakennusoikeus 3630 k-m<sup>2</sup>**

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000









15 §

## **Tontin 15407/2 myynti Myyrmäestä / Myyrmäen asumiskeskus / VAV Palvelukodit Oy / LM-H**

VD/10762/10.00.02.00/2016  
LM-H/MH/ER

**Esitetään tontin 15407/2 myymistä VAV Palvelukodit Oy:lle. Tontille 15407/2 on tehty asemakaavamuutos yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa. Kaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP on muutettu sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA.**

**Yrityspalvelut** on hakenut 21.11.2005 asemakaavan muuttamista kortteliin 15407 siten, että autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP muutetaan sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA. Asemakaavamuutos nro 002251 – Myyrmäen asumiskeskus on hyväksytty 29.8.2016. Myyrmäen asumiskeskuksen tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.9.2015 § 9.

**Myyrmäen asumiskeskus** vastaa Vantaan väestön ikääntymisen luomaan tarpeeseen. Ikääntyneen väestön nopea kasvu edellyttää tuetun asumisen lisäämistä. Tavoitteena on, että 93 % 75 vuotta täyttäneistä asuu omassa kodissa tai palvelutalossa ja korkeintaan 7 % hoiva-asumisessa. Myyrmäen asumiskeskus sisältyy marraskuussa 2014 vuosille 2015–2018 hyväksytyyn Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan konserniyhtiön (VAV) hankkeena ja on pääosiltaan kaupunkitasoisessa palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2014–2023 esitettyjen linjausten mukainen. VAV Palvelukodit Oy toimii hankkeen rakennuttajana. Hankkeelle on saatu varaus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) korkotukilainalle ja erityisryhmien investointiavustukselle. ARA-tuen ehtojen mukaisesti Vantaan kaupunki vuokraa asuinhuoneistot palvelutiloihin vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksella. VAV Palvelukodit Oy ostaa palvelukeskuksen tontin Vantaan kaupungilta.

**VAV Palvelukodit Oy** on suunnitellut toteuttavansa tontille 15407/2 vanhusten asumiskeskuksen, johon tulee 135 valtion tukemaa vanhusten tehostettuun asumiseen tarkoitettua asuntoa ja 64 valtion tukemaa vanhusten palveluasuntoa eli yhteensä 199 asuntoa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) on saatu varaus korkotukilainalle ja erityisryhmien investointiavustukselle. Sosiaali- ja terveysministeriö (STM) on myöntänyt poikkeamaluvan hankkeen käynnistämiseksi. Hankkeen urakka on jo kilpailutettu ja VAV Palvelukodit Oy: n tavoitteena on käynnistää rakennustyöt tontilla vuoden 2017 keväällä. Myyrmäen asumiskeskuksen on tarkoitus valmistua vuoden 2018 aikana.

**VAV Palvelukodit Oy:lle** myytävä tontti 15407/2 on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 15 000 k-m<sup>2</sup>. Tontilla tullaan käyttämään asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 13 967 k-m<sup>2</sup> (alitus 6,9 prosenttia). Rakennuslupaa ei vielä ole haettu. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei hyväksy asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden mukaisesti laskettua tontin hintaa, jos tontti jää vajaasti rakennetuksi (alitus asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta yli 5 prosenttia). ARA hyväksyy tällöin tontin hinnaksi vain käytetyn rakennusoikeuden määrän mukaan lasketun tontin hinnan.

ARA:n hyväksymä hintakäyrästä mukainen hinta ko. tontille on 411 euroa/k-m<sup>2</sup>, joten tontin kauppahinnaksi tulee 13 967 k-m<sup>2</sup> x 411 euroa/k-m<sup>2</sup> = 5 740 437 euroa. Tontin hinnassa on huomioitu 12 prosentin asemalisa, koska tontti sijaitsee Myyrmäen aseman läheisyydessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 15407/2 lisäkauppahintaa (411 euroa/k-m<sup>2</sup>), mikäli tontille 15407/2 toteutetaan myöhemmin lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti enemmän rakennusoikeutta kuin nyt on suunnitelmissa käyttää (13 967 k-m<sup>2</sup>). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.



Tontin 15407/2 autopaikat sijoittuvat omalle tontille.

Tontilla sijaitsevat johdot (hulevesiviemärit ja sähköjohdot) tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

**Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28** on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 15**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään myydä VAV Palvelukodit Oy:lle Myyrmäen kaupunginosan korttelin 15407 tontti nro 2 valtion tukeman ikääntyneiden erityisryhmäkohteen toteuttamista varten 5 740 437 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liitteet:**

- Kartta tontista 15407/2 myynti
- Johtokartta tontista 15407/2

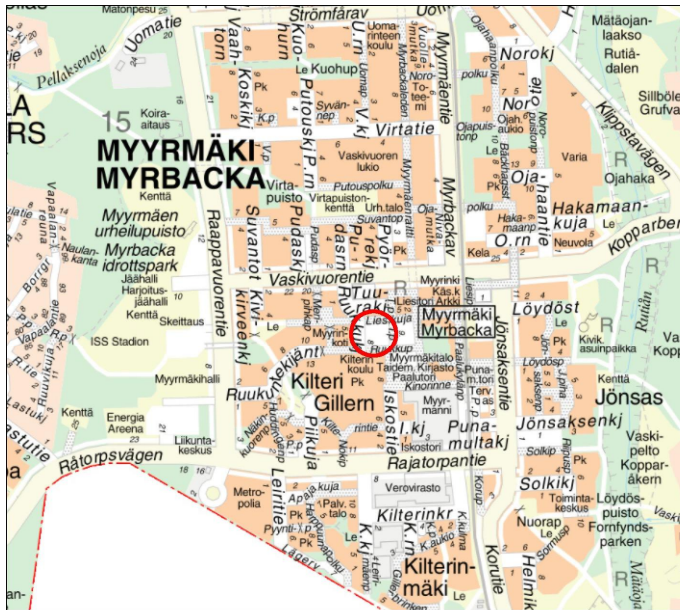
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

### **Lisätiedot:**

asumisen erityisasiantuntija ts. Elisa Ranta, puh. 09 8392 2966  
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## KOHTeen SIJAINTI



TONTin MYynti /  
VAV Palvelukodit Oy

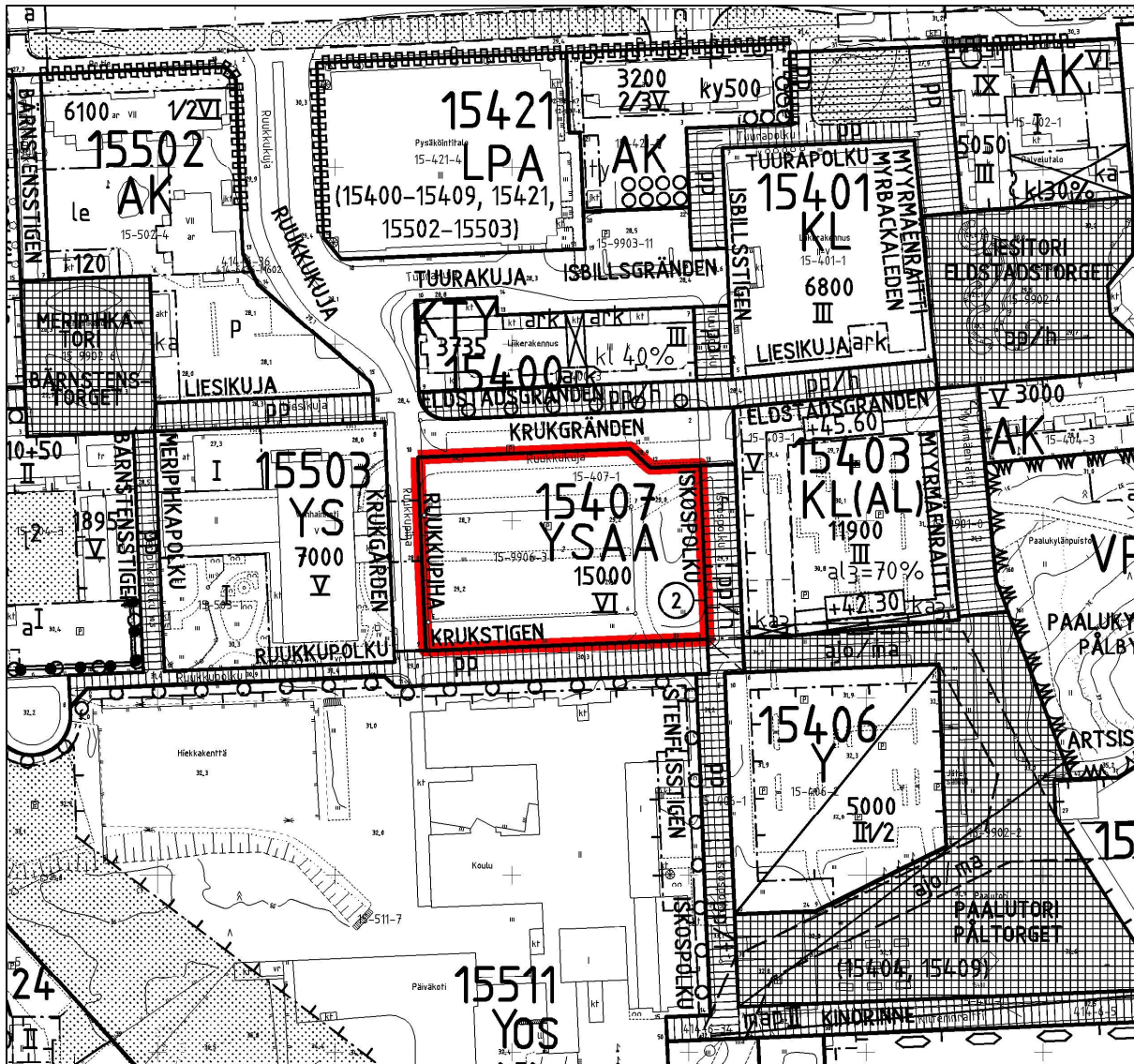
YPA/MH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15407

