

# SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 30.09.2019

|                                                                                                                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Pöytäkirjan kansilehti .....                                                                                                                                                                                           | 1   |
| 1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP .....                                                                                                                                                                | 3   |
| 2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP .....                                                                                                                                                                        | 4   |
| 3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP .....                                                                                                                                                     | 5   |
| 4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP .....                                                                                                                                     | 6   |
| 5 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2020 / HP .....                                                                                                                                                    | 7   |
| 6 § Asemakaavan muutos 002357 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Pyhtäänkorventie 15 /<br>TLA .....                                                                                                                 | 9   |
| - 002357 Asemakaavamuutosselostus 30.9.2019, Pyhtäänkorventie 15, 52 Veromies .....                                                                                                                                    | 12  |
| 7 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen<br>luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Posiber Oy/ Asemakaavamuutos<br>002357 /AK .....                      | 54  |
| - Maankäyttösopimus .....                                                                                                                                                                                              | 57  |
| - liite A1: sopimusalue .....                                                                                                                                                                                          | 68  |
| - liite B1: luovutettavat määräalat .....                                                                                                                                                                              | 69  |
| - liite C1: kaupan kohteena oleva määräala .....                                                                                                                                                                       | 70  |
| 8 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus kiinteistön<br>kaupasta / Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 / Asemakaavamuutos 002357 / AK .....                                       | 71  |
| - Maankäyttösopimus .....                                                                                                                                                                                              | 73  |
| - liite A1: sopimusalue .....                                                                                                                                                                                          | 80  |
| - liite B1: kaupan kohde, tila 92-407-10-50 .....                                                                                                                                                                      | 81  |
| 9 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan<br>luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa/<br>Asemakaavamuutos 002357 /AK .....   | 82  |
| - Maankäyttösopimus .....                                                                                                                                                                                              | 85  |
| - liite A1: sopimusalue .....                                                                                                                                                                                          | 95  |
| - liite B1: luovutettava määräala .....                                                                                                                                                                                | 96  |
| - liite C1: ostettava määräala .....                                                                                                                                                                                   | 97  |
| 10 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan<br>luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa/<br>Asemakaavamuutos 002357 / AK ..... | 98  |
| - Maankäyttösopimus .....                                                                                                                                                                                              | 101 |
| - liite A1: sopimusalue .....                                                                                                                                                                                          | 111 |
| - liite B1: luovutettava määräala .....                                                                                                                                                                                | 112 |
| - liite C1: ostettava määräala .....                                                                                                                                                                                   | 113 |
| 11 § Asemakaava 521100 sekä tonttijako, 52 Veromies / Kiitoradankuja / TLA .....                                                                                                                                       | 114 |
| - Asemakaavaselostus 30.9.2019 / 521100 asemakaava, Kiitoradankuja, 52 Veromies .....                                                                                                                                  | 117 |
| 12 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan<br>luovutuksesta / Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 / asemakaavamuutos 521100 / AK .....                                     | 151 |
| - Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / B. Esisopimus määräalan<br>luovutuksesta / Asemakaavamuutos 521100 .....                                                                               | 153 |
| - Liite A1 .....                                                                                                                                                                                                       | 161 |

# SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 30.09.2019

|                                                                                                                                                                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| - Liite B1 .....                                                                                                                                                                                                                               | 162 |
| 13 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta / Oy Kiitoradantie 7 AB / asemakaavamuutos 521100 / AK .....                                                                       | 163 |
| - Liite A1 .....                                                                                                                                                                                                                               | 165 |
| - Liite B1 .....                                                                                                                                                                                                                               | 166 |
| - Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus / B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta / Asemakaavamuutos 521100 .....                                                                                                        | 167 |
| 14 § Asemakaavan muutos 002297 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu / TLA .....                                                                                                                    | 175 |
| - 002297 Asemakaavamuutosselostus 30.9.2019, Raappavuorentien oikaisu, 17 Martinlaakso .....                                                                                                                                                   | 179 |
| - Lausunnot ja vastineet 30.9.2019/ Asemakaavan muutos 002297, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu .....                                                                                                                                | 208 |
| 15 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Rusokallio 1 / TLA .....                                                                                                                         | 210 |
| - 660900 Asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 30.9.2019, Rusokallio 1, 66 Hakkila .....                                                                                                                                                  | 215 |
| - 660900 lausunnot ja vastineet 30.9.2019, Rusokallio 1 .....                                                                                                                                                                                  | 260 |
| 16 § Rakennuskieltojen voimassaoloaikojen jatkaminen / 2019 / TLA .....                                                                                                                                                                        | 263 |
| - Karttaliite 1, 30.9.2019/Voimassa oleva tilanne, rakennuskiellot .....                                                                                                                                                                       | 266 |
| - Karttaliite 2, 30.9.2019/ Rakennuskieltojen voimassaoloaikojen pidentäminen .....                                                                                                                                                            | 267 |
| 17 § Yhteistoimintasopimus Korson keskustan kehittämisestä / Korson Ostoskeskus Oy, Kiinteistö Oy Korson Shoppi, Oy Vertika International Ltd, YIT Suomi Oy / asemakaavan muutos nro 002339 / AK .....                                         | 268 |
| - Yhteistoimintasopimus Korson keskustan kehittämisestä .....                                                                                                                                                                                  | 270 |
| - Liite 1. Kartta asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja ohjeellinen sopimusalue .....                                                                                                                                                         | 280 |
| - Liite 2. Kartta sopimusalueen omistuksesta ja alustavat toteutusalueet .....                                                                                                                                                                 | 281 |
| 18 § Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy / AK .....                                                                                                 | 282 |
| - Voittanut kilpailuehdotus: NREP / Mark of Huber 14.5.2019 .....                                                                                                                                                                              | 286 |
| - Liitekartta .....                                                                                                                                                                                                                            | 309 |
| 19 § Teollisuustontin 92-40-504-1 myyminen Ylästöstä / AK .....                                                                                                                                                                                | 310 |
| - Liite/Johtokartta Teollisuustontin 92-40-504-1 myyminen Ylästöstä .....                                                                                                                                                                      | 312 |
| - Liite: Teollisuustontin 92-40-504-1 myyminen Ylästöstä .....                                                                                                                                                                                 | 313 |
| 20 § Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AK ..... | 314 |
| - Liite 1: Kiinteistöä 92-404-6-205 koskeva asemakaavaehdotuksen muutos .....                                                                                                                                                                  | 319 |
| - Muutettu maankäyttösopimus luonnos 19.9.2019 .....                                                                                                                                                                                           | 320 |
| - Liitekartta A1: muutettu sopimusalue .....                                                                                                                                                                                                   | 330 |
| - Liitekartta B1: muutettu esisopimus .....                                                                                                                                                                                                    | 331 |
| - Liitekartta C1: muutettu esisopimus .....                                                                                                                                                                                                    | 332 |
| 21 § Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK .....                                                                                                                                                                | 333 |
| - Kartta tontin 68053/5 varauksen jatkaminen .....                                                                                                                                                                                             | 337 |



# SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 30.09.2019

|                                                                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 22 § Vuokrasopimuksen uudistaminen golfrangea varten Viinikkalassa / Golden Pro Oy / AK .....                                                               | 338 |
| - karttaliite .....                                                                                                                                         | 341 |
| - maanvuokrasopimusluonnos .....                                                                                                                            | 342 |
| 23 § Koivuhaan tontin 68160/12 myyminen ja LPA -tontin 68160/14 määräosan luovuttaminen / TA-<br>Asumisoikeus Oy / AK .....                                 | 348 |
| - kartta tontista 68160/12 ja määräosasta 68160/14 .....                                                                                                    | 350 |
| - johtokartta tontista 68160/12 ja tontista 68160/14 .....                                                                                                  | 351 |
| 24 § Leinelän tontin 70111/ 13 myyminen ja LPA-tontin 70111/12 määräosan luovuttaminen /<br>Asunto Oy Vantaan Ilmatar / Skanska Talonrakennus Oy / AK ..... | 352 |
| - kartta tontista 70111/13 myynti ja määräosa 3740/6270 tontista 70111/12 .....                                                                             | 357 |
| - johtokartta tontista 70111/13 myynti ja LPA-tontista 70111/12 .....                                                                                       | 358 |
| Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus .....                                                                                                                  | 359 |
| Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen .....                                                                       | 361 |
| Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto .....                                                                                                | 362 |
| Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus .....                                                                                            | 363 |
| Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa .....                                                                                  | 368 |
| Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa<br>asiassa .....                                                  | 369 |



## Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 30.9.2019 klo 17.00-18.15

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

### Osallistujat

### Paikalla

| Jäsenet                                                     |                             | Varajäsenet                              |   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|---|
| Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo,<br>puheenjohtaja                 | x                           | Uskola Nina                              |   |
| Eklund Tarja                                                | x                           | Puurtinen Taru                           |   |
| Forsberg Magnus                                             | x                           | Rahkala Ville                            |   |
| Kivimäki Otso                                               | x                           | Lyyra Markus                             |   |
| Kurki Piia, varapuheenjohtaja                               | -                           | Lindell Miia                             | x |
| Kärki Niilo                                                 | x                           | Liinakoski Eija                          |   |
| Lehmuskallio Paula                                          | x                           | Sipilä Marianne                          |   |
| Lind Antti                                                  | x                           | Heinänen Juha-Pekka                      |   |
| Merelä Mikko                                                | x                           | Koivisto Jari                            |   |
| Mäkelä Mikko                                                | x                           | Spets Jouni                              |   |
| Nguyen Chau                                                 | -                           | Romppainen Leena                         | x |
| Pajula Vesa                                                 | x                           | Päärne Reijo                             |   |
| Räsänen Minna                                               | -                           | Pokkinen Terhi                           | x |
| Silvennoinen-Hiisku Sveta                                   | x                           | Laakso Sari                              |   |
| Valtanen Hanna                                              | x (§ 1-20, 22-24)           | Miessmer Petra                           |   |
| Vanhanen Maija                                              | x (§ 3-24, klo 17.03-18.15) | Isberg Jeppe                             |   |
| Åstrand Stefan                                              | x                           | Halonen Solveig                          |   |
| <b>Kaupunginhallituksen edustaja</b>                        |                             | <b>Kaupunginhallituksen varaedustaja</b> |   |
| Kaira Lauri                                                 | x                           | Kähkönen Osmo                            |   |
| <b>Nuorisovaltuuston edustaja</b>                           |                             | <b>Nuorisovaltuuston varaedustaja</b>    |   |
| Salo Veeti                                                  | -                           | Parkkonen Santeri                        |   |
| <b>Muut osallistujat</b>                                    |                             |                                          |   |
| Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja                     |                             | x                                        |   |
| Kari Antti, kiinteistöjohtaja                               |                             | x                                        |   |
| Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja                     |                             | x                                        |   |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja                     |                             | x                                        |   |
| Hamari Milla, viestintäpäällikkö                            |                             | x                                        |   |
| Nummi Katariina, hallintoasiantuntija,<br>pöytäkirjanpitäjä |                             | x                                        |   |
| Johanna Rajala, aluearkkitehti                              |                             | x (klo 17.00-17.34)                      |   |
|                                                             |                             |                                          |   |
|                                                             |                             |                                          |   |
|                                                             |                             |                                          |   |
|                                                             |                             |                                          |   |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |

## Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

## Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

## Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 3.10.2019 klo 11.00 mennessä

Tarja Eklund

Otso Kivimäki

## Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 4.10.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, [paatokset.vantaa.fi](http://paatokset.vantaa.fi)



---

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

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 1**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**

Todettiin.



2 §

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tarja Eklund (varalla Piia Kurki ja Chau Nguyen) ja Otso Kivimäki (varalla Minna Räsänen ja Sveta Silvennoinen-Hiisku).

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 2**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 3.10.2019 klo 11.00 mennessä.

**Päätös:**

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tarja Eklund ja Otso Kivimäki, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 3.10.2019 klo 11.00 mennessä.



## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 3**

### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

### **Käsittely:**

Kuultiin seuraava selostus:

**Asia 18** / Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16  
Veromiehen kaupunginosassa / aluearkkitehti Johanna Rajala

### **Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.



## 4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP

### 16.9.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

#### Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 9/2019 Määräalan (rautatiealueen; tulevan asemakaavan ja -muutoksen katu-/tiealueen) ostaminen Kivistössä lunastusyksiköstä 92-871-1-1 / Suomen valtio / Väylävirasto

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 4

##### Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

##### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



5 §

## Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2020 / HP

VD/7326/00.02.02.00/2019

HP/JH/KN

Vantaan kaupungin hallintosäännön 24. luvun 3 §:n mukaan toimielimet päättävät kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 9.9.2019 § 11 kokousaikataulunsa vuodelle 2020. Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspäiviksi on valmisteltu kaupunginhallituksen hyväksymän kokousaikataulun pohjalta. Kaupunginhallitus päätti pitää kokousrytminsä ennallaan. Kaupunginhallituksen esityslistan julkaisua kuitenkin aikaistetaan, jotta luottamushenkilöiden tutustumisaikaa esityslistaan pitenee. Muutoksen vuoksi on tarkoituksenmukaista muuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousten ajankohtaa suhteessa kaupunginhallitukseen siten, että lautakunnasta kaupunginhallituksen käsittelyyn etenevät asiat ehtisivät seuraavan kokouksen esityslistalle.

Jatkossa kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksia esitetään pidettäväksi pääsääntöisesti kahta viikkoa ennen kaupunginhallituksen kokousta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspäivää esitetään muutettavaksi maanantaista tiistaille, koska maanantaipäiville osuu pääsääntöisesti kaupunginhallituksen kokous. Vastaavaa muutosta esitetään tehtäväksi teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan kokouskalentereihin siten, että teknisen lautakunnan kokouspäiväksi esitetään keskiviikkoa ja ympäristölautakunnan kokouspäiväksi torstaita. Lautakunnat päättävät kokouskalentereistaan seuraavissa kokouksissaan, tekninen lautakunta 1.10.2019 ja ympäristölautakunta 6.11.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset alkavat klo 17.00 ja ne pidetään Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28.

### Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 5

#### Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulu vuodeksi 2020 seuraavasti:

14.1.2020  
11.2.2020  
17.3.2020  
21.4.2020  
12.5.2020  
2.6.2020  
11.8.2020  
8.9.2020  
29.9.2020  
3.11.2020  
1.12.2020  
15.12.2020

#### Päätös:





Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



## 6 § Asemakaavan muutos 002357 sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Pyhtäänkorventie 15 / TLA

VD/8326/10.02.04.00/2017

TLA/ JOR/CÖ/MKU

**Pytinojan ympärille suunnitellaan asuinrakentamista 23 000 kem2 noin 460:lle asukkaalle. Pytinojaa ja sen pientä koskea ympäröi viheralue ulkoilureitteineen ja oleskelupaikkoineen. Asuinrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan sopivaksi. Korttelien rakennustehokkuudet ovat e=1,2.**

**Asemakaavamuutos** koskee osia kortteleista 52250 ja 52306 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 52 Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52250, kaupunginosassa 52 Veromies.

**Tonttijaon muutos** koskee osia kortteleista 52250 ja 52306, kaupunginosassa 52 Veromies

**Alue sijaitsee** reilun kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Pyhtäänkorventie, idässä Ilmailuopisto ja lännessä kerrostalorakentaminen.

### **Kaavan hakija**

Posiber Oy/Vianor Oy

### **Maanomistus**

Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Posiber Oy/Vianor Oy, Kiinteistö Oy Fly Pyhtää, Kiinteistö Oy Air Pyhtää, Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19, Peseba Oy ja Finavia.

### **Kaavan valmisteluun osallistuneet**

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto HMW Oy sekä arkkitehtitoimisto Kanttia 2 konsultteina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

### **Kaavaan liitetyt hakemukset**

Asemakaavan muutos 002362, 52 Veromies, Pyhtäänkorventie 15. Hakija Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19.

Asemakaavan muutos 002361, 52 Veromies, Pyhtäänkorventie 15. Hakija Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa.

### **Yleiskaava**

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta aluetta (TP). Valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC) ja varastotoiminnan aluetta (TY). Pytinojaa pitkin kulkee virkistysalueyhteys.

Voimassa oleva yleiskaava on Aviapoliksen alueen osalta vanhentumassa. Aviapoliksen maankäyttösuunnitelmat ovat yleiskaavan laadinnan jälkeen muuttuneet täysin. Aviapoliksesta on jo pitkään suunniteltu sekoittuneiden toimintojen kaupunkia, joka tukeutuu lentokenttään, ja jossa asunnot, työpaikat ja virkistys tukevat toisiaan. Tämä näkemys Aviapoliksen alueesta näkyy Uudenmaan



maakuntakaavassa, jossa kaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta ja valmisteilla olevassa yleiskaavassa, jossa alue on puoliksi asuntovaltaista keskusta-alue (AC). Kaavaehdotus noudattaa myös Veromiehen Verkot -työtä virkistysalueen, katujen ja korttelialueiden suhteen.

Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on virkistysaluetta ja katualuetta. Virkistysale on asemakaavamuutoksessa huomioitu jättämällä Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vehreä alue kokonaan virkistysalueeksi. Myös korttelialueella on paljon vihreää, isot sisäpihat ja viherrakentamista mm. pysäköintilaitoksen seinällä.

### Asemakaavan muutos

Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa. Asuinpihat ovat suojaisat ja avautuvat puistoon.

Alueelle suunnitellaan lisäksi 3-kerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo.

Alueelle on suunnitteilla rakentaa 23 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 460 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus.

Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Alueelle tehdyn meluselvityksen perusteella on annettu kaavamääräys, että korttelissa 52250 tontilla 16, kerroksissa 3-6, jossa melutasot julkisivuilla ylittävät 60 dB, asuntojen tulee avautua kahteen ilmansuuntaan. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kaavaehdotus noudattaa Veromiehen Verkot -työtä (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 7) virkistysalueen, katujen ja korttelialueiden suhteen.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

-Wihuri Oy ilmoitti toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.

-Finavia ilmoitti, että alueella rakentamisen korkeus saa olla enintään 30m.

-Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.



Kaavaluonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa 18.9.2018 Varia ammattiopistossa.

### **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

### **Sopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyy neljä toteuttamissopimusta.

**Muutostkustannukset maksaa** hakija Posiber Oy/Vianor Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2250 €), yhteensä 20250 €.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 6**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002357 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies/Pyhtäänkorventie 15
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Posiber Oy/Vianor Oy maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2250 €), yhteensä 20250 €.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Liite:**

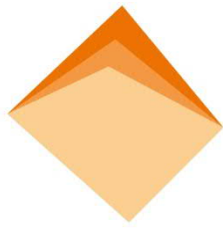
- Asemakaavamuutoksen selostus 30.9.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus -ja valituskielto

#### **Lisätiedot:**

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,  
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, p. +358 43 8267039  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa**  
**Aviapolis**

# 002357, VEROMIES

PYHTÄÄNKORVENTIE 15



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 30.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002357. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2018.

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa kortteleista 52250 ja 52306 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijaon muutos:

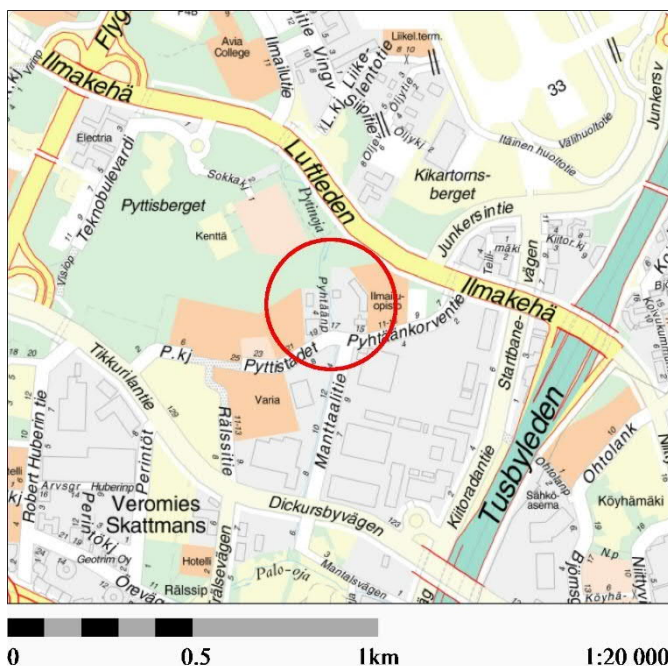
osa kortteleista 52250 ja 52306 kaupunginosassa 52, Veromies.

Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; [sukunimi.etunimi@vantaa.fi](mailto:sukunimi.etunimi@vantaa.fi), puh +358 438267039.

## 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Avaipoloksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Pyhtäänkorventie, idässä Ilmailuopisto ja lännessä kerrostalorakentaminen.

## 1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Posiber Oy/Vianor Oy:n jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.9.2017. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numerot 002357, 002361 ja 002362. Kaavasta käytetään tässä dokumentissa numeroa 002357.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankke esiteltiin asukastilaisuudessa 19.9.2018.

## 1.3 SISÄLLYSLUETTELO

|           |                                                                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>1.</u> | <u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>                                                            | <u>1</u>  |
| 1.1       | KAAVA-ALUEEN SIJAINTI                                                                      | 1         |
| 1.2       | KAAVAPROSESSIN VAIHEET                                                                     | 1         |
| 1.3       | SISÄLLYSLUETTELO                                                                           | 2         |
| 1.4       | LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA | 3         |
| <u>2.</u> | <u>TIIVISTELMÄ</u>                                                                         | <u>3</u>  |
| <u>3.</u> | <u>LÄHTÖKOHDAT</u>                                                                         | <u>4</u>  |
| 3.1       | SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA                                                         | 4         |
| 3.2       | SUUNNITTELUTILANNE                                                                         | 13        |
| <u>4.</u> | <u>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>                                                    | <u>17</u> |
| 4.1       | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO                       | 17        |
| 4.2       | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ                                                                | 17        |
| 4.4       | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET                                                                     | 17        |
| 4.5       | ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT                                                            | 18        |
| <u>5.</u> | <u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>                                                                  | <u>23</u> |
| 5.1       | KAAVAN RAKENNE                                                                             | 23        |
| 5.2       | YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN                                      | 23        |
| 5.3       | ALUEVARAUKSET                                                                              | 23        |
| 5.4       | KAAVAN VAIKUTUKSET                                                                         | 24        |
| 5.5       | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT                                                                   | 28        |
| 5.6       | NIMISTÖ                                                                                    | 28        |
| <u>6.</u> | <u>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</u>                                                                | <u>28</u> |
| <u>7.</u> | <u>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET</u>                                                           | <u>28</u> |



## 1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Meluselvitys, Sitowise, 2018.

Hulevesiselvitys, Sitowise 2018

Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto.

Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016

Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, 2016

Aviapolis-kaavarungon tie- ja katuliikenteen meluselvitys, 2016

## 2. TIIVISTELMÄ

Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltää vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo.

Kaava mahdollistaa alueelle 23 700 uutta asuinkerrosneliometriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus.

Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.



Maisemasuunnitelma, Sitowise Oy



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Veromiehessä sijaitsee Kehä III:n, Tuusulantien ja Lentoaseman välisellä alueella. Reilun kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Aviapoliksen asema.

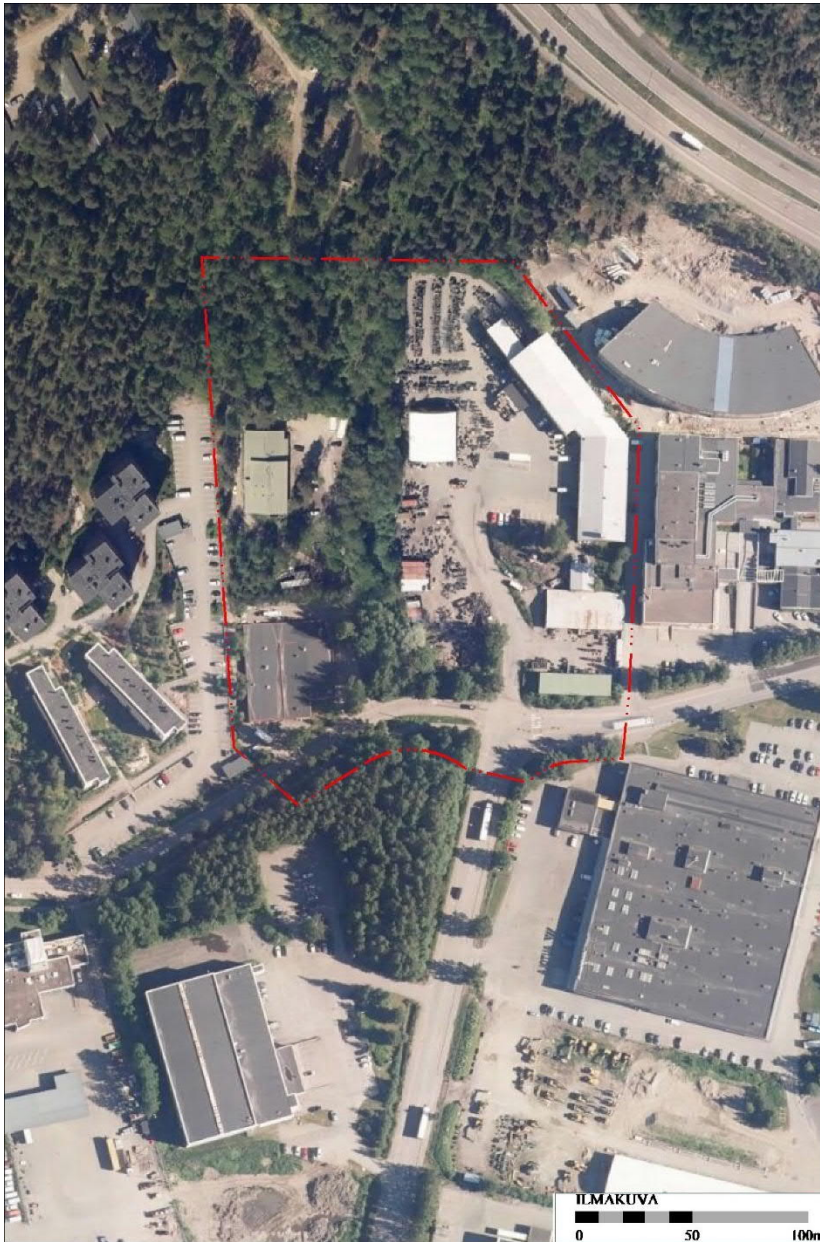
Kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hiekkakerrostumat sekä hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

Työpaikka-alueiden rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa, luoden epäyhtenäistä kaupunkikuvaa, joka ei houkuttele kävelyyn.

Kaava-alueen länsipuolelle rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola, jonka suunnitteli arkkitehti Alvar Aalto. Alue käsitti aluksi kaksi kaksikerroksista, rinteeseen sijoitettua asuinkerrostaloa sekä huoltorakennuksen. Lisäksi kaava-alueen vieressä sijaitsee 2010-luvun alussa rakennettuja asuinkerrostaloja sekä ilmailuopiston rakennukset.

Kaava-alueella sijaitsee 2 tuotantorakennusta vuodelta 1974, kauppavarastot alueen pohjoislaidassa, vuosilta 1962 ja 1986, teollisuusrakennus alueen eteläosassa vuodelta 1966, omakotitalo sekä matala varasto vuodelta 1960.

## 3.1.2 Luonnonympäristö



Kaava-alue ympäristöineen sijoittuu lentokentän selännealueen reunan pienipiirteiseen kalliomaistamaan. Kaava-alueen läpi kulkee Pytinoja, joka virtaa pojoisesta Aerolan läpi ja jatkaa Manttaali-tietä pitkin etelään. Ojassa on maisemallisesti hieno virtauspaikka keskellä kaava-aluetta. Ojan ympärillä on sen ekosysteemille arvokasta tiheää, luonnonmukaista kasvustoa. Kaava-alueen rakennettu osa on pääosin asfaltoitua. Maaston korot vaihtelevat +27,5 ja 34,5 metrin välillä.



Alueen keskellä kulkeva Pytinoja

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2018 jo 19 143 henkeä. Väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 21 000:een. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä asunnot ovat pääosin vuokra-asuntoja.

#### Palvelut ja työpaikat

Kaava-aluetta lähin palvelukeskittymä on Jumbo, reilun kilometrin päässä. Aviapoliksen keskustaan, reilun kilometrin päähän suunnitellaan myös palvelukeskittymää. Aviapoliksen kaavarungossa esitetty kiinnostavuuden kehä, jolle suunnitellaan kaupallisia palveluita kadunvarteen, kulkee vajaan puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2015 lähes 36 500 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä suuri määrä toimitilahankkeita.

Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, POINT (Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo), ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkotikoulu, kirjasto ja yhteis palvelupiste.

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromiehen alue on kaupunkikuvaltaan hajanainen. Lentokentäntien ja Kehä III:n varrelle on viime



vuosina rakennettu toimitiloja, mikä on jäsentänyt kadunvarsinäkymiä ja alueen ilme onkin muuttumassa.

Teollisuushallit ja tyhjät tontit ovat silti edelleen tyypillisiä kaupunkikuvalle.

Aerolan asuinalue 1950-luvulta on arkkitehtoninen yllätys metsäisessä rinteessä. Sen naapuriin on valmistunut muutama vuosi sitten uusia asuinkerrostaloja. Tummalla tiilellä verhotut rakennukset nousevat korkeimmillaan kahdeksaan kerrokseen. Ylhäällä mäellä sijaitsevat pistetalot näkyvät kauas Tuusulanväylälle asti. Alempana on matalampia asuinrakennuksia, ammattiopisto Varia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen länsipuolella, osoitteessa Pyhtäänkorventie 23 sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokas, suojeltu Aerolan alue. Tutkimuksessaan modernista vantaalaisesta rakennuskulttuurista arkkitehti Amanda Eskola nostaa erityisesti esiin Aerolan, joka on esimerkki harvinaisesta 1950-luvun rivitaloarkkitehtuurista. Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle rakennettu Aerola sijoittuu kallioisen moreenimäen lämpimälle etelärinteelle. Alvar Aallon suunnittelemat asuintalot porrastuvat luontevasti maastoon. Vuosina 1953–1955 rakennettujen rivitalojen arkkitehtuuri on yksinkertaista, mutta niissä ilmenee hyvin tekijänsä ajaton kädenjälki. Talot on huolellisesti remontoitu. Rajaus sisältää myös 1970-luvulla rakennetut kerrostalot, jotta alueen suojelutarpeet harkittaisiin tarkemmassa suunnittelussa kokonaisuutena. Lähiympäristön rakentuminen on sittemmin tapahtunut toisenlaisten suunnitelmien pohjalta, jotka eivät noudata Alvar Aallon alkuperäistä ideaa siitä, miten alue täydentyisi. Pyhtäänkorventien eteläpuolelle, jonne Aalto oli kaavaillut mm. pallokenttää ja väljempää rivi- ja pientaloasutusta, on rakennettu oppilaitos. Aerolan kaksikerroksiset asuinrakennukset ja saunarakennus lähiympäristöineen on suojeltu asemakaavalla nro 001942.



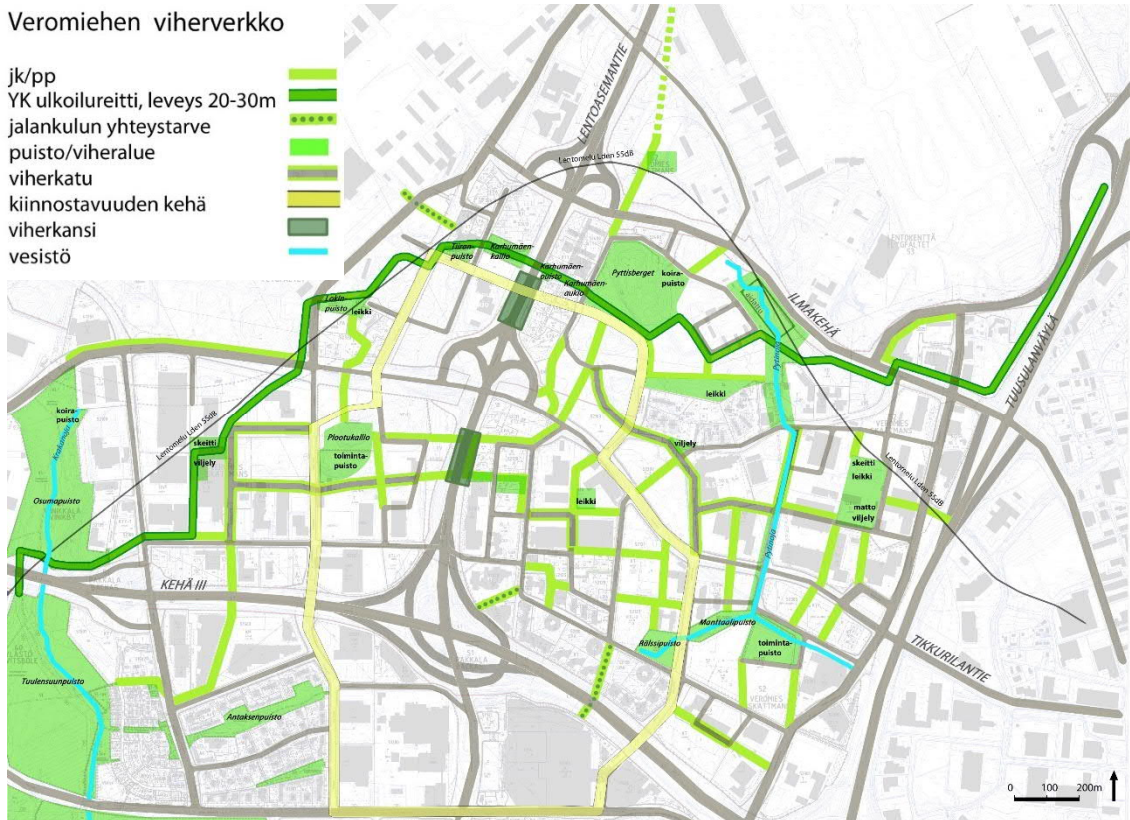
Aallon suunnittelemat talot.

#### Virkistys

Kaava-alueen läpi virtaa Keravanjokeen laskeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja), jossa on pieni koski. Koskea ympäröi tiivis kasvusto. Alueella on hienoja metsäisiä ja kallioisia kukkuloita mm. Pyttisberget. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolitse on yleiskaavassa esitetty lähivirkistysalue ja Itä- ja Länsi-Vantaata yhdistävä ulkoilureitti, jota ei ole rakennettu. Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on esitetty virkistysalueena, joka jatkuu pohjoiseen seuraten Pytinojaa.

## Veromiehen viherverkko

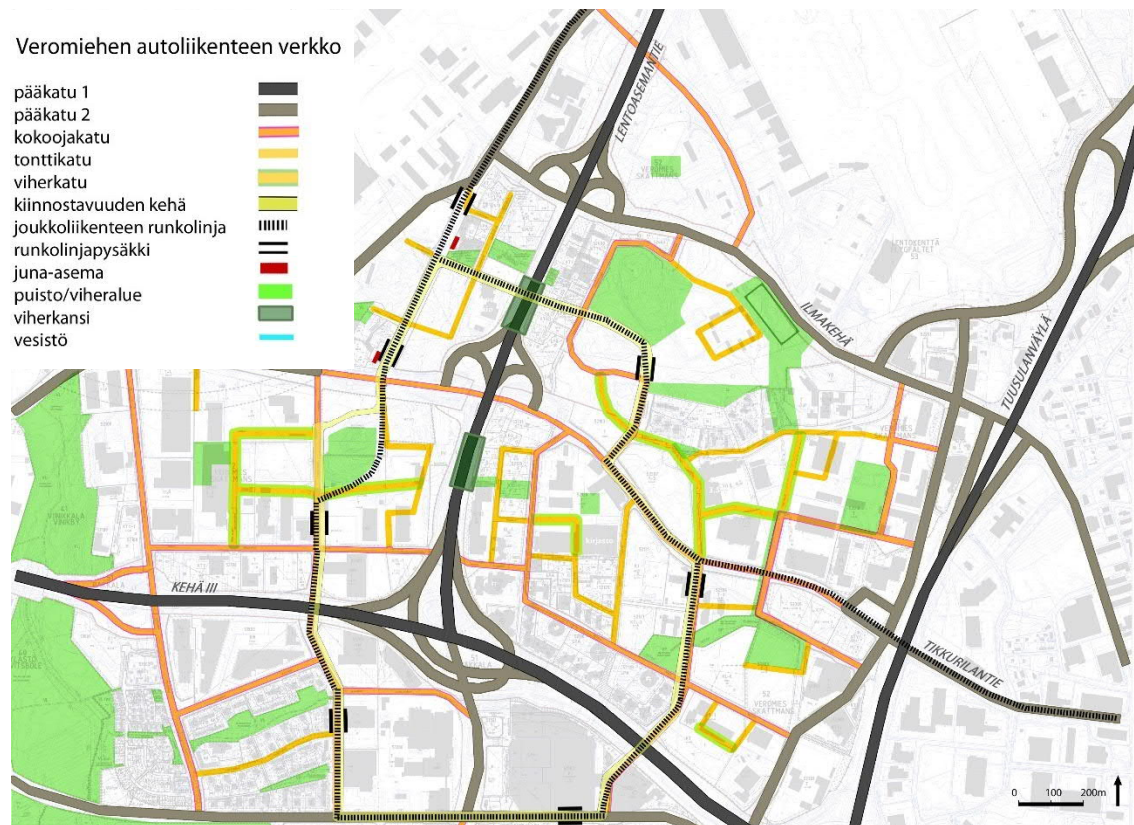
jk/pp  
YK ulkoilureitti, leveys 20-30m  
jalankulun yhteystarve  
puisto/viheralue  
viherkatu  
kiinnostavuuden kehä  
viherkansi  
vesistö



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

## Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Lännessä on Lentoasemantie ja idässä Tuusulanväylä. Alue liittyy Ilmakehään Pyhtäänkorventien kautta sekä Tikkurilantiehen Pyhtäänkorventien ja Mantaalitien kautta. Pyhtäänkorventie tulee tulevaisuuden liikenneverkossa olemaan liikennemääriltään rauhallisempi tonttikatu.



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

### Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Aviapolis-asema on noin 1 kilometrin kävelymatkan päässä Lentoasemantien länsipuolella.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien varressa. Tikkurilantiellä kulkevat linjat 46 (Tikkurila – Katriinan sairaala) ja 52 (Korso – Myyrmäki). Lentoasemantietä käyttävät mm. linjat 51 (Lentoasema – Hämeenkylä), 61 (Tikkurila – Lentoasema), 514 (Lentoasema – Westend), 519 (Lentoasema – Itäkeskus), 535 ja 540 (Lentoasema – Espoon keskus). Linjat 415, 451, 613, 615, 620 kulkevat Helsinkiin.

Yleiskaavassa on esitetty alustava joukkoliikenteen runkoyhteys (pikaraitiotielinjaus) Tikkurilantielle. Linjaus yhdistäisi Keski-Vantaan Tikkurilan kautta Porttipuistoon ja Hakunilaan. Lentoasemantielle, kevyen liikenteen sillan kohdalle, tulee linja-autopysäkit.

### Kävely ja pyöräily

Yhdistetyt kävely- ja pyörätiet on rakennettu Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan eteläpuolelle, Rälssitien itäpuolelle sekä molemmin puolin Teknobulevardia ja Ilmakehää.

### Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Kaava-alueen sisällä kulkee vuonna 1965 rakennettu DN250 runkovesijohto. Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN 100 vesijohto. Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 92-52-18-1 ja Manttaalitiellä kulkee 1966 rakennettu DN 150 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen sisällä kulkee vuonna 1965 rakennettu DN 500 jätevesirunkoviemäri. Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 92-52-18-1 ja Manttaalitiellä kulkee 1966 rakennettu DN 225 jätevesiviemäri.

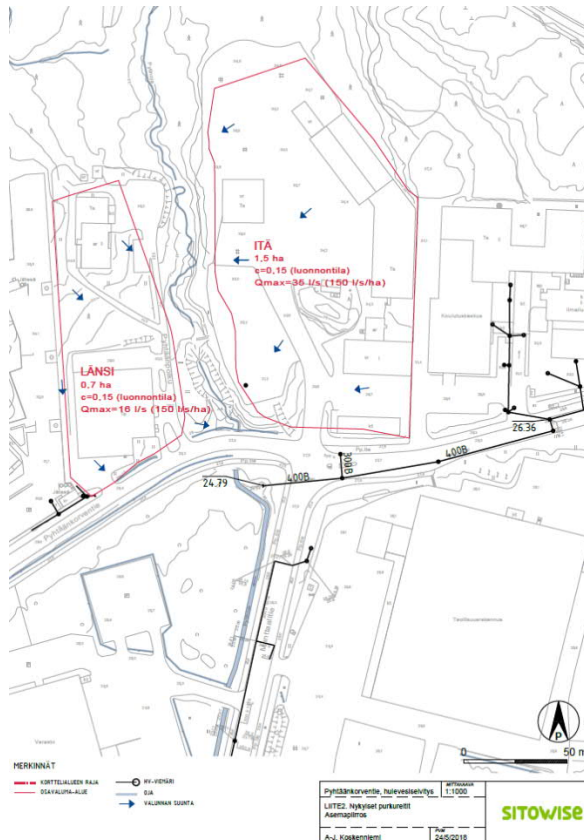
Alueen jätevedet johdetaan Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1990 rakennettu DN 400 hulevesiviemäri.

Alueen hulevedet johtuvat Pytinojaan. Pytinojasta hulevedet kulkeutuvat Palo-ojan ja Kattilanojan ojan kautta Keravajokeen.





Kaava-alueen valuma-alueet, hulevesisuunnitelma

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvoimakkuudella m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua  $\Delta L$  vastaan on oltava vähintään 35 dB.

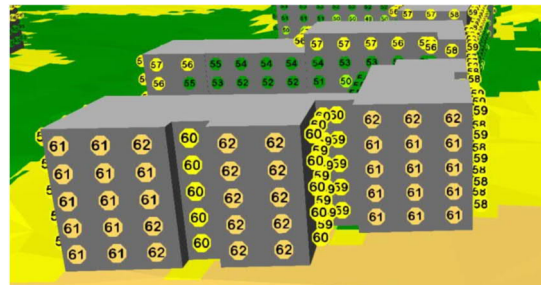
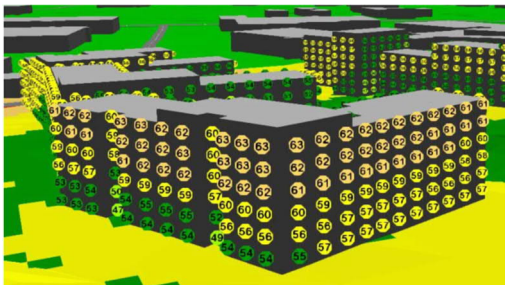


### Tieliikennemelu

Sitowise teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen. Selvityksestä ilmenee, että suunnittelualue on osittain Ilmakehän liikennemelualueilla.



Kaava-alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö



Kaava-alueen melutaso julkisivuilla, kortteli 3 ja kortteli 1

Melutilanne kaava-alueella ei estä asuinrakennusten toteuttamista, kunhan reunaehdot äänitasoero vaatimusten, julkisivumelutasojen sekä oleskelualueiden ja parvekkeiden sijoittamisen osalta otetaan huomioon. Ulko-oleskelualueet suositetaan sijoitettavaksi kortteleissa rakennusten länsi- ja eteläpuolelle, missä ne ovat suojassa lentoliikenteen melulta. Näillä alueilla myös tie- ja katuliikenteen melun osalta ohjearvot toteutuvat, eikä erillistä meluntorjuntaa tarvita.

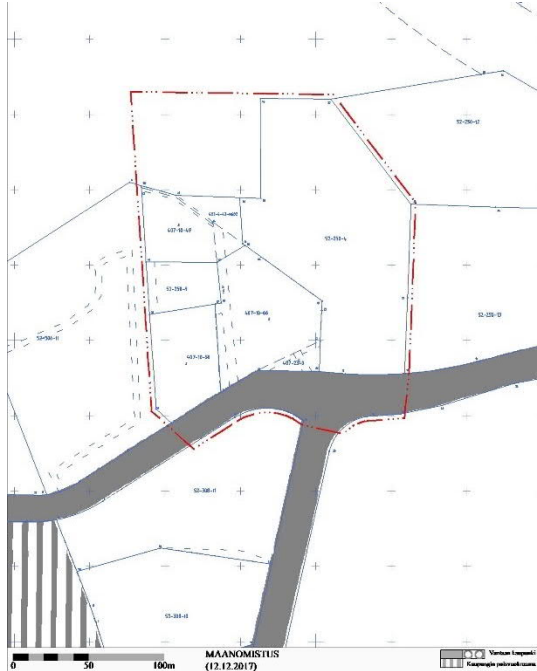
Koko alueelle suositetaan annettavaksi julkisivujen äänitasoero vaatimukseksi ( $\Delta L$ ) 35 dB lentomelun vuoksi. Tieliikennemelu ei edellytä suurempaa arvoa. Niillä seinustoilla, missä 60 dB ylittyy pysyvästi (kortteli 3) suositetaan asuntojen avautumista kahteen suuntaan, mikäli meluntorjuntaa ei voida toteuttaa. Korttelissa 1, julkisivuihin kohdistuva melu tulee vähentymään, kun Aviapoliksen liikenneverkko rakennetaan valmiiksi. Melutilanne korttelin 1 julkisivuilla on näin ollen väliaikainen. Tuleva liikenneverkko on esitetty kohdassa Liikenne.

Parvekkeet suositetaan sijoitettavaksi rakennusten länsi- ja eteläseinustoille, missä ne ovat suojassa lentomelulta. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa ohjearvojen toteutumiseksi tieliikennemelun osalta päivällä ja yöllä.

Manttaalitie 9:ssä tapahtuva koneiden käytöstä aiheutuva melu ei ylitä ohjearvoja eikä sillä ole vaikutusta kokonaismelutilanteeseen. Sijainti suhteessa kaava-alueeseen sekä lentomelun edellyttämä ääneneristys vähentävät vaikutusta. Huomattava on, että koekäytön melu on luonteeltaan sen tyyppistä, että se voidaan kokea häiritsevä, vaikka ohjearvot eivät ylittyisi.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Posiber Oy/Vianor Oy, Kiinteistö Oy Fly Pyhtää, Kiinteistö Oy Air Pyhtää, Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19, Peseba Oy ja Finavia.



## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

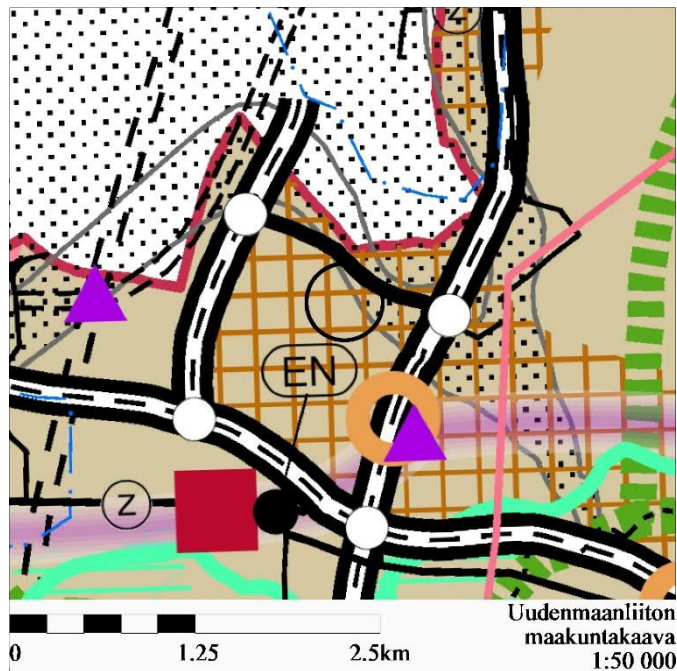
### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 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.

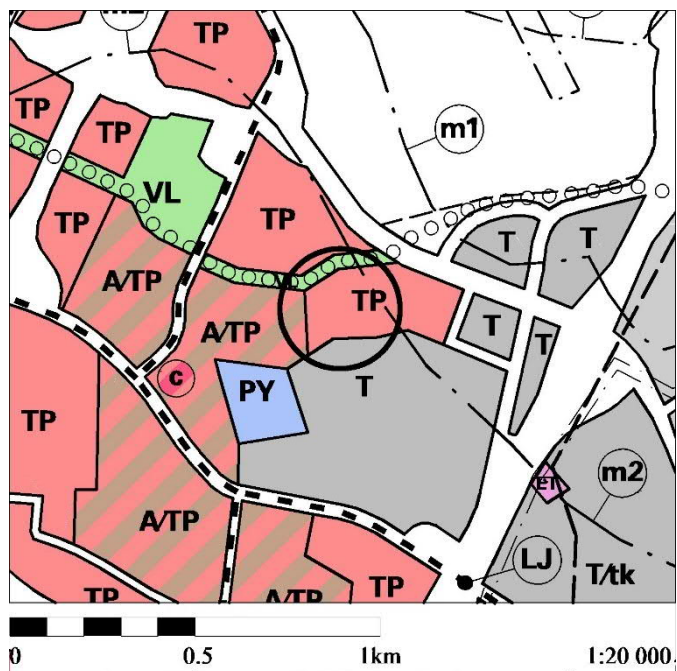
## Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Voimassa oleva yleiskaava on Aviapoliksen alueen osalta vanhentumassa. Aviapoliksen maankäyttösuunnitelmat ovat yleiskaavan laadinnan jälkeen muuttuneet täysin. Aviapoliksesta on jo pitkään suunniteltu sekoittuneiden toimintojen kaupunkia, joka tukeutuu lentokenttään, ja jossa asunnot, työpaikat ja virkistys tukevat toisiaan. Tämä näkemys Aviapoliksen alueesta näkyy Uudenmaan maakuntakaavassa, jossa kaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta ja valmisteilla olevassa yleiskaavassa, jossa alue on puoliksi asuntovaltaista keskusta-alue (AC).



## Yleiskaava 2020



Valmisteilla olevassa yleiskaavassa suunnittelualaue on asuntovaltaista keskusta-alue (AC) ja tuotanto ja varastotoiminnan aluetta (TY). Pytinojaa pitkin kulkee virkistysalueyhteys.

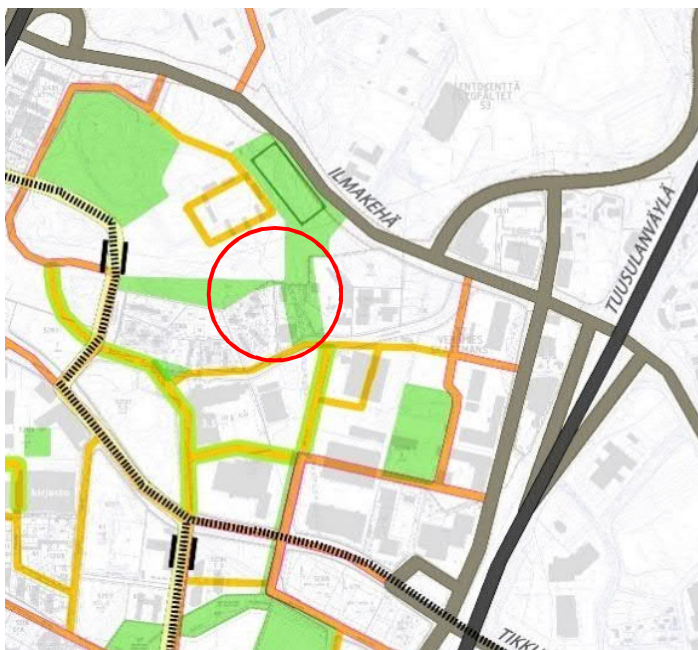
## Aviapoliksen kaavarunko



Aviapoliksen kaavarungossa esitetään uudet kehittämissperiaatteet lentoaseman etelä-puoliselle Veromiehen alueelle. Nykyistä työpaikka-alueetta kehitetään jatkossa monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyskaupunkina.

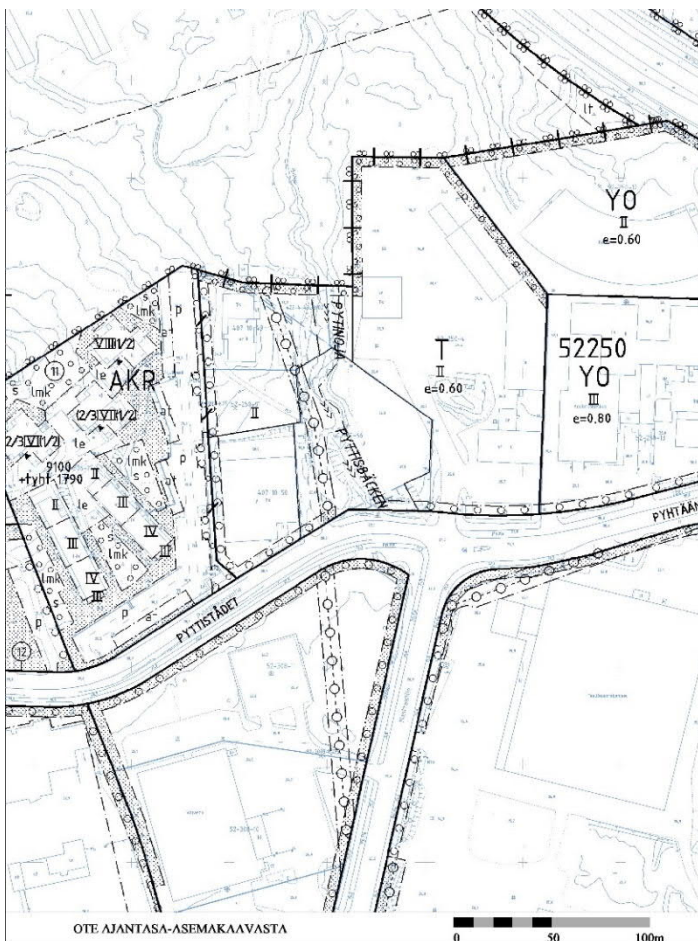
Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on virkistysaluetta ja katu-alue. Virkistysale on asemakaavamuutoksessa huomioitu jättämällä Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vihreä alue kokonaan virkistysalueeksi. Myös korttelialueella on paljon vihreää, isot sisäpihat ja viherrakentamista mm. pysäköintilaitoksen seinällä.

## Veromiehen verkot



Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Siinä kokoojakatu joka kaavaringossa kulkee kaava-alueen läpi, on linjattu kulkemaan idempänä. Kaavaehdotus noudattaa Veromiehen Verkot -työtä virkistysalueen, katujen ja kortteli-alueiden suhteen.

## Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Veromies 1 (YM 22.9.1988). Koko kaavamuutosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla  $e=0,60$ .

Kaava-alueen keskeltä kulkee Pytinoja.

Kaava-alueen läpi on varattu maanalaista johtoa varten alue, jolle ei saa istuttaa puita.

Pyhtäänkorventien varteen sekä alueen länsireunalle on osoitettu istutettavat puurivit. Alueen pohjois- ja koillisreunaan on osoitettu istutettavaa aluetta.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Posiber Oy/Vianor Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.9.2017

Kaavamuutos sai työohjelmassa numerot 002357, 002361 ja 002362 ja kaavoitus tuli vireille 7.2.2018.

### 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

alueen maanomistajat

naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

ne, jotka katsovat olevansa osallisia

kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (KIAS, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo

Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

-Wihuri Oy ilmoitti toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.

-Finavia ilmoitti, että alueella rakentamisen korkeus saa olla enintään 30m.

-Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaava esiteltiin asukastilaisuudessa 18.9.2018 Varia ammattiopistossa.

### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

#### 4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet:

- Pytinojan jokiuoman ja sitä ympäröivän kasvillisuuden säilyminen luonnontilassa. Veromiehen alueella on hyvin vähän luonnontilaisia virkistysalueita. Pytinoja koskineen on yksi hienoimmista. Kaavassa on tärkeä turvata tämän luontokokonaisuuden säilyminen.
- Rakentaminen, mittakaava ja massoittelu, joka sopii yhteen herkän luontokohteen kanssa.

#### 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ensimmäisessä vaihtoehdossa korttelit jakautuvat Pytinojan ja sitä ympäröivän virkistysalueen molemmiin puolin. Itäpuolella on kolme korttelia isoine korttelipihoineen, jotka avautuvat ojan suuntaan. Asuinkortteleiden itäpuolella on 3-kerroksinen pysäköintitalo. Länsipuolella on kaksi puikko-maista rakennusta. Niiden länsipuolella on kansipiha, jonka alla on pysäköintiä. Rakennukset ovat 4-6 kerroksisia.





Puron länsipuoli,

kerrosala:

kortteli 4: 3400 k-m<sup>2</sup>  
 kortteli 5: 4000 k-m<sup>2</sup>  
 yhteensä 7400 k-m<sup>2</sup>

autopaikkoja 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> = 82 ap

itäpuoli,

kerrosala:

kortteli 1: 5700 k-m<sup>2</sup>  
 kortteli 2: 5700 k-m<sup>2</sup>  
 kortteli 3: 4400 k-m<sup>2</sup>

autopaikkoja 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> = 176 ap

Molemmille tonteille pitäisi saada vieraspysäköintialue... suunnitella.

- pihasauna, pyöräkatos, grilli- /oleskelu
- pysäköintirakennus, maanpäällinen
- maanalaista pysäköintialuetta + pihakansi
- olemassaoleva rakennus

ASEMAPIIRROS LUONNOS 1:1000

Pyhtäänkorventie 15  
 LUONNOS, 11.9.2017



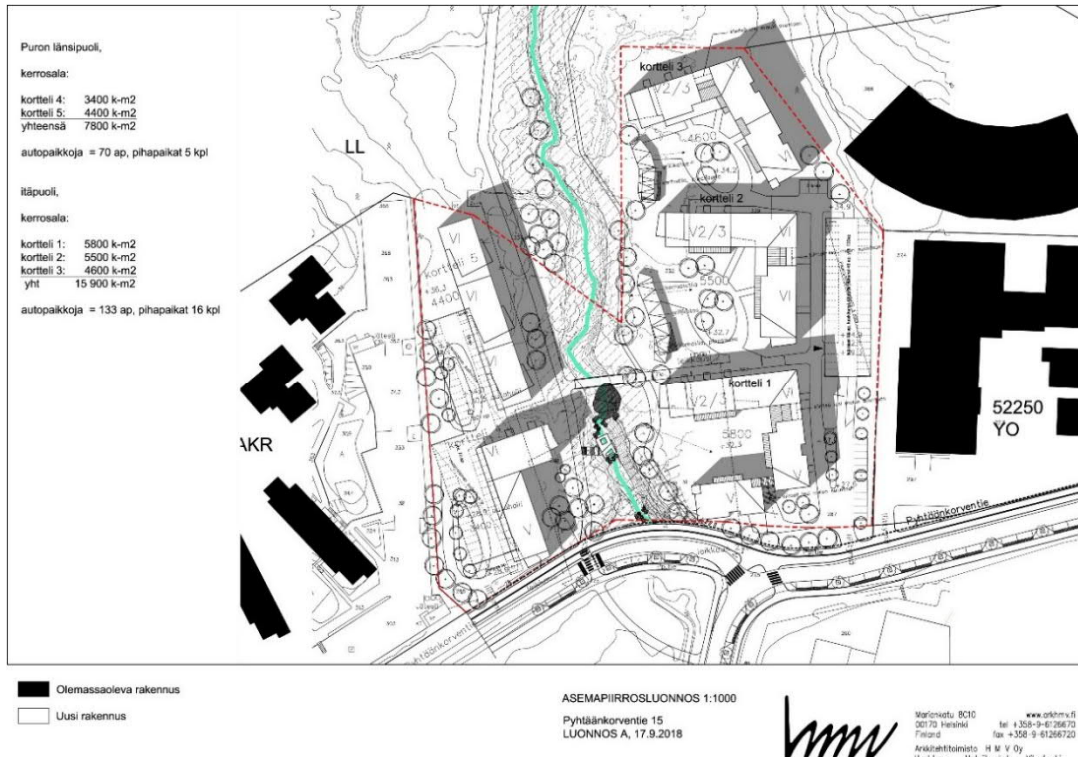
Vaihtoehto A. Arkkitehtitoimisto Hmv.

Toisessa vaihtoehdossa tutkittiin suunnitelman länsipuolisten puikkomaisten rakennusten korvaamista pistetaloilla. Näin kävely-ympäristö ulkoilureitillä olisi ehkä hieman vaihtelevampi. Mutta todettiin, että nämä rakennukset tulisivat liian lähelle ojaan ja sitä ympäröivää kasvillisuutta.



Vaihtoehto B : pistetaloja länsipuolelle. Arkkitehtitoimisto Hmv.

Kolmannessa vaihtoehdossa tutkittiin eteläisimmän pihapiirin muokkaamista U-muotoiseksi. Näin saadaan korttelipihan melutaso pysymään viitearvoissa. Lisäksi Pyhtääankorventien myötäinen rakennusmassa lisää kaupunkimaisuutta kadun varrella.



Vaihtoehto C : U-mallinen kortteli Pyhtääankorventien varteen. Arkkitehtitoimisto Hmv.





Vaihtoehto D : Idänpuoleisia kortteleita on muokattu hieman vähemmän umpinaisiksi. Piharaken-  
nukset ja katokset on siirretty rajaamaan pihapiiriä. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2

Kaava-alueen virkistysalueelle on laadittu maisemasuunnitelma. Suunnitelmassa on osoitettu oles-  
kelupaikka ojan läheisyyteen sekä silta ojan yli. Pytinojan länsipuolella kulkee ulkoilureitti ja itä-  
puolella polku.



Maisema-suunnitelma, Sito Oy

#### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D valittiin asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Vaihtoehdossa toteutuu laadukas asuin-ympäristö asunnoissa ja piha-alueilla sekä viihtyisä virkistysalue kortteleiden välissä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen teollisuus- ja varastoalue asuinkäyttöön. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Alueen keskellä kulkeva Pytinoja kasvillisuuksineen säilyy ja osoitetaan virkistysalueeksi VL. Pytinojan molemmiin puolin sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueet AK. Ojan itäpuolelle sijoittuu lisäksi pysäköintitalo, ja länsipuolelle pihakansi, jonka alle tulee pysäköintiä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 23 000 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku  $e=1,20$ .

autopaikkoja: 1 ap/100 asutokerrosm<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2ap/3asuntoa.

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup> ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

Virkistysalue, VL 0,45 hehtaarin alue.

Autopaikkojen alue, LPA 0,24 hehtaarin alue.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan keskipiste on Pytinoja kasvillisuuksineen, joka on esitetty virkistysalueena. Ojan yli, kosken läheisyyteen on esitetty silta, joka korostaa pientä putousta paikkana.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Pyhtäänkorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Julkisivua kadun puolelta tulee korostaa arkkitehtuurin tai taitein keinoin ja se tulee julkisivuvalaista. Materiaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Koriste-elementtinä saa käyttää pitsimäistä tiilimuurausta.

Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Pysäköintilaitoksen katto on rakennettava viherkattona, ja pysäköintilaitoksen sekä pysäköintikannen eteläseinät tulee pääosin verhoilla kasvillisuudella.

Korttelien sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet virkistysalueelle ovat lyhyitä ja miellyttäviä. Pysäköinti toteutetaan laitoksissa.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

#### 5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalojen alueet jakautuvat virkistysalueen molemmiin puolin. Länsipuolen tontit ovat pienempiä, ja rakennukset lähempänä Pytinojaa. Näiden rakennusten länsipuolella on kansipiha. Idän puoleiset tontit ovat isompia, ja niissä on suojaisat korttelipihat. Rakennukset madaltuvat ojalle päin, siten että korkeamat 6-kerroksiset rakennukset sijaitsevat kaava-alueen reunalla, ja lähempänä virkistysaluetta rakennukset ovat 4 kerrosta. Korttelipihat avautuvat virkistysalueen suuntaan.

Rakennusoikeudet ovat ojan länsipuolella 7 800 ja itäpuolella 15 200 kerrosneliömetriä. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiiltä. Länteen päin aukeavilla julkisivuilla sallitaan myös rapatut pinnat. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen ja korttelipihalle pihakannen alle. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi. Pihoille on esitetty ohjeelliset hulevesialueet.

Pysäköintikannen eteläreuna on pääosin verhoiltava kasvillisuudella.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua  $\Delta L$  vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Pyhtääankorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Katutason julkisivun tulee olla runsaasti aukoitettu ja se ei saa antaa suljettua vaikutelmaa.

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialueelle rakennetaan kaava-alueen idän puoleisia tontteja palveleva kolmekerroksinen pysäköintilaitos.

Pysäköintilaitoksen katon on oltava viherkatto.

Pysäköintilaitoksen eteläseinä on pääosin verhoiltava kasvillisuudella.

### 5.3.2 Muut alueet

VL, virkistysalue

Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vihreä alue kaava-alueen keskellä on esitetty kokonaan virkistysalueeksi. Pytinoja on esitetty vesialueena. Virkistysalueen länsireunalla kulkee ulkoilureitti. Myöskin virkistysalueen länsireunalla on HSY:n vesijohto ja viemäriputki. Vanha putki on jäänyt ojanuoman kasvillisuuden ja puuston alle ja jää paikalleen, jotta kasvillisuus voidaan säilyttää. Uusi putkenpaikka on esitetty kulkemaan ulkoilureitin alla. Alueelle saa rakentaa sillan Pytinojan yli, sekä näköalatasanteita kosken lähstään.

## 5.4 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 joukkoliikennedyteyksiin varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

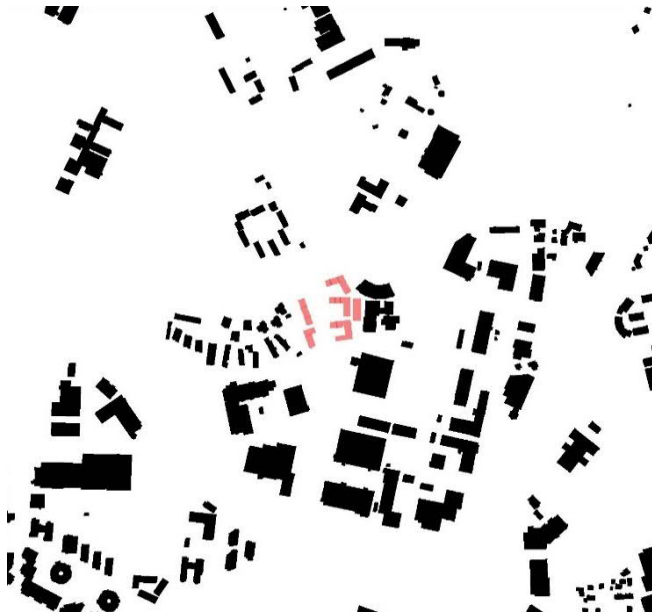
### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuutos täydentää Veromiehen kaupunginosan asuinrakentamista, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 470 kappaletta. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja monipuolistavat asuntokantaa hyvien raideliikennedyteyksiin varrella.



## Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Pyhtäänkorventien varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähistölle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

## Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen pyritään materiaaleitaan sovittamaan yhteen lähistön asuinrakentamisen kanssa. Kaava-alueen länsipuolen puikkomaiset korttelit lainaavat muotokieltään lähistön rakennuskannasta. Pyhtäänkorventien varteen sijoittuva asuinrakennus elävöittää jalankulkuympäristöä. Alueen keskiosassa Pytinojan luonnonympäristö antaa alueelle Veromiehen kaupunginosassa ainutlaatuisen ilmeen. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Arkkitehdin näkemys Pyhtäänkorventien varren julkisivusta, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2

## Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Veromiehen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

## Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on tärkeää kaavatalouden kannalta. Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan ja kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Linja-autot kulkevat Tikkurilantietä pitkin ja sitä pitkin on myös linjattu tuleva raitiotie. Aviapoliksen alueen rakentuminen erityisesti Tikkurilantien eteläpuolella sitoo myös tämän kaava-alueen kiinteämmin kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava-alueen läpi menee HSY:n vesihuollon johdot. Niitä ei tarvitse siirtää rakennusten takia, mutta ne siirretään ulkoilureitin alle. Johdot on rakennettu 1960-luvun puolivälissä, joten niiden uusimisaika olisi joka tapauksessa lähivuosina.

Pytinojan ympäristön virkistysalueelle rakennetaan ulkoilureitti, mikä palvelee alueen asukkaita kaava-aluetta laajemminkin.

Tontit ovat kertaalleen jo rakennettuja ja enimmäkseen tasattuja, eikä rakentamatonta aluetta oteta juurikaan käyttöön. Tämä on hyvä massatalouden kannalta, koska maa-ainesten kuljetustarpeet vähenevät.

Tonteilla sijaitsevien, enimmäkseen 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen rakennusten kerrosala on yhteensä noin 6000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten elinkaari on oletettavasti aika lopussa, jolloin purkaminen tehokkaamman rakentamisen tieltä on perusteltua. Rakennusten purkujätteet tulisi kierrättää. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

## Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue on virkistysalueen ja Pytinojan ansiosta alueen hienoimpia. Alueelle tulee uusia asukkaita, joilla on mahdollisuus nauttia kerrostaloasumisesta ainutlaatuisen luonnonympäristön läheisyydessä. Osa asukkaista tulee olemaan hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

## Virkistys

Pytinoja jatkuu kaava-alueesta pohjoiseen, ja virkistysalue yhdistyy Pyttisbergetin metsään. Rakennukset sijoittuvat vanhalle varasto- ja teollisuusalueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

## Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Aviapolis-asemasta ja kävelyetäisyydellä kaavaillusta lähimmästä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Veromiehessä. Yhteydet Ilmakehälle ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

#### Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu. HSY tarkastaa lentoasemalle johtavan vesihuoltoyhteyden kapasiteetin ja saneeraustarpeen. Kaavaan on varattu riittävä rasitealue mahdollisille uusille vesihuoltolinjoille. Pyhtäänkorventiehen rajautuville tonteille ajorasitteen yhteyteen on varattu rasite tonttijohdoille.

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus kasvaa nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestään.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

#### 5.4.2 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

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäälysteistä. Pihoille on osoitettu hulevesialtaat.

#### 5.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ne tukeutuvat ja tukevat laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 1,0 toteutuu hyvin.



Vihertehokkuuskaavio

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle laadittu meluselvitys on esitelty luvussa 3.1.3.

Alueella mitoittavina melulähteinä on Ilmakehän melu sekä lentomelu, mitkä huomioidaan asuinhuonien ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena jonka on oltava vähintään 35 dB.

## 5.6 NIMISTÖ

Pytinpuisto, nimistöryhmä 5.11.2018

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## 7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto HMY Oy: Juha Huuhtanen  
Arkkitehtitoimisto Kanttia 2: Mila Tolppanen

Sitowise: Seppo Karppinen  
Elina Aarnisalo

SRV: Heidi Kanner  
Jouko Pöyhönen  
Toni Kankare

|                         |                     |                                       |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Vantaan kaupunki:       |                     |                                       |
| Kaupunkisuunnittelu:    | Ani Penttimikko     | alue-arkkitehti 30.10.2018 asti-      |
|                         | Merja Häsänen       | va. alue-arkkitehti 1.11.2018 lähtien |
|                         | Johanna Rajala      | alue-arkkitehti 2.1.2019 lähtien      |
|                         | Carina Ölander      | asemakaava-arkkitehti                 |
|                         | Elina Ekroos        | maisema-arkkitehti                    |
|                         | Vuokko Rova         | suunnitteluavustaja                   |
|                         | Anna-Liisa Vanhala  | kaavoitusteknikko                     |
| Kuntatekniikan keskus : | Harri Keinänen      | vesihuollon suunn.                    |
|                         | Paula Luomala       | vesihuollon suunn.                    |
|                         | Jarmo Pajunen       | liikennesuunnittelu                   |
|                         | Anna Kyytinen       | vesihuollon suunnittelupäällikkö      |
| Ympäristökeskus:        | Ari Pietilä         | ympäristöinsinööri                    |
|                         | Sinikka Rantalainen | ympäristösuunnittelija                |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 30. päivänä syyskuuta 2019.

Carina Ölander  
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala  
aluearkkitehti



## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                 |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                      | Täyttämispvm                         | 13.12.2018 |
| Kaavan nimi                         | 002357 veromies 15 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                 | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 13.02.2018 |
| Hyväksymispykälä                    |                                 | Kunnan kaavatunnus                   | 092002357  |
| Generoitu kaavatunnus               |                                 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 2,6098                          | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,1486                          | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 2,6098     |

## Ranta-asemakaava 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>2,6098</b>  | <b>100,0</b>  | <b>23700</b>                  | <b>0,91</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>8041</b>                             |
| A yhteensä      | 1,9225         | 73,7          | 23700                         | 1,23          | 1,9225                    | 23700                                   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      | 0,0000         |               | 0                             |               | -2,6098                   | -15659                                  |
| V yhteensä      | 0,4468         | 17,1          | 0                             |               | 0,4468                    | 0                                       |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 0,2405         | 9,2           |                               |               | 0,2405                    | 0                                       |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

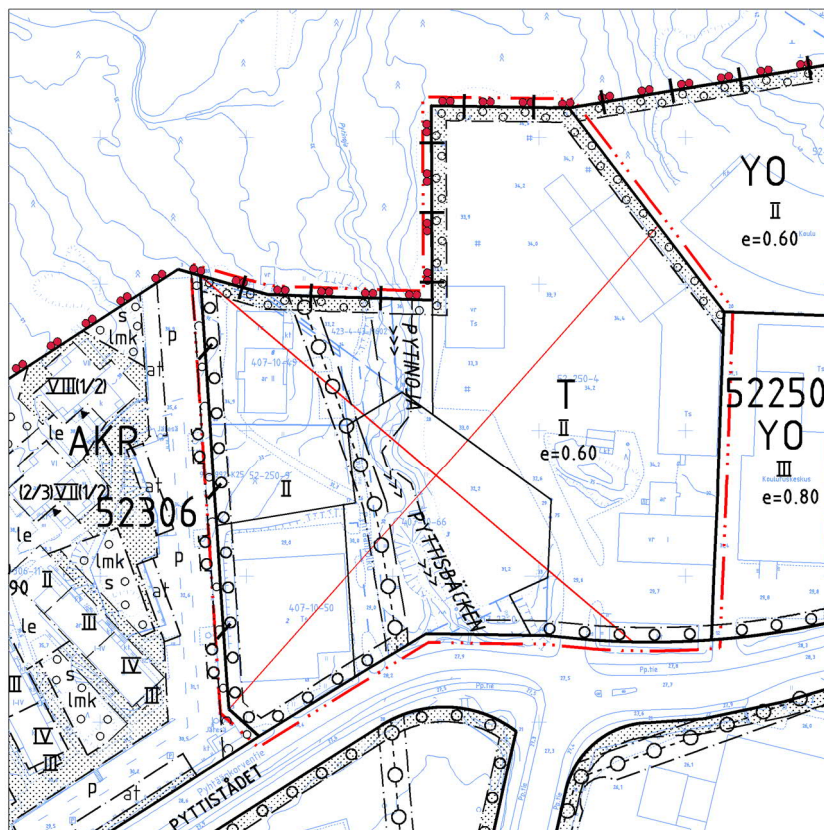
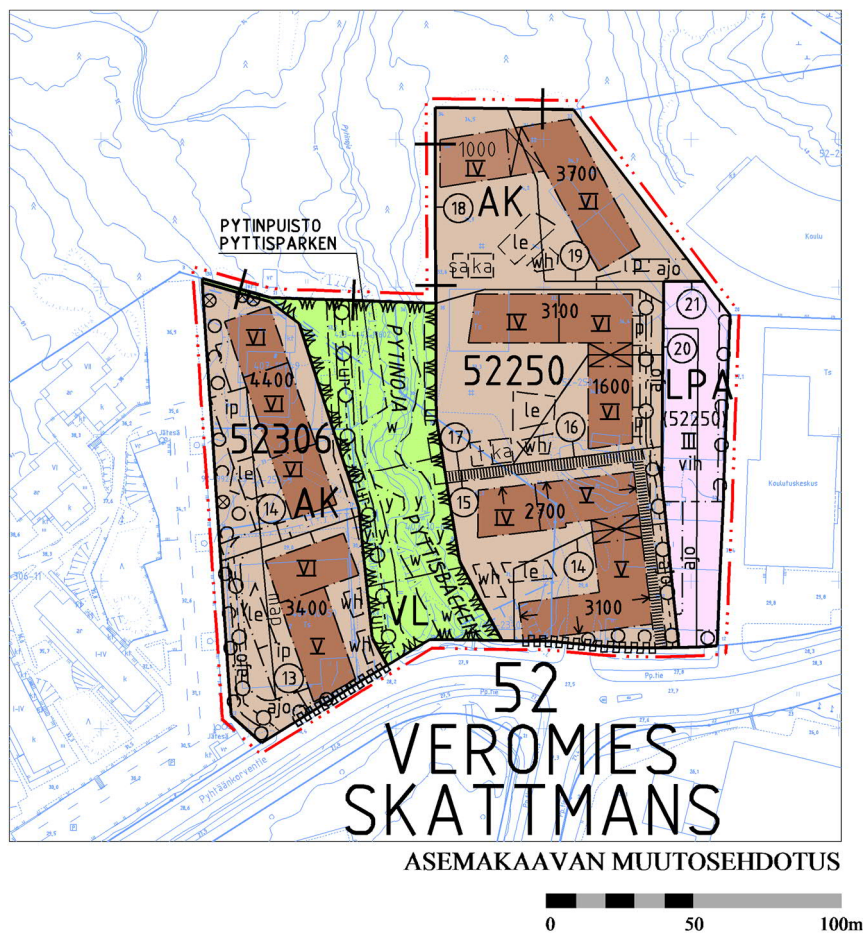
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,1486</b>  | <b>5,7</b>    | <b>0</b>                      | <b>0,1486</b>             | <b>0</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>2,6098</b>     | <b>100,0</b>     | <b>23700</b>                     | <b>0,91</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>8041</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 1,9225            | 73,7             | 23700                            | 1,23             | 1,9225                       | 23700                                      |
| AK                | 1,9225            | 100,0            | 23700                            | 1,23             | 1,9225                       | 23700                                      |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -2,6098                      | -15659                                     |
| T                 | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -2,6098                      | -15659                                     |
| <b>V yhteensä</b> | 0,4468            | 17,1             | 0                                |                  | 0,4468                       | 0                                          |
| VL                | 0,4468            | 100,0            | 0                                |                  | 0,4468                       | 0                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,2405            | 9,2              |                                  |                  | 0,2405                       | 0                                          |
| LPA               | 0,2405            | 100,0            |                                  |                  | 0,2405                       | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,1486</b>     | <b>5,7</b>       | <b>0</b>                         | <b>0,1486</b>                | <b>0</b>                                   |
| map               | 0,1486            | 100,0            | 0                                | 0,1486                       | 0                                          |



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002357

Päiväys  
Datum

30.9.2019

Pohjakarttalchitien numerot  
Baskartbladens nummer

687498

1 / 4

Vantaan kaupunki

**PYHTÄÄNKORVENTIE 15**

Kaupunginosa 52, Veromies

**Asemakaavan muutos**

Osat kortteleista 52250 ja 52306  
sekä virkistysaluetta.

**Tonttijaon muutos**

Osat kortteleista 52250 ja 52306.

1:2000



Vanda stad

**PYTTISTÅDET 15**

Stadsdel 52, Skattmans

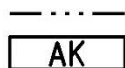
**Ändring av detaljplanen**

Del av kvarteren 52250 och 52306  
samt rekreatiomsområde.

**Ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteren 52250 och 52306.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Yleistä**

Kortteliin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, viherhuone-, väestönsuojia, teknisiä yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennusten yläpäästä kerrokseen tai hienolle paikalle puistonäkymiin tai pihakatoksiin on rakennettava saunatilat.

Pihakatosten yhteyteen tulee rakentaa asukkaita palvelevia oleskelu- ym. yhteisiä tiloja.

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvalle sopivasti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maantasojulkisivuihin, siten että kävely-ympäristöstä syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta esim. katosten, sisäänvetojen ja valaisuksen avulla.

Pihan katosten tulee olla kevytrakenteisia. Talousrakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet tulee tehdä tummaksi käsitellystä puusta. Niiden tulee muotokieleltään noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku rakennuksen molemmilta puolilta.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen tai pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen.

Maaperän pilaantuneisuus on tarkistettava ja tarvittaessa maaperää on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

**Julkisivut**

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee kadulle päin sekä itään ja pohjoiseen olla punatiiltä. Myös rakennusten päätyjen tulee olla punatiiltä. Kadun ja puiston suuntaan avautuvien punatiilijulkisivujen tulee olla paikallaan muurattuja. Kaikkien punatiilijulkisivujen tulee valmistustavasta riippumatta olla keskenään samanvärisiä.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

**Allmänt**

I kvarteret är det tillåtet att, utöver den byggrätt som anvisas anvisas i detaljplanen, bygga sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätthanterings-, service-, förrådsutrymmen, grön-, skyddsrum, tekniska o. dyl. utrymmen som är gemensamma för de boende och tjänar boendet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Bastuutrymmen ska byggas i byggnadernas översta våning eller på en fin plats med parkutsikt eller i takkonstruktioner på gården.