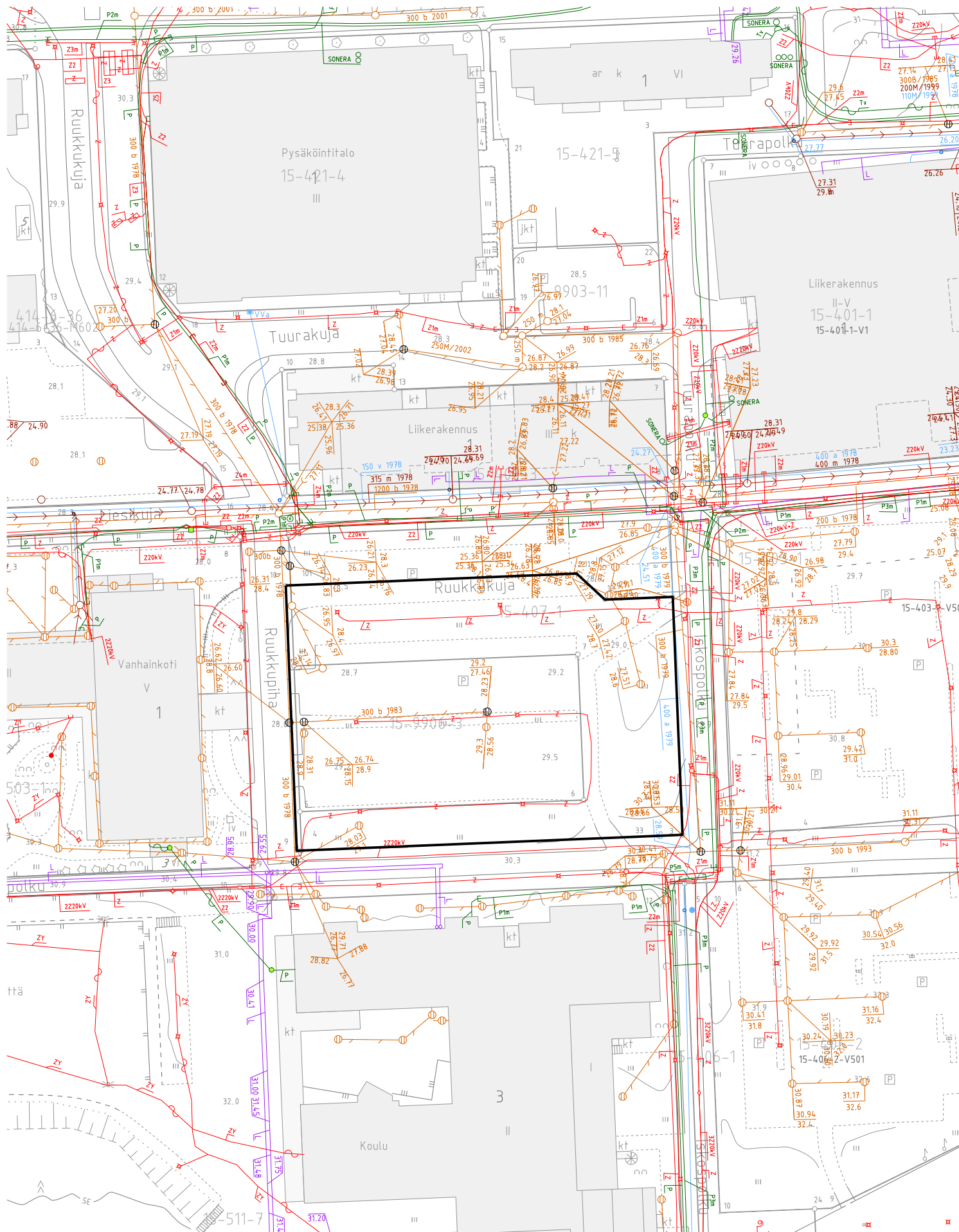
Tuleva tontti: 2  
Pinta-ala 4247 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus 15000 k-m<sup>2</sup>

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



## Vantaan kaupunki

copyright

## Yrityspalveluyksikkö

tulosteen laatija

2.12.2016

päiväys

## Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 / 15 §

## ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

## N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava





16 § **Määräalan myynti Myllymäen kaupunginosasta / Pohjolan LVIturva Oy perustettavan yhtiön lukuun / LM-H**

VD/10759/10.00.02.00/2016  
LM-H/AVP

**Vehkalan 1. työpaikka-alueelta Vehkalan aseman itäpuolta esitetään myytäväksi 2600 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta 92-412-5-41 Pohjolan LVIturva Oy perustettavan yhtiön lukuun. Määräala on teollisuus-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK), ja määräalan mukainen tonttijako on vireillä. Tulevan tontin rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup> ja kauppahinta on 260 000 euroa.**

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25097. Kortteli on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 250900 mukaisesti valtaosaltaan teollisuus-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK.) Korttelin 25097 TK- alueen asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on ohjeellinen tonttijako. Kortteli rajautuu Härkähaankujaan.

Vehkalan pienteollisuustontit korttelissa 25097 olivat julkisesti haettavissa 16.5 - 20.6.2016, ja syksyn 2016 aikana yrityspalvelut ovat käyneet useita neuvotteluita tonttien myynnistä. Pohjolan LVIturva Oy:n ja yrityspalveluiden edustajat ovat neuvotelleet yrityksen sijoittumisesta Vehkalaan sekä tontin myynnistä yritykselle.

Pohjolan LVIturva Oy on pientalojen putkiremontteihin erikoistunut yritys. He ovat kirjeessään ilmoittaneet mm. seuraavaa:

"Hallussamme on tekniikka, joka tekee meistä maailman johtavan pientalojen viemärisaneeraajan. Liikevaihtomme vuoden 2016 aikana on n.14,5 miljoonaa euroa. Työllistämme tällä hetkellä 150 työntekijää ympäri Suomen ja kasvuvauhtimme on noin 40 - 50 uutta työntekijää vuodessa. Suurin markkina-alueemme on pääkaupunkiseutu ja henkilöstöstämme yli kolmannes asuu Etelä-Suomessa.

Tarkoituksenamme on rakentaa Etelä-Suomeen Pohjolan LVIturva Oy:lle ja mahdollisesti muille samaan konserniin kuuluville yhtiöille n. 1000 - 1500 m<sup>2</sup> toimitilat. Tiloista noin puolet on varastoa/tuotantotilaa ja toinen puoli toimistoa. Tavoitteenamme on päästä muuttamaan uusiin tiloihin vuoden 2017 aikana.

Toimitilat tulee omistamaan Pohjolan LVIturva Oy:n pohjalle perustettavaan emoyhtiöön perustettava kiinteistöyhtiö, jonka tehtävänä on hallinnoida konsernin kiinteistöjä. Perustettavaan konserniin tulevat kuulumaan tällä hetkellä Pohjolan LVIturva Oy, sekä vuoden 2017 alkuvuoden aikana perustettavat Ruotsin yhtiö ja LVIturva:n taloyhtiö yhtiö."

Yrityspalvelut on neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy Pohjolan LVIturva Oy perustettavan yhtiön lukuun Vantaan kaupungin 25. kaupunginosa (Myllymäki) noin 2600 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tilasta 92-412-5-41. Määräala on teollisuus-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta 25097 (TK), ja sen mukainen tonttijako on vireillä. Tulevan tontin rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup>.

Kauppahinta on 260 000 euroa.

Kauppahinta muodostuu tontin rakennusluvan mukaisen toimitilan rakennusoikeudesta 1300 k-m<sup>2</sup> ja yksikkö hinnasta 200 euroa/k-m<sup>2</sup>. Yksikköhinta perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikkö hinnoista sekä kaupungin asiantuntijoiden tietoihin alueen hintatasosta.

Kiinteistökaupan muita ehtoja ovat mm. seuraavat:

- o Ostaja sitoutuu kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien toteuttamaan 2/3 tontin rakennusoikeudesta.
- o Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman Kaupungin suostumusta
- o Mikäli ostaja ei täytä tai noudata mitä edellä on määrätty, on ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona edellä esitetyn kauppahinnan viisinkertaisen määrän.





- o Pohjolan LVIturva Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.
- o Lisäksi Pohjolan LVIturva Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa siitä, että se harjoittaa toimintaansa tontille rakennettavassa rakennuksessa 3 vuoden ajan rakennuksen käyttöön otosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n 9-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta ei ylitä 1 000 000 euroa.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 16**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) myydä Pohjolan LVIturva Oy perustettavan yhtiön nimiin noin 2600 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta 92-412-5-41. Määräala on teollisuus-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK), ja sen mukainen tonttijako on vireillä. Tulevan tontin rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup> ja kauppahinta on 260 000 euroa.
- b) laatia kauppakirja esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- c) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä määräalasta 92-412-5-41
- Johtokartta 92-412-5-41

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



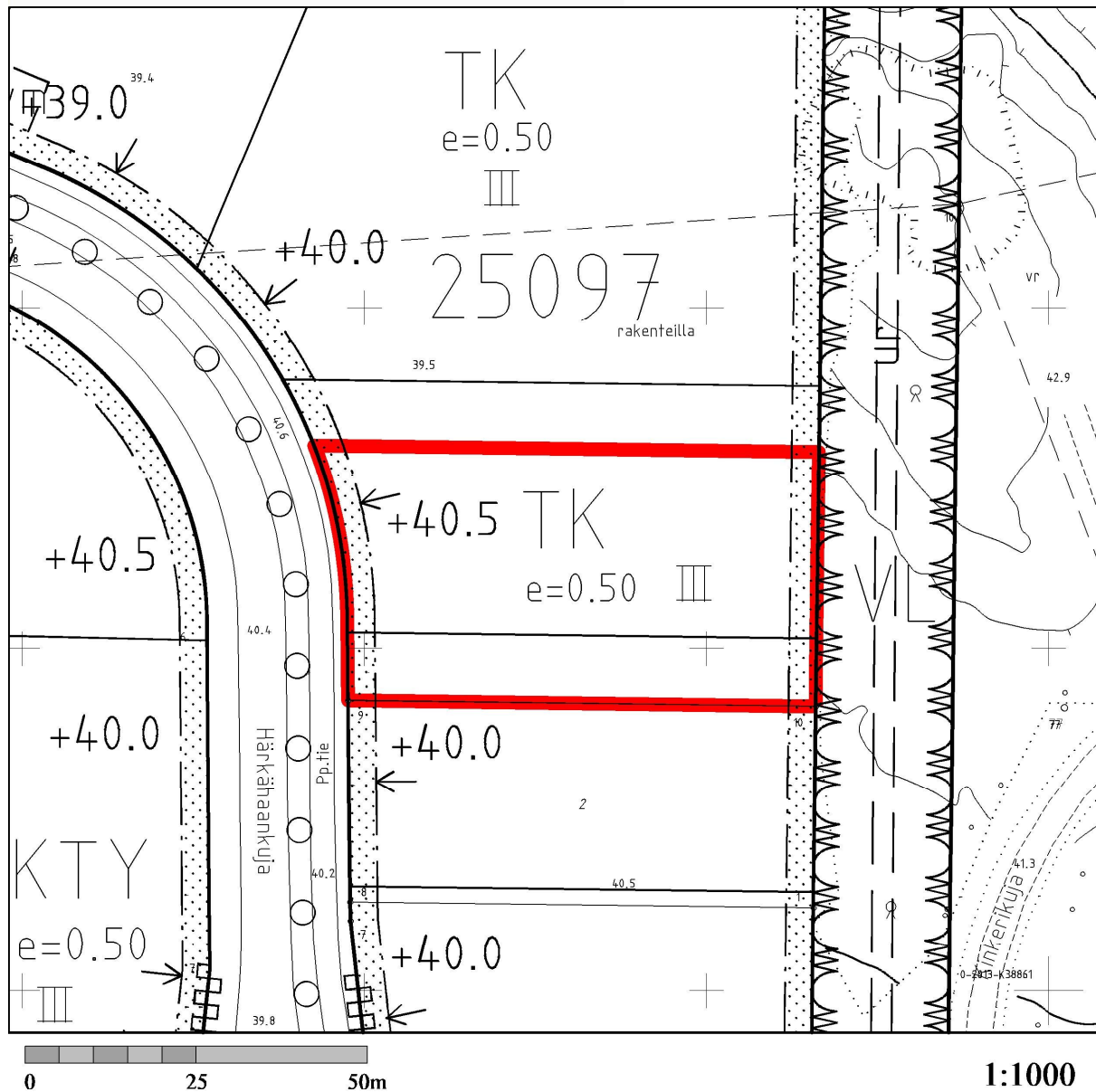
**MÄÄRÄALAN MYYNTI /  
Pohjolan LVI turva Oy  
perustettavan yhtiön lukuun**

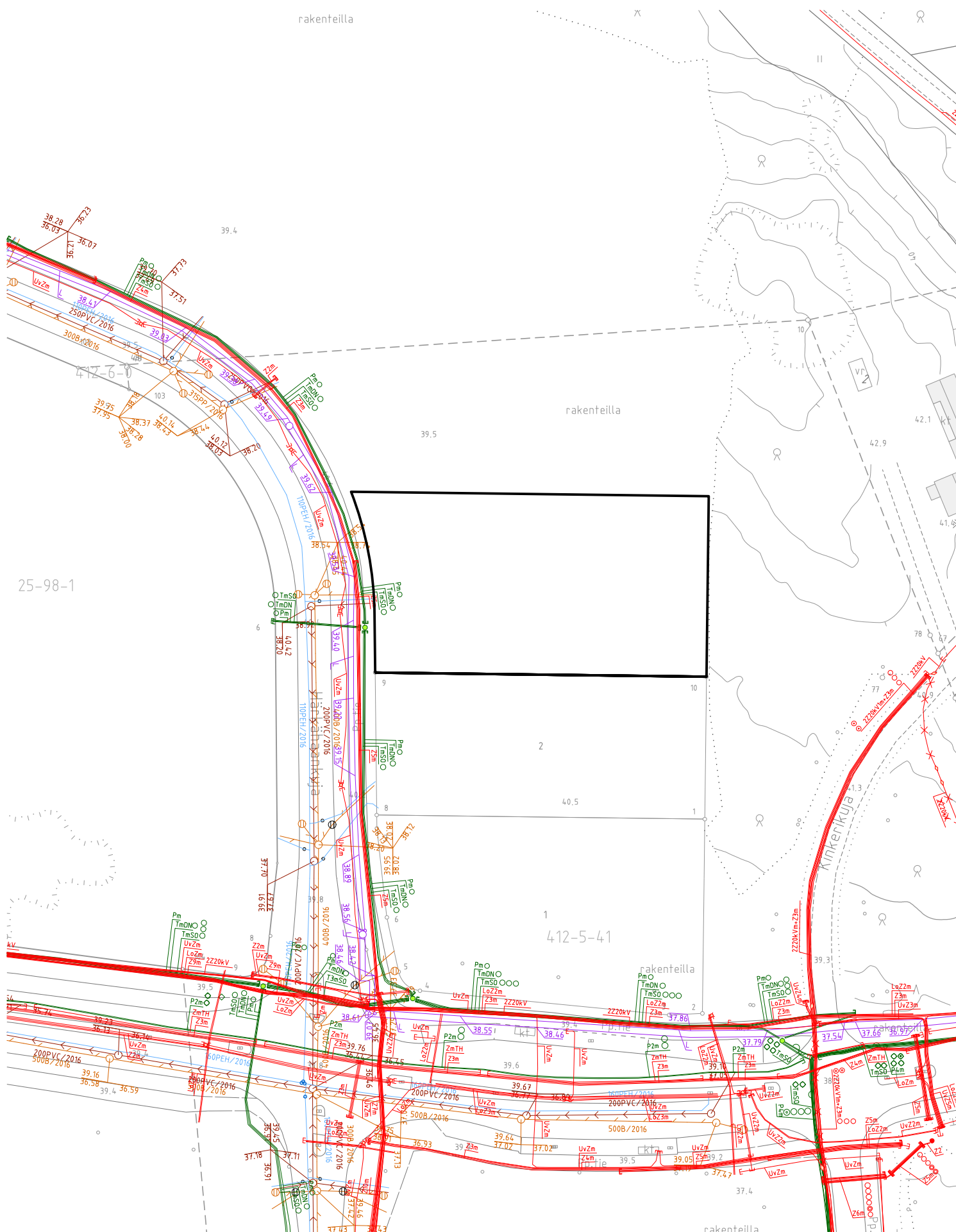
**YPA/AVP**

**Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)**

**Kylä: MYLLYMÄKI (412)**

**n. 2600 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-412-5-41**





## Vantaan kaupunki

copyright

## Yrityspalveluyksikkö

tulosteen laatija

8.12.2016

päiväys

## Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 / 16 §

## ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

## N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava



17 § **Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa /  
Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H**

VD/3918/10.00.02.04.00/2014  
LM-H/AVP/JHo

**Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Nyt esitetään vuokra-aikaa pidennettäväksi 31.12.2020 asti. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).**

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 13.6.2016 maa-alueen vuokraamista pysäköintialueen toteuttamiseksi Lentopysäköinti P24 Oy:lle 7 vuodeksi ajalle 1.8.2016 – 31.7.2023. Vantaan Moottorirata Oy, Seutulan Kyläyhdistys ry. ja Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot olivat toimittaneet asiaa koskevat kirjeet kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja ne jaettiin pöydälle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli edellä mainittua asiaa viimeksi 22.8.2016. Lautakunnan kokouksessa jaettiin pöydälle lisäselvitys/ toimitusjohtaja Jarno Kangas / Lentopysäköinti P24 Oy. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja, että se tuodaan uuteen käsittelyyn samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen kuin alueen asemakaava.

Seutulan Kyläyhdistys ry. on toimittanut 6.10.2016 oikaisun Seutulan Kyläyhdistyksen lausuntoon 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Oikaisu on liitteenä.

Asemakaava ja asemakaavamuutos 340700 Lavanko 1 on myös käsiteltävänä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 21.11.2016.

Asemakaavaehdotuksessa nro 340700 vuokrattava alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue on tulevaisuuden varaus, eikä sen odoteta toteutuvan lähivuosina, koska viime vuosina raskasta liikennettä palvelevia polttonesteen jakeluasemia on toteutunut mm. Suokallionkujalle ja Tikkurilantielle.

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Vuosisuokra on ollut 10 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, seuraavalta kahdelta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja viimeiseltä kahdelta vuodelta 30 000 euroa/vuosi. Pysäköintialueen toteuttamisesta johtuva rakentaminen on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kolmen vuoden osalta, koska tehdyt maanparannustyöt jäivät vuokra-ajan jälkeen kaupungin hyödyksi.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Vuokralainen on antanut kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi.

Lentopysäköinti P24 Oy on kunnostanut vuokra-alueen käyttökelpoiseen kuntoon. Lentopysäköinti P24 Oy:n yhteyshenkilö Jarno Kangas on antanut selvityksen yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen edustajille tehdyistä kunnostustöistä ja esittänyt suunnitelmat ja kustannusarviot maanparannustöistä. Lentopysäköinti P24 Oy poisti kustannuksellaan huonoja pintamaita alueelta sekä kunnosti aluetta betonimurskeella ja kaupungilta saatavalla käytetyllä hiekoitushiekalla. Maanrakentamisen vaatimat maa-ainesten kuljetusten kustannukset jäivät myös Lentopysäköinti P24 Oy:n vastattavaksi. Kuntatekniikan keskuksen projekti-insinööri on käynyt suunnitelmat ja



kustannusarvion läpi ja todennut töiden hyödyntävän kaupunkia. Vuokralainen saa tarvittaessa omalla kustannuksellaan hakea kunnostettavan pysäköintialueen rakentamiseen käytettyä hiekoitushiekkaa Vantaan kaupungin luumenkaatopaikalta Koisotie 10. Hiekoitushiekan seasta on levitettävä poistettava ylimääräinen näkyvä roska tai jäte. Käytetyn hiekoitushiekan jälkikäyttö pysäköintialueen rakentamiseen helpottaa ylijäämäisen käytetyn hiekoitushiekan hyötykäyttöä, johon kaupungilla ei helposti ole osoittavaa käyttökelpoisia rakennuskohteita. Hiekoitushiekan jälkikäyttäminen parkkialueeseen tuo huomattavaa säästöä kuljetus ja työkustannuksissa kaupungille.

Alueen vaatimat kunnostustyöt ovat olleet mittavat ja ovat vaatineet merkittäviä investointeja. Jarno Kangas on esittänyt että alueen vuokra-aikaa jatkettaisiin kolmella vuodella, ja yritys saisi lisälennusta vuokrasta hyvityksenä kunnostustöiden toteuttamisesta.

Lentopysäköinti P24 Oy:llä on ollut vuokralla noin 1000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen reunalta Oy KWH Freeze Ab:ltä. Kaupunki on ostanut em. alueen omistukseensa 2015. Lentopysäköinti P24 Oy osaltaan edesauttoi em. kiinteistökaupan toteutumista luopumalla vuokraoikeudestaan. Määräala on tarkoituksenmukaista liittää Lentopysäköinti P24 Oy:lle vuokrattuun alueeseen, sillä esimerkiksi em. alueella sijaitsee Lentopysäköinti P24 Oy:n sähkökeskus. Vuokralainen saa rakentaa tonttien välisen kulkuyhteyden ojan yli, mihin käyttää kahta 500 cm rumpua ja vastaa vuokra-aikana tämän yhteyden kunnossapidosta.

Nyt voimassa olevaa vuokrasopimusta esitetään korvattavaksi uudella päivitetyllä vuokrasopimuksella seuraavasti:

Vantaan kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 - 31.12.2023.

Vuosivuokra on 8 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja seuraavilta vuosilta 30 000 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin(1951:10=100).

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Sopimukseen otetaan aiemman sopimuksen mukainen ehto 15 000 euron suuruudesta vakuudesta.

Päivitetty vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan, ja nyt voimassaoleva 2.6.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus lakkaa uuden sopimuksen allekirjoituksin

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 29**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 - 31.12.2023.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

### **Käsittely:**

Jäsen Timo Karén esitti asiaan seuraavan palautusesityksen:

Haluan turvata Neliöx Oy:lle lisäaluetta, jonka Neliöx Oy ostaa tai vuokraa.





Alueen, jonka Neliöx Oy tarvitsee, luovuttaa maan uudella vuokrasopimuksella Vantaan moottorirata Oy.

Lentopysäköinti P24 Oy:lle jatketaan nykyistä vuokrasopimusta 31.12.2020 asti.

Miksi en hyväksy pitkää, uutta sopimusta Lentopysäköinti P24 kanssa ?

- estää mahdollisen huoltoaseman rakentamisen
- estää Varpukallionkujan rakentamisen, koska vuokraajan parakit sijaitsevat katulinjan kohdalla
- estää kaupungin maan myynnin kaavan vahvistettua

Jäsen Seija Puha kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Timo Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 ei-ääntä (Aittakallio, Eklund, Härmälä, Karén, Korkalainen, Kuusela, Kyyrö, Puha, Romppainen, Sipilä, Tamminen, Vanhanen ja Kähärä), eikä yhtään jaa-ääntä.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

## **Päätös:**

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Palautuspäätöksen jälkeen Lentopysäköinti P24 Oy:n yrittäjä Jarno Kangas on ollut yhteydessä luottamusmiehiin ja yrityspalveluihin. Hän on toimittanut mm. kirjeen Seutulan Kyläyhdistys ry:tä koskien alueelle suunnitellun huoltoaseman tarpeellisuutta. Seutulan Kyläyhdistys Oy:n kirje on liitteenä. Jarno Kangas on ilmoittanut yrityspalveluille, että Lentopysäköinti P24 Oy:n parakkirakennukset ovat nopeasti siirrettävissä, mikäli Varpukallionkujan rakentaminen käynnistyy.

Jarno Kangas on esittänyt toiveen, että pysäköintialueen vuokrasopimusta jatkettaisiin alkuperäisen esityksen mukaisesti 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 - 31.12.2023, sillä vain tämä pidempi vuokra-aika mahdollistaa yrityksen toimintaedellytykset.

Kaupunki on vuokrannut Neliöx Oy:lle noin 3000 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen maansiirtoautoja ja -koneita varten ajalle 16.4.2012-15.4.2017 Varpukalliontien varrelta. Vuokra-alue ei rajoitu Lentopysäköinti P24 Oy:n vuokra-alueeseen, eikä vaikuta Neliöx Oy:n maanvuokrasopimuksen mahdolliseen jatkoon tai lisäalueeseen.

Yrityspalvelut on valmistellut päätösesityksen palautuspäätöksen mukaisesti.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 17**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017 - 31.12.2020.

Vuosisuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuuntoon on vai-kuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.



Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

### **Käsittely:**

Yrityspalvelujohtaja muutti esittelyosan ensimmäisen kappaleen, toisen lauseen olemaan: Nyt esitetään vuokra-aikaa pidennettäväksi 31.12.2020 asti. Sekä muutti esityksensä ensimmäisen kappaleen olemaan: Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 36 760 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen 4 vuodeksi ajalle 1.1.2017 - 31.12.2020.