I anslutning till gårdens takkonstruktioner ska det byggas vistelse- o. dyl. gemensamma utrymmen som betjänar de boende.

Kvartersområdet för flervåningshus ska byggas som en helhet som är mångsidig och högklassig med avseende på stadsbilden.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög kvalitet.

I planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid fasaderna i markplanet, så att promenadmiljön utgör en levande, visuellt mångsidig och högklassig helhet.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa tex. skärmtak, indragningar och belysning.

Gårdens takkonstruktioner ska vara konstruerade i lätta material. Ekonomibyggnader, takkonstruktioner, staket och övriga lätta konstruktioner ska byggas av trä som behandlats i en mörk nyans. Dessa ska till sitt formspråk följa bostadshusens arkitektur.

Till trapphusen ska det finnas en ingång från byggnadens båda sidor.

En del som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser. Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnadens eller parkeringshuset markplansvåning.

Jordmånens föroreningsgrad ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

**Fasader**

Flervåningshusens fasader ska bestå av rödtegel mot gatan samt mot öster och norr. Också husgavlarna ska bestå av rödtegel. De rödteglfasader som öppnar sig i riktning mot gatan och parken ska vara murade på platsen. Alla rödteglfasader ska sinsemellan ha lika färg oberoende av tillverkningsättet.

Länteen päin julkisivujen tulee olla rapattua, slammattuja tai paikalla muurattua tiiltä tai puuta. Lännen suuntaisten julkisivujen väreinä tulee suosia aikaa kestäviä, värikylläisiä ja maanläheisiä värisävyjä. Mahdollisten väri vaihteluiden tulee olla vertikaalisia ja viihtyisää kaupunkikuvaa tukevia. Irtonaisia väriläiskä tulisi välttää.

Korttelissa 52250 Pyhtäänkorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Julkisivua kadun puolelta tulee korostaa arkkitehtuurin tai taiteen keinoin, ja se tulee julkisivuväläistä. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Koriste-elementtinä saa käyttää pitsimäistä tiilimuurausta. Katutaso julkisivun tulee olla runsaasti aukoitettu ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset elementisaumat eivät saa näkyä. Ne tulee häivyttää saumojen sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

Julkisivulevyjä ei sallita.

Rakennusten päädyt eivät saa olla umpinaisia.

Pysäköintirakennuksen ja pysäköintikannen eteläseinä kadulle päin tulee pääosin verhota kasvillisuudella.

#### Katot

Kattomuodon tulee olla pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Kattojen tulee olla tummanharmaata tai mustaa konesaumattua peltiä.

Katoissa tulee olla räystäät.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikaton muotoa.

#### Parvekkeet

Parveketorneja ei sallita. Ulokeparvekkeet tulee olla irrallisia runkoon kiinnitettyjä tai osana visuaalisesti yhtenäistä parvekejulkisivua. Kadun puoleiset parvekkeet tulee olla kaupunkimaisia, joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Kulkureiteillä vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4m.

Jokaiseen asuntoon tulee liittää ulko-oleskelutila.

Pohjakerroksen asunnoilla tulee olla ulko-oleskelutila joka liittyy pihaan ja josta on yhteys pihaan.

#### Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet ja riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Piha-alueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Rakentamattomat pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Tontit tulee rajata pensasistutuksin ja kuntalla virkistysalueen suuntaan. Tontteja ei saa aidata.

Pihakannen istutusten on oltava monipuolisia ja korkeatasoisia. Niiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvualustoilla.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Yleiselle jalankululle varatun alueen osalla sallitaan huolto-ajo.

Maantasaautopaiikat tulee erottaa istutuksella muusta piha-alueesta.

Tontille tulee laskea rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihalla oltava vähintään 1,0. Pihasuunnitelma ja laskelman tulostulokset, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Alueella kaadettavaa puustoa tulee käyttää lahoppuna pihasuunnittelun osana 1-2 runkoa pihaa kohti.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 -ohjeen mukaisesti. Pytynojan läheisyyden takia hulevesien käsittely on suunniteltava huolella, jotta rakentamisen aikainen kiintoaines, typpi- ja fosforikuormitus ei päädy hulevesien mukana herkkään vesistöön.

Mot väster ska fasaderna bestå av putsat, slammade eller platts murat tegel eller trä. Som färgsättning i fasaderna mot väster ska åldersbeständiga, färgmättade och jordnära färgnyanser prioriteras. Eventuella färgvariationer ska vara vertikala och bidra till en trivsamt stadsbild. Det är inte tillåtet med fristående färgfläckar.

I kvarter 52250 ska fasaden utmed Pyttistådet planeras så att den är enhetlig och urban. På gatans sida ska fasaden framhållas med arkitektoniska eller konstnärliga metoder och den ska förses med fasadbelysning. Fasadmaterialet ska bestå av platts murat rödtegel. Spetsliknande tegelmurning får användas som dekorativt element. Gatuplanets fasad ska ha rikligt med öppningar och den får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella elementfogar får inte synas. De bör döljas genom fogens placering eller med hjälp av ytstrukturen.

Fasadskivor är inte tillåtna.

Byggnadernas gavlar får inte vara slutna.

Parkeringsanläggningens och parkeringsdäckets väggar söderut mot gatan ska till huvuddelen kläs med växtlighet.

#### Tak

Takformen ska vara pulpettak eller osymmetrisk sadeltak.

Taken ska bestå av mörkgrå eller svart maskinfalsad plåt.

Taken ska ha takfötter.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att utnyttja yttertakets utformning.

#### Balkonger

Balkongtorn är inte tillåtna. Utskjutande balkonger ska vara fristående och fastsatta i en stomme eller bilda en del av en visuellt enhetlig balkongfasad. Balkonger mot gatan ska vara urbana, antingen franska balkonger eller indragna.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns. På förbindelsevägarna ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Varje bostad ska förses med en uteplats.

Bostäderna i bottenplanet ska ha en uteplats i anslutning till gården och med en förbindelse till gården.

#### Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdarna utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har, och tillräcklig enskildhet liksom gemenskap beaktas. Gårdsområdena ska byggas sammanhängande på de tomter som gränsar till varandra. De obebbyggda delarna av gården ska inte användas för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Tomterna ska avgränsas med buskplanteringar och mår i rekreatiomsområdets riktning. Tomterna får inte inhägnas.

Gårdsdäckets planteringar ska vara varierande och hålla hög kvalitet. Deras livsbetingelser ska tryggas med tillräckliga växtunderlag.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

Servicekörning tillåts på den del av området som reserverats för allmän gångtrafik.

Bilplatserna på markplanet ska avskiljas från det övriga gårdsområdet med planteringar.

För tomten ska det i bygglovsskedet beräknas en grönytefaktor som ska vara minst 1,0 på bostadsområdenas gårdar. Planen för gården och kalkylens styrkort, vilka anger förverkligandet av grönytefaktor, bifogas till bygglovsansökan.

Träd som fälls i området ska utnyttjas i form av röträd som en del av gårdsplaneringen, 1-2 stammar per gård.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Till bygglovsansökan ska en hanteringsplan för byggplattsvatten bifogas i enlighet med anvisningen RT 89-11230. På grund av närheten till Pyttisbäcken ska hanteringen av dagvatten planeras noggrant så att fasta substanser, kväve och fosfor från byggandet inte hamnar i och belastar det känsliga vattendraget genom dagvattnet.



Pihasuunnitelmassa korttelin 52250 tontin 14 lounaiskulmaan läjitettyjä maamassoja on madallettava noin metrillä. Korkotaso tulee määrittellä nykyisten puiden juuristoa vahingoittamattomaksi. Kasvillisuuden ja pintamuotoilun tulee ehkäistä sortumavaaraa puron ja tien suuntaan. Betonimuuria ei saa rakentaa.

#### Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelissa 52250 tontilla 16, kerroksissa 3-6, jossa melutasot julkisivuilla ylittävät 60 dB, asuntojen tulee olla läpitalon huoneistoja.

Parvekkeet tulee lasittaa.

#### Autopaikat

Vähintään 5% pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 ap / 3 asuntoa

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup> ja lyhytaikaista huolto- ja kotipalvelupysäköintiä varten porras-käytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>.

Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

2 pp/asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.



#### Lähivirkistysalue.

Virkistysaluetta tulee hoitaa ekologisesti laadukkaana kokonaisuutena. Lahopuuta tulee säästää sekä pystyrunkoina että maahan jätettyinä runkoina.

Virkistysalueen muokaus tulee hoitaa massatasapainoa kunnioittaen. Metsäpohjan pintamaata ei saa kuljettaa pois alueelta. Alueelta ei saa valua kiintoainesta puroon. Läjittäminen ei saa aiheuttaa puron luontaisen reunan sortumavaaraa.



#### Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitoksen katon on oltava viherkatto.

Pysäköintirakennuksen eteläseinä kadulle päin tulee pääosin verhota kasvillisuudella.



#### Kaupunginosan raja.



#### Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



#### Osa - alueen raja.



#### Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



#### Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



#### Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



#### Kaupunginosan numero.

#### Kaupunginosan nimi.

#### Korttelin numero.

PYTINPUISTO

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

PYTINOJA

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

4400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

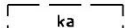
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



#### Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



#### Rakennusala.



#### Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



#### Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

I planen för gården ska jordmassorna som deponerats i det sydvästra hörnet av tomt 14 i kvarteret 52250 sänkas med ca en meter. Höjdnivån ska fastställas så att de befintliga trädens rotsystem inte skadas. Växtlighet och ytbehandling ska förebygga risk för ras i bäckens och vägens riktning. En betongmur får inte byggas.

#### Buller

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostadsrummens yterskikt ska vara minst 35 dB.

I kvarter 52250 på tomt 16, i våningarna 3-6, där bullernivåerna i fasaderna överskrider 60 dB, ska bostäderna bestå av lägenheter som sträcker sig genom hela huset.

Balkongerna ska inglasas.

#### Bilplatser

Minst 5% av parkeringsplatserna ska förses med laddningsplatser för elbilar.

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 2 bp / 3 bostäder.

Utöver detta minst 1 bp/1500 m<sup>2</sup>-vy för gästparkering och minst 1 bp/5000 m<sup>2</sup>-vy i närheten av trapphusen för korttids-parkering för underhåll och hemservice.

Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/ en parkeringsanläggning.

Minimiantalet cykelplatser:

2 cp/bostad. Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftssredskap eller under en takkonstruktion på gårdsplanen.

#### Område för närrekreation.

Rekreatiomsområdet ska vårdas ekologiskt som en högklassig helhet. Rötträd ska bevaras både som upprättsående stammar och som stammar som lämnats kvar på marken.

Bearbetningen av rekreatiomsområdet ska ske med hänsyn till massabalansen. Skogsunderlagets yttjord får inte forslas bort från området. Sediment från området får inte rinna ner i bäcken. Upplagring får inte riskera att den ursprungliga bäckkanten rasar.

#### Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringsanläggningens tak ska vara ett gröntak.

Parkeringsanläggningens väggar söderut mot ska till huvuddelen kläs med växtlighet.

#### Stadsdelsgräns.

#### Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

#### Gräns för delområde.

#### Riktgivande gräns för område eller del av område.

#### Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

#### Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

#### Stadsdelsnummer.

#### Stadsdelens namn.

#### Kvartersnummer.

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

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

#### Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

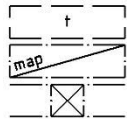
Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

#### Byggnadsyta.

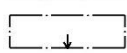
#### Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak.

#### Riktgivande byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.

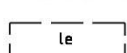




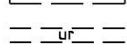
Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.



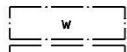
Maanalainen pysäköintitila.



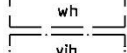
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



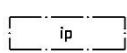
Ohjeellinen ulkoilureitti.



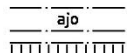
Vesialue.



Ohjeellinen hulevesialue.



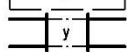
Viherkatto.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.



Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.



Istutettava pihakansi.



Ajoyhteys.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



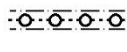
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



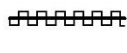
Vesialueen ylittävä katu tai ulkoilureitti. Puron yli tulee rakentaa katselutasanne, silta ja kulkureitti. Rakenteet tulee suunnitella hienovaraisesti maisemaan sovituen, olemassa olevaa puustoa säilyttäen ja välttämällä massiivisia tukirakenteita. Olemassa olevaa kallio pintaa ei saa muokata. Tukirakenteet saa tarvittaessa kiinnittää kallioon.

Puron ympäristön lähimetsä tulee säilyttää. Puuston muokkaukset tulee toteuttaa maisemametsän hoidon keinoin. Tielineen läheisyydessä purouoman nykyinen puusto on säilytettävä rinteiden sortumisvaaran ehkäisemiseksi.

Virkistysalueen läpi kulkeva virkistysreitti valaistetaan Veromiehen valaistuksen yleissuunnitelman ohjeiden mukaisesti.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(52250) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

#### TONTTIJAKO

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

Riktigivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Genomfartsöppning i byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

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

Riktigivande friluftsled.

Vattenområde.

Riktigivande dagvattenområde.

Gröntak.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Gårdsplansdäck som skall förses med planteringar.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.

Riktigivande parkeringsplats.

Gata eller friluftsled över vattenområde.

Över bäcken ska en utsiktsterrass, bro och gångleder byggas. Konstruktionerna ska planeras varsamt så att de anpassas till landskapet genom att bevara det befintliga trädbeståndet och undvika massiva strödkonstruktioner. Den befintliga bergsyten får inte bearbetas. Stödkonstruktionerna får vid behov förankras i berget.

Närskogen vid bäcken ska bevaras. Behov av ändringar i trädbeståndet ska tillgodoses genom vårdmetoder för landskapsskog. I närheten av väglinjen ska bäckfårans befintliga trädbestånd bevaras för att förebygga att sluttningen rasar.

Den rekreativsled som passerar genom rekreativsområdet förses med belysning i enlighet med anvisningarna den allmänna planen för belysningen i Skattnings.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

#### TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

#### Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20

## ASEMAPIIRUSTUS



1:1000

Asemapiirustus

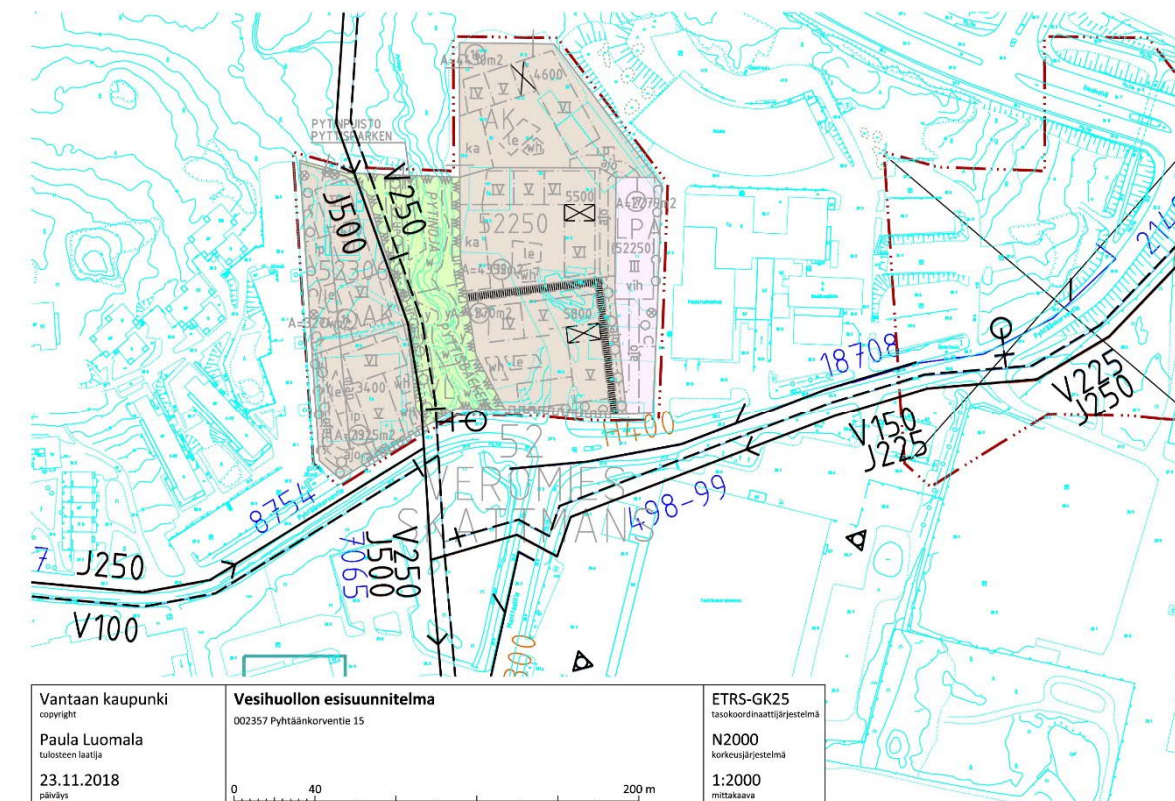
**KANTTIA2**

 Arkkitehtitoimisto Kanttia 2  
 Härnäsentie 11  
 00530 Helsinki

 www.kanttia2.fi  
 +358 (0)8 372 273  
 email: info@kanttia2.fi

Design and Quality of Finland





## Tuloskortti

Päivämäärä: 16.11.2018

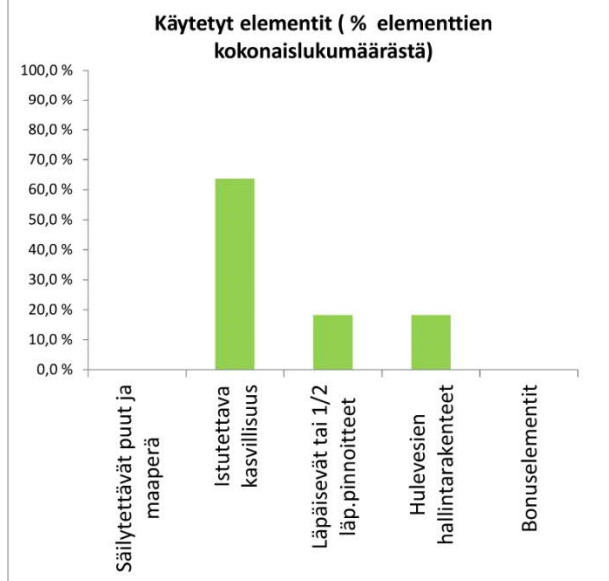
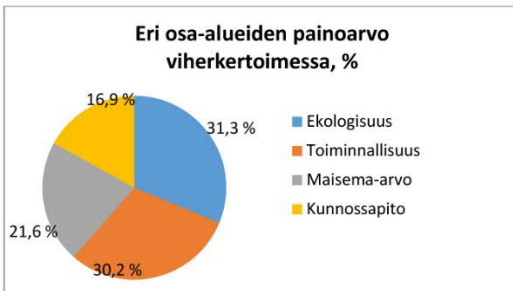
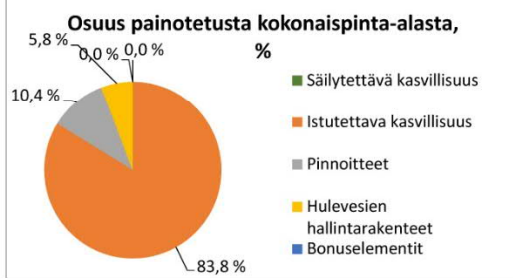
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Elise Aarnisalo, Sitowise

Kohteen osoite  
Kortteli- ja tonttinumeroPyhtäänkorventie, itä-puoli  
52. Veromies, kortteli 52250

### Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Saavutettu vihertehokkuus |
|---------------------------|
| 1,1                       |
| Tavoitetaso               |
| 0,8                       |
| Minimitaso                |
| 0,6                       |

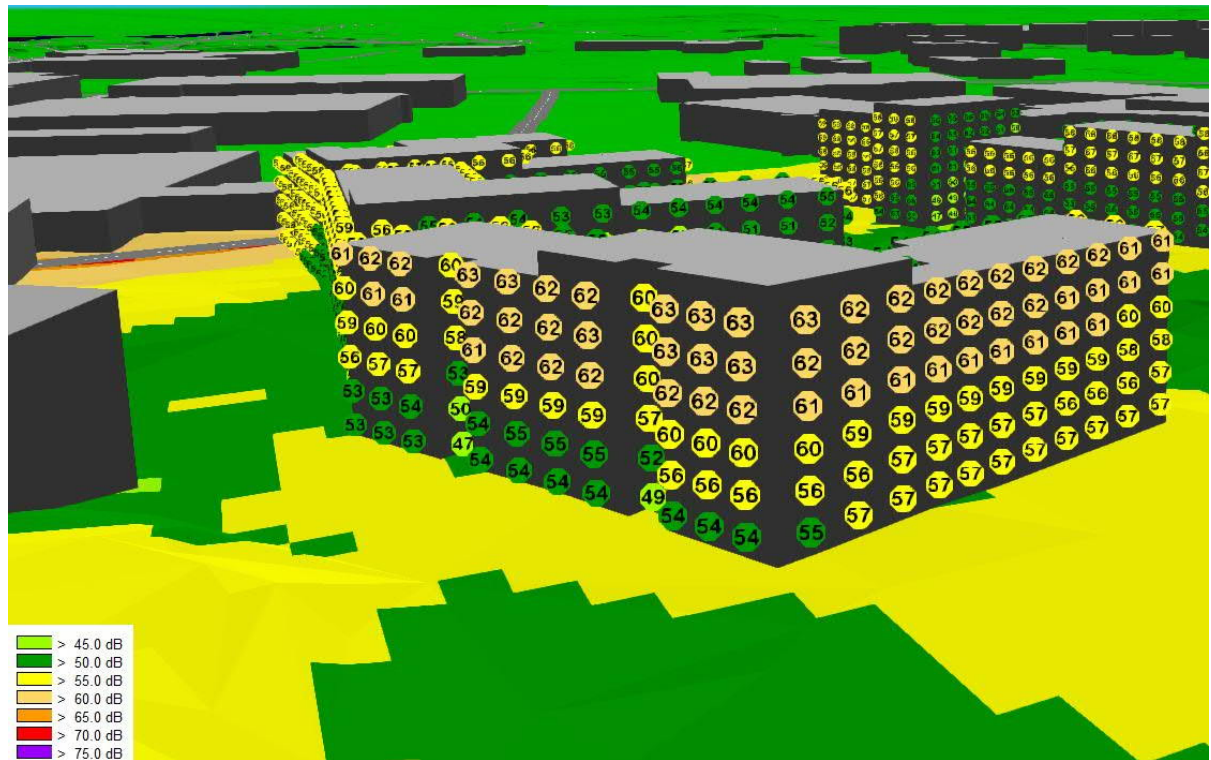
| Elementtityyppi                    | Elementtejä täytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Säilytettävät puut ja maaperä      | 0                         | 5                                      |
| Istutettava kasvillisuus           | 7                         | 13                                     |
| Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet | 2                         | 2                                      |
| Hulevesien hallintarakenteet       | 2                         | 5                                      |
| Bonuselementit                     | 0                         | ei käytössä Vantaalla                  |
| <b>Yhteensä</b>                    | <b>11</b>                 | <b>25</b>                              |













7 §

**Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Posiber Oy/ Asemakaavamuutos 002357 /AK**

VD/9542/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Asemakaavamuutoksella nro 002357 Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52250 teollisuustoimintojen alue muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi. Asemakaavamuutoksella on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle Posiber Oy omistaa kaavamuutosalueella kiinteistöt kiinteistöt 92-52-250-4, 92-407-10-66 ja 92-407-23-0. SRV Rakennus Oy:llä on esisopimus Posiber Oy:n kanssa em. maa-alueiden kaupasta. Posiber Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 2 726 768 euroa. Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta 148 671 euroa luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueen luovutus ja asuinkerrostalojen korttelinosan osto kaupungille.

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle rakennetaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Pytinojan varrelle rakennetaan ulkoilureitti ja oleskelupaikkoja sekä silta vesistön yli. Alueelle rakennetaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

## **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Asemakaavan muutokseen nro 002357 liittyen Vantaan kaupunki ja Posiber Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Posiber Oy osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

**Posiber Oy maksaa** Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 726 768 euroa**.

Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **148 671 euroa** luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä maankäyttösopimuksen kohdan C mukaisesti.

Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **2 578 097 euroa** erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden sisällä asemakaavamuutoksen voimaantulosta.



Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Posiber Oy luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden.

### **Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 11 300 k-m2 vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta.

### **B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta**

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Posiber Oy sopivat seuraavaa:

**Posiber Oy luovuttaa** vastikkeetta Vantaan kaupungille n. 450 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-250-4, n. 2 832 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-66 ja n. 114 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-23-0. Määräalat kuuluvat asemakaavamuutoksessa 002357 lähivirkistysalueeseen (VL). Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

### **C. Esisopimus määräalan kaupasta**

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Posiber Oy sopivat seuraavaa:

**Posiber Oy myy** Vantaan kaupungille n. 321 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-66. Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on 148 671 euroa. Tontinosa on hinnoiteltu ARAn määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan 395€/k-m2 mukaan. Kauppahinta kuitataan yhtiön kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.

### **Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä**

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 7**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Posiber Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määrääalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, kun Asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

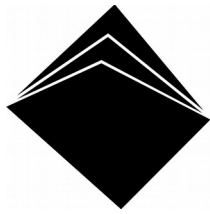
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettavat määräalat
- liite C1: ostettava määrääla

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**Lisätiedot:**

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



- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

---

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### TAUSTA JA TARKOITUS

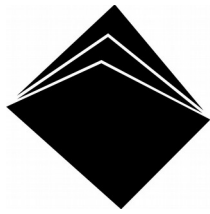
Asemakaavamuutos 002357 koskee osaa korttelista 52250 kaupunginosassa 52, Veromies. Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi 3-kerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 23 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle. **Posiber Oy** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistöt 92-52-250-4, 92-407-10-66 ja 92-407-23-0, jotka muodostavat yhdessä sopimusalueen. SRV Rakennus Oy:llä on esisopimus kaava-alueen maa-alueiden kaupasta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutokseen liittyen **Posiber Oy** sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kaupunki ostaa Posiber Oy:n kaavamuutosalueella omistamia asuinkerrostalojen korttelialueen osia korttelista 52306 hinnoiteltuna ARA:n määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan mukaan.





- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

**Posiber Oy** (Y-tunnus: 1851225-8)  
Toikansuontie 10  
53500 Lappeenranta  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Sopimusalue

- 2.1** Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

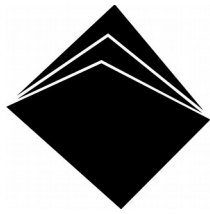
- 3.1** Osapuolet toteavat, että kunnallistekniikka on toteutettu. Kaupunki suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitää puistoalueelle Pytinojan ylittävän uuden kevyen liikenteen sillan puistopolkuineen. Kaupungin tiedossa on, että HSY tulee lähivuosina saneeraamaan Pyhtäänpolun itäpuolella sijaitsevat päävesijohdon ja -viemärin, jotka on molemmat rakennettu vuonna 1964. Sillan rakennustyöt sovitetaan em. saneeraustyön toteutusaikatauluun.

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1** Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **2 726 768 euroa**.
- 4.2** Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **148 671 euroa** luovuttamalla Kaupungille määrääalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan C mukaisesti.
- 4.3** Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **2 578 097 euroa** erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan kahden kuukauden sisällä asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

### 5. Vakuudet

- 5.1** Yhtiö luovuttaa Kaupungille **2 726 768 euron** suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden



tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5.2 Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle, kun koko kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 10 mukaisesti raukeaa.

## 6. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 11 300 k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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

7.3 Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

7.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta.

## 8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

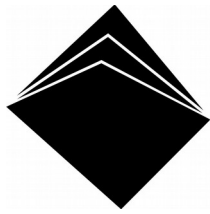
8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

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

9.2 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.

9.3 Yhtiöllä on edellä sanotusta huolimatta oikeus siirtää sopimusvelvoitteet SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus: 1728244-6) ilman Kaupungin etukäteistä hyväksyntää. Selvyyden vuoksi



- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

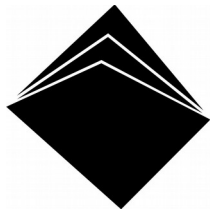
[päävämäärä]

[asian VD-numero]

todetaan, että Yhtiö ei tällöin vastaa sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

## 10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavamuutosehdotusta nro 02357 31.12.2021 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen nro 002357, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.
- 10.5 Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

### B.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

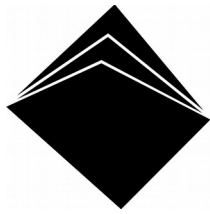
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### B.II MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                       |        |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|--------|
| <b>Luovuttaja</b>        | <b>Posiber Oy</b> (y-tunnus: 1851225-8)<br>Toikansuontie 10<br>53500 Lappeenranta<br>(jäljempänä "Yhtiö")                                                                                                                                                       |        |                       |        |
| <b>Luovutuksensaaja</b>  | <b>Vantaan kaupunki</b> (y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7<br>01300 Vantaa<br>(jäljempänä "Kaupunki")                                                                                                                                                          |        |                       |        |
| <b>Luovutuksen kohde</b> | Noin 450 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-250-4, noin 2 832 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-407-10-66 ja noin 114 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-407-23-0 (jäljempänä yhdessä "Määräala"). |        |                       |        |
|                          | Määräala                                                                                                                                                                                                                                                        | kuuluu | asemakaavamuutoksessa | 002357 |



lähivirkistysalueeseen (VL).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1 Kauppahinta

10.6 Luovutus on vastikkeeton.

### 2 Omistus- ja hallintaoikeus

1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

### 3 Kohteeseen tutustuminen

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

### 4 Asiakirjoihin tutustuminen

1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 5 Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

2 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

### 6 Irtaimisto

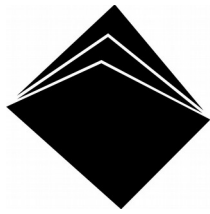
1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

### 7 Määräalan maaperä

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

2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta





# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

---

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

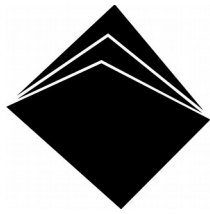
### 8 Muita ehtoja

- 1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

### 9 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

*[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



## C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

### C.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### C.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöskentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

#### Myyjä

**Posiber Oy** (Y-tunnus: 1851225-8)  
Toikansuontie 10  
53500 Lappeenranta  
(jäljempänä "Yhtiö")

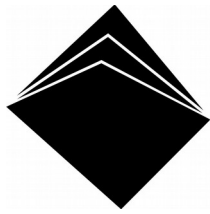
#### Ostaja

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

#### Kaupan kohde

Noin 321 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-407-10-66 (jäljempänä "Määräala").

Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).



---

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1 Kauppahinta

- 2 Kauppahinta on **148 671 euroa**. Kauppahinta kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kauppahinta kuitataan saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 10 Omistus- ja hallintaoikeus

- 1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 11 Kohteeseen tutustuminen

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

### 12 Asiakirjoihin tutustuminen

- 1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 13 Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

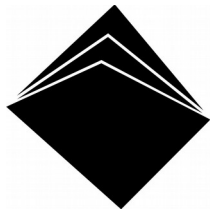
- 1 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.
- 2 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

### 14 Irtaimisto

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

### 15 Määräalan maaperä

- 1 Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESIOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESIOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

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

### 16 Muita ehtoja

- 1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

### 17 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

**VANTAAN KAUPUNKI**

**POSIBER OY**

[allekirjoittajan nimi]  
lakimies, valtuutuksella

[allekirjoittajan nimi]  
[allekirjoittajan titteli]

### Liitteet

Liite A1 Sopimusalue  
Liite B1 Luovutuksen kohde  
Liite C1 Kaupan kohde

### KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Posiber Oy:n puolesta ja lakimies [nimi] valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä



**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävmäärä]

[asian VD-numero]

---

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

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

---



## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

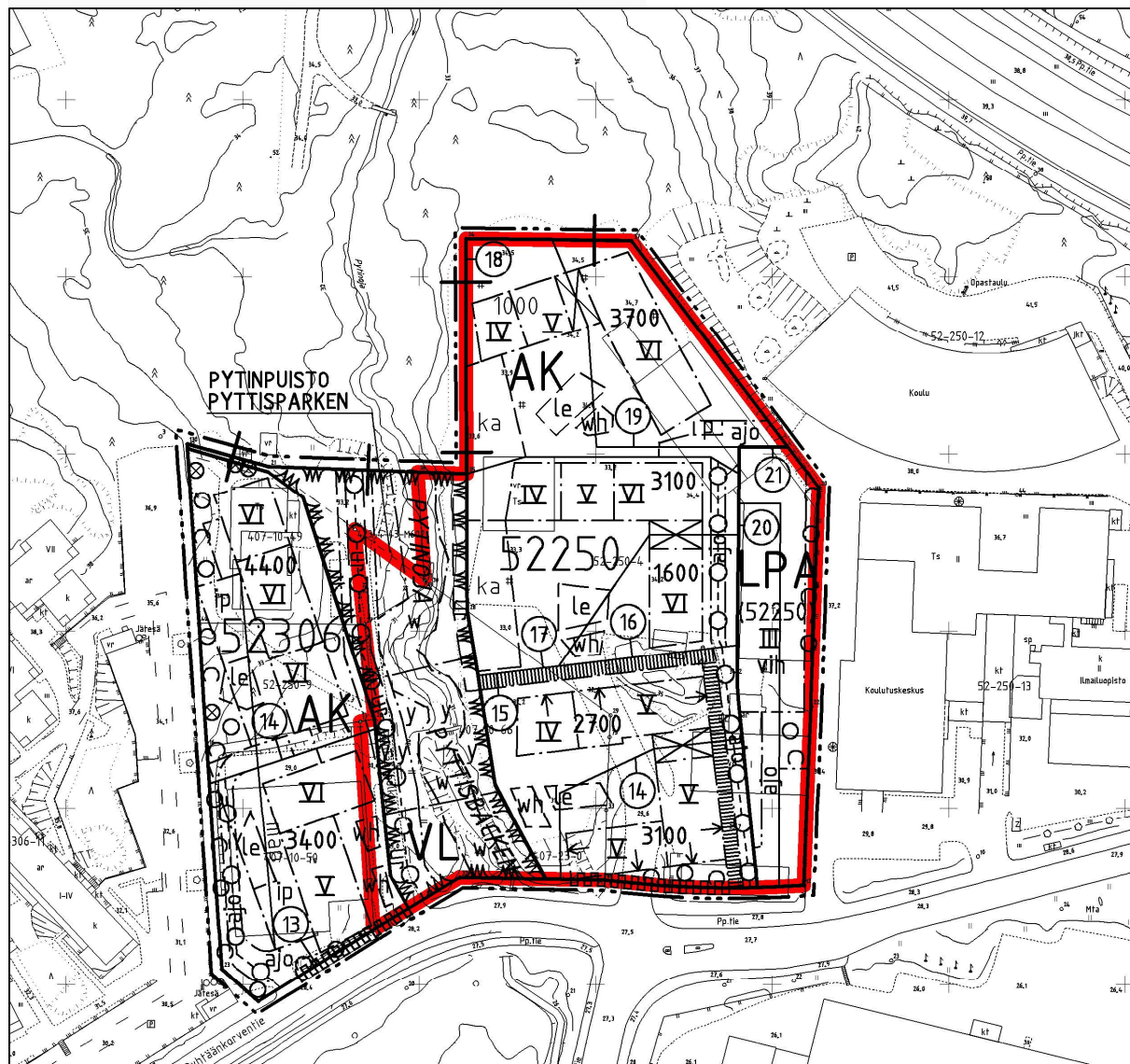
SOPIMUSALUE  
(punaisella rajattu alue)  
Posiber Oy

Kiinteistö: 92-52-250-4

tilat: 92-407-10-66 ja

92-407-23-0

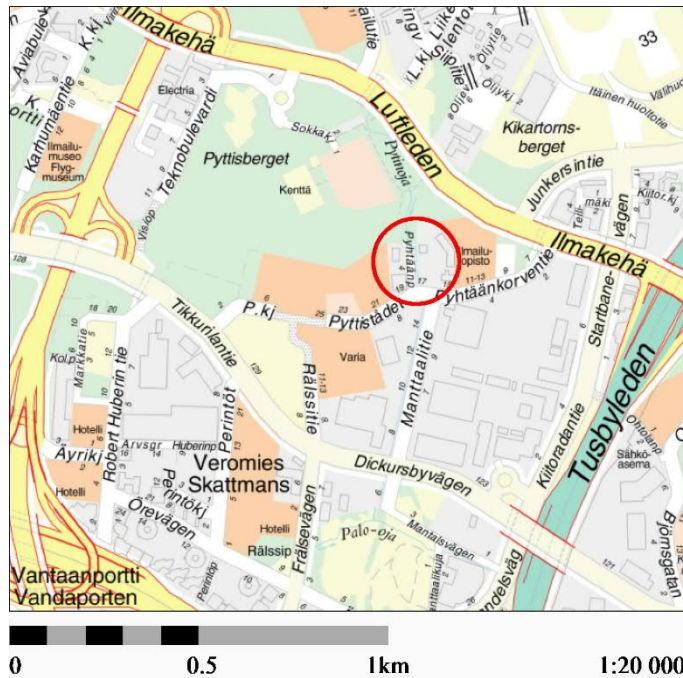
0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN  
LUOVUTUKSESTA  
(VL-alueita) /  
Posiber Oy

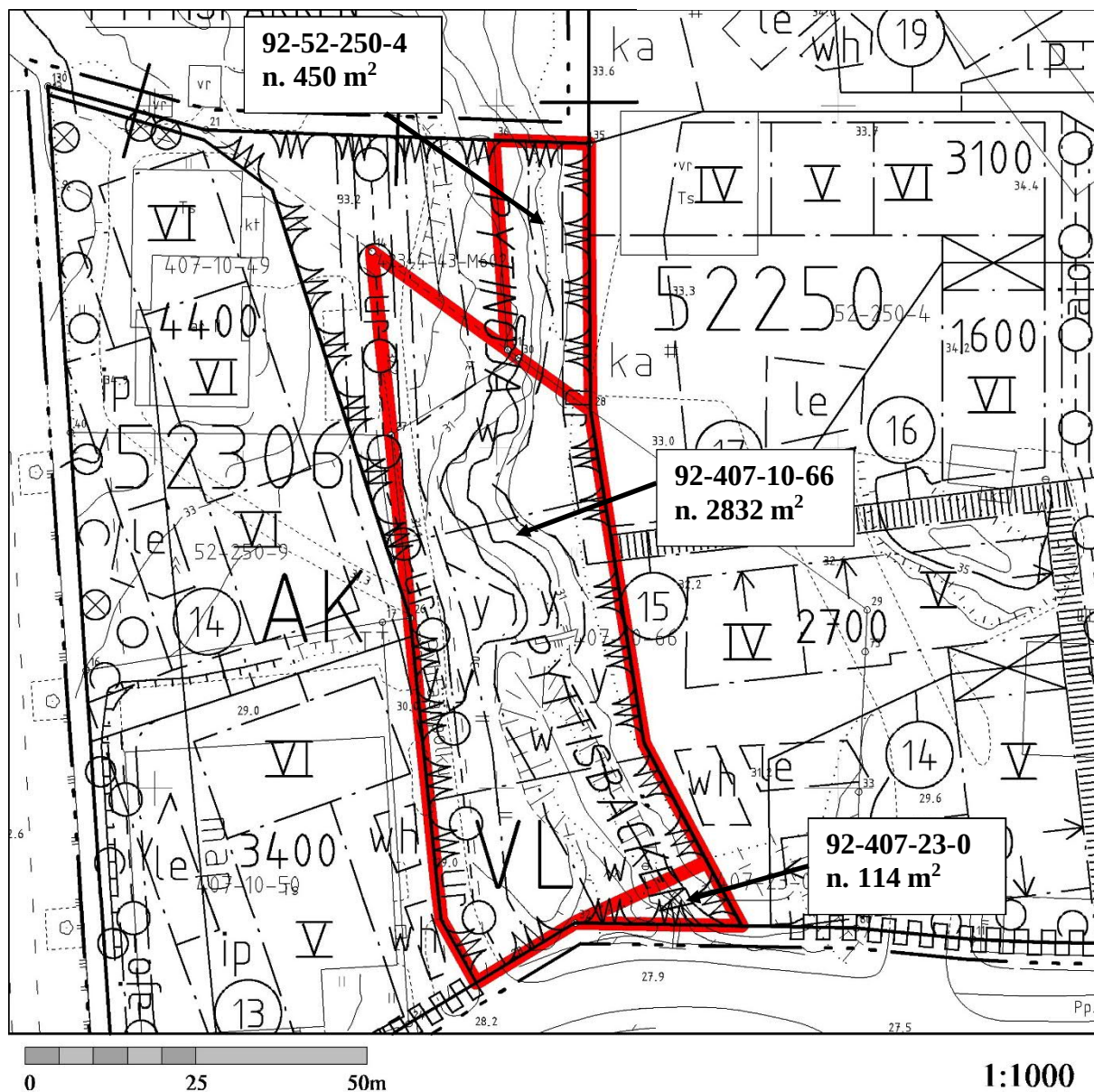
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 450 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
kiinteistöstä: 92-52-250-4

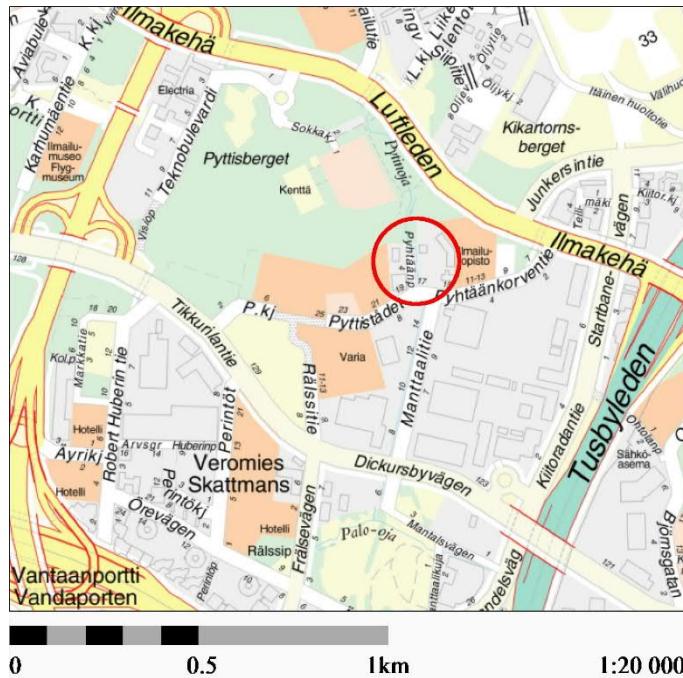
n. 2832 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-10-66

n. 114 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-23-0

yhteensä n. 3396 m<sup>2</sup>



## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
KAUPASTA  
(AK-alue) /  
Posiber Oy

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 321 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-10-66





8 §

**Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus  
kiinteistön kaupasta / Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 / Asemakaavamuutos 002357 /  
AK**

VD/9543/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Asemakaavamuutoksella nro 002357 Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52250 teollisuustoimintojen alue muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi. Asemakaavamuutoksella on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle.

Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-407-10-50. Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 439 155 euroa. Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä.

Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli asuinkerrostalojen korttelinosan osto kaupungille.

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle rakennetaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Pytinojan varrelle rakennetaan ulkoilureitti ja oleskelupaikkoja sekä silta vesistön yli. Alueelle rakennetaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

## **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Asemakaavan muutokseen nro 002357 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

**Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 maksaa** Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **439 155 euroa**.

Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä maankäyttösopimuksen kohdan B mukaisesti.

## **B. Esisopimus kiinteistön kaupasta**

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 sopivat seuraavaa:

**Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 myy** Vantaan kaupungille n. 2 920 m<sup>2</sup>:n suuruisen tilan 92-407-10-50.



Kiinteistö on asemakaavamuutoksessa 002357 osa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Kiinteistö on merkitty karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppahinta on 1 362 449 euroa. Kaavamuutoksen mukainen tontinosa on hinnoiteltu ARAn määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan 395€/k-m<sup>2</sup> mukaan. Kauppahinnasta 439 155 euroa kuitataan yhtiön kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppu kauppahinnan 923 295 euroa yhtiölle kaupantekopäivänä.

### **Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä**

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 8**

#### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19 kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus kiinteistön kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun Asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Liitteet:**

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: kaupan kohde, tila 92-407-10-50

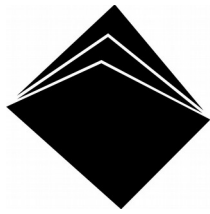
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

#### **Lisätiedot:**

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





---

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

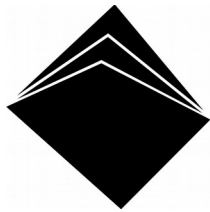
### TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutos 002357 koskee osaa korttelista 52250 kaupunginosassa 52, Veromies. Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi 3-kerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 23 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle. **Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-407-10-50, joka muodostaa sopimusalueen. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19** sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrään kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19:n kaavamuutosalueella omistamat asuinkerrostalojen korttelialueiden osat hinnoiteltuna ARA:n määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan mukaan.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

**Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19** (Y-tunnus: 0950346-4)

Pyhtäänkorventie 19

01530 Vantaa

(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Tarkoitus

- 2.1 Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että kunnallistekniikka on toteutettu. Kaupunki suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitää puistoalueelle Pytinojan ylittävän uuden kevyen liikenteen sillan puistopolkuineen. Kaupungin tiedossa on, että HSY tulee lähivuosina saneeraamaan Pyhtäänpolun itäpuolella sijaitsevat päävesijohdon ja -viemärin, jotka on molemmat rakennettu vuonna 1964. Sillan rakennustyöt sovitetaan em. saneeraustyön toteutusaikatauluun.

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **439 155 euroa**.
- 4.2 Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan B mukaisesti.

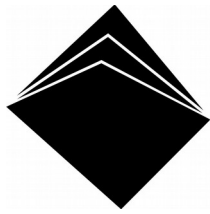
### 5. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

### 6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

### 7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle



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

**7.2** 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.

## **8. Sopimuksen voimaantulo**

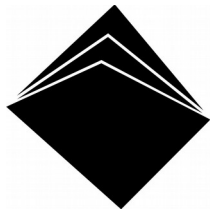
**8.1** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

**8.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavamuutosehdotusta nro 02357 31.12.2021 mennessä.

**8.3** Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen nro 002357, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

**8.4** Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

**8.5** Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.



## B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

### B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

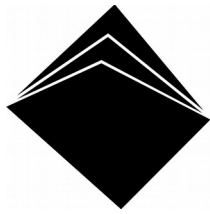
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### C.II KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Myyjä</b>        | <b>Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19</b> (Y-tunnus: 0950346-4)<br>Pyhtäänkorventie 19<br>01530 Vantaa<br>(jäljempänä "Yhtiö")                                                                                                                                              |
| <b>Ostaja</b>       | <b>Vantaan kaupunki</b> (Y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7<br>01300 Vantaa<br>(jäljempänä "Kaupunki")                                                                                                                                                                     |
| <b>Kaupan kohde</b> | Noin 2 920 m <sup>2</sup> :n suuruinen tila 92-407-10-50 (jäljempänä "Kiinteistö").<br>Kiinteistöllä sijaitsee Yhtiön omistamia rakennuksia sekä muuta irtainta omaisuutta.<br><br>Kiinteistö on asemakaavamuutoksessa 002357 osa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). |



Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1 Kauppahinta

**8.6** Kauppahinta on **1 362 449 euroa**. Kauppahinnasta 439 155 euroa kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppukauppahinnan **923 295 euroa** Yhtiölle kaupantekopäivänä.

### 9. Omistus- ja hallintaoikeus

**9.1** Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 10. Kohteeseen tutustuminen

**10.1** Kaupunki on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### 11. Asiakirjoihin tutustuminen

**11.1** Kaupunki on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

**11.2** Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 12. Kiinnitykset ja rasiukset sekä rasiitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

**12.1** Kiinteistöön kohdistuu rasiustodistuksen mukaan useita kiinnityksiä. Yhtiö luovuttaa Kiinteistön kiinnityksistä ja rasiuksista vapaana.

**12.2** Yhtiö luovuttaa Kiinteistön rasiitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

### 13. Irtaimisto

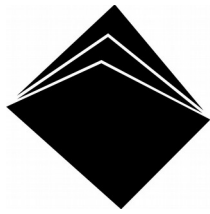
**13.1** Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

### 14. Määräalan maaperä

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

**14.2** 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.

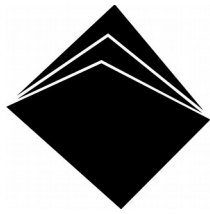
## 15. Muita ehtoja

- 15.1** Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.
- 15.2** Kiinteistöllä sijaitsee rakennuksia ja muuta irtainta omaisuutta, jotka Yhtiö purkaa kustannuksellaan kaupantekohetkeen mennessä. Mikäli rakennuksia ei ole purettu kaupantekohetkeen mennessä, Kaupunki pidättää loppukauppahinnasta 20 % siihen asti, kunnes rakennukset on purettu ja irtain omaisuus poistettu.

## 16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

*[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

**VANTAAN KAUPUNKI**

**KIIINTEISTÖ OY PYHTÄÄNKORVETIE 19**

[allekirjoittajan nimi]

lakimies, valtuutuksella

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

### Liitteet

Liite A1 Sopimusalue

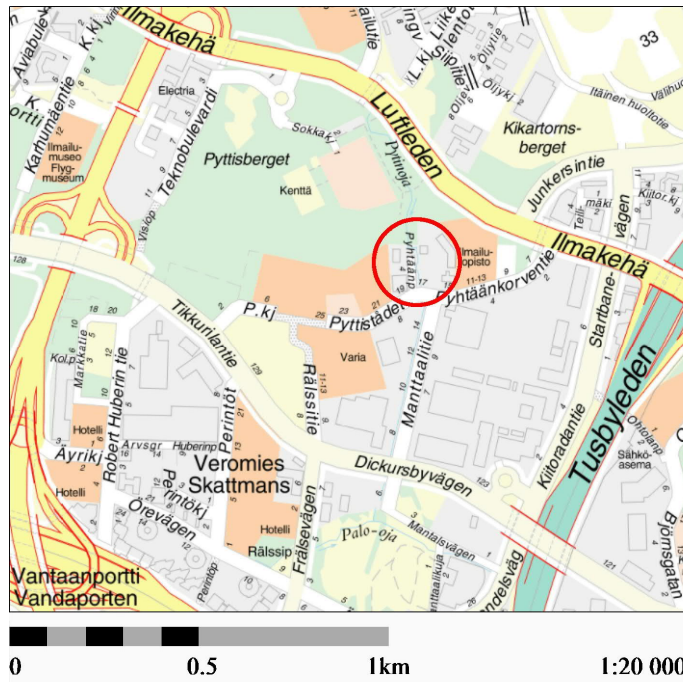
Liite B1 Kaupan kohde

### KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19:n puolesta myyjänä ja lakimies [nimi] valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

## KOHTEEN SIJAINTI



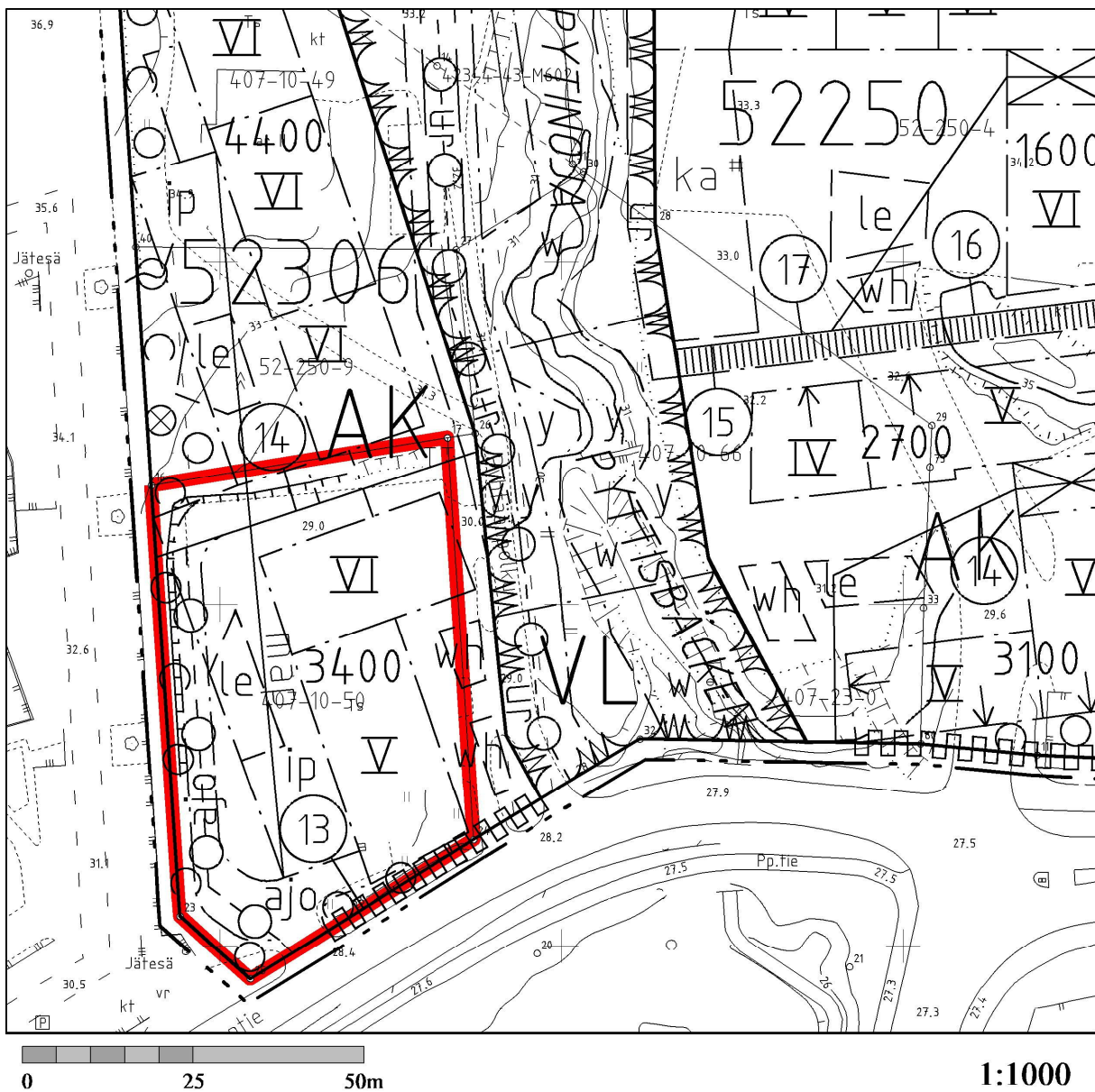
Asemakaavan muutos nro 002357

## SOPIMUSALUE

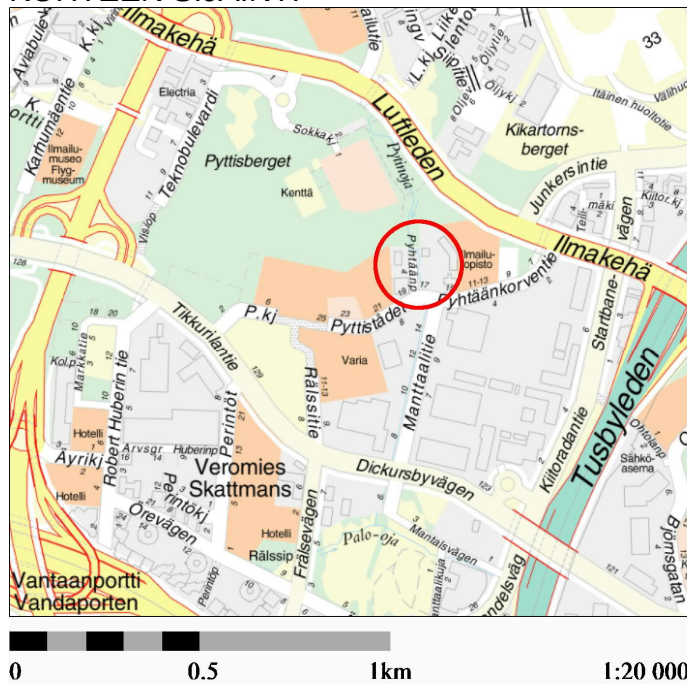
(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö Oy Pyhtääankorventie 19

Tila 92-407-10-50



## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

ESISOPIMUS KAUPASTA  
(AK-alue) /  
Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

Tila: 92-407-10-50







9 §

**Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa/ Asemakaavamuutos 002357 /AK**

VD/9545/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Asemakaavamuutoksella nro 002357 Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52250 teollisuustoimintojen alue muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi. Asemakaavamuutoksella on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle. Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-52-250-9. Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 280 368 euroa. Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueen luovutus ja asuinkerrostalojen korttelinosan osto kaupungille.

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle rakennetaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Pytinojan varrelle rakennetaan ulkoilureitti ja oleskelupaikkoja sekä silta vesistön yli. Alueelle rakennetaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

## **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Asemakaavan muutokseen nro 002357 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

**Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa maksaa** Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **280 368 euroa**.

Yhtiö kuittaa koko kustannusten korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan C mukaisesti.

## **B. Esisopimus määräalan luovutuksesta**





Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa sopivat seuraavaa:

**Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa luovuttaa** vastikkeetta Vantaan kaupungille n. 78 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-250-9. Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 lähivirkistysalueeseen (VL). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

### C. Esisopimus määräalan myynnistä

Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa myy n. 1 388 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-250-9. Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on 736 712 euroa. Kaavamuutoksen mukainen tontinosa on hinnoiteltu ARAn määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan 395€/k-m<sup>2</sup> mukaan. Kauppahinnasta 280 368 euroa kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppu kauppahinnan 456 344 euroa Yhtiölle kaupantekopäivänä.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.

### Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

### Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 9

#### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, kun Asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen tekniluonteisia tarkennuksia.

#### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

#### Liitteet:

- maankäyttösopimus



- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala
- liite C1: ostettava määräala

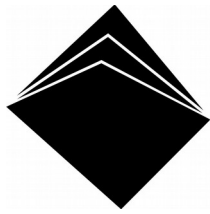
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

---

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

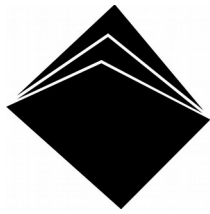
### TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutos 002357 koskee osaa korttelista 52250 kaupunginosassa 52, Veromies. Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi 3-kerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 23 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle **Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-52-250-9, joka muodostaa sopimusalueen. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa** sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalan luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaan kaavamuutosalueella omistamat asuinkerrostalojen korttelialueiden osat hinnoiteltuna ARA:n määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan mukaan.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

**Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa** (Y-tunnus: 1477413-8)

Ripusuontie 4

00660 Helsinki

(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Tarkoitus

- 2.1 Yhtiö Sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että kunnallistekniikka on toteutettu. Kaupunki suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitää puistoalueelle Pytinojan ylittävän uuden kevyen liikenteen sillan puistopolkuineen. Kaupungin tiedossa on, että HSY tulee lähivuosina saneeraamaan Pyhtäänpolun itäpuolella sijaitsevat päävesijohdon ja -viemärin, jotka on molemmat rakennettu vuonna 1964. Sillan rakennustyöt sovitetaan em. saneeraustyön toteutusaikatauluun.

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

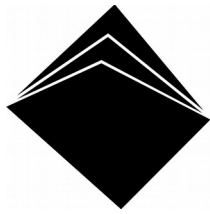
- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **280 368 euroa**.
- 4.2 Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän maakäyttösopimuksen kohdan C mukaisesti.

### 5. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

### 6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 6.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse



---

yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

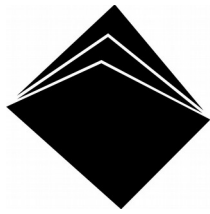
## 7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 7.1** Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 7.2** 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.

## 8. Sopimuksen voimaantulo

- 8.1** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 8.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 02357 31.12.2021 mennessä.
- 8.3** Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen nro 002357, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 8.4** Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.
- 8.5** Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.





## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

### B.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

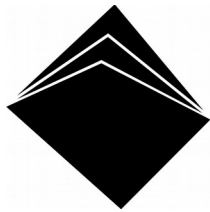
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

|                          |                                                                                                                         |        |                       |        |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|--------|
| <b>Luovuttaja</b>        | <b>Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa</b> (Y-tunnus: 1477413-8)<br>Ripusuontie 4<br>00660 Helsinki<br>(jäljempänä "Yhtiö") |        |                       |        |
| <b>Luovutuksensaaja</b>  | <b>Vantaan kaupunki</b> (Y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7<br>00130 Vantaa<br>(jäljempänä "Kaupunki")                  |        |                       |        |
| <b>Luovutuksen kohde</b> | Noin 78 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-250-9 (jäljempänä "Määräala").                         |        |                       |        |
|                          | Määräala                                                                                                                | kuuluu | asemakaavamuutoksessa | 002357 |
|                          | lähivirkistysalueeseen (VL).                                                                                            |        |                       |        |



---

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1 Kauppahinta

8.6 Luovutus on vastikkeeton.

### 9. Omistus- ja hallintaoikeus

9.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

### 10. Kohteeseen tutustuminen

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

### 11. Asiakirjoihin tutustuminen

11.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 12. Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

12.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

12.2 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

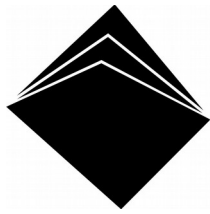
### 13. Irtaimisto

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

### 14. Määräalan maaperä

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

14.2 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.



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävmäärä]

[asian VD-numero]

---

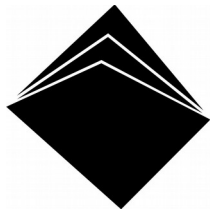
## 15. Muita ehtoja

- 15.1** Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

## 16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

*[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



## C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

### C.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu **X.X.XXXX** päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### C.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan **[päättöksentekoeelin]** lainvoimaiseen päätökseen **[päättösnumero]**.

#### Myyjä

**Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa** (Y-tunnus: 1477413-8)

Ripusuontie 4  
00660 Helsinki  
(jäljempänä "Yhtiö")

#### Ostaja

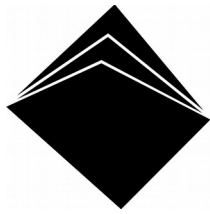
**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

#### Kaupan kohde

Noin 1 388 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-52-250-9 (jäljempänä "Määräala").

Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).



Määraala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1 Kauppahinta

- 1 Kauppahinta on **736 712 euroa**. Kauppahinnasta 280 368 euroa kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppukauppahinnan **456 344 euroa** Yhtiölle kaupantekopäivänä.

### 2 Omistus- ja hallintaoikeus

- 1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 3 Kohteeseen tutustuminen

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

### 4 Asiakirjoihin tutustuminen

- 1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 5 Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 1 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.
- 2 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

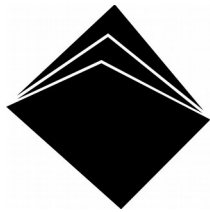
### 6 Irtaimisto

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

### 7 Määräalan maaperä

- 1 Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta





# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

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

## 8 Muita ehtoja

- 1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

## 9 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [x. päivänä xkuuta 20xx]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY AIR PYHTÄÄ VANTAA

[allekirjoittajan nimi]  
lakimies, valtuutuksella

[allekirjoittajan nimi]  
[allekirjoittajan titteli]

## Liitteet

Liite A1 Sopimusalue  
Liite B1 Luovutuksen kohde  
Liite C1 Kaupan kohde

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaan puolesta ja lakimies [nimi] valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja että



- MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
  - B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
  - C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]  
[asian VD-numero]

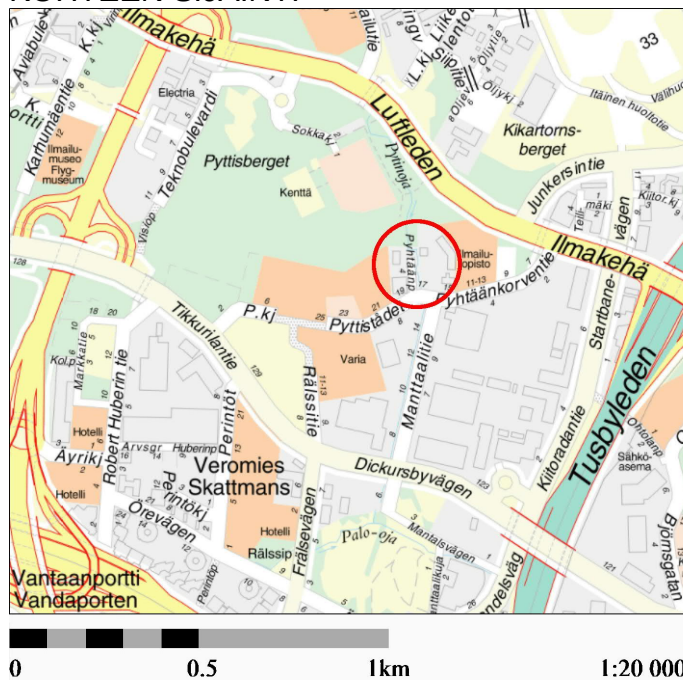
---

he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [x. päivänä xkuuta 20xx]

---

## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

SOPIMUSALUE

(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa

Kiinteistö 92-52-250-9



## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

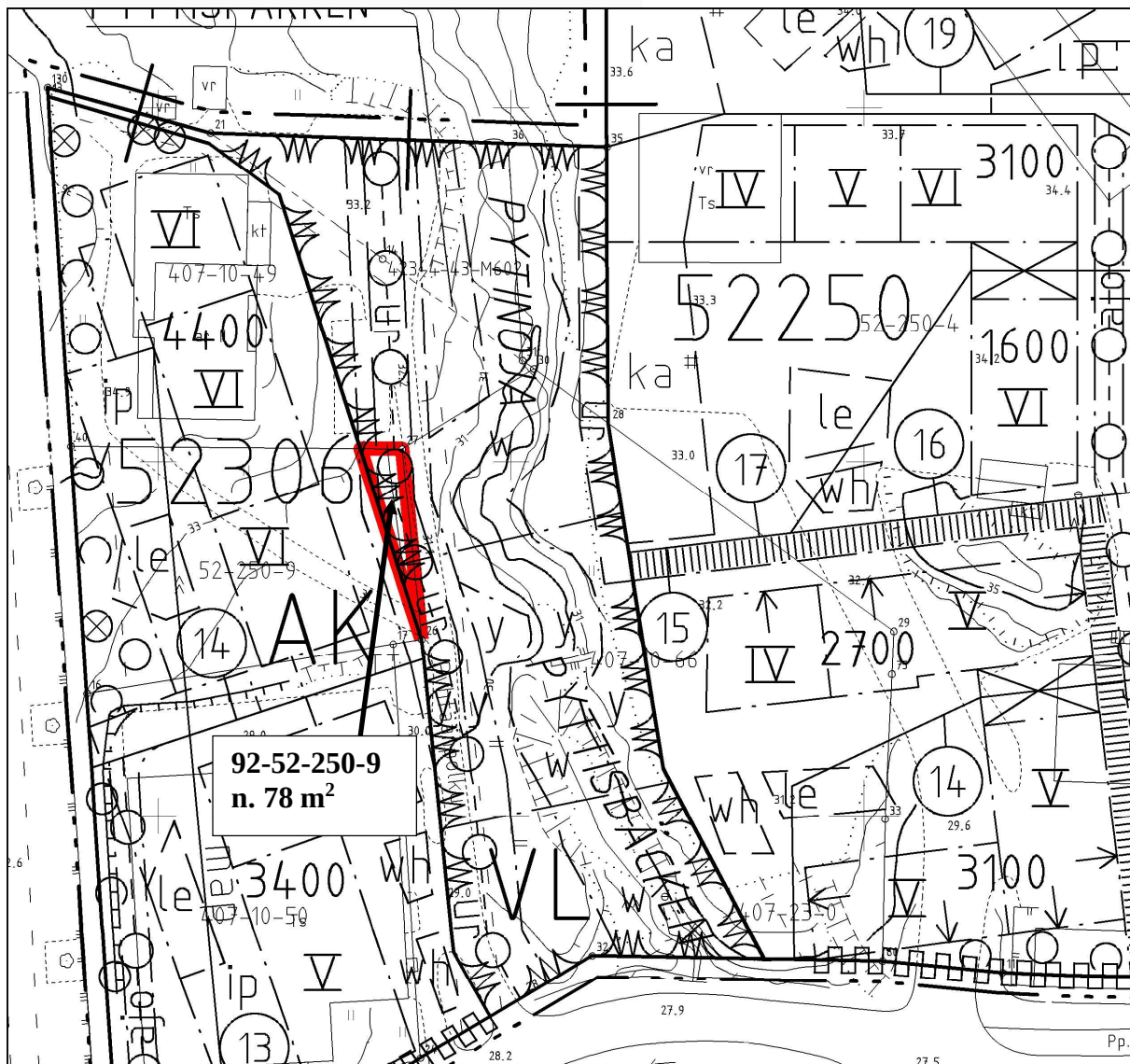
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
LUOVUTUKSESTA  
(VL-alue) /  
Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 78 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
kiinteistöstä: 92-52-250-9

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



## KOHTEEN SIJAINTI

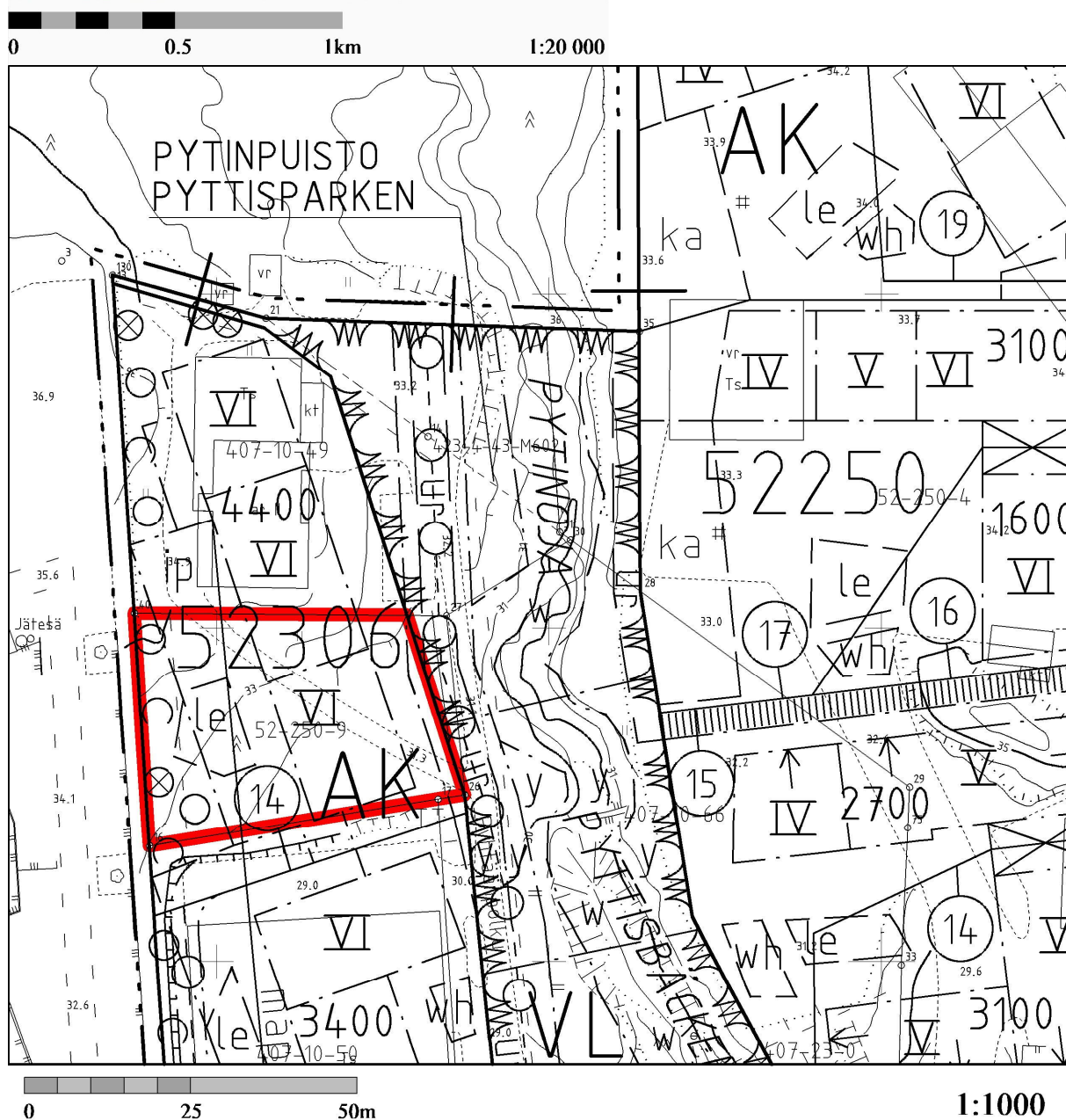
**Asemakaavan muutos nro 002357**

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
KAUPASTA  
(AK-alueita) /  
Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa**

### Kaupunginosa: VEROMIES (52)

**Kylä: KIRKONKYLÄ (407)**

**n. 1388 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
kiinteistöstä: 92-52-250-9**







10 §

**Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa/ Asemakaavamuutos 002357 / AK**

VD/9547/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

**Asemakaavamuutoksella nro 002357 Veromiehen kaupunginosassa korttelissa 52250 teollisuustoimintojen alue muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi. Asemakaavamuutoksella on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle. Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-407-10-49. Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 252 039 euroa. Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä maankäyttösopimuksen kohdan C mukaisesti. Esisopimuksilla määräalan luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistysalueen luovutus ja asuinkerrostalojen korttelinosan osto kaupungille.**

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle rakennetaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Pytinojan varrelle rakennetaan ulkoilureitti ja oleskelupaikkoja sekä silta vesistön yli. Alueelle rakennetaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

## **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Asemakaavan muutokseen nro 002357 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

**Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa maksaa** Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **248 051 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002357 voimaantulosta. Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan C mukaisesti.

## **B. Esisopimus määräalan luovutuksesta**



Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa luovuttaa vastikkeetta Vantaan kaupungille n. 276 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-49. Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 lähivirkistysalueeseen (VL). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

### C. Esisopimus määräalan myynnistä

Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa myy n. 1 570 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-407-10-49. (Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppahinta on 833 168 euroa. Kaavamuutoksen mukainen tontinosa on hinnoiteltu ARAn määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan 395€/k-m<sup>2</sup> mukaan. Kauppahinnasta 252 039 euroa kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppu kauppahinnan 581 129 euroa Yhtiölle kaupantekopäivänä.

Lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.

### Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

### Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 10

#### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, kun Asemakaavamuutos nro. 002357 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

#### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

#### Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue



- liite B1: luovutettava määräala
- liite C1: ostettava määräala

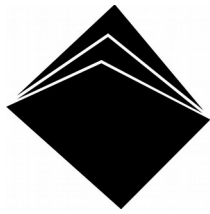
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

---

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

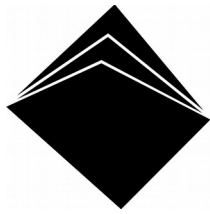
### TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutos 002357 koskee osaa korttelista 52250 kaupunginosassa 52, Veromies. Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) kerrostaloalueeksi (AK) ja virkistysalueeksi (VL). Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltää vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi 3-kerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 23 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle. **Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-407-10-49, joka muodostaa sopimusalueen. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa** sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalan luovutuksesta ja määräalan kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaan kaavamuutosalueella omistamat asuinkerrostalojen korttelialueiden osat hinnoiteltuna ARA:n määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan mukaan.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

**Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa** (Y-tunnus: 1477411-1)

Ripusuontie 4  
00660 Helsinki  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Tarkoitus

- 2.1 Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Osapuolet toteavat, että kunnallistekniikka on toteutettu. Kaupunki suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitää puistoalueelle Pytinojan ylittävän uuden kevyen liikenteen sillan puistopolkuineen. Kaupungin tiedossa on, että HSY tulee lähivuosina saneeraamaan Pyhtäänpolun itäpuolella sijaitsevat päävesijohdon ja -viemärin, jotka on molemmat rakennettu vuonna 1964. Sillan rakennustyöt sovitetaan em. saneeraustyön toteutusaikatauluun.

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **252 039** euroa.
- 4.2 Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan C mukaisesti.

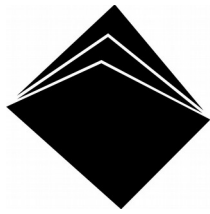
### 5. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

- 5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

### 6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 6.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse





---

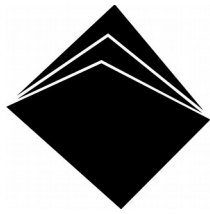
yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 7.1** Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 7.2** 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.

## 8. Sopimuksen voimaantulo

- 8.1** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002357 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 8.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 02357 31.12.2021 mennessä.
- 8.3** Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen nro 002357, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 8.4** Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.
- 8.5** Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

### B.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

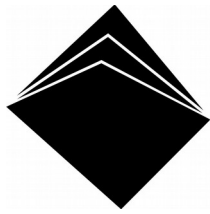
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

|                          |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Luovuttaja</b>        | <b>Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa</b> (Y-tunnus: 1477411-1)<br>Ripusuontie 4<br>00660 Helsinki<br>(jäljempänä "Yhtiö")                                                            |
| <b>Luovutuksensaaja</b>  | <b>Vantaan kaupunki</b> (Y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7<br>01300 Vantaa<br>(jäljempänä "Kaupunki")                                                                             |
| <b>Luovutuksen kohde</b> | Noin 276 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-407-10-49 (jäljempänä "Määräala").<br><br>Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 lähivirkistysalueeseen (VL). |



---

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1 Kauppahinta

8.6 Luovutus on vastikkeeton.

### 9. Omistus- ja hallintaoikeus

9.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

### 10. Kohteeseen tutustuminen

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

### 11. Asiakirjoihin tutustuminen

11.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 12. Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

12.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

12.2 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

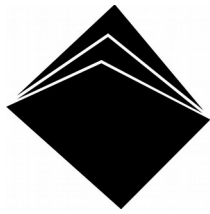
### 13. Irtaimisto

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

### 14. Määräalan maaperä

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

14.2 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.



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävmäärä]

[asian VD-numero]

---

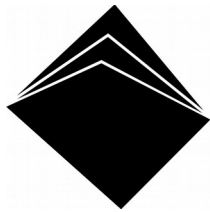
## 15. Muita ehtoja

- 15.1** Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

## 16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

*[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



## C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

### C.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### C.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

#### Myyjä

**Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa** (Y-tunnus: 1477411-1)

Ripusuontie 4  
00660 Helsinki  
(jäljempänä "Yhtiö")

#### Ostaja

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

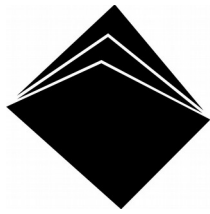
Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

#### Kaupan kohde

Noin 1 570 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-407-10-49 (jäljempänä "Määräala"). Määräalalla sijaitsee Yhtiön omistamia rakennuksia sekä muuta irtainta omaisuutta.

Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002357 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).





Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1 Kauppahinta

16.2 Kauppahinta on **833 168 euroa**. Kauppahinnasta 252 039 euroa kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppukauppahinnan **581 129 euroa** Yhtiölle kaupantekopäivänä.

### 17. Omistus- ja hallintaoikeus

17.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 18. Kohteeseen tutustuminen

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

### 19. Asiakirjoihin tutustuminen

19.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

19.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 20. Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

20.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

20.2 Yhtiö luovuttaa Määräalan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

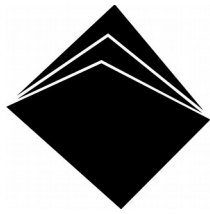
### 21. Irtaimisto

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

### 22. Määräalan maaperä

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

22.2 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.

## 23. Muita ehtoja

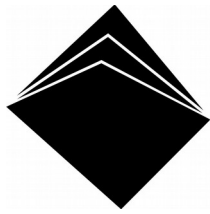
**23.1** Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

**1.1** Kiinteistöllä sijaitsee rakennuksia ja muuta irtainta omaisuutta, jotka Myyjä purkaa ja poistaa kustannuksellaan kaupantekohetkeen mennessä. Mikäli rakennuksia ei ole purettu ja irtainta omaisuutta poistettu kaupantekohetkeen mennessä, Kaupunki pidättää loppukauppahinnasta 20 % siihen asti, kunnes rakennukset on purettu ja irtain omaisuus poistettu.