Jäsen Risto Tamminen esitti asian jättämistä pöydälle.

### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

### **Liitteet:**

- Kartta vuokra-alueesta / II
  - Seutulan Kyläyhdistys ry:n kirje 8.12.2016
- Kokouksessa pöydälle jaettiin seuraavat liitteet:
- Vantaan Moottorirata Oy / kirje 16.12.2016
  - Uudenmaan Autourheilijat ry. / kirje 12.12.2016
  - Lentopysäköinti P24 Oy / sähköposti 19.12.2016

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

### **Lisätiedot:**

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447  
maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995  
projekti-insinööri Jukka Hietamies, puh. 043 8249812  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Seutulan Kyläyhdistys ry.

Lentopysäköinti P24, Jarno Kangas

Seutulan Kyläyhdistys kokouksessaan 7.12.2016 on käsitellyt Lentopysäköinti P24 asiaa Helsingin Sanomien kirjoituksen 5.12.2016 perusteella.

Kirjoitus on nostanut pysäköintiyrityksen suhteessa huoltoasemaan uuteen valoon.

Olkoonkin, että Seutulan alueelta puuttuu kyläkaupan palvelut, mahdollinen huoltoasema palveluineen ei korvaa kyläkauppaa. Päinvastoin huoltoasema mahdollisesti houkuttelee tiealueelle muita häiriötekijöitä.

Kunnon palvelua tarjoavan kyläkaupan sijainti pitäisi olla esimerkiksi Seutulan keskustassa.

Uuden varteenotettavan näkökulman perusteella Seutulan Kyläyhdistys vetää pois kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.11.2016 esittämänsä lausunnon huoltoaseman tarpeellisuudesta.

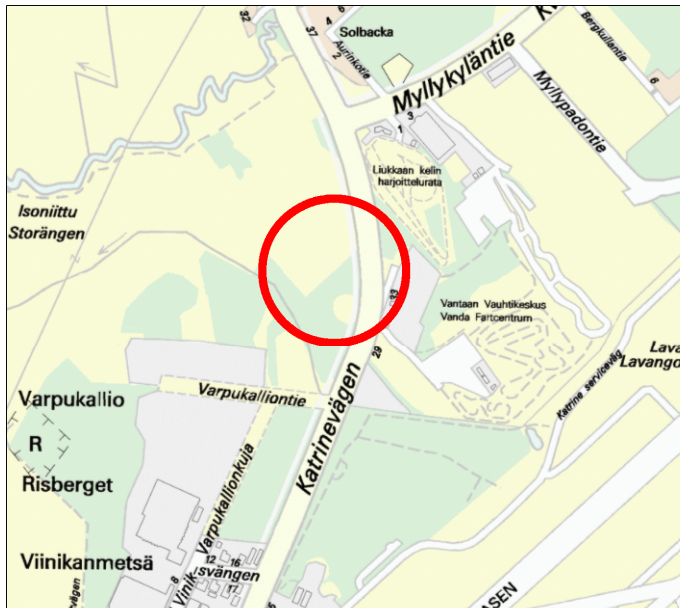
Vantaa 8.11.2016

Seutulan Kyläyhdistyksen puolesta

Kaj Bäckström

Jukka Vartiainen

KOHTTEEN SIJAINTI



**MAA-ALUEEN VUOKRAUS/  
Lentopysäköinti P24 Oy**

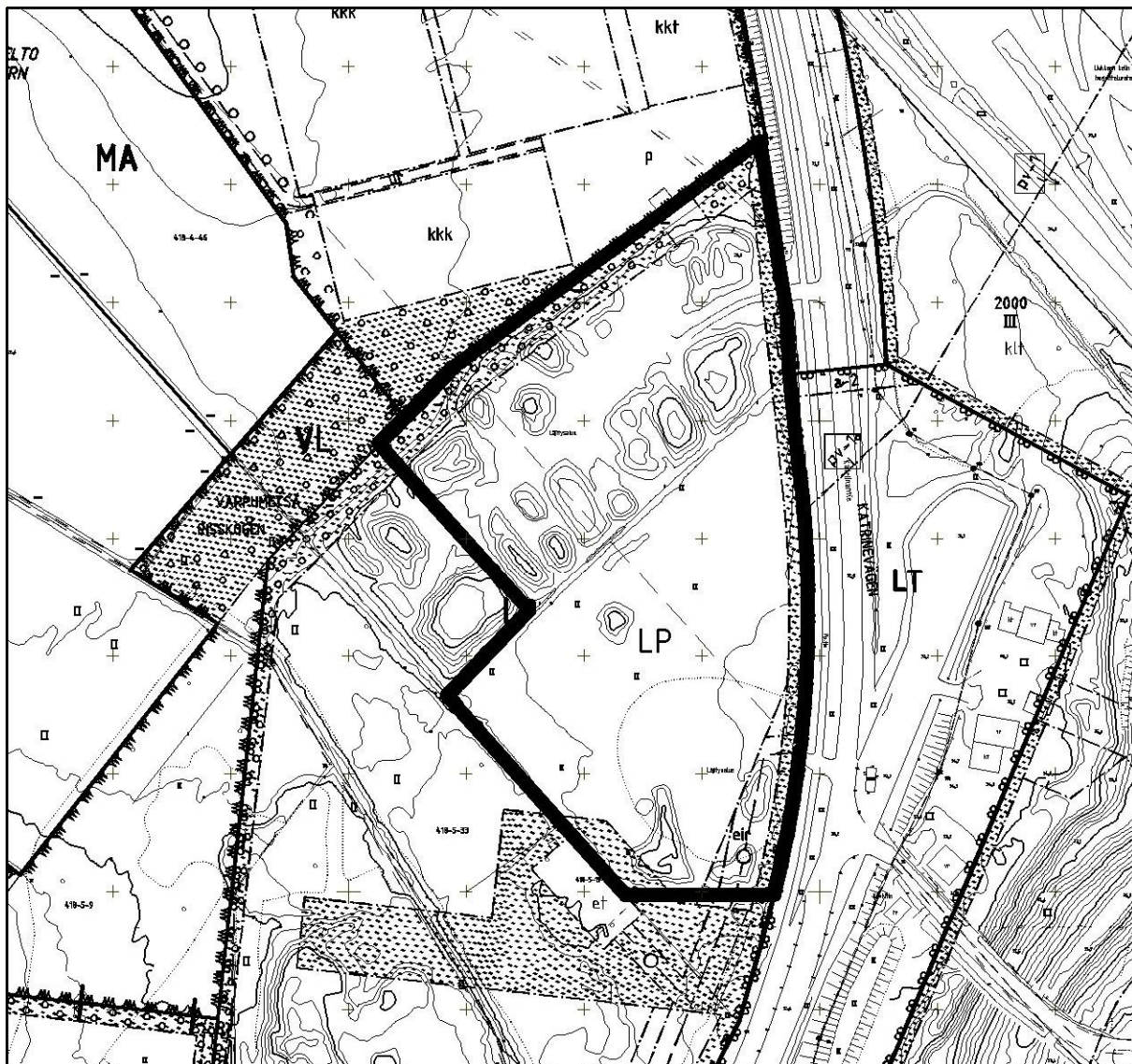
**YPA/ JHO**

**Kaupunginosa: KIILA (34)**

**Kylä: SEUTULA (418)**

**n. 36760 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue  
tiloista: 92-418-4-46 ja 92-418-4-72**

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000

Vantaan Moottorirata Oy  
Vantaan kaupungin konserniyhtiö

Vantaan kaupunki  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

## **MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN LENTOPYSÄKÖINTI P24 OY:LLE**

Lentopysäköinti P24 Oy:llä on jäljellä nykyistä sopimusaikaa vielä n. 2,5 vuotta, joten uudella sopimuksella ei ole kiirettä.

Vantaan Moottorirata Oy ei hyväksy, että Vantaan kaupunki vuokraisi 1.000 m2 alueen Lentopysäköinti P24 Oy:lle, kun se teki vuosina 2012-2014 sopimuksella Oy KWH Freeze Ab:lle tämän määrään täyttötöön. Vantaan Moottorirata Oy on useaan kertaan esittänyt yrityspalveluille 1.000m2 määrään vuokraamista ratayhtiölle mutta tuloksetta.

Huoltoaseman tarve, jossa ovat kaikki palvelut, on esitetty neuvotteluissa kaavoittajalle jo syksyllä 2015.

Olemme esittäneet Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, että Vauhtikeskus tarvitsee huoltoaseman, jossa on täydet palvelut polttoainehuollon lisäksi. Emme hyväksy palvelutarpeemme pitkittämistä. Vuokra-aikaa voitaisiin jatkaa vuoden 2020 loppuun mutta se on ehdoton takaraja.

Vantaan Moottorirata Oy vaatii, että kaupunkisuunnittelulautakunta kokouksessaan 19.12.2016 ei tee Lentopysäköinti P24 Oy:lle pitempää vuokrasopimusta kuin vuoden 2020 loppuun asti.

Vantaa 16.12.2016

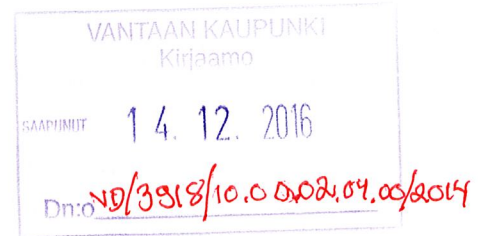


Raimo Heikkonen  
toimitusjohtaja  
Vantaan Moottorirata Oy

**Vantaan Moottorirata Oy**



Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot



Vantaan kaupunki  
kaupunkisuunnittelulautakunta

Me Vantaan Vauhtikeskuksen alueella toimivat moottoriurheilukerhot uudistamme 10.6.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnalle toimittamamme (liite 1) esityksemme p-alue tarpeista, huoltoaseman pikaisesti tarpeesta ja tulevan asemakaavan tulevista tiejärjestelyistä sekä nykyisten teiden turvallisuusongelmista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 21.11.2016 Lentopysäköinti P24 Oy:n hakemusta nykyisen vuokra-alueensa laajentamiseksi, uudistamiseksi ja vuokrasopimuksen jatkoaikaa aina vuoden 2023 loppuun saakka.

Emme hyväksy miltään osin uutta sopimusta kun se loukkaisi niitä tavoitteita mitä olemme yhteisesti sopineet Vantaan Moottorirata Oy:n kanssa pääkaupunkiseudun ainoan moottoriurheilukeskuksen kehittämiseksi. Paikallisten kerhojen jäsenmäärä on yli 3000 henkilöä ja Vauhtikeskuksen palveluja käyttävät tuhannet ulkopuoliset harrastajat ympäri Suomea.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 21.11.2016 on varapuheenjohtaja Timo Karen tehnyt muutosesityksen päätösesitykseen ja äänestyksen jälkeen Karenin esitys on voittanut äänin 13-0.

Mielestämme voittaneen esityksen mukaisesti tulee Vantaan kaupungin edetä tämän asian kanssa ja solmia P24 Oy:n kanssa sopimus päätöksen mukaisesti.

Vantaalla 12.12.2016

Raimo Ryhänen  
puheenjohtaja  
Uudenmaan Autourheilijat ry.  
p. 040 5030363  
raimo.ryhanen1@gmail.com

Liite Kirje 10.6.2016

**Aihe:**

VL: Teboil lausunto

---

**Lähtettäjä:** Jarno Kangas [<mailto:jarno.kangas@lentopysakointi.fi>]

**Lähetetty:** 19. joulukuuta 2016 8:30

**Vastaanottaja:** Tarvonen Erja

**Aihe:** Fwd: Teboil lausunto

Terve,

Välitän vielä alla olevan Teboilin lausunnon kirjallisena jaettavaksi kokoukseen.  
Kirjeeni on lähetetty perjantai aamuna jokaisen jäsenen emailiin luettavaksi.

Terveisin

Jarno Kangas  
LentoPysäköinti  
020 144 1959  
[www.lentopysakointi.fi](http://www.lentopysakointi.fi)

Välitetty viesti:

**Aihe: Teboil lausunto**

Välitetty viesti:

**Lähtettäjä:** Turpela Tapio <[Tapio.Turpela@teboil.fi](mailto:Tapio.Turpela@teboil.fi)>  
**Päiväys:** 27. marraskuuta 2016 klo 19.19.00 UTC+2  
**Vastaanottaja:** "Kangas, Jarno" <[jarno.kangas@lentopysakointi.fi](mailto:jarno.kangas@lentopysakointi.fi)>  
**Aihe:** VL: Tonttitarjous, Katriinantie

Moi

Alla meidän kannanotto.

Terveisin / Best regards

Tapio Turpela

Liikepaikkapäällikkö  
Huoltoasema- ja automaattiliiketoiminta

Oy Teboil Ab  
Plaza Loiste  
Äyritie 20  
FI-01510 Vantaa, Finland  
Phone: + 358 20 4700 479  
GSM: +358 40 573 9909  
[tapio.turpela@teboil.fi](mailto:tapio.turpela@teboil.fi)  
[www.teboil.fi](http://www.teboil.fi)

## CONFIDENTIALITY NOTICE

This message and any attachment is solely for the use of the individual or entity to which it is addressed and may contain information that is confidential. If the reader is not the intended recipient, you are hereby notified that any review, retransmission, disclosure, copying, distribution or the taking of any action in reliance on the contents of this communication by persons or entities other than the intended recipient is strictly prohibited. If you have received this email in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

---

**Lähettiläjä:** [tapio.turpela@kolumbus.fi](mailto:tapio.turpela@kolumbus.fi)

**Lähetetty:** 27.11.2016 19:02

**Vastaanottaja:** [Turpela Tapio](#)

**Aihe:** Tonttitarjous, Katriinantie

Hei

Kiitos ehdotuksesta koskien mahdollista huoltoaseman sijoituspaikkaa Vantaalla Lavangossa Katriinantien länsipuolella.

Selvitimme ko. alueen tilannetta ja lopputulos on ettei alue kiinnosta Teboilia huoltamoliiketoiminnan näkökulmasta. Jotta sijoituspaikka kiinnostaisi sen tulisi sijaita lähempänä kehä III:a.

Alueen asiakas- ja liikennepotentiaali ei näytä lähitulevaisuudessakaan riittävän huoltamotoiminnan vaatimuksiin. Lisäksi Katriinantien eteläpäässä on jo ennestään kilpailijan polttonesteiden myyntipiste joka osaltaan pienentää polttonesteiden kokonaiskysyntää ko. väylän varrella.



18 § **Maa-alueen vuokraaminen tontista 92-26-115-1 kaasutankkausasemaa varten Petikossa / Gasum Oy / LM-H**

VD/10808/10.00.02.04.00/2016  
LM-H/AV-P/TJ

**Esitetään vuokrattavaksi Gasum Oy:lle kymmeneksi vuodeksi maa-alue Petikosta ensimmäisen kaasutankkausaseman toteuttamiseksi Vantaalle osoitteeseen Klinkkerikaari 1.**

Vantaan kaupunki omistaa Petikossa rakentamattoman LPA-tontin (autopaikkojen korttelialue) 92-26-115-1 osoitteessa Klinkkerikaari 1. Tontin pinta-ala on 1859 m<sup>2</sup>.

Yrityspalvelut on neuvotellut Gasum Oy:n kanssa osan tontista vuokraamisesta CNG/CBG (*compressed natural gas/biogas*) -tankkausaseman toteuttamiseksi mainitulle kiinteistölle. Tämä asema on suunniteltu palvelemaan paineistettua kaasua käyttäviä henkilö- ja pakettiautoja. Neuvoteltu vuokra-alue on kooltaan n. 682 m<sup>2</sup> ja sille toteutetaan tankkauskatos, tankkausasemakontti (käytännössä kompressorikoppi) ja mainospylön.

Kaupunkisuunnittelun kanssa päädyttiin siihen, että hanketta edistetään ensi vaiheessa poikkeamisella ja myöhemmin tarkoituksena on muuttaa koko tontin/korttelin asemakaavaa huoltoasematontiksi. Näin tontin toiseen päähän voisi tulla esimerkiksi perinteisempien polttoaineiden jakelupiste.

Käyvän vuokratason määrittämiseksi selvitettiin, minkä suuruista vuokraa Gasum maksaa vastaavista asemista lähikunnissa. Nyt neuvoteltu vuokra on hieman korkeampi kuin muihin kuntiin tehdyt aiemmat sopimukset, mutta toisaalta kaasukäyttöisten ajoneuvojen määrän koko ajan kasvaessa tulee Gasumin liiketoiminnastakin kannattavampaa. Tällä hetkellä kaasukäyttöisiä henkilö- ja pakettiautoja on Suomessa noin 2 200 kappaletta.

Alueen vuokrausta ei ole tarpeen kilpailuttaa, koska kaasuautoihin liittyvät markkinat ovat vasta kehittyvässä eikä muita alan toimijoita pääkaupunkiseudulla ole.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on n. 682 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tontista 92-26-115-1 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on kymmenen vuotta 1.1.2017 alkaen.
- Vuosivuokra on 4 000 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.
- Vuokralainen antaa kaupungille 10 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.
- Muutoin sopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n 10-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta enintään 10 vuodeksi.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 18**

**Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Gasum Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti karttaliitteen osoittaman n. 682 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen tontista 92-26-115-1 kymmeneksi vuodeksi 1.1.2017 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 4 000 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) Muutoin vuokrasopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.
- c) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Kartta vuokra-alueesta
- Valokuva tontista 24.11.2016

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistöpäällikkö

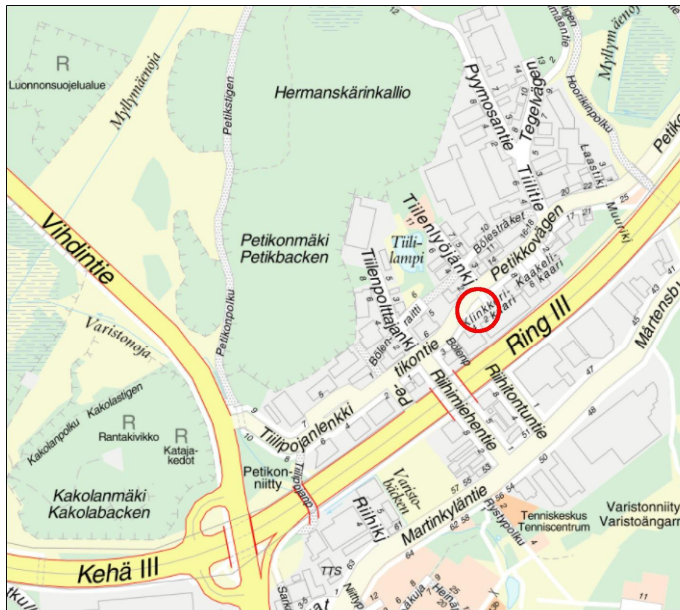
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KOHTTEEN SIJAINTI



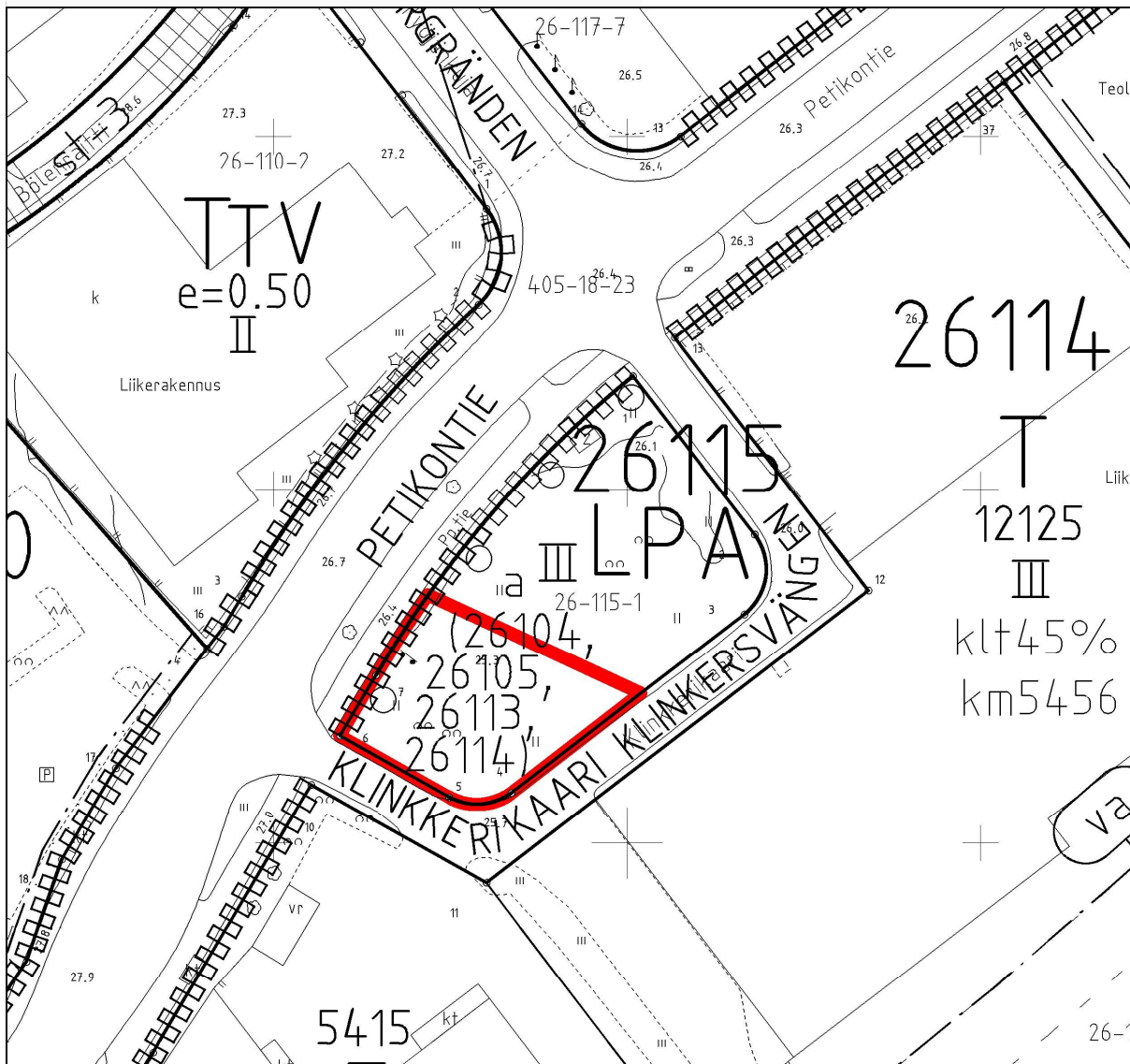
**MAA-ALUEEN VUOKRAUS /  
GASUM OY**

**YPA/TJ**

**Kaupunginosa: PETIKKO (26)**

**n. 682 m<sup>2</sup>:n suuruinen maa-alue  
kiinteistöstä 92-26-115-1**

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000





19 §

## **Hakunilan tontin 94205/8 varausajan jatkaminen / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H**

VD/6922/10.00.02.00/2015  
LM-H/MH

### **Esitetään Hakunilan tontin 94205/8 varausajan jatkamista 31.12.2017 saakka.**

Hakunilan keskustan laajennus 1 (Destian entinen varikkoalue) asemakaavan muutos nro 001987 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2014 ja kuulutettu voimaan 4.2.2015. Kaupungin ja alueen toisen maanomistajan, Suomen valtion edustajanaan Senaatti-kiinteistöt, välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja määräalojen kaupoista on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 42 ja allekirjoitettu 12.11.2014. Kauppakirja määräalojen luovutuksista on allekirjoitettu 27.2.2015. Tällä kauppakirjalla kaupunki sai omistukseensa osan valtion alueella omistamista kiinteistöistä.