## 24. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

*[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

**VANTAAN KAUPUNKI**

**KIINTEISTÖ OY FLY PYHTÄÄ VANTAA**

[allekirjoittajan nimi]

lakimies, valtuutuksella

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

### Liitteet

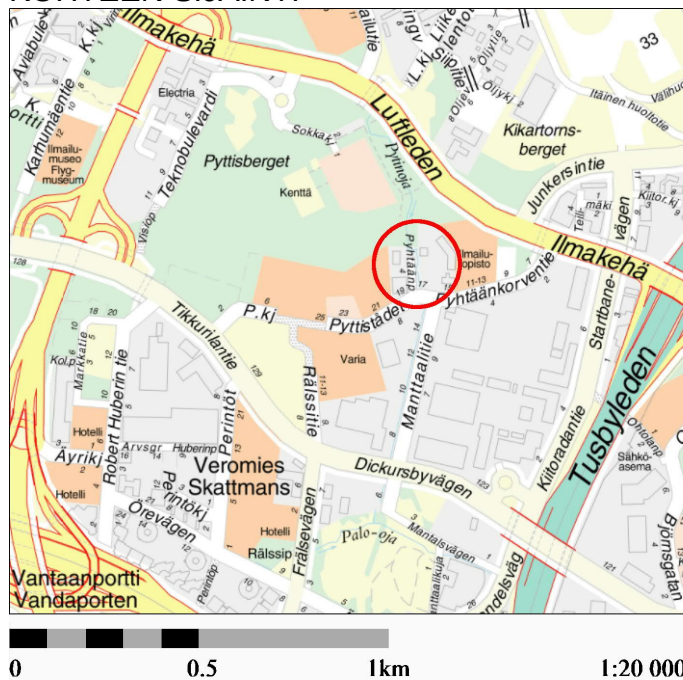
|          |                   |
|----------|-------------------|
| Liite A1 | Sopimusalue       |
| Liite B1 | Luovutuksen kohde |
| Liite C1 | Kaupan kohde      |

### KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaan puolesta ja lakimies [nimi] valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

## SOPIMUSALUE

(punaisella rajattu alue)

Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa

Kiinteistö 92-407-10-49





## KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002357

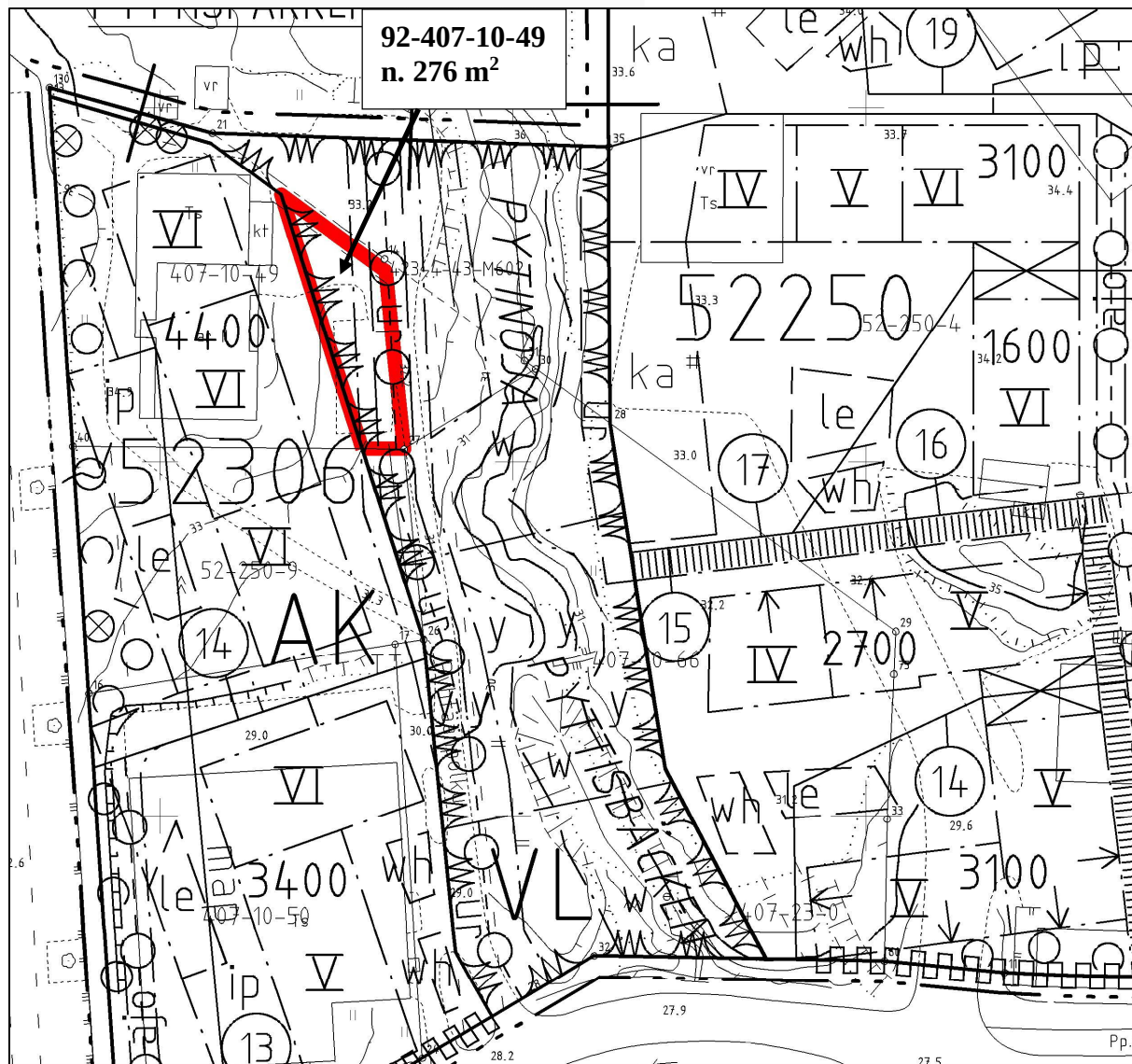
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
LUOVUTUKSESTA  
(VL-alue) /  
Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 276 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-10-49

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000

## KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

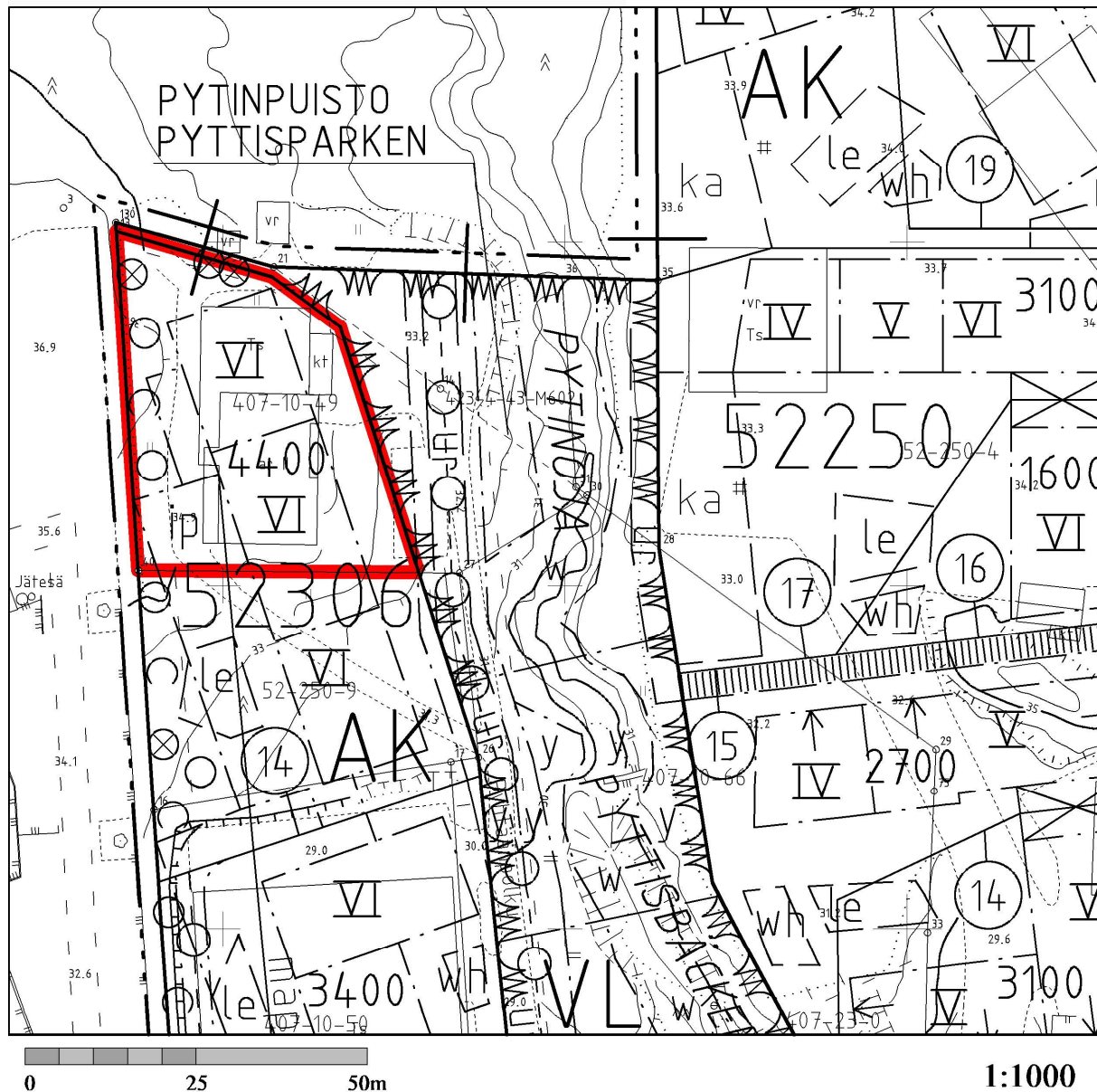
Asemakaavan muutos nro 002357

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
KAUPASTA  
(AK-alue) /  
Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa**

**Kaupunginosa: VEROMIES (52)**

**Kylä: KIRKONKYLÄ (407)**

**n. 1570 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-10-49**







## 11 § Asemakaava 521100 sekä tonttijako, 52 Veromies / Kiitoradankuja / TLA

VD/7952/10.02.04.00/2017

TLA/ JOR/A-LVA/MKU

Kiitoradankujan ympäristöön osalle asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Kaavan kerrosala on yhteensä 9200 k-m<sup>2</sup>. Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.

**Asemakaava** koskee kortteleita 52252 ja 52255 sekä Kiitoradankujan katualuetta ja yleisen tien aluetta (LT).

**Tonttijako** koskee korttelin 52252 tontteja 1, 2, 3, ja 4 sekä korttelin 52255 tonttia 1.

**Alue sijaitsee** Tuusulanväylän, Junkersintien, Kiitoradantien ja Ilmakehän rajaamalla alueella.

### **Kaavan hakijat**

Siklatilat Oy, Oy Kiitoradantie 7 AB sekä yksityinen maanomistaja.

Yksityisen maanomistaja jätti kaavahakemuksen 1.9.2017. Kaavan numeroksi tuli työohjelmassa numero 521100. Tämän jälkeen 4.2.2019 jätti vielä kaksi maanomistajaa kaavamuutoshakemuksen.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kiitoradankujasta suikaleen omistaa Vantaan kaupunki.

### **Kaavan valmisteluun osallistuneet**

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Megahub konsulttina.

### **Yleiskaava**

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä 1 ja 2 (Lden yli60 dB ja Lden 55-60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

### **Asemakaava**

Alueella ei ole asemakaavaa. Asemakaavaehdotus 521100 on alueen ensimmäinen asemakaava.

Kaava-alueen kortteleiden 52252 tonttien 1, 2, 3 ja 4 sekä korttelin 52255 tontin 1 käyttötarkoitukseksi on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Korttelissa 52252 tontin 1 kerrosala on 2845 k-m<sup>2</sup>, tontin 2: 2300 k-m<sup>2</sup>, tontin 3: 870k-m<sup>2</sup> ja tontin 4: 1685 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 52255 tontin 1 kerrosala on 1500 k-m<sup>2</sup>. Tonteilla on tarkoitus harjoittaa teollisuus ja varastotoimintaa.

Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.



Kaava-alueen eteläosassa on noin 59 m<sup>2</sup> suuruinen suikale kaavoittamatonta viereiseen LT-alueeseen kuuluvaa Väyläviraston omistamaa aluetta, joka on edellisen kaavan yhteydessä jäänyt kaavan ulkopuolelle ja on nyt kaavateknisistä syistä liitetty viereiseen Tuusulanväylän LT-alueeseen.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.7.2018-30.8.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta.

### **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö tuottaa työpaikkatontteja (5 kpl).

### **Sopimus**

Asemakaavaan liittyy kaksi toteuttamissopimusta.

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 11**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostyökustannukset rakennusoikeuksien suhteessa yhteensä 10 000 €. Kaavaehdotuksessa korttelin 52255 tontin 1 omistaja (yksityinen maanomistaja) maksaa 1 630 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 2 630 €, korttelin 52252 tontin 2 omistaja (Oy Kiitoradantie 7 AB) maksaa 2 500 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 3 500 € ja korttelin 52252 tonttien 1, 3 ja 4 omistaja (Siklatilat Oy) maksaa 5 870 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €) yhteensä 7 120 €. Kaavamuutostyökustannukset yhteensä ovat 13 250 €.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Liite:**

- Asemakaavan selostus 30.9.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

#### **Lisätiedot:**

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 3028975,  
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, p. +358 50 3029334  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





**Vantaa**  
**Aviapolis**

# Kiitoradankuja

Asemakaava nro 521100



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 30.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 521100. Kaavoitus on tullut vireille 26.7.2018.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 52252 ja 52255, Kiitoradankujan katualuetta sekä yleisen tien aluetta (LT).

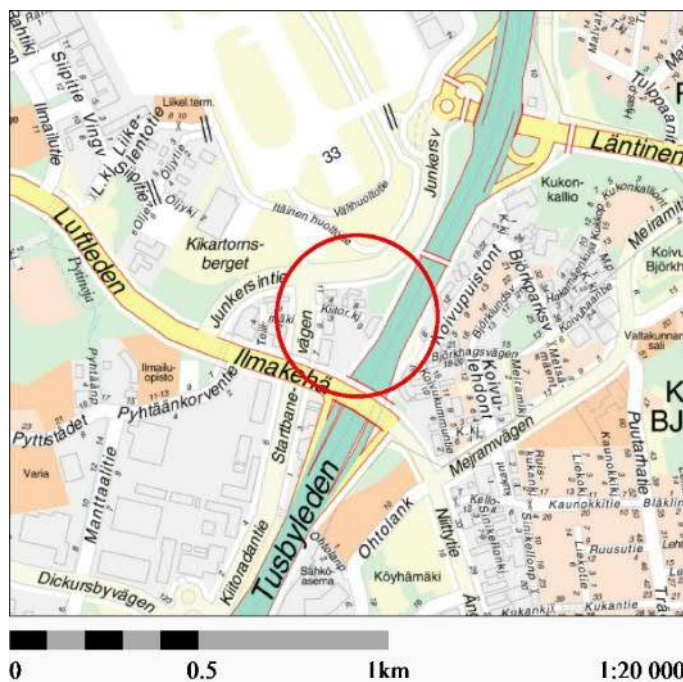
Tonttijako:

korttelit 52252 ja 52255.

1. Hakijoina ovat kolme alueen yksityistä maanomistajaa. Tarkoituksena on saada alueelle asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista.
2. Kaupungin tavoitteena on saada alueelle asemakaava. Hanke on vuosien 2018 ja 2019 työohjelmissa.
3. Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.
4. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki ; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. +358 50 302 9334

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



#### Sijaintikartta

Kaava-alue sijoittuu Tuusulanväylän, Junkersintien, Kiitoradankujan ja Ilmakehän rajaamalle alueelle.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen maanomistajan jättämä kaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 1.9.2017. Kaavan numeroksi tuli työohjelmassa numero 521100.
- Kaavoitus tuli vireille 26.7.2018.



- Mieliapiteet pyydettiin 30.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaksi yksityistä maanomistajaa jättivät kaavamuutoshakemuksen 9.11.2018.
- sisällysluettelo

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä.....                                                            | 4  |
| 2. Lähtökohdat.....                                                            | 5  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 5  |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 12 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....                                       | 15 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 15 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                           | 16 |
| 3.4. Asemakaavan tavoitteet .....                                              | 17 |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 18 |
| 4. Asemakaavan kuvaus.....                                                     | 21 |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 21 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 21 |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 22 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 22 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 25 |
| 4.5 Nimistö.....                                                               | 27 |
| 5. Asemakaavan toteutus .....                                                  | 27 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet.....                                              | 28 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake .....                                            | 29 |
| 8. Asemakaavakartta ja –määräykset .....                                       | 31 |
| 9. Muu suunnitelma-aineisto.....                                               | 34 |

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

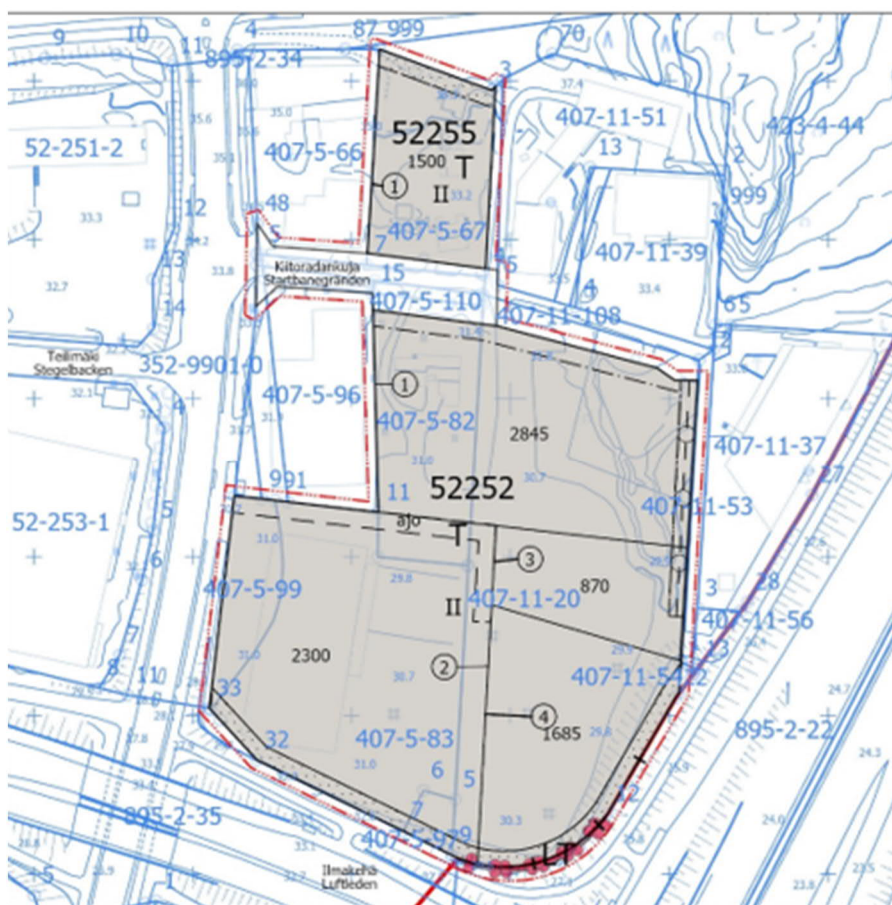
- Ilmailumääräys AGA M3-6

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen kortteleiden 52252 tonttien 1, 2, 3 ja 4 sekä korttelin 52255 tontin 1 käyttötarkoitukseksi on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tonttien kerrosalat perustuvat hakijoiden määrittelemän tulevan toiminnan tarpeeseen.

Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.

Kaava-alueen eteläosassa on noin 59 m<sup>2</sup> suuruinen suikale kaavoittamatonta viereiseen LT-alueeseen kuuluvaa Väyläviraston omistamaa aluetta, joka on edellisen kaavan yhteydessä jäänyt kaavan ulkopuolelle ja on nyt kaavateknisistä syistä liitetty viereiseen Tuusulanväylän LT-alueeseen.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikkojen, teollisuuden, logistiikan ja varastoinnin alueeksi. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa määrittäneet alueen korttelirakenteen. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asfaltoiduista pinnoista. Lentokentän läheisyys ja sen ympäristövaikutukset vaikuttavat voimakkaasti alueen maankäytönkehitykseen.

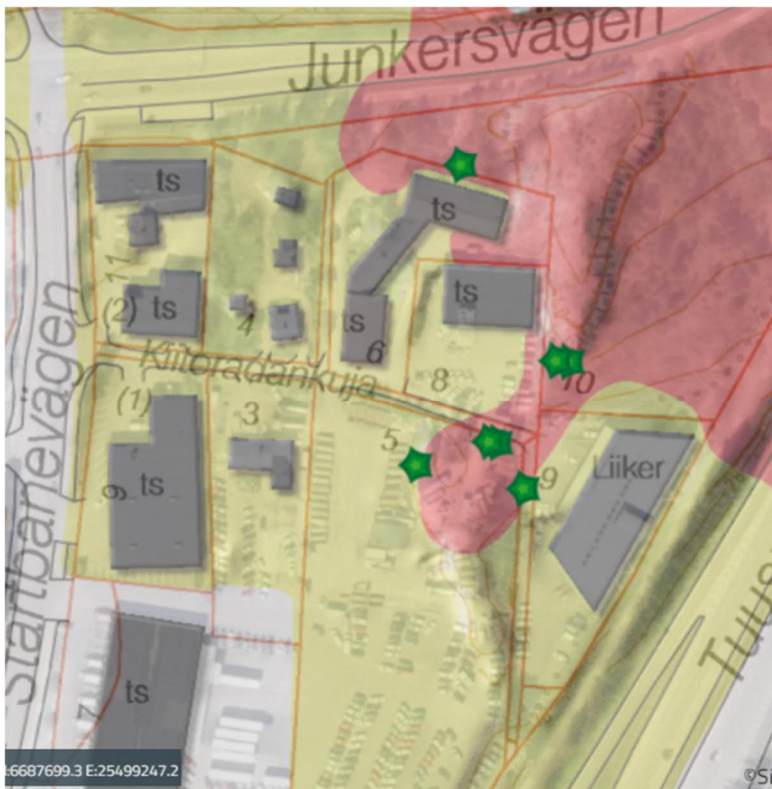
Kiitoradankujan alue on vajaasti rakentunut, koska sen maanomistus on ollut rikkonainen, alueella on voimakasta lentomelua, eikä se ole koskaan ollut yritysmaailman näkökulmasta vetovoimaisinta aluetta.

#### 2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kiitoradankuja maisemarakenne ja- kuva

Kohde sijaitsee lentokentän kaakkoispuolella, eteläisen Vantaan ylänkö- ja laaksoalueen vaihtumiskohdassa. Kaava-alueen pohjoisreunassa on puustovyöhyke, joka rajaa aluetta pohjoisesta. Myös Tuusulanväylän puolella on aluetta rajaavaa puustoa ja kallioharjanne, joka tulisi säilyttää. Alue on pääosin rakennettua, mutta muutamia hienoja mäntyjä on säilynyt.



### Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohja-vesialuetta.

### Maaperä

Valtaosa kaava-alueen maaperästä on hiekkaa. Alueen koillisosassa on kalliota.

### Topografia

Maaston korot vaihtelevat +29,7 ja +35,3 metrin välillä.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Veromiehen kaupunginosan ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Veromiehessä on vähemmän 0 – 6 -vuotiaita (8 %), 7 – 15 -vuotiaita (4 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuuksena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokrasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Rälssitien rajaamalle alueelle on arvioitu sijoittuvan lähes 3 000.

Kaava-alueella ei ole asuntoja, eikä niitä sinne voi tulevaisuudessakaan rakentaa.

### Sosiaalinen ympäristö sekä palvelut ja työpaikat

Vuoden 2014 aikana Vantaalla sijaitsevien työpaikkojen määrä kasvoi 910:lla työpaikalla. Vantaan työpaikkakasvu on kuluneen vuosikymmenen aikana keskittynyt Vantaan keskiosiin, etenkin Aviapoliksen suuralueelle, mikä tekee siitä Vantaan suurimman työpaikkakeskittymän. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut vuodesta 2003 vuoden 2013 loppuun 78 %.

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä noin 20 000 työpaikkaa. Veromiehen kaupunginosan vajaan 9 200 työpaikasta lähes 40 % on kaupan alalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Fi-

navian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksien kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Rälssitien rajaamalle alueelle sijoituisi noin 3 000.

Nyt kaavoitettava alue on puhtaasti teollisuus-, työpaikka, sekä varastointialuetta. Tämä synnyttää Veromieheen uusia työpaikkoja

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksista halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varstorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä merkittäviä rakennusperintökohteita ei ole. Kaava-alueen rajalla Junkersintien ja Kiitoradankujan risteyksessä on kuitenkin vuosina 1775-1777 tehdyn kartan mukaan sijainnut hirttopaikka. Muistona hirttopaikasta on kaava-alueen länsipuolella sijaitseva tiennimi Teilimäki. 1900-luvun alussa tehdyissä henkilöhaastatteluissa mestauspaikka muistetaan myös edelleen. Yhden haastattelun mukaan paikalla oli pitkään näkyvissä teilaukseen käytettyjä puurakenteita. Mestauspaikasta vajaa 1,5 km pohjoiseen sijaitseva Ruskeasannan hautausmaa on toisen haastateltavan mukaa perustettu paikalle, jonne mestatut aikanaan haudattiin ja jossa lainrikkomia poltettiin roviolla. Muistelujen mukaa viimeinen nainen, joka teloitettiin mestauspaikalla, oli lapsensa tappanut äiti. Äiti niiasi papille ja hyvästeli kansan. Tämän jälkeen häneltä katkaistiin pää. Tapauksen oli omin silmin nähnyt Kirkonkylässä Fjörnsissä asuneen Fredrik Olanderin (s. 1833) isoäiti.

#### Virkistys

Kaava-aluetta sivuaa yleiskaavan mukainen pääulkoiluyhteys.

#### Liikenne

##### Autoliikenne

Veromiehen teollisuusalueen toiminnot tukeutuvat pääsääntöisesti autoliikenteeseen ja raskaan liikenteen osuus on melko suuri. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on paljon lentokenttäpysäköintiä, ja vieressä kulkevat suuret ajoväylät Ilmakehä, Tuusulanväylä ja kyseiset väylät yhdistävä Junkersintie.



Väylän vuoden 2018 liikennemäärätietojen mukaan Tuusulanväylän vuorokausiliikennemäärä on n. 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuusulanväylän pohjoissuunnan lentoasemaliikenne kulkee kokonaisuudessaan kaava-alueen ohi. Ilmakehä ja Junkersintie ovat yksiä Veromiehen alueen vilkkaimmin liikennöityjä väyliä, joilla kummallakin kulkee lähes 17 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Väylän laskentojen perusteella. Kiitoradantielläkin kulkee n. 8 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ilmakehä ja Junkersintie toimivat osana Veromiehen raskaan liikenteen kulkuväylää myös tulevaisuudessa palvelten teollisuuden, varastoinnin ja lentokentän rahtiliikenteen tarpeita.

#### Kävely ja pyöräily

Autoliikenteeseen perustavalla teollisuusalueella tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta teollisuusalue ympäristönä ei ole erityisen viihtyisä ja etäisyydet ovat pitkiä. Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty kävely- ja pyörätie. Näistä syistä kävelyn ja pyöräilyn suosio ei ole alueella kovin korkea. Autoliikenteen pääväylien varilla kulkee kuitenkin Vantaan pääpyöräteitä, jotka ympäröivät kaava-aluetta.

#### Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen palvelutasossa Veromiehen teollisuusalueen laitamilla on parantamisen varaa. Lähin linja-autopysäkki on n. 200 m päässä Ilmakehällä, jota käyttävät kaksi Vantaan poikittaislinjaa, jotka toimivat syöttöliikenteenä Aviapoliksen rautatieasemalle ja Tikkurilaan ruuhka-aikoina vain puolen tunnin välein. Lisäksi aluetta palvelee Tuusunväylän linja-autoliikenne, joka kulkee Helsingin Hakaniemen ja Sörnäisten metroasemilta kauemmas pohjoiseen, mm. Hyvinkäälle ja Hyrylään. Hakaniemen metroasemalle kaava-alueelta pääseekin ruuhka-aikaan mukavasti 6 min vuorovälillä. Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun ja valtakunnan raideliikenneverkkoon sekä mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Rautatieasemat Aviapolis ja Lentoasema ovat kuitenkin melko kaukana, n. 2,3 km päässä kaava-alueesta.

#### Vesihuolto

#### Vedenjakelu

Kiitoradankujalla sekä kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1998 rakennettu DN225 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

#### Jätevesiviemärinti

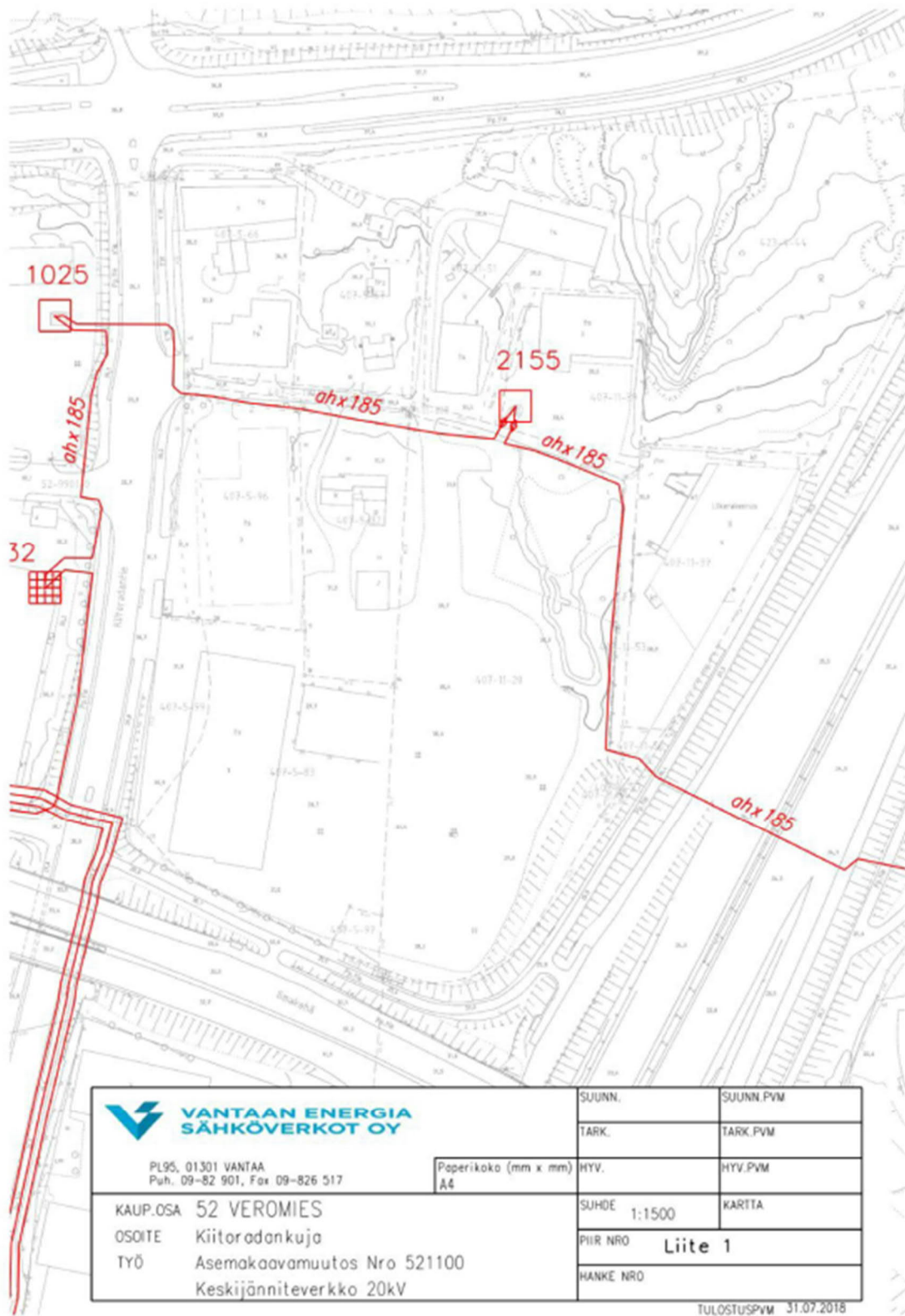
Kiitoradankujalla sekä kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1998 rakennettu DN250 jätevesiviemäri.

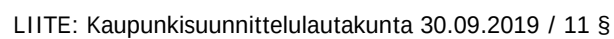
Alueen jätevedet johdetaan Tuusulantien alitse menevää runkoviemäriä pitkin Koivuhakaan. Viemärit laskevat Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta ne johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

#### Hulevesijärjestelmä



## Sähköverkko





### Ympäristöhäiriöt

Alueella on merkittävää lentomelua m1 ja m2. koska alue sijoittuu aivan kiitorata 1:n jatkeelle.

Myös Tuusulanväylän ja eteläpuolisen Ilmakehän liikennemelu sekä pienhiukkaspäästöt haittaavat alueen etelä- ja itäosissa.

Alueen maaperän puhtaudesta ei ole varmuutta, joten asia tulee tarkistaa aina rakennusluvan yhteydessä.

### Erityistoiminnat

Lentokentän läheisyys (lentoestekorkeudet) rajoittavat alueen rakentamista ja sen toimintaa.

#### 2.1.4 Maanomistus

Alueella on 5 maanomistajaa.

| Tunnus   | Maanomistaja             | Pinta-ala (ha) |
|----------|--------------------------|----------------|
| Katua    | Vantaan kaupunki         | 0,1188         |
| T        | Yksityiset maanomistajat | 2,1450         |
| LT       | Väylävirasto             | 0,0059         |
| Yhteensä |                          | 2,2697         |

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

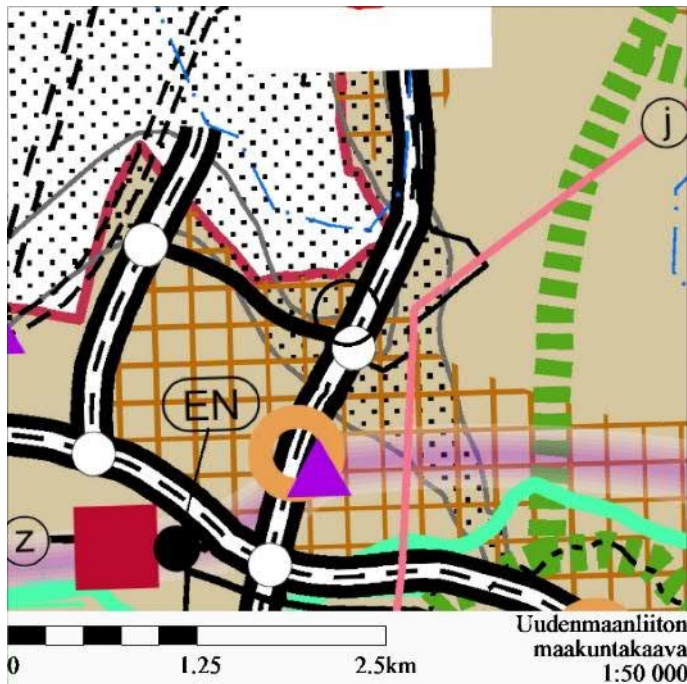
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.



## Maakuntakaava



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 Alue on tiivistettävää taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään.

Ale on myös osittain lentomelualuetta 2, jolla melutaso LDEN on yli 60 dBA ja osittain lentomelualueella 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA

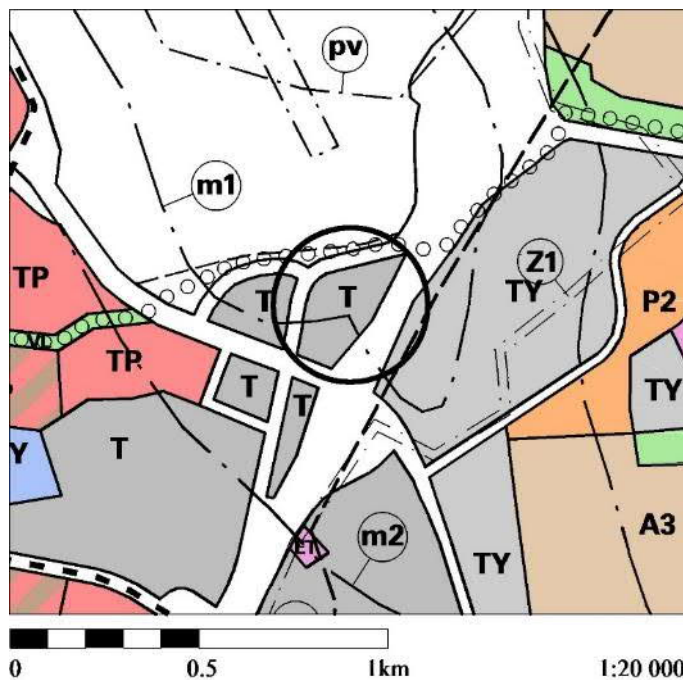
Kaava-alue rajautuu maakuntakaavassa osoitettujen moottoriväylän ja valtatie/kantatien kainaloon.

## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. 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



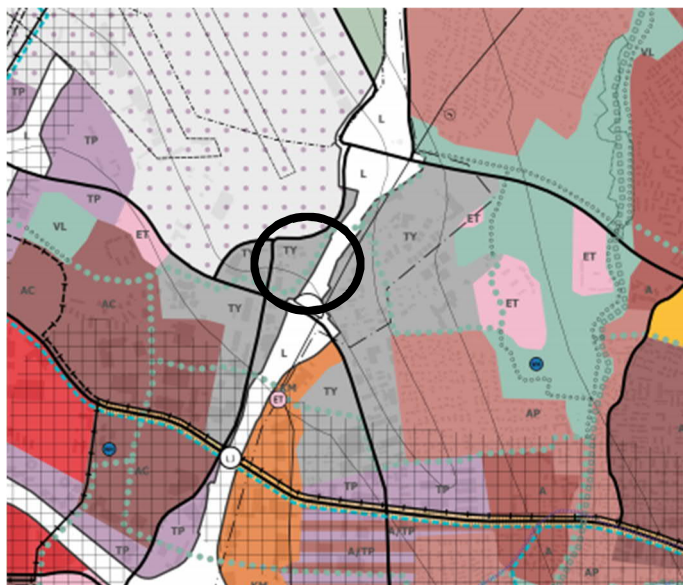
## Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja.

Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomelu-vyöhykkeillä 1 ja 2 (Lden yli60 dB ja Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

## Yleiskaava 2020



Yleiskaavaluonnoksessa, joka on ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 alue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

## Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

## Kaavarunko

Alueella on voimassa Vantaan kunnanvaltuuston 18.4.2016 hyväksymä Aviapoliksen kaavarunko nro 052200, missä alue on osoitettu työpaikka-alueeksi.



Ote Aviapolis kaavarungosta

### Merkinnät ja määräykset

- Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue
- Asumisvaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue
- Intensivinen työpaikka-alue
- Työpaikka-alue
- Palvelujen alue
- Yleisömaagneetti
- Virkistysalue
- Vahva kaupallinen julkisivu
- Kiinnostavuuden kehä
- Korttelipuisto
- Viheryhteys
- Liikkumisen yhteys
- Eritasoliittymä
- Runkolinjapysäkki
- Kehäradan sisäänkäynti
- Mahdollinen lentoradan asema
- Yhteystarve
- Kehitettävä puroympäristö
- Varaus palveluille
- - - Suunnittelualue
- ▨ Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus
- ☆ Laadun paikka
- ⊖ Lentomeluvyöhyke 2

## Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

### Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaava nro 520100 Veromies 1 (YM 2.9.1988)

Korttelit 52252 ja 52255 olivat aikanaan mukana Veromies 1 asemakaavassa nro 520100, mutta alue rajattiin pois viimeisessä käsittelyvaiheessa, koska kaikkien maanomistajien kanssa ei päästy sopimukseen kaavoituskorvauksista.

Tälle alueelle on myönnetty lupia rakentamiselle vuosina 1950, 1951, 1956, 1961, 1967, 1980, 1984, 1986, 1988, 1991 alueella olevia teollisuus ja varastokiinteistöjä on peruskorjattu ja niille on myönnetty myös rakennuslupia.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

- kaavoituspyyntö tila 407-5-67 saapui kaupungille 1.9.2017.

- Kaavatyö otettiin kaavoitusohjelmaan 2018

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asemakaavalle 26.7.2018.
- toinen kaavoituspyyntö tilat 407-5-82, 407-5-83, 407-5-97, 407-5-99 ja 407-11-20 saapui kaupungille 9.11.2018.
- Muilta Kiitoradankujan varren maanomistajilta ei ole kaavoituspyyntöä.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.3.1 Osalliset

alueen maanomistajat

naapurit

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

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

Mielipiteet:

- hakijat
- -naapurit ovat huolissaan kiinteistöjensä autopaikkojen häviämisestä kaavaan suunnitellun Kiitoradan kujan leveyden takia.
- Finavia huomauttaa, että kaavassa on huomioitava lentoaseman lähestymisvalopylvään huolto yhteys, joka nyt kulkee Junkersintien kevyenliikenteen väylän kautta. Edelleen tulee huomioida lentoaseman esterajoitukset.
- Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä Caruna Oy:n sähköverkkoa. Vantaan Energia Oy:n maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida kaavassa. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaa kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- HSY huomauttaa, että vesijohtolinjat tulee huomioida kaavassa ja mikäli niitä joudutaan tulevaisuudessa siirtämään, tulee siirto tehdä yhteistyössä HSY:n kanssa.
- Vantaan kaupungin museo ehdottaa, että historiallinen teilauspaikka huomioitaisiin nimistön suunnittelussa ja paikalle voisi pystyttää esim. opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Osallisten mielipiteiden huomioiminen:

- Kiitoradankuja on leveydeltään kadun länsipäässä runsaat 12 m ja noin 39 metrin matkalta itä päästä 17 metriä leveä. Levennykselle osoitetaan mm. naapurikiinteistöjen autopaikkoja.
- Kaavassa on määräys ilmailuliikenteen esterajoituksesta, joka on kaava-alueen kohdalla +100 metriä merenpinnasta, joten mikään rakennus, rakenne tai laite ei saa läpäistä tätä esterajoitusta.



- Jäte-, hule-, vesijohdot sekä kaukolämpöputki sijaitsevat katualueella. Kaavaan on varattu alue maanalaista johtoa varten korttelin 52252 tonttien 1 ja 3 itäreunaan.
- Voimassaolevassa kaavassa kortteleiden 52253 ja 52251 välissä oleva katu on nimetty Teilimäeksi, mikä on muistona hirttopaikasta.

Muut vuorovaikutustavat:

- Kokous 7.11.2017 oli aloituskokous, johon oli kutsuttu kaikki Kiitoradankujan varrella olevien kiinteistöjen maanomistajat sekä Vantaan kaupungin että Finavian edustajat. Paikalla oli edustettuna neljän kiinteistön omistajat.
- Kaikille maanomistajille lähetettiin kutsukirje 10.1.2018, jossa pyydettiin kokoukseen 17.1.2018 keskustelemaan kaavatyön sisällöstä ja sen merkityksestä maanomistajille. Paikalle saapui 2 maanomistajaa 23.1.2018.
- Kokous 23.5.2018 oli kaupungin eri asiantuntijoiden kanssa käyty kokous.
- Kokous 31.1.2019. Paikalle oli kutsuttu hakijat 3 kpl ja kaupungin asiantuntijoita. Sovittiin, että jatketaan kaavan valmistamista yhteistyössä kolmen maanomistajan/hakijan kanssa kaavaverisolla, jossa olisi mukana vain nämä kolme maanomistajaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

### 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.

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

Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima ja laatutaso.

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

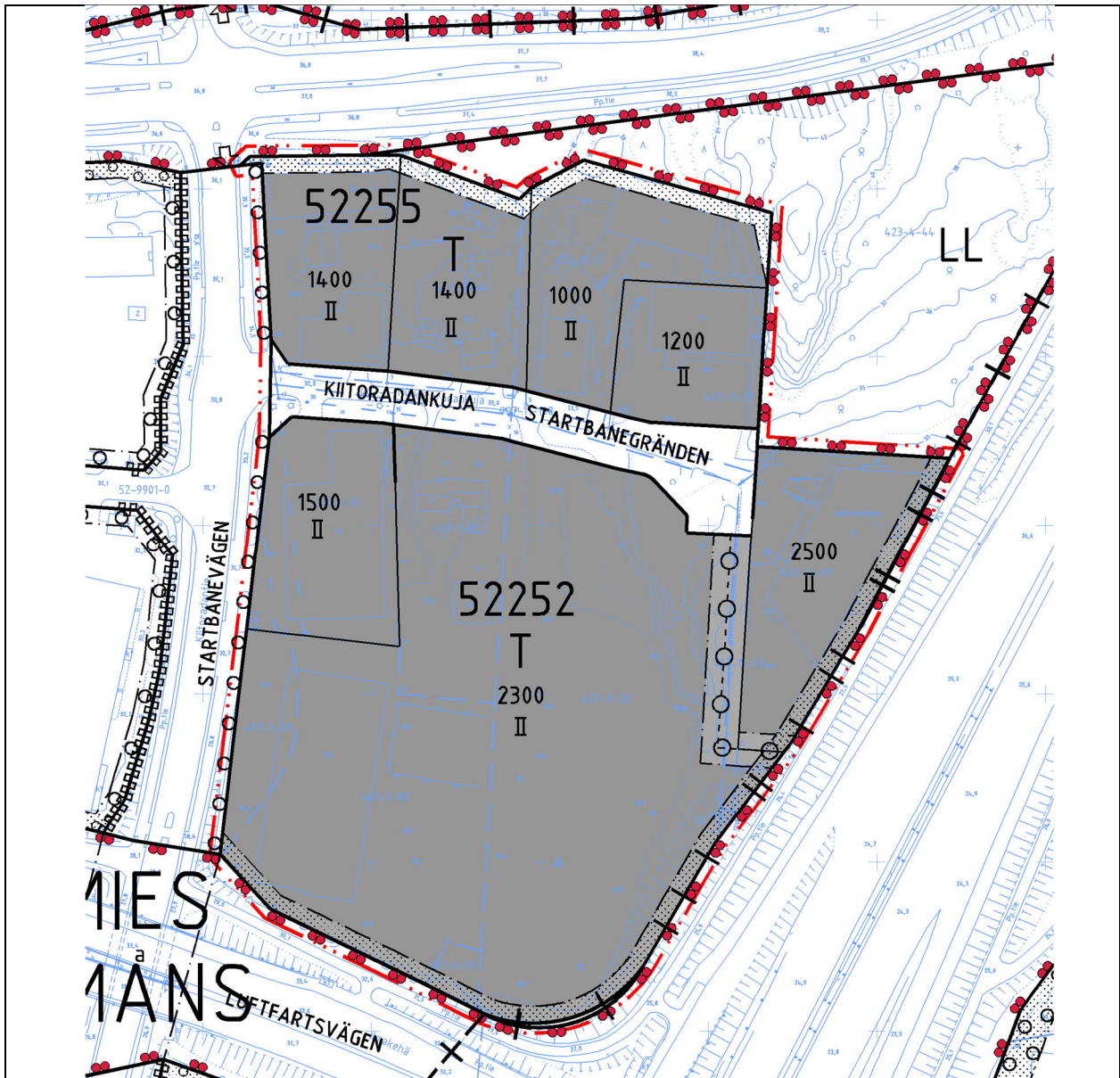
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.



## 3.4.2 Muut tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada rakennuslupa rakentamiselle.

## 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



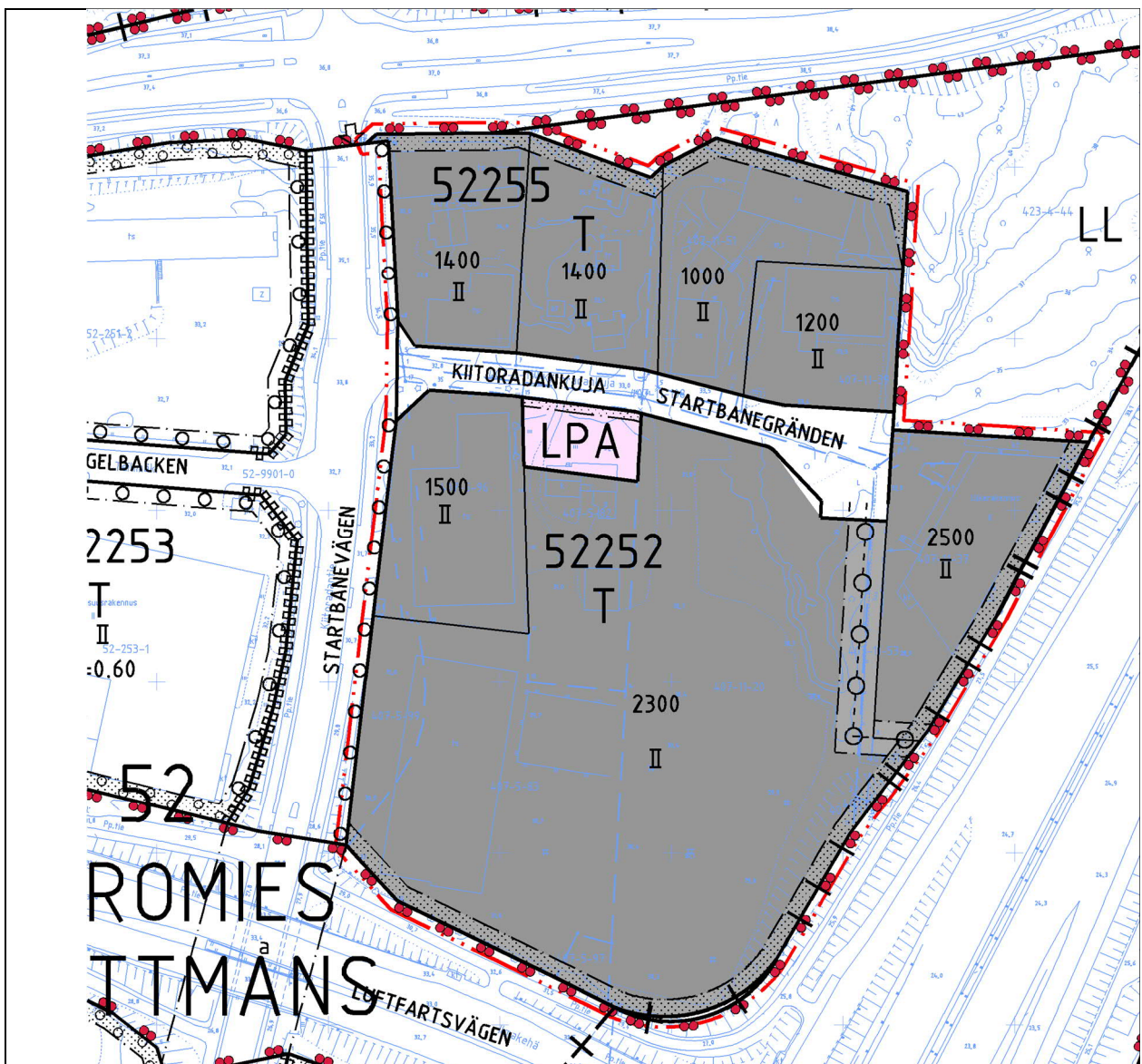
## Vaihtoehto 1

Kiitoradankujan leveys on 15,5 m. Katualue osoitetaan normaalia leveämmäksi, jotta osa kiinteistöiltä poistuvista asiakaspaikoista voidaan korvata kadunvarsipaikoilla Kiitoradankujan eteläreunassa.

T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja ja varastotiloja. Myös toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimitilat ja työpaikkaruokailutilat ovat sallittuja.)

II = Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä.

luku esim. 1400 = Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. (rakennusoikeudet tarkentuvat työn edetessä)



#### Vaihtoehto 2

Kiitoradankujan leveys on 12,5 m. Kiinteistöjen tarvitsemia autopaikkoja voidaan voisi sijoittaa myös LPA-alueelle.

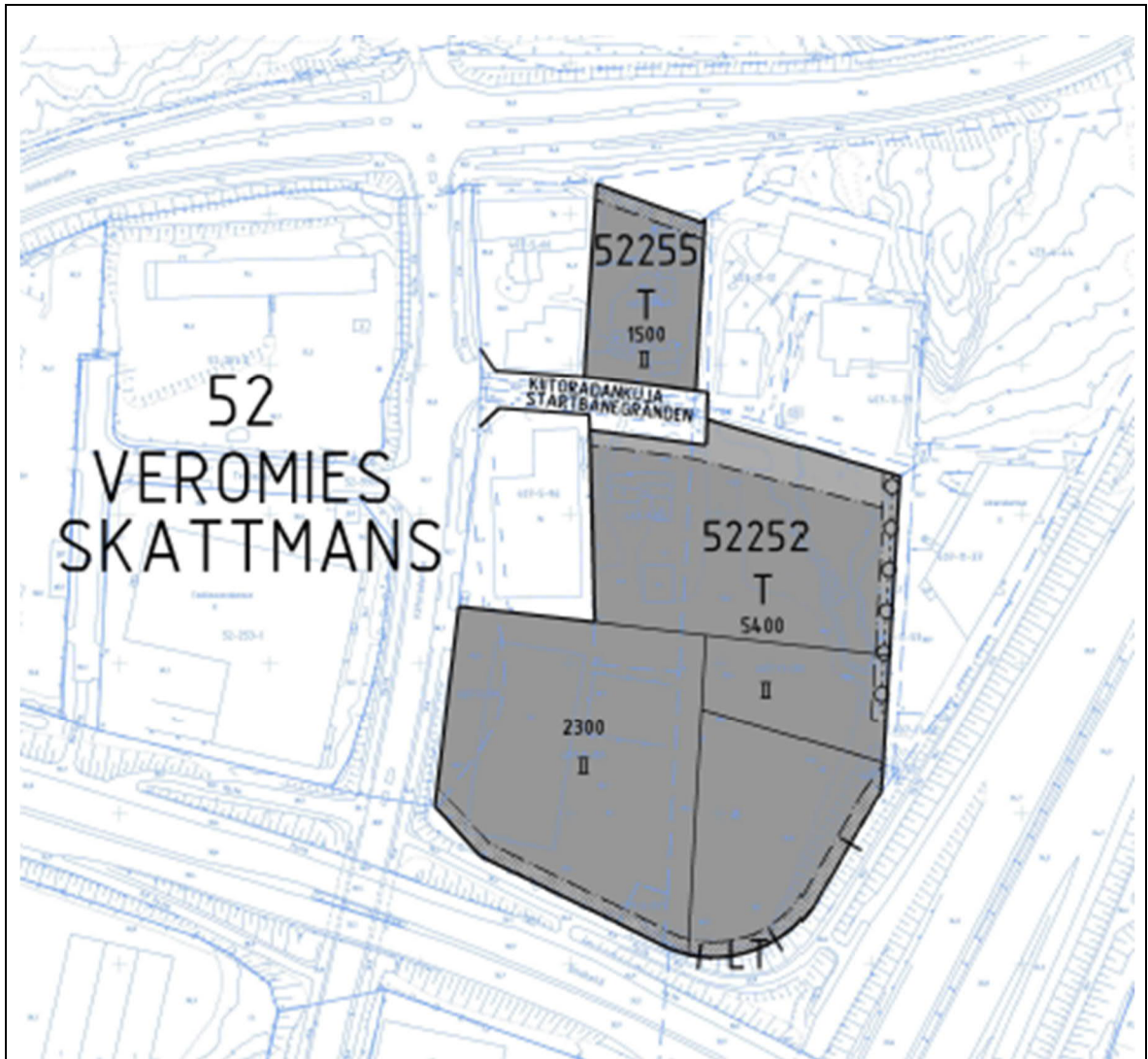
T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja ja varastotiloja. Myös toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimitilat ja työpaikkaruokailutilat ovat sallittuja.)

LPA = Autopaikkojen korttelialue.

II = Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä.

luku esim. 1400 = Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. (rakennusoikeudet tarkentuvat työn edetessä)





### Vaihtoehto 3

Kiitoradankujan leveys on 12,5 m Kiitoradantieltä Kiitoradankujalle tultaessa on kiinteistöjen 92-407-5-66 ja 92-407-5-96 pysäköintipaikat rakennettu liian lähelle katualuetta. Niitä ei voida uuden katusuunnitelman mukaan enää käyttää, vaan näille tonteille syntyvää pysäköintipaikkajetta korvataan Kiitoradankujan varteen toteutettavilla kadunvarsipaikoilla. Kadunvarsipaikat toimivat erinomaisesti kiinteistöjen asiakaspaikkoina.

T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja ja varastotiloja. Myös toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimitilat ja työpaikkaruokailutilat ovat sallittuja.)

II = Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä.

Rakennusoikeuksien määrä on määritelty hakijoiden rakentamisen tarpeen mukaan.

### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valittiin vaihtoehto 3.

Vaihtoehtojen 1 ja 2 kaavaratkaisuissa mukana olevien kiinteistöjen kaikilla omistajilla ei ollut tarvetta asemakaavoittaa aluetta, sillä heillä ei ollut rakentamiselle tarvetta.

Vaihtoehdossa 3 on mukana vain kaavaa hakeneiden maanomistajien kiinteistöt, Vantaan kaupungin omistama Kiitoradankujalla sijaitseva kiinteistö sekä Väylävirastolle kuuluva suikale Tuusulanväylän vieressä.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava sijoittuu Kiitoradantien ja Tuusulanväylän sekä Ilmakehän ja Ilmailutien väliselle alueelle. Alueen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastoaluetta. Alueesta on rakennettu vain ositteessa Kiitoradantie 7 oleva 2090 k-m<sup>2</sup> käsittävä vuonna 1980 valmistunut teollisuus- ja tuotantorakennus. Alueen kehittäminen ei voi jatkua ilman asemakaavaa. Kaupungin velvollisuus on laatia alueelle asemakaava ja huolehtia alueen kunnallistekniikka kuntoon.

Asemakaavalla päivitetään alueen nykyinen rakennuskanta sekä luodaan uutta rakennusoikeutta rakentamattomille osille.

Mm. alueella toiminut laaja pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastotoiminnan alueeksi.

Kiitoradankujalle osoitetaan riittävä katualue, jotta alueelle jo rakennettu kunnallistekniikka voidaan täydentää ja turvallinen katualue rakentaa.

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaavassa on annettu tonttikohtaiset rakennusoikeudet, joiden määrä perustuu tonttien omistajien arvioimaan tulevaan rakennusoikeuden tarpeeseen.

Rakennuksiin saa rakentaa enintään kaksi kerrosta.

Kiitoradankujan katualue on kiinteistöjen 407-5-66 ja 407-5-96 kohdalla 12 metriä leveä ja kaavan kortteleiden 52252 tontin 1 ja 52255 tontin 1 kohdalla 17 metriä. Katualueen leveämmälle osalle on tarkoitus osoittaa kadunvarsipysäköintiä.

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava-alueen rakennukset noudattavat ympäröivien kaava-alueiden mukaista rakentamistapaa ja mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuuri on vaatimatonta ja asiallista.

Tuusulanväylälle ja Ilmakehän suuntaan vaaditaan arkkitehtuurilta näyttävyyttä ja laatua.

Uudet hulevesimääräykset sekä viherkerroin tulee vaikuttamaan alueen vihreän määrään.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia, omaa toimintaa palvelevia sosiaali- ja työtiloja 10% kokonaisrakennusoikeudesta sekä rakennuksien yhdistelmiä.

#### 4.3.1 Korttelialueet

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia, omaa toimintaa palvelevia sosiaali- ja työtiloja 10% kokonaisrakennusoikeudesta sekä rakennuksien yhdistelmiä.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelin sisäiset pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteeseen sekä istutettavilla alueen osilla tulee olla puita ja pensaita.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueella tulee rakenteellisin tai muin toimenpitein hidastaa hulevesien virtausta ja imeyttää kattovesiä maaperään.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Tuusulanväylä ja Ilmakehän suuntaan arkkitehtuurin tulee olla näyttävää ja laadukasta.

Autopaikkatarve määritellään käyttötarkoituksen mukaan rakennusluvan yhteydessä.

#### 4.3.2 Muut alueet

Kiitoradankujan katualue.

LT-aluetta on kaavassa pieni aikaisemmin kaavoittamaton Tuusulanväylään kuuluva suikale.

### 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 liikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

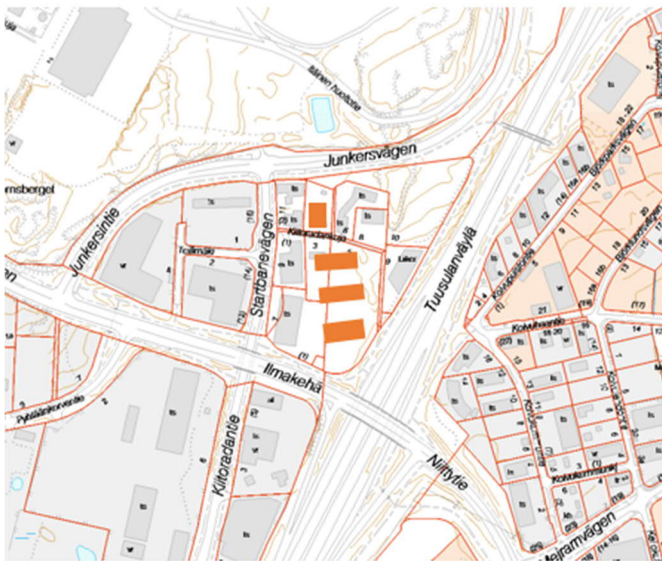


#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Veromiehen rakenne ja kehitys

Kiitoradankujan asemakaava täydentää Veromiehen alueen työpaikkarakentamisen määrää ja laa-  
tua. Se edustaa tyypillistä Veromiehen logistiikka-aluetta, eikä voi lentokentän läheisyydestä joh-  
tuen olla muuta maankäyttöä. Alueen liikenneyhteydet ovat käyttötarkoitukseen nähden loistavat  
ja näkyvyys Tuusulanväylälle hyvä.

##### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Veromiehen kaupun-  
ginosaan Kiitoradantien ja Tuusulan-  
väylän väliin. Se on Veromiehen  
pohjoisin kortteli, jonne on mahdol-  
lista rakentaa. Ratkaisu edistää Vero-  
miehen työpaikka-alueen täydennys-  
rakentamista ja luo tiivistä ja teho-  
kasta, kaupunkirakennetta.

##### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen rikkonaista ja hajanaista kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrat-  
tuna joka tapauksessa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja uusi moderni raken-  
taminen erottuu edukseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät silti raken-  
nuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin tavoitteet saavutetaan.

##### Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy nykyiset työpaikat ja uusia työpaikkoja alueelle tulee muutama. Alueelle ei tule uu-  
sia asukkaita mutta uudet teollisuus- ja varistorakennukset voivat sisältää mm. työmaaruokailua  
tms. pienäpalvelua. Työpaikat ovat saavutettavissa hyvin, autolla, joukkoliikenteellä tai pyöräillen,  
joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

##### Taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä. Kaavoituksella lisätään teollisuus, varasto- ja työ-  
paikka-aluetta noin 7100 k-m<sup>2</sup> ja aluetta saadaan tehostettua ja uudistettua sekä lisättyä työpaik-  
kamahdollisuuksia.

Uutta katua rakennetaan noin 75 metriä.

Maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella ja  
luovuttavat maata katualueeksi.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia toimijoita joka tavallaan monipuolistaa alueen sosiaalista ympäristöä.

### Virkistys

Kaava-alue ei sisällä virkistysalueita tai -toimintaa.

### Liikenne

Alueen liikenteeseen kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus, sillä asemakaava laaditaan pääosin jo olemassa olevien toimintojen alueelle ilman suuria muutoksia. Kaavan mukana tulevat leveämpi katualue mahdollistaa selkeämmät liikennejärjestelyt sekä erillisen jalkakäytävän ja kääntöpaikan rakentamisen.

Kaavaratkaisuun vaikuttaa huomattavasti se, että Kiitoradankuja on nykyisellään liian kapea tieyhteys alueelle. Kiitoradantieltä Kiitoradankujalle tultaessa on kiinteistöjen 92-407-5-66 ja 92-407-5-96 pysäköintipaikat rakennettu liian lähelle katualuetta. Niitä ei voida uuden katusuunnitelman mukaan enää käyttää, vaan näille tonteille syntyvää pysäköintipaikkavajetta korvataan Kiitoradankujan varteen toteutettavilla kadunvarsipaikoilla. Kadunvarsipaikat toimivat erinomaisesti kiinteistöjen asiakaspaikkoina.

### Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Tontin puolella sijaitsevalle vesihuollolle on kaavaan varattu riittävä rasitealue.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua pintaa.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

### 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.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat teollisuus- ja varastokorttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaava-aluetta on tarkasteltu kolmen erilaisen katu/ pysäköintijärjestelyn kautta.

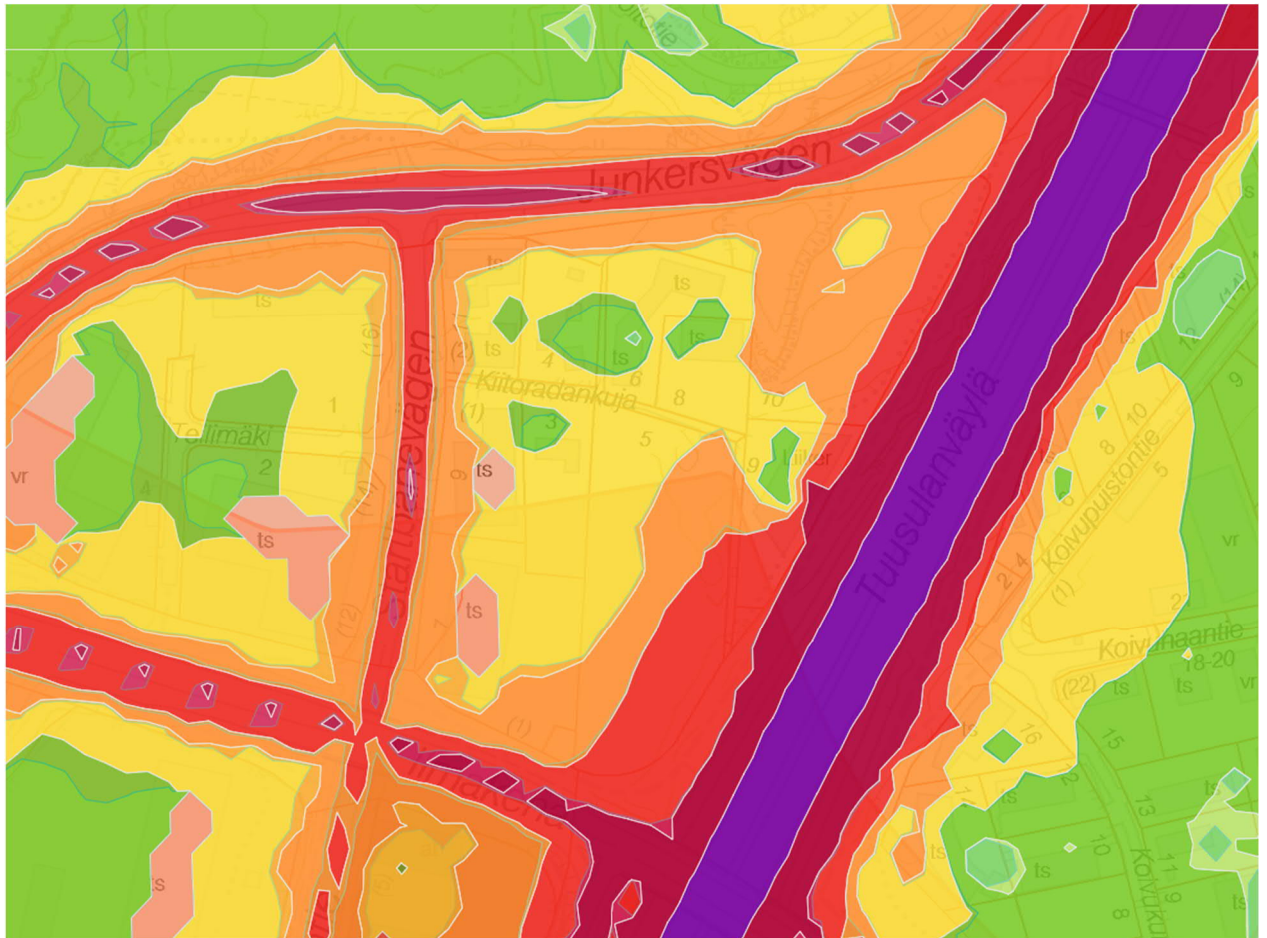
Ensimmäisessä ja kolmannessa ratkaisussa Kiitoradankujan varteen voidaan järjestää kadunvarsi-pysäköinti kadun eteläreunaan. Toisessa vaihtoehdossa pysäköintipaikkoja ohjataan erilliselle LP-alueelle.

Kaikki vaihtoehdot ovat ilmastonmuutoksen kannalta samanlaisia.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

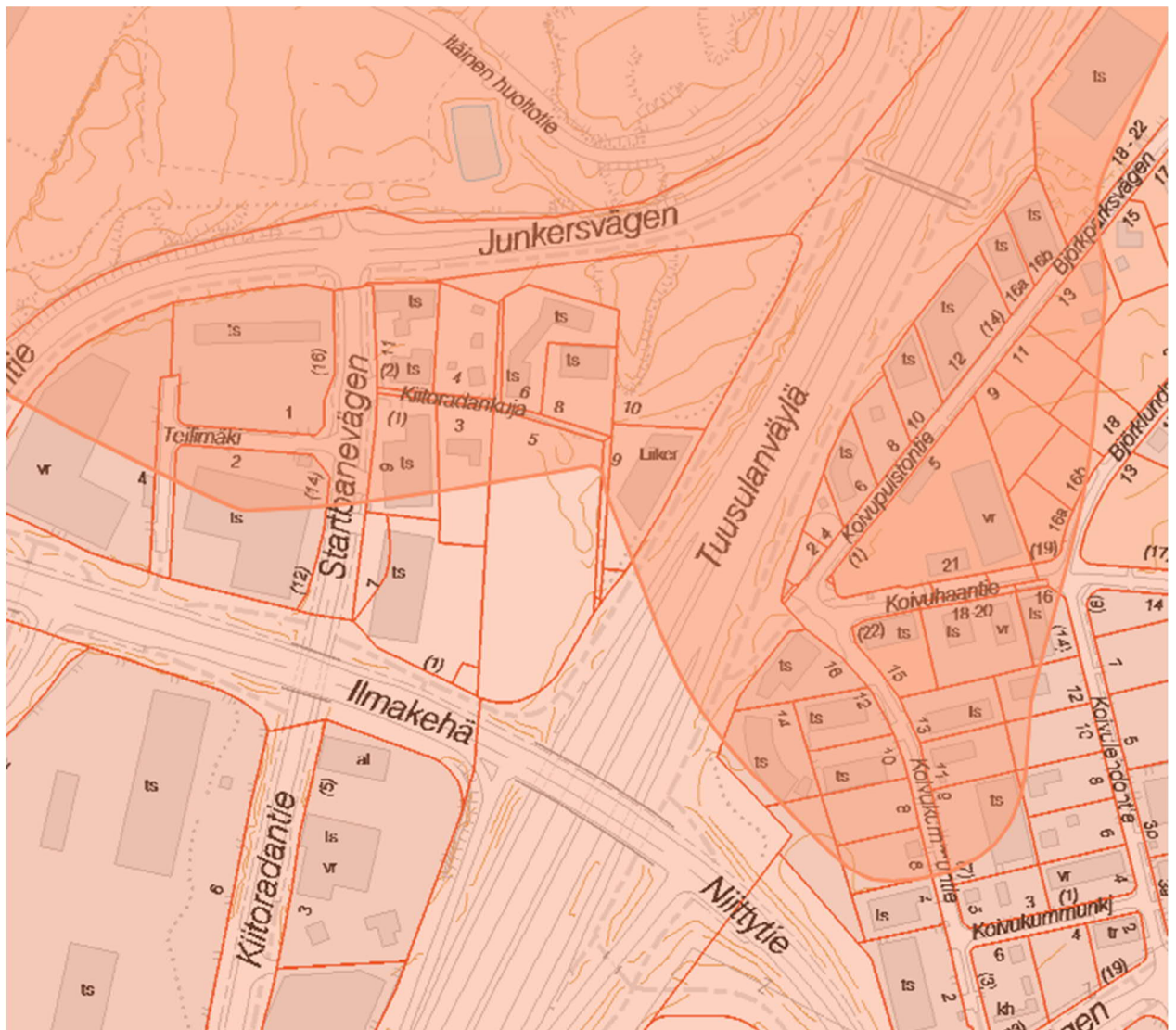
Ympäristöhäiriöitä ei kaava-alueella voida vähentää, vaan kääntäen ne rajoittavat huomattavasti alueen tulevaa maankäyttöä. (liikennemelu, lentomelu, saastuneet maa-alueet)

##### Tieliikennemelu



Vuoden 2016 mittauksen mukaan tiemelun teiden läheisyydessä on suurimmillaan päivällä 70-75 dB ja yöllä 65-70 dB. Alueen keskiosassa tiemelun määrä on vastaavasti päivällä 60-65 dB ja yöllä 55-60 dB. Alueen pohjoisosassa on muutama kohta, jossa tiemelun määrä ei ole merkittävää (kuvassa vihreät alueet).

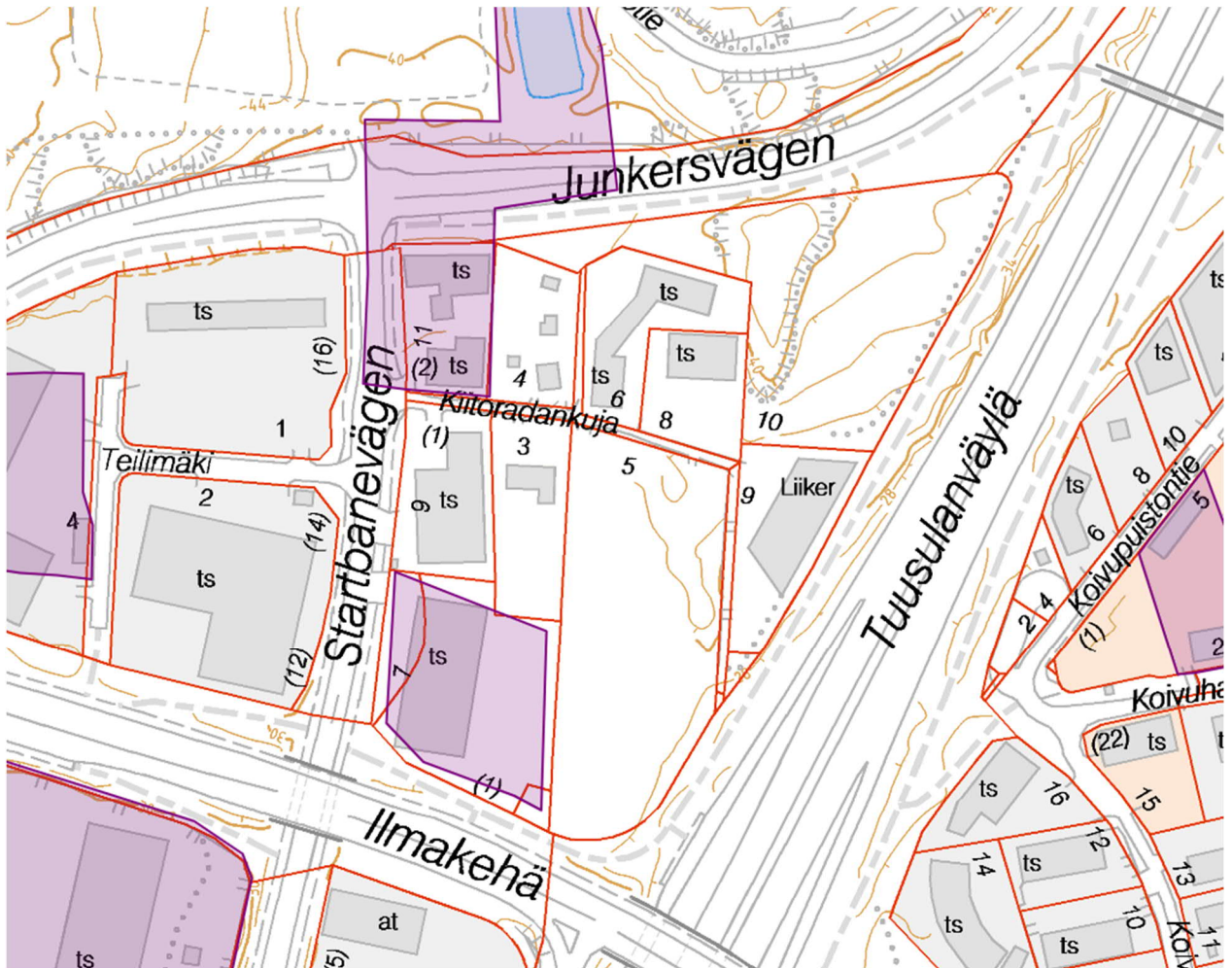
## Lentomelu



Kuvassa tummemmalla on merkitty lentomeluvyöhyke Lden 60 dB. Vaaleammalla on vastaavasti lentomeluvyöhyke Lden 55 dB.



## Pilaantuneet maat



Kaava-alueella ja sen lähistöllä olevat pilaantuneet maat on merkitty karttaan violetilla värillä.

#### 4.5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi kaavamuutosta hakeneiden kiinteistöjen osalta, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Kiitoradankujan asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole kaupungin rakentamishjelmissä, koska alueella on jo kertaalleen rakennettu kunnallistekniikka.

Lisää kuva kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, liikenne-, vesihuolto- tai lähiympäristösuunnitelmista tähän tai kohtaan 9.



## 5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Alueen maanomistajat  
Megahub konsulttina.

Vantaan kaupunki:  
Kaupunkisuunnittelu:

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Anitta Pentinmikko | aluearkkitehti 31.10.2018 asti        |
| Merja Häsänen      | aluearkkitehti va. 1.11.2018-2.1.2019 |
| Johanna Rajala     | aluearkkitehti 2.1.2019 lähtien       |
| Anna-Liisa Vanhala | kaavoitusteknikko                     |
| Elina Ekroos       | maisema-arkkitehti                    |
| Mikko Järvi        | kaavoitusinsinööri                    |

Kuntatekniikan keskus:

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Pirjo Luomala | vesihuollon suunnittelu |
| Jarmo Pajunen | liikenneinsinööri       |
| Jenny Holm    | liikennesuunnittelu     |

Kiinteistöt ja asumine:

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
|-------------------|-----------------|

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 30. päivänä syyskuuta 2019.

Anna-Liisa Vanhala  
kaavoitusteknikko

Johanna Rajala  
aluearkkitehti

## 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                       |                                      |            |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa            | Täyttämispvm                         | 17.09.2019 |
| Kaavan nimi                         | 521100 Kiitoradankuja |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                       | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                       | Vireilletulosta ilm. pvm             | 26.07.2018 |
| Hyväksymispykälä                    |                       | Kunnan kaavatunnus                   | 092521100  |
| Generoitu kaavatunnus               |                       |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 2,2697                | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 2,2697     |
| 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> | 2,2697         | 100,0         | 9200                          | 0,41          | 2,2697                    | 9200                                    |
| A yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      | 2,1450         | 94,5          | 9200                          | 0,43          | 2,1450                    | 9200                                    |
| V yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 0,1247         | 5,5           | 0                             |               | 0,1247                    | 0                                       |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

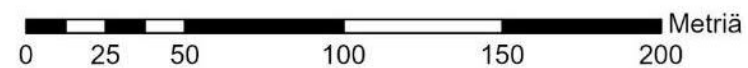
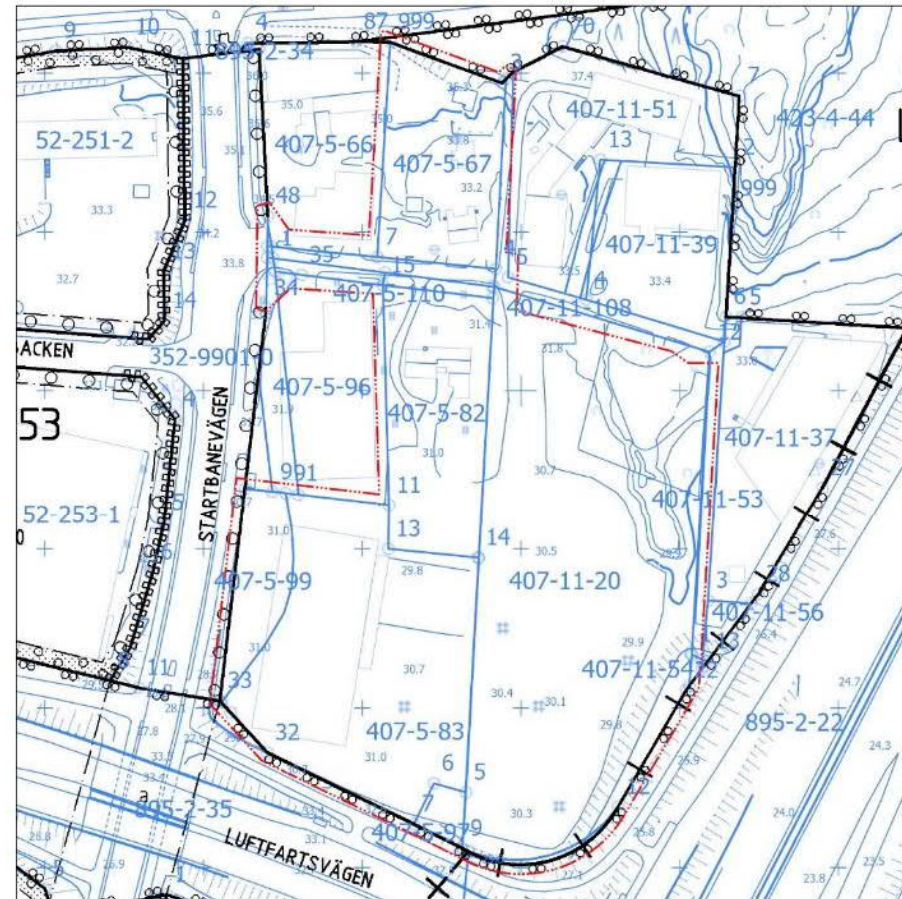
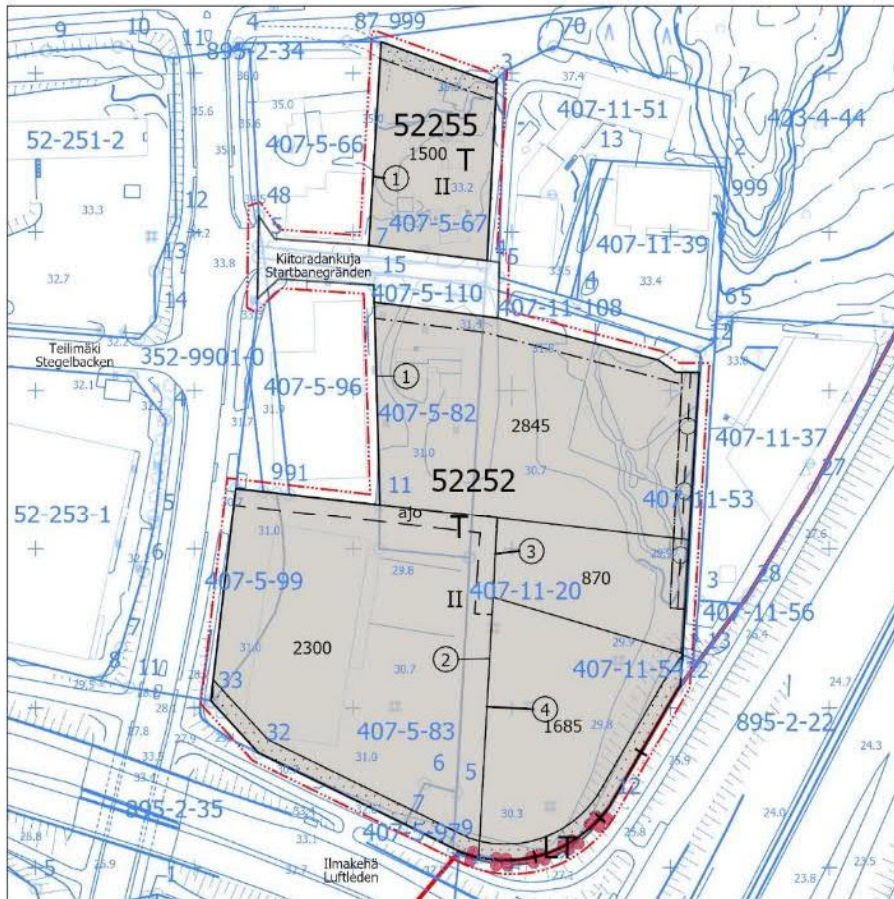
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset [lkm] | Suojeltujen rakennusten muutos [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>2,2697</b>     | <b>100,0</b>     | <b>9200</b>                      | <b>0,41</b>      | <b>2,2697</b>                | <b>9200</b>                                |
| A yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| T yhteensä      | 2,1450            | 94,5             | 9200                             | 0,43             | 2,1450                       | 9200                                       |
| T               | 2,1450            | 100,0            | 9200                             | 0,43             | 2,1450                       | 9200                                       |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      | 0,1247            | 5,5              | 0                                |                  | 0,1247                       | 0                                          |
| Kadut           | 0,1188            | 95,3             | 0                                |                  | 0,1188                       | 0                                          |
| LT              | 0,0059            | 4,7              | 0                                |                  | 0,0059                       | 0                                          |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

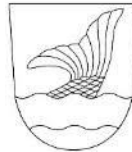
## 7. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET





|                                            |                  |                                                     |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer |
| 521100                                     | 30.9.2019        | 687499                                              |

Vantaan kaupunki  
**KIITORADANKUJA**



Vanda stad  
**STARTBANEGRÄNDEN**

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Stadsdel 52, SKATTMANS

Asemakaava  
Korttelit 52252 ja 52255 sekä katua ja yleisen tien aluetta.

Detaljplan  
Kvarteren 52252 ja 52255 samt gatu och alman väg.

Tonttijako  
Korttelit 52252 ja 52255  
1:2000

Tomtindelning  
Kvarteren 52252 och 52255  
1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



#### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tontin pääkäyttötarkoitustapalvelevia sosiaali-, toimisto- ja työtiloja saa olla enintään 20% kokonaisrakennusoikeudesta.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelin sisäiset pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteeseen sekä istutettavilla alueen osilla tulee olla puita ja pensaita.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueella tulee rakenteellisin tai muin toimenpitein hidastaa hulevesien virtausta ja imeyttää kattovesiä maaperään.

Autopaikkatarve määritellään käyttötarkoituksen mukaan rakennusluvan yhteydessä.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiiotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Tuusulanväylä ja Ilmakehän suuntaan arkkitehtuurin tulee olla näyttävää ja laadukasta.



Yleisen tien alue.

#### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får byggas industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa. Av tomtens total byggnadsrätten kan vara 20% sosial-, kontors- och arbetslokaler.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot flyg- och trafikbuller ska i kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmens ytterhölje vara minst 35 dB.

De områden i kvarteren som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används om trafikområde samt på delar av området som bör planteras skall finnas träd och buskar.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

På kvartersområdet skall dagvattenflödet bromsas upp genom konstruktionsmässiga eller andra åtgärder och takvattnet absorberas av marken.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglov.

Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservstartbanan.

Mot Tusbyleden och Luftleden arkitektur ska vara imponerande och hög kvalitet.

Område för allmän väg.



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Kaupunginosan raja.                                                                                                                                                                                                                          | Stadsdelsgräns.                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                                                                                     | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.                                                                                                                                                                                                        |
|    | Osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                             | Gräns för delområde.                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                      | Riktgivande gräns för område eller del av                                                                                                                                                                                                         |
|    | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.                                                                                                                                                                                       | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.                                                                                                                                                                                                |
| 12                                                                                  | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                                                                                                        | Stadsdelsnummer.                                                                                                                                                                                                                                  |
| VANT                                                                                | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                                                                                                          | Stadsdelens namn.                                                                                                                                                                                                                                 |
| KATU                                                                                | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                                                                        | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                                                                                                                                            |
| 123                                                                                 | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                                            | Kvartersnummer.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1234                                                                                | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                                                       | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                                                           |
| IV                                                                                  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                                            | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.                                                                                                                                           |
| ALUE                                                                                | Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.                                                                                                                                                                                       | Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.                                                                                                                                                                                |
|    | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                                                      | Del av område som skall planteras.                                                                                                                                                                                                                |
|    | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.                                                                                                                                                                                           | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.                                                                                                                                                                                              |
|    | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                 | Byggnadsyta.                                                                                                                                                                                                                                      |
|   | Katu.                                                                                                                                                                                                                                        | Gata.                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                        | Riktgivande körförbindelse inom området.                                                                                                                                                                                                          |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen                                                                                                                                                                                                     | Del av område reserverad för underjordisk                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              | För ledning reserverad del av område.                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | <p><b>TONTTIIAKO</b><br/>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijaako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.</p> <p>Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala<br/>Kaupunkisuunnittelu</p> | <p><b>TOMTINDELNING</b><br/>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p> <p>Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö<br/>Stadsplaneringen</p> |

Johanna Rajala  
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda <Päiväys>

Kimmo Junttila  
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

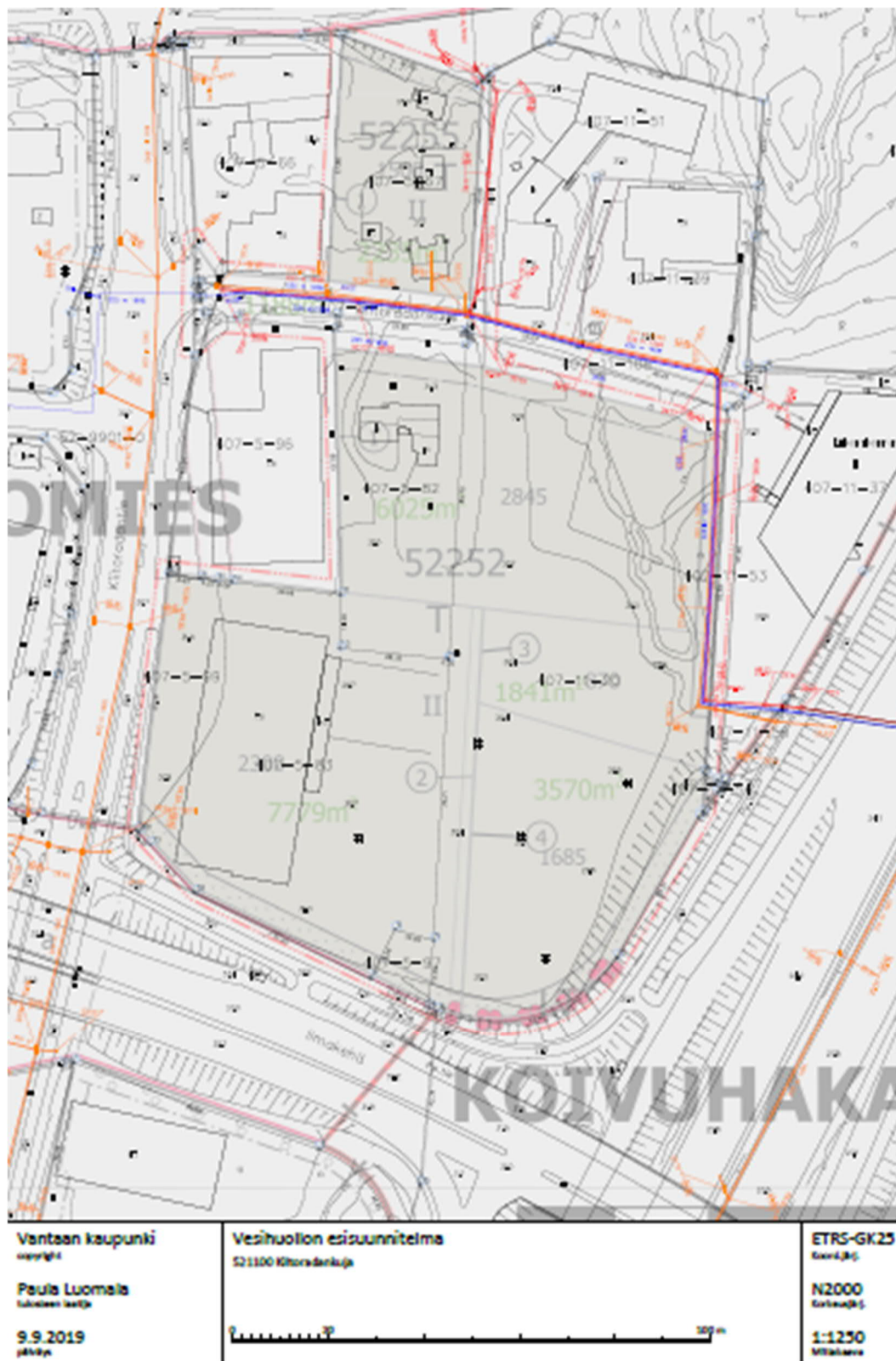
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Godkänd av stadsfullmäktige

## 8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO





12 §

**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus  
määräalan luovutuksesta / Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 / asemakaavamuutos 521100 /  
AK**

VD/7127/10.00.01.05/2019

AK/HW/JK/MVa/AVP

Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavamuutosta Veromiehen (52.) kaupunginosassa Kiitoradankujalle. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saada alueelle asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista. Asemakaavamuutoksessa Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4:n omistaman kiinteistön asemakaavaksi tulee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 omistaa asemakaavan muutosalueella sijaitsevan kiinteistön 92-407-5-67. Asemakaavamuutoksen yhteydessä Kiitoradankujan katualuetta ja kunnallistekniikkaa uudistetaan. Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 maksaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 40 500 euroa. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallisteknisen rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta asemakaavamuutokseen nro 521100.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 521100 Veromiehessä sijaitseville Yhtiön kiinteistölle 92-407-5-67 on tarkoitus saada asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista. Asemakaavamuutoksella Yhtiön omistaman kiinteistön asemakaavaksi tulee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 40 500 euroa. Asemakaavan muutoksen nro 521100 tultua voimaan Kaupunki rakentaa Kiitoradankujan katualueen ja kunnallistekniikan 18 kuukauden kuluessa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 116 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tilasta 92-407-5-67. Luovutus on vastikkeeton.

Sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä A1. Määräalojen vaihdon sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä B1.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 12**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 521100 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 521100 on tullut voimaan, ja



- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

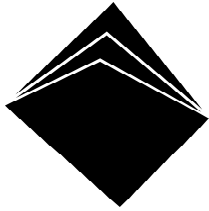
- Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B1. Kartta maa-alueiden luovutuksesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

**Lisätiedot:**

Projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043-8248831,  
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040-7337447  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 521100, Kiitoradankuja (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja
- B. esisopimus määräalan luovutuksesta.

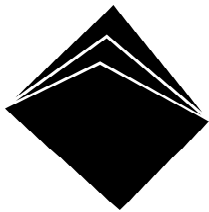
## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vantaan kaupunki ja yksityinen maanomistaja ovat hakeneet asemakaavamuutosta Kiitoradankujalle. Tarkoituksena on saada alueelle asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista.

Kaavamuutoksessa Kiitoradankujaa uudistetaan rakentamalla katualuetta ja kunnallistekniikkaa.

Kaavamuutoksen yhteydessä Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 luovuttaa Vantaan kaupungille määräalan omistamastaan tilasta. Luovutettava alue tulee asemakaavamuutoksessa katualueeksi.





## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 (Y-tunnus: 2824057-5)  
c/o Heikki Hakala  
Murskaamonkuja 4  
04300 Tuusula  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

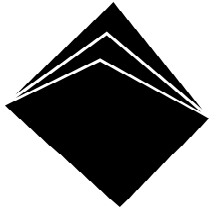
- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta tilasta 92-407-5-67 sekä Kaupungin omistamasta tilasta 92-407-5-110 (jäljempänä "Sopimusalue"). Kaupunki tekee erillisen maankäyttösopimuksen tilan 92-407-5-67 omistajan kanssa. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavamuutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Kaupunki toteuttaa Kiitoradankujan yhteistyössä HSY:n kanssa seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Kaupunki rakentaa Kiitoradankujan katualueen ja kunnallistekniikan 18 kk kuluessa.
  - Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen tontin viimeistelytyöiden kanssa.

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 40 500 euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.



4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

## 5. Vakuudet

5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 40 500 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka palautetaan, kun korvaus on suoritettu.

## 6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

6.1 Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 7. Sopimuksen muuttaminen

7.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

## 8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

## 9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

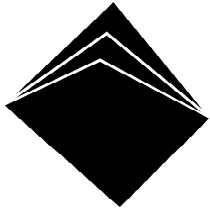
9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

9.2 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.

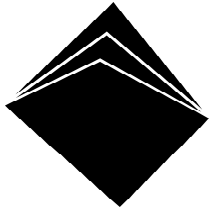
## 10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.



- 
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄÄLAN LUOVUTUKSESTA

### B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

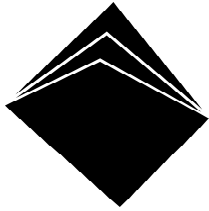
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

### B. II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu [päättöksentekoeiin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnunero].

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Luovuttaja           | Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4 (Y-tunnus: 2824057-5)<br>c/o Heikki Hakala<br>Torpanniityntie 5<br>04390 Jäniksenlinna<br>(jäljempänä "Yhtiö")                                                                                                                                                             |
| Luovutuksensaaja     | Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7<br>01300 Vantaa<br>(jäljempänä "Kaupunki")                                                                                                                                                                                                           |
| Luovutuksen kohde    | Noin 116 m <sup>2</sup> :n suuruinen määrääla Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-407-5-67 (jäljempänä "Määrääla").<br><br>Määrääla on osoitettu Asemakaavamuutoksessa Kiitoradankujan katualueeksi.<br><br>Määrääla on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1). |
| Luovutuskirjan ehdot |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.



## 1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitus-hetkellä.

## 3. Kohteeseen tutustuminen

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

## 4. Asiakirjoihin tutustuminen

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

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaava-  
kartat ja -määräykset sekä johtokartta.

## 5. Kiinnitykset ja rasitukset

5.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mu-  
kaan Määräalaan ei kohdistu rasituksia.

## 6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

6.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistö-  
rekisteriotteesta.

## 7. Irtaimisto

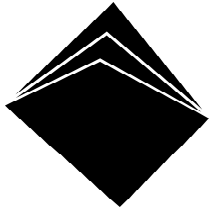
7.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tä-  
män luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 8. Määräalan maaperä

8.1 Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi ai-  
heuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

8.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen,  
Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menet-





---

telystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

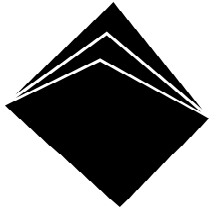
## 9. Muita ehtoja

- 9.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

## 10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus  
B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

VD/7127/10.00.01.05/2019

[päävämmäärä]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 20[xx]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KIITORADANKUJA 4

[x]

[x]

Liitteet

Liite A1 Sopimusalue  
Liite B1 Kartta luovutuksen kohteesta

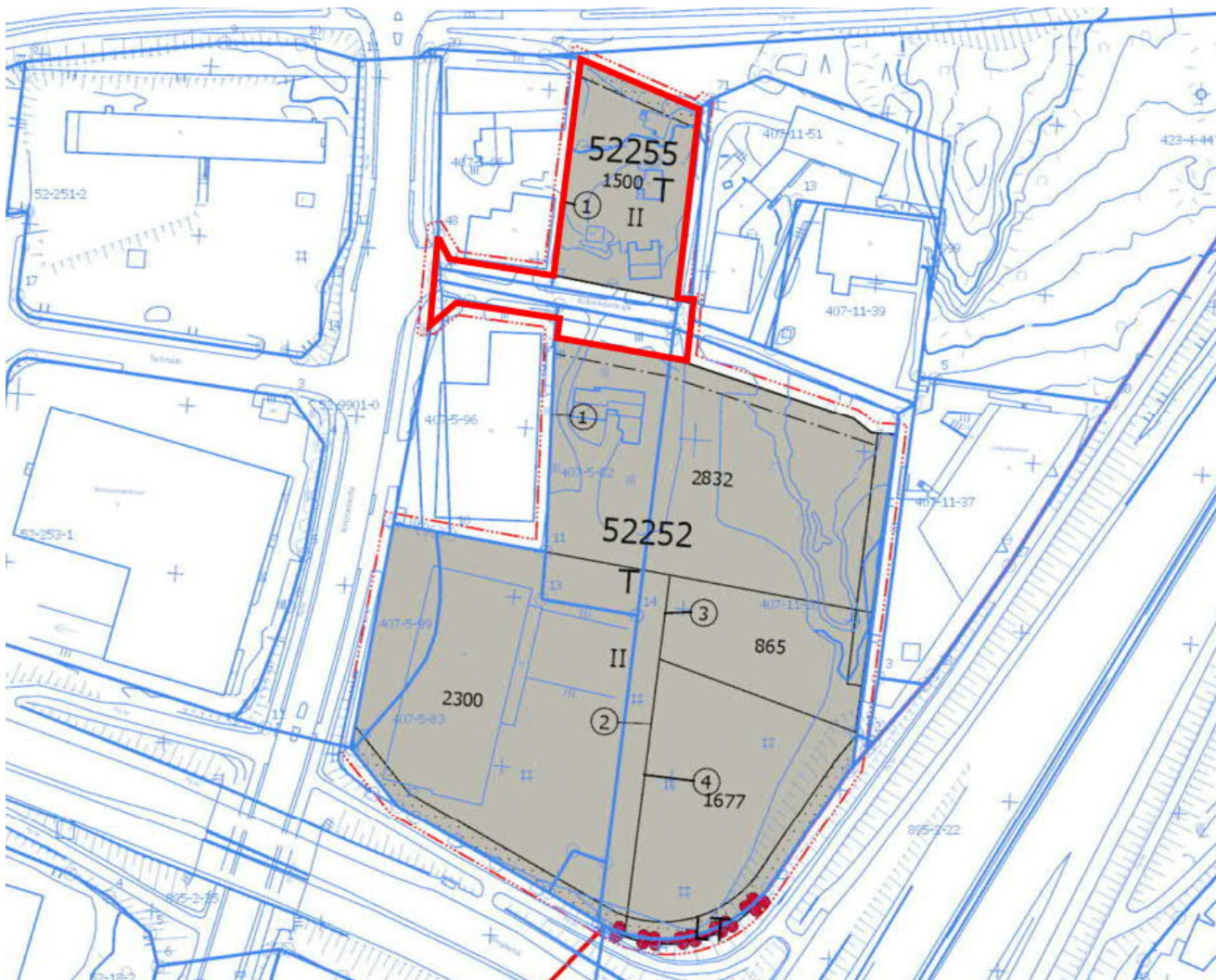
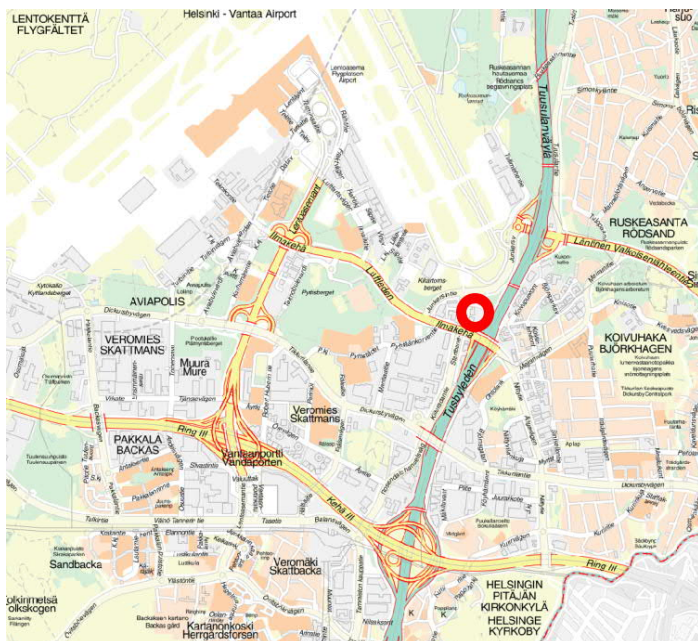
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4:n puolesta luovuttajana ja [x] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

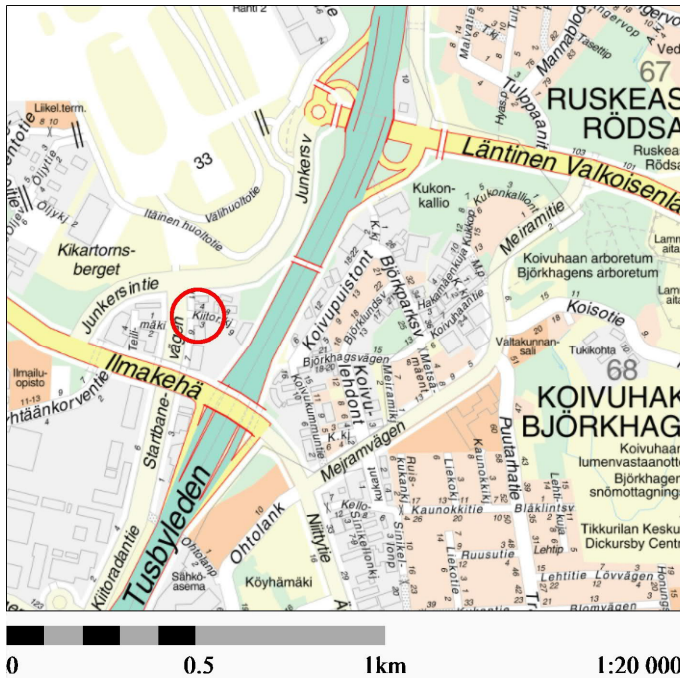
**SOPIMUSALUE**  
**(punaisella rajattu alue)**

# Asemakaavan muutos nro 521100





## KOHTEEN SIJAINTI

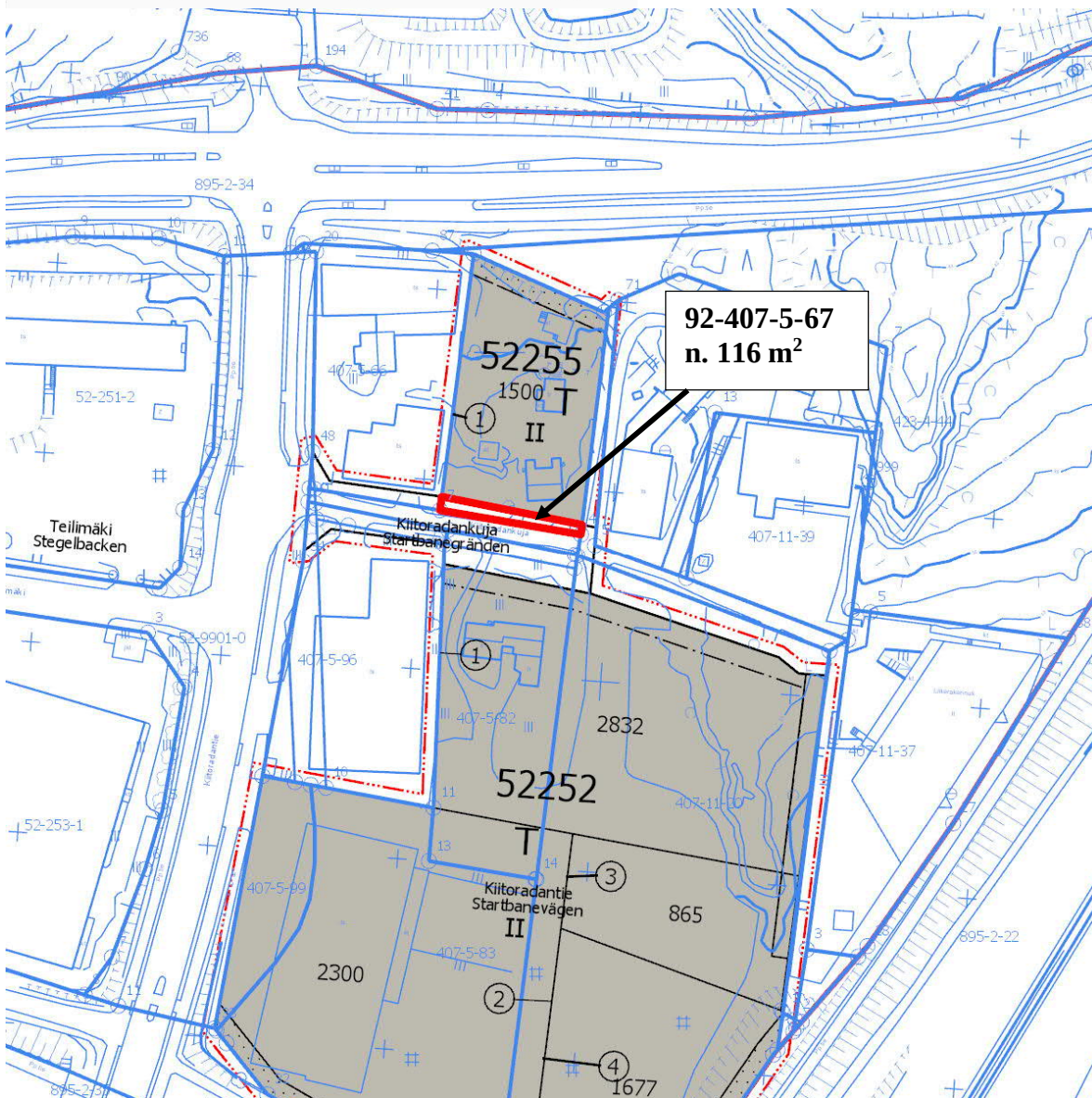


**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
LUOVUTUKSESTA  
(katua) /  
Kiinteistö Oy Kiitoradankuja 4**

**Kaupunginosa: VEROMIES (52)**

**Kylä: KIRKONKYLÄ (407)**

**n. 116 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-5-67**





13 §

**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus  
määräalojen luovutuksesta / Oy Kiitoradantie 7 AB / asemakaavamuutos 521100 / AK**

VD/7128/10.00.01.05/2019

AK/HW/JK/MVa/AVP

Oy Kiitoradantie 7 AB ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavamuutosta Veromiehen (52.) kaupunginosassa Kiitoradankujalle. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saada alueelle asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista. Asemakaavamuutoksessa Oy Kiitoradantie 7 AB:n omistamien kiinteistöjen asemakaavaksi tulee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Oy Kiitoradantie 7 AB omistaa asemakaavan muutosalueella sijaitsevat kiinteistöt 92-407-5-82, 92-407-5-83, 92-407-5-97, 92-407-5-99 sekä 92-407-11-20. Asemakaavamuutoksen yhteydessä Kiitoradankujan katualuetta ja kunnallistekniikkaa uudistetaan. Oy Kiitoradantie 7 AB maksaa Vantaan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 211 500 euroa. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Oy Kiitoradantie 7 AB (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallisteknisen rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta asemakaavamuutokseen nro 521100.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 521100 Veromiehessä sijaitseville Yhtiön kiinteistöille 92-407-5-82, 92-407-5-83, 92-407-5-97, 92-407-5-99 sekä 92-407-11-20 on tarkoitus saada asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista. Asemakaavamuutoksella Yhtiön omistamien kiinteistöjen asemakaavaksi tulee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 211 500 euroa. Asemakaavan muutoksen nro 521100 tultua voimaan Kaupunki rakentaa Kiitoradankujan katualueen ja kunnallistekniikan 18 kuukauden kuluessa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 323 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tilasta 92-407-5-82 ja n. 40 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan määräalasta 92-407-11-20. Luovutukset ovat vastikkeettomia.

Sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä A1. Määräalojen vaihdon sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä B1.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 13**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Oy Kiitoradantie 7 AB:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 521100 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos 521100 on tullut voimaan, ja





c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Liitteet:**

- Maankäyttösopimus / Oy Kiitoradantie 7 AB
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B1. Kartta maa-alueiden luovutuksesta

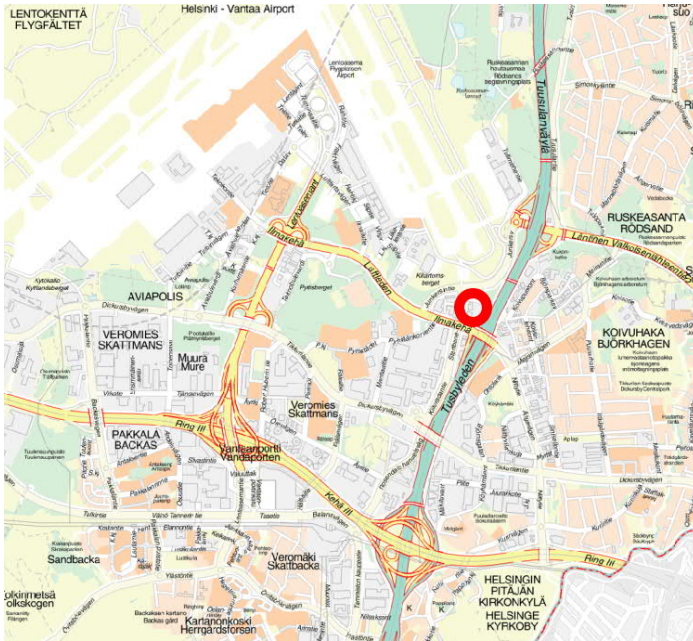
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

**Lisätiedot:**

Projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043-8248831,  
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040-7337447  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## KOHTEN SIJAINTI



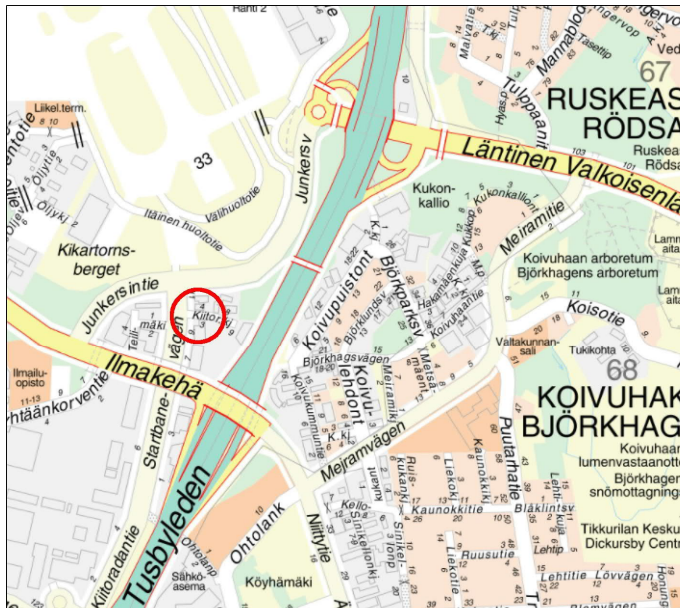
**SOPIMUSALUE**  
(punaisella rajattu alue)

**Asemakaavan muutos nro 521100**





## KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
LUOVUTUKSESTA

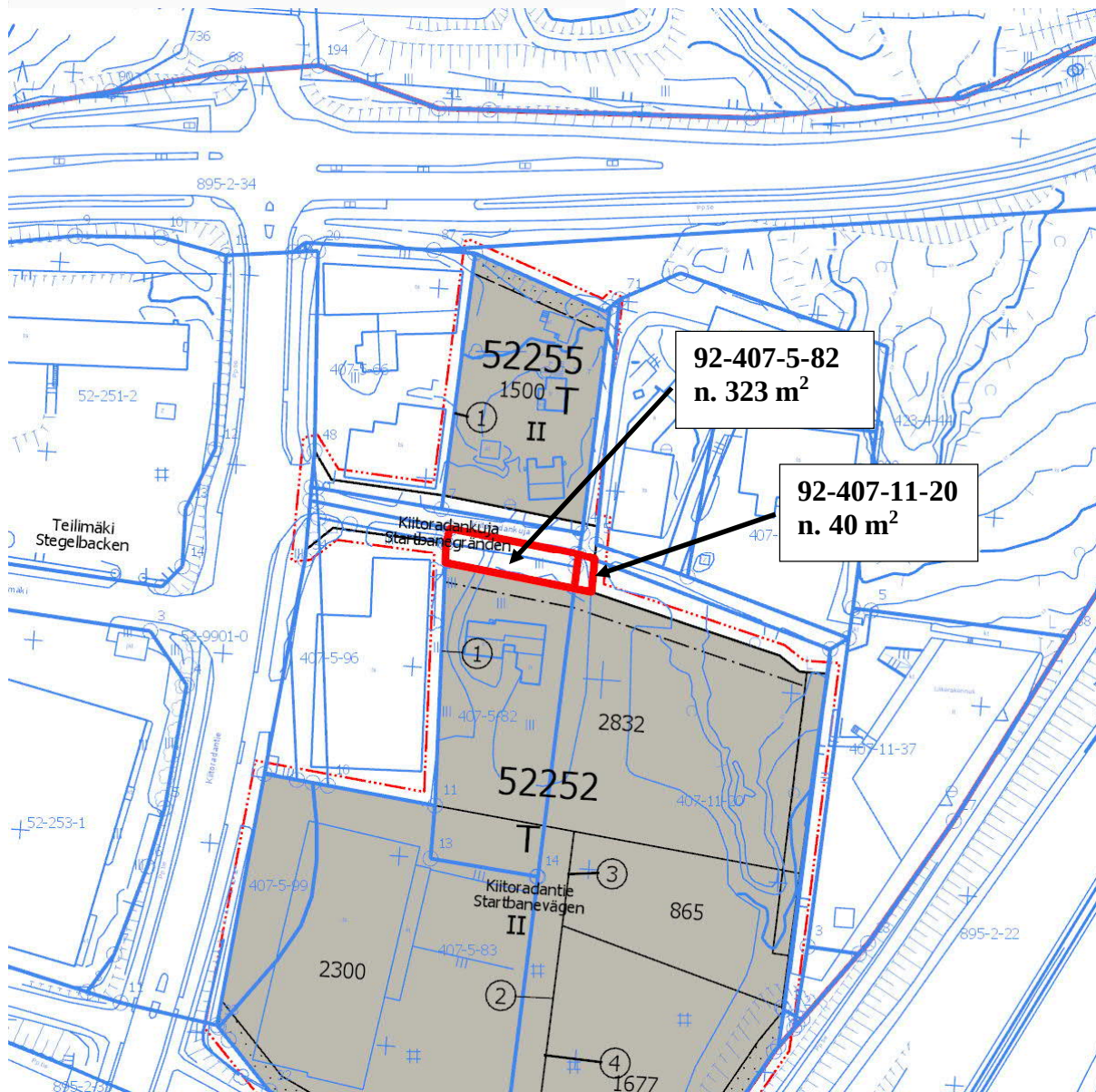
(katua) /  
Oy Kiitoradantie 7 AB/  
Siklatilat Oy

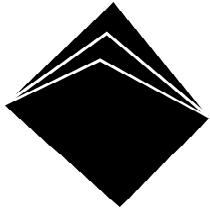
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 323 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-5-82

n. 40 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala  
tilasta: 92-407-11-20  
(yhteensä n. 363 m<sup>2</sup>)





## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 521100, Kiitoradankuja (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

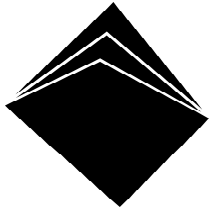
- A. kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja
- B. esisopimus määräalojen luovutuksesta.

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vantaan kaupunki ja yksityinen maanomistaja ovat hakeneet asemakaavanmuutosta Kiitoradankujalle. Tarkoituksena on saada alueelle asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista.

Kaavamuutoksessa Kiitoradankujaa uudistetaan rakentamalla katualuetta ja kunnallistekniikkaa.

Kaavamuutoksen yhteydessä Oy Kiitoradantie 7 AB luovuttaa Vantaan kaupungille kaksi määräalaa omistamistaan tiloista. Luovutettavat alueet tulevat asemakaavamuutoksessa katualueeksi.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

OY KIITORADANTIE 7 AB (Y-tunnus: 2843057-1)  
c/o Mehdi Kuqi  
Rykmentinmetsä 9  
02680 Espoo  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamista tiloista 92-407-5-82, 92-407-11-20, 92-407-5-83, 92-407-5-97 ja 92-407-5-99 sekä Kaupungin omistamasta tilasta 92-407-5-110 (jäljempänä "Sopimusalue"). Kaupunki tekee erillisen maankäyttösopimuksen tilojen 92-407-5-82, 92-407-11-20, 92-407-5-83, 92-407-5-97 ja 92-407-5-99 omistajan kanssa. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavamuutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

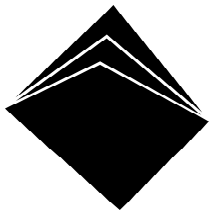
3.1 Kaupunki toteuttaa Kiitoradankujan yhteistyössä HSY:n kanssa seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Kaupunki rakentaa Kiitoradankujan katualueen ja kunnallistekniikan 18 kk kuluessa.
- Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen tontin viimeistelytyöiden kanssa

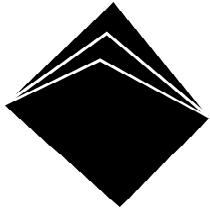
### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 211 500 euroa.

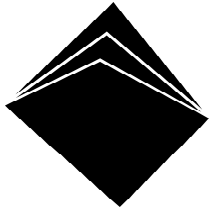




- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 30 pv netto).
5. Vakuudet
- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 211 500 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tai muun Vantaan kaupungin hyväksymän vakuuden, joka palautetaan, kun korvaus on suoritettu.
6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen
- 6.1 Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.
7. Sopimuksen muuttaminen
- 7.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.
8. Erimielisyyksien ratkaiseminen
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.
9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle
- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 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
- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.



- 
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

### B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

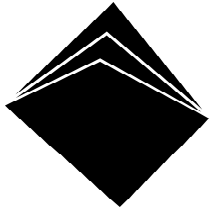
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

### B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Luovuttaja           | OY KIITORADANTIE 7 AB (Y-tunnus: 2843057-1)<br>c/o Mehdi Kuqi<br>Rykmentinmetsä 9<br>02680 Espoo<br>(jäljempänä "Yhtiö")                                                                                                                                                                                                                                           |
| Luovutuksensaaja     | Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7<br>01300 Vantaa<br>(jäljempänä "Kaupunki")                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Luovutuksen kohde    | Noin 323 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala tilasta 92-407-5-82 sekä noin 40 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala tilasta 92-407-11-20, yhteensä noin 363 m <sup>2</sup> (jäljempänä yhdessä "Määräalat").<br><br>Määräalat on osoitettu Asemakaavamuutoksessa Kiitoradankujan katualueeksi.<br><br>Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1). |
| Luovutuskirjan ehdot |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.



## 1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

## 3. Kohteeseen tutustuminen

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

## 4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

## 5. Kiinnitykset ja rasitukset

5.1 Rasisitustodistuksen mukaan tiloihin 92-407-5-82 ja 92-407-11-20 kohdistuu useita kiinnityksiä.

5.2 Yhtiö luovuttaa Määräalat muista kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

## 6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

6.1 Määräaloihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

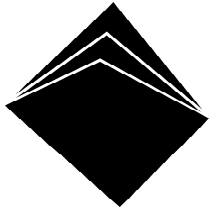
## 7. Irtaimisto

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

## 8. Määräalan maaperä

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

8.2 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.

## 9. Muita ehtoja

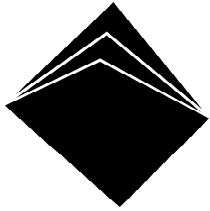
- 9.1 Määräaloihin kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.

## 10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]





# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus  
B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

VD/7128/10.00.01.05/2019

[päävämmäärä]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräl-  
alan luovutuksesta, on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi OY  
KIITORADANTIE 7 AB:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[x]. päivänä [x]kuuta 20[xx]

VANTAAN KAUPUNKI

OY KIITORADANTIE 7 AB

[x]

[x]

Liitteet

Liite A1 Sopimusalue

Liite B1 Kartta luovutettavista alueista

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] OY KIITORADANTIE 7 AB:n puolesta luovuttajana [x] Vantaan kau-  
pungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen kaupasta ja  
että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henki-  
öllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019



## 14 § Asemakaavan muutos 002297 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu / TLA

VD/705/10.02.04.00/2018

TLA/TKA/MJÄ/MKU

**Raappavuorentien oikaisu ja siihen liittyvä Martinlaaksontien liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisen liittymän parantaminen on Kuntatekniikan keskuksen rakentamishjelmassa, mutta sen toteuttaminen vaatii asemakaavan muutosta etenkin Raappavuorenreuna-nimisen kadun osalta, joka linjataan uudestaan pysäköintitontin läpi. Nykyinen kadun linjaus on liian lähellä tulevaa risteysaluetta. Kaavamuutos ei tuota kerrosalaa.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 17563 ja 17623 sekä katu- ja viheralueita, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

**Tonttijako** koskee korttelia 17623 ja **tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 17563.

**Alue sijaitsee** Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteuksen sekä Raappavuorenreunan ympäristössä.

### **Kaavan hakija**

Vantaan kaupunki Kiinteistöt ja asuminen.

### **Maanomistus**

Vantaan kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueen omistaa neljä asunto-osakeyhtiötä.

### **Kaavan valmistelu**

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy yleis- ja katusuunnitelman laatijana.

### **Yleiskaava**

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa enimmäkseen tieliikenteen aluetta ja lähivirkistysaluetta.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavamuutos tehdään, jotta Raappavuorentien oikaisu sekä Martinlaaksontien risteuksen parantaminen voidaan toteuttaa. Raappavuorenreunan nykyinen risteys on liian lähellä tulevaa risteystä, joten se täytyy siirtää kauemmaksi pysäköintitontin läpi. Tämä vaatii pysäköintitontin laajentamista, jotta korvaavat 26 autopaikkaa saadaan siirrettyä. Samalla tarkistetaan katu- ja viheralueiden rajoja ja päivitetään kaavamerkintöjä ajanmukaisiksi.

Oikaisun myötä liito-oravan ydinalue pienenee, mutta pesäpuu säilyy. Kuntatekniikan keskus on neuvotellut liito-oravan elinpiirin heikentämisestä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ja suunnitelmaa on muokattu alkuperäisestä esityksestä, jossa liikennevalo-ohjatun T-liittymän tilalla oli kiertoliittymä. Kevyen liikenteen reitti Raappavuorten virkistysalueella parane, kun tien ali rakennetaan alikulku nykyisen suojatien tilalle.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.1.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu



mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta, joista kaksi asukkailta ja kuusi viranomaisilta ja yrityksiltä. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

### **Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavamuutos ei tuota kerrosalaa.

### **Sopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus (sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta sekä maanvaihtosopimus).

### **Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 16**

#### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

#### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma: "Jatkovalmistelussa selvitetään liikennevalojen tarve ja ne toteutetaan vain, mikäli risteyskeskuksen liikennemäärät sitä ehdottomasti edellyttävät."

### **Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 30**

#### **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

#### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

### **Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 23**

#### **Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.



## Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

## Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.6.-26.8.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

## Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin kaksi ja saatiin yksi kappale.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että asemakaavaratkaisu turvaa tiedossa olevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen säilymisen ja liito-oravan elinympäristö tulee ottaa huomioon ulkoilureittien suunnittelussa.

## Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty teknisiä, lähinnä ulkoasuun liittyviä tarkistuksia, kuten lisätty nimistöä ja muutettu fonttikokoa. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

## Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi ja korjattu tiivistelmään virheellinen kadunnimi. Selostuksen liitteenä oleva katusuunnitelmakartta on päivitetty uusimpaan versioon.

## Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy kuntatekniikan keskuksen konsulttina.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 14

## Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin, tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 30.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu

## Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

## Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 30.9.2019
- Lausunnot ja vastineet 30.9.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

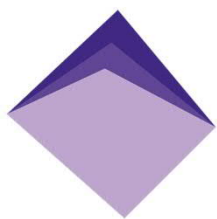
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,  
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050 302 9416  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





**Vantaa**  
**Myyrmäki**

# 002297 RAAPPAVUORENTIEN OIKAISU

MARTINLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon sekä tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 30.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002297. Kaavoitus on tullut vireille 9.1.2018.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 17563 ja 17623 kaupunginosassa 17, Martinlaakso sekä katu- ja viheralueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

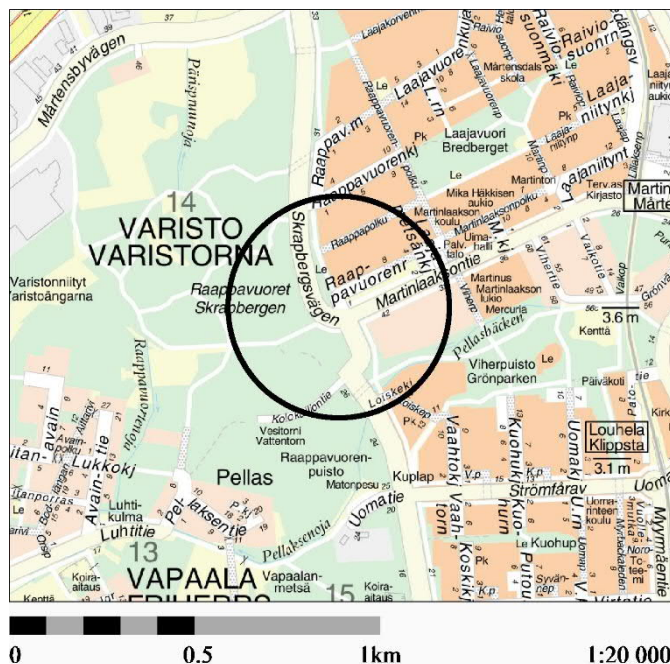
Tonttijako koskee korttelia 17623 ja tonttijaon muutos osaa korttelista 17563 kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Asemakaavan muutos liittyy Raappavuorentien parantamiseen oikaisemalla mykyinen mutka Martinlaaksontien risteyksen eteläpuolella. Myös risteys uusitaan, minkä vuoksi Raappavuorenreunan katualue siirretään nykyisen pysäköintitontin läpi. Lisäksi katu- ja viheralueiden rajoja tarkistetaan katusuunnitelman mukaisiksi ja päivitetään asemakaavan määräyksiä.

Kaavaan liittyy sopimus maanvaihdesta ja kunnallistekniikan rakentamissopimus.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050-502 9416.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue on Martinlaaksos  
länsiosassa ja osin Myyrmäen poh-  
joisosassa, Raappavuorten itäpuo-  
lella.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asumisen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002297.
- Kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin seitsemän kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin paikalla käynti 17.1.2018 ja asukastilaisuus 23.1.2018.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä.....                                                            | 4  |
| 2. Lähtökohdat.....                                                            | 5  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 5  |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 10 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                      | 14 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 14 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                           | 14 |
| 3.3. Asemakaavan tavoitteet .....                                              | 17 |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 17 |
| 4. Asemakaavan kuvaus.....                                                     | 20 |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 20 |
| 4.2 Aluevaraukset.....                                                         | 20 |
| 4.3 Kaavan MERKITTÄVÄT vaikutukset.....                                        | 21 |
| 4.4 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 22 |
| 4.5 Nimistö.....                                                               | 22 |
| 5. Asemakaavan toteutus .....                                                  | 23 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet.....                                              | 23 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake .....                                            | 24 |
| 8. ASEMAKAATAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET .....                                       | 26 |
| 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO .....                                              | 29 |

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Raappavuorentie – Martinlaaksontie yleissuunnitelma, 1.10.2018, Ramboll Oy
- Raappavuorentie – Martinlaaksontie katusuunnitelma, keskeneräinen, Ramboll Oy



# 1. TIIVISTELMÄ

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteysaluetta parannetaan ja Raappavuorentietä oikaisetaan noin 200 metrin matkalta. Nykyisellään tie tekee jyrkän mutkan sekä risteuksen etelä- että pohjoispuolella. Risteys muutetaan liikennevalo-ohjatuksi kanavoiduksi T-liittymäksi. Samalla läheisen Raappavuorenreuna-nimisen tonttikadun linjausta joudutaan siirtämään viereisen pysäköintitontin läpi. Risteuksen pohjoispuolelle rakennetaan Raappavuorentien alikulku, joka lisää kevyen liikenteen turvallisuutta ja parantaa yhteyttä Raappavuoren virkistysalueelle.

Laajametsä-nimisen viheralueen reunaa muutetaan eteläosastaan katualueeksi. Vastaavasti katualue risteuksen länsipuolella muutetaan tarpeettomana viheralueeksi. Viheralueiden kaavamerkin-  
töjä tarkistetaan nykyaikaisiksi. Martinlaaksontie 42:ssa sijaitsevalle rivitalotontille rakennetaan oma Kolokallionkuja-niminen tonttikatu nykyisen Raappavuorentien ajoliittymän poistumisen vuoksi.



Katusuunnitelmaluonnoksen yhdistelmäpiirros, Ramboll Oy, 9.4.2019

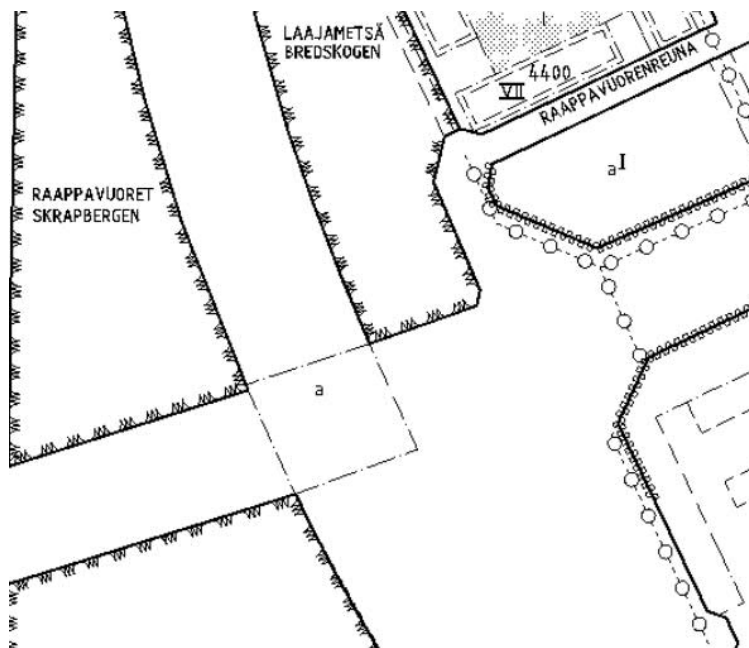
## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

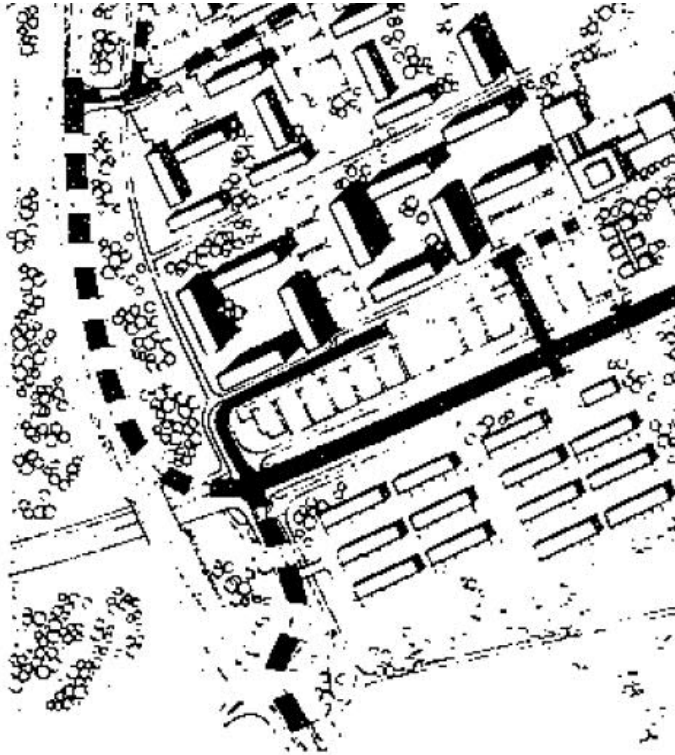
Martinlaakso on kerrostalovaltainen kaupunginosa Myyrmäen pohjoispuolella. Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson lounaisosassa Variston ja Myyrmäen kaupunginosien vieressä. Kaava-alueella ei ole rakennuksia ja se koostuu pysäköintikorttelin lisäksi katu- ja viheralueista. Kaava rajautuu osin kerrostalo- ja rivitalokortteleihin.

Vihdintieltä Varistoon kulkeva kokoojakatu oli 1960 ja 1970-luvun suunnitelmissa tarkoitus jatkaa Martinlaaksontielle nykyisen Pellaksen alueen läpi ja Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteyksessä olisi eritasoliittymä. Sen vuoksi Raappavuorentien ja Martinlaaksontien katualuevaraukset ovat laajoja. Raappavuorentien laajentaminen 2+2 -kaistaiseksi pidetään edelleen varauksena. Raappavuorentien ongelmallinen Martinlaaksontielle kaartuva mutka on peruja tästä eritasosuunnitelmasta. Se näkyy myös voimassa olevassa asemakaavassa (000133, Kv 22.10.1979) näkyvänä katualueena risteyksestä länteen sekä alueen alittavan liikenneväylän kaavamääräysmerkintänä.



Osa ajantasa-asemakaavasta Raappavuorentien ja Martinlaaksontien sekä Raappavuorenreunan alueelta.





Risteysalue on tähän asti ollut sellainen, kuin Viatek Oy:n havainnekuva esittää vuoden 1971 väliaikaiseksi tilanteeksi. (Asemakaava 170100, SM 3.5.1973)

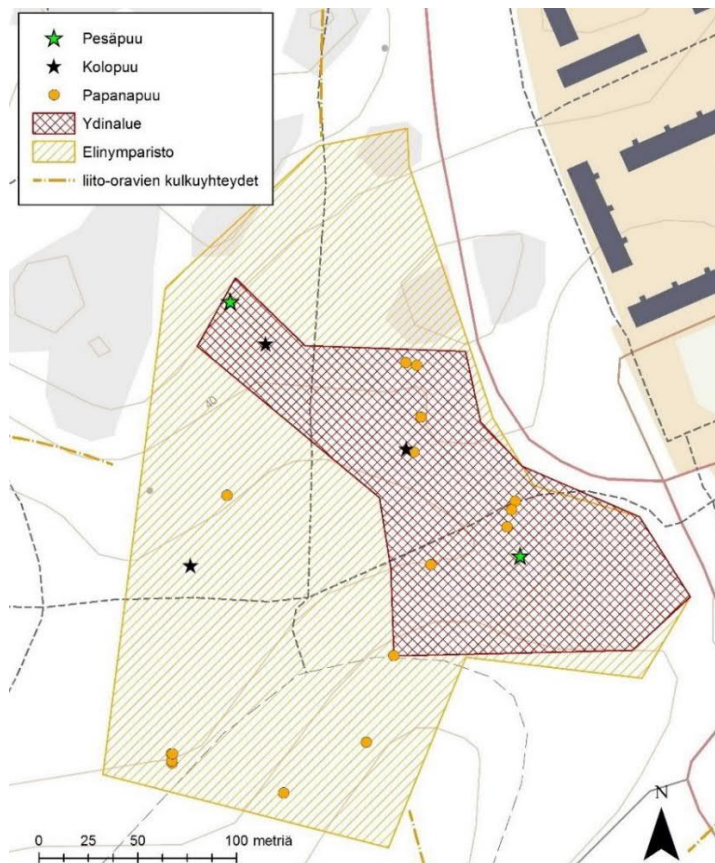


Osa Viatek Oy:n laatimasta havainnekuva suunnittelusta vuoden 1980 katuverkon tilanteesta. Laadittu 15.7.1971 (Asemakaava 170100).

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Pohjois-eteläsuuntainen Raappavuorentie erottaa Raappavuoren lähivirkistysalueen asuinkortteleista. Suunnittelualueessa on mukana puistoaluetta ja katualuetta sekä pysäköintitontti. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella katualueella, oikaistavan kadun kohdalla, on liito-oravan ydinaluetta ja kolo- ja papanapuita sekä siirtolohkare. Kadun oikaisun kohdalla on kallioinen lehtomainen metsä, jossa kasvaa koivua ja metsälehmuksia. Muilta osin alue on rakennettua.



Liito-oravan elinympäristö kaava-alueella, pesä-, kolo- ja papanapuu, kartoitettu keväällä 2018.

Raappavuorentie – Martinlaaksontie -yleissuunnitelma, Ramboll Oy

### Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on pääosin katualuetta eli vettä läpäisemätöntä pintaa ja osin läpäisevää viheraluetta.

Nykyisin kaava-alueelle satavat vedet johtuvat edelleen kohti Pellaksenojaa, joka sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan ja purkautuvat lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

### Maaperä

Alueen maaperä on monipuolinen; moreenia, hiekkaa, silttiä ja näiden sekoitusta sekä kaava-alueen luoteisosassa savea. Toisaalta kallio on monin paikoin hyvin pinnassa ja sitä joudutaan louhi-  
maan uuden kadun linjauksella.

## Topografia

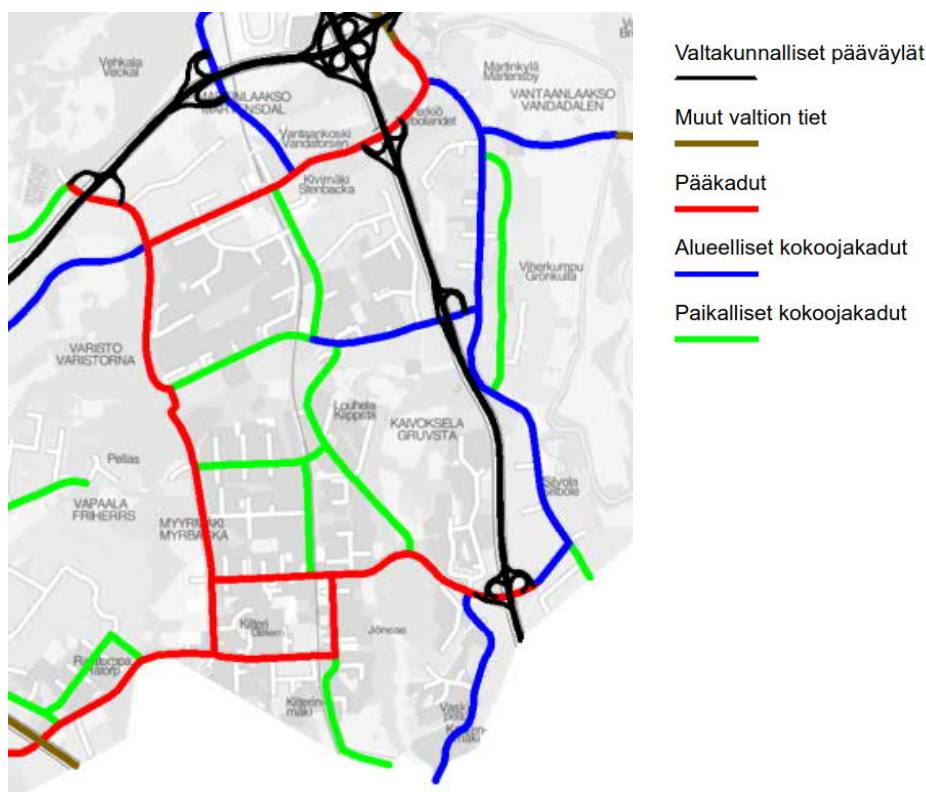
Alue on melko monipuolinen myös maastonmuodoiltaan. Rakennettavalla osalla maaston korot vaihtelevat +35 ja +49 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympäristö on toisaalta rakennettuja kerros- ja rivitalokortteleita ja katuja ja toisaalta viheraluetta. Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Pysäköintialue on rakennettu 1970-luvulla, samoin kuin rakennukset.

## Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson reuna-alue, josta on Martinlaakson keskusta noin kilometri. Raappavuorentien on pääkatu, Martinlaaksontie paikallinen kokoojatie, Raappavuorenreuna ja tuleva Raapekuja tonttikatuja.



Ote Vantaan katuluokat 2018 -kartasta

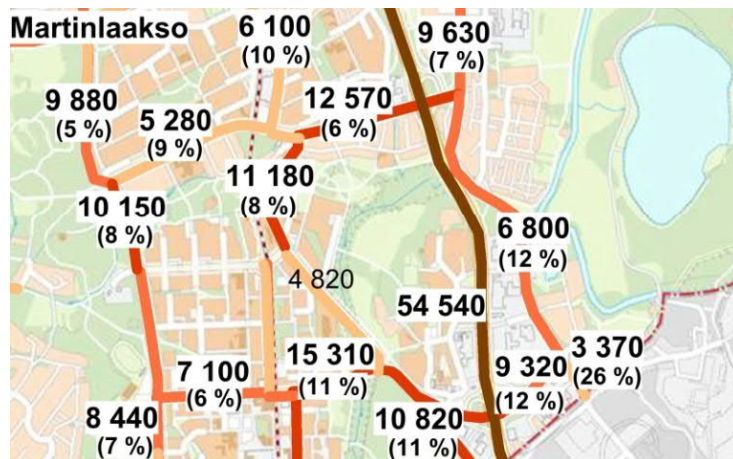
## Virkistys

Raappavuoret-niminen lähivirkistysalue on laaja enimmäkseen Variston puolella sijaitseva kokonaisuus, jossa kulkee paljon kevyen liikenteen reittejä ja se on laajalti lähialueen asukkaiden käytämä. Sieltä on suora yhteys myös Raappavuorenmetsään, Myyrmäen urheilupuistoon ja Vapaalan suuntaan.

## Liikenne

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien nykyinen liittymä on nelihaaraliittymä. Liittymän kadut ovat kaksikaistaisia. Lisäksi Martinlaaksontieltä on Raappavuorentielle vasemmalle kääntyvien

kaista.



Liikennemäärät vuonna 2016

Liittymän vaarakohtia ovat mm. huono näkyvyys, kovat ajonopeudet, ruuhka-aikaan vaikeus liittyä mukaan liikennevirtaan sekä kevyen liikenteen kadunylitykset. Lisäksi Raappavuorentien pohjoisen suunnan suuresta pituuskaltevuudesta johtuen talviolosuhteet vaikeuttavat tilannetta entisestään lisäten onnettomuusriskiä mm mäen alla olevalla suojatiellä.

Vantaalla on seurattu onnettomuuksia pitkällä ajanjaksolla myös tässä liittymässä. Poliisin tietoon tulleita onnettomuuksia on vuosina 1994-2016 ollut 35, josta 14 oli loukkaantumiseen johtaneita ja 21 omaisuusvahinkoihin johtaneita onnettomuuksia.

Suunnittelualueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, sillä liittymän kautta kulkee kahdeksan HSL:n bussilinjaa.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa (300 V), Martinlaaksontiellä (300 V) sekä Raappavuorenreunalla ja LPA-alueella 17-562-1 (300 V 1969/ 150 V 1969/ 200 PEH 1969).

LPA-alueelle tai sen läheisyyteen sijoittuville HSY:n vesijohdoille varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m.

##### Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen yleiset jätevesiviemärit (300 B 1969) sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa, Martinlaaksontiellä, Raappavuorenreunalla sekä LPA-alueella 17-562-1.

LPA-alueelle sijoittuvalle HSY:n jätevesiviemäriksi varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkyliin ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevesiviemärit sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa (300 B 1969), Martinlaaksontielle (300 B), Raappavuorenreunalla (300 B 1969) ja LPA-tontilla 17-562-1 (300 B 1969 ja 500 B 1970). LPA-alueelle sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemärielle varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja ojissa Pellaksenojaan.

### Tekninen huolto

Kaava-alueella on paljon kunnallistekniikan verkostoja, paitsi kaukolämpöä. Kaasujohto kulkee alueen läpi. Verkoston johtoja ei ole kuitenkaan tarkoitus siirtää.

### Ympäristöhäiriöt

Alue kuuluu lentomelun m3-vyöhykkeeseen (Lden 50-55 dB). Tiemelu katualueen ulkopuolella on enimmäkseen alle 60 dB (päiväaikaan 2016, LAeq).

#### 2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa katu- ja viheralueet. Neljä taloyhtiötä omistavat yhdessä LPA-tontin 17-563-1.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

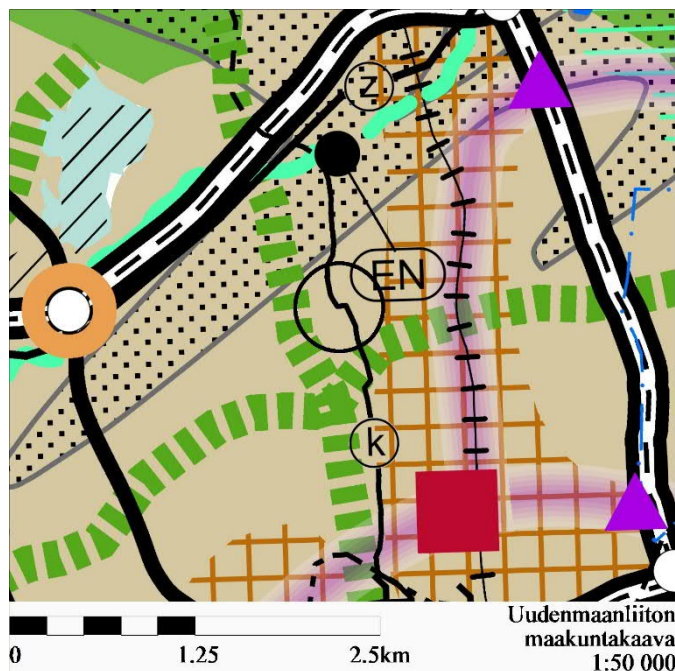
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Tavoitteena on, että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.



## Maakuntakaava

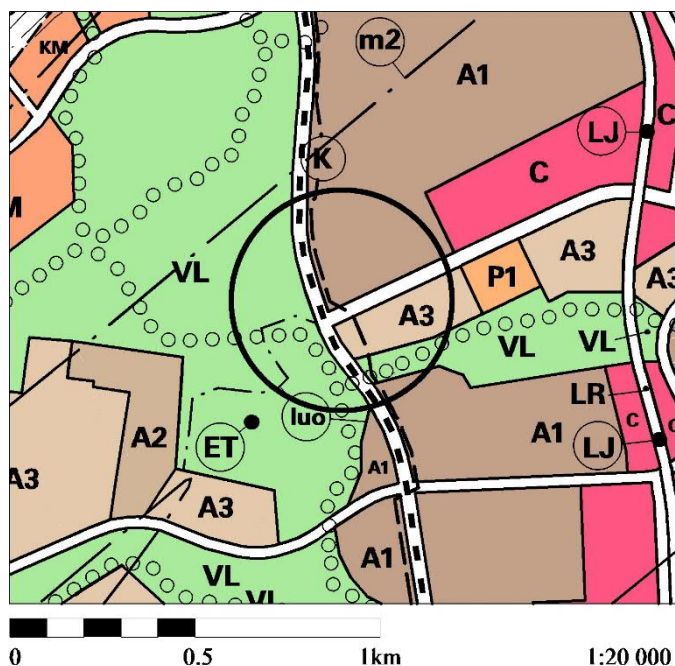


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## Yleiskaava



Raappavuorentie ja Martinlaaksontie ovat yleiskaavassa tieliikenteen aluetta. Raappavuorentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (---) ja sen vieressä kulkee maakaasun runkojohto (---(K)---).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

## Yleiskaava 2020 -luonnos



Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019.

Luonnoksessa Raappavuorentie on liikenneyhteys eli tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä. Raappavuorentiellä ja Martinlaaksontiellä on merkitty myös joukkoliikenteen runkoyhteys.

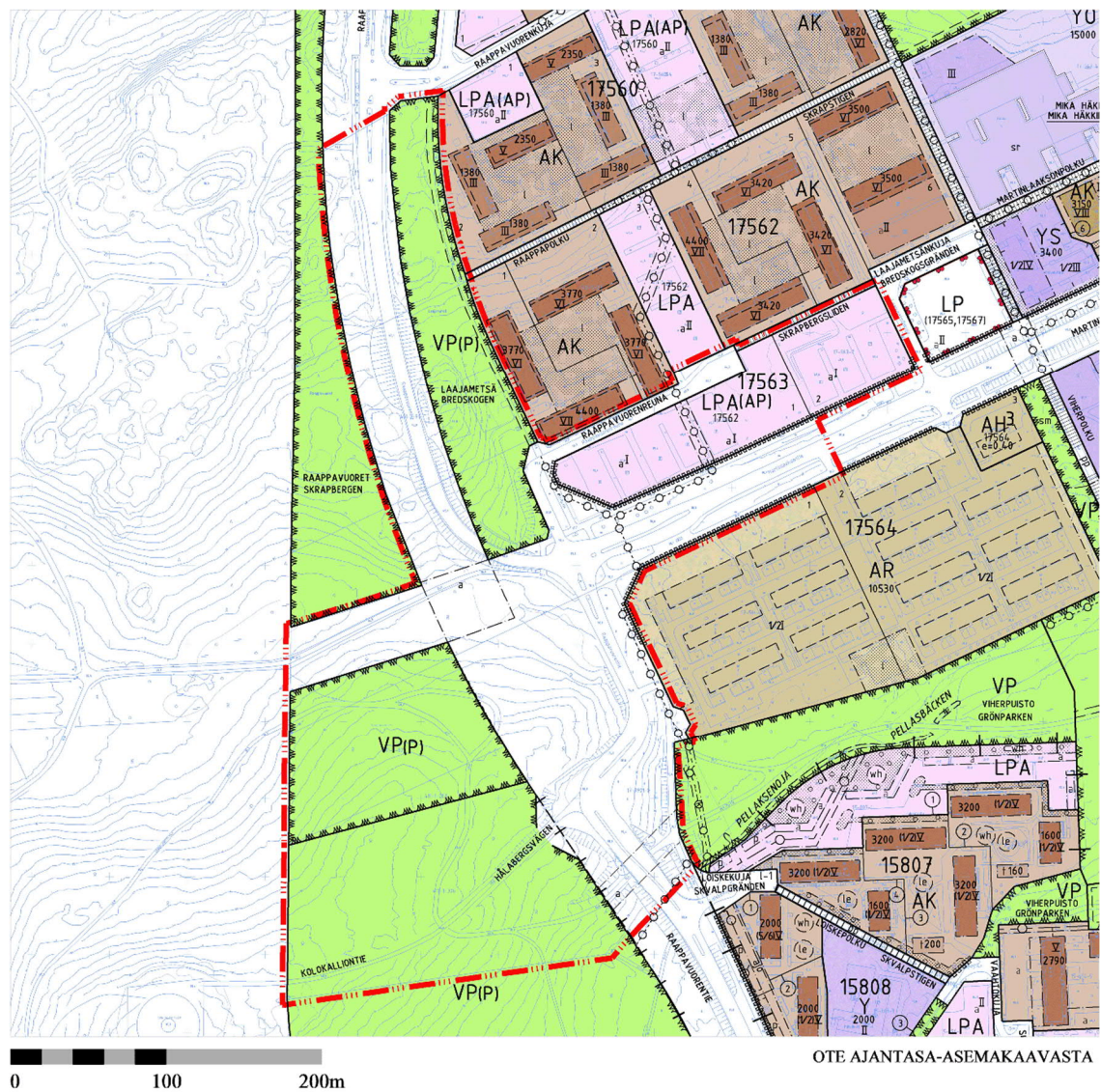
Pysäköintitontit ovat asuntovaltaista keskusta-aluea (AC),

Raappavuorenpuistossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja viheralueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Tämä tarkoittaa, että ulkoilureittien perustaminen on sallittua siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu.

Raappavuorentien eteläisemmän alikulun kautta kulkee ekologinen runkoyhteys.

Maakaasun runkoyhteys on myös merkitty.

## Asemakaava



Suurimmassa osassa kaavamuutosaluetta on voimassa asemakaavamuutos nro 000133 (Kv. 22.10.1979). Martinlaaksontieltä etelään ovat voimassa 170300 (SM 28.4.1975) Raappavuorentien ja 150300 (19.6.1973) viheralueiden osalta. Kaavoissa on osoitettu katu- ja viheralueita sekä pysäköintialue (LPA), jonka läpi kulkee varaus maanalaisille johdoille. Samanlainen varaus on myös Martinlaaksontiellä ja Raappavuorennreunalla.



### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Kaavamuutos sai vuoden 2018 työohjelmassa numeron 002297 ja kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrittäjäpalvelut, 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.

##### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kahdeksan kappaletta. Näistä kuusi oli yrityksiltä ja viranomaisilta ja kaksi lähialueen asukailta. Lisäksi asukastilaisuuksissa 17.1.2018 (maastossa) ja 23.1.2018 (Raappavuorten kaavamuutosten 002049, 002156 ja 002329 asukastilaisuus) esitettiin suullisia mielipiteitä. Mielipiteiden sisältö tiivistettynä:

- Vantaan Energia Oy haluaa, että kaavoituksessa huomioidaan kaukolämpöputket ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti huomioidaan.
  - Kaukolämpöputkia ei siirretä, sähkökaapeleita voidaan joutua siirtämään kadunrakentamisen vuoksi.
- Gasum Oy haluaa, että alueen läpi kulkeva kaasuputki on otettava suunnittelussa huomioon. Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle. Tiealueen muutoksien vuoksi on arvioitava, onko maakaasuputken sijoittuminen nykyiselle paikalleen enää mahdollista. Kun hankkeen suunnittelu etenee, Gasum Oy pyytää järjestämään asiasta suunnittelukokouksen, jossa voidaan käydä maakaasuputken aiheuttamat rajoitukset läpi. Pikaraitiotien läheisyyden vuoksi kaasuputken katodisen suojauksen vaikutukset on arvioitava ja otettava huomioon pikaraitiotien sijoitus-suunnittelussa.
  - Kaasuputki on otettu huomioon yleissuunnittelussa sekä käynnissä olevassa katusuunnittelussa. Kaasuputken siirron aiheuttamat kustannukset ovat sen verran suuret, että kaasuputki pyritään pitämään paikallaan ja suojaamaan. Etelämpänä Raappavuorentielle on meneillään kaasuputken siirron perussuunnittelu.

- Vantaan kaupungin museo ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa.
- HSL toteaa, että alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, koska Martinlaaksontiellä ja Raappavuorentiellä kulkee viisi bussilinjaa, jotka tarjoavat yhteyksiä Helsingin keskustaan, Myyrmäkeen, Tikkurilaan Espoon keskukseen ja Peijakseen. Kehäradan juna-asemalle on matkaa noin 850 metriä.

HSL suunnittelee Länsi-Vantaan alueen runkolinjastoa ja siihen liittyvää liityntälinjastoa. Alustavien suunnitelmien mukaan uusi runkolinja 400 kulkisi Helsingin keskustasta Myyrmäen kautta Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kautta Martinlaaksoon. Pidemmällä aikavälillä on yleiskaavaan Raappavuorentietä pitkin linjattu pikaraitiotie.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty suunnitelma, jossa on esitetty uusi pysäkkipari Raappavuorentielle liittymän eteläpuolelle. HSL:n mielestä pysäkkiparin käyttötarכותus on epäselvä eikä se palvele nykyistä eikä tulevaa linjastoa. Uomatien ja Raappavuorentien risteys sekä Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteys ovat olennaisempia. Näin ollen HSL ei pidä uutta pysäkkiparia tarpeellisena.

  - HSL:n päivitetty linjastoluonnos on tarkoitus julkaista alkuvuodesta 2019 ja uuden linjaston on määrä aloittaa vuonna 2022. Luonnoksen mukainen linjasto edellyttää Luhtitien rakentamista Raappavuorentielle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty suunnitelma on sittemmin muuttunut eikä uudemmissa suunnitelmissa ole esitetty uutta pysäkkiparia.
- HSY toteaa, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee vesihuollon jakeluverkostoa Raappavuorenreunalla, Raappavuorentiellä ja Martinlaaksontiellä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.
  - Vesihuollon johtoja ei ole tarkoitus siirtää katujen rakentamisen vuoksi. Johtojen sijainti merkitään kaavaan merkinnällä Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksen toteuttaminen hävittäisi luonnonsuojelulain nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan. Uudenmaan ELY-keskus on edellyttänyt, että kaupunki selvittää tien oikaisulle vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotka eivät hävittäisi tai heikentäisi lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.
  - Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus on tehnyt Raappavuorentien oikaisua varten luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeamishakemuksen, jonka seurauksena yleissuunnitelmassa on kiertoliittymävaihtoehdon lisäksi tutkittu liikennevalo-ohjattua T-risteystä. Tämän vaihtoehdon Uudenmaan ELY-keskus on todennut sellaiseksi, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei hävitetä eikä heikennetä (sähköposti Kirsi Hellas, 16.10.2018). Pesäpuun ja risteuksen väliin on syytä jättää mahdollisimman paljon puustoa. Yleissuunnitelma tehtiin tämän vaihtoehdon pohjalta ja jatkuu katu- ja rakennussuunnittelussa.