Kaupunki omistaa asemakaava-alueella korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5, 7, 8, 9 ja 11 sekä LPA-tontin 2 ja AH-tontin 6. Kaupungin ja valtion välisen sopimuksen mukaan kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt järjestivät keväällä 2014 yhdessä hintatarjouskilpailun osasta kaava-alueen tontteja. Kaupungin omistuksessa olevista tonteista kilpailussa oli mukana korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5 ja 9 sekä LPA-tontti 2 ja em. asuntotontteja vastaava osuus AH-tontista 6. Kilpailuohjelman mukaan kerrostalotontit on määrä toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona, joista tontille 9 saa toteuttaa myös vuokra-asuntoja. Edelleen kilpailuohjelmassa todetaan, että kaupunki tulee luovuttamaan korttelin 94205 tontit 7 ja 11 valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontin 8 asumisoikeustuotantoon, joten em. tontit eivät olleet mukana tarjouskilpailussa. Tarjouskilpailun voitti YIT Rakennus Oy, joka tulee toteuttamaan kilpailutontit sekä LPA-tontille 2 toteutettavan pysäköintilaitoksen. AH-tontti 6 on korttelia palveleva yhteiskäyttöinen mm. leikkipaikan käsittävä alue, joka luovutetaan määräosin asuntotonttien toteuttajille ja jonka toteuttamisesta sovitaan erikseen.

Asemakaava-alueella on uutta asuntorakennusoikeutta yhteensä 40.500 k-m<sup>2</sup>. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen mukaan 20 % vuotuisesta asuntojen uustuotannosta tulee toteuttaa valtion tukemina ARA-vuokra-asuntoina. Tavoite ei kuitenkaan ole asemakaavakohtainen, vaan jokaista aluetta ja kohdetta on tarkasteltava sosiaalisen eheyden näkökulmasta. Tällä asemakaava-alueella ARA-velvoite tarkoittaa noin 8000 k-m<sup>2</sup>:n osoittamista ARA-vuokra-asuntotuotantoon, jonka alueen sosiaalinen rakenne kestää. Tavoitteeseen päästään osoittamalla tontit 94205/7 ja 11 ko. tuotantoon.

Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa tontin 94205/7 osoittamisesta yhtiön tuotantoon. VAV on kiinnostunut kohteen toteuttamisesta sen hyvän saavutettavuuden ja toimivan kaavaratkaisun vuoksi. Tosin pysäköinnin järjestäminen laitokseen tulee näkymään kohteen vuokratasossa. VAV:lle varattavaksi esitetty tontti on 94205/7 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 5200 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 valitessaan Hakunilan tarjouskilpailun voittajan oikeuttaa yrityspalvelut etsimään toteuttaja neuvottelumenettelyllä asumisoikeustuotantoon osoitettavalle tontille 94205/8. Yrityspalvelut on tiedustellut kirjallisesti neljältä asumisoikeusasuntoja toteuttavalta toimijalta niiden kiinnostusta mm. korttelin 94205 tonttiin 8. Ko. tontin toteuttamisesta olivat kiinnostuneita Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja Avain Asumisoikeus Oy. Tontti 94205/8 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, koska Avain Asumisoikeus Oy:lle esitetään varattavaksi tontti Keimolanmäestä. Varattavaksi esitettävä tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3350 k-m<sup>2</sup>.

Sopimuksen mukaan kaupunki rakentaa sopimusalueen kunnallistekniikan siten, että tontille 94205/2 (LPA) liikennöinti Kaskelantien kautta on mahdollista 18 kk kuluessa kaavan voimaantulosta ja yhteys Kaskelantieltä Kaskelanrinteelle on käytettävissä 24 kk kuluessa kaavan voimaantulosta.



Asuntoalueen melusuojausten varmistamiseksi on asemakaavassa määrätty, että tontille 94205/2 on rakennettava pysäköintilaitos valmiiksi ennen kuin korttelin asuinrakennukset otetaan käyttöön. Korttelin rakentaminen siis alkaa pysäköintilaitoksesta, jota päästään kunnallistekniikan puolesta rakentamaan syksyllä 2016. Asuntojen rakentaminen alueelle voi käynnistyä myös vuonna 2016, joten tonttivarauksen on tarkoituksenmukaista olla voimassa vuoden 2016 loppuun.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 28

### Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että kaupunginhallitus on 3.3.2014 § 42 päättänyt Hakunilan korttelin 94205 tontin 11 varaamisesta A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi korttelin 94205 tontti 7 ja
- c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi korttelin 94205 tontti 8.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) Varaukset ovat voimassa 31.12.2016 saakka.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**VAV Asunnot Oy** on käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Hakunilassa tontille 94205/7. VAV Asunnot Oy on suunnitellut tontille yhteensä 124 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentaminen alkaa vielä tämän vuoden puolella.

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5200 k-m<sup>2</sup>, mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 1560 k-m<sup>2</sup>, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 6760 k-m<sup>2</sup>.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 euroa/k-m<sup>2</sup>, joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 6760 k-m<sup>2</sup> x 334 euroa/k-m<sup>2</sup> = 2 257 840 euroa.

Korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin LPA-tontille nro 2, johon rakennetaan 278 paikkainen kolmikerroksinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 on luovutettu vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun luovutetun LPA -tontin hinta sisältyy kaikkien 94205 asuntonttien 3-12 asuntotonttien hintoihin.

**Kaupunginhallitus** 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 21

### Yrityspalvelujohtajan esitys:





Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 257 840 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin

### **Käsittely:**

Yrityspalvelujohtaja muutti 12.9.2016 kokouksen esittelyosan toisen ja kolmannen kappaleen sekä päätösesityksensä seuraavasti:

Tontti 94205/7 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m<sup>2</sup>. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 334 euroa/k-m<sup>2</sup>, joten tontin 94205/7 kauppahinnaksi tulee 5 200 k-m<sup>2</sup> x 334 euroa/k-m<sup>2</sup> = 1 736 800 euroa. VAV Asunnot Oy on hakenut poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykseen. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvittää ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m<sup>2</sup>), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334 euroa/k-m<sup>2</sup>).

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Hakunilan kaupunginosan korttelin 94205 tontti nro 7 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 736 800 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tontille 94205/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 200 k-m<sup>2</sup>), myyjällä on oikeus periä tontista 94205/7 lisäkauppahintaa (334 €/k-m<sup>2</sup>).

### **Päätös:**

Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan muutettu esitys.

Myyntipäätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että Kaskelanrinteen asuinalueen rakentumisen kannalta olisi suotuisaa, että koko kortteli 94205 stabiloitaisiin yhtä aikaa. Tarkoituksenmukaista olisi, että kaupunki vastaisi tässä vaiheessa tonttien 94205/7, 8 ja 11 esirakentamiskustannuksista (stabilointikuluista). Korttelin 94205 alueelle joudutaan myös rakentamaan väliaikaisia teitä työmaaliikennettä varten sekä yhteinen tonttitie. Tarkoituksenmukaista on myös se, että kaupunki vastaa tässä vaiheessa väliaikaisten työmaaliikenneteiden ja korttelin 94205 yhteisestä tonttitien rakentamiskustannuksista tonttien 94205/7, 8 ja 11 osuuksien suhteessa sekä niihin liittyvistä kaapeli- ja putkikustannuksista tonttien 94205/7, 8 ja 11 osuuksien suhteessa.

Kaupunki perii edellä mainitut kustannukset tonttien 94205/7, 8 ja 11 ostajilta tonttikauppojen yhteydessä.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 26**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään periä esittelyosassa tarkemmin mainitut tontin 94205/7 ja korttelin 94205 rakentamista aiheutuneet kulut VAV Asunnot Oy:ltä tonttikaupan 94205/7 yhteydessä.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy** on pyytänyt tontin 94205/8 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Asuntosäätiö on 1.12.2016 saanut ehdollinen lainavarauspäätöksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:sta). Kohteen urakka on nyt mahdollista kilpailuttaa, kun ARA:sta on saatu ehdollinen lainavarauspäätös. Asuntosäätiön on tarkoitus aloittaa rakentaminen ensi vuonna.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 19**



**Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Hakunilan korttelin 94205 tontin nro 8 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 94205/8 varaus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN VARAAMINEN /  
ASUNTOSÄÄTIÖN  
ASUMISOIKEUS OY**

**YPA/TH**

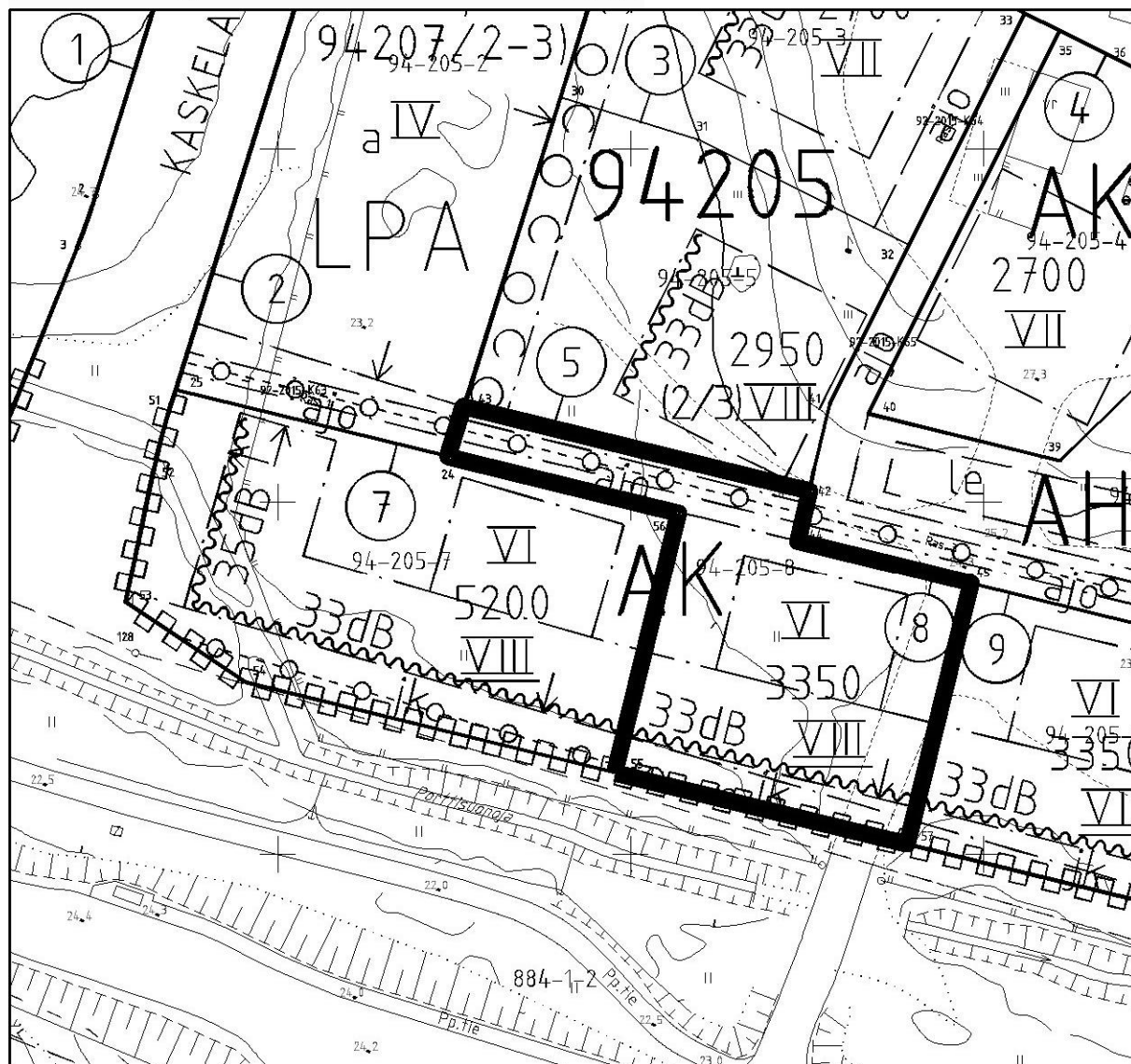
**Kaupunginosa: HAKUNILA (94)**

**Kortteli: 94205**

**Tontti: 8**

**Pinta-ala 1985 m<sup>2</sup>**

**Rakennusoikeus 3350 k-m<sup>2</sup>**



0 25 50m

**1:1000**



## 20 § Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / LM-H

VD/7649/10.00.02.00/2014  
LM-H/MH

### **Esitetään Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkamista 31.12.2017 saakka.**

**Vantaan kaupunki** on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan vuosille 2008-2011. Asunnottomuuden vähentämishjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelmalla vuosille 2012-2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä **yrittäjäpalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen** kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päätynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