- Asukas Myyrmäestä toivoo, että Raappavuorentien oikaisu muuttaa mahdollisimman vähän viheraluetta ja kuntoilureittiä ja kysyy, miten autopaikat korvataan asukkaille, kun Raappavuorentie linjataan pysäköintialueen läpi.
  - Raappavuorentien oikaisu toteutetaan siten, että se mahdollisimman paljon säästää viheraluetta. Tiealueen luiska kulkee noin 30 metrin päässä ulkoilureitistä, joten se jää entiselleen. Kaupunki korvaa pysäköintialueen autopaikat laajentamalla pysäköintialuetta länteen päin ja rakentamalla autopaikat nykytason mukaisesti.
- Asukas Varistosta toivoo, että kiertoliittymää ei rakennettaisi, koska se olisi haitallista viereisen Raappavuorten viher- ja ulkoilun alueen luonnolle. Risteyksen toimivuutta voitaisiin parantaa liikennevaloristeyksellä, mikä ei tuhoaisi luontoa eikä vähentäisi pysäköintialueen auto-paikkoja.
  - Kiertoliittymävaihtoehtosta luovuttiin juuri sen vaatiman tilan vuoksi, mikä olisi tuhonnut liito-oravan ydinaluetta. T-risteys säästää viheraluetta. Raappavuorenreuna joudutaan silti linjaamaan uudelleen pysäköintialueen läpi.

Suullisissa mielipiteissä pidettiin hyvänä, että risteykselle vihdoinkin tehdään jotain, koska se on vaarallinen ja sen parantamisesta on puhuttu monta vuotta. Kiertoliittymää pidettiin myös hyvänä sen sujuvuuden vuoksi. Toisaalta oltiin huolissaan oikaisun vaatimasta tilasta viheralueella, luontoarvoista ja ulkoilumahdollisuuksista. Samansisältöisiä mielipiteitä saatiin vielä pysäköintialueen omistajien kanssa käydyn neuvottelun yhteydessä.

Katusuunnitelmasta on pidetty asukastilaisuudet 12.12.2018 ja 20.3.2019, joissa on ollut kaavoittaja paikalla ja kaavoituksesta on voinut esittää mielipiteensä. Mielipiteet eivät kuitenkaan ole poikenneet aiemmista eivätkä ole aiheuttaneet muutoksia kaavoitukseen.

### 3.2.3 Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olo ja sen jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.6.2019 hyväksyi kaavamuutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.6.-26.8.2019. Tällöin ei tullut muistutuksia. Kaavaan pyydettiin kaksi lausuntoa ja saatiin yksi. Siitä on erillinen asiakirja.

Kaavaan on tehty teknisiä tarkistuksia, kuten lisätty katujen ja viheralueiden nimet. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-  
saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-  
töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-  
vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden  
hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-  
tuen.

#### 3.3.2 Muut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien parantaminen, mikä lisää liikenne-  
turvallisuutta sekä liikenteen sujuvuutta.

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien parantamisen yleissuunnitelmassa (huhtikuu-syyskuu  
2018) tutkittiin sekä kiertoliittymä- että valo-ohjausristeysvaihtoehtoa (kanavoitu T-liittymä). Kum-  
massakin vaihtoehdossa on huomioitu pikaraitiotievaraus sekä kevyen liikenteen alikulku. Aiempi  
selvitys liittymäalueesta on tehty vuonna 2013.



Yleissuunnitelmassa tarkastellut vaihtoehdot (kiertoliittymä ja T-liittymä) ja liito-oravan elinympäristöä.

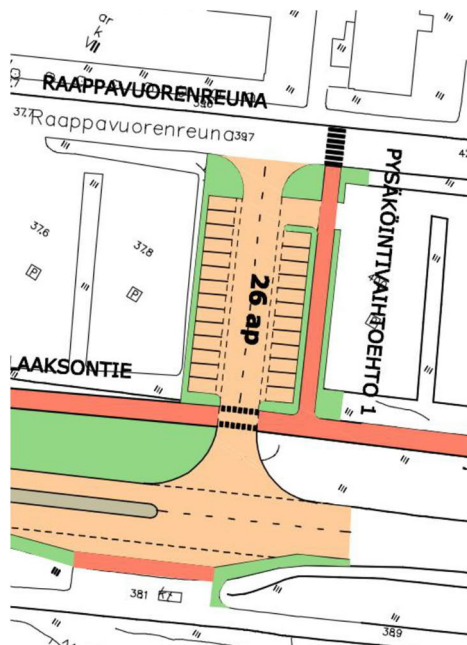
● pesäpuu    ● kolopuu / papanapuu

Kuvat: Ramboll Oy

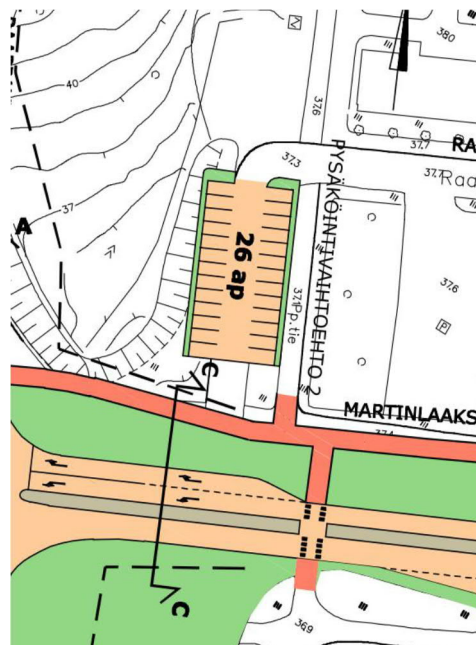
Lisäksi Raappavuorenreuna linjataan pysäköintialueen läpi, minkä takia autopaikkoja joudutaan siirtämään. Yleissuunnitelmassa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joista toisessa autopaikat olisivat kadun varressa ja toisessa nykyisen pysäköintialueen länsipuolella osin viheralueella.

Pysäköintialueen omistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella päädyttiin kolmanteen vaihtoehtoon, jossa pysäköintialuetta laajennetaan länsiosastaan jonkin verran nykyisen Raappavuorenreunan katualueen päälle.

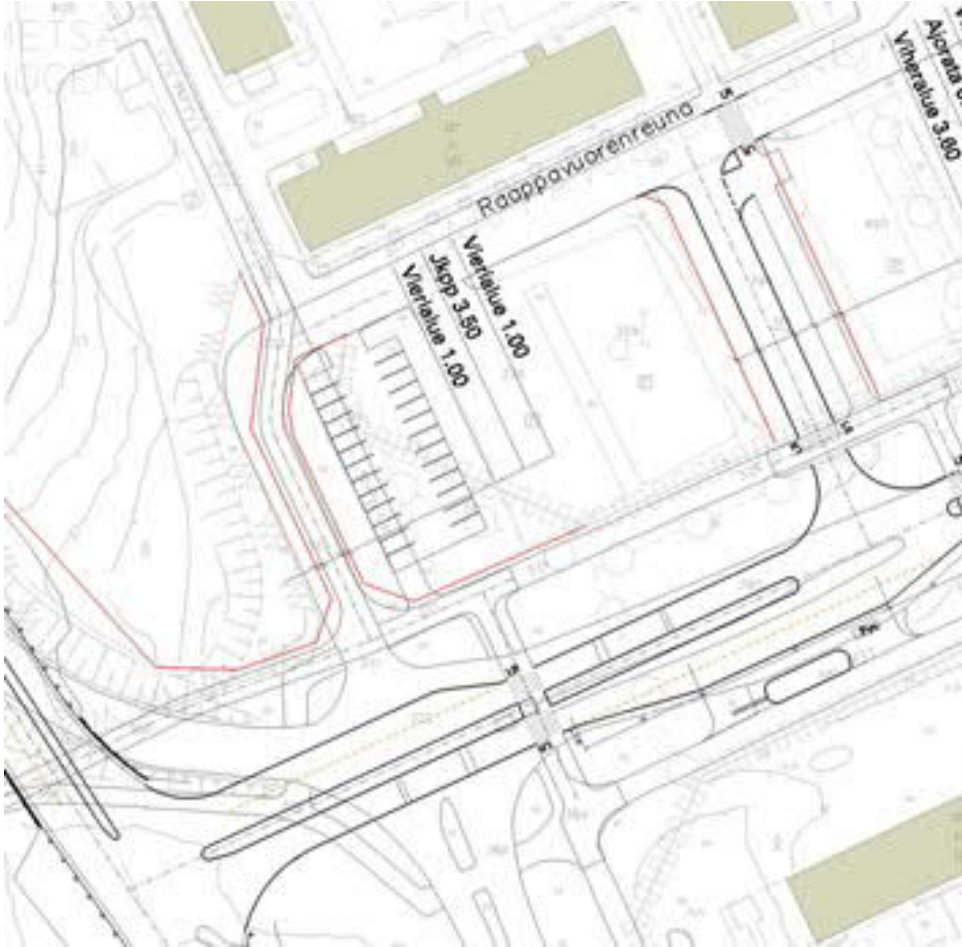
Jos parannustoimenpiteitä ei tehdä, nykyinen liito-oravan ydinalue säilyy, mutta säilyvät myös liikenneturvallisuuden kannalta nykyisellään puutteelliset liikennejärjestelyt, mikä lisää riskiä henkilövahinkojen syntymiselle.



Autopaikkojen sijoitusvaihtoehdot yleissuunnitelmassa.



Kuva: Ramboll Oy



Autopaikkojen sijoitusehdotus katusuunnitelmassa. Kuva: Ramboll Oy

#### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunniteltu tien parantamisen alue on liito-oravan ydinaluetta, jota koskee luonnonsuojelulain 49 §:n heikentämis- ja hävittämiskielto. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena tien suunnittelua voidaan kuitenkin jatkaa T-liittymävaihtoehdon pohjalta, koska se säästää enemmän liito-oravan ydinaluetta ja erityisesti vuoden 2018 keväällä tehdyssä kartoituksessa havaitun pesäpuun.

Toinen T-liittymävaihtoehtoa puoltava seikka on sen pienemmät rakennuskustannukset kiertoliittymävaihtoehtoon nähden. Risteyskohta on muuta maasota alempana ja vaikka kummassakin vaihtoehdossa maatäyttöä joudutaan tekemään runsaasti, kiertoliittymävaihtoehdossa maamassojen määrä on reilusti suurempi. Maaperä on myös melko pehmeää, joten pohjanvahvistuksia joudutaan tekemään laajalti.

Pysäköintitontin ratkaisu eli kadun tieltä poistuvien autopaikkojen korvaaminen toiseen paikkaan on tontin omistajien kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuva vaihtoehto, jonka mukaisesti katusuunnitelmaa laaditaan.



## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Voimassa olevan asemakaavan katualuevaraukset riittävät oikaisuun, mutta lähinnä Raappavuorenreunan siirto aiheuttaa suurimman muutostarpeen asemakaavaan. Lisäksi katualuetta lisätään Laajametsän viheralueen lounaisosasta ja toisaalta muutetaan Martinlaaksontien liittymästä länteen päin oleva tarpeeton katualue viheralueeksi.

Raappavuorenreunan nykyinen linjaus täytyy siirtää idemmäksi ja näin halkaisee pysäköintialueen kahtia ja edellyttää 26 autopaikan siirtämistä lännemmäksi ja pysäköintialueen laajentamista osin nykyisen katualueen kohdalle.

#### 4.1.1 Mitoitus

Autopaikkojen korttelialue, LPA 1,16 hehtaaria.

Katualue 4,55 hehtaaria.

Viheralue 5,07 hehtaaria.

### 4.2 ALUEVARAUKSET

Pääasiallinen muutoskohde kaavamuuoksessa on katualue, lisäksi muutetaan pysäköintikorttelia ja vähäisemmin viheralueita, joissa ajantasaistetaan määräyksiä.

#### 4.2.1 Korttelialueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Raappavuorenreunan uusi linjaus jakaa pysäköintitontin 17563-1 kahteen osaan ja 26 autopaikkaa siirretään tontin länsiosaan osin rakentamattomalle tontin osalle. Tonttia myös laajennetaan nykyisen katualueen päälle. Uudet LPA-tontit ovat 17563-3 ja 17623-1.

#### 4.2.2 Muut alueet

katualue

Suurin muutos kaavan mukaiseen katualueeseen on Raappavuorenreunan linjauksen muutos pysäköintitontin läpi. Laajametsä-nimisen viheralueen lounaiskulma muuttuu katualueeksi, mitä se on käytännössä ollut tähänkin asti. Lisäksi katualuevaraus Raappavuorentien länsipuolella Martinlaaksontien kohdalla muuttuu viheralueeksi (VL). Nykyisen kadun kohta ja sen länsipuolinen alue korttelin 17564 länsipuolella muuttuu suojaviheralueeksi (EV).

Raappavuorenreuna 2 kerrostalotontin huoltoajon vuoksi Raappavuorenreunan päähän tulevalta kääntöpaikalta tulee huoltoajon salliva kevyen liikenteen väylä. Sama väylä jatkuu tavallisen kevyen liikenteen väylänä Martinlaaksontielle.

VL, lähivirkistysalue

Raappavuorentien oikaisusta huolimatta kadun länsipuolella viheraluetta lisätään, jotta nykyinen ulkoilureitti olisi katualueen sijaan viheralueella, kuten sen kuuluukin olla. Risteyksen länsipuolinen toteuttamaton katualue muutetaan viheralueeksi. Näin Raappavuorenpuisto-niminen viheralue on kaavallisestikin yhtenäinen ja sen kaavamerkintä ajantasaistetaan. Samoin tehdään risteysalueen pohjoispuoleiselle Laajametsä-viheralueelle, jonka lounaiskulmaa muutetaan kaduksi. Nykyinenkin katu kulkee tällä osalla viheraluetta.



### 4.3 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta liikenteen sujuvoittaminen voi vähentää liikenteen päästöjä ja edistää jonkin verran joukkoliikennettä nopeuttaen tulevan runkolinjan liikennöintiä nykytilanteeseen verrattuna. Raappavuorentien oikaisun johdosta tie kulkee hieman kauempana eteläosan asuinkorttelista, joten melu ja mahdollinen pärinä ovat kyseisen korttelin osalta pienempiä. Kaavamuutos ei edistä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, koska tielinjauksen muutoksen vuoksi viheralue pilkkoutuu ja liito-oravan ydinalue pienenee. Kaavamuutos myös pienentää virkistysaluetta, mutta ei muuta olemassa olevia ulkoilureittejä ja rakennettavan alikulun johdosta turvallinen pääsy virkistysalueelle parane.

#### 4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Kaupunkirakenne

Katujen ja risteysten parantaminen lisäävät liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta sekä tekee risteysalueesta selkeämmän ja kaupunkimaisemman.

##### Taloudelliset vaikutukset

Kadun rakentamisesta on Vantaan kaupungin rakentamishjelmassa 2019 ja sen toteuttamiseen on varattu vuosille 2019 ja 2020 980 000 euroa. Yleissuunnitelmaraportin kustannuslaskennassa rakentamisen arvonlisäverottomaksi kustannukseksi on arvioitu 2-2,66 miljoonaa euroa pohjanvahvistusratkaisusta riippuen. Katusuunnitelmassa kustannusarvio on tarkentunut noin 2,1 miljoonaan euroon. Tämän lisäksi tulee korvaavien autopaikkojen rakentaminen.

Hakkeeseen on haettu ja saatu ARA-avustusta, koska liittymän parantaminen parantaa myös Martinlaakson lisääntyvän asukasmäärän tarpeita.

##### Virkistys

Hanke parantaa virkistysalueen saavuttamista, koska uusi alikulku on turvallisempi kulkuyhteys kuin nykyinen suojatietä eikä virkistysalueet pienene oleellisesti, joten hanke ei vaaranna yleiskäytävän virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

##### Liikenne

Liittymän oikaisulla parannetaan sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen turvallisuutta. Ajoneuvo liikenteen osalta parantuu kadun linjaus ja tasaus. Liittymään tulee liikennevalot. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Raappavuorentielle, liittymän pohjoispuolelle rakennetaan alikulku ja Martinlaaksontien suojateille ajonopeuksia hillitseviä elementtejä. Raappavuorenreuna niminen katu siirtyy idemmäksi. Katujen tilavarauksissa on huomioitu mahdollinen raitiotie tulevaisuudessa.

##### Vesihuolto

Kadunrakentamisen yhteydessä katualueen hulevesien hallinta tulee tarkastella. Lisäksi Raappavuorentielle tulee huomioida tilavaraus HSY:n vesijohdon runkolinjalle.

##### Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu alueella ei muutu merkittävästi, koska katujen nopeakäytökset pysyvät ennallaan 40 km/h:ssa eikä puustoa juurikaan poisteta asutuksen puolella.

#### 4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Liito-oravien elinpiiriä on tien yleissuunnitelman yhteydessä tutkittu ja kartoitettu sekä konsultin että kaupungin ympäristökeskuksen toimesta. Elinpiirin ydinalue pienenee ja joitakin kolo- tai panapuita menetetään, mutta pesäpuu sekä liito-oravan reitit säilyvät. Muita suojeltavia eläin- tai kasvilajeja ei alueella ole todettu olevan. Liito-oravan pesäpuu ja ruokapuu on merkitty asemakaavassa suojeltaviksi puiksi. Lähivirkistysalueen määräyksissä on todettu Raappavuorten alueen olevan luonnonsuojelulain 49§:n mukaista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.

Tien oikaisu vaikuttaa jonkin verran luontoon, koska katualue on metsäinen ja puustoa joudutaan karsimaan ja maata poistamaan ja muokkaamaan. Myös kalliota louhitaan. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kadunrakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy, minkä lisäksi on odotettavissa, että alueen liikennemäärät kasvavat. Tämän vuoksi uuden katualueen hulevesien käsittelyyn tulisi kiinnittää huomiota ennen vesien johtamista vastaanottavaan Pellaksenojaan.

#### 4.3.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Tien parantaminen edellyttää jonkin verran puuston kaatamista ja kallion louhimista ja parantaa autoliikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reitit ja palvelutaso paranevat.

### 4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.3.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

### 4.5 NIMISTÖ

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kulmassa olevalle rivitalotontille vievän uuden tonttikadun nimeksi tulee Kolokallionkuja / Hålabergsgränden ja Raappavuorenreunalle johtavan kadun nimeksi Raapekuja / Skrapgränden.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy sopimus maanvaihdesta sekä kunnallistekniikan rakentamissopimus. Taavoitteena on aloittaa rakentaminen syksyllä 2019 sen jälkeen, kun kaavamuutokseen liittyvät katu- ja rakentamissuunnitelmat ovat valmiit.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

|                        |                    |                                  |
|------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Kaupunkisuunnittelu:   | Timo Kallaluoto    | aluearkkitehti                   |
|                        | Mikko Järvi        | kaavoitusinsinööri               |
|                        | Marko Hoffrén      | suunnitteluavustaja              |
|                        | Ritva-Leena Kujala | viestintäsuunnittelija           |
| Kuntatekniikan keskus: | Olli Lappalainen   | kadunsuunnittelupäällikkö        |
|                        | Jaana Virtanen     | liikenneinsinööri                |
|                        | Pirjo Salo         | liikenneinsinööri                |
|                        | Marja Leppänen     | suunnitteluinsinööri, vesihuolto |
|                        | Mikko Kettunen     | alueinsinööri                    |
| Ramboll Oy:            | Martti Maljanen    | suunnittelija                    |
|                        | Matias Napari      | suunnitteluinsinööri             |
|                        | Maria Hankala      | junior designer                  |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 30. päivänä syyskuuta 2019.

Mikko Järvi  
kaavoitusinsinööri

Timo Kallaluoto  
aluearkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                     |                                      |            |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                          | Täyttämispvm                         | 25.04.2019 |
| Kaavan nimi                         | 002297 Martinlaakso 17 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                          |                                      |            |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm            |                                      |            |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus                  |                                      |            |
| Generoitu kaavatunnus               |                                     |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 10,7840                             | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                     | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 10,7840    |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| <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-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>10,7840</b> | <b>100,0</b>  | <b>0</b>         |               | <b>0,0000</b>             | <b>0</b>                    |
| A yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| P yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| Y yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| C yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| K yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| T yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| V yhteensä      | 5,0593         | 46,9          | 0                |               | 0,4957                    | 0                           |
| R yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| L yhteensä      | 5,7247         | 53,1          | 0                |               | -0,4957                   | 0                           |
| E yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| S yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| M yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| W yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |

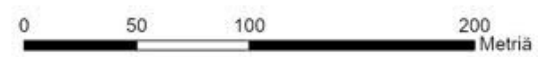
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                  |                           |                             |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |            |
|-----------------|-----------------------|--------|--------------------------------|------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-] |
| <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>10,7840</b>    | <b>100,0</b>     | <b>0</b>                         |                  | <b>0,0000</b>                | <b>0</b>                                   |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 5,0593            | 46,9             | 0                                |                  | 0,4957                       | 0                                          |
| VP                | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -4,5636                      | 0                                          |
| VL                | 5,0593            | 100,0            | 0                                |                  | 5,0593                       | 0                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 5,7247            | 53,1             | 0                                |                  | -0,4957                      | 0                                          |
| Kadut             | 4,5009            | 78,6             | 0                                |                  | -0,5537                      | 0                                          |
| Kev.liik.kadut    | 0,0580            | 1,0              | 0                                |                  | 0,0580                       | 0                                          |
| LPA               | 1,1658            | 20,4             | 0                                |                  | 0,0000                       | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |



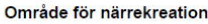
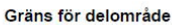
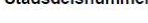
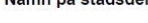
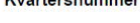
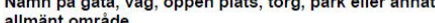
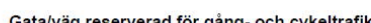




|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer<br><br>002297                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Päiväys<br>Datum<br><br>30.9.2019 | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer<br><br>684490, 684491 |
| <div> <div> Vantaan kaupunki<br/> <b>RAAPPAVUORENTIEN<br/>OIKAISU</b><br/> <br/> Kaupunginosa 17, MARTINLAAKSO<br/> <br/> <b>Asemakaavan muutos</b><br/> Korttelit 17563 ja 17623 sekä katu- ja virkistysaluetta<br/> <br/> Tonttijako<br/>Kortteli 17623.<br/> <br/> Tonttijaon muutos<br/>Osa korttelia 17563<br/> <br/> 1:2000 </div> <div>  </div> <div> Vanda stad<br/> <b>UTRÄTNING AV<br/>SKRAPBERG SVÄGEN</b><br/> <br/> Stadsdel 17, MÄRTENS DAL<br/> <br/> <b>Ändring av detaljplanen</b><br/> Kvarteren 17563 och 17623 samt gatu- och rekreationsområde.<br/> <br/> Tomtindelning<br/>Kvarteret 17623.<br/> <br/> Ändring av tomindelningen<br/>Del av kvarteret 17563.<br/> <br/> 1:2000 </div> </div> |                                   |                                                                           |

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

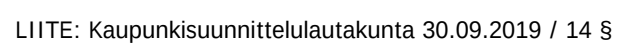
## DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva                                                                                                                                                                    |  | Linje 3 m utanför planområdets gräns                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <b>Lähivirkistysalue</b><br>Raappavuorten alueella on luonnonsuojelulain 49§ mukaan suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. |  | <b>Område för närrekreation</b><br>I Skrapbergens området finns en föröknings- och viloplats för den skyddade flygekorren. Föröknings- och viloplatsen får enligt 49 § i naturvårdslagen inte försämrats och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras. |
|  | <b>LPA</b><br>Autopaikkojen korttelialue.                                                                                                                                                                          |  | <b>Kvartersområde för bilplatser.</b>                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Kaupungin- tai kunnanosan raja                                                                                                                                                                                     |  | Stadsdels- eller kommunalgräns                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja                                                                                                                                                                            |  | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns                                                                                                                                                                                                                |
|  | Osa-alueen raja                                                                                                                                                                                                    |  | Gräns för delområde                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja                                                                                                                                                                             |  | Riktgivande gräns för område eller del av område                                                                                                                                                                                                         |
|  | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero                                                                                                                                                                  |  | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning                                                                                                                                                                                                      |
|  | 17<br>Kaupungiosan numero                                                                                                                                                                                          |  | Stadsdelsnummer                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | MARTIN<br>Kaupunginosan nimi                                                                                                                                                                                       |  | Namn på stadsdel                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | 17623<br>Korttelin numero                                                                                                                                                                                          |  | Kvartersnummer                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | RAAPEKUJA<br>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi                                                                                                                                  |  | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område                                                                                                                                                                                    |
|  | Katu                                                                                                                                                                                                               |   | Gata                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | pp<br>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie                                                                                                                                                            |  | Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik                                                                                                                                                                                                            |

|         |                                                                                                                                 |                                                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu                                                  | Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten                                                 |
|         | Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.                                                                                           | Riktgivande körförbindelse inom området.                                                                                    |
|         | Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa                                                                                        | För naturgasledning reserverad del av område                                                                                |
|         | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa                                                                                    | Del av område reserverad för underjordisk ledning.                                                                          |
|         | Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys                                                                      | Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde                                                                    |
|         | Ulkoilureitti                                                                                                                   | Friluftsled                                                                                                                 |
|         | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää                                                         | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden                                                                    |
|         | Suojeltava puu                                                                                                                  | Träd som skall skyddas                                                                                                      |
|         | Ohjeellinen ulkoilureitti.                                                                                                      | Riktgivande friluftsled.                                                                                                    |
| (17562) | Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa                                        | Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området                                       |
|         | <b>TONTTIIJAKO</b>                                                                                                              | <b>TOMTINDELNING</b>                                                                                                        |
|         | 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 plan-teckningar annat bestämts. |

|                                                                                |  |                                                                                 |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala<br>Kaupunkisuunnittelu         |  | Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö<br>Stadsplaneringen    |                                                               |
|                                                                                |  | Timo Kallaluoto<br>Aluearkkitehti / Områdesarkitekt                             |                                                               |
| Kaupunkimittaus<br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. |  | Stadsmätning<br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. |                                                               |
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000.               |  | Vantaalla / Vanda 6.5.2019                                                      | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000. |
|                                                                                |  | Kimmo Junttila<br>Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet                             |                                                               |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__                                    |  | Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__                                          |                                                               |







## VANTAAN KAUPUNKI

## ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

NRO 002297

Raappavuorentien oikaisu

LAUSUNNOT JA VASTINEET

30.9.2019

Kaupunkisuunnittelu / TLA/TKA/MJÄ

Kaupunginhallitus 3.6.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002297 / Raappavuorentien oikaisu**. Lausuntoja pyydettiin kaksi ja saatiin yksi kpl.

| Lausunnonantaja               | Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tarkistukset |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| NRO 1<br>Uudenmaan ELY-keskus | Asemakaava tarkentaa voimassa olevan yleiskaavan ratkaisua ja ottaa huomioon myös valmisteilla olevan yleiskaavan. Asemakaavaratkaisu turvaa tiedossa olevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen säilymisen ja liito-oravan elinympäristö tulee ottaa huomioon ulkoilureittien suunnittelussa. | -            |



**NRO 1****Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Raappavuorentien oikaisun asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002297).

Asemakaava tarkentaa voimassa olevan yleiskaavan ratkaisua.  
Kaavaratkaisu ottaa myös huomioon valmisteilla olevan yleiskaavan.

Asemakaavaratkaisu turvaa tiedossa olevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen säilymisen ja liito-oravan elinympäristö tulee ottaa huomioon ulkoilureittien suunnittelussa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

**Vastine:**

-

**Tarkistukset:**

-



15 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Rusokallio 1 / TLA**

VD/7485/10.02.04.00/2015

TLA/ RIK/JKÖ/MKU

**Rusokallion lähivirkistysalueen ja korttelin 66205 välisiä rajoja muutetaan. Varastorakennusten korttelialue muutetaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus- ja toimitilarakennukset sallivaksi. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 188 k-m<sup>2</sup>. Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 233 k-m<sup>2</sup>.**

**Asemakaava ja asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 66205 sekä virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 66, Hakkila.  
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 66205 sekä virkistys- ja teollisuusraidealueita.

**Tonttijako** koskee osaa korttelista 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.  
**Tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.

**Alue sijaitsee** Hakkilan pohjoisosassa Rusokalliolla Koivukylänväylän, Vanhan Porvoontien ja Lahdenväylän liittymien lounaispuolella Valkealähteen pohjavesialueella.

### **Kaavan hakija**

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki.

### **Maanomistus**

Vantaan kaupunki, GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4), Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

### **Kaavan valmisteluun osallistuneet**

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä heidän konsulttinsa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy sekä Ramboll Finland Oy.

### **Kaavaan liitetyt hakemukset**

002280.

### **Yleiskaava**

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jota halkovat ulkoilureitit, ratsastusreitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Hanabölen kulttuurimaisema Keravanjokilaaksossa on maatalousaluetta (MT), joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi.

### **Asemakaava ja asemakaavamuutos**

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitettun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun



enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus sekä pohjavesien suojeleminen eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeuspäätöksillä ja rakennusluvilla (3 rakennushanketta), joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevarausta muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varistorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida.

Uusi asemakaava huomioi pohjavesialueesta sekä Keravanjokilaakson ja Hanabölen arvokkaasta kulttuurimaisemasta aiheutuvat rajoitteet. Sen lisäksi kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 66205 viisi tonttia (nro:t 2–6).

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,39 ha, josta korttelialuetta on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 188  $k\cdot m^2$ . Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 233  $k\cdot m^2$ .

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.10.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vantaalaisiin kotitalouksiin 7.11.2015 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 11 kpl. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

## Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (5 kpl).

## Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 14

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) maksaa muutuskustannukset (10 000 €), ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu (5 tonttia, 1 750 €) jaetaan maanomistajien (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) kesken tonttien lukumäärän mukaisesti viiteen yhtä suureen osaan (350 €). Muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu ovat yhteensä 11 750 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 32**

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) maksaa muutuskustannukset (10 000 €), ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu (5 tonttia, 1 750 €) jaetaan maanomistajien (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) kesken tonttien lukumäärän mukaisesti viiteen yhtä suureen osaan (350 €). Muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu ovat yhteensä 11 750 €.

**Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

---

**Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 25**

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) maksaa muutuskustannukset (10 000 €), ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu (5 tonttia, 1 750 €) jaetaan maanomistajien (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) kesken tonttien lukumäärän mukaisesti viiteen yhtä suureen osaan (350 €). Muutuskustannukset ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu ovat yhteensä 11 750 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



## Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.6.-26.8.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

## Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolmelta taholta ja saatiin kahdelta taholta (Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy).

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että Tärkeä pohjavesialue -kaavamerkinnälle (pv) ei ole annettu erillistä määräystä vaan pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä on sisällytetty TKT-merkintään. Tärkeä pohjavesialue -merkinnälle tulee kuitenkin laatia omat määräykset, jotka ottavat huomioon pohjaveden laadun ja määrän turvaamisen.

Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivulla 22.

## Tehdyt tarkistukset

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tarkistettu Tärkeä pohjavesialue -kaavamerkintää (pv) lisäämällä kaavamääräys "Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää."

Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävilllepano ei ole tarpeen.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 15

### Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 30.9.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: "Edellytämme, että kaavan VL-alueen hoidossa huomioidaan aiemmin tehdyt luontoselvitykset."

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Leena Romppainen yhtyivät pöytäkirjalausumaan.

### Liitteet:

- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 30.9.2019
- Lausunnot ja vastineet 30.9.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

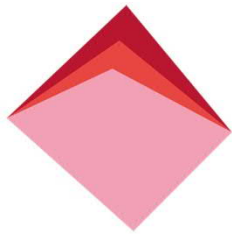
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto





Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,  
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa**  
**Tikkurila**

# 660900 RUSOKALLIO 1

**HAKKILA**



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 30.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 660900, sisältäen tonttijaon ja tonttijaon muutoksen. Kaavoitus on tullut vireille 27.10.2015.



- Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 9.11.2015.
- Mielipiteet alueen suunnittelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 11.12.2015 (MRL 62 §). Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 11 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 sekä kaupunginhallitus 3.6.2019.
- Kaavamutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 26.6.–26.8.2019, jona määräaikana siitä saatiin 2 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta. Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 30.9.2019. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa.
- Kaavamutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä .....                                                           | 5  |
| 2. Lähtökohdat.....                                                            | 6  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 6  |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 16 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....                                       | 20 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 20 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                           | 20 |
| 3.3 Asemakaavan tavoitteet .....                                               | 22 |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 23 |
| 4. Asemakaavan kuvaus.....                                                     | 28 |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 28 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....                 | 30 |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 30 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 31 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 36 |
| 4.5 Nimistö.....                                                               | 36 |
| 5. Asemakaavan toteutus .....                                                  | 36 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet.....                                              | 36 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake .....                                            | 38 |
| 8. Asemakaavakartta ja –määräykset .....                                       | 40 |
| 9. Muu suunnitelma-aineisto.....                                               | 45 |

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Rakennuksen korkeusaseman selvitys, Vanha Porvoontie 256 (2.11.2015, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy).
- Rusokallion pohjavesiselvitys (2.7.2014, Ramboll Finland Oy)

- Pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma (9.2.2015, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000, päivitetty v. 2014
- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, Arkkitehdit Anttila & Ruusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 2009
- Vantaan Akselin kaavarunko 2 (nro 062400), kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013



## 1. TIIVISTELMÄ

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojelu eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvulla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

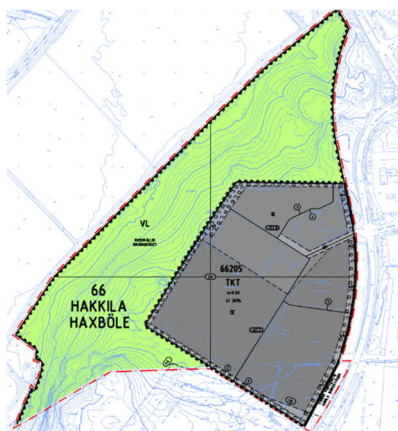
Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katu-alueetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida.

Uusi asemakaava huomioi pohjavesialueesta sekä Keravanjokilaakson ja Hanabölen arvokkaasta kulttuurimaisemasta aiheutuvat rajoitteet. Sen lisäksi kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 66205 viisi tonttia (nro:t 2–6).

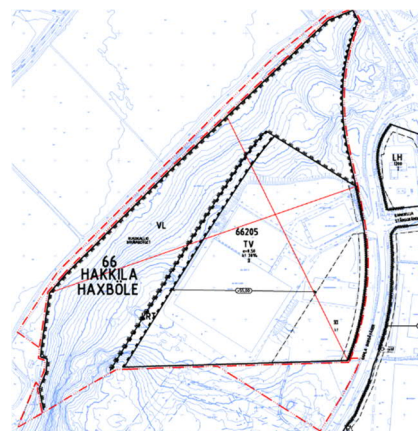
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,39 ha, josta korttelialuetta on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 188  $k\cdot m^2$ . Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 233  $k\cdot m^2$ .

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä GC Vantaa Logistics Oy:n sekä heidän konsulttiensa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy:n, Rakennusliike Lehto Oy:n, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus (esisopimus määräalojen vaihdosta).



Uusi asemakaava 660900



Kumoutuva asemakaava

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

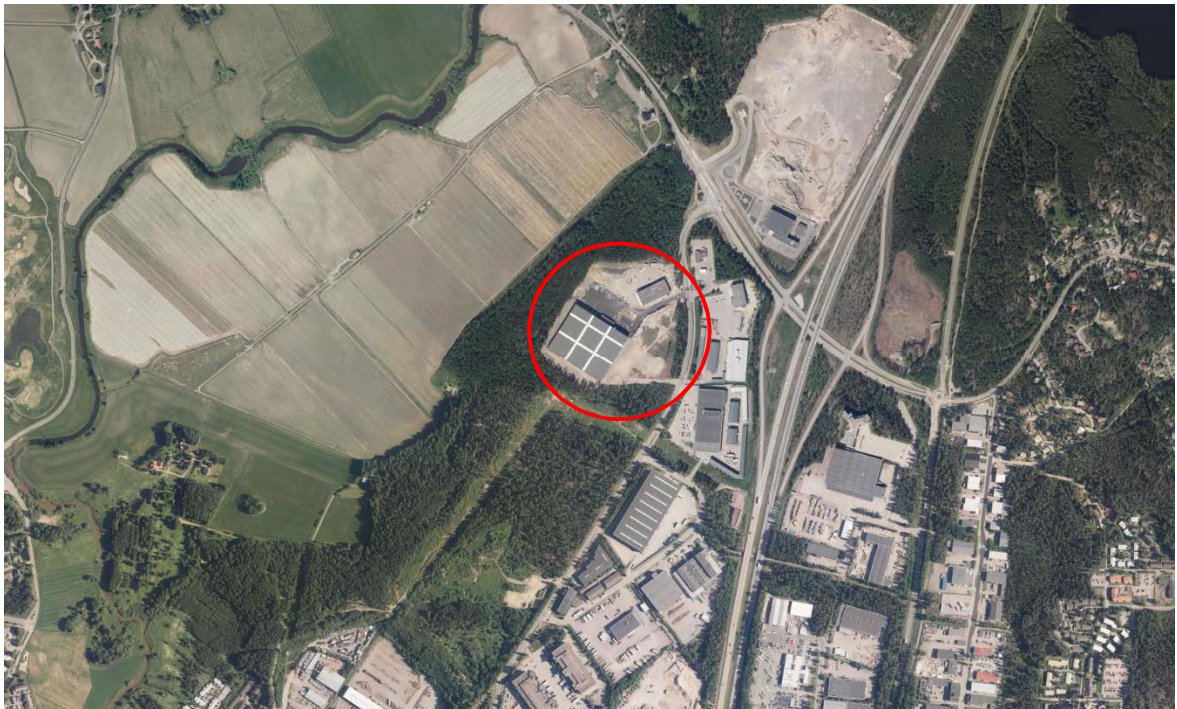
#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella Rusokalliolla Hakkilassa ns. Vantaan Akselin työpaikka-alueella ja tukeutuu Lahdenväylään (Vt 4/E75). Muutosalueen ympäristössä on suurikokoisia teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee rakennus- ja sisustustarvikkeiden myyntiin suuntautunut vähittäiskaupan suuryksikkö. Korttelin 66205 eteläpuolella on vuonna 2013 rakennettu Vantaan Energian 110 kV:n sähkön voimajohto.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee Hakkilanharjun reunamuodostumalla, joka muodostaa Keravanjokilaakson arvokkaalle kulttuurimaisemalle merkittävän itäisen reunan. Korttelin 66205 puusto on poistettu ja louhinnat sekä rakentaminen aloitettu.

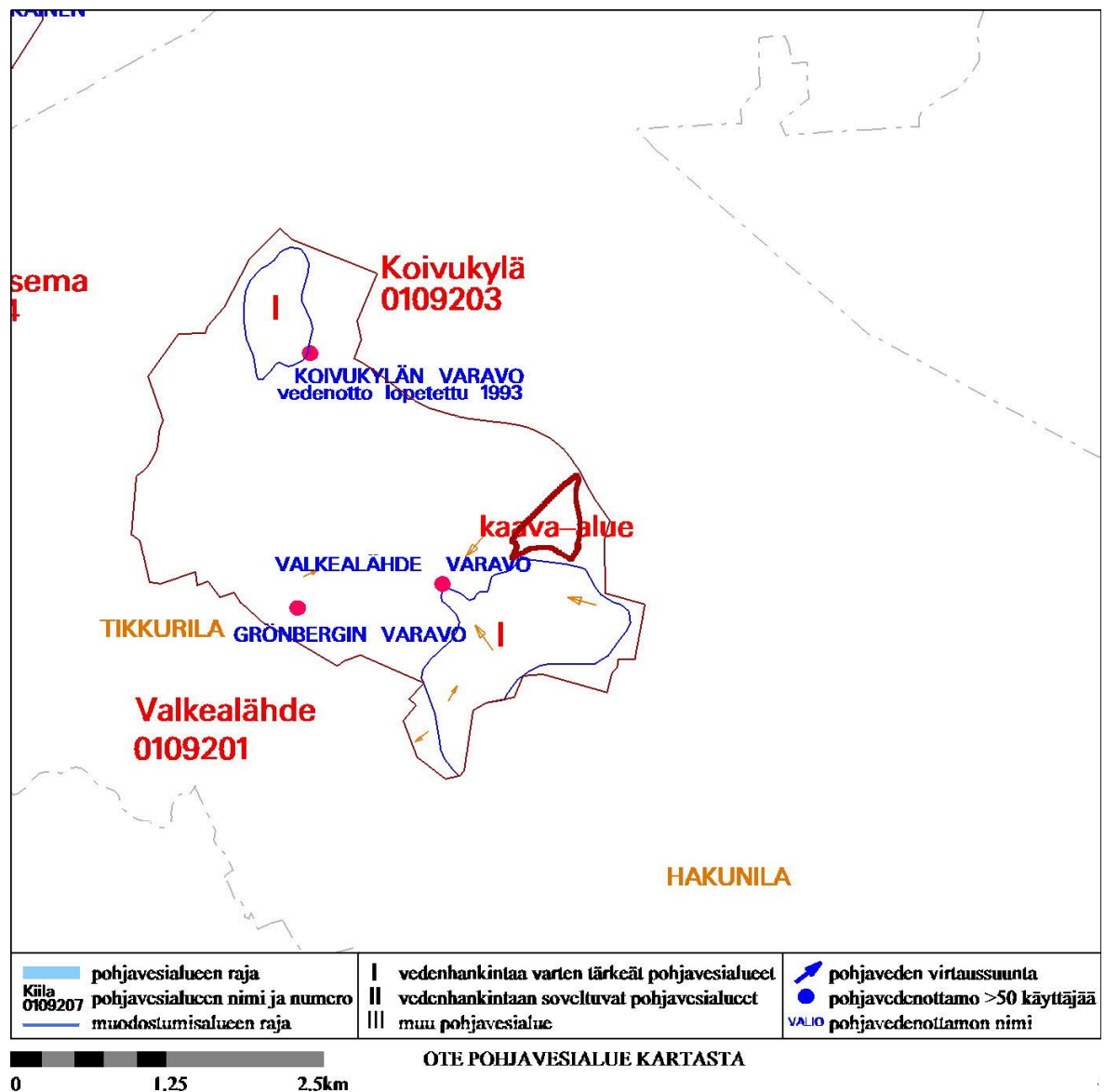


Ortoilmakuva v. 2017, kortteli 66205 on osoitettu punaisella rinkelalla.

##### Vesistöt ja vesitalous

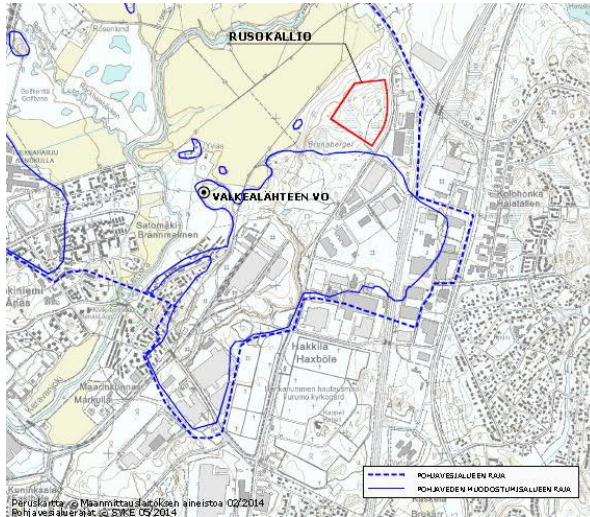
Kortteli 66205 sijaitsee Valkealähteen (0109201) I-luokan pohjavesialueella, pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 8,14 km<sup>2</sup>. Etäisyys Valkealähteen vedenottamoon on noin yksi kilometri. Vedenotto suljettiin vuonna 2008 vedessä todettujen torjunta-aineiden vuoksi ja se toimii tarvittaessa pääkaupunkiseudun varavedenottamona.

Valkealähteen pohjavesialueen suojelusuunnitelma on päivitetty v. 2014.



Ramboll on laatinut asemakaavoitusta ja rakentamista varten korttelia koskevan alustavan pohjavesiselvityksen (2.7.2014). Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut pohjaveden hallintasuunnitelman sekä tarkkailuohjelman (9.2.2015) kortteliin myönnettyä rakennuslupaa 66-0418-16-A (3.6.2016) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (13.9.2016) rakennuslupaa 66-1212-16-A (20.1.2017) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (14.9.2017) sekä Hule- ja pohjavesiselvityksen (19.9.2017) sekä Pohjatutkimus ja perustamistapasuunnitelman (18.5.2018) rakennuslupaa 66-0480-18-A (29.6.2018) varten.





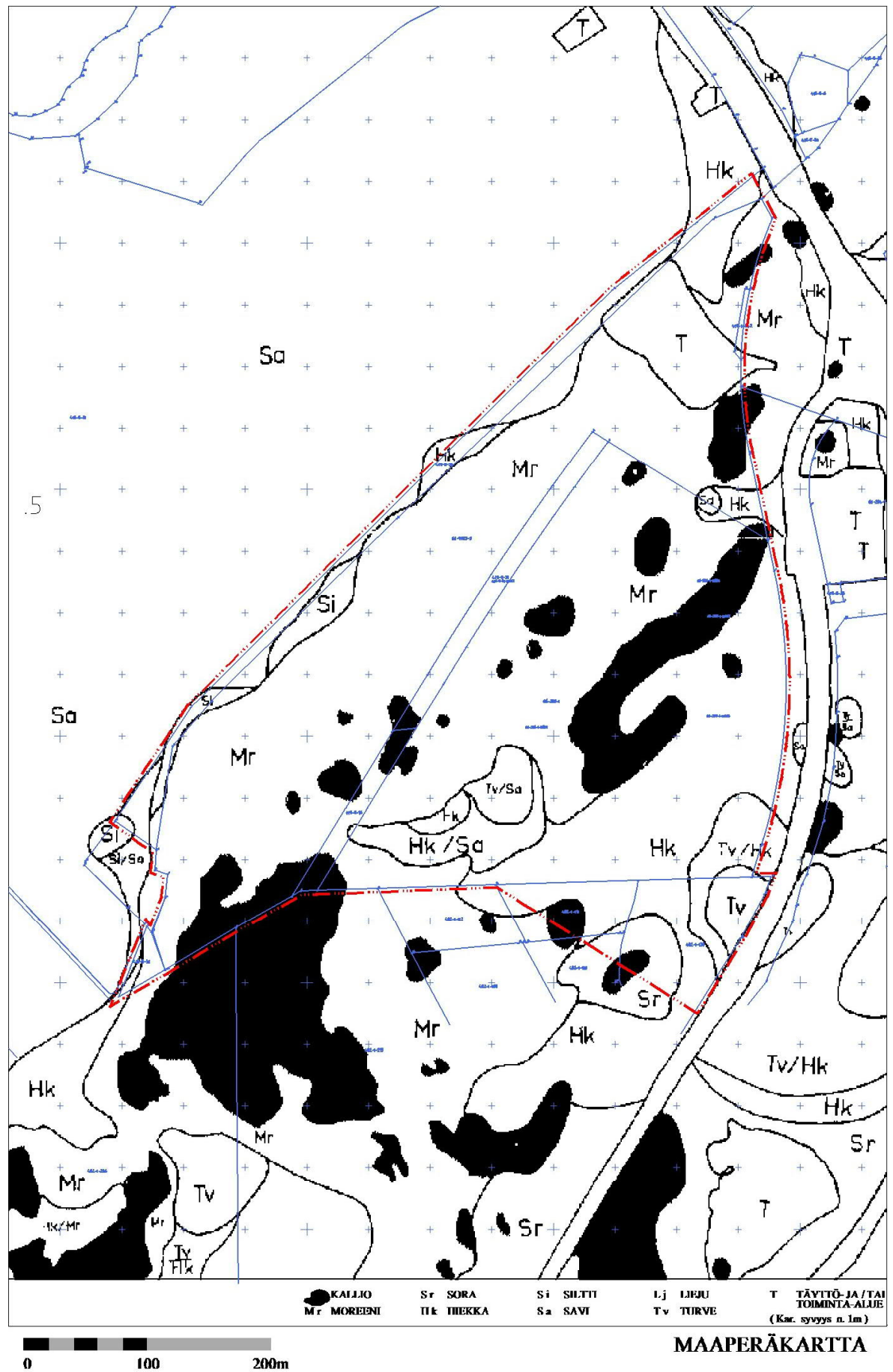
Pohjaveden pinta on korttelin 66205 rakentamista edeltävässä lähtötilanteessa ollut korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa tasolla noin +47...+49. Lounaisosassa pohjaveden pinnan korkeus esiintyy noin tasolla +40...+43. Pohjoisosassa pohjaveden pinnan korkeus on noin +37...+40. Suurehkot erot pohjavesipinnan korkeusasemassa johtuvat maaperän pienestä vedenläpäisevyydestä. Suunnittelualueella pohjavesi virtaa pääasiassa länteen ja luoteeseen kohti Keravanjokilaaksoa. Korttelin keskiosan kallioselänne muodostaa pohjaveden virtausta ohjaavan vedenjakajan, jonka itäpuolella pohjaveden virtaus suuntautuu pohjoiseen/koilliseen ja edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.

Mittausten perusteella pohjaveden pinta on korttelin lounaiskulmaan rakennetun rakennuksen itäosassa 1–2 metriä alempana kuin rakennuksen perustustasot, länsiosassa tasoero on vielä suurempi.

### Maaperä ja topografia

Maanpinta korttelissa 66205 on ennen rakentamista ja louhintaa vaihdellut tasovälillä +32...+55. Maaperä vaihtelee kitkamaalajeista ja avokalliosta savikkoon. Pääosalla tonttia kallion päällä on ohut kitkamaakerros. Tontin lounaiskulmassa on pienialainen savikko, jonka paksuus on enimmäkseen noin 4 metriä.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.





### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella sijaitseva Lahdenväylään ja Koivukylänväylään rajoittuva ja Vanhaan Porvoontiehen tukeutuva Hakkilan pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Hakkilan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 1 377 asukasta. Hakkilan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 40:lla asukkaalla.

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 230 m etäisyydellä korttelista 66205 lounaaseen. Korttelista 500 m säteellä sijaitsee yhteensä viisi asuinrakennusta.

#### Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 110 800 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa, mikä oli 4,9 prosenttia kaikista Suomen työpaikoista. Viimeisten kymmenen vuoden aikana (2007–2016) työpaikkamäärä kasvoi lähes 7 600 työpaikalla (7,4 %), mikä on valtakunnallisestikin tarkasteltuna omaa luokkaansa. Vuoden 2016 lopussa Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 15 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa. Viimeisten kymmenen vuoden aikana työpaikat ovat kuitenkin eniten lisääntyneet rakennussektorilla. Tikkurilan suuralueella, johon Hakkila kuuluu, työpaikkoja oli v. 2016 noin 23 100 ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli viisi prosenttia.

Hakkilassa oli vuoden 2016 lopussa 3 814 työpaikkaa. Hakkilassa työpaikkojen määrän lisäys v. 2007–2016 on 247.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on Vanhan Porvoontien sekä Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

#### Kaupunkikuva

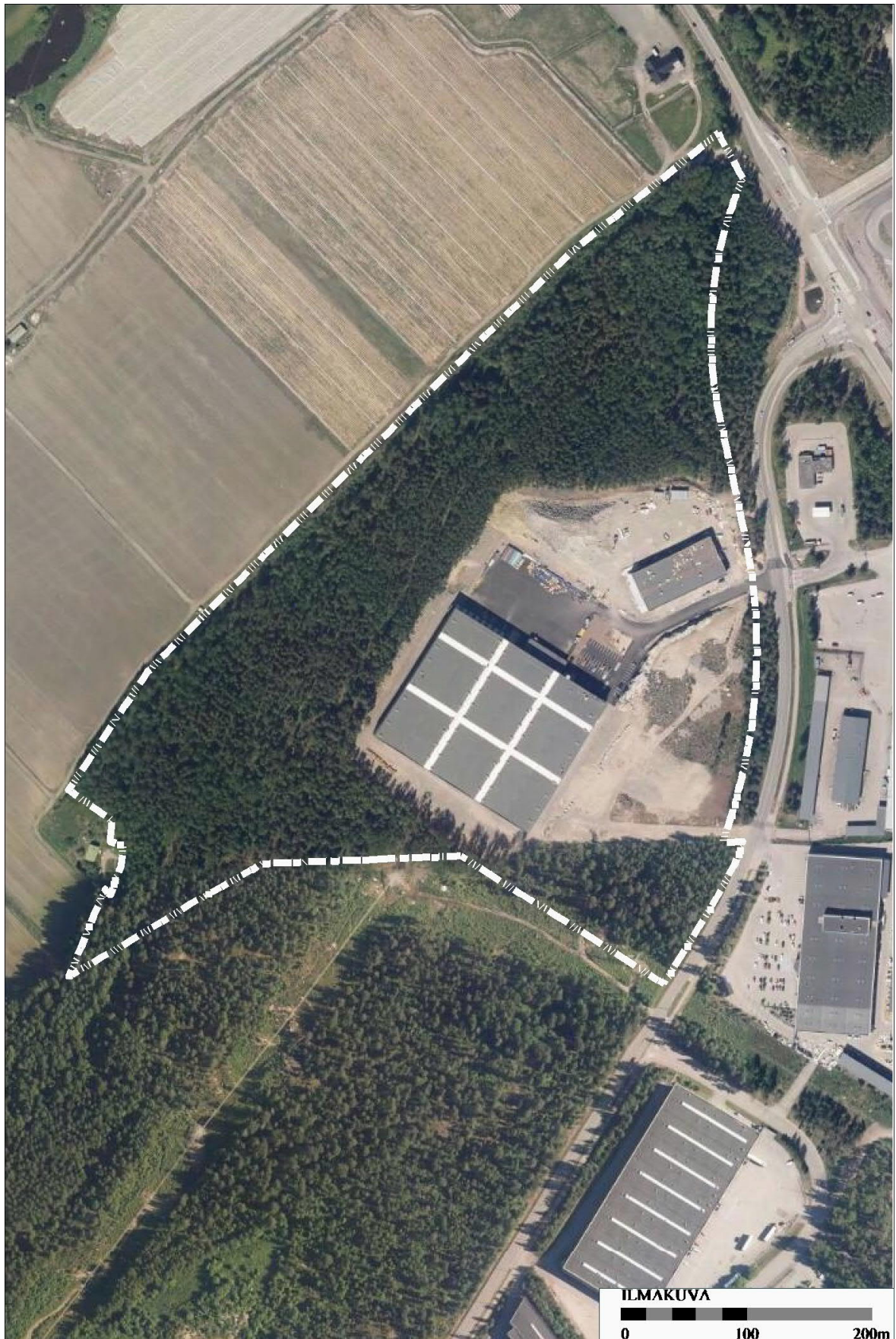
Hakkilan kaupunkikuva muodostuu suurista varasto- ja toimitilarakennuksista sekä niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista ja rekkapihoista. Kaava-alueen ja Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee suuri rakennus- ja sisustustarvikkeiden myymälä. Vanhan Porvoontien ja sitä reunustavien rakennusten ja pihojen väliin on jäänyt viherkaistaleita, joiden puusto ja kasvillisuus eivät ole suunnitelmallisten istutusten ja hoitotoimenpiteiden tuottamaa.

Kaava-alueelle on v. 2017 rakennettu kaksi varasto- ja logistiikkarakennusta, joista suurempi (1. rakennus) sijoittuu korttelin 66205 lounaisosaan ja pienempi (2. rakennus) koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan. Isomman rakennuksen itäpuolelle Vanhaa Porvoontien viereen on v. 2018 syksyllä aloitettu koillisosaan toteutettua rakennusta vastaavan kokoisen teollisuusrakennuksen rakentaminen (3. rakennus). Vanhaa Porvoontietä reunustavat rakennukset ovat pääty kadulle päin.



Viistoilmakuva etelän suunnasta v. 2016. Vanhan Porvoontien reunaan v. 2017 rakennettu 2. rakennus sekä v. 2018 rakentamaan aloitettu 3. rakennus eivät näy kuvassa.





Ortoilmakuva v. 2017; korttelin 66205 lounaisosassa on 1. toteutunut rakennus (iso) ja Vanhan Porvoontien reunassa 2. rakennus.

## Virkistys

Keravanjokilaakson maisemaa rajaavan Rusokallion alueen läntinen reuna on yleiskaavan mukaista lähivirkistysalueverkostoa, jonka muodostaminen ja toteuttaminen reitteineen ovat kesken. Alue on suhteellisen kaukana asutuksesta ja sieltä vaikeasti saavutettavissa, joten se ei vielä ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

## Liikenne

Alueen kokoojakatuna joukkoliikenteen pysäkkeineen toimii Vanha Porvoontie, jolta on lyhyt matka Koivukylänväylälle ja Lahdenväylälle (Vt 4/E75). Koivukylänväylän ja Lahdenväylän eritasoliittymä sijaitsee n. 300 m korttelista 66205 itään. Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän liikennevalo-ohjattu liittymä on suunniteltu toteutettavaksi eritasoratkaisuna ja Vanha Porvoontie 2+2-kaistaisena. Vanhan Porvoontien itäreunassa on kevyen liikenteen väylä ja korttelia 662015 vasten kvl-tilavaraus.

## Vesihuolto

### Vedenjakelu

Rusokallion alue Vantaan Hakkilassa liittyy Vanhaa Porvoontietä pitkin rakennettuun d225 vesijohdoton. Alue kuuluu Hakunilan painepiiriin, jossa verkosto painetta ylläpitää Hakunilan vesitorni. Vesi johdetaan Hakunilan painepiiriin Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistamosta Tikkurilan painepiiriin kautta.

### Jätevesiviemäröinti

Vanhan Porvoontien varteen on rakennettu viettoviemäri d250 ja jätevedenpumppaamo osoitteen Vanha Porvoontie 245. Alueen jätevedet pumpataan d160 paineviemäriä pitkin Vanhan Porvoontien vartta etelään HSY:n viettoviemäriverkoston piiriin. Pumppaamon tuloviemäri on kooltaan d250.

Jätevedet johdetaan Tikkurilan verkoston kautta Suutarilan jäteveden pumppaamolle, josta jätevedet kulkeutuvat käsiteltäväksi Viikin jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesiviemäröinti

Rusokallion hulevedet virtaavat maastonmuotoja noudattaen Vanhan Porvoontien varressa pohjoiseen. Korttelin 66205 hulevesien muodostama pintavalunta imeytyy pääosin harjualueella vetäjäpääsevään moreeniseen maaperään. Rusokallion harju ja sen alla oleva kalliopinta johtavat pohjavalunnan länteen peltoalueen laitaan, jonne on tehty yksityinen avo-oja. Hulevedet ohjautuvat Keravanjoen jokilaaksoon, josta vedet kulkeutuvat peltoalueen sadevesiviemäriä ja avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

Peltoalueelle on rakennettu vuonna 2009 hulevesiviemäri d275. Putken pituuskaltevuus on suunniteltu olevan noin 1%. Hulevesiviemärin laskennallinen kapasiteetti on noin 80 l/s.

## Kaukolämpö

Kortteli 66205 on kytketty kaukolämpöverkkoon. Maanalaiset kaukolämpöputket sijaitsevat Vanhan Porvoontien katualueen alla.

## Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjän molemmille puolille.

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Vanhan Porvoontien itäreunassa.

### Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on uuden asemakaavan mukaisen korttelin 66205 itäosassa 60–65 dB. Uuden korttelin 66205 läntinen puolikas sekä Rusokallion lähivirkistysalueen pohjoisosa ovat liikenteen päiväajan (7–22) melualueella 50–55 dB.

Tieliikennemelu 60–65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa  $\Delta L$  30 dB.

### Erityistoiminnot

Korttelin 66205 eteläpuolella ja kaakkoiskulmassa sijaitsevaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohtoon liittyy tarve vaara-alueen muodostamiseksi.

#### 2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen korttelin 66205 tontin 1 (kiinteistö 92-66-205-1) sekä teollisuusraidealuevaraukset omistaa GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4).

Määräalan 92-66-205-1-M501 (1. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Pasilan Vara.

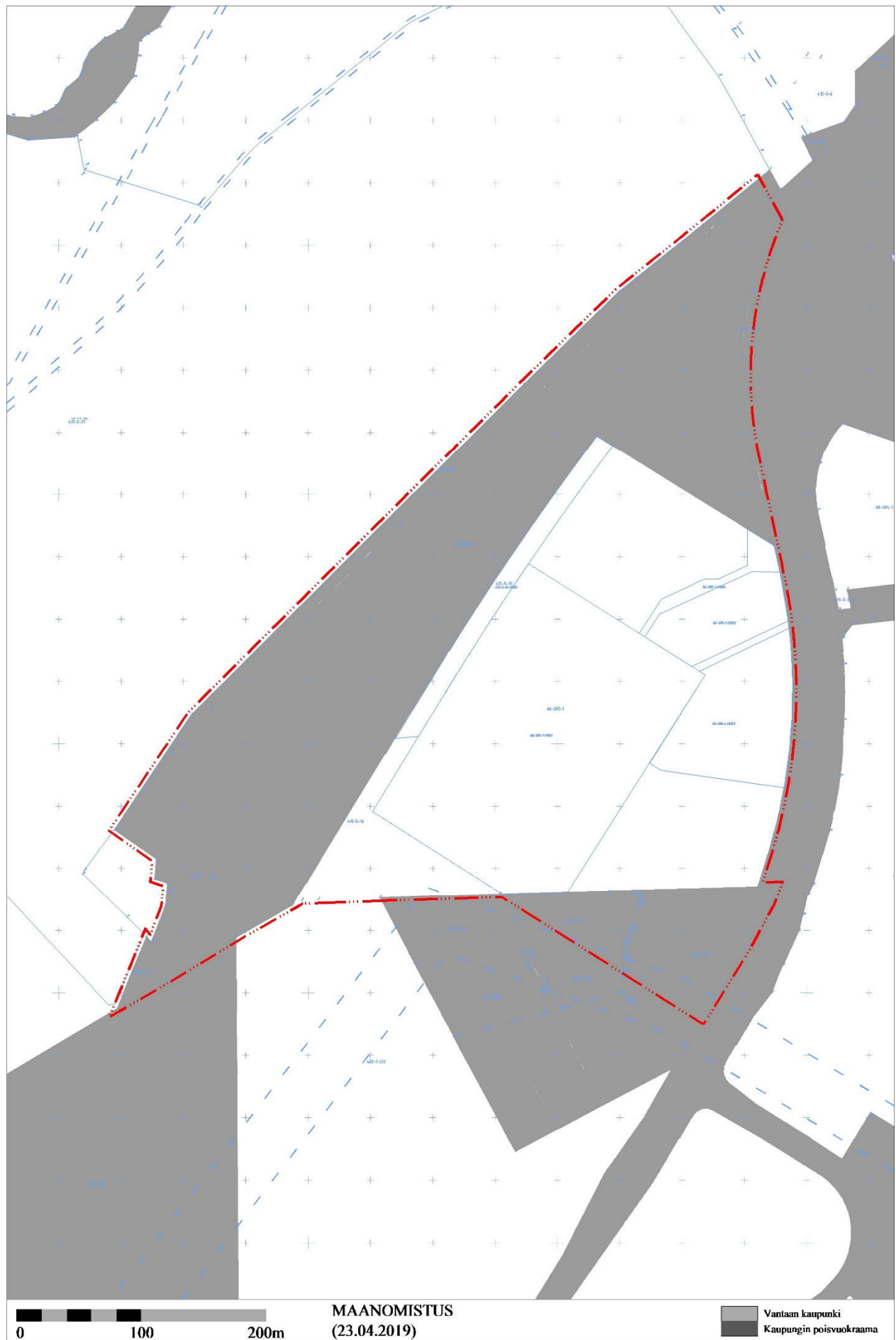
Määräalan 92-66-205-1-M502 (2. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256.

Määräalan 92-66-205-1-M503 (3. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

GC Vantaa Logistics Oy/Kiinteistö Oy GC Log 4 on sopinut omistamansa kiinteistön 92-66-205-1 loppujen alueiden osien myymisestä Jatke Oy:lle sekä Den Finland Oy:lle.

Kaavoitettavan alueen muut kiinteistöt (lähivirkistysalueet, asemakaavoittamaton alue) omistaa Vantaan kaupunki.





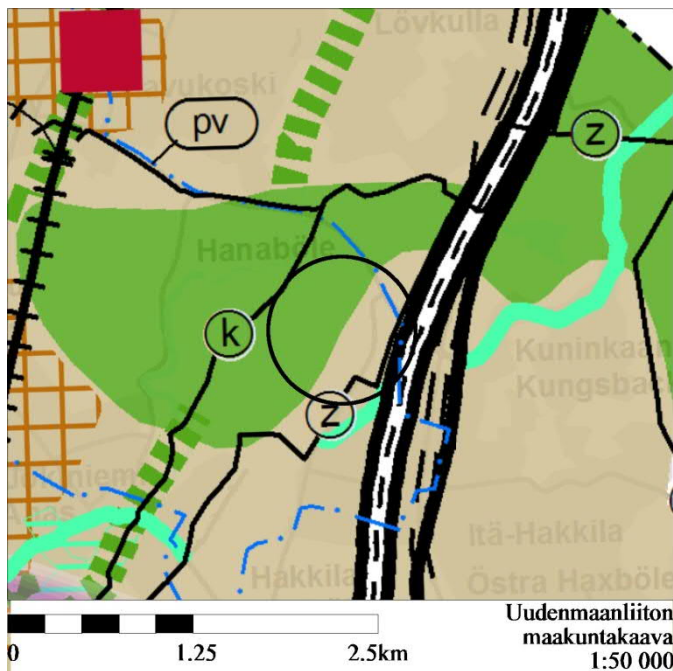
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien ja 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, luoda edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä parantaa elinkeinojen ja yritystoiminnan uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on pohjavesialueella sijaitsevaa taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualan eteläpuolelle on osoitettu 110 kV:n voimajohdot ja länsipuolelle virkistysalue sekä maakaasun runkoputki (k).

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

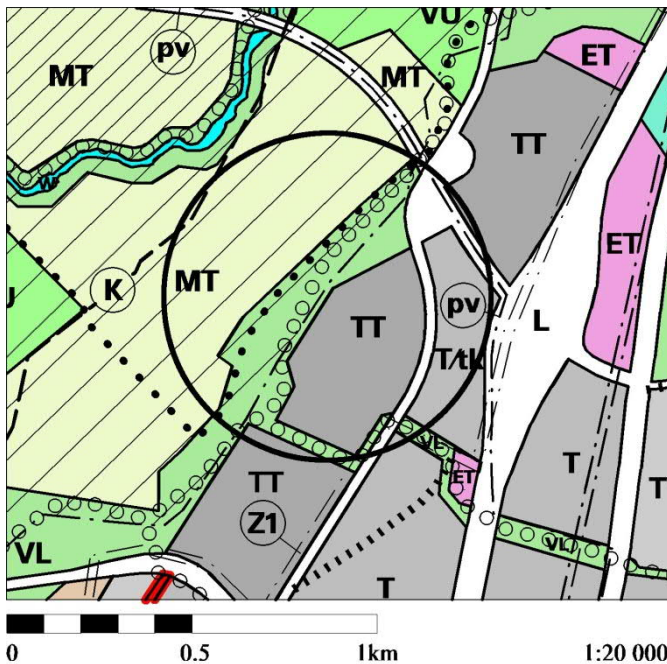
## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, 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 asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on sijoitettu harmaalla (■). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

## Yleiskaava

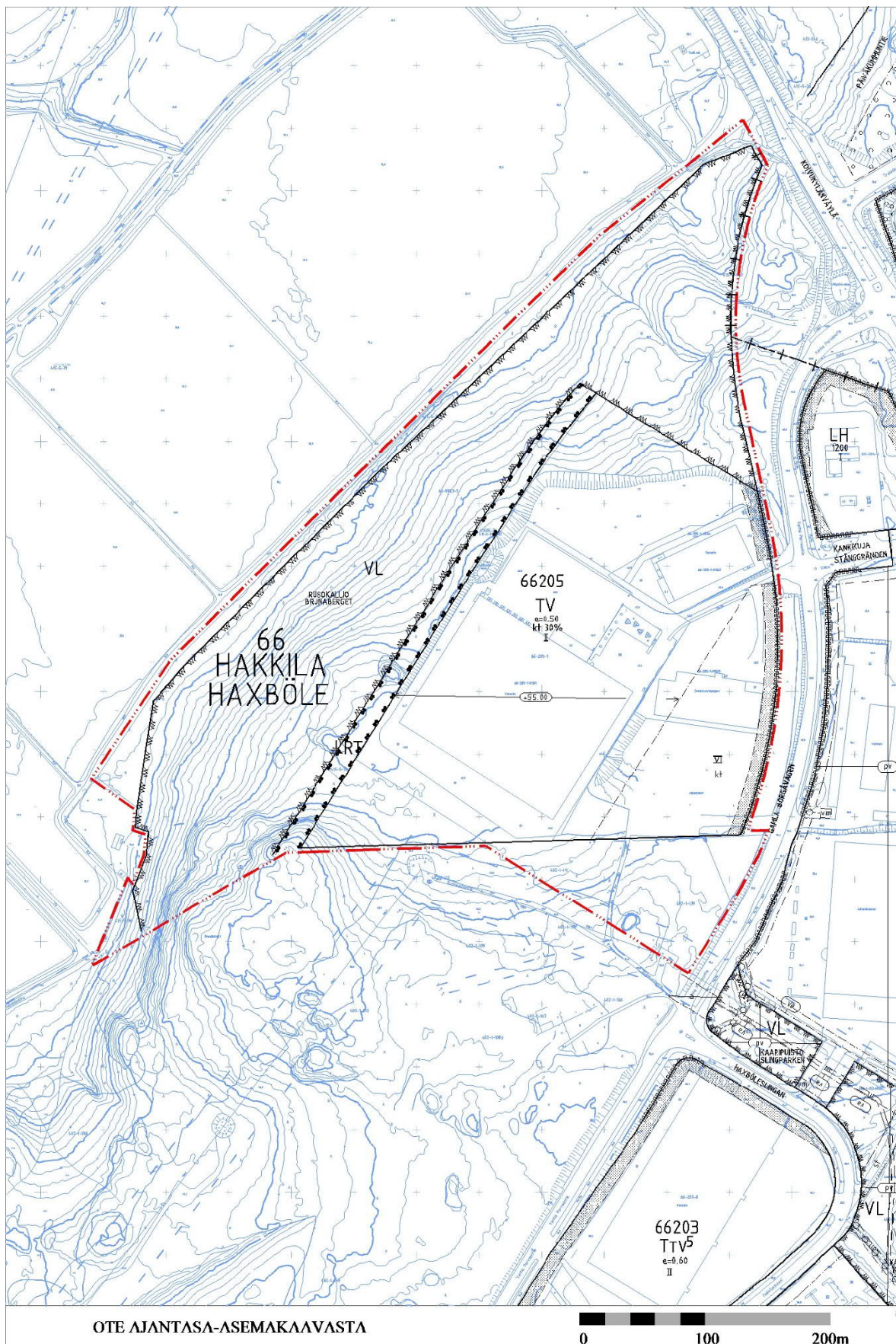


Alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jota halkovat ulkoilureitit (oo), ratsastusreitti (..) ja 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Hanabölen kulttuurimaisema Keravanjokilaaksossa on maatalousaluetta (MT), joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi (//).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Asemakaava on yleiskaavan mukainen.



## Asemakaava



Valtaosalla kaavoitettavaa aluetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 660600 HAKKILA 3A, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.12.1993. Korttelin 66205 eteläpuolella ei ole asemakaavaa.



Varastorakennusten (TV) korttelin 66205 rakennusoikeus (n. 43 188 k-m<sup>2</sup>) on osoitettu tontin pinta-alaan suhteutetulla tehokkuusluvulla  $e=0,50$ . Rakennusoikeudesta 30 % saa toteuttaa toimistotiloja (kt 30 %).

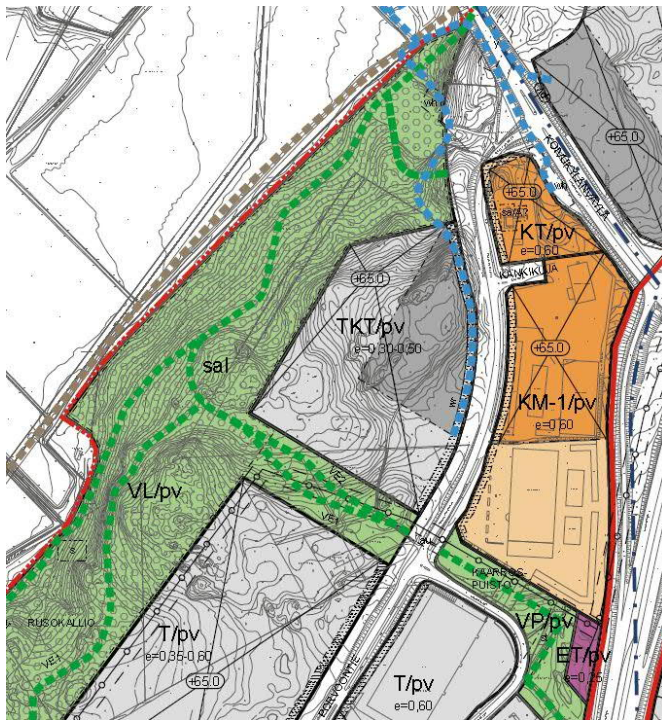
Valtaosalla korttelia rakennusten vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +55 (N43-korkeusjärjestelmä) ja rakennukset voivat lähtökohtaisesti olla enintään kaksikerroksisia (II). Korttelin itäosa on osoitettu enintään kuusikerroksisten toimistorakennusten rakennusalueksi (VI). Vanhaa Porvoontietä vasten on istutettavien alueenosien lisäksi alueita, joilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Autopaikkoja on varattava varastoille vähintään 1 ap/2,5 samanaikaisesti työssä olevaa työntekijää kohti sekä toimistoille 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin länsipuolella on teollisuusraidealue (LRT) sekä Rusokallion lähivirkistysalue (VL).

### Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto (90095R) asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

### Muut päätökset ja suunnitelmat



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013):

Kaavarunko on laadittu alueen asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, juridinen kaava.

Korttelin 66205 teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten (TKT) enimmäiskorkeusasema on +65. Tummanharmaa alue soveltuu muuta ympäristöä korkeammille rakennuksille, jotka toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Rakennukset, rakennelmat, valaistus yms. on toteutettava siten, että Hanabölen kulttuurimaiseman arvot huomioidaan. Korttelin länsiosan rakennusten enimmäiskorkeusasema on kaavarungon liiteaineistoissa n. +60.

Hulevesien alueellisen hallinnan rakenteet, paikat ja järjestelmän mitoitus sekä hulevesien johtamisreitit (wr) ja allasvaraukset vesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle (wh) on määritetty alustavasti. Rusokallion virkistysalue (VL) on maisemallisesti arvokas (sal), jonka puusto tulee säilyttää. Virkistysalueella on yhteystarpeet ulkoilu- ja ratsastusreiteille.

### Poikkeamispäätökset ja myönnetty rakennusluvut

1. rakennus; Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Poikkeaminen länsi-/lounaisosaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +61.42).
2. rakennus; Poikkeamispäätös 66-66-16-POP (22.11.2016) sekä rakennuslupa 66-1212-16-A (20.1.2017): Poikkeaminen koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).
3. rakennus; Poikkeamispäätös 66-29-18-POP (6.6.2018) sekä rakennuslupa 66-0480-18-A (29.6.2018): Poikkeaminen itäosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +60.8)



4. ja 5. rakennus; Poikkeamispäätös, lupatunnus LP-092-2018-07409 (26.2.2019): Poikkeaminen korttelin 66205 uuden pohjoisreunan alueelle sijoittuvien rakennusten kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).

Poikkeamispäätöksiin ja rakennuslupiin sisältyy mm. oheisia ehtoja:

- kiinteistön valaistus on toteutettava siten, ettei se suuntaa valoa tai valaise julkisivuja yms. rakenteita siten, että ne näkyvät haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan
- luoteenpuoleisen julkisivun tulee olla mattapintainen ja tumma
- tontin jatkosuunnittelussa tulee huomioida Vanhan Porvoontien liikennejärjestelyjen muuttuminen sekä hulevesien viivyttäminen tontilla
- rakennuspaikan hulevesien tulvareitit järjestetään siten, ettei niistä aiheudu selkeää haittaa rakennuspaikan ulkopuolisille kiinteistöille ja että rakentamisen vaikutuksia pohjavedenpinnan korkeustasoon ja pohjaveden laatuun seurataan erikseen tehtävän pohjavesien ja hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti
- Vanhaa Porvoontietä vasten oleva tontin osalla tulee säilyttää noin 10 metrin levyinen istutusvyöhyke olemassa olevine puineen
- Vanhaa Porvoontietä reunustavien rakennusten, rakennelmien, aitojen, pihojen yms. tulee muodostaa hyvää kaupunkikuvaa.
- Rakennus 2: Kemikaalit ja nestemäiset vaaralliset jätteet on varastoitava joko suoja-altaissa tai varastossa, jonka lattia on tiivis ja toimii suoja-altaana. Kemikaali-/vaarallisten jätteiden varastosta ei saa olla yhteyttä viemäriin. Sisätiloissa, joissa käsitellään kemikaaleja, tulee lattioiden pinnoitteiden olla käytettäviä kemikaaleja kestäviä. Huolto- ja korjaamotilojen lattiakaivojen viemäriin tulee sijoittaa öljyn- ja hiekanerotuskaivo sekä sen jälkeen sulkuventtiili. Mahdollisen pesuhallin vedet on johdettava erillisen öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Öljynerottimen jälkeen viemäriinjassa tulee olla sulkuventtiili. Osienpesukoneen vesiä ei saa johtaa viemäriin. Öljynerottimen hälytykset on johdettava paikkaan, jossa on valvonta 24 h/vrk.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

GC Vantaa Logistics Oy:n (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.8.2015. Kaavamuutokselle on työohjelmassa annettu numero 002280. Koska muutoksen laadintaan liittyy asemakaavoittamattomia alueita, sitä laaditaan asemakaavana nro 660900, joka on tullut vireille 27.10.2015.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kaupunkisuunnittelu, kiinteistöt ja asuminen, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 7.11.2015, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 27.10.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (27.10.–11.12.2015) yhteydessä saatiin 8 viranomaiskannanottoa sekä 3 mielipidettä (14 allekirjoittanutta). Kaavoittajan keskeisimmät huomiot on osoitettu (→ kursivilla).

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Fingrid Oyj: Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Caruna: Carunan voimajohdot ja uusien johtojen linjavaraukset eivät sijoitu kaava-alueelle.

Vantaan Energia Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjasta molemmille puolille. Lisäksi alueelle tarvitaan puistomuuntamo. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. (→ Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja määräykset.)

Museovirasto: Kaavamuutoksesta lausuu rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo (1.11.2015 alkaen yhteistyösopimus on laajentunut koskemaan myös arkeologista kulttuuriperintöä).

Vantaan kaupunginmuseo: Asemakaavan oleelliset tavoitteet liittyvät maisemallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (Keravanjoen laakso, Hanabölen kylä) huomioimiseen suunnittelussa. (→ Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Kaava-alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja maankäytön kehittäminen niiden varrella on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueella on huolehdittava toimivista kulkuyhteyksistä pysäkeille.

(→ Laadittavassa asemakaavassa on kulkuyhteyksiä koskevat kaavamääräykset.)

Vantaan kaupunki viheralueyksikkö: Maastonmuodot alueella ovat paikoin jyrkkiä ja kallioisia, joten yleiskaavan mukaisen pääulkoilureitin toteutumisen mahdollisuudet on tutkittava riittävästi. (→ Asia on tutkittu Vantaan Akselin kaavarunko 2 (062400) -työssä ja kaupungin viheralueyksikön kanssa.)

Päiväkummun Omakotiyhdistys ry: Rakennusten enimmäiskorkeusaseman nosto tasolle +60 aiheuttaisi maisemallista haittaa Hanabölen alueen kulttuurihistorialliselle maisemalle.

Hanabölen kylä (12 allekirjoittajaa): Rusokallion louhiminen aiheuttaisi riskin alueen pohjavesille ja Hanabölen kylän porakaivoille. Rakennusten katot näkyisivät +60 korkeustasolla laajalti Hanabölen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Hanabölen peltolaakson nykyiset ojat, tierummut ja viemärit eivät ole kapasiteetiltaan riittäviä korttelin 66205 hulevesien lisäkuormituksen hallitsemiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset peltolaakson ja Rusokallion rinteiden vaihtumisvyöhykkeellä haittaavat sille sijoittuvan mansikkatilan toimintaa ja elintarviketurvallisuutta. (→ Poikkeamispäätösten yhteydessä on laadittu selvityksiä tulevien rakennusten enimmäiskorkeuksista, joiden mukaan myös asemakaava 660900 on laadittu. Selvitykset osoittavat, etteivät uudet rakennukset näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.)

Hulevesien hallinta on jo toteutuneiden rakennusten osalta toteutettu Vantaan kaupungin edellyttämien vaatimusten mukaisesti. Myös asemakaavan 660900 kaavamääräykset sisältävät em. vaatimukset. Vanhan Porvoontien pohjoisosaan ja Koivukylänväylän reunaan on v. 2015 jälkeen toteutettu rakenteita peltolaakson kautta Keravanjokeen johtavien hulevesien ääriveraamien tasaimiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset ovat Vantaan yleiskaavassa ja asemakaavan 660900 alueella ne sijoittuvat VL-läshivirkistysalueelle.)

Kuninkaanmäen oky: Kannattaa rakennusten enimmäiskorkeuden nostoa ja siihen liittyvää mahdollisimman vähäistä louhintaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen 3.6.2019 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 26.6.–26.8.2019 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Vantaan Energia Oy:ltä.

Määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 2 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä kurssi- ja merkeillä (→).

Uudenmaan ELY-keskus: Tärkeä pohjavesialue -merkinnälle ei ole annettu erillistä määräystä vaan pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä on sisällytetty TKT-merkintään. Tärkeä pohjavesialue -merkinnälle tulee kuitenkin laatia omat määräykset, jotka ottavat huomioon pohjaveden laadun ja määrän turvaamisen.

(→ Tärkeän pohjavesialueen kaavamerkintään pv on lisätty kaavamääräys ”Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.”)

Vantaan Energia Oy sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja johtojen sijainti. 110 kV voimajohdon osalta etäisyysvaatimukset on huomioitu kaavamääräyksissä. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita ja/tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

(→ Korttelialueelle toteutuneet maanalaiset putket ja johdot ovat kaupungin paikkatietojärjestelmissä, josta ne tarkistetaan ja huomioidaan aina kun alueelle myönnetään rakennuslupia.)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on pv-kaavamerkintään lisätty kaavamääräys ”Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.”.

Tehdyt tarkistukset ei ole merkittäviä, eikä se edellytä kaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtävälle.

### 3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja veto-voimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018): Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (keko, vihertehokkuus).
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

### 3.3.2 Muut tavoitteet

Kaava-alueen korkeat kalliot ovat enimmillään samalla korkeusasematasolla kuin kumoutuvassa asemakaavassa rakennuksille sallittu enimmäiskorkeus. Se johtaisi korttelin mittaviin louhintoihin. Kaava-alue on pohjavesialuetta. Rakennusten sallittua enimmäiskorkeutta halutaan nostaa nykyisestä korkeusasemasta noin kuudella metrillä, jotta tontin louhinnat voitaisiin minimoida.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisun lähtökohtina ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400, asemakaavamuutoksen hakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma sekä korttelia 66205 koskevat poikkeamispäätökset ja rakennusluvut.

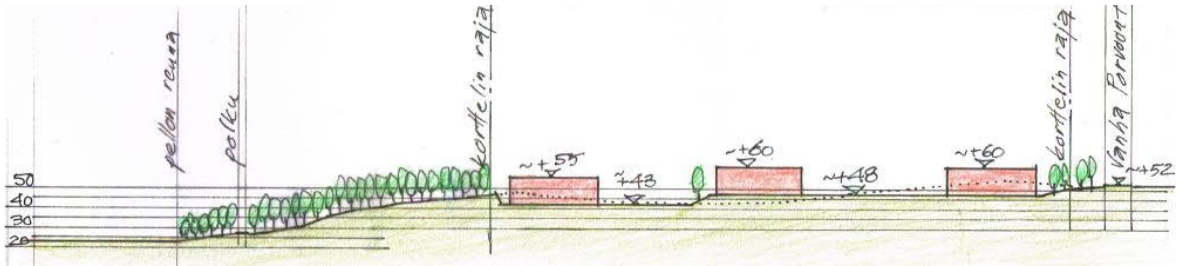




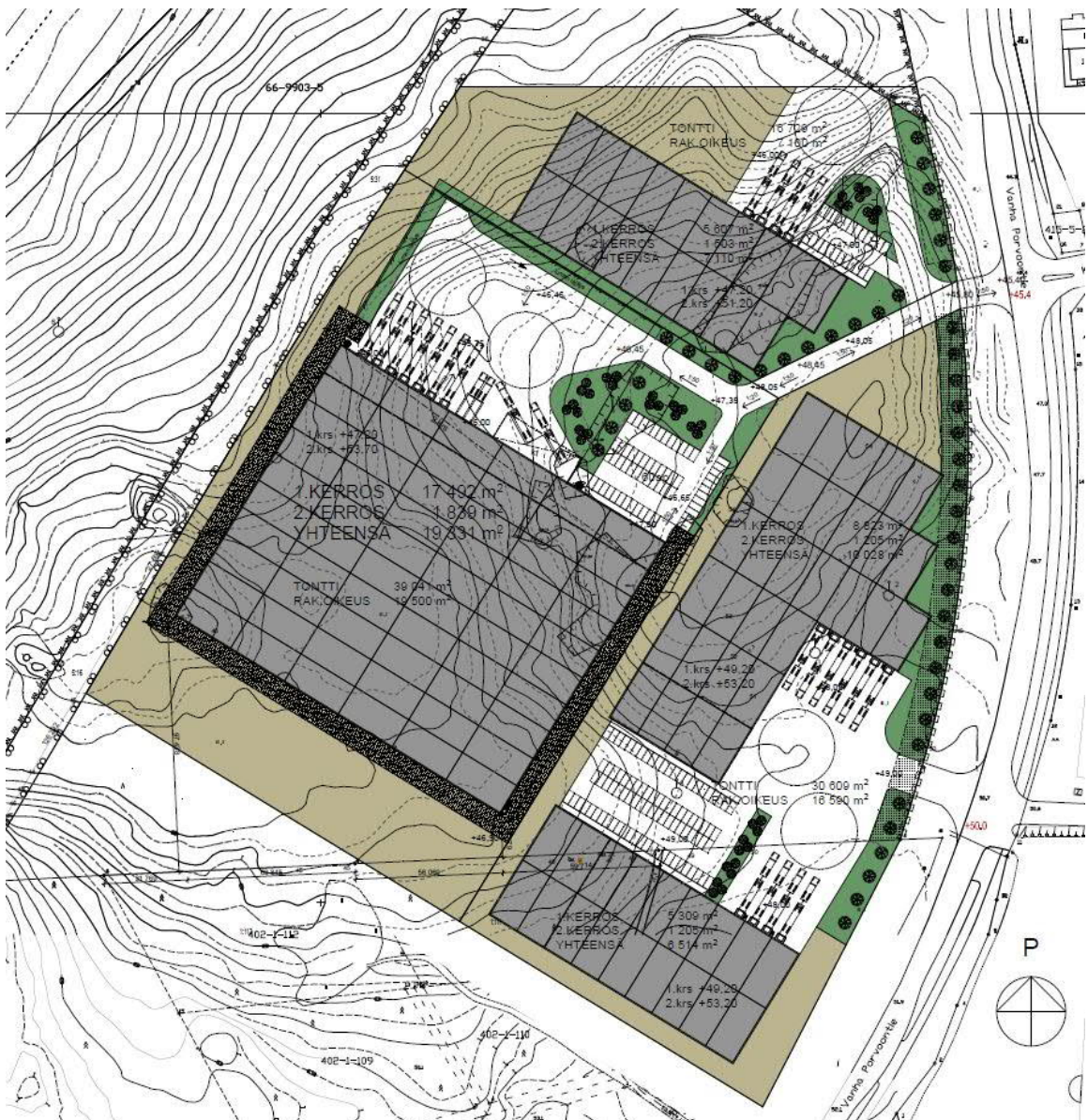
Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013): Korttelin 66205 maankäyttövaihtoehdot perustuvat varasto-, logistiikka- ja toimitilarakennuksiin. Lopullinen rakentamisen tehokkuus ja kaupunkikuvallinen hahmo ratkeavat alueelle sijoittuvien toimintojen ja niiden tarvitsemien rakennusvolyymien perusteella. Korttelin 66205 rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määritetty +60...+65. Koivukylänväylän eteläpuolelle sekä Vanhan Porvoontien länsipuolelle on esitetty allasvaraukset hulevesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle.





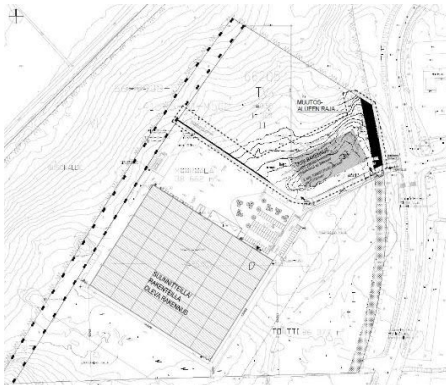


Asemakaavamuutoshakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma (27.4.2013): Kortteli 66205 muodostuu kahdesta eri korkeuksilla olevista pihatasoista ja niille johtavista tonttiliittymistä. Alemman (länsiosan) tason pihat eivät ole tilavarauksiltaan logistiikkatoiminnoille ja yhdistelmäajoneuvoille optimaaliset. Rakennukset ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2:a pienempiä yksiköitä. rakennusten kattokorkeudet ovat tasoilla noin +55...+60.

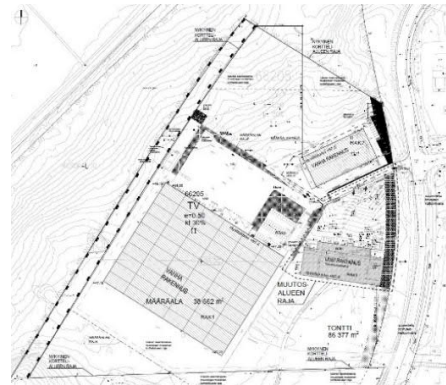


Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Korttelin 66205 rakentaminen on aloitettu sen länsi-/lounaisosasta (1. rakennus). Tontinkäyttö perustuu kahteen pihatsoon, jotka ovat eri korkeustasoilla, ja kaavamuutoshakemusvaiheen ajatuksia isompiin rakennuksiin. 1. rakennuksen enimmäiskorkeus on erillisen maisemaselvityksen perusteella noin +61.5.

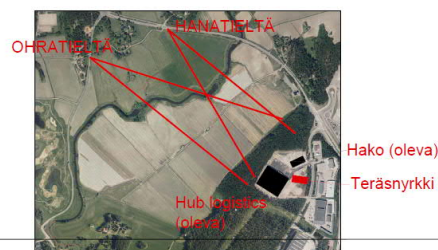
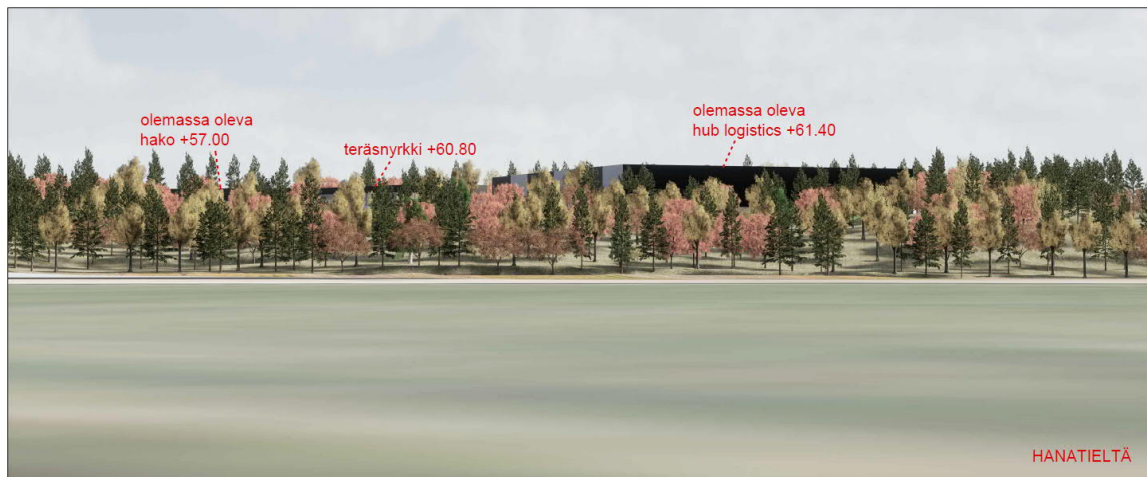
Korttelin rakentaminen on jatkunut vaiheittain (2. ja 3. rakennus) perustuen Vanhan Porvoontietä vasten sijoittuviin I-vaiheen logistiikkarakennusta pienempiin yksiköihin, joiden päädyt suuntautuvat kadulle:



1. ja 2. rakennus



3. rakennusvaihe



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy  
Keskustiekatu 3A D, 00160 Helsinki, p. 09 6220 390  
ehum@siltsanenlaakso.fi

TERÄSNYRKKI  
Vanha Porvoontie 256, 01380 Vantaa  
näkyä jokilaaksosta, 03.05.2018

Ylempi kuva: Rakennusten näkyminen Hanabölen kulttuurimaisemaan, 3. rakennusvaihe.

Alempi kuva: Havainnekuva 3. rakennusvaiheesta (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy)





### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojelu eivät mahdollista toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista kortteliin. Nykyaikaiset logistiikkarakennukset ovat keskimäärin noin 15 m korkeita. Nykyinen asemakaava sallii korttelin rakennuksille enimmäiskorkeusarvoksi +55 (N43-korkeusjärjestelmä, vastaa N2000-korkeusjärjestelmässä tasoa noin +55,3), mikä edellyttäisi tontin mittavaa louhimista keskimäärin tasolle +40. Korkeimmillaan korttelin maanpinta on kuitenkin tasolla +55 ja pohjaveden pinnankorkeus paikoin tasolla +48,89. Mittavat louhinnat johtaisivat myös maa-ainesten kuljettamiseen pois tontilta, mistä aiheutuisi runsaasti ylimääräisiä kustannuksia ja ympäristövaikutuksia.

Kaavamuutoksen tavoitteena on järjestää korttelin maankäyttö pohjavesiä vaarantamatta mittavia louhintoja välttämällä ja minimoimalla rakennusten näkyminen Keravanjokilaaksossa sijaitsevaan Hanabölen kulttuurimaisemaan siten, että rakennusten kattojen enimmäiskorkeus nostettaisiin enimmillään tasolle +61.5. Korttelin pohjoisosassa kattokorkeus olisi tasolla +57. Korttelia on ryhdytty rakentamaan v. 2016 alkaen poikkeamispäätöksillä, joilla rakennusten enimmäiskorkeuden nostoon on suostuttu. Poikkeamispäätöksiin on liittynyt maisemaselvityksiä, joiden perusteella em. korkeuden nosto ei johda rakennusten haitalliseen näkymiseen Hanabölen kulttuurimaisemaan. Vanhaa Porvoontietä reunustava Hakkilanharjun ja Rusokallion selänteen laen puusto latvuksineen muodostaa Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaiseman itäisen maisemarajan. Sen säilyminen on alueen maisemakuvan ja maisemarakenteen kannalta tärkeää. Uusi asemakaava on em. tavoitteiden ja poikkeamispäätösten myötä muodostuneen ja muodostumassa olevan kokonaisratkaisun mukainen.

Korttelia laajennetaan hieman kaakkoon, jolloin sen muoto selkiytyisi, mikä mahdollistaisi nykyistä järkevämmän tontinkäytön. Nykyisen asemakaavan kokonaisrakennusoikeus n. 43 188 k-m<sup>2</sup> säilyisi lähes ennallaan (+ 45 k-m<sup>2</sup>). Korttelin lounaiskulma, länsipuoleinen rautatiealue sekä itä-länsisuuntaista 110 kV:n voimajohtoa myötäilevä alue liitettäisiin Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Myös peltolaaksoon rajautuvia kaupungin omistamia rinnealueita asemakaavoitettaisiin virkistysalueeksi.



Alustava suunnitelma korttelista 66205 (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy). Suunnitelman rakennusvaiheiden järjestys poikkeaa toteutuneesta.

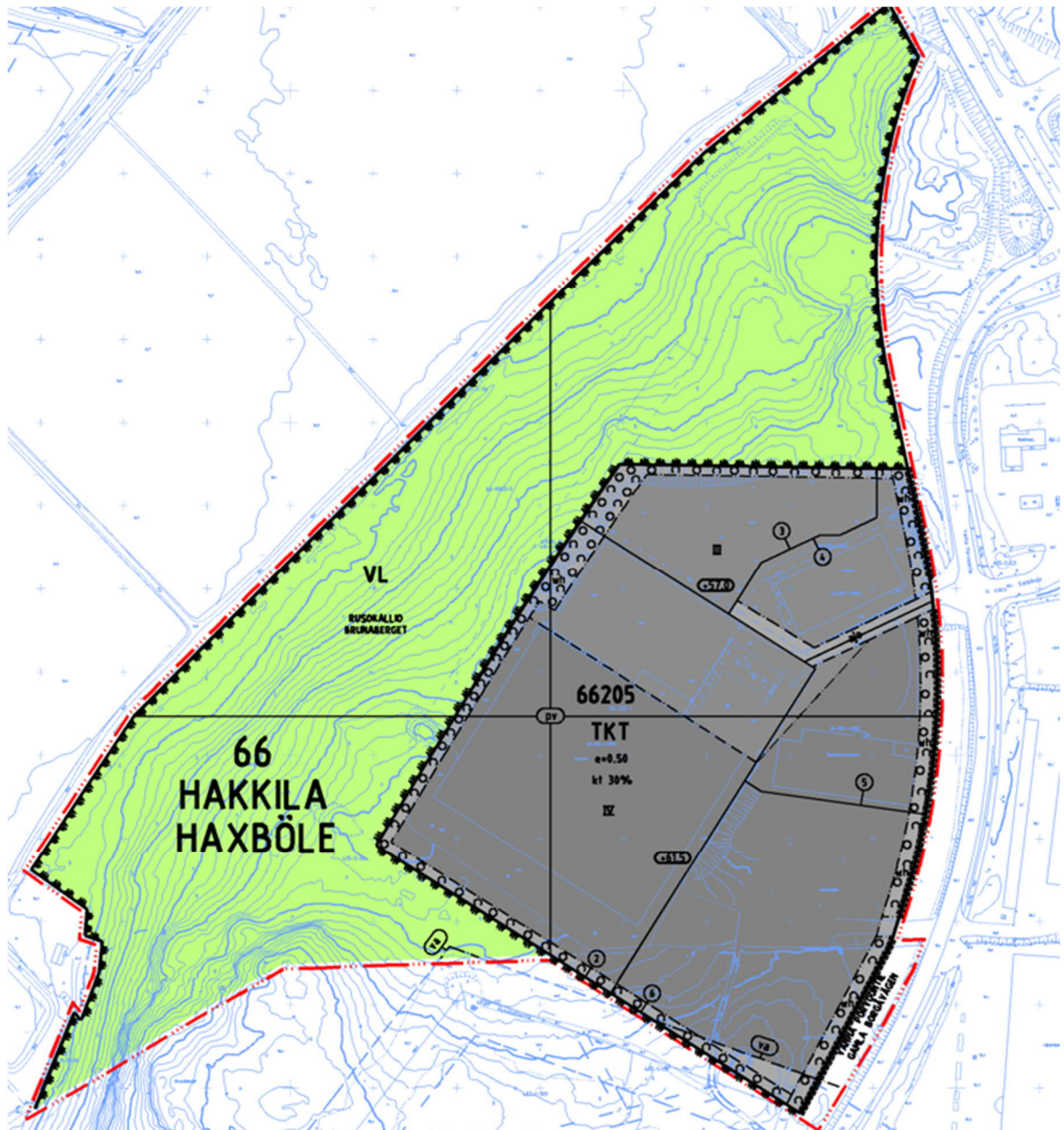
## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin 66205 pääkäyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 45 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rakentamaton rautatiealue (LR) ja metsärinteen alaosan ja peltolaakson välinen kaistale muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen (VL) osaksi. Korttelia hieman laajennetaan kaakkoiskulmastaan. Korttelialueelle muodostetaan tonttijaon ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6).

Korttelin tonteille ajetaan niiden itäpuolella olevalta Vanhalta Porvoontieltä kahden ajoneuvoliittymän kautta. Muita ajoneuvoliittymiä ei sallita.





#### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19,39 ha ja aluetehokkuus on noin  $e=0,22$ .

Korttelin 66205 pinta-ala säilyy kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna lähes ennallaan ja on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 188  $\text{k-m}^2$ . Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 43 233  $\text{k-m}^2$ .

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot ja liiketilat 1 ap / 50  $\text{k-m}^2$ , 1 pp / 80  $\text{k-m}^2$
- tuotantotilat 1 ap / 100  $\text{k-m}^2$ , 1 pp / 160  $\text{k-m}^2$
- varastot ja muut 1 ap / 150  $\text{k-m}^2$ , 1 pp / 240  $\text{k-m}^2$

Vanhan Porvoontien katualueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 1 713  $\text{m}^2$ . Lähivirkistysalueiden pinta-ala kasvaa 26 074  $\text{m}^2$ , jolloin niiden uusi kokonaispinta-ala on 105 716  $\text{m}^2$ .



## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennusluomia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kortteli 66205 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT). Sen pohjois-, länsi- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL). Korttelin itäpuoli on Vanhan Porvoontien katu- aluetta.

### 4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6). Korttelialue sijaitsee pohjavesialueella, mille saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusrakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Aluetta ei ole Vantaan yleiskaavassa eikä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelmassa 2040 tarkoitettu vähittäiskaupan alueeksi. Siksi vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismääräksi korttelialueella sallitaan enintään 500 k-m<sup>2</sup> eikä kortteliin 66205 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e=0,5$  on 45 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa. Toimistotilojen määrä säilyy kumoutuvan asemakaavan mukaisena. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä valaistuksessa on huolehdittava kiinteistölle Vanhalta Porvoontieltä sekä Keravanjokilaaksoista ja Hanabölen kulttuurimaisemasta avautuvista kaupunki- ja maisemakuvan kannalta merkittävistä näkymistä. Rakennusten kattojen enimmäiskorkeudet on rajoitettu (pohjoisosassa +57.0 ja etelä- ja itäosissa +61.5) siten, että ne eivät näy Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan haitallisesti. Rakennusten näkymistä vähennetään myös sillä, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta. Istutuksissa käytetään alueen valtapuulajia ja ikivihreää mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita. Avovarastointia pihoidilla ei sallita. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Pohjavesialue on osoitettu kaavamerkinnällä. Pohjaveden määrää ja laatua ylläpidetään edellyttämällä, että moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Hulevesien hyvä hallinta on osa em. kokonaisuutta. Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttää ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Hulevesien hallinnalle on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset aluevaraukset korttelialueen reunojen istutusvyöhykkeille.

Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa edistetään myös viherkerrointa koskevilla kaavamääräyksillä. Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Ympäristön kannalta kestävien liikkumismuotojen käyttöä kannustetaan. Kustakin rakennuksesta tulee järjestää luon-

teva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolu-kittavia.

Vanha Porvoontie on suunniteltu tulevaisuudessa levennettävän 2+2-kaistaiseksi, joten kortteli-alueelle voidaan järjestää Vanhalta Porvoontieltä enintään kaksi tonttiliittymää.

Korttelin etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n sähkölin-ja, joka on osoitettu vaara-alueeksi. Siihen liittyvä voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtaukean molemmiin puoliin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Johtaukean rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Korttelialueelle tulee myös varata maan-tasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun ker-rosalan lisäksi.

#### 4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Korttelin 66205 länsi- ja pohjoispuoleiset osat kaava-alueesta ovat lähivirkistysaluetta (Rusokallio – Brunaberget).

Katualueet

Korttelin 66205 kaakkoispuolella asemakaavoittamattomalla alueella sijaitseva alue on osoitettu Vanhan Porvoontien katualueen osaksi. Tällä varaudutaan siihen, että Vanha Porvoontie on suun-niteltu levennettäväksi 2+2-kaistaiseksi tulevaisuudessa.

Pohjavesialue

Kaava-alue (kortteli 66205, Rusokallion lähivirkistysalue, Vanhan Porvoontien katualue) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella. Kaavassa on sen edellyttämät kaavamerkinnot ja –määräykset.

### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutos-ta varten on laadittu selvitykset rakennusten enimmäiskorkeuksien maisemavaikutuksista ja Ru-sokallion pohjavesistä sekä myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä hulevesien hallinnasta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskunta-rakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on ar-vioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Mikäli korttelin 66205 asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus, kokonaisraken-nusoikeus ja rakennusten enimmäiskorkeus (+55.0) säilyisivät ennallaan. Jotta rakennukset eivät ylittäisi kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeutta, tontti tulisi louhia keskimäärin korkeusta-solle +40.0. Tontin itäisen puoliskon maanpinnan kalliot kohoavat enimmillään tasolle +55, joten kumoutuva asemakaava johtaisi pohjavesialueella sijaitsevat tontin mittaviin louhintoihin ja maa-ainesten kuljettamiseen muualle. Louhinnat aiheuttaisivat pohjavesille riskin, johtaisivat huomati-viin kustannuksiin ja maa-ainesten kuljetuksista syntyviin päästöihin ja tieverkon kulumiseen.

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Väestön rakenne ja kehitys

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä asuinrakennusoikeutta, joten sillä ei ole suoria vaikutuksia väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

##### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Lahdenväylän länsipuolelle Koivukylänväylän ja Vanhan Porvoontien liittymän tuntumaan olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue ympäristöineen on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuuos muuta tilannetta oleellisesti.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee olemassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

##### Kaupunkikuva

Kortteli 66205 on louhittu ja sille on toteutettu kolme rakennusta. Uusi asemakaava mahdollistaa korttelin rakentamisen valmiiksi, jolloin alueen vielä keskeneräinen kaupunkikuva kohentuu ja jäsentyy.

Uusi asemakaava mahdollistaa rakennuksille enimmäiskorkeustason +61.5 (N2000-korkeusjärjestelmä) korttelialueen etelä- ja itäosissa. Kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeustaso +55.0 (N43-korkeusjärjestelmä) vastaa N2000-korkeusjärjestelmässä noin +55.3 tasoa. Uusi asemakaava mahdollistaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna enimmillään noin 6,2 metriä korkeammat rakennukset. Poikkeamispäätöksellä ja siihen liittyvällä rakennusluvalla on korttelin 66205 lounaisosaan toteutettu kattokorkeudeltaan tasolle +61.415 kohoava rakennus. Rakennus näkyy hieman puiden latvojen ja metsän yli Keravanjoen peltolaakson maisemaan mutta sen vaikutukset Keravanjoen ja Hanabölen arvokkaaseen maisemaan eivät ole haitalliset. Uusi asemakaava ei muuta alueelle jo rakentunutta tilannetta. Uuden asemakaavan kaavamääräykset edellyttävät, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Sen lisäksi korttelin 66205 valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Uudessa asemakaavassa edellytetään korttelin 66205 itäreunaan Vanhaa Porvoontietä vasten noin 10 m leveää vyöhykettä, jolle on istutettava puita ja pensaita. Se tukee selänteen korkeimmalla kohdalla olevan puuston ja niiden latvusten muodostaman maisemarakenteen säilymistä. Korttelin 66205 istutuksissa on käytettävä mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.



Alustavia havainnekuvia korttelista 66205 Vanhan Porvoontien suunnasta katsottuna (Arkkittehti-toimisto Siltanen ja Laakso Oy).



#### Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei ole asumista.

Lähin yksittäinen asuinrakennus sijaitsee noin 200 m etäisyydellä korttelin 66205 uuden lounaiskulman rajasta. Korttelin 66205 ja asuinrakennuksen väli on metsäistä rinnettä ja kortteli 66205 on noin 22 m korkeammalla kuin asuinrakennuksen piha. Asuinrakennuksen tilanne kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna ei muutu.

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä rakennusoikeutta.

#### Palvelut ja työpaikat

Korttelia 66205 ei ole ollut mahdollista toteuttaa kumoutuvan asemakaavan rajoitteiden perusteella. Uuden asemakaavan ja korttelin rakentamisen myötä alueen erityisesti varastointiin ja logistiikkaan liittyvien työpaikkojen ja palveluiden määrä kasvaa. Varastoissa arvioidaan työskentelevän samanaikaisesti noin 180 työntekijää. Niiden lisäksi rakennuksissa on myös toimistotyöntekijöitä yms.

Uusi asemakaava sallii korttelin 66205 pääkäyttötarkoituksen lisäksi niihin liittyvien liike- ja näyttelytilojen sekä autojen korjaamo- ja huoltotilojen rakentamisen. Vähittäiskaupan liiketiloja saa kortteliin 66205 toteuttaa yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan liiketiloja ei kuitenkaan sallita. Uudella asemakaavalla ei ole vaikutuksia vähittäiskaupan palveluverkkoon. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja esimerkiksi polkupyörillä.

#### Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Uuteen kortteliin 66205 rakentuva kokonaisuus hyödyntää alueella olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa eikä kaupungille aiheudu uusien kunnallistekniikan verkostojen ja katujen tai katujärjestelyiden rakentamistarvetta.

Korttelin 66205 rakentamisesta ja liittämisestä alueella olevaan yhdyskuntatekniikkaan aiheutuvi-  
sta kustannuksista vastaavat korttelin maanomistajat.

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) omistaa kumoutuvan asemakaavan teollisuusraidealueet (n. 6 601 m<sup>2</sup>), jotka uudessa asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Uuden korttelin 66205 ja lähivirkistysalueiden välisiin alumuutoksiin liittyy myös muita kiinteistöjen ja määräalojen vaihtoja yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin kesken. Asiakokonaisuuteen liittyvän esisopimuksen mukaan em. vaihdettavien maa-alueiden rahalliset arvot vastaavat toisiaan eivätkä osapuolet maksa toisilleen rahakorvauksia.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

#### Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue ei ole Jokiniemen, Hakkilan, Päiväkummun ja Kuninkaanmäen asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

#### Virkistys

Yleis- ja asemakaavoissa lähivirkistysalueeksi tarkoitettulle Rusokallion alueelle ei ole toteutettu ulkoilureittejä ja alue sijaitsee suhteellisen kaukana asuntoalueista. Alue ei ole aktiivisessa virkistys-  
aluekäytössä.

Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Asemakaavoitetun lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavan verrattuna noin 2,62 ha.

Uusi asemakaava ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

Uuden asemakaavan korttelin 66205 kokonaisrakennusoikeus on vain 45 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa eikä uusi käyttötarkoitukseen poikkea kumoutuvan asemakaavan tilanteesta oleellisesti. Korttelin käyttötarkoituksen ja kokonaisrakennusoikeuden perusteella muodostuvat laskennalliset liikennemäärät eivät muutu kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi.

Poikkeamispäätöksillä rakennettujen kolmen rakennuksen kerrosala on yhteensä 25 107 k-m<sup>2</sup>, mikä on noin 58,1 % kortteliin sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Toteutettujen rakennusten autopaikkavelvoitteiden myötä kortteliin on tähän mennessä rakennettu yhteensä 90 henkilöauto-  
paikkaa. Uuden korttelin rakennettujen kiinteistöjen toimintaan sisältyvästä liikenteestä ja liikennemäärästä valtaosa on jo alueella ja katuverkolla olemassa eikä uuden asemakaavan mahdollistama lopputilanne siten aiheuta merkittäviä muutoksia alueelle muodostuneeseen liikenteeseen. Uusi asemakaava ei aiheuta tarvetta rakentaa uusia liittymä- ja kaistajärjestelyitä jne. Vanhalle Porvoontielle.



Uuden asemakaavan aluevarauksissa on varauduttu Vanhan Porvoontien muuttamiseksi 2+2-kaistaiseksi. Vanhaa Porvoontietä varten on em. perusteella muodostettu uutta katualuetta uuden asemakaava-alueen kaakkoiskulmaan noin 1 713 m<sup>2</sup>.

#### Vesihuolto

Asemakaavamuutos ei muuta alueen vesihuollon verkostoja yms. (kts. kohdat 2.1.3 Rakennettu ympäristö)

Asemakaavamuutosalueen hulevesien hallinnan mitoitus perustuu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (julkaistu 2014). Korttelin 66205 jo toteutuneiden kolmen rakennusvaiheen hulevesien hallinta noudattaa em. toimintamallia ja niiden rakennuslupiin sisältyvät suunnitelmat hulevesien käsittelystä ja viivytämisestä tonteilla.

Asemakaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama korttelin 66205 ulkopuolelle lisäännä eikä äärevöidy nykytilanteesta. Kattovedet on pidettävä erillään muista ns. likaisista hulevesistä ja imeytettävä tontille. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin ennen kuin ne johdetaan pois alueelta tai imeytetään, mikäli sellainen on mahdollista. Imeytys on tehtävä vähintään 0.5 m pohjaveden ylimmän pinnan yläpuolella. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

#### Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemäärästä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on korttelin 66205 rakennusalan itä- ja pohjoisosassa enimmillään 60–65 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan sallittava liike- ja toimistotilojen sisämelun keskiäänitason päiväohjearvo L<sub>Aeq7-22</sub> on 45 dB. Teollisuus- ja varastorakennusten sisätiloille ei ole asetettu enimmäismelun ohjearvoja. Siten tieliikenteen enimmäismelutaso 65 dB edellyttäisi liike- ja toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyttä ΔL 20 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen melu on korttelissa 66205 kuitenkin miinoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. tilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena ΔL 28 dB. Tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuutos ei merkittävästi muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kumoutuvan asemakaavan kortteli 66205 vastaa nyt asemakaavoitettavaa korttelia 66205 pinta-alaltaan mutta ne poikkeavat toisistaan muodoiltaan. Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 lounaiskulma on osa Rusokallion korkeinta kohtaa ja sen muuttuminen lähivirkistysalueeksi säilyttää maisemarakenteen kannalta tärkeän kallion louhinnoilta ja rakentamiselta. Uuden korttelin 66205 alue on kaakkoiskulmaa lukuunottamatta louhittu ja puuton. Uudella asemakaavalla ei ole kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen lähivirkistysalueet metsineen säilyvät. Uusi kortteli 66205 on nykyisin pääosin louhittua ja rakennettua pintaa. Rakennetun pinnan osuus kasvaa alueen rakentumisen johdosta

uuden korttelin 66205 kaakkoisosassa, minkä seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy hieman. Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee uusien kaavamääräysten mukaan viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevien hulevesimäärien virtaamat eivät kasva nykytilanteesta. Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaa asemakaavaa ja nykytilannetta paremmin, mikä vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti. Kaavamääräykset myös huomioivat pohjavesien suojeluvaatimukset.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään korttelin 66205 toteuttamiselta varasto- ja teollisuusrakennusten korttelialueille tarkoitettua viherkerrointa 0,5.

Kaavamääräyksissä myös edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.5 NIMISTÖ

Kumoutuvan asemakaavan mukainen lähivirkistysalueen nimi Rusokallio (Brunaberget) säilyy ennallaan.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kortteliin 66205 on toteutettu vuodesta 2016 alkaen kolme rakennusvaihetta. Alueen rakentuminen jatkuu nyt laadittavan asemakaavan käsittelyvaiheiden rinnalla ja sen hyväksymisen jälkeen.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Kaavamuutoksen hakija: | GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) |
| Hakijan konsultit:     | Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy                 |
|                        | Rakennusliike Lehto Oy                                   |
|                        | Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy                      |
|                        | Ramboll Finland Oy                                       |

|                          |                    |                                     |
|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Vantaan kaupunki:        |                    |                                     |
| Kaupunkisuunnittelu:     | Asta Tirkkonen     | aluearkkitehti (→31.3.2018)         |
|                          | Vesa Karisalo      | vs. aluearkkitehti (1.4.–31.7.2018) |
|                          | Ritva Kotilainen   | aluearkkitehti (1.8.2018→)          |
|                          | Vuokko Rova        | suunnitteluavustaja                 |
|                          | Anna-Liisa Vanhala | kaavoitusteknikko                   |
| Kuntatekniikan keskus :  | Antti Auvinen      | suunnitteluinsinööri, vesihuolto    |
|                          | Paula Luomala      | suunnitteluinsinööri, vesihuolto    |
|                          | Jarmo Pajunen      | liikenneinsinööri                   |
| Ympäristökeskus:         | Maarit Rantataro   | ympäristötarkastaja                 |
| Kiinteistöt ja asuminen: | Armi Vähä-Piikkiö  | tonttipäällikkö                     |
|                          | Jukka Köykkä       | kaavasuunnittelija                  |

## VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 30. päivänä syyskuuta 2019.

Jukka Köykkä  
kaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen  
aluearkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                   |                                      |            |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa        | Täyttämispvm                         | 21.02.2019 |
| Kaavan nimi                         | 660900 Rusokallio |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                   | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                   | Vireilletulosta ilm. pvm             | 27.10.2015 |
| Hyväksymispykälä                    |                   | Kunnan kaavatunnus                   | 092660900  |
| Generoitu kaavatunnus               |                   |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 19,3895           | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 2,1394     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 17,2501    |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| 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>19,3895</b>    | <b>100,0</b>     | <b>43233</b>                     | <b>0,22</b>      | <b>2,1394</b>                | <b>45</b>                                  |
| A yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| T yhteensä      | 8,6466            | 44,6             | 43233                            | 0,50             | 0,0089                       | 45                                         |
| V yhteensä      | 10,5716           | 54,5             | 0                                |                  | 2,6193                       | 0                                          |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      | 0,1713            | 0,9              | 0                                |                  | -0,4888                      | 0                                          |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

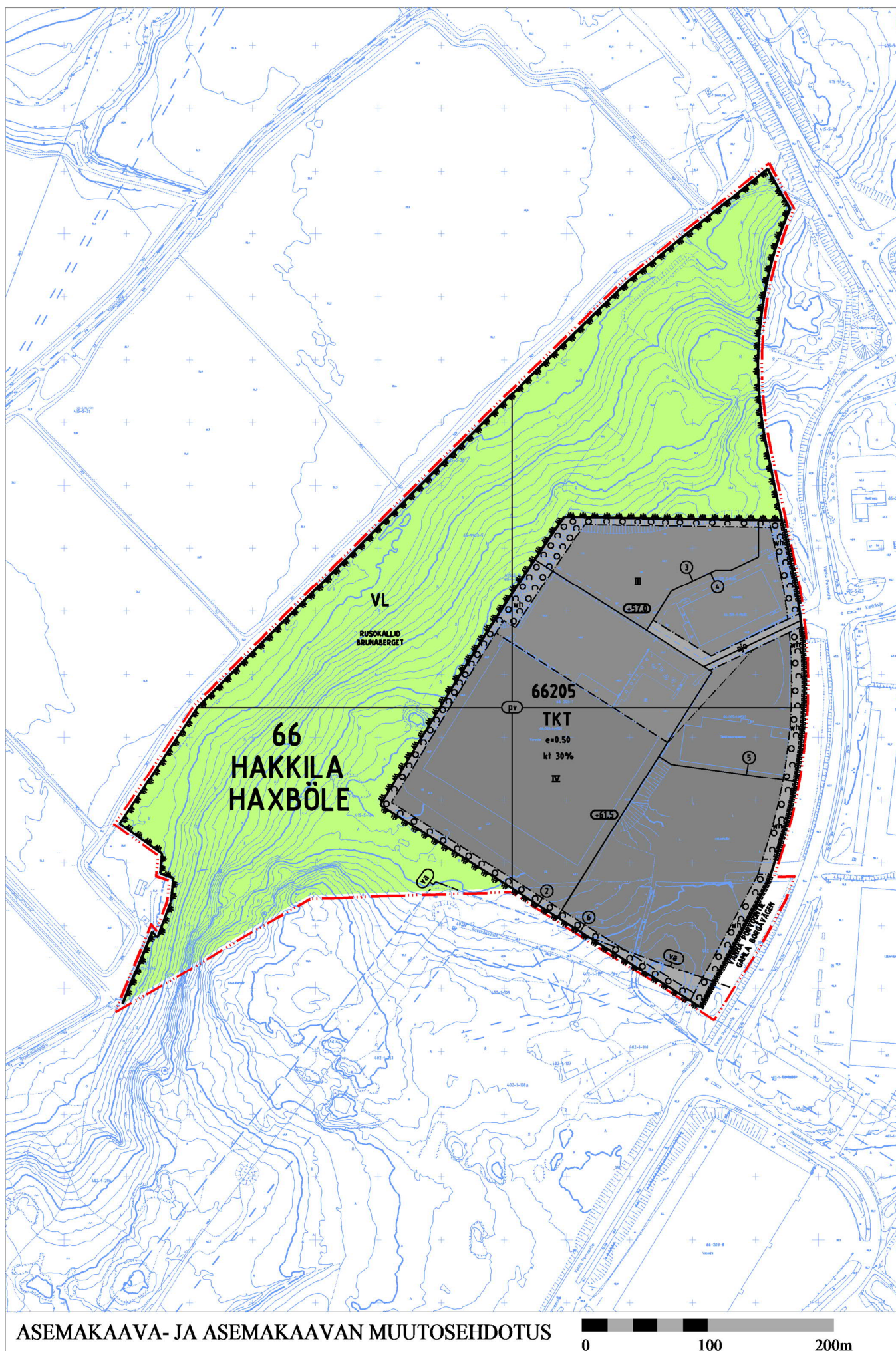
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|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

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

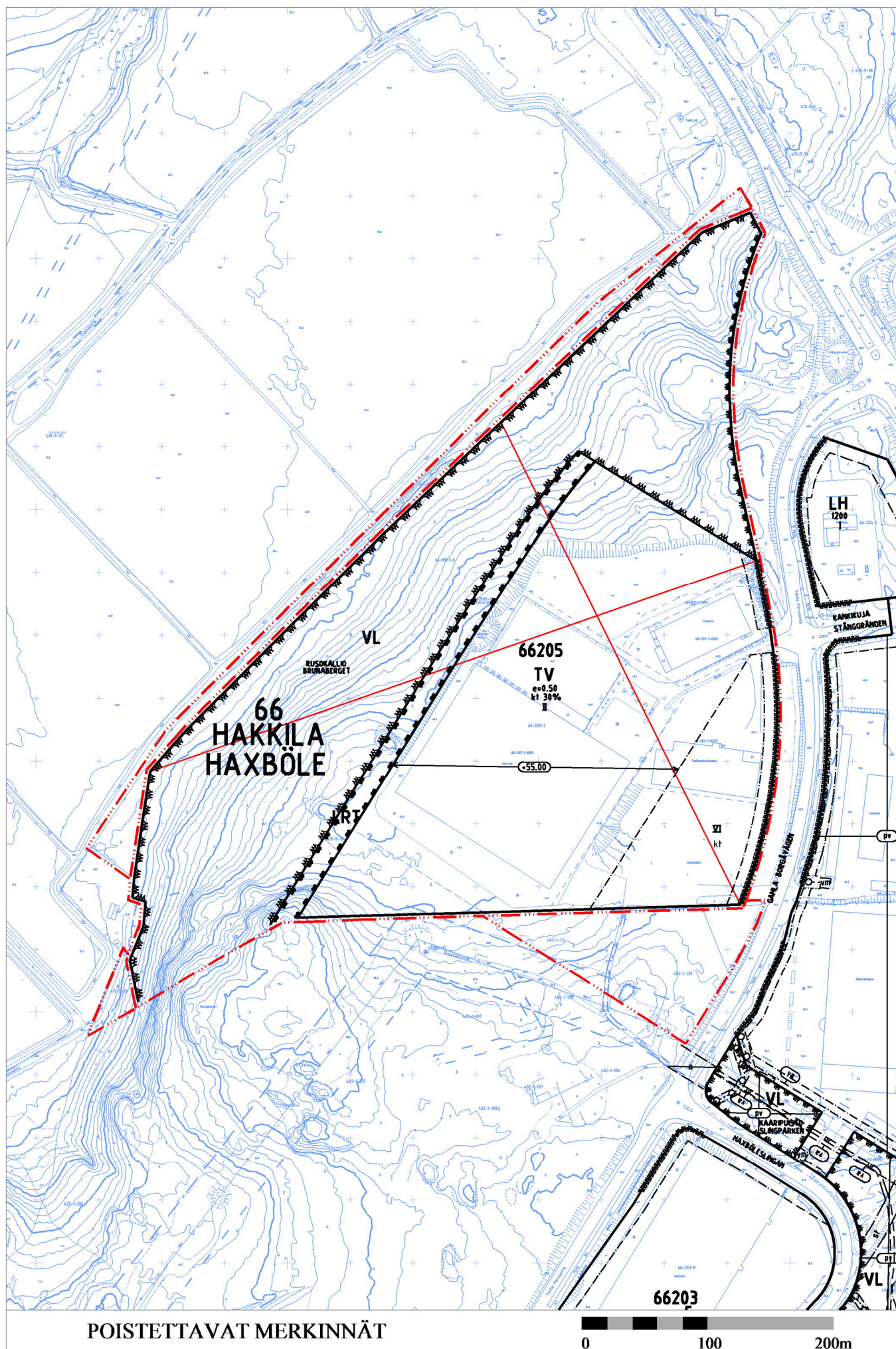
**Alamerkinnot**

| 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>19,3895</b>    | <b>100,0</b>     | <b>43233</b>                     | <b>0,22</b>      | <b>2,1394</b>                | <b>45</b>                                  |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> | 8,6466            | 44,6             | 43233                            | 0,50             | 0,0089                       | 45                                         |
| TV                | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -8,6377                      | -43188                                     |
| TKT               | 8,6466            | 100,0            | 43233                            | 0,50             | 8,6466                       | 43233                                      |
| <b>V yhteensä</b> | 10,5716           | 54,5             | 0                                |                  | 2,6193                       | 0                                          |
| VL                | 10,5716           | 100,0            | 0                                |                  | 2,6193                       | 0                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,1713            | 0,9              | 0                                |                  | -0,4888                      | 0                                          |
| Kadut             | 0,1713            | 100,0            | 0                                |                  | 0,1713                       | 0                                          |
| LRT               | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,6601                      | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |









|                                            |                  |                                                      |
|--------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|
| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalichtien numerot<br>Baskartbladens nummer |
| 660900                                     | 30.9.2019        | 687504,687505,688504,688505                          |
|                                            |                  | 1 / 3                                                |

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 66, Hakkila

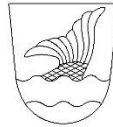
## RUSOKALLIO 1

Asemakaava  
Osa korttelia 66205 sekä  
virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutos  
Osa korttelia 66205 sekä  
virkistysaluetta.

Tonttijako  
Osa korttelia 66205.  
Tonttijaon muutos  
Osa korttelia 66205.

1:2000



Vanda stad  
Stadsdel 66, Haxböle

## BRUNABERGET 1

Detaljplan  
Del av kvarteret 66205 samt  
rekreations- och gatuområde.

Ändring av detaljplanen  
Del av kvarteret 66205 samt  
rekreationsområde.

Tomtindelning  
Del av kvarteret 66205.  
Ändring av tomtindelningen  
Del av kvarteret 66205.

1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-  
alue.

Korttelialueelle saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto-  
ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusraken-  
nuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdis-  
telmiä.

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä  
liike- ja näyttelytiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistava-  
rakaupan tiloja.

Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella  
saa olla enintään 500 k-m².

Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus  
koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean  
molemmiin puoliin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä.  
Rakennusrajotusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voima-  
johdon keskiliinjan kummallekin puolelle.

Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyy-  
tää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle,  
joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa  
osoitetun kerrosalan lisäksi.

Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot  
sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on  
sijoitettava rakennuksiin.

Rakennukset ja palomuurit saavat korttelialueella sijaita  
tonttijaosta riippumatta.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa  
ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida  
näkyvät Vanhan Porvoontien suunnasta.

Länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla  
mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella.

### DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontors-  
byggnader.

I kvartersområdet får det byggas lager-, verksamhets-,  
kontors- och småindustribyggnader som inte orsakar miljö-  
störningar, reparationsverkstads- och underhållslokaler för  
bilar samt kombinationer av dessa.

I kvartersområdet får placeras affärs- och utställnings-  
lokaler i anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet.  
Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

Den totala storleken på affärslokaler för detaljhandel får  
uppgå till högst 500 m²-vy i kvartersområdet.

Kraftledningsområdet och inskränkningen av fastigheternas  
nyttjanderätt omfattar en 25 meter bred ledningsgata och  
10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan.  
Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 12,5 meters  
avstånd om båda sidorna av kraftledningens mittlinje.

Om byggande som förläggas till ett kraftledningsområde  
ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraft-  
ledningsägare.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för  
transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får  
byggas utöver den anvisade väningsytan.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon  
samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska  
placeras i byggnader.

Byggnader och brandmurar får i kvartersområdet placeras  
oberoende av tomtindelningen.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och  
den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna  
från Gamla Borgåvägen ska tas i beaktande.

Fasader mot väst och nordväst ska ha en matt yta och vara  
mörka ovanför höjdläget +55.0.



Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy häiritsevästi Keravanjokilaakson maisemaan.

Korttelialue tulee rajata Vanhan Porvoontien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisiin rakentein ja istutuksiin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteiden maisemarakennetta.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,5. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Istutuksissa käytetään mäntyjä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuista.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttaa ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen.

Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:  
Toimistot ja liiketilat

1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>

Tuotantotilat

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>  
1 pp / 160 k-m<sup>2</sup>

Varastot ja muut

1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>  
1 pp / 240 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säällä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuun ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.



Lähivirkistysalue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



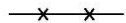
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.



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

Belysningen i kvartersområdet ska förverkligas och riktas så att byggnader, fasader, konstruktioner o.dyl. inte syns så att de stör landskapet i Kervo ådal.

Kvartersområdet ska avgränsas mot Gamla Borgåvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

I kvartersområdet ska i kanten av Gamla Borgåvägen planteras träd som blir högväxta så att de bildar en tät randzon som upprätthåller åsens landskapsstruktur.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättnings-tal 0,5. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

I planteringarna används tallar samt sådana buskar och ädla lövträd som passar ihop med tallarna.

Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Rent (t.ex. takvatten) och orent dagvatten ska hållas isär. Dagvattnet ska fördröjas och takvattnet i första hand infiltreras på tomten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

Smutsig dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet.

I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avleda dagvatten får dessa inte försämrats miljös tillstånd.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolerings  $\Delta L$  mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 28 dB.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanslagningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:  
Kontor och affärslokaler

1 bp / 50 m<sup>2</sup>-vy  
1 cp / 80 m<sup>2</sup>-vy

Produktionslokaler

1 bp / 100 m<sup>2</sup>-vy  
1 cp / 160 m<sup>2</sup>-vy

Lager och övrigt

1 bp / 150 m<sup>2</sup>-vy  
1 cp / 240 m<sup>2</sup>-vy

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

|                                                                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| k <sup>+</sup> 30%                                                                                                              | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten. | Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.       |
| e=0,50                                                                                                                          | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.                                                      | Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.                                         |
|                                                                                                                                 | Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.                                                          | Högsta höjd för byggnads vattentak.                                                                            |
|                                                                                                                                 | Rakennusala.                                                                                                | Byggnadsyta.                                                                                                   |
|                                                                                                                                 | Ohjeellinen hulevesialue.                                                                                   | Riktgivande dagvattenområde.                                                                                   |
|                                                                                                                                 | Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheää reunavyöhyke.                                   | Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.                                          |
|                                                                                                                                 | Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.                                                         | Del av område som skall planteras med träd och buskar.                                                         |
|                                                                                                                                 | Katu.                                                                                                       | Gata.                                                                                                          |
|                                                                                                                                 | Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.                                                                       | Riktgivande körförbindelse inom området.                                                                       |
|                                                                                                                                 | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                    | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.                                                      |
|                                                                                                                                 | Vaara-alue.                                                                                                 | Faroområde.                                                                                                    |
|                                                                                                                                 | Tärkeä pohjavesialue.<br>Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.    | Viktigt grundvattenområde.<br>Verksamheten i området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet. |
| <b>TONTTIJAKO</b>                                                                                                               |                                                                                                             |                                                                                                                |
| Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. |                                                                                                             |                                                                                                                |
| <b>TOMTINDELNING</b>                                                                                                            |                                                                                                             |                                                                                                                |
| För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.    |                                                                                                             |                                                                                                                |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_\_\_ 20\_\_

#### Stadsmätning

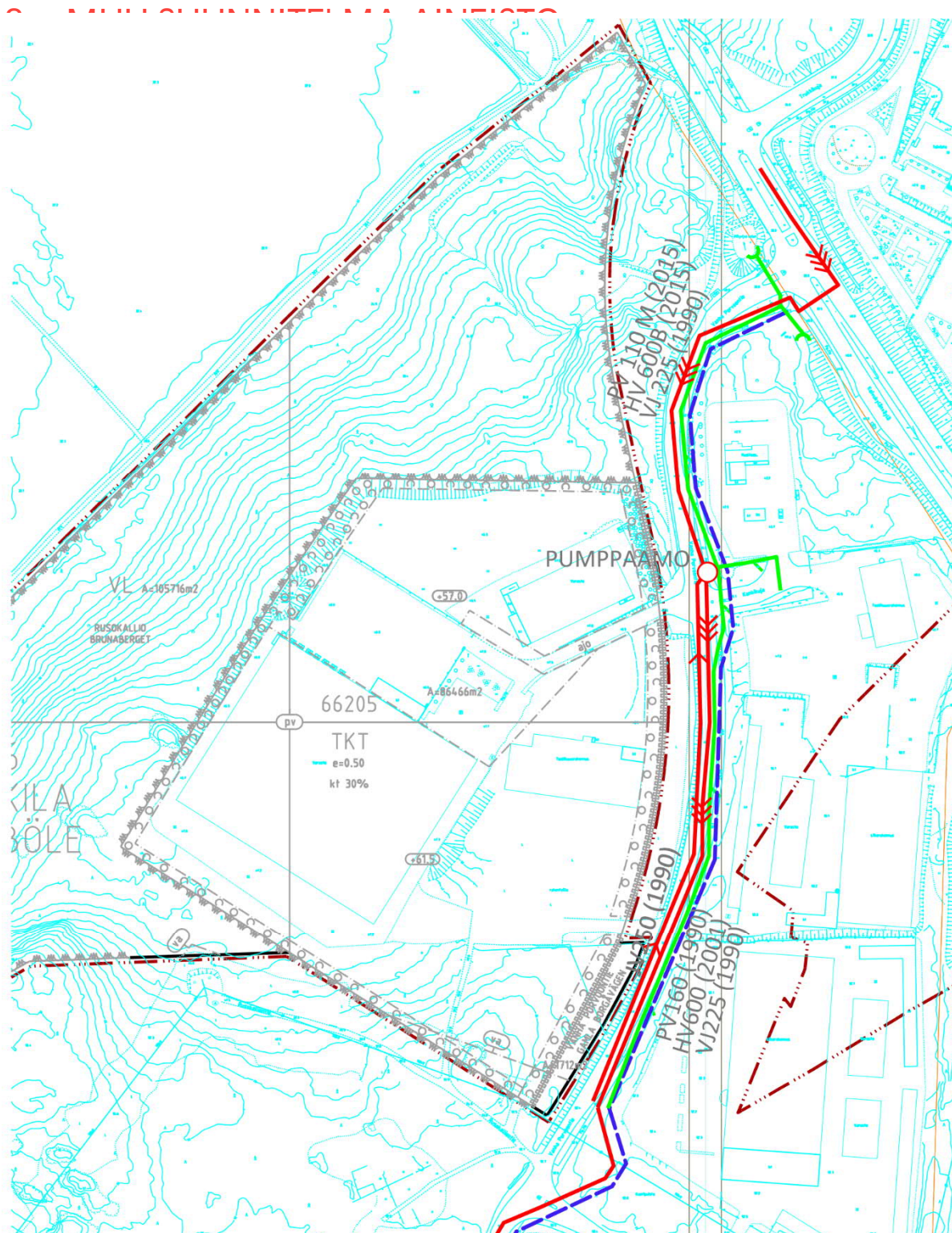
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20





Vantaan kaupunki  
copyright

**Antti Auvinen**  
tulosteen laatija

3/19/2019  
päiväys

## Vesihuollon esisuunnitelma

660900 RUSOKALLIO 1

**ETRS-GK25**  
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000  
korkeusjärjestelmä

1:3000  
mittakaava

**Kaupunkisuunnittelu / 30.9.2019**

Kaupunginhallitus 3.6.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 660900 Rusokallio 1**, Hakkila. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

| Lausunnonantaja          | Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tarkistukset                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| NRO 1<br>Vantaan Energia | 110 kV voimajohdon osalta etäisyysvaatimukset on huomioitu kaavamääräyksissä. Mikäli maakaapeleita ja/tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. | –                                                                |
| NRO 2<br>ELY-keskus      | Tärkeä pohjavesialue -merkinnälle (pv) tulee laatia omat määräykset, jotka ottavat huomioon pohjaveden laadun ja määrän turvaamisen.                                                                                                                                        | pv-kaavamerkintään on lisätty kaavamääräys lausunnon mukaisesti. |

**NRO 1**
**Lausunto:**


|     |           |      |           |              |           |
|-----|-----------|------|-----------|--------------|-----------|
| VE: | 24.6.2019 | VES: | 20.6.2019 | KAUPUNGILLE: | 24.6.2019 |
|-----|-----------|------|-----------|--------------|-----------|

Vantaan kaupunki  
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)  
Asematie 7  
01300 VANTAA

Asia: LAUSUNTO

**ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [660900](#)**

Kaupunginosa 06, Hakila

Kohdealue Rusokallio, Vanha Porvoontie

**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suunjitteverkko ja keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 3 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja johtojen sijainti. 110 kV voimajohdon osalta etäisyysvaatimukset on huomioitu kaavamääräyksissä.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3260913.

**Kaukolämpöverkko**

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

**Vastine:**

Korttelialueelle toteutuneet maanalaiset putket ja johdot ovat kaupungin paikkatietojärjestelmissä, josta ne tarkistetaan ja huomioidaan aina kun alueelle myönnetään rakennuslupia. Mikäli maanalaisia verkostoja on tarpeellista siirtää, siirtokustannuksiin sovelletaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittua yhteistyösopimusta.

**Tarkistukset:**

-

**NRO 2****Lausunto:**

kirjaamo(a)vantaa.fi

Vantaan kaupunki  
Asematie 7  
01300 VANTAA

Lausunto UUDELY/7271/2015

05.08.2019 Julkinen

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo |                          |
| Saapunut:                   | 5.8.2019                 |
| Omaa                        | VD/7485/10.02.04.00/2015 |

Viite: lausuntopyyntö 7.6.2019

**Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 66. Hakkila, Rusokallio 1, nro 660900**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Rusokallio 1 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 660900).

Kaava-alue sijaitsee Valkeälähteen 1-luokan pohjavesialueella muodostumisalueen ulkopuolella. Valkeälähteen vedenottamo sijaitsee noin kilometrin päässä kaava-alueesta.

Tärkeä pohjavesialue -merkinnälle ei ole annettu erillistä määräystä vaan pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä on sisällytetty TKT-merkintään. Tärkeä pohjavesialue -merkinnälle tulee kuitenkin laatia omat määräykset, jotka ottavat huomioon pohjaveden laadun ja määrän turvaamisen.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut ylitarkastaja, yksikön päällikön sijainen Riitta Tomivaara-Ruikka. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

**Vastine:**

Tärkeän pohjavesialueen kaavamerkintään pv on lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys ”Alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.”.

**Tarkistukset:**

Tärkeän pohjavesialueen kaavamerkintää pv on tarkistettu vastineessa esitetyllä tavalla.



## 16 § Rakennuskieltojen voimassaoloaikojen jatkaminen / 2019 / TLA

VD/7517/10.02.06/2019

TLA/ILA/TKA/JRA/RKO/RLE/MKU

**Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen on vireillä. Rakennuskielto voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun kaava on vanhentunut. Rakennuskiellolla kunta voi varmistaa, että rakentaminen vastaa kaavoituksen ajanmukaisia tavoitteita.**

**Vantaalla** rakennuskieltoa käytetään mm. alueilla, joilla maankäyttö muuttuu voimakkaasti, kuten Aviapoliksen ja Vantaan Akselin alueilla.

**Pientaloalueilla** rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja olemassa olevan miljööän arvojen turvaaminen.

**Osa nykyisistä rakennuskielloista** päättyy 2.10.2019 (90094R, 90095R, 90096R, 90097R ja 90099R) sekä 17.12.2020 päättyvä (90100R). Liitekartassa näkyy nykyisten rakennuskieltojen alueet ja voimassaolon ajat (LIITE 1)

### **Rakennuskiellon asettaminen ja jatkaminen asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 1 momentin 1 kohdan nojalla kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. MRL 53 § 2 momentin nojalla rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kestää enintään kahdeksan vuotta, mutta muutoin rakennuskiellolla ei ole aikarajaa. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

### **Länsi-Vantaa**

#### **Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan muuttamiseksi**

##### **Köysikujan rakennuskieltoalue, nro 90097R**

Voimassa oleva asemakaava on ristiriidassa yleiskaavan ja Kehä II -yleissuunnitelman kanssa (Vihdintien ja Rajatorpantien eritasoliittymä). Alueen kaavamutostyötä on haettu.

### **Aviapolis**

#### **Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi**

##### **Voutila, nro 90094R**

Rakennuskieltoa jatketaan Voutilan asemakaavan nro 400700 laajentamiseksi. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokas kylä, jonka alueelle valmistellaan asemakaavaa. Asemakaavan jatkovalmistelu odottaa yleiskaavan ratkaisua.

#### **Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan muuttamiseksi**

##### **Veromiehen rakennuskieltoalue, nro 90096R**

Voimassa oleva asemakaava on ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Vantaan kaupungin keskeinen tavoite on kehittää Veromiehen aluetta kaupunkimaiseksi ja kansainväliseksi asuin- ja yritysalueeksi. Veromiehen alueen suunnittelutyö on käynnissä. Alueen asemakaavojen arvioidaan valmistuvan 2025 mennessä.





## **Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan muuttamiseksi**

### **Aviapoliksen rakennuskieltoalue, nro 90099R**

Voimassa oleva asemakaava on ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Aviapolis-asema-alueen ympäristössä alueen rakentaminen on käynnistynyt, ja alueen asemakaavoja uudistetaan. Alueelle valmistellaan maankäytön suunnitelmia, raitiotieselvitystä ja liikenne- ja pysäköintisuunnitelmaa. Asemakaavatyön arvioidaan valmistuvan vuoteen 2025 mennessä.

### **Tikkurila**

## **Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan muuttamiseksi**

### **Vantaan Akselin rakennuskieltoalue, nro 90095R**

Voimassa oleva asemakaava on ristiriidassa kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Akselin alue on yksi Vantaan keskeisiä kehittämiskohteita. Alueen uutta maankäyttöä on linjattu Vantaan Akselin kaavarungoissa 1 (nro 062200) ja 2 (nro 062400). Santarata halutaan muuttaa katuyhteydeksi välillä Kehä 3 – Valkoisenlähteentien. Maankäytön muutostarve on harkinnassa, alueella ei ole nyt vireillä kaavamutoksia.

Keskon vanhat teollisuusrakennukset sijaitsevat Tikkurilantien varrella. Niiden rakennusperintöarvoa on selvitetty. Nykyinen huoltoasematontti Kankikuja 2:ssa sijaitsee pohjavesialueella. Nykyisen huoltamon toiminnan päättyessä alueelle ei sallita uutta huoltamoa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 38 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 16**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltojen voimassaoloaikoja 30.9.2021 saakka liitekarttaan merkityillä alueilla. (LIITE 2)
- b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.
- c) tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liitteet:**

- Karttaliite 1/ Voimassa oleva tilanne
- Karttaliite 2/ Rakennuskieltojen voimassaoloaikojen pidentäminen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

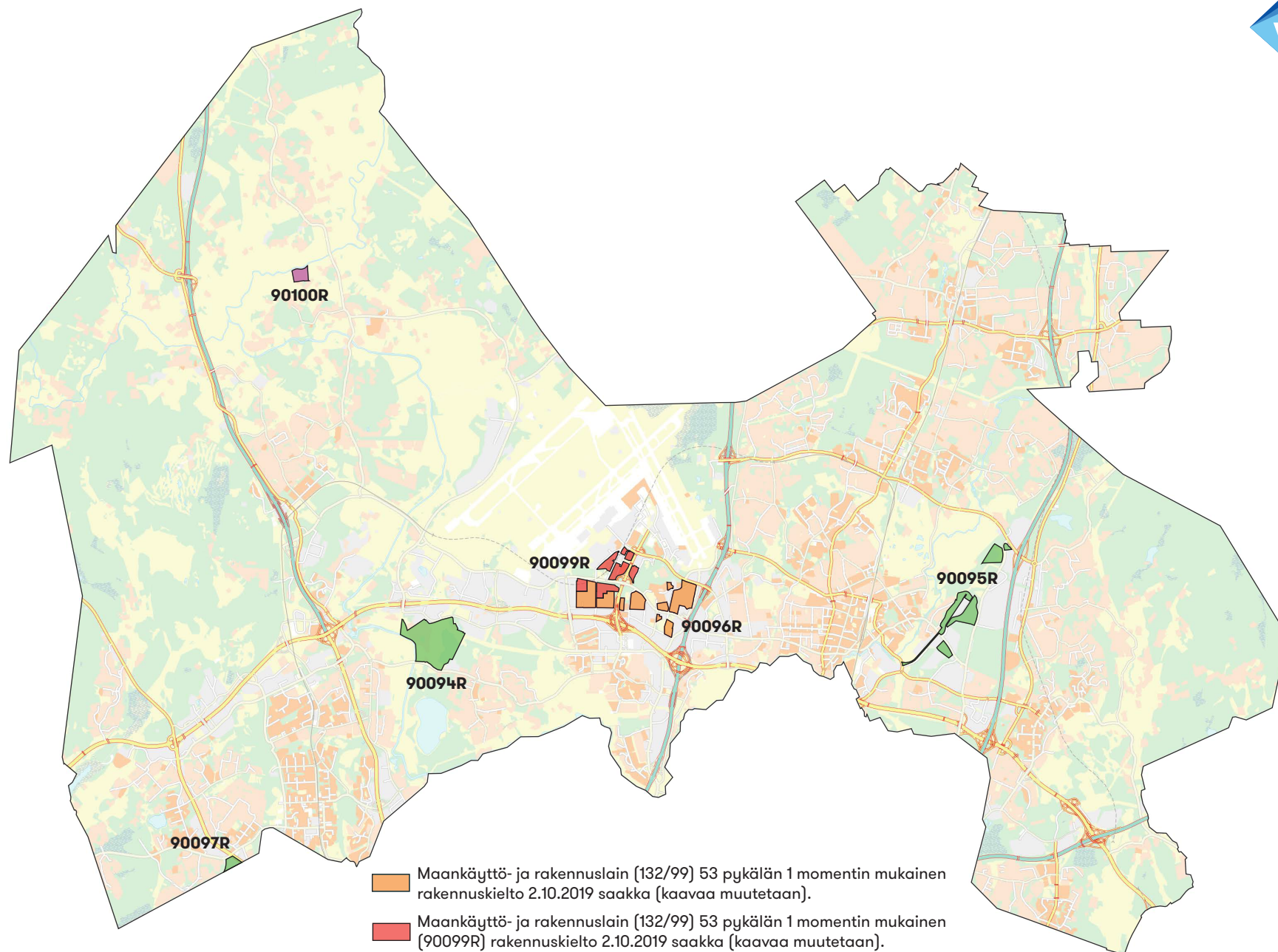
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 3041921



---

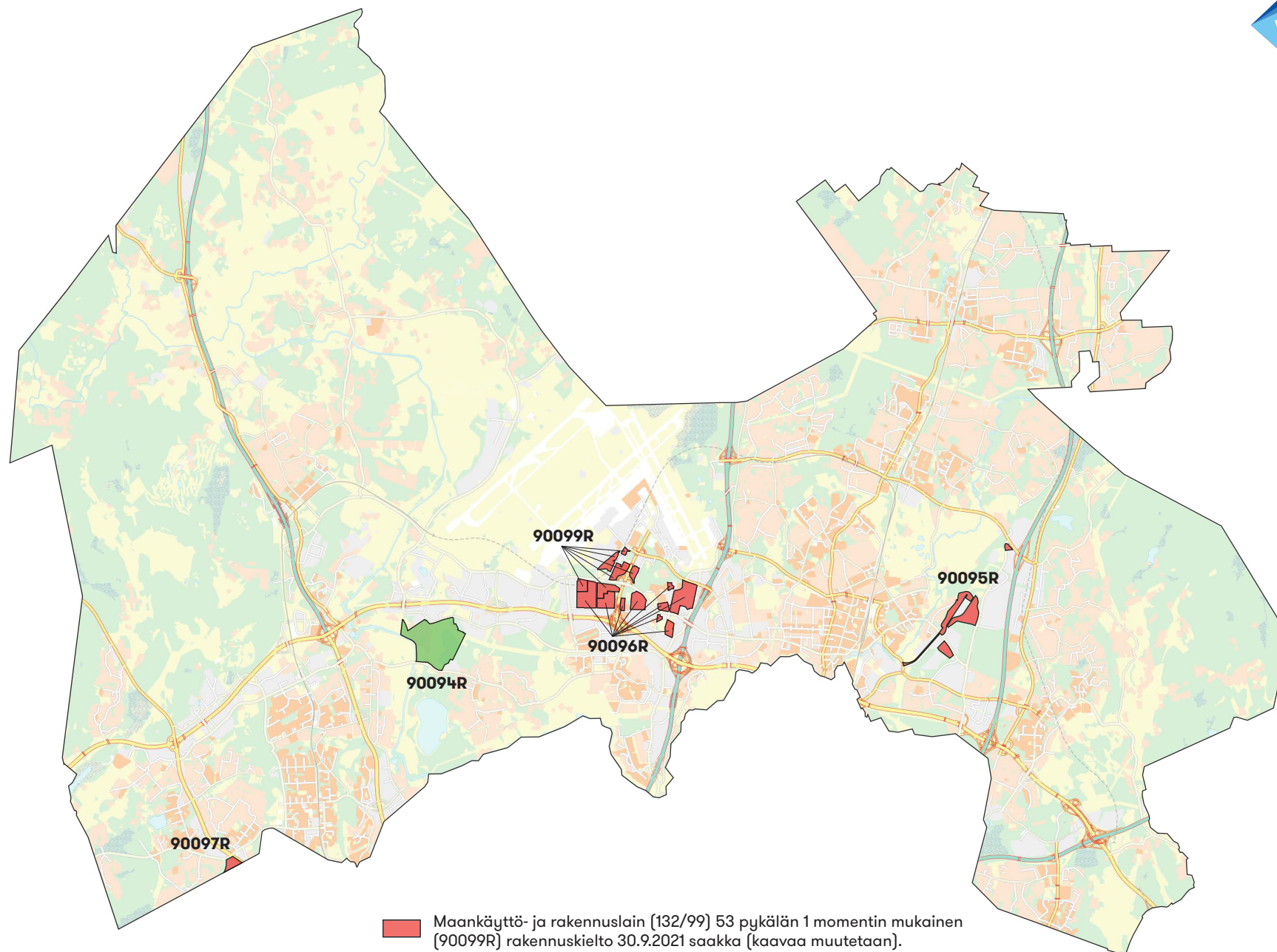
asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 5402254  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# VOIMASSA OLEVAT RAKENNUSKIELLOT ASEMAKAAVAN LAATIMISEKSI



- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen rakennuskielto 2.10.2019 saakka (kaavaa muutetaan).
- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen (90099R) rakennuskielto 2.10.2019 saakka (kaavaa muutetaan).
- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen rakennuskielto 2.10.2019 saakka (kaavaa laajennetaan).
- Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto 17.12.2020 saakka (kaavaa laajennetaan).

# RAKENNUSKIELTOJEN VOIMASSAOLOAIKOJEN PIDENTÄMINEN



- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen (90099R) rakennuskielto 30.9.2021 saakka (kaavaa muutetaan).
- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen rakennuskielto 30.9.2021 saakka (kaavaa laajennetaan).



17 § **Yhteistoimintasopimus Korson keskustan kehittämisestä / Korson Ostoskeskus Oy, Kiinteistö Oy Korson Shoppi, Oy Vertika International Ltd, YIT Suomi Oy / asemakaavan muutos nro 002339 / AK**

VD/7064/10.00.01.05/2019

HP/AK/JJ

**Vantaan kaupunki on valmistellut yhteistoimintasopimuksen koskien Korson keskustaa asemakaavamuutosalueella nro 002339. Sopimus koskee Korson Ostoskeskus Oy:n, Kiinteistö Oy Korson Shoppin, Oy Vertika International Ltd:n ja Vantaan kaupungin omistamia maa-alueita ja se on voimassa 31.12.2022 saakka. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa tehokas asuntorakentaminen katutason liiketiloineen, suunnitelma voi sisältää myös erilaisia palvelu- ja toimistotiloja. Sopimusalue käsittää osan valmisteilla olevasta asemakaavamuutosalueesta. Kaupungin tarkoituksena on myydä korttelin 81107 tontit YIT Suomi Oy:lle asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.**

Korson kaupunginosaan valmistellaan asemakaavamuutosta (nro 002339), nimeltään Korson keskusta. Kaavamuutosta on hakenut Vantaan kaupunki, maanomistajat voivat liittyä asemakaavamuutokseen hakemuksella myöhemmin.

Vantaan kaupunki, Korson Ostoskeskus Oy, Kiinteistö Oy Korson Shoppi, Oy Vertika International Ltd ja YIT Suomi Oy ovat neuvotelleet yhteistoimintasopimuksesta, joka käsittää osan asemakaavaluonnosalueesta. Alue sijoittuu Urpiasentien, Korsontien, Maakotkantien ja Korsonaukion välittämään läheisyyteen käsittäen korttelit 81103, 81104, 81107 ja niitä ympäröivät katu- ja aukiotilat sekä osat kortteleista 81106 ja 81109. Sopimusalueen ohjeellinen laajuus on noin 15.000 m<sup>2</sup> ja se on Korson Ostoskeskus Oy:n, Kiinteistö Oy Korson Shoppin, Oy Vertika International Ltd:n ja Vantaan kaupungin omistuksessa.

Uudistetun Korson keskuksen maankäyttösuunnitelmien ja asemakaavoituksen lähtökohtana on sopimusalueen keskeinen sijainti Korson keskustassa. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutason liiketiloineen, suunnitelma voi sisältää myös erilaisia palvelu- ja toimistotiloja. Keskeinen piirre on uuden linja-autotermiinalin sijoittuminen junaradan läheisyyteen.

Yhteistoimintasopimuksella on tarkoitus sopia sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä tuleviin asemakaavamuutoksiin liittyvistä maankäytösopimusten laatimisesta ja periaatteista sekä maan luovutuksista. Kaupunki jatkaa sopimusalueella asemakaavamuutoksen valmistelua yhteistoimintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Sopimus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Maanomistajat sitoutuvat tekemään aluetta koskevan yksityiskohtaiset maankäytösopimukset ennen laadittavan asemakaavamuutoksen voimaantuloa. Mikäli yhteistoimintasopimuksen tavoitteet toteutuvat hyväksyttävässä asemakaavanmuutoksessa kaupunki myy korttelin 81107 tontit YIT Suomi Oy:lle asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja. Selvennyksenä todetaan, että edellä mainitut maankäytösopimukset ja luovutukset tuodaan erikseen luottamuselinten käsittelyyn.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussovituksista.





## Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 17

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Korson Ostoskeskus Oy:n, Kiinteistö Oy Korson Shoppin, Oy Vertika International Ltd:n ja YIT Suomi Oy:n kanssa liitteenä olevan yhteistoimintasopimuksen edellyttäen, että kaikki muut osapuolet hyväksyvät ja allekirjoittavat sopimuksen.
- b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan yhteistoimintasopimus sekä tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- Yhteistoimintasopimus
- Liite 1. Kartta asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja ohjeellinen sopimusalue
- Liite 2. Kartta sopimusalueen omistuksesta ja alustavat toteutusalueet

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle  
Heino Pitkänen/MATO, KIAS

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

### Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# YHTEISTOIMINTASOPIMUS KORSON KESKUSTAN KEHITTÄMISESTÄ

Asemakaavan muutos nro 002339

## 1. Sopijaosapuolet

### 1.1 Vantaan kaupunki

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

### 1.2 YIT Suomi Oy

PL 36, 00621 Helsinki  
Y-tunnus: 1565583-5  
(jäljempänä "**YIT**")

### 1.3 Korson Ostoskeskus Oy

c/o J.K. Isännöinti ja kunnossapito, Päärynärinne 3, 01390 Vantaa  
Y-tunnus: 0197002-5  
(jäljempänä "<**Korson Ostoskeskus**>")

### 1.4 Kiinteistö Oy Korson Shoppi

c/o Isännöitsijätoimisto Maikoski Oy, Vernissakatu 4, 01300 Vantaa  
Y-tunnus: 0576831-8  
(jäljempänä "<**Korson Shoppi**>")

### 1.5 Oy Vertika International Ltd

Golfpolku 3, 02160 Espoo  
Y-tunnus: 1098314-3  
(jäljempänä "<**Vertika**>")

Vantaan kaupunki, Korson Ostoskeskus Oy, Kiinteistö Oy Korson Shoppi ja Oy Vertika International Ltd jäljempänä yhdessä "**Maanomistajat**".

Kaikki kohdissa 1.1-1.5 mainitut yhdessä jäljempänä "**Sopijapuolet**".

## 2 Sopimusalue ja sopimusalueella voimassa oleva asemakaava

Alla olevassa taulukossa on lueteltu Kaupungin ja Maanomistajien omistavat kiinteistöt, jotka muodostavat sopimusalueen (jäljempänä "Sopimusalue"). Taulukossa on lisäksi esitetty kiinteistöjen pinta-alat ja Sopimusalueella voimassa olevat asemakaavat tai asemakaavan muutokset sekä käyttötarkoitus.

| Omistaja                            | Kiinteistö                                       | Pinta-ala<br>(m2) *) | Voimassa oleva<br>asemakaava                              | Rakennus-<br>oikeus<br>(k-m2) | Käyttö-tarkoitus <sup>2)</sup> | Rakennettu<br>(k-m2) |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Vantaan kaupunki</b>             |                                                  |                      |                                                           |                               |                                |                      |
| Pohjoinen osuus ja aukio            |                                                  |                      |                                                           |                               |                                |                      |
|                                     | 81104 92-401-25-0,<br>tontin osuus <sup>1)</sup> | 892                  | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 700                           | K                              | 0                    |
|                                     | 92-81-9902-1                                     | 1649                 | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 100                           | katuaukio/tori<br>km (kioski)  | 0                    |
| Eteläinen osuus                     |                                                  |                      |                                                           |                               |                                |                      |
|                                     | 81107 92-401-8-56-P2                             | 2317                 | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 1200                          | K ja LHA                       | 1918                 |
|                                     | 92-401-8-56-P1                                   | 171                  | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 0                             | LHA ja katualue                | 0                    |
|                                     | 92-401-8-55                                      | 727                  | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 0                             | K, LHA ja katualue             |                      |
|                                     | 81107 92-81-107-2                                | 1436                 | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 1100                          | K, LHA ja katualue             | 0                    |
|                                     | 92-81-9901-0,<br>LP osuus <sup>3)</sup>          | 827                  | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 0                             | LP                             | 0                    |
| Pysäköintialue                      |                                                  |                      |                                                           |                               |                                |                      |
|                                     | 81109 92-81-9906-1                               | 3675                 | 001677 Korso (KV<br>27.8.2001)                            | 200                           | LP ja kl                       | 200                  |
| <b>Korson Ostoskeskus Oy</b>        |                                                  |                      |                                                           |                               |                                |                      |
|                                     | 81103 92-401-8-42                                | 1163                 | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 850                           | K                              | 688                  |
|                                     | 92-401-8-209                                     | 25                   | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 0                             | katuaukio/tori                 | 0                    |
|                                     | <b>Yhteensä</b>                                  | <b>1188</b>          |                                                           | <b>850</b>                    |                                | <b>688</b>           |
| <b>Kiinteistö Oy Korson Shoppi</b>  |                                                  |                      |                                                           |                               |                                |                      |
|                                     | 81103 92-81-103-5                                | 929                  | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 1000                          | K                              | 1000                 |
|                                     | 92-401-8-215                                     | 245                  | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 0                             | katuaukio/tori                 | 0                    |
|                                     | 92-401-8-23                                      | 71                   | 001665 Korso (KV<br>23.4.2001)                            | 0                             | katuaukio/tori                 | 0                    |
|                                     | <b>Yhteensä</b>                                  | <b>1245</b>          |                                                           | <b>1000</b>                   |                                | <b>1000</b>          |
| <b>Oy Vertika International Ltd</b> |                                                  |                      |                                                           |                               |                                |                      |
| 81106                               | 92-81-106-2                                      | 1176                 | 000097 Korson<br>keskusta (KV<br>6.3.1978/SM<br>3.5.1978) | 450                           | KL (AL5)                       | 650                  |
|                                     | <b>Yhteensä</b>                                  | <b>1176</b>          |                                                           | <b>450</b>                    |                                | <b>650</b>           |

<sup>1)</sup> K tontin pinta-ala kartasta mitattuna arviona, osana koko kiinteistöä (5012 m2)

<sup>2)</sup>

K = Liike- ja toimistorakennusten alue

LP = Yleinen pysäköintialue

LHA = Henkilöliikenneterminaalin korttelialue

AL5 = Liikerakennusten korttelialue, jossa liike- ja työhuonetiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen

<sup>3)</sup> LP pinta-ala kartasta mitattuna arviona, osana koko kiinteistöä (262039 m2)

Sopimusalueen raja-alue on esitetty liitteessä 1. Kartta asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja ohjeellinen sopimusalue. Sopimusalueen maanomistus ja alustavat toteutusalueet on esitetty liitteessä 2. Kartta sopimusalueen omistuksesta ja alustavat toteutusalueet.