**Kaupunginhallitus** on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m<sup>2</sup> ja toisen 150 k-m<sup>2</sup>. Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämäntilanteen tukevia toimintoja.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26**

#### **Yrittäjäpalvelujohtajan esitys:**

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.

**Merkittiin**, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-68-53-5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2016 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. VAV Asunnot Oy kilpailuttaa kohteen urakan, kun suunnitelmat valmistuvat.



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen avustusvarauksen tontille 92-68-53-5 rakennettavan erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen, jolle on myös haettu jatkoaikaa ARA:lta.

VAV Asunnot Oy:llä on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 21**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 92-68-53-5 varausaikaa 31.12.2016 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**VAV Asunnot Oy** on hakenut rakennuslupaa tontille 68053/5. Vantaan kaupunginmuseo on rakennuslupalausunto vaiheessa ilmoittanut, että tontilla 68053/5 on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista museoviraston määräämä arkeologinen tarkkuusinventointi, koska suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännöskohde.

Tarkkuusininventoinnin tavoitteena on selvittää, sijaitseeko suunnittelualueella edelleen säilyneenä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia. Mikäli tarkkuusininventoinnin aikana löydetään muinaisesta asutuksesta kertovia säilyneitä rakenteita tai maakerroksia, tulee nämä tutkia arkeologisin kaivauksin ennen rakentamisen aloittamista. Arkeologinen tarkkuusinventointi voidaan tehdä sulan maan aikana. Yrityspalvelut teettää arkeologinen tarkkuusinventoinnin tontilla 68053/5 ennen kuin se myy tontin VAV Asunnot Oy:lle. Tästä syystä yrityspalvelut esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 20**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 68053/5 varaus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



## KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

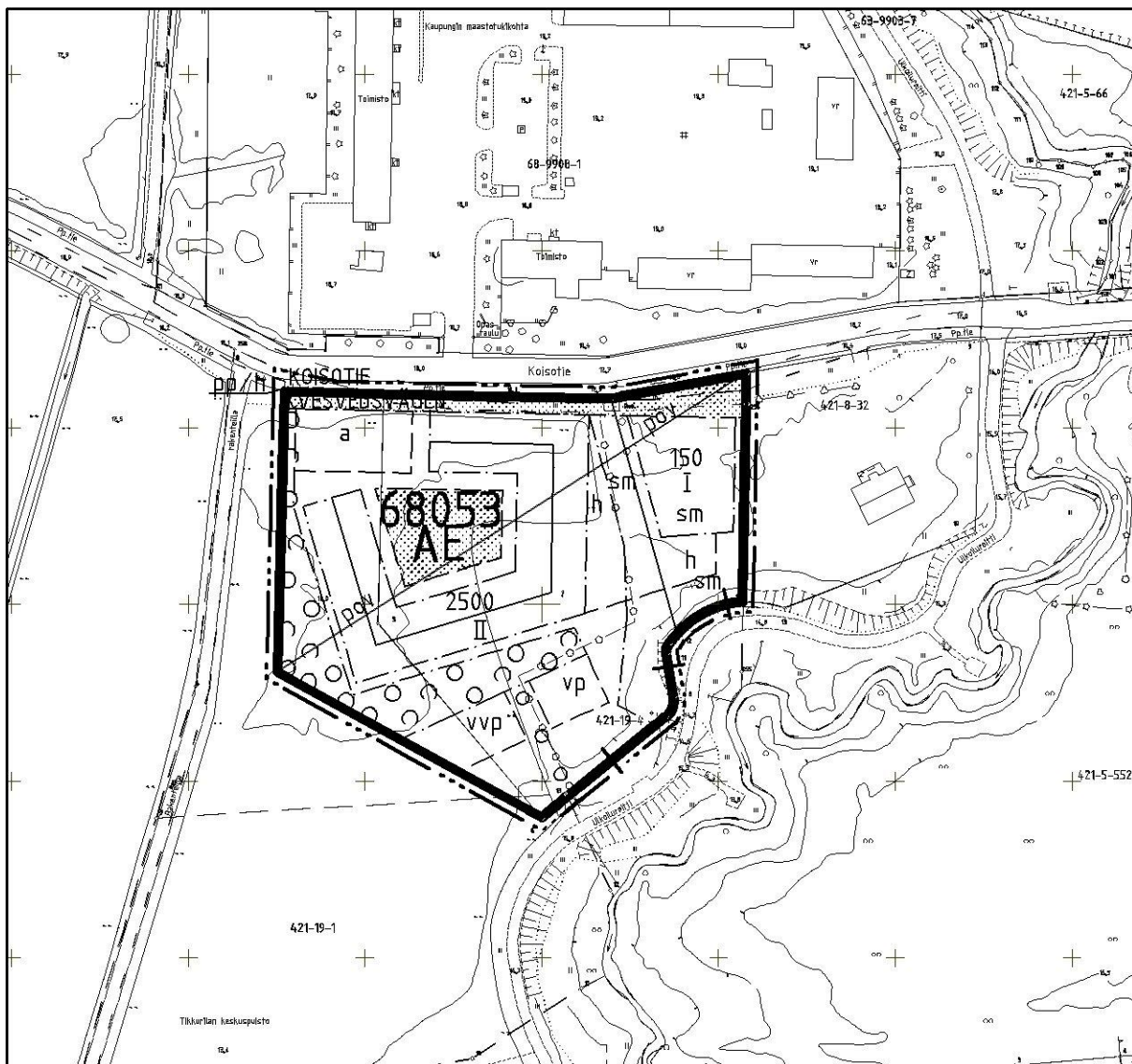
TONTIN VARAAMINEN/  
VAV ASUNNOT OY

YPA/MH

Kaupunginosa: KOIVUHAHA (68)

Kortteli: 68053

Tontti: 5



0 50 100m

1:2000





21 § **Koivuhaasta tonttien 68161/3 ja 5 varausaikojen jatkaminen / Bonava Suomi Oy / LM-H**

VD/10180/10.00.02.00/2015  
LM-H/MH

**Esitetään Koivuhaan tontin 68161/5 varausajan jatkamista 31.12.2017 saakka ja tontin 68161/3 varausajan jatkamista 30.6.2018 saakka.**

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** on 14.5.2012 varannut NCC Rakennus Oy:lle tontit 68161-3, 4 ja 5. Tonttien varaukset ovat voimassa kolme vuotta niiden toteuttamisen mahdollistavan asemakaava muutoksen nro 001825 voimaan tulosta. Asemakaava on tullut voimaan 16.1.2013.

Asemakaavassa nro 001825 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19.500 k-m<sup>2</sup>, josta on tullut kaupungille 11.911 k-m<sup>2</sup>, Vantaan Energialle 4280 k-m<sup>2</sup> ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatielle 3309 k-m<sup>2</sup>. NCC on hankkinut omistukseensa Vantaan Energian omistamat alueet sekä Vantaan Oravatien osakekannan. Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH -korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

NCC Rakennus Oy on suunnitellut tontille 68161-4 vapaarahoitteisen vuokrakohteen rakentamista. Tonteille 68161-3 ja 5 on suunnitteilla vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet. NCC Rakennus Oy on rakentanut tontille 68161-6 vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen ja tontille 68161-7 vapaarahoitteisen vuokrakohteen. Tontille 68161-8 on valmistunut valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa VAV Asunnot Oy:lle.

NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että kaupunki myy korttelin 68161 tontin 4 Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimiselle yhtiölle. Kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi I Ky. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä. Samalla NCC Rakennus Oy on pyytänyt korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 jatkoaikaa, tontille nro 5 jatkoaikaa 2016 vuoden loppuun saakka ja tontille 3 jatkoaikaa 2017 vuoden loppuun saakka. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan. NCC:llä on edelleen myymättömiä asuntoja kortteliin 68161 vuonna 2015 valmistuneessa omistuskohteessa.

Myytäväksi esitettävä tontti 68161-4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3900 k-m<sup>2</sup>.

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen** mukaan varauksen saaja luovuttaa VAV Asunnot Oy:lle myöhemmin määriteltävän AK -tontin kaava-alueen itäosasta. NCC Rakennus Oy (Kiinteistö Oy Vantaa Oravatie) on luovuttanut tontin 68161/8 VAV Asunnot Oy:lle. Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>. Varauspäätöksen mukaan tontit 68161-3, 4 ja 5 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ottaen huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** on 13.5.2013 päättänyt maanvaihoista Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Oravatien c/o NCC Rakennus Oy kanssa. Maanvaihoissa on otettu osittain huomioon VAV Asunnot Oy:lle luovutettavan tontin hinnoittelu. Päätöksessä on todettu, että myöhemmin luovutettaviksi tulevien korttelin 68161 tonttien 3, 4 ja 5 rakennusoikeudesta jää ns. ARA -hinnalla luovutettavaksi yhteensä 1535 k-m<sup>2</sup>. NCC Rakennus Oy on pyytänyt, että edellä mainittu hyvitys 1535 k-m<sup>2</sup> ARA -hinnalla otettaisiin huomioon kokonaan tontin 4 tonttikaupan yhteydessä. ARA:n hintakäyrästä mukainen hinta on 356 euroa/k-m<sup>2</sup>, mikä huomioidaan 1535 k-m<sup>2</sup> osalta. Loppuosa 2365 k-m<sup>2</sup> myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota on korotettu 20 %. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee tällöin 1 558 680 euroa.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 18**

**Yrityspalvelujohtajan esitys:**  
Päätetään



- a) myydä Asunto Oy Vantaan Puutarhatielle Koivuhaan korttelin 68161 tontti nro 4  
vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 558 680 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. NCC Rakennus Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Puutarhatie nimisen yhtiön kanssa tonttia 68161-4 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
  2. Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- b) jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta NCC Rakennus Oy:lle seuraavin ehdoin:
1. NCC Rakennus Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
  2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
  3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta vuoden 2016 loppuun saakka ja tontin 3 osalta vuoden 2017 loppuun saakka.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Vuonna 2015 valmistuneen omistusasuntoalueen As Oy Vantaan Kurrenpiilon (tontti 68161/6) myynti on edennyt odotettua hitaammin, jonka johdosta Bonava Suomi Oy (entinen NCC Rakennus Oy) ei uskalla käynnistää uuden hankkeen rakentamista tontille 68161/5. Bonava arvelee saavansa hankkeen tontilla 68161/5 rakenteille vuoden 2017 loppupuolella, josta syystä se on esittänyt tontin 68161/5 varausaikaa jatkettavaksi vuodelle ja tontin 68161/3 varausaikaa jatkettavaksi puolella vuodelle. Molemmat em. tonteista toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, joten niiden rakentaminen ei asuntojen epävarmasta kysyntätilanteesta johtuen voi alkaa samaan aikaan.