Sopijapuolten omistuksessa olevien kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä 15.303 m<sup>2</sup>. Kaikki kiinteistöt ovat ainakin osittain rakennettuja lukuun ottamatta Kaupungin kiinteistöjä 92-401-25-0 ja 92-81-107-2.

### 3 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunginvaltuuston KV 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa Sopimusalueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu keskustatoimintojen alue (kaavamerkintä C).

Vantaan kaupunki järjesti 3.2.2014–9.5.2014 Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tavoitteena oli luoda Korson keskustasta omaperäinen ja korkeatasoinen kaupunginosan keskus, jossa asuminen, kauppa ja muut keskustatoiminnot limittyvät. Suunnitelman tuli luoda kaupunkikeskustamaista ilmettä niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen suhteen. Liikennratkaisun tuli olla toimiva. Tarkoituksena oli saada Korson keskustaan lisää asukkaita ja monipuolisia palveluita. Tähän päästään tehokkaalla asuntorakentamisella, johon liittyvät mm. kivijalkakaupat ja toimitilat. Pysäköinnin tuli sijaita pääosin maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa. Kilpailutehtävänä oli laatia yleispiirteinen suunnitelma Korson keskustasta maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi. Kilpailun voittajiksi valittiin Lujatalo Oy:n sekä YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotukset. Kaupunki antoi YIT rakennus Oy:lle suunnitteluvaramuksen Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle korttelille 81107 ja eteläiselle LP-alueelle siten, että linja-autoterminalin suunnittelua jatketaan Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksessa esitetyistä lähtökohdista. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2015 asti.

Kilpailun jälkeen Sopimusalueen suunnittelua on edistetty yhteistyössä YIT:n toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ja Korson Ostoskeskus Oy:n toimeksiannosta Architects Lehtonen Ltd toimesta.

Sopijapuolten tarkoituksena on saada Sopimusalueelle voimaan asemakaavan muutos, jonka mukaiset tontit myydään toteuttajille tai kiinteistökehittäjille (jäljempänä ”Yhteistyökumppani”). Tämä edellyttää ainakin osin Sopimusalueen rakennusten ja rakennelmien purkamista. Osa Sopijapuolten toiminnoista tai tonteista voi jäädä nykyisille omistajilleen.

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia Sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä tuleviin asemakaavamuutoksiin liittyvistä maankäyttösopimusten laatimisesta ja periaatteista sekä maan luovutuksista.

Sopijapuolet ovat tietosia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvä asemakaavoitus ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

### 4 Korson keskuksen tuleva maankäyttö

Sopimusalueella ja sen välittömässä läheisyydessä Korson keskustassa sijaitsevat alueen kaupallisia ja julkisia palveluita. Korson keskustan tulee sijaita jatkossakin

nykyisellä paikallaan, mutta uudistettuna korkeatasoisena ja monipuolisena keskuksena.

Uudistetun Korson keskuksen maankäyttösuunnitelmien lähtökohtana on Sopimusalueen keskeinen sijainti Korson keskustassa. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutaso liiketiloineen. Suunnitelma voi sisältää erilaisia palvelu- ja toimistotiloja. Rakennusten ja eri tilojen sijoittelun tulee muodostaa keskustamainen kaupunkitila. Tämä edellyttää mm. sitä, että alueen katutaso on merkittävältä osin liikekerrosta siten, että kortteleiden sisällä liikekerroksessa yleinen jalankulku on turvattu. Katutasoon voi sijoittua myös mm. polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja. Piha-alueet sijoitetaan pääosin katutaso yläpuolelle. Keskeinen piirre on uuden linja-autoterminalin sijoittuminen junaradan läheisyyteen.

Sopimusalueelle tarvittavien pysäköintipaikkojen sijoittumisen ratkaiseminen kokonaisuutena, esim. keskitettyyn maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, tulee selvittää ja ratkaista yhteistyössä Sopijapuolten kesken.

Pyrkimyksenä on saada aikaan Sopimusalueelle rakennusoikeutta vähintään 15.000-25.000 k-m<sup>2</sup>, josta valtaosa on asuntorakentamista. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnittelun edetessä.

## 5 Asemakaavoitus ja tavoiteaikataulu

Asemakaavamuutos ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja muiden Sopijapuolten kesken. Kaupunki käynnistää Sopimusalueella toteuttamiseen tähtäävän asemakaavamuutosehdotuksen viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Asemakaavamuutos laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin sopimuskohdassa 3 mainittujen aikaisemmin tehtyjen suunnitelmia pohjalta kehittäen niissä esitettyjä ratkaisuja edelleen. Sopimushetkellä voimassa ollut näkemys kaavamuutosalueen aluerajauksesta on esitetty liitteessä 1. Kartta asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja sopimusalueesta.

### **Asemakaavamuutoksen vaihteellisuus**

Asemakaavan muutos etenee Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 8 luvun mukaan seuraavin vaihein.

- Aloitusvaihe
  - o määritetään tavoitteet
  - o laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Tavoitevaihe
  - o tarkennetaan tavoitteita mm. palautteen perusteella
- Valmisteluvaihe
  - o laaditaan kaavamuutosluonnos
  - o vuorovaikutus kaavan valmisteluaineistosta OAS:n mukaisesti
- Ehdotusvaihe
  - o käsitellään kaava-aineistosta saatu palaute
  - o laaditaan kaavamuutosehdotus
  - o asetetaan kaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville ja pyydetään siitä lausunnot
- Hyväksymisvaihe
  - o käsitellään muistutukset ja lausunnot



- tarkistetaan kaavamuutosehdotusta tarvittaessa
- hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

### **Asemakaavamuutoksen hakeminen**

Maanomistajien tulee kunkin erikseen hakea asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa, ennen kaavamuutosluonnoksen luottamuselinkäsittelyä.

Asemakaavan muutoksen hakijat maksavat Kaupungille asemakaavanmuutoksen laatimisesta tai muuttamisesta (MRL 59§) ja sen yhteydessä tehtävästä tonttijaosta korvauksen. Korvauksen perusteena on se kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä kustannustaulukko, joka on voimassa kun kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätetään. Korvausta määritettäessä käytetään maksuluokkaa 4 vaativa kaavamuutos, joka sopimuksen tekohetkellä on 18.000 €/hakija.

Selvennyksenä todetaan, että Vantaan kaupunki on hakenut 14.12.2016 asemakaavanmuutosta korttelille 81107.

### **Yhdistetty valmistelu- ja ehdotusvaihe**

Sopijapuolet sitoutuvat suunnittelemaan valmisteluvaiheessa Sopimusaluetta yhtenä toimivana kokonaisuutena. Tästä yhtenäisestä kokonaisuudesta laaditaan asemakaavamuutosluonnos/asemakaavamuutosehdotus, joka viedään asemakaavamuutoksen 1. lautakuntakäsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Maanomistajat voivat kukin erikseen päättää irtisanovatko he tämän sopimuksen asemakaavamuutoksen 1. lautakuntakäsittelyn yhteydessä. Tämän sopimuksen irtisanoneiden Maanomistajien osalta luottamuselinkäsittelyyn viedään asemakaavamuutosluonnos ja tätä sopimusta jatkavien Maanomistajien osalta luottamuselinkäsittelyyn viedään asemakaavamuutosehdotus. Hyväksytyt asemakaavamuutosehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville.

### **Hyväksymisvaihe**

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavamuutosehdotuksiin tehdään tarvittavat tarkistukset ja ne viedään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustoon.

### **Asemakaavamuutokseen liittyvät laajemmat selvitykset**

Asemakaavatyön aikana mukana olevat Sopijapuolet sopivat asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvien mahdollisten, kaikkia Sopijapuoolia palvelevien, laajempien selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta tasaosuuksin. Tällaisia selvityksiä voivat olla esimerkiksi ja mm. meluselvitykset, tärinäselvitykset, hulevesisuunnitelma.

### **Tavoiteaikataulu**

Sopijapuolten tavoitteena on valmistella asemakaavan muutosta Sopimusalueelle siten, että ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittely olisi 12/2019 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että Asemakaavan muutos 002339 on kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmassa.

Tarvittaessa perustellusta syystä Sopijapuolet neuvottelevat toteuttamisaikataulun ja vaiheistuksen muutoksista.

## 6 Laadittavaan asemakaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikka

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan Sopimusaluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä tehtävässä maankäyttösopimuksessa.

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Maanomistajat ovat velvollisia liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 7 Laadittavaan asemakaavamuutokseen liittyvät maankäyttösopimukset Kaupungin ja Maanomistajien kesken

Ennen laadittavan asemakaavamuutoksen voimaantuloa Kaupunki ja Maanomistajat sitoutuvat tekemään aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen tässä sanotuin pääehdoin.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistajat sopivat seuraavaa:

### 7.1

#### Rakennusoikeuden jako

Sopimusalue jakautuu toteutusalueisiin, joiden muodostuminen tarkentuu asemakaavatyön edetessä. Tämän sopimuksen liitteenä 2. on esitys alustavista toteutusalueista. Kunkin toteutusalueen Maanomistajat jakavat asemakaavamuutoksessa ko. toteutusalueelle osoitetun rakennusoikeuden asemakaavamuutoksen mukaisen tontin tai tonttien maapinta-alojen omistusten suhteessa.

### 7.2

#### Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus

Arvonnousu lasketaan maanomistajittain noudattaen kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisen hetkellä voimassaolevia Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia seuraavin täsmennyksin.

Maanomistajat sitoutuvat tulevaisuudessa asemakaavamuutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Yhdyskuntarakentamisen korvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana Sopijaosapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asia sovitaan maankäyttösopimuksessa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

Yhdyskuntarakentamisen korvaus maksetaan yhdessä erässä, heti asemakaavan tultua voimaan.

### 7.3

#### Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma sekä huoneistotyyppijakauma

Maanomistajat sitoutuvat osoittamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätelemään asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa.

Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa Maanomistajat sitoutuvat siihen, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mahdollisesta valtion tukemasta asuntotuotannosta (ARA-tuotanto) sovitaan kaavatyön edetessä.

Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa Maanomistajat sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Näille vaatimusten noudattamisen varmistamiseksi tullaan maankäyttösopimuksessa asettamaan sopimussakko.

### 7.4

#### Yleisten alueisen luovutus

Maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevassa asemakaavamuutoksessa osoitetut yleiset alueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maanluovutukset tehdään asemakaavamuutoksen mukaisesti tarkoituksen mukaisina kokonaisuuksina.

### 7.5

#### Toteutusvastuusta

Maanomistajien omistukseen Sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat Maanomistajat tai kolmannet tahot, jolle Maanomistajat mahdollisesti kiinteistöjään luovuttavat.

Kaupunki toteuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtävässä maankäyttösopimuksessa.

### 7.6

#### Rakennusten ja rakenteiden purkaminen

Kukin Sopijapuoli vastaa omistamiensa rakennusten ja rakenteiden purkamisesta ja purkukustannuksista.

## 8 Laadittavaan asemakaavamuutokseen liittyvät Kaupungin omistamien tonttien myynnit YIT:lle

Mikäli sopimuksen tavoitteet toteutuvat hyväksyttävässä asemakaavan muutoksessa Kaupunki myy korttelin 81107 tontit YIT:lle asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Kaupunki ja YIT sitoutuvat tekemään maanluovutuksista ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa sekä huoneistotyyppijakaamaa tullaan säätelemään esisopimuksissa ja luovutuskirjoissa.

Tällä sopimuksella Kaupunki ja YIT sopivat seuraavaa:

#### 8.1

YIT sitoutuu osoittamaan Sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa.

YIT sitoutuu siihen, että Sopimusalueen uudesta asuntorakentamisesta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

YIT sitoutuu lisäksi siihen, että kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä. Suunnittelun aikana tarkennetaan ja sovitaan mahdolliset lisävaatimukset suurempien asuntojen osalta.

Näille vaatimusten noudattamisen varmistamiseksi tullaan luovutuskirjoihin asettamaan sopimussakko.

## 9 Pysäköintiratkaisu ja mahdollinen pysäköintilaitos

Sopimusalueen pysäköintiratkaisu tulee sopia yhteistyössä Sopijapuolten kesken. Sopimusalueelle tarvittavien pysäköintipaikkojen sijoittuminen tulee ratkaista alueen toimivuus huomioiden kokonaisuutena. Vaihtoehtoina ovat ainakin pysäköinnin ratkaiseminen tonttikohtaisesti tai pysäköinnin keskittäminen osin tai kokonaan yhteiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, joka rakennettaisiin korttelin 81109 LP-tontille.

Niiden kiinteistöjen omistajat, joiden pysäköinti sijoittuisi korttelin 81109 LP-alueelle tulee sopia erikseen pysäköintilaitoksesta ja tehtävistä hallinnanjako- ja rasitesopimuksista. Sovittavia asioita ovat mm. vastuut ja kustannusten jako liittyen pysäköintilaitoksen suunnitteluun, toteuttamiseen, kunnossapitoon, huoltoon ja peruskorjauksiin. Tällöin periaatteena on, että kukin omistaja ja käyttäjätaho vastaa em. kustannuksista omistamiensa tai hallinnoimiensa toteutuneiden pysäköintipaikkojen lukumäärän suhteessa.

Pysäköintiratkaisun suunnittelun yhteydessä tulee tehdä pysäköintilaitoksen ympäristöön liittyvä liikenteen yleissuunnitelma.

## 10 Sopimuksen muuttaminen

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

## 11 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa.

## 12 Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

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

## 13 Sopimuksen irtisanominen

### Maanomistajien ja YIT:n oikeudet sopimuksen irtisanomiseen

Maanomistajilla ja YIT:llä on kullakin erikseen osaltaan oikeus irtisanoa tämä sopimus ilman seuraamuksia asemakaavamuutoksen 1. lautakuntakäsittelyn yhteydessä. Irtisanominen tulee tehdä kirjallisesti.

Maanomistajat ovat tietoisia siitä, että heidän mahdolliset myöhemmät Sopimusaluetta koskevien asemakaavamuutoshakemusten suunnittelutavoitteena ja lähtökohtana tullaan pitämään tämän sopimuksen tarkoittaman asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa laadittua kaavaluonnosta ja siinä esitettyjä ratkaisuja.

### Kaupungin oikeudet sopimuksen irtisanomiseen

Kaupunki voi Sopijapuolittain irtisanoa yksipuolisesti tämän sopimuksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.

## 14 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2022 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa tämän sopimuksen mukaisen rakentamisen alueella, Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

Sopijapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



## 15 Liitteet

Liite 1. Kartta asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja ohjeellinen sopimusalue

Liite 2. Kartta sopimusalueen omistuksesta ja alustavat toteutusalueet

## 16 Allekirjoitukset

**Vantaalla** <xx.xx.20xx>

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

**YIT Suomi Oy**  
puolesta

---

<XXXXX>

---

<XXXXX>

**Korson Ostoskeskus Oy**  
puolesta

**Kiinteistö Oy Korson Shoppi**  
puolesta

---

<XXXXX>

---

<XXXXX>

**Oy Vertika International Ltd**  
puolesta

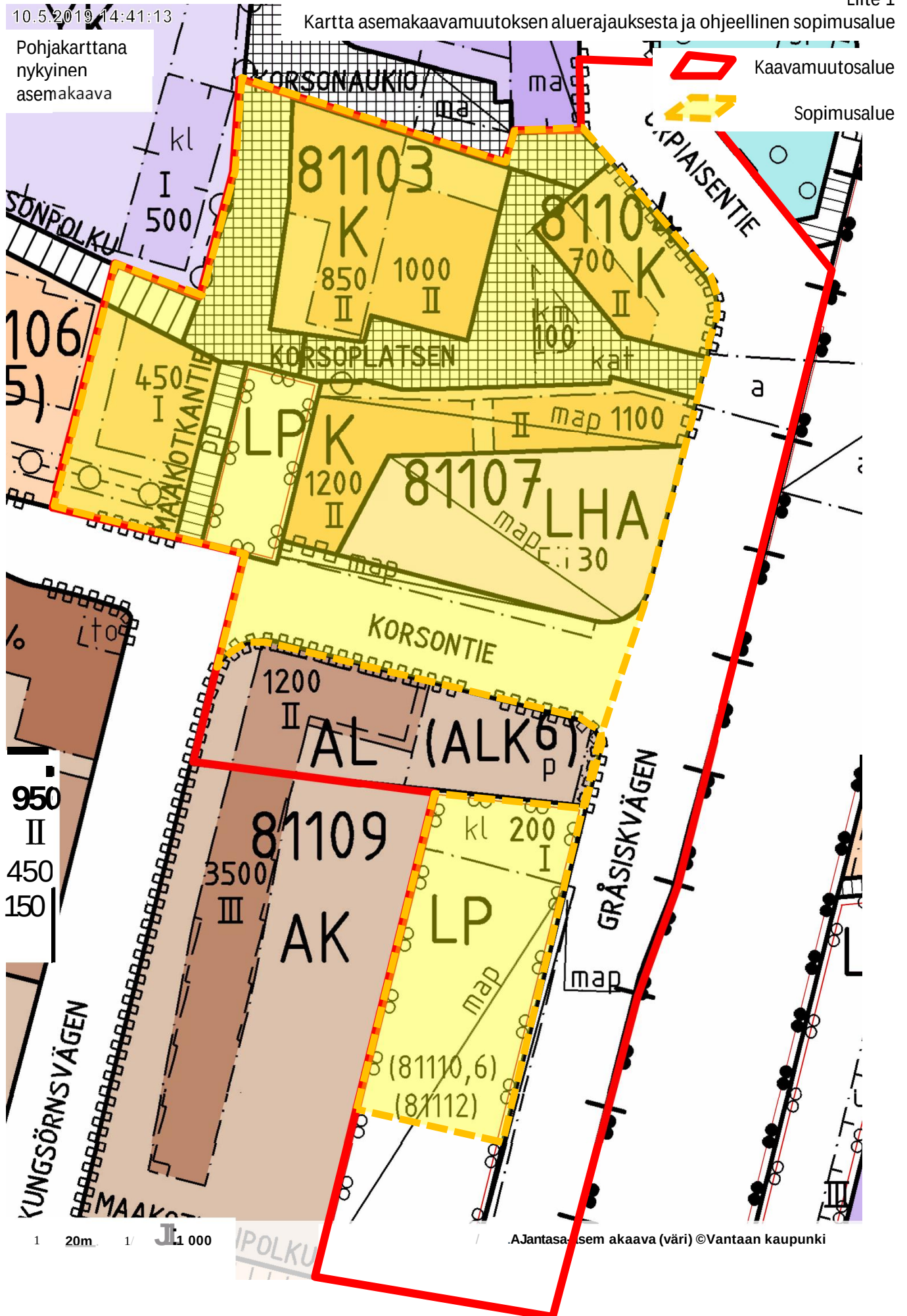
---

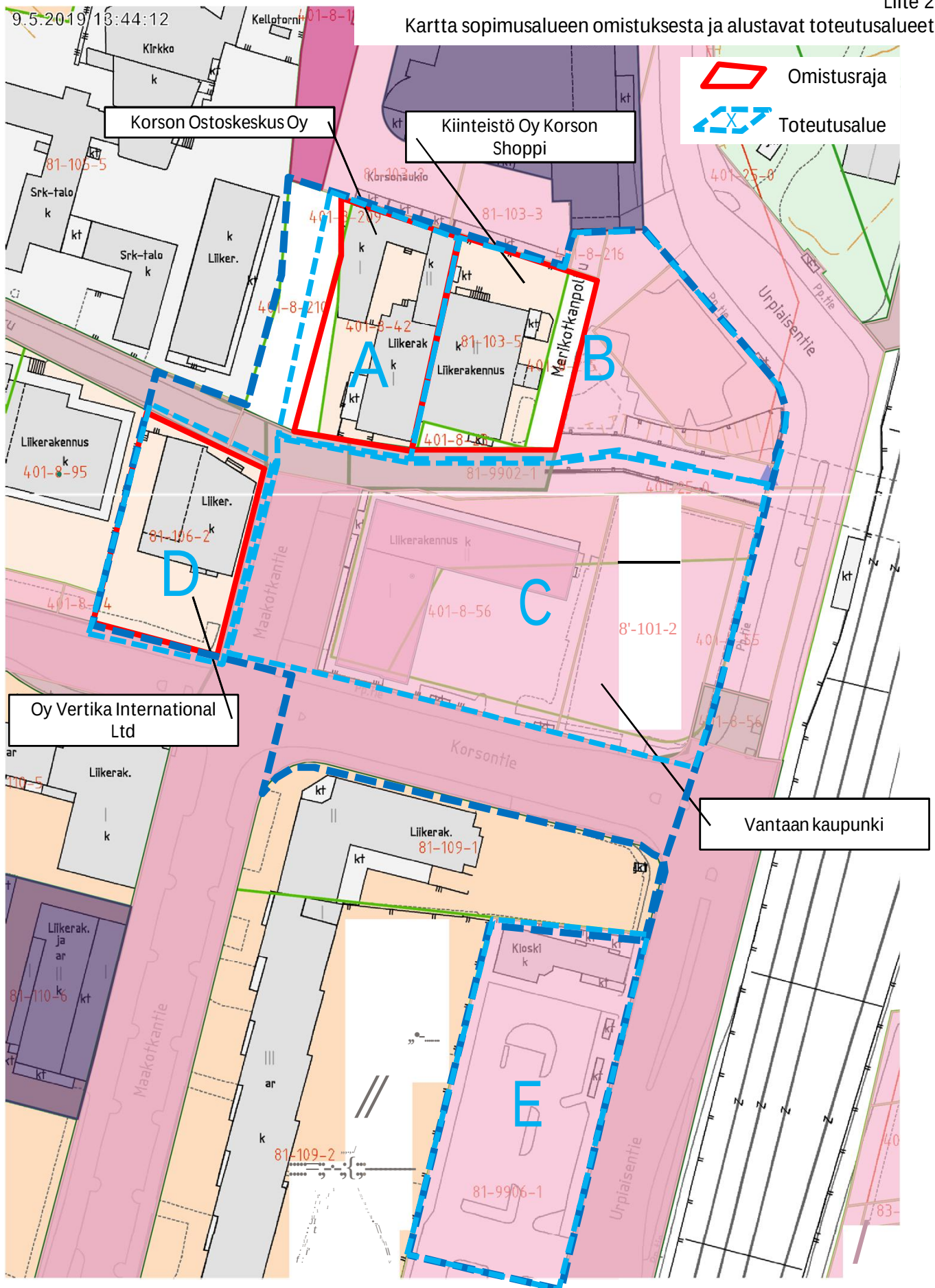
<XXXXX>

10.5.2019 14:41:13

Pohjakarttana  
nykyinen  
asemakaava

Kartta asemakaavamuutoksen aluerajauksesta ja ohjeellinen sopimusalue





määll'öes a 'lJt1elta-aludet, CKW:ualueiden sillat, Puistosillat, ei rekisterissä, Puistosillat, rekisterissä ©Vantaan kaupunki



18 § **Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy / AK**

VD/1949/10.00.02.00/2019  
HP/AK/AVP/JOR

**Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 on järjestetty julkinen haku 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun tuloksena esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 NREP Oy:lle toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Tonteille on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m<sup>2</sup>, jolloin myyntihinta olisi yksikköhinnalla 465 €/k-m<sup>2</sup> noin 8 416 500 €.**

Vantaan kaupunki omistaa Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9, jotka sijaitsevat Lentoasemantien itäpuolella ja Tikkurilantie eteläpuolella Aviapolis alueen ytimessä osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 8 ja 9 ovat toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta. Em. tonttien paikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle tontille 7. Tonttien alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 8889 m<sup>2</sup>.

Vantaan kaupunki on julkaissut julkisen haun Markkatien 12, 14 ja 16 tonteille 11.3.-14.5.2019. Asemakaavasuunnittelun yhteydessä määritellään uudestaan myös tontille sallittavan rakentamisen määrä ja laatu. Alueelle tavoitellaan toimivaa toimitila- ja palvelukokonaisuutta, joka tuo näkyvälle paikalle eloa ja tunnistettavuutta.

Hakuilmoituksessa on todettu mm.: Kaupunki varaa tontit valituille toimijoille mahdollisen asemakaavasuunnittelun ajaksi, jolloin toimijoilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Tontit ensisijaisesti myydään toimijalle asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Kaikki halukkaat toimijat voivat osallistua tonttihakuun. Kaikkien tonttien suunnitteluvaraukset voidaan antaa yhdelle toimijalle tai vaihtoehtoisesti tontit voidaan antaa eri toimijoille, mikäli eri toimijat sitoutuvat kehittämään yhteisen toiminnallisen kokonaisuuden. Asemakaavamuutos on tulossa vuoden 2020 kaavoituksen työohjelmaan.

Hakemuksien valintaperusteet ja vertailukriteerit olivat seuraavat:

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen (20%, max. 20 pistettä)

- Alueen kaupunkikuvaa parantava yhtenäinen toteutus alueen identiteetti huomioiden
- Rakennuksen luonne alueen maamerkinä
- Liittyminen kaupunkirakenteeseen
- Työpaikkakorttelin pihojen laatu, viihtyisyys ja toiminnallisuus

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus (20%, max. 20 pistettä)

- Kuinka paljon hanke alueelle liike- ja palvelutiloja?
- Mitä uusi kortteli tarjoaa alueen nykyisille ja tuleville toimijoille ja asukkaille?
- Toiminnot sovitettu luontevasti yhteen
- Liike- ja palvelutilojen sijainti ja toiminnallisuus
- Uusien konsepti- ja toimitilaratkaisuiden esittäminen
- Eri liikennemuotojen ja pysäköinnin ratkaisujen yhteensovittaminen ja toimivuus

Hiilineutraalisuus (20%, max. 20 pistettä)





- Selvitys siitä, millä tavoin hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin.
- Hankkeelta vaaditaan innovatiivisuutta asian tiimoilta.

Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)

- Rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa/k-m<sup>2</sup>, jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä

Haku aikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia kuudelta eri ryhmittymältä:

CRE Property Development Oy, A. Ahlström kiinteistöt Oy, Cederqvist & Jäntti Architects: **Elwood**

Toivo Group Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy: **Square 9**

Lapti Oy, L Arkkitehdit Oy: **FOR(e) GREEN AVIAPOLIS**

S SA Group Oy: **Valo**

Lehto Tilat Oy, PES-Arkkitehdit Oy: **Lehto**

NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy, WSP Oy: **Mark of Huber**

Ehdotukset Elwood ja Mark of Huber olivat vahvimmat hakijat, joiden piste-ero oli 2 pistettä. Heiltä molemmilta pyydettiin elokuussa lisäselvityksiä hankkeen toteutusaikataulusta ja -varmuudesta.

Mark of Huber, joka sai täydet pisteet 1. kierroksen pisteytyksessä arvioitiin myös lisäselvitysten jälkeen Markkatie 12, 14 ja 16 tonttien parhaaksi toteuttajaksi mm. seuraavin perustein:

**Kaupunkikuva:** Vaihteleva, eloisa, kontrastinen ja kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka huipentuu maamerkkimäiseen hotellitorniin. Korttelille muodostuu tunnistettava identiteetti. Viihtyisiä ja vehreä sisäpiha.

**Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus:** Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut on huomioitu hyvin myös eri käyttäjäryhmien näkökulmasta. Toiminnot liittyvät luontevasti sisäpihaan ja katutiloihin.

**Kerrosala:** yhteensä 18 100 k-m<sup>2</sup> (hotelli 10 200 k-m<sup>2</sup>, toimisto 7 900 k-m<sup>2</sup>)

**Tarjoajan hinta** 465 €/ k-m<sup>2</sup> eli kiinteistön arvo 8 416 500 €

**Hiilineutraalisuus:** maalämpö ja -kylmä, aurinkoenergia, muuntojoustavuus, jakamistalous, viherkatot ym.

- Hanke vaikuttaa kokoonsa, resursseihinsa, toimijoihinsa ja aikatauluunsa perustuen uskottavalta
- Alustava aikataulu: hotelli 1/2023, toimisto ja pysäköinti 4/2023
- Toteuttaa hankkeen hallinnoimansa rahaston taseeseen ja hakee lisäksi pankkirahoitusta.
- Esittää laajan joukon potentiaalisia käyttäjiä ja vuokralaisia sekä hotelli- että toimisto-osille,
- Varavaihtoehtona hotellille on, muiden neuvottelujen kariutuessa, NREPin oma hotellikonsepti.

Kiinteistöjohtaja esittää varattavaksi NREP Oy:lle Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9 on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m<sup>2</sup>.

Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä. Vantaalla on vireillä oman pysäköintiyhtiön perustaminen. Hankkeen vaikutuksen alueella olevan LPA-alueen toteutukseen tutkitaan myöhemmin. Varauksen kohdealue on esitetty oheisessa kartassa (liite 1). Varauksen laajuutta voidaan muuttaa yhteisellä päätöksellä.





Tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 465 €/k-m<sup>2</sup> NREP Oy:n tarjouksen mukaisesti. Kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta noin 8 416 000 €. Hakuasiakirjojen perusteella tonttien alin hyväksyttävä myyntihinta on 350 €/k-m<sup>2</sup>.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 asti. Varausta jatketaan 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

NREP Oy:n tulee toimittaa Vantaan kiinteistöt ja tilat palvelualueelle selvitys hankkeen etenemisestä 31.10.2020 mennessä. Tarkoituksena on, että asemakaavatyön rinnalla laaditaan esisopimus tonteista siten, että joko kiinteistökauppa tai rakennusaikainen vuokrasopimus osto-optiolla voidaan tehdä välittömästi kaavan voimaan tultua. Kauppakirja ja mahdollinen vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 18**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

kaupunki antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liitteet:**

1. Kartta varattavasta alueesta
2. Voittanut kilpailuehdotus: NREP / Mark of Huber 14.5.2019

Kilpailuohjelma löytyy kaupungin nettisivuilta:

[https://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tyo\\_ja\\_elinkeinot/yritystontit/paattynyt\\_haut/julkinen\\_haku/markkatien\\_tonteille\\_12\\_14\\_ja\\_16](https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tyo_ja_elinkeinot/yritystontit/paattynyt_haut/julkinen_haku/markkatien_tonteille_12_14_ja_16)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,



---

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh 050 3028975,  
projektijohtaja Arja Lukin, puh 043 8253621  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



# MARK OF HUBER

MARKKATIE 12, 14, JA 16  
TONTINHAKUKILPAILU  
14.5.2019

**AVARRUS**  
ARKKITEHDIT

**NREP**



# MARKKATIE 12, 14 JA 16 TONTINHAKUKILPAILU

## HANKETIIMI

|                        |                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------|
| NREP OY                |                                                   |
| Joonas Lemström        | hankejohtaja (hankkeen vetovastuu)                |
| Henrik Huotari         | hankkeen rakennuttajapäällikkö                    |
| Anu Hulkkonen          | toimiston ja hotellin hankevastaava               |
| Pauliina Tulokas       | asuinkorttelin hankevastaava                      |
| Petri Ahola            | energiaratkaisut ja hiilineutraalius              |
| COLLIERS INTERNATIONAL |                                                   |
| Marc Finney            | hotelliasiantuntija (hotellioperaattorin valinta) |
| AVARRUS ARKKITEHDIT OY |                                                   |
| Niilo Ikonen           | arkkitehti, pääsuunnittelija                      |
| Aura Pajamo            | arkkitehti, projektipäällikkö                     |
| WSP OY                 |                                                   |
| Jouni Ikäheimo         | liikennesuunnittelu                               |
| Esa Karvonen           | liikennesuunnittelu                               |

## SELOSTUKSEN MERKINNÄT

Jokaisen sivun alareunassa on merkintä, jossa esitellään keskeiset ratkaisut hiilineutraaliuden, toiminnallisuuden ja toteutettavuuden sekä kaupunkikuvan näkökulmista.



HIILINEUTRAALIUS JA KESTÄVYYS



TOIMINNALLISUUS JA TOTEUTETTAVUUS



KAUPUNKIKUVA

# SISÄLLYSLUETTELO

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 1. HANKETIIMI, SISÄLLYSLUETTELO | 2   |
| 2. KORTTELISUUNNITELMA          | 3   |
| 2.1 ASEMAPIIRROS                | 5   |
| 2.2 KORTTELIJULKISIVUT          | 6-7 |
| 2.3 PALVELUT                    | 9   |
| 2.4 KÄYTTÄJÄT                   | 10  |
| 2.5 1. KERROKSEN PALVELUT       | 11  |
| 2.5 LIIKENNESUUNNITELMA         | 12  |
| 2.6 PYSÄKÖINTI                  | 13  |
| 3. HUBERILAN HOTELLI            | 14  |
| 4. HUBERILAN TOIMISTO           | 16  |
| 5. HIILINEUTRAALIUS             | 19  |
| 6. PROJEKTISUUNNITELMA          | 22  |
| 7. YHTEYSTIEDOT                 | 23  |

## LIITTEET

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| LIITE 1 HAKIJAN TIEDOT JA TODISTUKSET                        |
| LIITE 2 NREP YRITYSESITTELY                                  |
| LIITE 3 TARJOUS                                              |
| LIITE 4 HOTELLIN OPERAATTORIT (yrittäjäsalaisuuden piirissä) |
| LIITE 5 TOIMISTON KÄYTTÄJÄT (yrittäjäsalaisuuden piirissä)   |
| LIITE 6 HANKETIIMIN CV:T                                     |
| LIITE 7 QHEAT MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄ                            |
| LIITE 8 ASEMAPIIRROS 1:500 (A2)                              |

## 2. KORTTELISUUNNITELMA

Huberilan luoteiskulman toimitila- ja asuntokorttelien suunnitelma muodostaa kiintopisteen Lentoasemantien varteen.

Kortteli toimii maamerkinä matkalla Aviapoliksen läpi, ja lisäksi porttina Huberilan kävelykeskustaan. Laadukas arkkitehtuuri, hiilineutraalit ratkaisut sekä innokkaat toimijat monilta aloilta luovat Markkatien korttelista aidosti elävän ja toiminnallisesti monipuolisen kokonaisuuden.

Suunnitelmassa esitetään korttelin alueelle hotellia (10 200 k-m<sup>2</sup>), toimistorakennusta (7 900 k-m<sup>2</sup>) sekä pysäköintilaitosta. Lisäksi suunnitelmassa esitetään NREPin omistamalle naapuritontille asuinrakentamista (17 000 k-m<sup>2</sup>). Viereiselle tontille on NREPin toimesta rakenteilla jo toimistorakennus (8700 k-m<sup>2</sup>). Kilpailualue ja viereinen tontti muodostavat suunnitelmassa yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden.

### HUBERILAN KAUPUNKIKUVA

Markkatien kortteli on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Kortteli on viite siitä, miltä moderni

kävelykaupunki näyttää uudistuvalla Huberilan keskusta-alueella.

Korttelin julkisivu Lentoasemantielle ja Tikkurilantielle näyttää materiaaleillaan alueen historiallisen luonteen tuotannon ja teollisuuden erityisalueena. Rakennusten julkisivuissa on käytetty tiiltä, lasia ja metallia. Rakennusten sisältä kajastavat lämpimät puupinnat, jotka muodostavat rakennusten sydämen. Korttelin rakennusmassa on jaettu visuaalisesti erikokoisiin osiin, jotka muodostavat rytmikkään korttelijulkisivun. Pysäköintilaitoksen kaaret heijastavat Huberilan hallien muotoja. Matalan korttelin ylle kohoaa alueen maamerkiksi 16-kerroksinen hotellitorni.

### PUISTOT JA AUKIOT

Kilpailualueelle sijoittuu kaksi aukiota; toimiston ja hotellin korttelipuisto sekä Markkatien kulmassa oleva aukio. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty asuinkorttelin puistomainen, yhtenäinen sisäpiha.

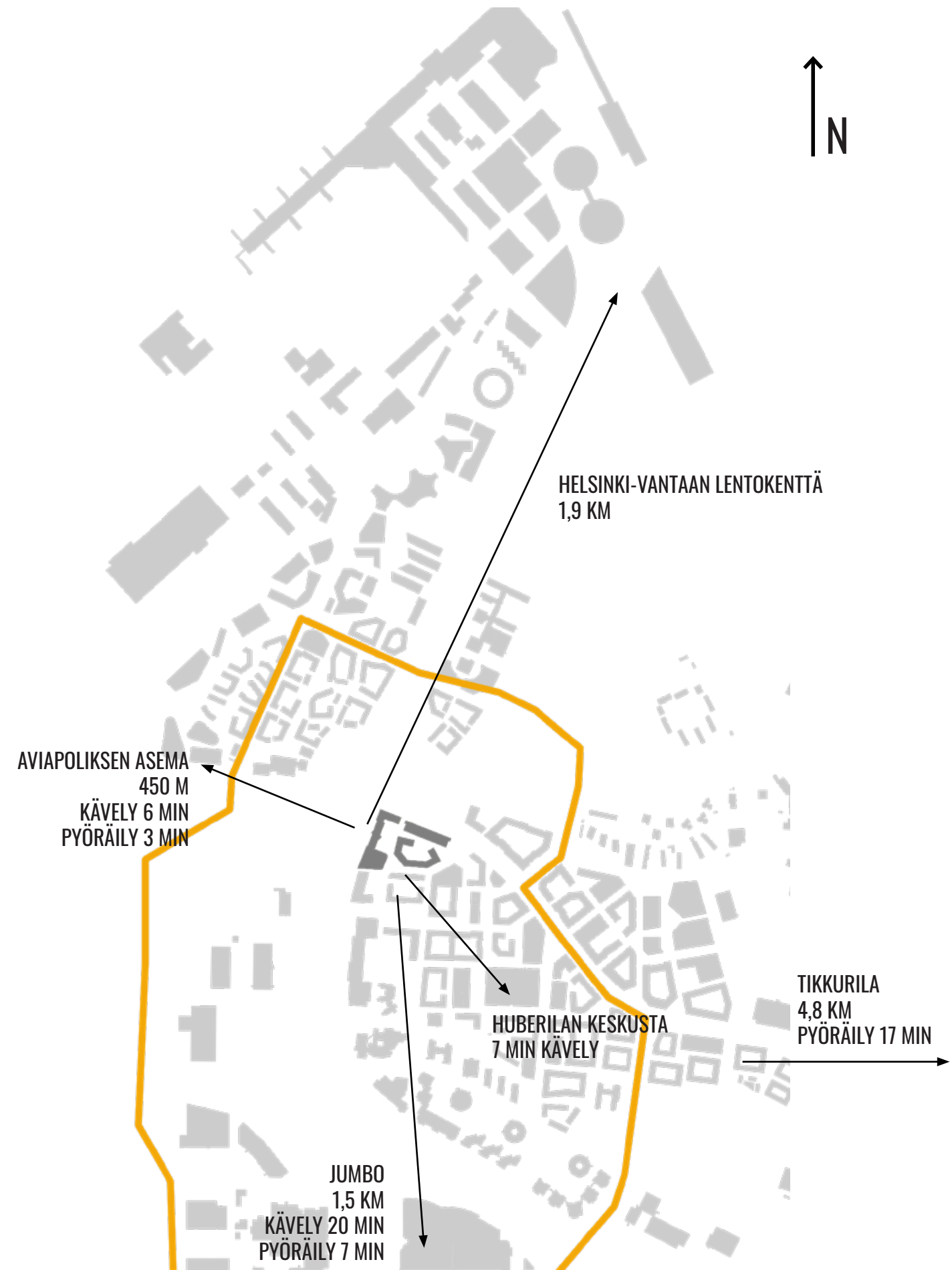
Toimiston ja hotellin korttelipuisto on kaikille avoin, vihreä ja tunnelmallinen. Puiston maastonmuoto laskee etelään päin, mikä

antaa luonnollisen mahdollisuuden huleveden viivytysalustoille, jotka luovat puistomaista tunnelmaa. Altaiden poikki kulkee laiturimaisia kävelyreittejä, ja muu puistoala on istutettu tiiviisti.

Puistoon sijoittuu monipuolisia aktiviteetti- ja oleskelupaikkoja. Puiston keskivaiheilla on reilusti polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä kiinteitä pöytäryhmiä, jotka sopivat esimerkiksi toimistokäyttäjien lounaspaikoiksi. Puiston pohjoispäässä toisen altaan rannalla on avoin puistopaviljonki. Hotellin ja toimiston ravintoloiden terassit aukeavat myös puistoon päin.

Puiston kasvillisuus on monipuolista, ja mahdollistaa rikkaan biodiversiteetin kaupunkikorttelin keskelläkin.

Puiston eteläpäästä pääsee kiipeämään kuntoiluportaita parkkilaitoksen päällä sijaitsevalle ulkokuntosalille, joka palvelee kaikkia korttelin käyttäjiä.



Kuva 3. Suunnittelualan saavutettavuus.



TIIVIS MUTTA VEHRÄÄ  
KOKONAISRAKENNE  
JA HYVÄT YHTEYDET



TOIMIVA KOKONAISUUS  
YMPÄRISTÖN KORTTELEIDEN  
KANSSA



KAUPUNKIMAISET KATUTILAT JA  
VAIhtelevat rakennusmassat









Lentoasemantie

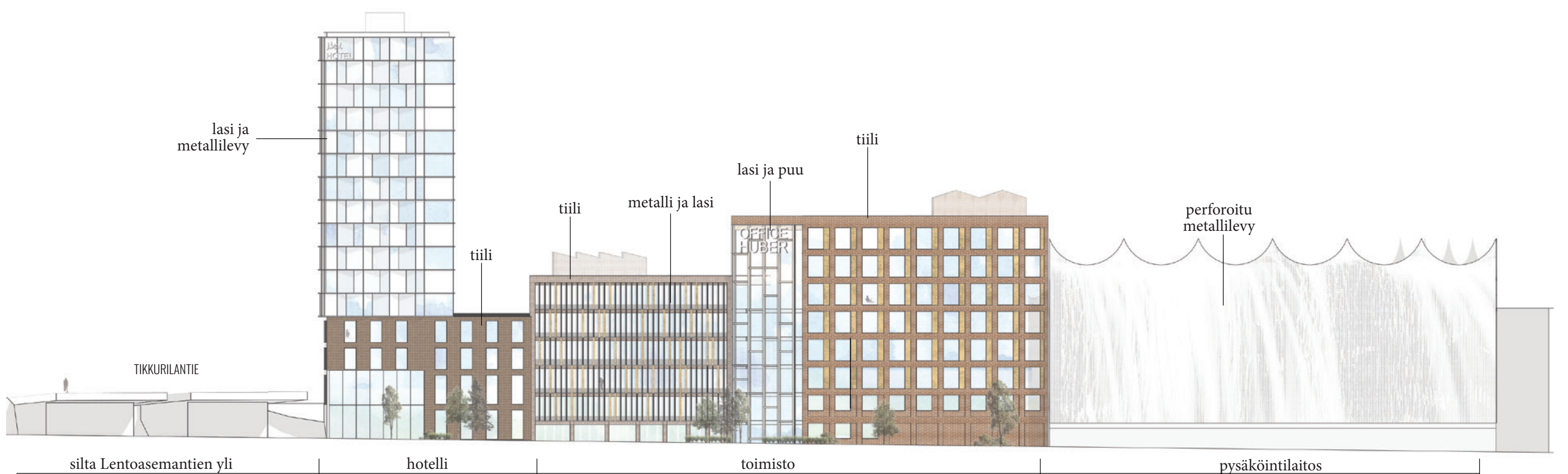
Tikkurilantie

Robert Huberin tie

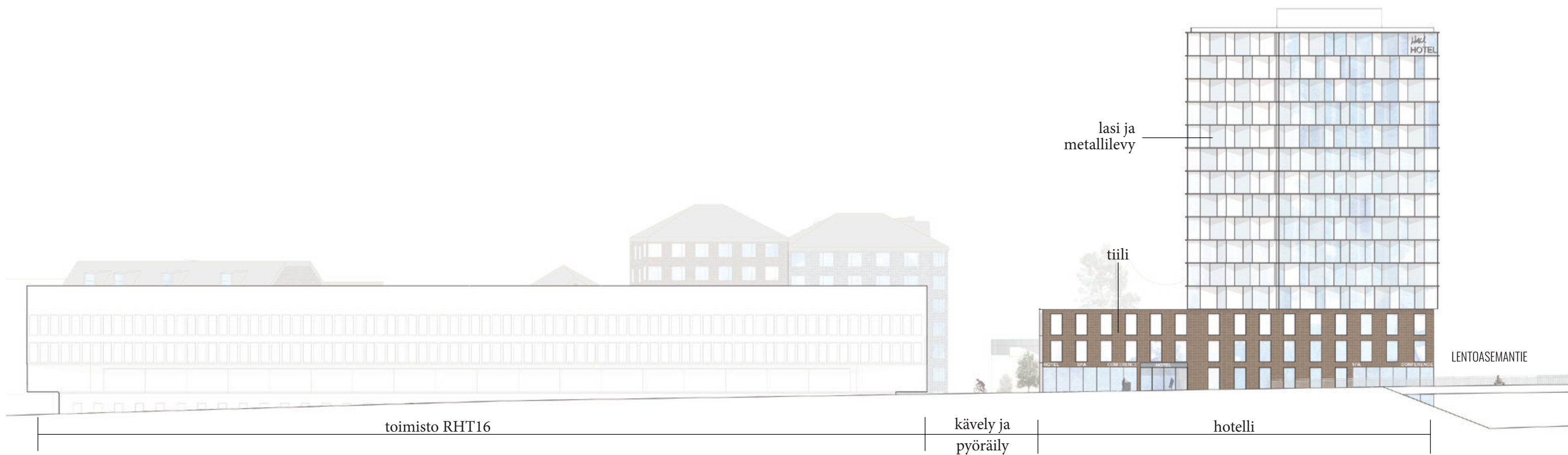
Markkatie

ASEMAPIIRROS 1: 750





Kuva 6a. Korttelijulkisivu Lentoasemantielle, 1: 500.



Kuva 6b. Korttelijulkisivu Tikkurilantielle, 1: 500.

## KORTTELIJULKISIVUT



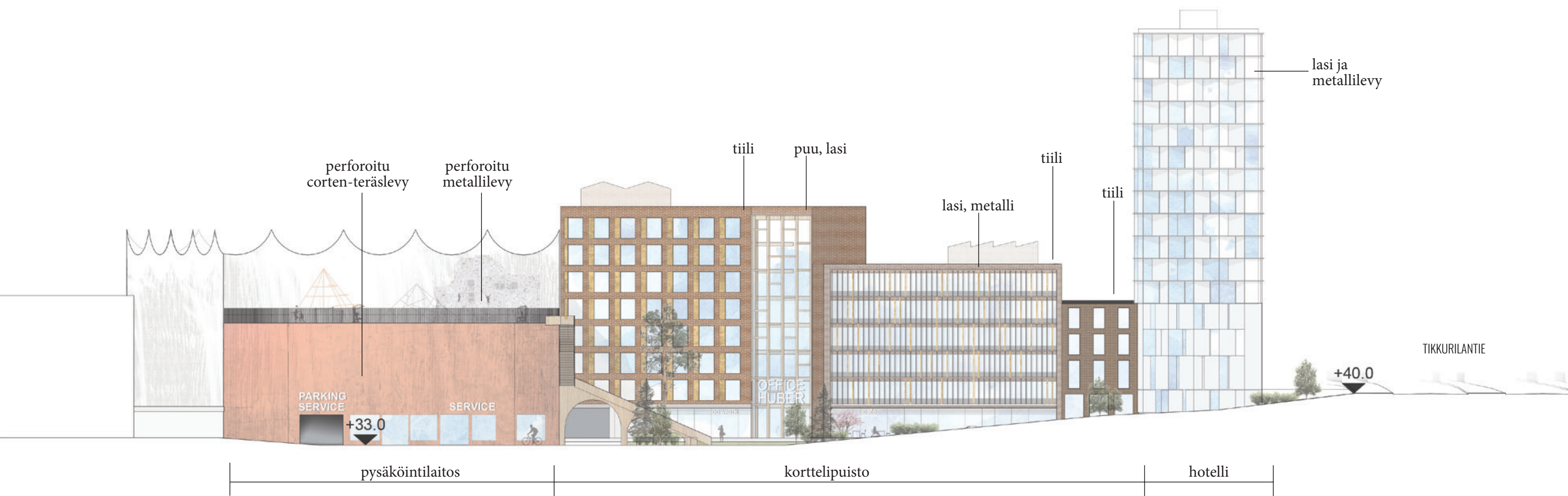
KESTÄVÄT MATERIAALIT JA  
TOIMITILOJA VIHENTÄVÄT  
JULKISIVURATKAISUT



KÄYTTÄJILLE HOUKUTTELE-  
VAT, TUNNISTETTAVAT JUL-  
KISIVUT, RAKENTEELISESTI  
YKSINKERTAISET RATKAISUT



NÄYTTÄVÄ MAAMERKKI JA  
PÄÄJULKISIVU LENTOASEMANTIELLE.  
HUBERILAN IDENTITEETIN MUKAINEN  
ILME.



Kuva 7. Korttelijulkisivu sisäpihalle länteen, 1: 500.

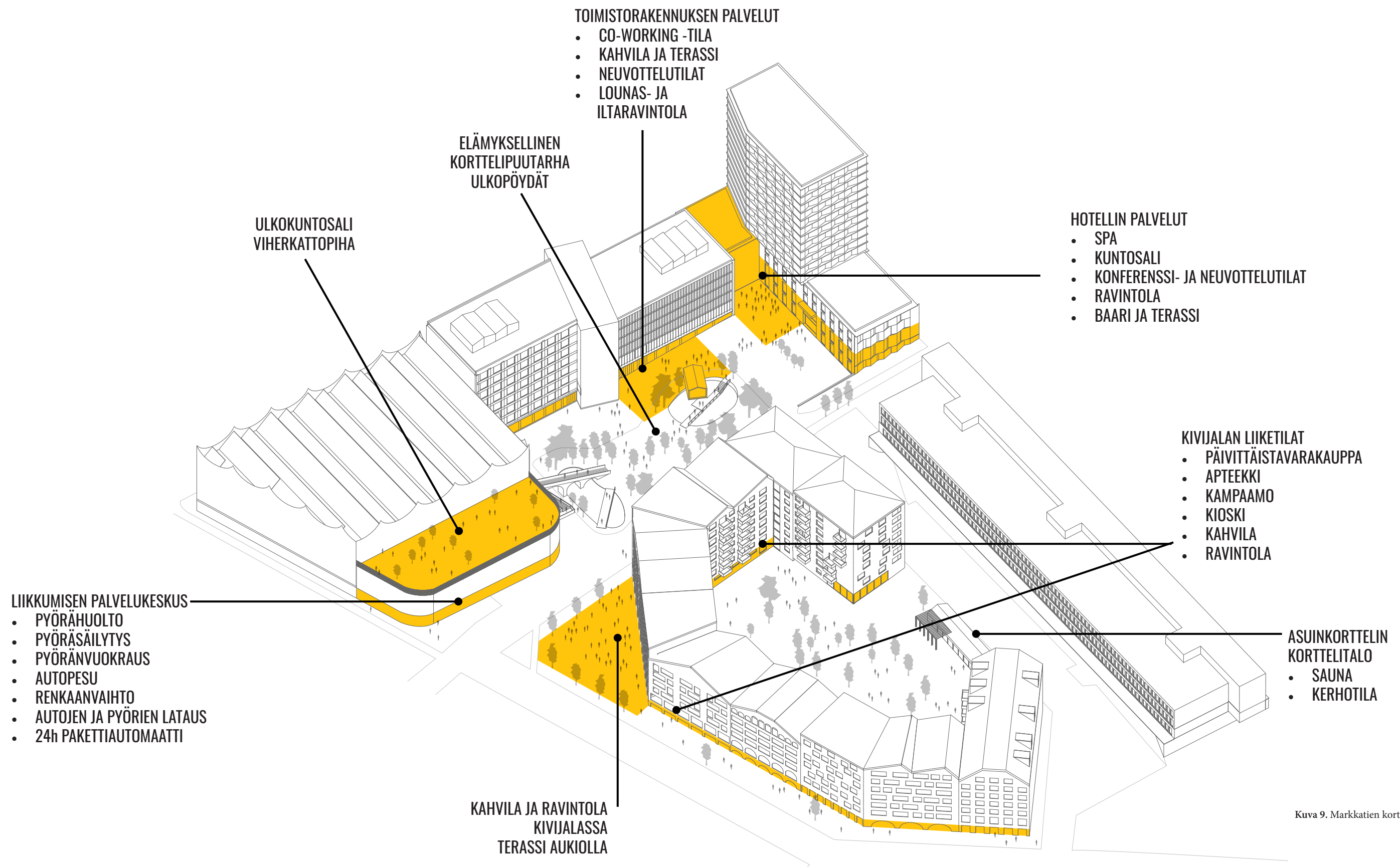
## KORTTELILEIKKAUS LÄNTEEN





NÄKYMÄ TIKKURILANTIE SILLALTA





Kuva 9. Markkatien korttelin palvelut.

## MARKKATIENTEN KORTTELEIDEN PALVELUT



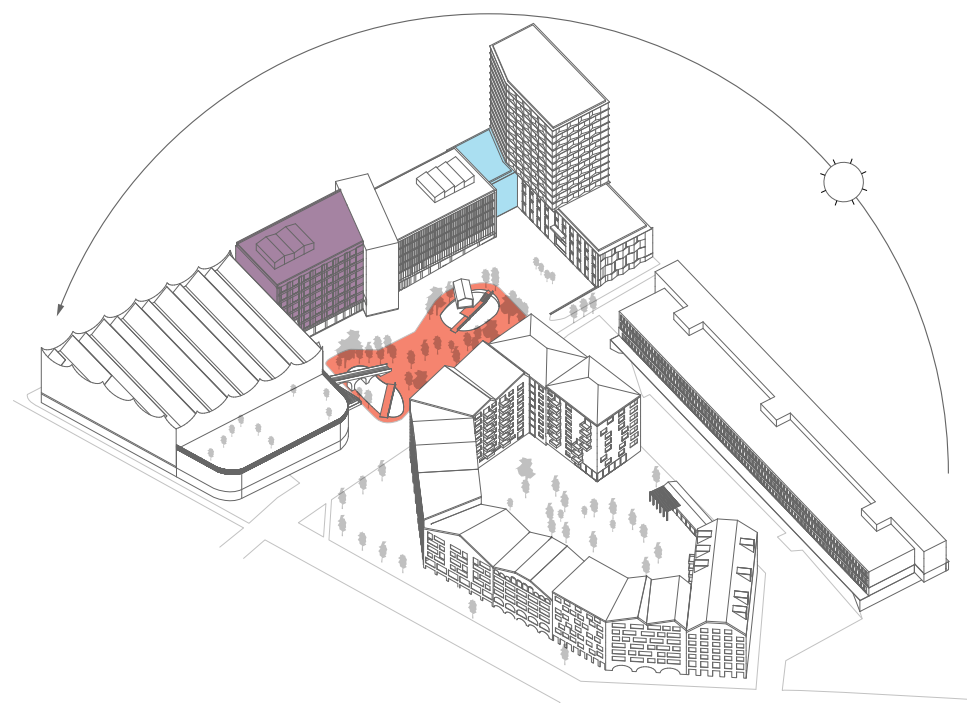
PALVELUT LÄHELLÄ  
ASUNTOJA JA TYÖPAIKKOJA.  
VIHERALUEET OSANA  
ALUEEN TOIMINTOJA.



KARTOITETTUIJEN  
TARPEIDEN MUKAISET  
PALVELUT JA TOIMINNOT.



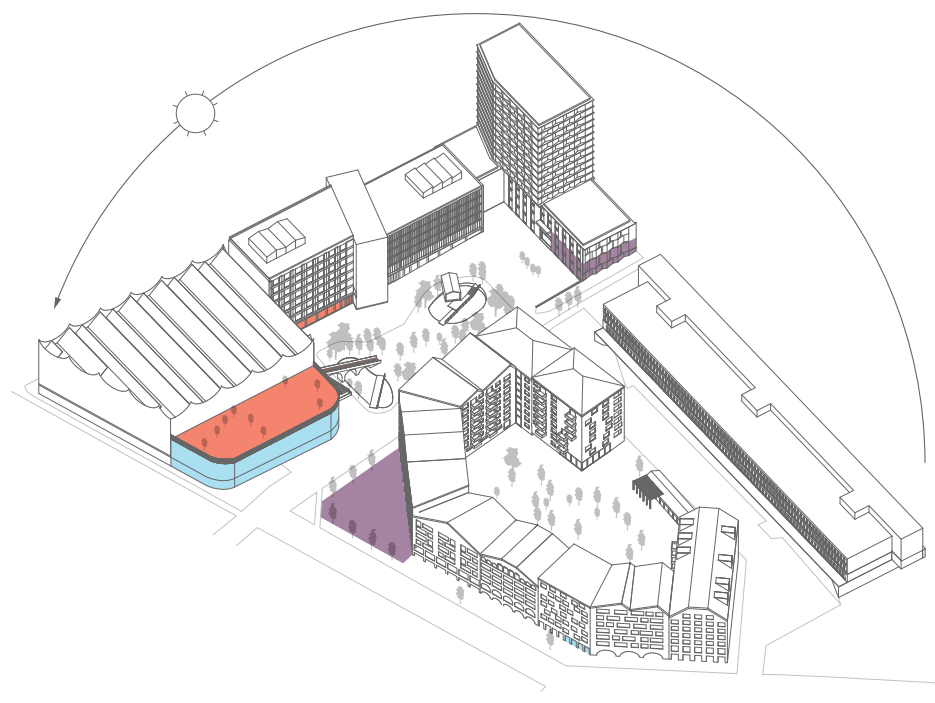
KATUTILAA ELÄVÖITTÄVÄT  
LIIKETILAT.  
KAUPUNKIYMPÄRISTÖSSÄ NÄKYVÄT  
LIIKUNTAPAIKAT AKTIVOIVAT.



Kuva 10a. Markkatien korttelin palvelut klo 08–16.

## KLO 8-16

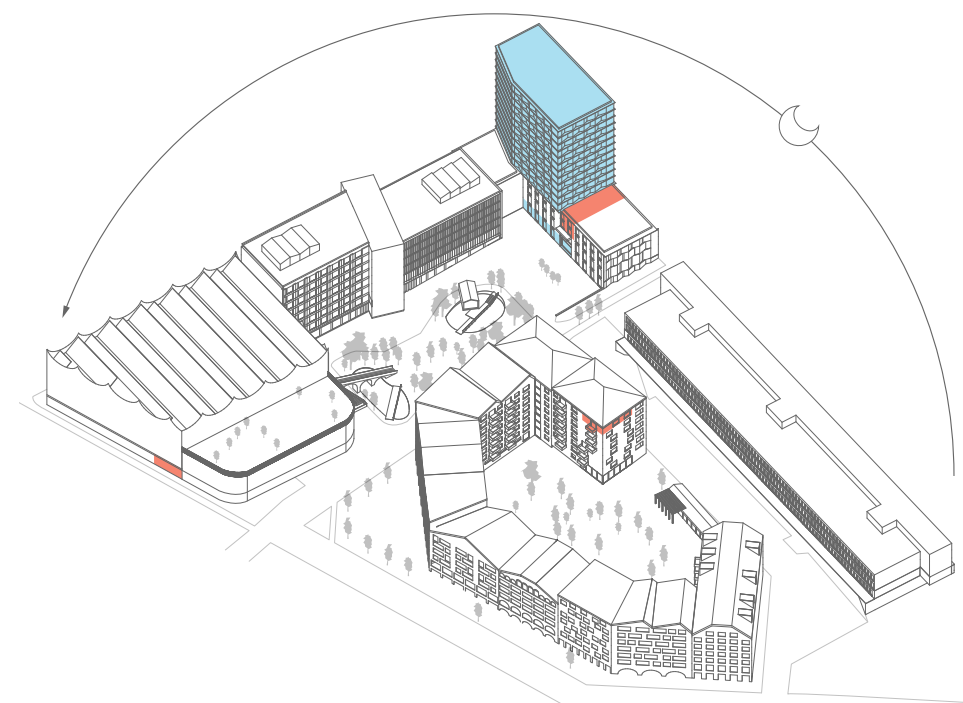
- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Projektikoordinaattori Erika käy töissä toimitoimisto-aikaan Markkatiellä. Hän tulee töihin sähköautolla, jota hän lataa työpäivän ajan pysäköintilaitoksessa.
- VIERAILIJAT.** Hotellin kongressitilassa järjestetään vuotuinen pienoislentokoneharrastajien tapaaminen. He valitsivat Markkatien kokouspaikaksi, sillä sinne on helppo saapua kaikkialta Suomesta erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ansiosta.
- ASUKKAAT.** Neljävuotias Lyyra on ulkoilemassa perheensä kanssa Markkatien puistossa. Lyyra leikkii mielellään niityllä, kun isä nukuttaa pikkuveljeä puiden varjossa.



Kuva 10b. Markkatien korttelin palvelut klo 16–24.

## KLO 16-24

- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Anna ja Jaana menevät töiden jälkeen istumaan Markkatien aukion terassille. Tapaamisen jälkeen Jaana käväisee vielä korttelin ruokakaupassa.
- VIERAILIJAT.** Tikkurilalaiset Juhani ja hänen isänsä Kari rentoutuvat Juhaniin syntymäpäivän kunniaksi hotellin spassa, jonne he saapuivat Vantaan kaupunkipyörillä.
- ASUKKAAT.** Huberilan juoksuklubin jäsenet kerääntyvät illan sprinttitreeneihin Markkatien portaille. Spurttien jälkeen ohjelmassa on kuntopiiri viherkaton ulkokuntosalilla.



Kuva 10c. Markkatien korttelin palvelut klo 24-08.

## KLO 24-08

- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Vuorotyötä IT-tukihenkilönä tekevä Niina treenaa usein öisin hotellin 24h-kuntosalilla.
- VIERAILIJAT.** Juuri Helsinki-Vantaalle laskeutunut aasialainen turistiryhmä saapuu hotellin vastaanottoon. He nauttivat hotellin baarissa myöhäisen yöpalan ja siirtyvät omiin huoneisiinsa.
- ASUKKAAT 1.** Kerttu on saanut saapumisilmoituksen seuraavana päivänä tarvitsemistaan uusista nappulakengistä. Hän käy hakemassa kengät liikkumisen palvelukeskuksen aulassa sijaitsevasta pakettiautomaatista.
- ASUKKAAT 2.** Marko nukkuu rauhallisesti asunnossaan asuin-korttelin luoteisosassa.

### KÄYTTÄJÄT JA PALVELUT

Hotelli ja toimisto sekä asuin-kortteli kutsuvat alueelle eri käyttäjäryhmiä. Pääkäyttäjryhmiä on kolme: Markkatiellä työssä käyvät, Markkatien vierailijat ja Markkatien asukkaat. Suunnitelma tarjoaa kaikille käyttäjäryhmille elämää ja oleskelua helpottavia palveluja. Käyttäjäryhmien tarpeiden moninaisuus ja tarjottavat palvelut takaavat, että alueella on toimintaa vuorokauden ympäri. Yllä olevassa kaaviossa on esitetty tavallisen arkipäivän toimintoja Markkatiellä käyttäjäryhmäkohtaisesti.



TILOJEN KÄYTTÖASTE ON KORKEA. PALVELUT VÄHENTÄVÄT TARVETTA LIIKKUA POIS ALUEELTA ASIOIMAAN.



HOTELLI JA TOIMISTOT TUOVAT SÄÄNNÖLLISTÄ ASIAKASVIRTAA.



PALVELUT ELÄVÖITTÄVÄT KATUTILAA AAMUSTA ILTAAN

### KORTTELEIDEN KÄYTTÄJÄT JA PALVELUT







## SELITE

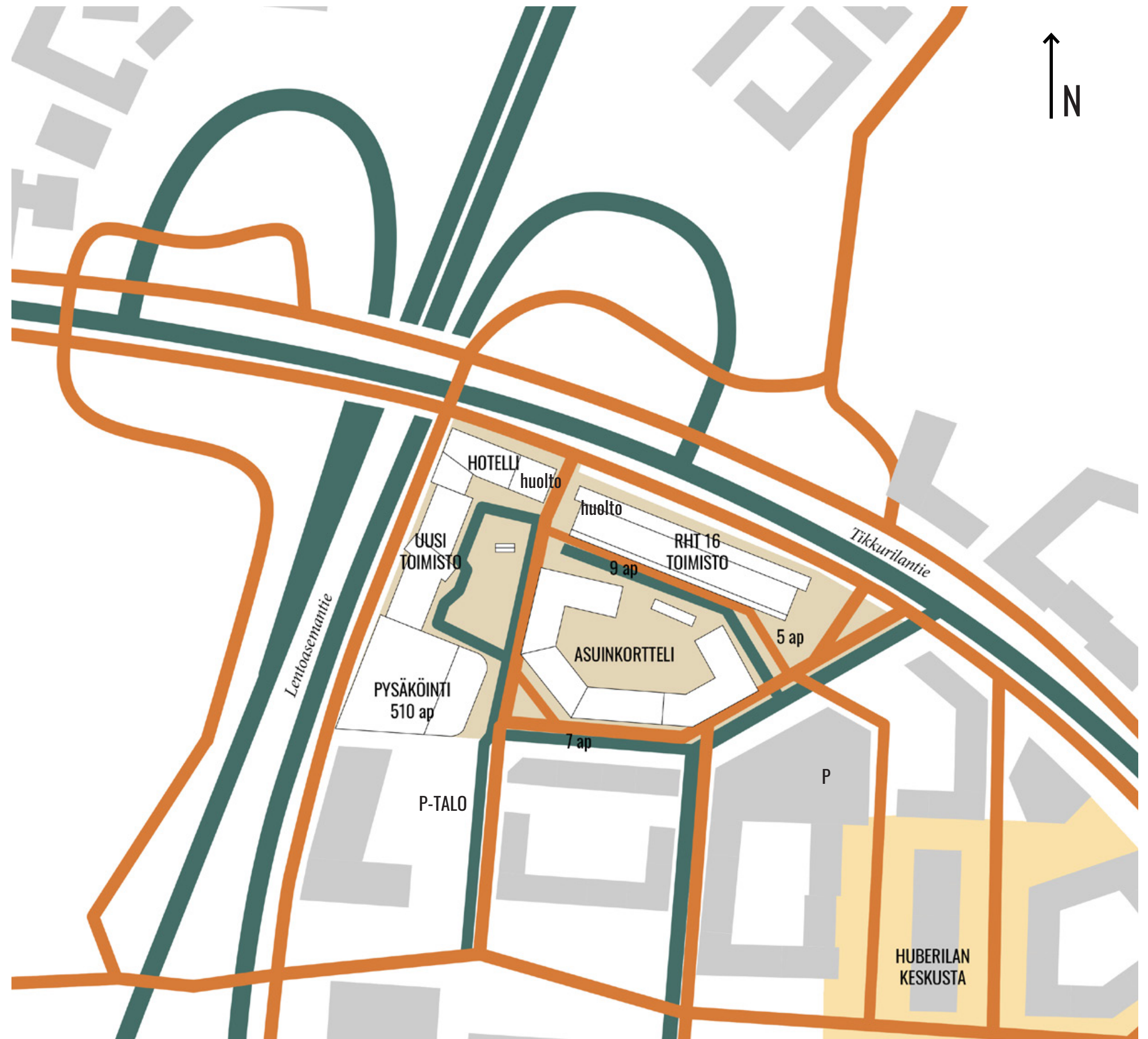
|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | KÄVELYALUE                     |
|  | PYÖRÄILYN PÄÄREITIT            |
|  | HENKILÖAUTO JA -HUOLTOLIIKENNE |

## SUJUVA LIIKENNE

Markkatien korttelista on erinomaiset liikenneyhteydet kaikkialle Aviapolikseen, lentoasemalle ja pääkaupunkiseudulle. Kortteli on 500 metrin etäisyydellä Aviapoliksen juna-asemasta. Lisäksi Vantaan uuden raitiolinjan pysäkki rakentuu tulevilla vuosikymmenellä 600 metrin päähän korttelista. Kortteli on Tikkurilantietä pitkin kulkevan Vantaan pyöräilyn laatukäytävän varrella. Suunnitelmassa on korostettu erityisesti kuluyhteyksiä pyöräillen sekä kävellen julkisen liikenteen pysäkeille. Uusi kävely- ja pyöräily-yhteys Markkatieltä korttelin halki luo suoran reitin Tikkurilantielle ilman alikulkua. Yhteys palvelee korttelin käyttäjiä sekä parantaa merkittävästi Aviapoliksen aseman saavutettavuutta Huberilasta.

Markkatien korttelissa panostetaan erityisesti kävelyn ja pyöräilyn. Katujen pinnoitteet ja reittien linjaukset tehdään kävelijöiden ja pyöräilijöiden ehdoilla. Rakennukset muodostavat viihtyisää ja mielenkiintoista jalankulkuympäristöä. Korttelissa on tarjolla lukuisia lyhyen pyöräpysäköintiin tarkoitettuja pyörätelineitä. Korttelin käyttäjille tarjotaan turvallisia ja helppokäyttöisiä pidempiaikaiseen pyöräpysäköintiin tarkoitettuja tiloja sekä pyörän huoltopisteitä.

Henkilöautoliikenne kortteliin järjestetään edelleen Robert Huberin tien kautta. Rakennusten pysäköintipaikat sijoitetaan yhteen pysäköintilaitokseen. Hotellin ja toimiston saattoliikenne ja pelastus järjestetään yhden ajoväylän kautta. Samaa väylää käyttäen myös huoltoliikenne. Näin korttelin keskiosaan jää tilaa yhtenäiselle korttelipuutarhalle.



Kuva 12. Liikennekaavio.

## LIIKENNESUUNNITELMA



KÄVELY JA PYÖRÄILY  
ETUSIJALLA



PYSÄKÖINTI JA HUOLTO  
LUONTEVILLA  
PAIKOILLAAN



VEHREÄT KATUTILAT JA SELKEÄT YHTEYDET  
ALUEELLA. UUSI PYÖRÄYHTEYS PARANTAA  
MERKITTÄVÄSTI HUBERILAN ALUEEN  
SAAVUTETTAVUUTTA AVIAPOLIKSEN ASEMALTA.

12/23





AUTO- JA PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Kaikki kaavan vaatimat hotellin, toimistojen ja asuintalojen henkilöautojen pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa osittaisen vuorotaispysäköinnin.

Lentoasemantielle päin pysäköintilaitos muodostaa tunnistettavan kaupunkikuvallisen elementin, joka heijastaa Huberin teollisuushallien kaarikattoja. Markkatien puolella pysäköintilaitos on matalampi, muodostaen miellyttävän mittakaavan pienelle aukiolle. Laitoksen näkyvimvät elementit ovat maantasokerroksen liikkumisen palvelukeskus sekä neljännen kerroksen vehreä ulkokuntosali, johon pääsee kiipeämään näyttäviä kuntoiluportaita korttelipuutarhasta.

Pysäköintilaitos rakennetaan pilari-laattajärjestelmällä ja suoralla rampilla mahdollistaen tulevaisuudessa myös muun käyttötarkoituksen. Tasaiset kerrokset luovat puitteet tulevaisuudessa esimerkiksi varastoille, liikuntatiloille tai huoltopalveluille.

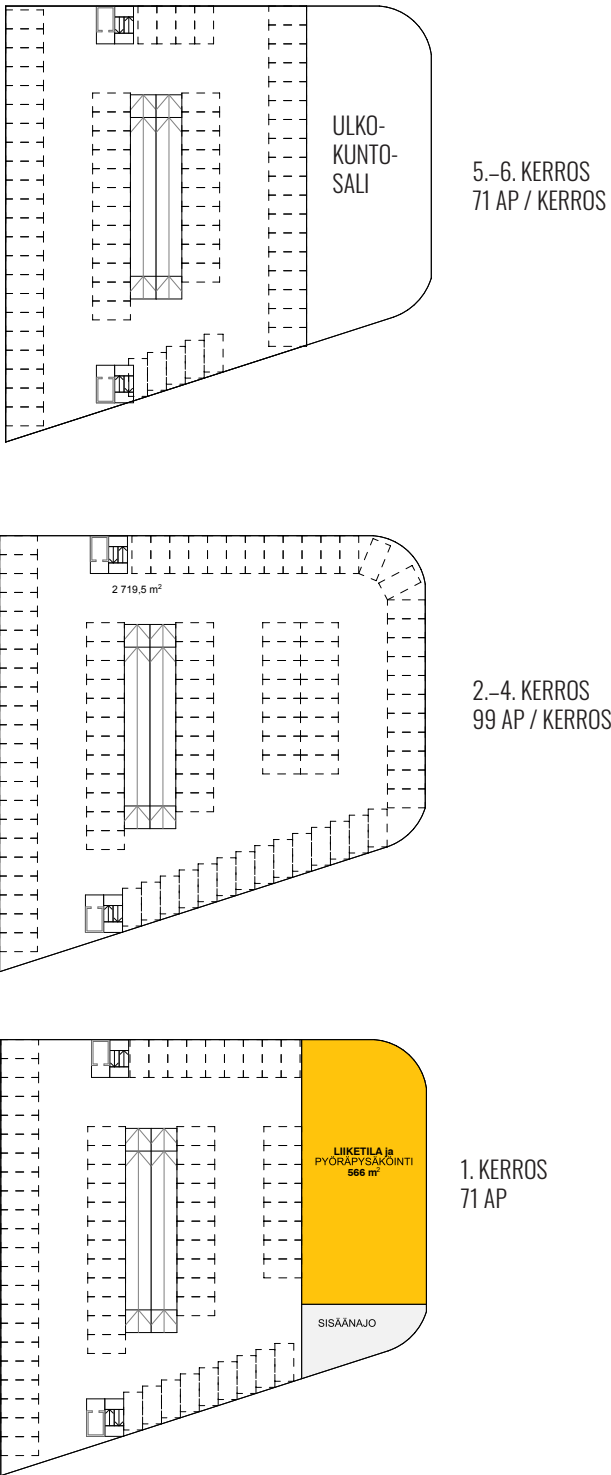
Pysäköintilaitoksen korkeamman osan katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita, joiden keräämää sähköä käytetään pysäköintilaitoksessa esimerkiksi valaistuksen ja sähköpyörien ja -autojen latauspaikkojen energiana sekä toimistorakennuksessa.

Suunnittelualueella on sijoitettu pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksen lisäksi myös kadulle. Kadulla sijaitsevat paikat toimivat lyhytaikaisena asiointipysäköintinä.

PYSÄKÖINTILAITOKSESSA AUTOPAIKKOJA 510 KPL.

PYSÄKÖINTILAITOKSEEN SIJOITETAAN TOIMISTON JA HOTELLIN PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN LISÄKSI RHT16-TOIMISTORAKENNUKSEN SEKÄ ASUINKORTTELIN PYSÄKÖINTIPAIKAT. LISÄKSI SUUNNITELMASSA ON ULKOPYSÄKÖINTIPAIKKOJA RHT16-TOIMISTON EDESSÄ 15 KPL SEKÄ ASIOINTIPYSÄKÖINTIPAIKAT 7 KPL MARKKATIENTÄN VARRESSA.

PYSÄKÖINTILAITOKSEN POHJAPIIRUSTUKSET



Kuva 13a. Pysäköintilaitoksen pohjapiirustukset, 1: 500.

PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN TARVE

| RAKENNUS         | KERROSALA (K-M <sup>2</sup> ) | PYSÄKÖINTINORMI           | PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN LKM (KPL) |
|------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| HOTELLI          | 10 219                        | 1 ap/100 k-m <sup>2</sup> | 103                           |
| TOIMISTO, UUSI   | 7 871                         | 1 ap/60 k-m <sup>2</sup>  | 132                           |
| ASUINKORTTELI    | 17 000                        | 1 ap/130 k-m <sup>2</sup> | 117                           |
| TOIMISTO, RHT 16 | 8 704                         | 1 ap/60 k-m <sup>2</sup>  | 146                           |
| YHTEENSÄ         |                               |                           | 498                           |

Taulukko 13b. Pysäköintipaikkalaskelma.

PYSÄKÖINTILASKELMASSA KÄYTETYT TEKIJÄT:

Lähtökohtana ON ollut Aviapoliksen alueella voimassa olevat kaavat ja niiden autopaikkamääräykset sekä mahdollisten toimijoiden tarpeet. Pysäköintilaitoksen iso koko ja käyttäjien eriaikainen paikkojen tarve mahdollistavat osittaisen vuorottaispysäköinnin. Paikkamäärässä on otettu huomioon vuorottaispysäköinnin mahdollistama 10 % vähennys. Pysäköintilaitoksen paikat ovat nimeämättömiä.

PYÖRÄPAIKKALASKELMA

| RAKENNUS         | KERROSALA (K-M <sup>2</sup> ) | POLKUPYÖRÄPAIKKA-NORMI   | PYÖRÄPAIKKOJEN LKM (KPL) |
|------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| HOTELLI          | 10 219                        | 1 pp/80 k-m <sup>2</sup> | 128                      |
| TOIMISTO, UUSI   | 7 871                         | 1 pp/80 k-m <sup>2</sup> | 99                       |
| ASUINKORTTELI    | 17 000                        | 1 pp/30 k-m <sup>2</sup> | 567                      |
| TOIMISTO, RHT 16 | 8 704                         | 1 pp/80 k-m <sup>2</sup> | 109                      |
| YHTEENSÄ         |                               |                          | 903                      |

Taulukko 13c. Pyöräpysäköintilaskelma.

PYSÄKÖINTILASKELMA JA PYSÄKÖINTILAITOS



AURINKOPANEELIKATTO JA VIHHERKATTO. SÄHKÖ-PYÖRIEN JA -AUTOJEN LATAUSMAHDOLLISUUS.



TALOUDELLINEN JA MUUNTOJOUSTAVA RUNKORATKAISU. KESKITETTY PYSÄKÖINTI ASUINKORTTELIN KANSSA.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2019 / 18 §



TUNNISTETTAVA JULKISIVU LENTO-ASEMANTIELLE. MUKAVA MITTAKAAVA MARKKATIELLE.



### 3. HUBERILAN HOTELLI

Tikkurilantien reunaan, kilpailualueen pohjoispäähän esitetään tornimaista hotellirakennusta.

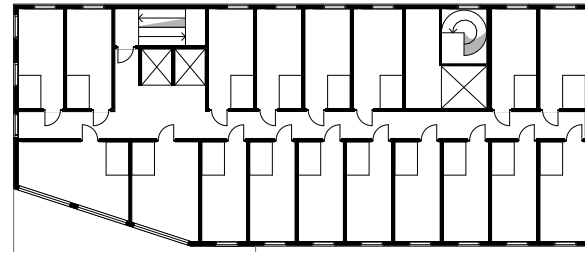
Hotelli koostuu nelikerroksisesta rouhean tiilisestä podiumtasosta, jonka päälle rakentuu Huberilan maamerkiksi kauniisti kimalteleva torni. Lasilla ja metallilevyillä verhoillun tornin harkittu viiste tekee siitä mielenkiintoisesti eri näköisen eri kulmista tarkasteltuna.

Hotelliin on sisäänkäynti sekä korttelipihan puolelta että suoraan Tikkurilantieltä. Nelikerroksinen podiumtaso muodostaa miellyttävää, kaupunkimaista katutilaa Tikkurilantielle. Tikkurilantien sisäänkäynti on suoraan jalankulku- ja pyöräilykäytävältä, ja rakennuksen eteen sijoittuu myös kaista saattoliikenteelle. Tikkurilantien sisäänkäynnin ansiosta kävely- ja pyöräilymatka Aviapoliksen asemalta hotellille on mahdollisimman sujuva. Tikkurilantielle avautuvat tilat ovat aktiivisia, kaikille avoimia tiloja kuten konferenssikeskus ja kuntosali. Näin Tikkurilantien katukuva elävöittyy uuden hotellin myötä.