Korttelin 68161 tonttien 2-8 omistajien kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tonttien 68161/2-8 sekä niille rakennettavien rakennusten ja pysäköintihallien yhteisestä käytöstä. AK -tonteille 68161/3 ja 5 rakennetaan pysäköintihalli, johon sijoittuu tonttien 68161/3-5 autopaikkoja. Bonavan jo rakentamien kohteiden autopaikkoja on vielä rakentamatta. Osa rakentamattomista autopaikoista on sijoitettu väliaikaisesti maantasoon tonteille 68161/3 ja 5. Bonava rakentaa pysyvät autopaikat, kun viimeinen kohde valmistuu tontille 68161/3.

Kaavaratkaisu osittain kansien alle sijoittuvine autopaikkoineen ja yhteiskäyttöisine AH -korttelialueineen puoltaa kaava-alueen toteuttamista yhden toimijan toimesta.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista jatkaa tonttien varausaikaa.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 21**

### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

- Päätetään jatkaa tonttien 68161-3 ja 5 varausta Bonava Suomi Oy:lle seuraavin ehdoin:
1. Bonava Oy toteuttaa korttelin 68161 tonteille 3 ja 5 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
  2. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
  3. Varaukset ovat voimassa tontin 5 osalta 31.12.2017 saakka ja tontin 3 osalta 30.6.2018 saakka.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 68161/3 ja 5 varaus



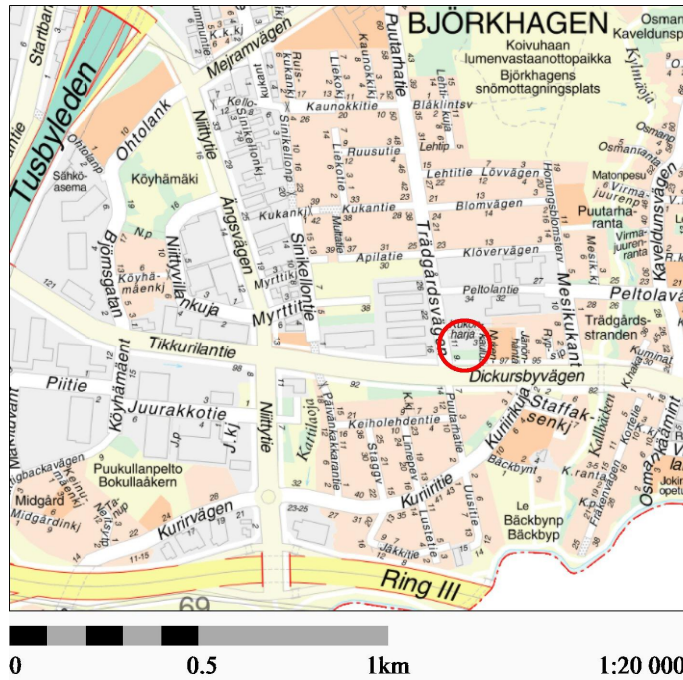
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



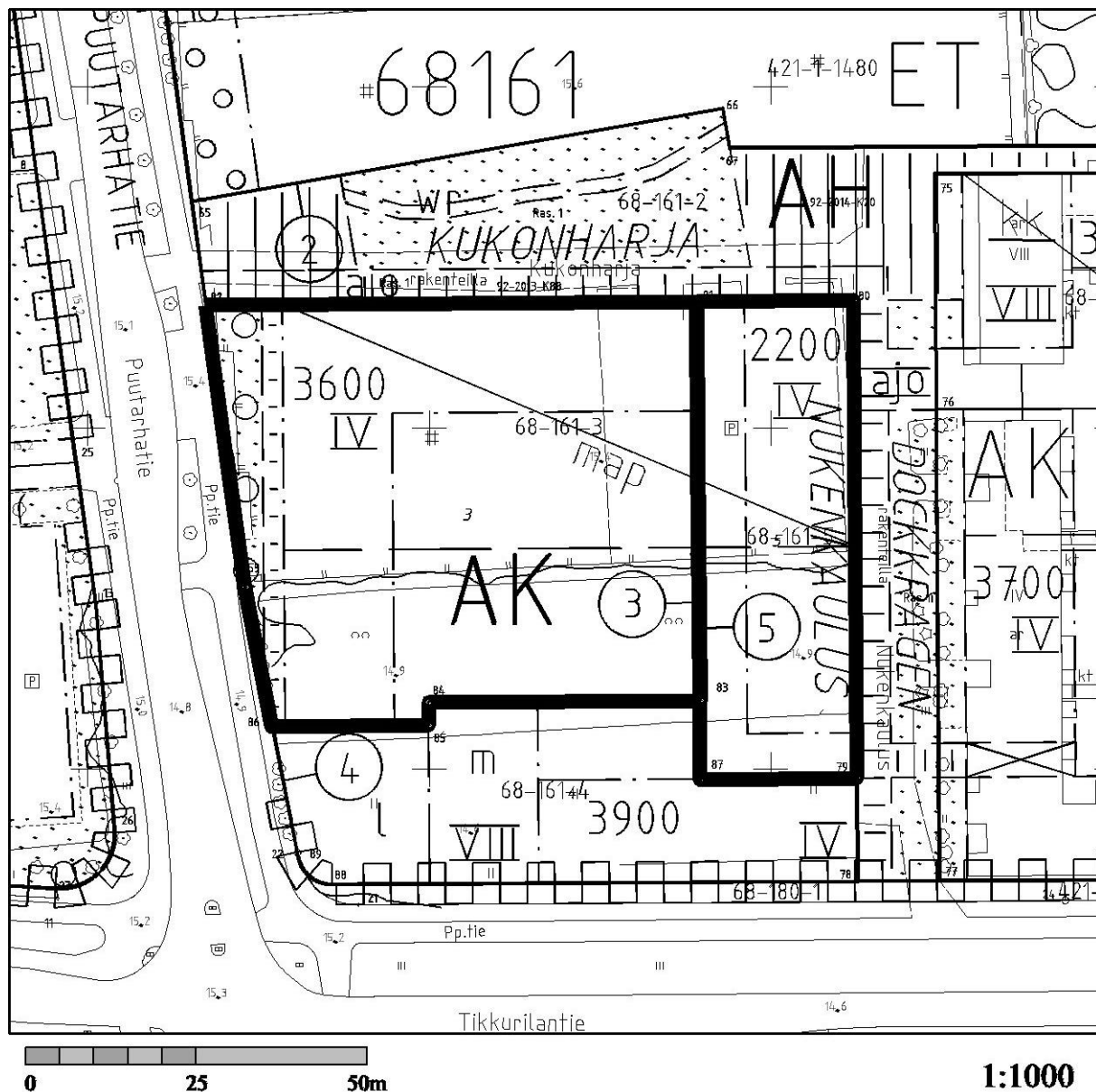
TONTTIEN VARAAMINEN /  
NCC RAKENNUS OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontit: 3 ja 5





## 22 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin edelleen luovuttamiseen / LM-H

VD/216/10.00.02.00/2014  
LM-H/KK

### **T2H Rakennus Oy on pyytänyt pysäköintitontin 92-17-567-9 edelleen luovuttamiselle kaupungin suostumusta. Pyyntö perustuu patentti- ja rekisterihallituksen käytännön muutokseen.**

Kaupunki on luovuttanut 29.11.2016 allekirjoitetulla luovutuskirjalla Kiinteistö Oy Vantaan Kiepile Martinlaakson korttelin 17567 tontin nro 9 (92-17-567-9) Ko. yhtiön osakekannan omistavat neljä asunto-osakeyhtiötä Asunto Oy Vantaan Lumikko, Asunto Oy Vantaan Kinon, Asunto Oy Vantaan Kide ja Asunto Oy Vantaan Jääruusu, joiden osakekannan omistaa T2H Rakennus Oy.

T2H Rakennus Oy on Kiinteistö Oy Vantaan Kiepin puolesta ilmoittanut, että Patentti- ja rekisterihallitus on muuttanut aikaisempaa kantaansa pysäköintilaitoksessa sijaitsevien autopaikkojen osakeistamiseen. Nykyisen PRH:n kannan mukaan asunto-osakeyhtiön (-iden) tulee omistaa pysäköintikiinteistö ja sille rakennettava rakennus. T2H Rakennus Oy on ilmoittanut, että Asunto Oy Vantaan Lumikon asunnot on lähes kaikki varattuina ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti tammikuun alussa. Asuntojen RS- ja myyntivalmius myynti saavutetaan vasta kun pysäköintiasia on järjestyksessä.

Edellä mainitusta syystä T2H Rakennus Oy on päättänyt ratkaisuun, jossa Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi luovuttaisi omistamansa tontin edellä mainituille neljälle asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiöt rakennuttaisivat tontille niitä palvelevan kaavan mukaisen pysäköintilaitoksen. Kaupungin ja pysäköintiyhtiön välisessä 29.11.2016 allekirjoitetussa luovutuskirjassa on ehto, jonka mukaan Luovutuksensaajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman Kaupungin suostumusta. T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Kiinteistö Oy Vantaan Kiepin kanssa kaikista 29.11.2016 allekirjoitetun luovutuskirjan luovutuksen saajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. T2H Rakennus Oy on ilmoittanut vastaavansa alkuperäisen luovutuskirjan mukaisista velvoitteista. T2H Rakennus Oy on pyytänyt tontin edelleen luovuttamiselle kaupungin suostumusta.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen

Yrityspalvelujohtaja katsoo, ettei suostumuksen antamiselle ole estettä, koska luovutus perustuu PRH:n muuttuneeseen käytäntöön.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 22**

#### **Yrityspalvelujohtajan esitys:**

Päätetään antaa suostumus Kiinteistö Oy Vantaan Kiepile tontin 92-17-567-9 luovuttamiseen Asunto Oy Vantaan Lumikolle, Asunto Oy Vantaan Kinokselle, Asunto Oy Vantaan Kiteelle ja Asunto Oy Vantaan Jääruusulle, ehdolla että 29.11.2016 allekirjoitetun luovutuskirjan velvoitteet siirretään luovutuskirjan saajille ja T2H Rakennus Oy sitoutuu vastaamaan velvoitteista siihen saakka kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:  
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





## Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

### Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa  
Puhelin: (09) 8392 2184  
Faksi: (09) 8392 4163  
Sähköposti: [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi)  
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



## Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

### Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle.**

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjstä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

### Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

### Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki



---

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079  
Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)  
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



## Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asia

**Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa** tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

### Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

### Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

### Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Asematie 7  
01300 Vantaa  
sähköpostiosoite: [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi)  
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



## Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asia

**Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun** voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

### 4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

### Hankintaoikaisun teko aika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiannottapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisäantitodistukseen merkittynä aikana.

### Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

### Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
Sähköpostiosoite: [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi)  
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

### 4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.





Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

## Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

## Valituskielto



Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

## **Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle**

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

## **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

## **Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:**

Markkinaoikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
puh. 029 56 43300  
fax. 029 56 43314  
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



---

## Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### 5.1

**Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

### 5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

### 5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



## Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

### Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

### Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus  
Ratapihantie 9  
PL 120  
00521 Helsinki



---

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2016, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON





## Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

### Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

### Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

### Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:  
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki



---

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079  
sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)  
virka-aika: klo 8.00 - 16.15