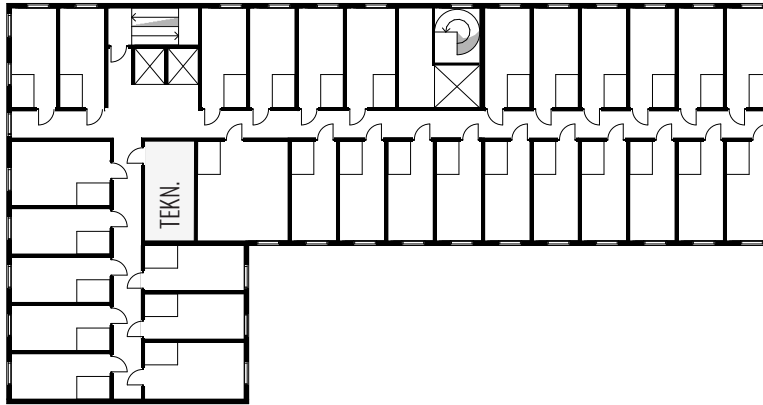
Hotellin korttelipihan puoleiseen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu ravintola sekä hotellin vastaanotto, lounge ja muita hotelliasiakkaiden yhteistiloja. Hotellin ravintola ja muut palvelut ovat auki myös muille kuin hotellissa majoituville, elävöittäen koko korttelia ja Huberilaa.

Hotellissa on konseptista riippuen noin 250-300 huonetta ja se palvelee niin lomailijoita kuin työmatkajia.

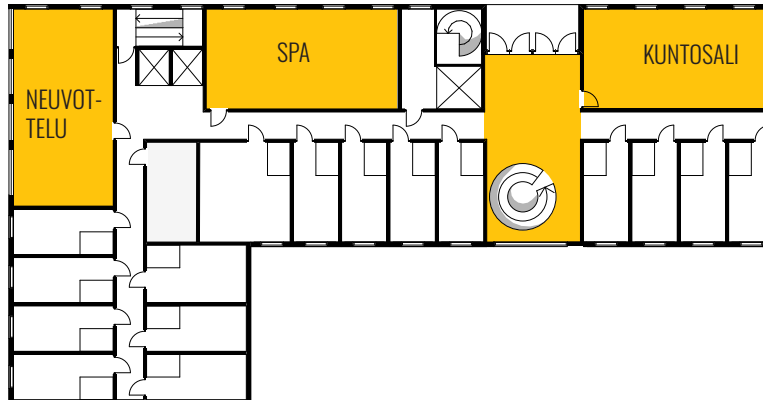
5.-16. KERROS



3.-4. KERROS



2. KERROS



1. KERROS



Kaavio 14a. Hotellin pohjapiirustukset, 1: 500.



Kuva 14b. Näkymä hotellille Tikkurilantien sillalta.

HOTELLI



RAKENNUKSEN LÄMMITYS  
JA VIILENNYS MAALÄM-  
MÖLLÄ SEKÄ -KYLÄMÖLLÄ.



LAAJAMITTAINEN, KANSAIN-  
VÄLINEN TOIMIJAHAKU,  
JONKA TULOKSENA USEITA  
TARJOUKSIA KOHTEESTA.



MAAMERKKI LENTOASEMANTIENTEN VARRESSA  
JA HUBERILAN KÄYNTIKORTTI, JOKA KIINNIT-  
TÄÄ OHIKULKIJOIDEN HUOMION.



## HUBERILAN HOTELLIN KONSEPTI

NREP on toteuttanut laajamittaisen haun, jossa on kontaktoitu niin kotimaisia kuin ulkomaisia hotellioperaattoreja. Haun tuloksena kohteesta on saatu useita tarjouksia, jotka mahdollistavat aluetta monipuolisesti palvelevan laadukkaan hotellin toteuttamisen tontille. Tarjousten joukossa on konsepteiltaan erilaisia vaihtoehtoja, ja NREPin tarkoituksena on valita tontille sopiva suuri hotelli, joka palvelee korttelia parhaalla mahdollisella tavalla. Hotelli tuo Huberilaan merkittävästi kävijöitä sekä korkeatasoisia palveluita niin hotellivieraille kuin alueen työntekijöille ja asukkaillekin. Hotellihuoneiden määrä on konseptista riippuen 250-300.

Tarjousten perusteella vaihtoehtoisia konsepteja ovat esimerkiksi:

### 1. ELÄMYSHOTELLI

Elämyshotelli tarjoaa hotelliasiakkaille mahdollisuuden päästä lomatusnelmaan, rentoutua sekä nauttia elämyksistä heti Helsinki-Vantaan lentoasemalle laskeututtuaan. Hotellin laajamittaisiin palveluihin kuuluvat esimerkiksi spa-osasto, kuntosali, ravintola sekä kahvila, kongressikeskus sekä elokuvateatteri. Hotelli on laadultaan korkeatasoinen ja osassa huoneista on oma sauna suomalaiseen tyyliin.

### 2. JOUSTAVIEN PALVELUIDEN LIFESTYLE-HOTELLI

Hotelli tarjoaa asiakkailleen kaikki moderniin elämäntapaan sopivat palvelut sekä tyylikkäästi sisustetut huoneet ja yhteistilat. Hotellin yhteiset tilat ovat joustavia ja muotoutuvat vuorokaudenajasta riippuen erilaisiin tarpeisiin. Aamiaishuone toimii iltaisin ravintolana ja hotellin lounge-baarissa voi järjestää erilaisia tilaisuuksia.

Tarkempi kuvaus hotellioperaattoreista sekä kooste saaduista tarjouksista esitetty suunnitelman liitteinä (LIITE 4, yrityssalaisuuden piirissä olevaa tietoa).



Kuva 15a.



Kuva 15b.



Kuva 15c.

Kuvat 15a, b, c ja d. Inspiraatiokuvia.



Kuva 15d.

## HOTELLIN KONSEPTI



EKOTEHOKAS RAKENNUS-  
MASSA.  
MAALÄMPÖ JA ENERGIA-  
TEHOKKAAT RATKAISUT.



HOTELLILLA VAIHTOEHTOISIA  
KONSEPTEJA JA  
TOIMIJOITA



HOTELLIN TORNI ON NÄKYVÄ MAAMERKKI.  
PODIUM JA AKTIIVISET PALVELUTILAT  
LUOVAT MIELIYTTÄVÄÄ KATUTILAA.



# 4. HUBERILAN TOIMISTO

Toimistorakennus koostuu kahdesta rakennuskappaleesta. Näitä yhdistää näyttävä, avoin aulatila. Toimistorakennuksen 8-kerroksinen osa on julkisivultaan tiiltä ja 6-kerroksinen osa luonnollista varjostusta tarjoavaa metallisäleikköä. Näin toimistorakennus muodostaa yhdessä hotellin ja pysäköintilaitoksen kanssa mielenkiintoisen, vaihtelevan rakennusmassan Huberilan viite-suunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

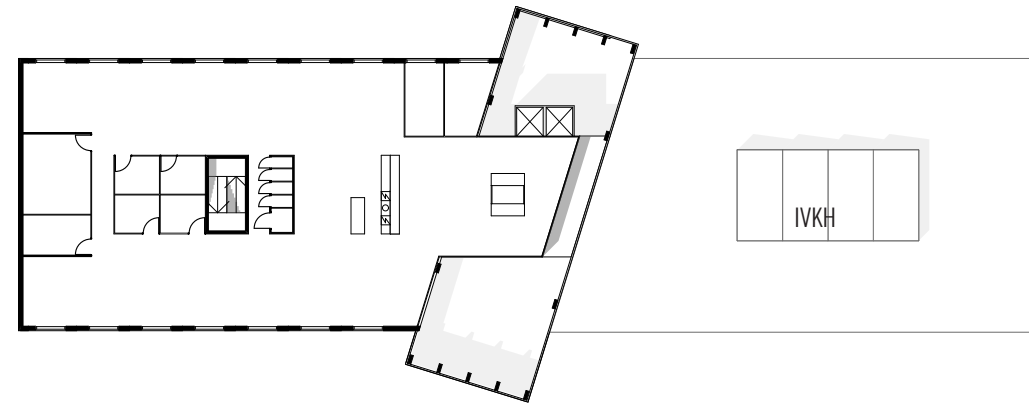
Läpinäkyvää, kahdeksankerroksista aulatilaa määrittelevät puuosat, jotka loistavat pimeän tullen Lentosemantielle ja sisäpihan puistoon. Aulatilaa sijoituu maisemahissi, joka palvelee rakennuksen molempia puolia.

Suunnittelussa on huomioitu tilojen muuntojoustavuus. Kahdesta osasta muodostuvat kerrokset toimivat yhtenäisenä kokonaisuutena yhdelle käyttäjälle, tai ovat jaettavissa jopa neljälle käyttäjälle. Peruserkerroksessa toimistopinta-ala on noin 1000 m<sup>2</sup>.

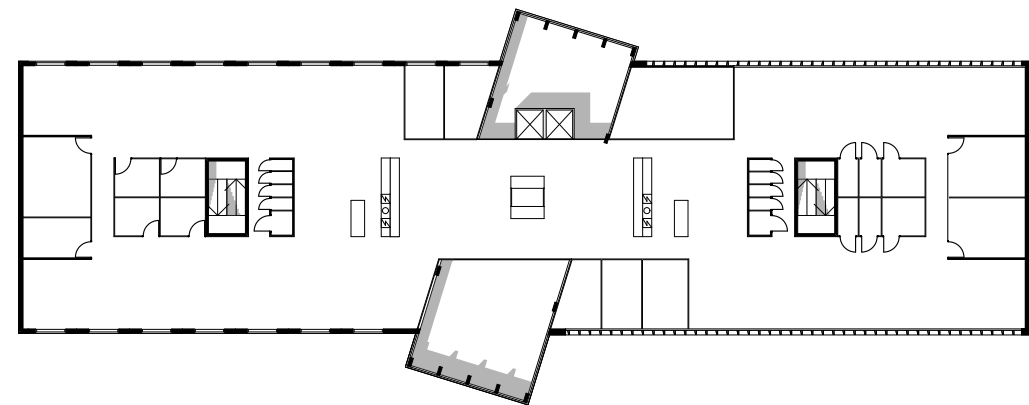
Toimistorakennuksen katutasokerrokseen on keskitetty sekä toimistotalon vuokralaisille että muille alueen käyttäjille sopivia palveluita. Katutason avarassa ja valoisassa aulatilassa toimii lounas- ja iltaravintola sekä aulapalvelu, jonka yhteydessä toimii myös kahvila. Tämän lisäksi ensimmäisessä kerroksessa on yhteisöllisiä coworking-tiloja, neuvottelukeskus, toimistojen sosiaalitilat sekä huoltotilat.

NREP on toteuttanut laajan käyttäjähaun ja tunnistanut useita potentiaalisia käyttäjiä toimistolle. Tiloista kiinnostuneiden käyttäjien joukossa on sekä pääkonttoritoimijoita, joiden tilatarve kattaa koko rakennuksen että toimijoita, jotka soveltuvat kohteeseen, mikäli se jaetaan useammalle käyttäjälle.

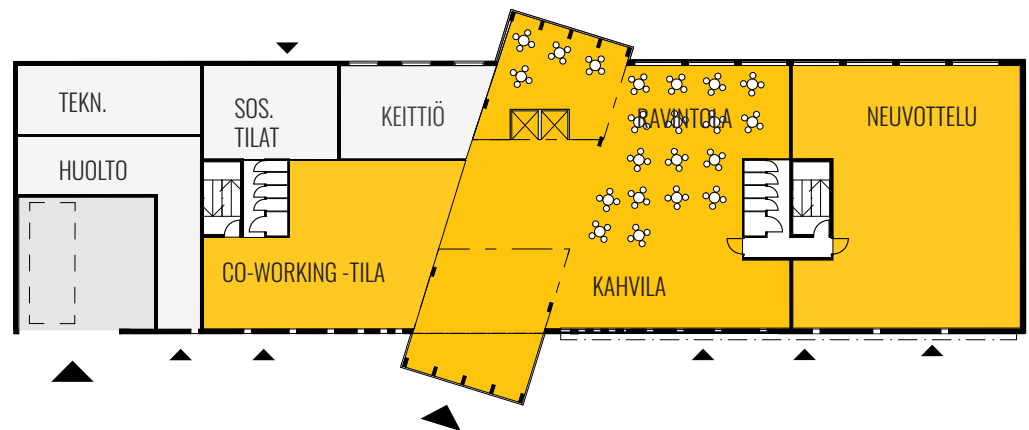
Kohteesta kiinnostuneet toimistokäyttäjät on esitetty liitteessä. (LIITE 5, yrityssalaisuuden piirissä olevaan tietoon).



TOIMISTO, 7.-8. KERROS



TOIMISTO, 2.-6. KERROS



TOIMISTO, 1. KERROS

Kaavio 16a. Toimistorakennuksen pohjapiirrokset, 1: 500.



Kuva 16b. Näkymä toimistorakennukselle Tikkurilantien sillalta.



MAALÄMPÖ JA -JÄÄHDYTYS.  
YMPÄRISTÖ KANNUSTAA  
PYÖRÄILEMÄÄN JA  
KÄVELEMÄÄN.

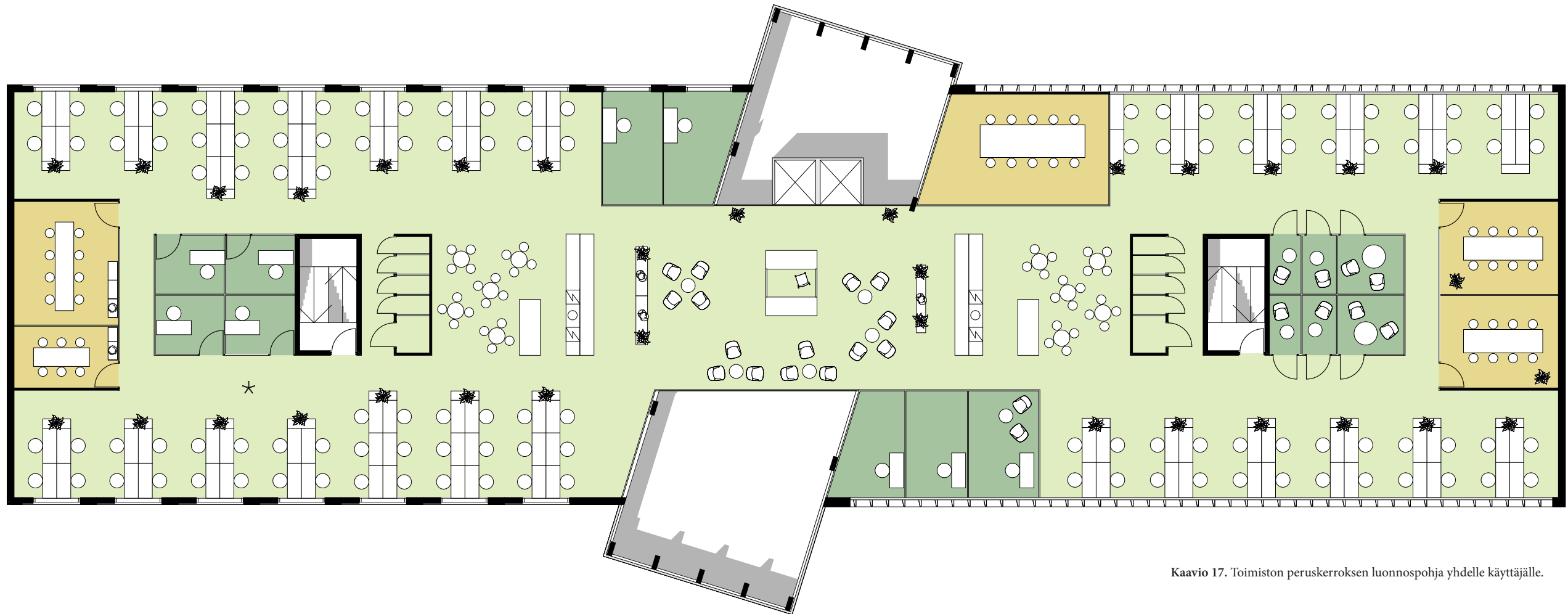


USEITA VUOKRALAISEH-  
DOKKAITA. JOUSTAVA RUN-  
KORATKAISU MAHDOLLIS-  
TAA ERILAISIA KÄYTTÄJIÄ.



PÄÄKONTTORILLE SOPIVA  
ULKOASU, JOKA ISTUU  
LUONTEVASTI HUBERILAN  
ALUEEN ARKKITEHTUURIIN





Kaavio 17. Toimiston peruskerroksen luonnospohja yhdelle käyttäjälle.

- AVOIN TOIMISTOTILA
- NEUVOTTELUTILA
- HILJAINEN TYÖSKENTELYTILA



MUOKATTAVA, HELPOSTI  
USEALLE KÄYTTÄJÄLLE JA  
TOIMINNOLLE JAETTAVA  
AVOIN TILA.



TEHOKAS MUTTA NÄYTTÄVÄ  
TOIMITILARATKAISU



VALOISAT, AVOIMET TOIMISTO-  
TILAT. ENSIMMÄINEN KERROS  
AKTIIVINEN









Kuva 19. Näkymä sisäpihalle.

## 5. HIILINEUTRAALIUS

### HIILINEUTRAALIUDEN NELJÄ TEEMAA



#### ENERGIA

maalämpö ja -kylmä uudella innovatiivisella toteutustavalla (LIITE 7)

aurinkosähkön tuotanto

energiaa säästävät ratkaisut talotekniikassa

vihreän energian osto

laadukkaat pyöräily- ja kävely-yhteydet, lyhyet välimatkat joukkoliikennepysäkeille

vähäpäästöiset rakennusmateriaalit

sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat



#### MUUNTOJOUSTAVUUS

muuntojoustavat runkoratkaisut ja tilajärjestelyt

muuntojoustavat talotekniset laitteet ja asennukset

pysäköintilaitos suunnitellaan siten, että käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen



#### JAKAMISTALOUS

yhteiskäyttöautot ja -pyörät

laadukkaat, monipuoliset yhteistilat

tilojen monipuolinen yhteiskäyttö: neuvottelu- ja ravintolatilat, palvelutilat kaikkien käytettävissä

pyörälainajärjestelmä

tilavaraukset tavaralainaamoille

vuorottaispysäköinti



#### VESI JA VIHREÄ

vehreät korttelipihat

elämyksellinen ja avoin korttelipuutarha

ympäri vuotisesti laadukas viherympäristö

hulevesien viivytysaltaat osana kaupunkikuvaa

ulkokuntosali pysäköintilaitoksen katolla

viherkatot soveltuvissa paikoissa

HIILINEUTRAALIUS





### RTS-YMPÄRISTÖLUOKITUS

Toimitiloja rakennettaessa hyödynnetään esimerkiksi RTS-työkalua.

### SÄHKÖNTUOTANTO AURINKOPANEELILLA

Aurinkokeräimille on 2040 m<sup>2</sup> tilaa pysäköintilaitoksen katolla. 15-25 % koko kohteen sähköenergiatarpeesta tulee aurinkosähköstä. Loput sähköstä (ostettava) on vihersähköä.

### SÄHKÖAUTOJEN JA -POLKUPYÖRIEN LATAUSPAIKAT

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 50 sähköauton latauspaikkaa sekä useita sähköpolkupyörien latauspaikkoja. Latauspaikat ovat helposti saavutettavissa.

### JULKISIVURATKAISUT

Julkisivun metallisäleiköt viilentävät rakennuksia luonnollisesti vähentäen näin koneellisen viilennyksen tarvetta ja säästävät energiaa. Rakennusten aulatiloiissa käytetään puumateriaaleja.

### LAITTEIDEN JA KONEIDEN ENERGIATEHOKKUUS JA VAIHDETTAVUUS

Rakennuksiin valitaan energiatehokkaat laitteet sekä LED-valaistus. Asennukset suunnitellaan siten, että laitteita on helppo huoltaa ja vaihtaa.

### VIHERKATOT

Tasaisille kattopinnoille tehdään viherkatot. Katot vähentävät viilennyksen tarvetta ja säästävät näin energiaa.

### RAKENNUSTEN MUUNTOJOUSTAVUUS

Rakennukset rakennetaan muuntojoustaviksi

- muuntojoustavat runkoratkaisut, kuten pilari-laatta-tekniikka
- talotekniset laitteet tehdään helposti muunneltaviksi
- pysäköintilaitoksen tasot ovat suoria ja rakennuksessa on vain yksi ramppi

### MAALÄMPÖ JA -KYLÄ

Maalämpö ja -kylmä toteutetaan innovatiivisella Qheat-menetelmällä (LIITE 7)

### RAKENNUSTEN YHTEISTILAT

Rakennuksissa on paljon monipuolisia yhteistiloja. Asukkaiden elämämpiiri laajenee asunnon ulkopuolelle luontevasti, ja esimerkiksi saunoja ei tarvitse rakentaa asuntoihin.

### RAKENNUSJÄTTEEN VÄHENTÄMINEN

Rakennusjätettä vähennetään rakennusvaiheessa seuraavien asetusten mukaisesti:

- Rakentamisjätteen orgaanisten jakeiden kaatopaikallenvientikielto (biohajoavat materiaalit, kuten puu, paperi, tai biojäte), VnA kaatopaikoista 331/2013.
- Rakentamisjätteistä > 70 % tulee hyödyntää muuten kuin energiana tai polttoaineena (tähän ei lukeudu vaaralliset jätteet tai maa- ja kiviainesjätteet), VnA jätteistä 179/2012.

### HULEVESIEN VIIVYTYS

Hulevesiä viivytetään puistoon sijoituissa hulevesialtaissa. Viivytysaltaat luovat paikalle monipuolisempaa mikroilmastoa ja vaikuttavat näin koko alueen biodiversiteettiin.



KOKONAISUUDESSA TOIMINNALLISESTI JA TEKNISET EKOLOGINEN OTE



REALISTISET JA TALOUDELLISET HIILINEUTRAALIT RATKAISUT, JOTKA ON TOTEUTETTAVISSA



EKOLOGISET RATKAISUT NÄKYVÄT ARKKITEHTUURISSA, VIHHER- JA VESIAIHEET KATUTILASSA

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2019 / 18 §



# RAKENNUSTEN LÄMMÖNTUOTANNON JA JÄÄHDYTYKSEN MUODOKSI ON VALITTU INNOVATIIVINEN QHEAT-MAALÄMPÖ JA MAAKYLMÄ

Oheisissa taulukoissa on arviot rakennusten hiilidioksidipäästöistä verrattuna kaukolämpövaihtoehtoon rakennuksen elinkaaren aikana. Lisätietoja Qheat-järjestelmästä liitteenä (LIITE 7).

## LÄMMITYS

Qheat-maalämpötekniikka mahdollistaa tehokkaan maalämpötuotannon pienelläkin tontilla. Tavoitteena on, että maalämpö kattaa 70% huipputehosta ja sähkökattila loput 30% huipputehosta. Osa sähköstä tuotetaan aurinkopaneeleilla.

## JÄÄHDYTYS

Qheatin teknologia mahdollistaa maakylmän käytön jäähdytysratkaisuna.

## SÄHKÖ

Sähköstä noin 15-25% tuotetaan aurinkopaneeleilla rakennusten kattopinnoilla, ja ostettava sähkö on vihersähköä.

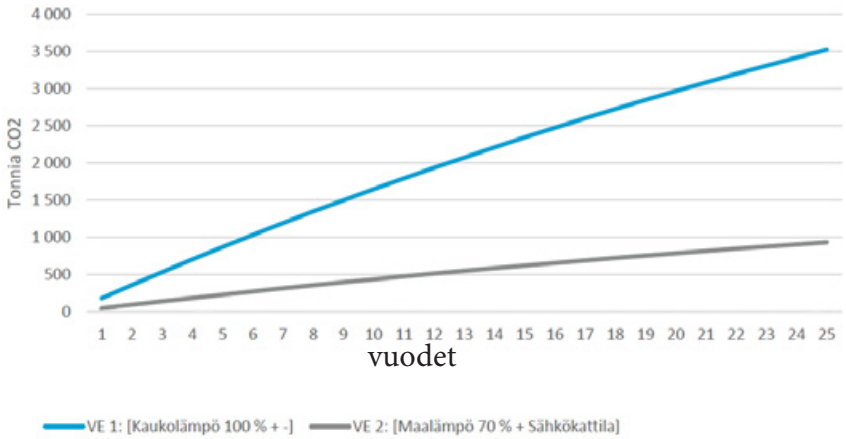
## VERTAILULASKELMA

Vertailulaskelmat on laadittu NREPin Energiajärjestelmien Elinkaarikustannus- ja ympäristövaikutuslaskurilla suunnitelmien laajuustiedot huomioiden. Työkalu käyttää laskennassa uudiskohteille neliöpohjaista arviota rakennuksen lämmitys-/jäähdytysenergian- ja lämmitys-/jäähdytystehontarpeesta. Neliöpohjainen arvio perustuu tyyppillisten, vuonna 2019 valmistuneiden, uudiskohteiden toteutuneisiin kulutuksiin ja laskenta-työkalun tulokset ovat suuntaa antavia.

# ARVIO RAKENNUSTEN HIILIPÄÄSTÖISTÄ

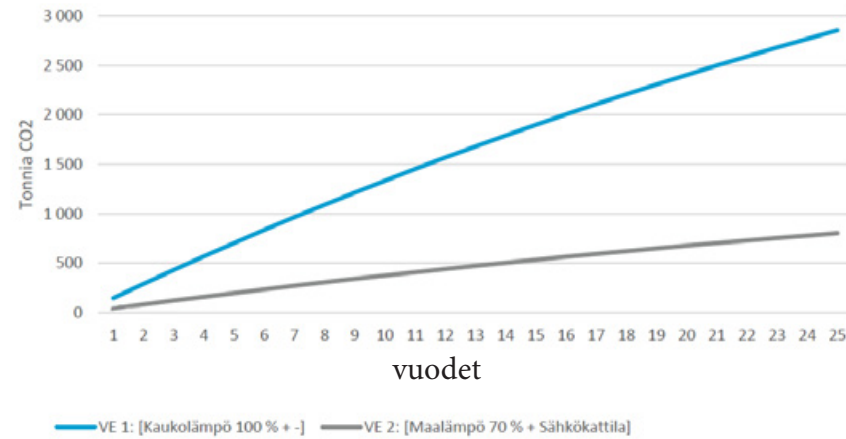
VERTAILU: KAUKOLÄMPÖ VS. MAALÄMPÖ JA SÄHKÖKATTILA

## HOTELLI



Kaavio 21a. Arvio järjestelmävaihtoehtojen energiankulutuksen hiilipäästöistä hotellin osalta, kaukolämpö ja maalämpö sekä sähkökattila.

## TOIMISTO

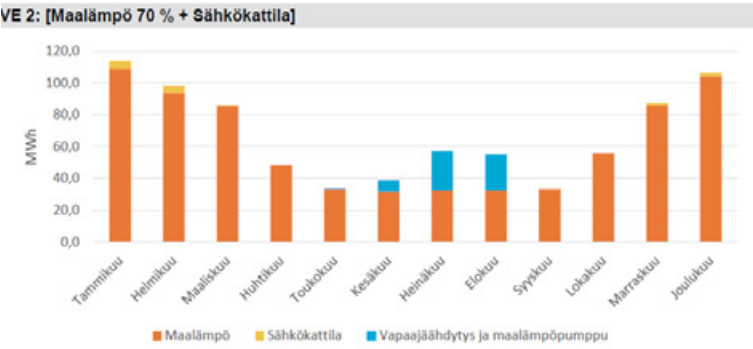
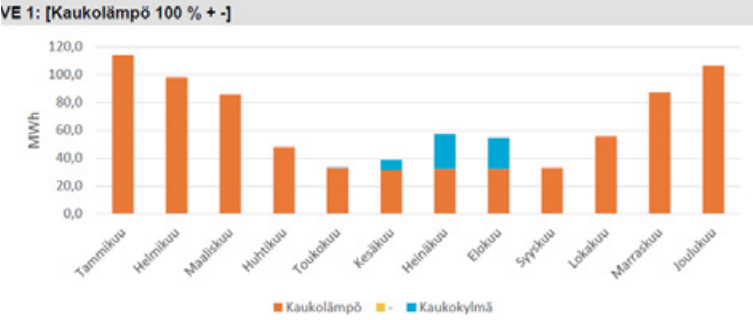


Kaavio 21b. Arvio järjestelmävaihtoehtojen energiankulutuksen hiilipäästöistä toimiston osalta, kaukolämpö ja maalämpö sekä sähkökattila.

# RAKENNUSTEN VUOSITTAINEN ENERGIANKULUTUS

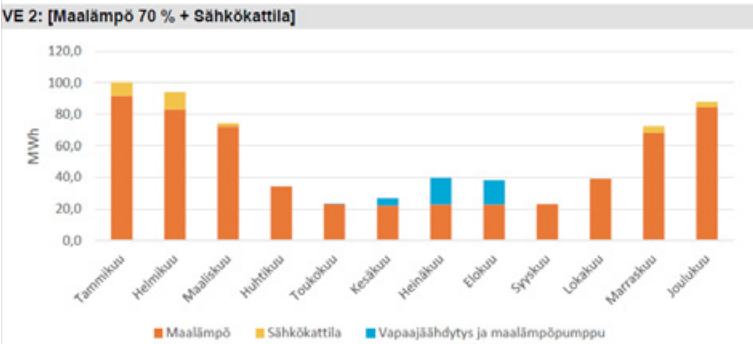
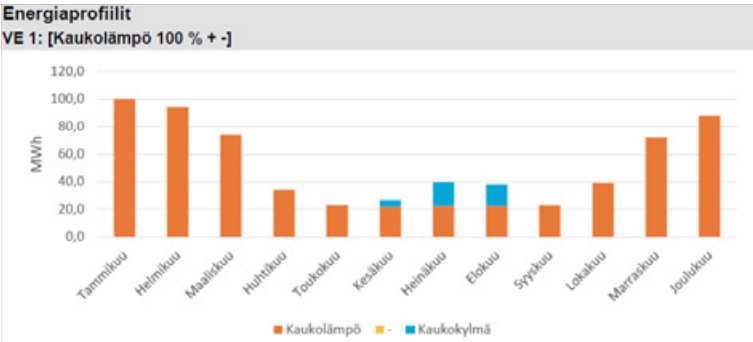
VERTAILU: KAUKOLÄMPÖ (VE1) VS. MAALÄMPÖ JA SÄHKÖKATTILA (VE2)

## HOTELLI



Kaavio 21c. Hotellin energia-profiili vuosittain, kaukolämpö ja maalämpö/sähkökattila.

## TOIMISTO



Kaavio 21d. Hotellin energia-profiili vuosittain, kaukolämpö ja maalämpö/sähkökattila.

# RAKENNUSTEN HIILIJALANJALKI

# 5. PROJEKTISUUNNITELMA

NREPin tarkoituksena on rakentaa korttelin toimitila- ja asuinrakennukset mahdollisimman samanaikaisesti.

Jotta RHT 16 toimistorakennuksen pysäköinti voitaisiin järjestää asuinrakennuksen rakentamisen aikana, NREP ehdottaa, että tontti 52-130-1:ä voitaisiin käyttää väliaikaisena pysäköintinä, kunnes pysäköintilaitos tontille 51-131-7 valmistuu. Tämä mahdollistaisi asuntojen nopeamman valmistumisen alueelle.

Toimitilarakennusten rakentaminen aloitetaan pohjoiskulmassa sijaitsevasta hotellista. Toimistorakennus ja pysäköintilaitos rakentuvat osittain samanaikaisesti hotel-

lirakennuksen kanssa. Pysäköintilaitoksen valmistuttua RHT 16 -toimistorakennuksen autopaikat siirtyvät pysäköintilaitokseen.

NREPin tavoitteena on yhteistyössä kaupungin kanssa laatia korttelille koko hankkeen mahdollistava asemakaavamuutos ja käynnistää rakentaminen niin pian kuin mahdollista kaavan vahvistuttua. Hotelliope-  
raattorin valinta on tarkoitus tehdä hyvissä ajoin ennen kaavan vahvistumista.

## LAAJUUSTIEDOT

| RAKENNUS         | BRUTTOALA (BRM²) | HUONEALA (HUM²) | KERROSALA (RAK. OIK.K-M²) | MUUTA  |
|------------------|------------------|-----------------|---------------------------|--------|
| HOTELLI          | 10 880           | 7 344           | 10 200                    | 295 hh |
| TOIMISTO, UUSI   | 8 274            | 7 274           | 7 900                     | -      |
| PYSÄKÖINTILAITOS | 14 960           | 567             | 567                       | -      |
| YHTEENSÄ         | 34 114           | 15 185          | 18 667                    |        |

## LISÄKSI ESITETÄÄN

| RAKENNUS      | BRUTTOALA (BRM²) | HUONEALA (HUM²) | KERROSALA (AS.K-M²) | MUUTA                   |
|---------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|
| ASUINKORTTELI | 19 860           | 13 695          | 17 000              | + liike- ja yhteistilat |

Kaavio 22a. Suunnitelman laajuus.

## VAIHEISTUSKAAVIO



Kaavio 22b. Rakentamisen vaiheistus.

## PROJEKTISUUNNITELMA, VAIHEISTUS JA LAAJUUSTIEDOT



# MARK OF HUBER

**HANKEJOHTAJA**

JOONAS LEMSTRÖM, NREP Oy

050 327 3493

joonas.lemstrom@nrep.com

**PÄÄSUUNNITTELIJA**

NIILO IKONEN, Avarrus Arkkitehdit Oy

040 517 4241

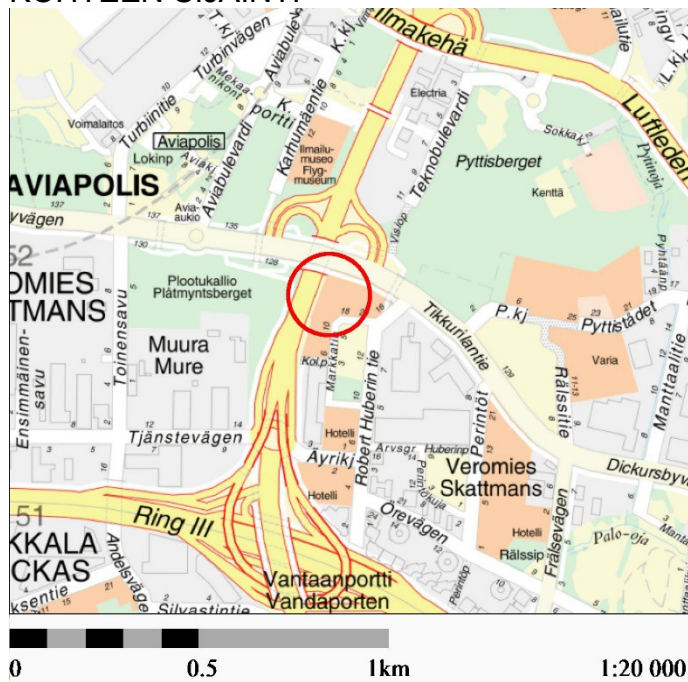
ikonen@avarrus.fi

**AVARRUS**  
ARKKITEHDIT

**NREP**



## KOHTEEN SIJAINTI



## SUUNNITTELUVARAUS / NREP Oy

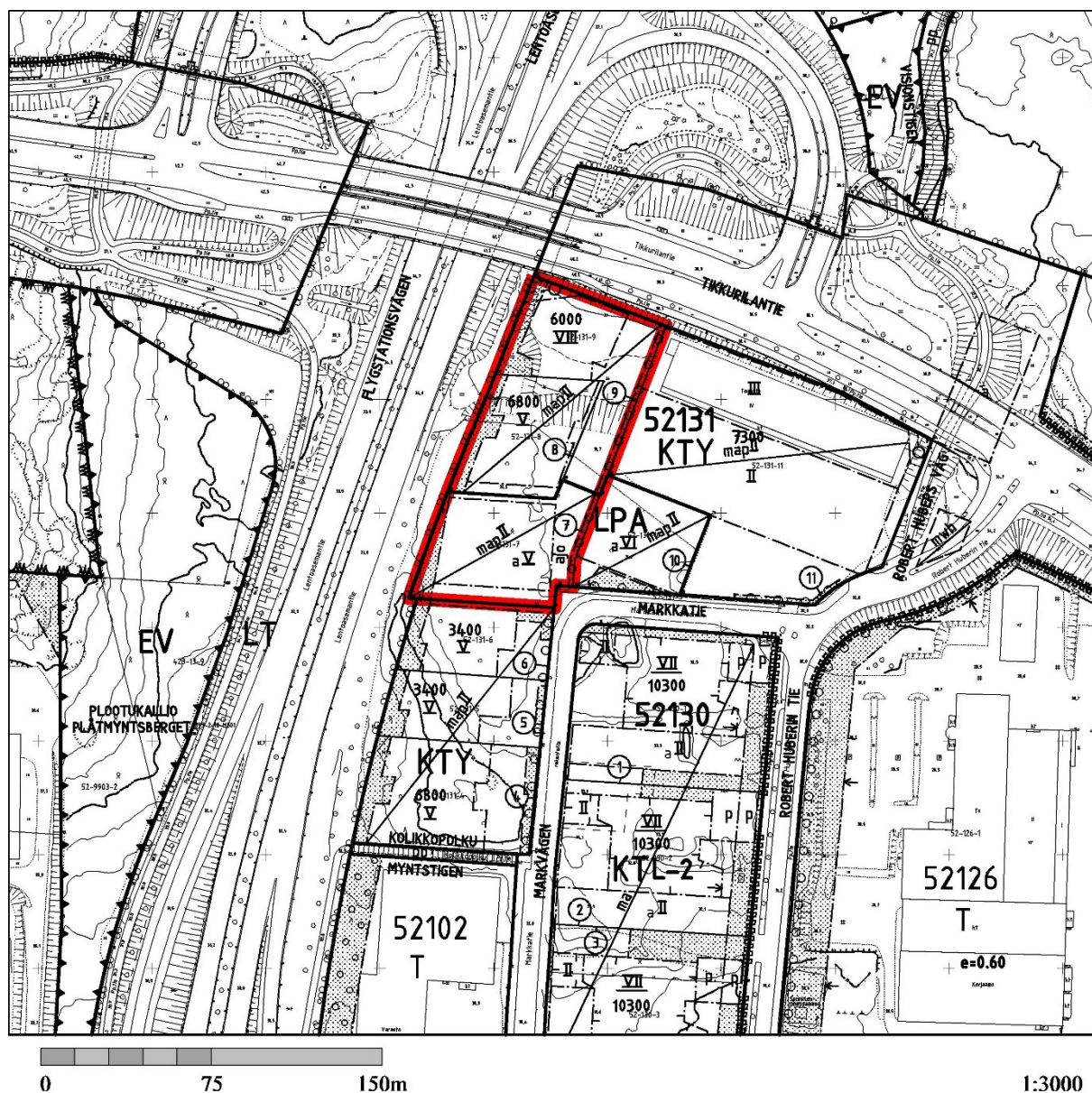
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kortteli 52131

Tontti: 7 (LPA)  
Pinta-ala 3233 m<sup>2</sup>

Tontti: 8 (KTY)  
Pinta-ala 2524 m<sup>2</sup>

Tontti: 9 (KTY)  
Pinta-ala 3132 m<sup>2</sup>







VD/7472/10.00.02.00/2019

AK/JSa

**Esitetään myytäväksi SRV Rakennus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Ylästöstä tonttia 40504/1, joka on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin rakennusoikeus on 11 782 k-m<sup>2</sup> ja sen myyntihinta on 2 709 860 euroa.**

SRV Rakennus Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan kolmen eri yrityksen toimisto-, tuotanto - ja varastotilat. Hanketta varten perustetaan kiinteistösaakeyhtiö, joka toteuttaa rakennushankkeen.

Hankkeeseen rakennetaan Fazer Food Services Oy:n, noin 2 500 k-m<sup>2</sup> suuruinen ruoka palveluliiketoiminnan yksikkö. Yksikkö työllistää 40 työntekijää. Geberit Oy, joka on sveitsiläinen saniteettitekniikka ja -keramiikkatuotteiden maahantuonti yritys. Yrityksen tilatarve on 3 500 k-m<sup>2</sup> ja henkilökuntaa noin 50 henkilöä. Lisäksi sijoittuu noin 3 500 k-m<sup>2</sup> suuruinen rengasalan palvelupiste, joka työllistää 20 henkilöä.

Kaupunki on edellyttänyt, että hankkeen toteutuksesta huomioidaan Vantaan kaupungin ympäristötavoitteiden 2030 eli resurssiviisauden tiekartan tavoitteet.

Vantaan kaupunki omistaa Ylästön kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelissa 40504 tontin nro 1. Korttelin 40504 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Ylästön alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut SRV Rakennus Oy:n kanssa teollisuustontin myymisestä perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun Ylästöstä, korttelista 40504, tontin nro 1. Myytäväksi esitettävä tontti 40504/1 on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin pinta-ala on 23 563 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 11 782 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa enintään 10 % rakennusoikeudesta liiketiloja.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 230 €/k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisä kauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 11 782 k-m<sup>2</sup> kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 230 €/k-m<sup>2</sup>.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 osa kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- SRV Rakennus Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.



Korttelin 40504 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.1.2020 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 2 000 000 euroa.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 19**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki myy Ylästöstä korttelin 40504 tontin nro 1 SRV Rakennus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun toimitilojen rakentamista varten
- b) tontin myyntihinta on 2 709 860 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.1.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liite:**

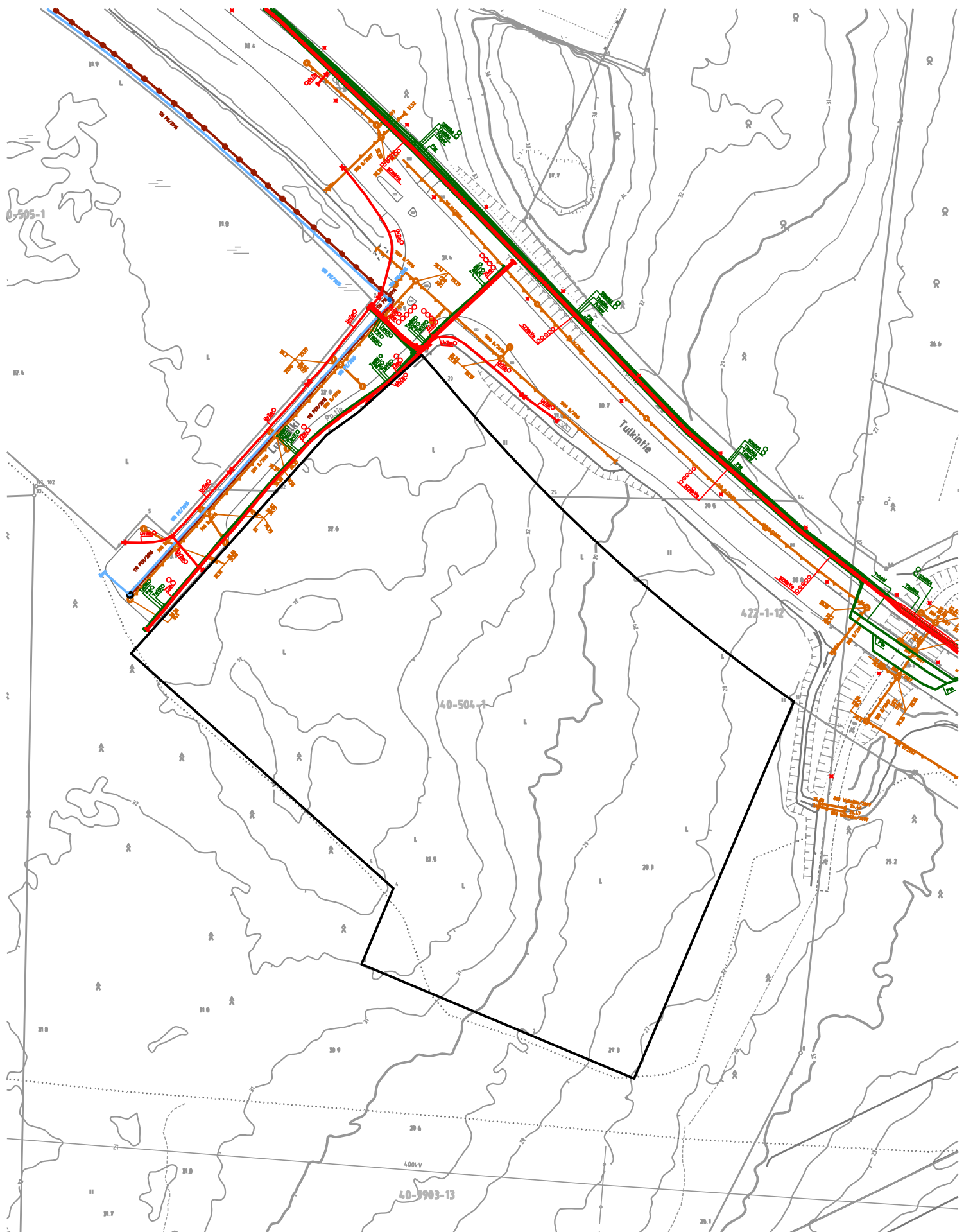
Kartta myytävästä tontista 92-40-504-1  
Johtokartta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhaku: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki

copyright

Kiinteistöt ja asuminen

tulosteen laatija

20.9.2019

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 30.09.2019 / 19 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1500

mittakaava

## KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

## TEOLLISUUSTONTIN

## MYynti /

SRV Rakennus Oy, perustettavan  
kiinteistöyhtiön lukuun

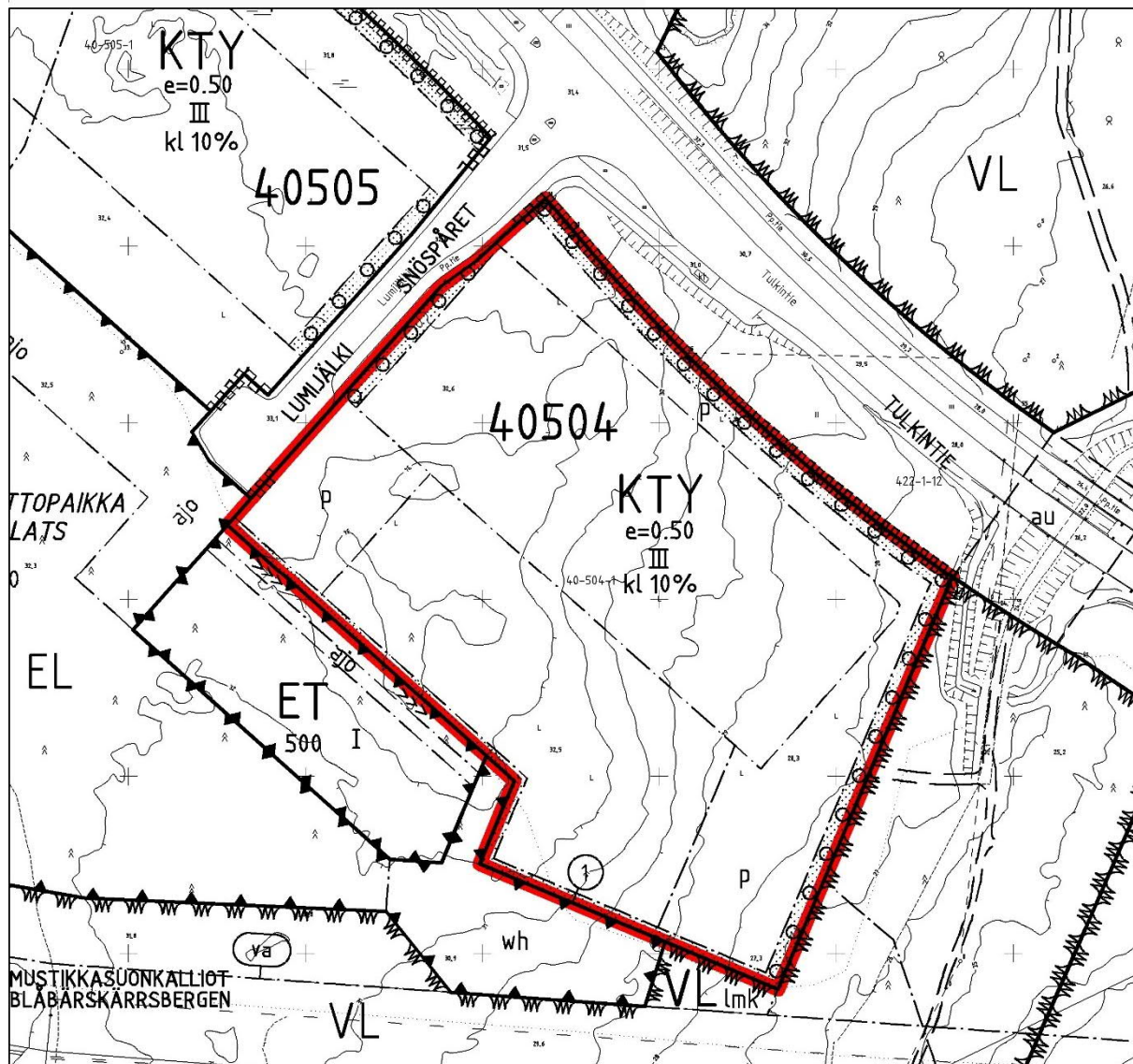
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40504

Tontti: 1

Pinta-ala 23563 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus 11782 k-m<sup>2</sup>



0 50 100m

1:2000





20 §

**Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AK**

VD/3702/10.00.01.05/2019

AK/MV/AVP/JK

**Asemakaavan muutoksen 002288 ehdotuksen nähtävilläolon 26.6.–26.8.2019 jälkeen kaavaehdotukseen on tehty muutos kiinteistön 92-404-6-205 osalta. Kiinteistön rakennusoikeus on uudessa ehdotuksessa 916 k-m<sup>2</sup> aiemman 815 k-m<sup>2</sup> sijasta, minkä vuoksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta peritään maanomistajalta 83 200 €. Asemakaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi esitetään hyväksyttäväksi muutettu maankäyttösopimus.**

Kiinteistöllä 92-404-6-205 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-404-6-205 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) 3260 m<sup>2</sup> suuruinen alue (rakennusoikeus 815 k-m<sup>2</sup> tehokkuudella e=0.25), lähivirkistysalueeksi (VL) 6791 m<sup>2</sup> suuruinen alue ja kaduksi 7425 m<sup>2</sup> suuruinen alue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa lähivirkistysalueen (VL) kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta sekä asemakaavan mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1.

## **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288 mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyyntön, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.
- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 63 000 euroa, joka muodostuu 49 418 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 13 582 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (49 418 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (13 582 €) kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalan kaupassa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille 49 418 euron suuruisen pankkitakauksen.



## B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 6791 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa 002288 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). 6791 m<sup>2</sup> suuruisen VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (13 582 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 7425 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

## Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 12

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

### Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 16

### Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on



ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.

- b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

## Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 24

### Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kiinteistön 92-404-6-205 omistajan kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen päätöksellään 17.6.2019 § 24. Nähtävilläolon 26.6.–26.8.2019 jälkeen asemakaavaehdotukseen tehty muutos koskee Kotkakuja 2-4 kohdalla olevien rakennuspaikkojen levenemistä nykyiselle Kotkakujan katualueelle kiinteistöllä 92-404-6-205. Muutoskohde on esitetty liitekartassa 1. Koska muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen, ei kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ole tarpeen.

Kaupunginhallituksen 17.6.2019 § 24 hyväksymän maankäyttösopimuksen muutokset koskevat seuraavia kohtia:

- Kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta 916 k-m<sup>2</sup> (aiemmin 815 k-m<sup>2</sup>) ja maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 83 200 € (aiemmin 63 000 €).
- Maanomistaja asettaa vakuuden suuruudeltaan 69 612 € (aiemmin 49 418 €).
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille vastikkeetta noin 7015 m<sup>2</sup> (aiemmin 7425 m<sup>2</sup>) suuruisen katualueeksi osoitetun määräalan.
- Luovutettavan viheralueen pinta-alaan on tehty tekninen korjaus 3 m<sup>2</sup>.

Muilta osin kaupunginhallituksen 17.6.2019 § 24 hyväksymän maankäyttösopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.



## Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 20

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- d) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- e) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- f) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

### Käsittely:

Kiinteistöjohtajan esityksestä muutettiin teknisenä korjauksena päätösesityksen kohdat d-f kohdiksi a-c.

### Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

### Liitteet:

- Liite 1: Kiinteistöä 92-404-6-205 koskeva asemakaavaehdotuksen muutos
- Muutettu maankäyttösopimusluonnos
- Liitekartta A1: muutettu sopimusalue
- Liitekartta B1: muutettu esisopimus
- Liitekartta C1: muutettu esisopimus
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

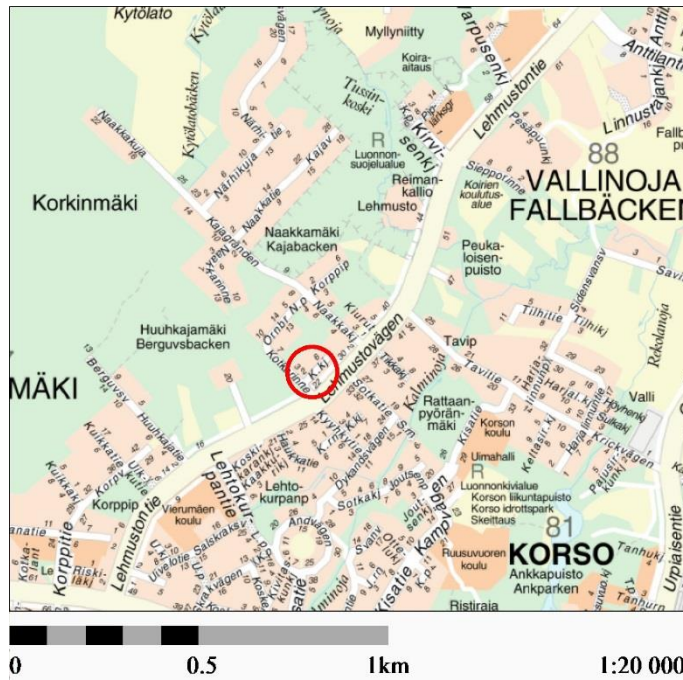
### Lisätiedot:

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





## KOHTEEN SIJAINTI

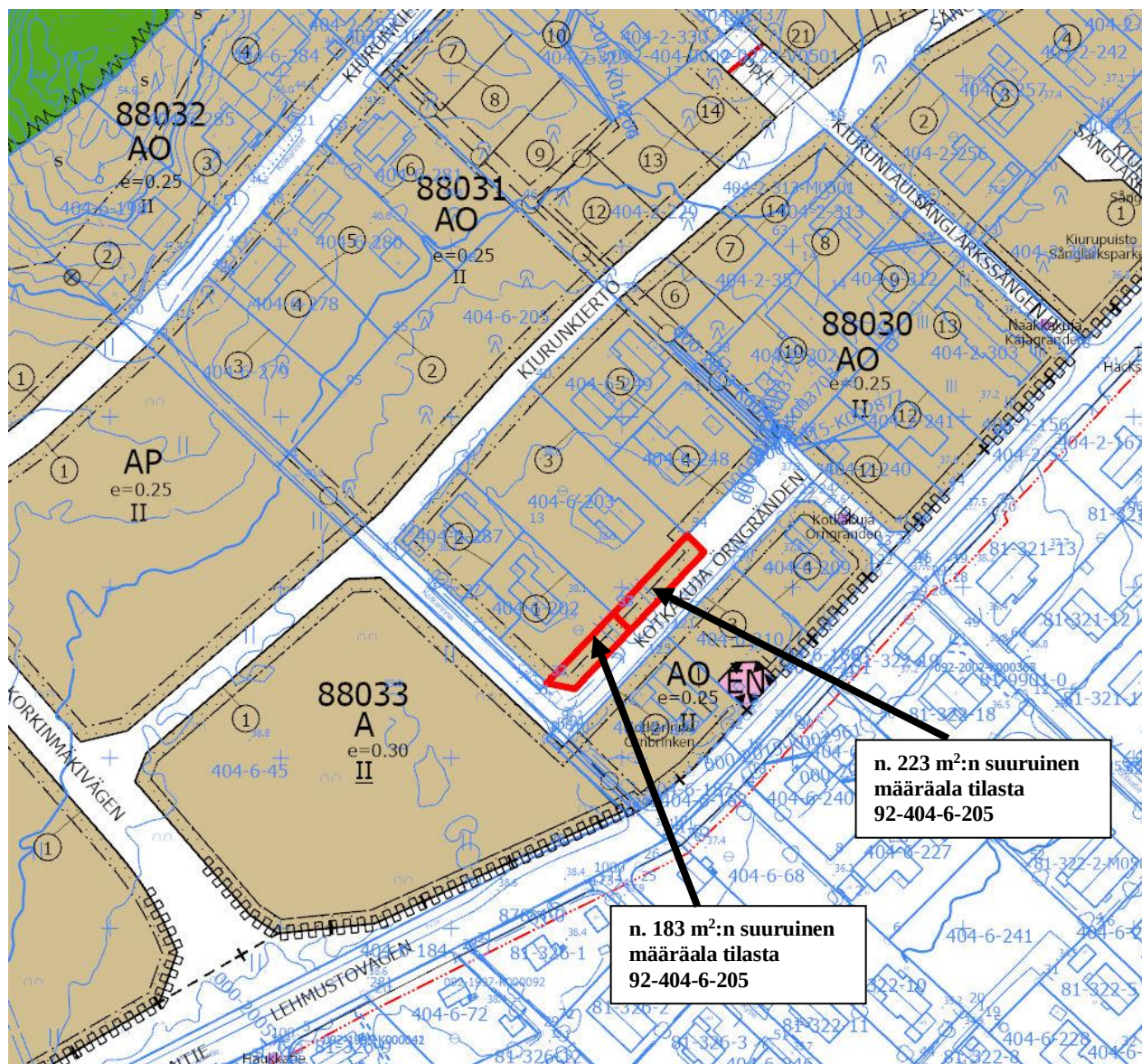


Asemakaavan muutos nro 002288

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 406 m<sup>2</sup>:n suuruinen  
määräala tilasta: 92-404-6-205





## TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa (maanomistajan nimi) ja (maanomistajan nimi) omistamalle kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta pientalorakentamiselle (AO) 916 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 83 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

## A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. OSAPUOLET

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

(maanomistajan nimi) (henkilötunnus) ja (maanomistajan nimi) (henkilötunnus)  
[osoite]  
(jäljempänä ”Maanomistaja”).

### 2. SOPIMUSALUE

- 2.1 Sopimusalue muodostuu kiinteistöstä 92-404-6-205. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 erillispientalojen korttelialueeksi (AO), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaduksi. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

### 3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurun-kierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:





Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispöynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pöyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanlaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

#### 4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **83 200 euroa**, joka muodostuu luovutettavasta VL-alueesta (ks. B. Esisopimus määräalan kaupasta) arvoltaan 13 588 euroa, sekä 69 612 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

#### 5. VAKUUDET

- 5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **69 612 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

#### 6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

#### 7. ERIKESISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät eriksesisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.





## 8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

## 9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minäkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

### B.1 LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus



on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

**Myyjä** (maanomistajan nimi) (henkilötunnus) ja (maanomistajan nimi) (henkilötunnus)  
[osoite]  
(jäljempänä "Myyjä")

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

**Kaupan kohde** Noin 6 794 m<sup>2</sup> suuruinen määräala Vantaan kaupungin Vallinojassa sijaitse-  
vasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa VL-aluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (B1).

### Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinta

1.1 Määräalan osuus kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **13 588 euroa**.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus



- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitus-  
hetkellä.

### 3. Kohteeseen tutustuminen

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

### 4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, ra-  
situstodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaava-  
kartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 5.1 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

### 6. Irtaimisto

- 6.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tä-  
män kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

### 7. Määräalan maaperä

- 7.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi  
aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen,  
Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta me-  
nettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta  
aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuk-  
sista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

### 8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena  
on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja mak-  
sut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

### 9. Erimielisyyksien ratkaiseminen



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan kaupasta

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

- 
- 9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]





## C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

### B.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

### B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

**Myyjä** (maanomistajan nimi) (henkilötunnus) ja (maanomistajan nimi) (henkilötunnus)  
[osoite]  
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

**Luovutuksen kohde** Noin 7 015 m<sup>2</sup> suuruinen kolmipalstainen määräala Vantaan kaupungin Val-linojassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä "Määräala").  
Määräala on katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).

**Luovutuskirjan ehdot**



---

Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

## 1. Kauppahinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

## 3. Kohteeseen tutustuminen

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

## 4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

## 5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

## 6. Irtaimisto

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

## 7. Määräalan maaperä

- 7.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta



---

menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

## 8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

## 9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



# Vantaa

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

[päävämmäärä]  
[asian VD-numero]

## MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalan kaupasta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

xxx

[allekirjoittajan nimi]  
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]  
[allekirjoittajan titteli]

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja luovutuksensaajana ja [allekirjoittajan nimi] myyjänä ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että nämä esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

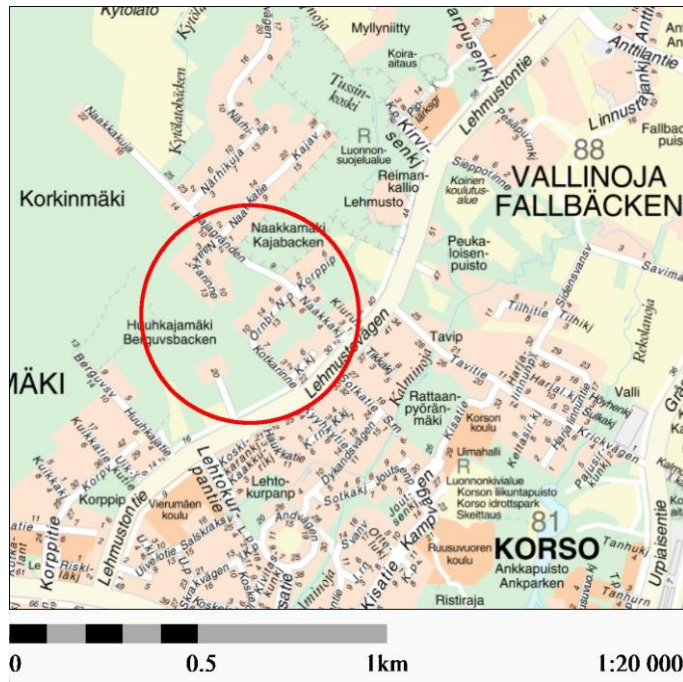
Liitteet:

|          |                        |
|----------|------------------------|
| Liite A1 | Kartta sopimusalueesta |
| Liite B1 | Määräalan kartta       |
| Liite C1 | Määräalan kartta       |

10 (10)



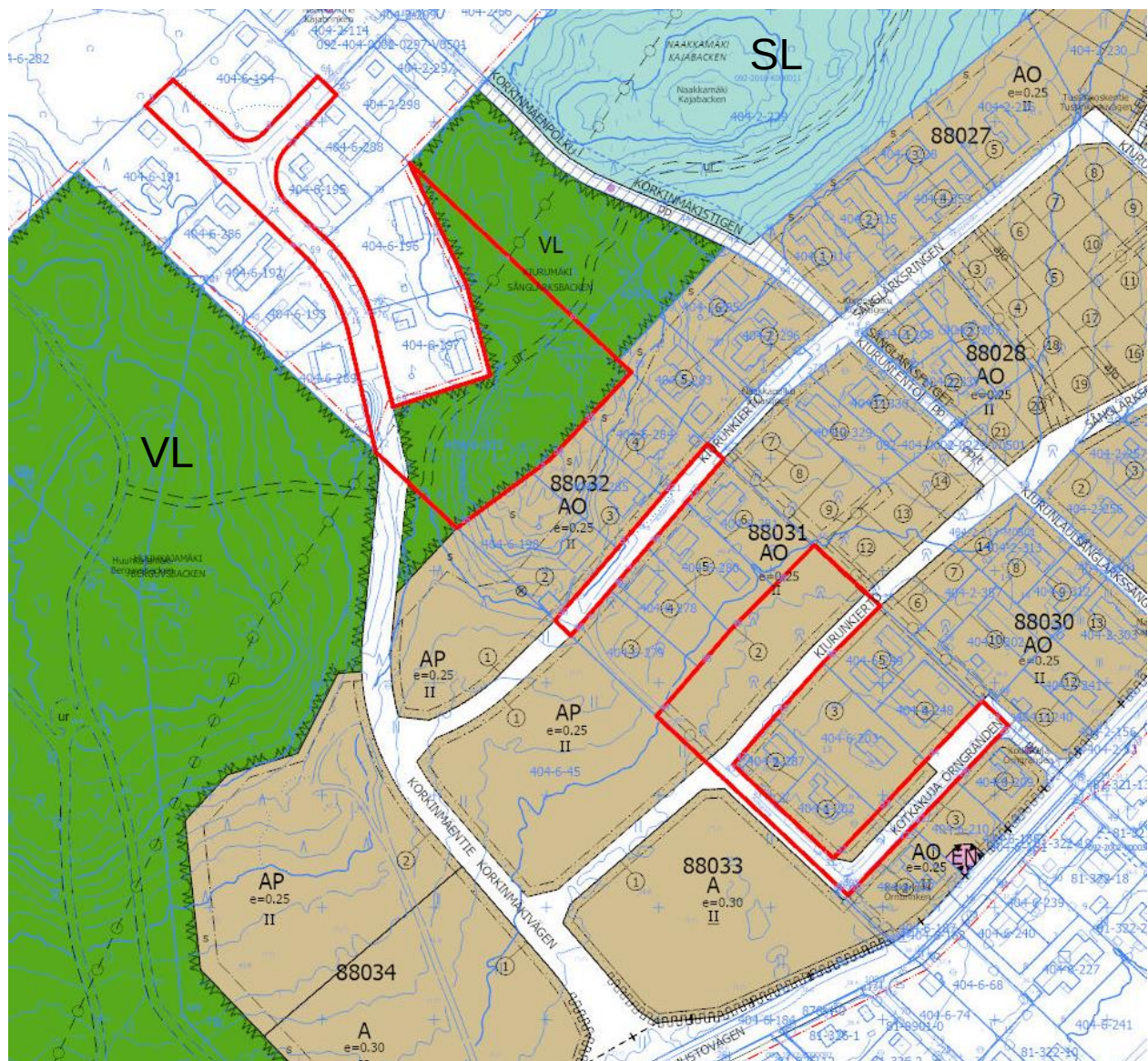
## KOHTTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002288

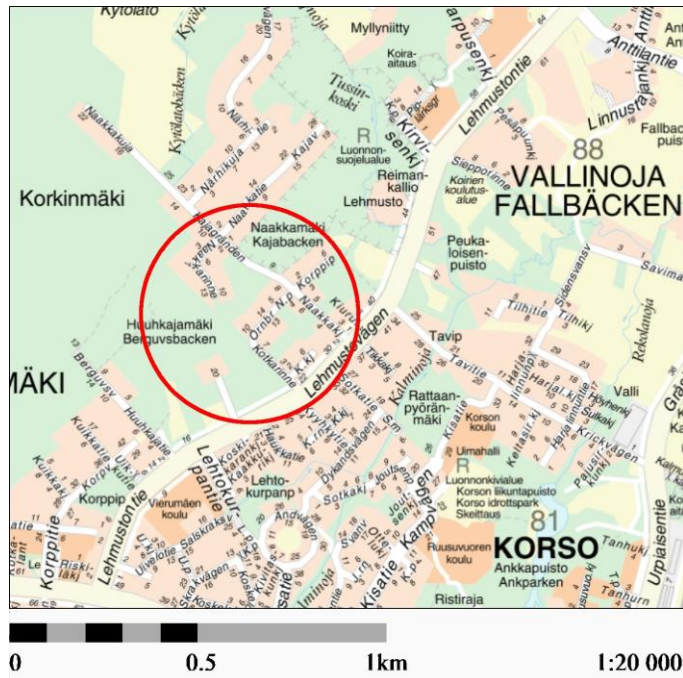
SOPIMUSALUE  
(punaisella rajattu alue)

Tila 92-404-6-205





## KOHTEEN SIJAINTI



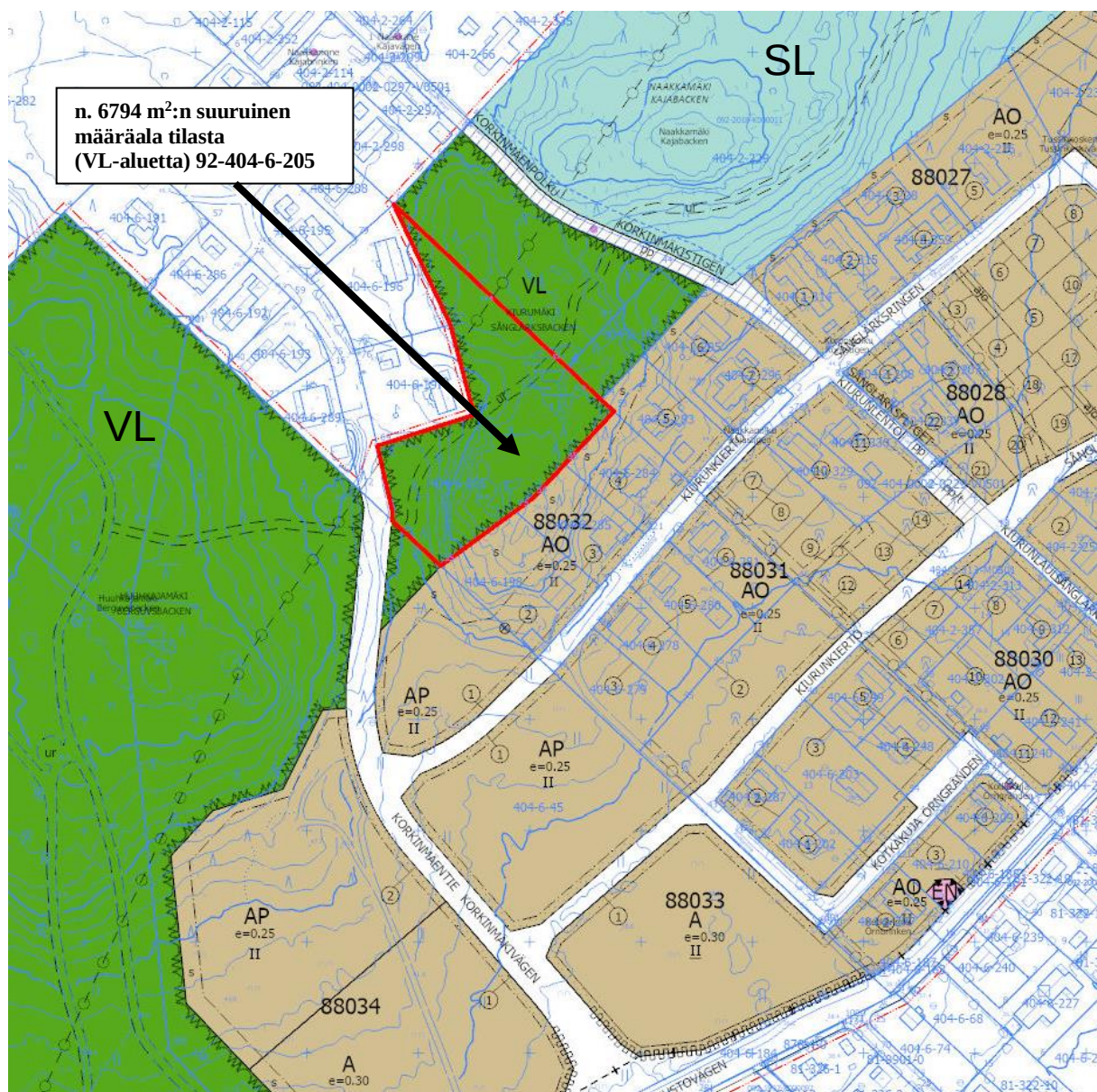
**Asemakaavan muutos nro 002288**

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
MYNNISTÄ /**

**Kaupunginosa: VALLINOJA (88)**

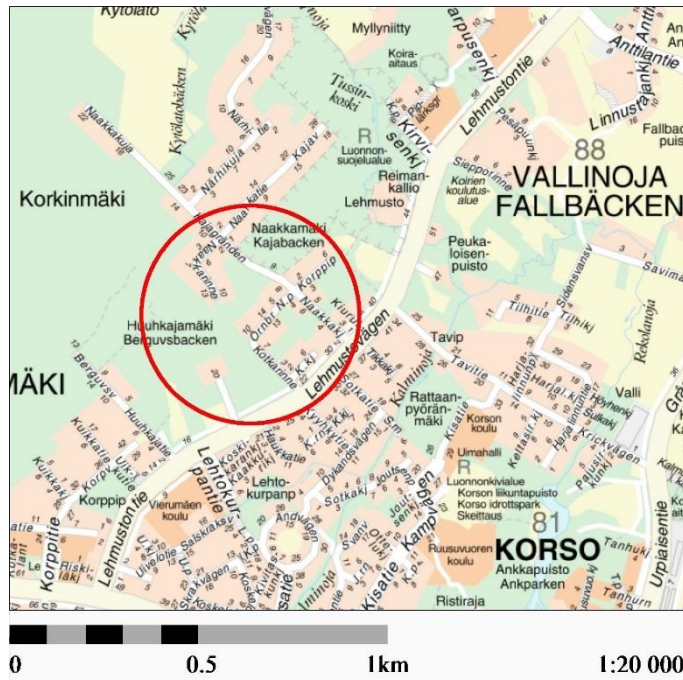
**Kylä: HYRYLÄ (404)**

**n. 6794 m<sup>2</sup>:n suuruinen  
määräala tilasta: 92-404-6-205**





## KOHTEEN SIJAINTI



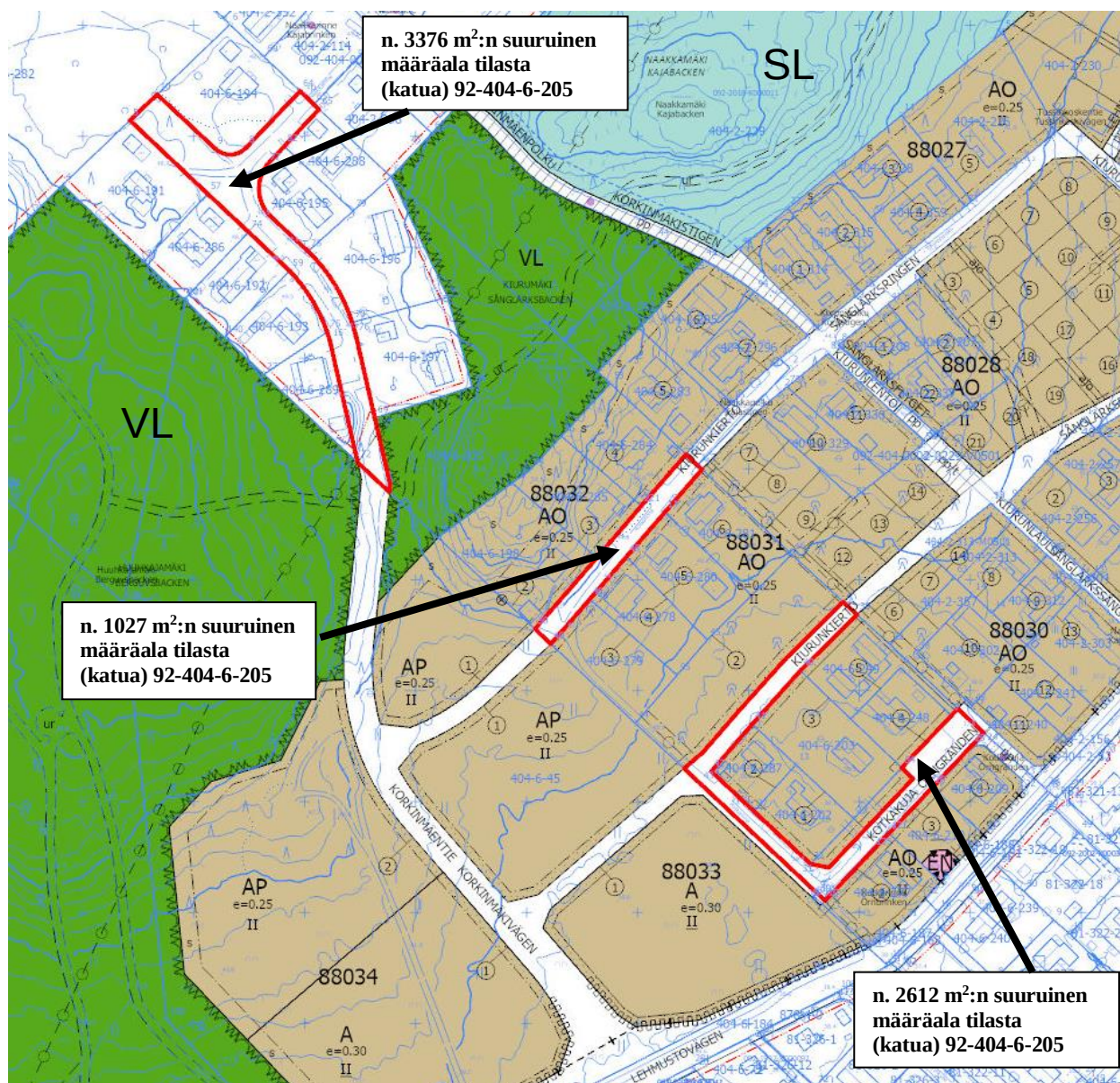
Asemakaavan muutos nro 002288

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN  
MYNNISTÄ /

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 7015 m<sup>2</sup>:n suuruinen  
määräala tilasta: 92-404-6-205





21 §

## Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/7649/10.00.02.00/2014

AK/HV

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelman mukaisesti Koisoniitty -hanke käynnistettiin kaupunginhallituksen päätöksellä vuonna 2013, hankkeen rahoittajaksi ja rakennuttajaksi valittiin VAV Asunnot Oy. Varausta on sittemmin jouduttu jatkamaan useaan otteeseen mm. arkeologisten kaivausten suorittamisen sekä ARAn muuttuneiden rahoitusehtojen vuoksi. Vaaditut muutokset hankesuunnitelmaan valmistuivat kesällä 2018 ja sille haettiin muutosrakennuslupaa. VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut urakan kesällä 2019, mutta yhtään tarjousta ei jätetty. VAV Asunnot Oy on pyytänyt ARAlta lupaa käynnistää hanke neuvottelumenettelyin. Urakoitsijan puuttumisen vuoksi hanketta ei voida aloittaa vuoden 2019 loppuun mennessä, joten esitetään, että jatketaan Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka VAV Asunnot Oy:lle.

**Vantaan kaupunki** on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaan vuosille 2008-2011. Asunnottomuuden vähentämisohjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmalla 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 päättynyt 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 elämänhallintaa 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 hyväksymän 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 tarkkuusininventoinnin 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.

---

**Vantaan kaupunginmuseo** suoritti 5.-9.6.2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Koivuhaan tontilla 68053/5. Tarkkuusinventoinnin tuloksena paikalta löytyi vanhaan kyläasukukseen viittaavia kulttuurikerroksia, jonka johdosta kaupunginmuseo suoritti tontilla arkeologiset kaivaukset 11.-15.9.2017. Kaivausten perusteella kaupunginmuseo on todennut, että mahdolliset keskiaikaiset tai 1700-lukua vanhemmat kerrokset ovat tuhoutuneet jo aikaisemmin tontin useiden rakennusvaiheiden aikana. Näin ollen arkeologisten kaivausten loppuraportin myötä kaupunginmuseo on ilmoittanut, että tontti 68053/5 on vapaa rakentamiselle.

Koisoniitty-hankkeen tilaohjelmaa ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkentamaan yhteistilojen osalta, jonka jälkeen hankkeelle joudutaan hakemaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Lisäksi VAV Asunnot Oy joutuu kilpailuttamaan urakan uudestaan suunnitelmien tarkentumisen jälkeen. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2018 loppuun saakka.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 34

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2018 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

### Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

## Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

---

**VAV Asunnot Oy** on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2019 asti. Rahoituksen myöntämisen edellytyksenä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on vaatinut merkitykselliseltä osin muutoksia aiempaan hankesuunnitelmaan. Suunnitelmat saatiin valmiiksi kesään 2018 mennessä, ja hankkeelle on elokuussa 2018 haettu muutosrakennuslupaa.

Mikäli hankkeelle myönnetään muutosrakennuslupa, saadaan urakkalaskenta käynnistettyä todennäköisesti vuoden 2019 alussa. Tämän jälkeen urakalle haetaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 28

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.



## Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

## Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

**VAV Asunnot Oy** on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti. VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut urakan kesän 2019 aikana mutta kilpailuun ei jätetty yhtään tarjousta. VAV Asunnot Oy on sittemmin pyytänyt asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:ltä lupaa käynnistää hanke neuvottelumenettelyin suora hankintana. Urakoitsijan puuttumisen vuoksi rakentamista ei voida aloittaa vuoden 2019 aikana, minkä vuoksi Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 21

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

## Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

## Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

## Liitteet:

- Kartta tontin 68053/5 varauksen jatkaminen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

## Lisätiedot:

vs. erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen, puh. 050 302 7542  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## KOHTEEN SIJAINTI



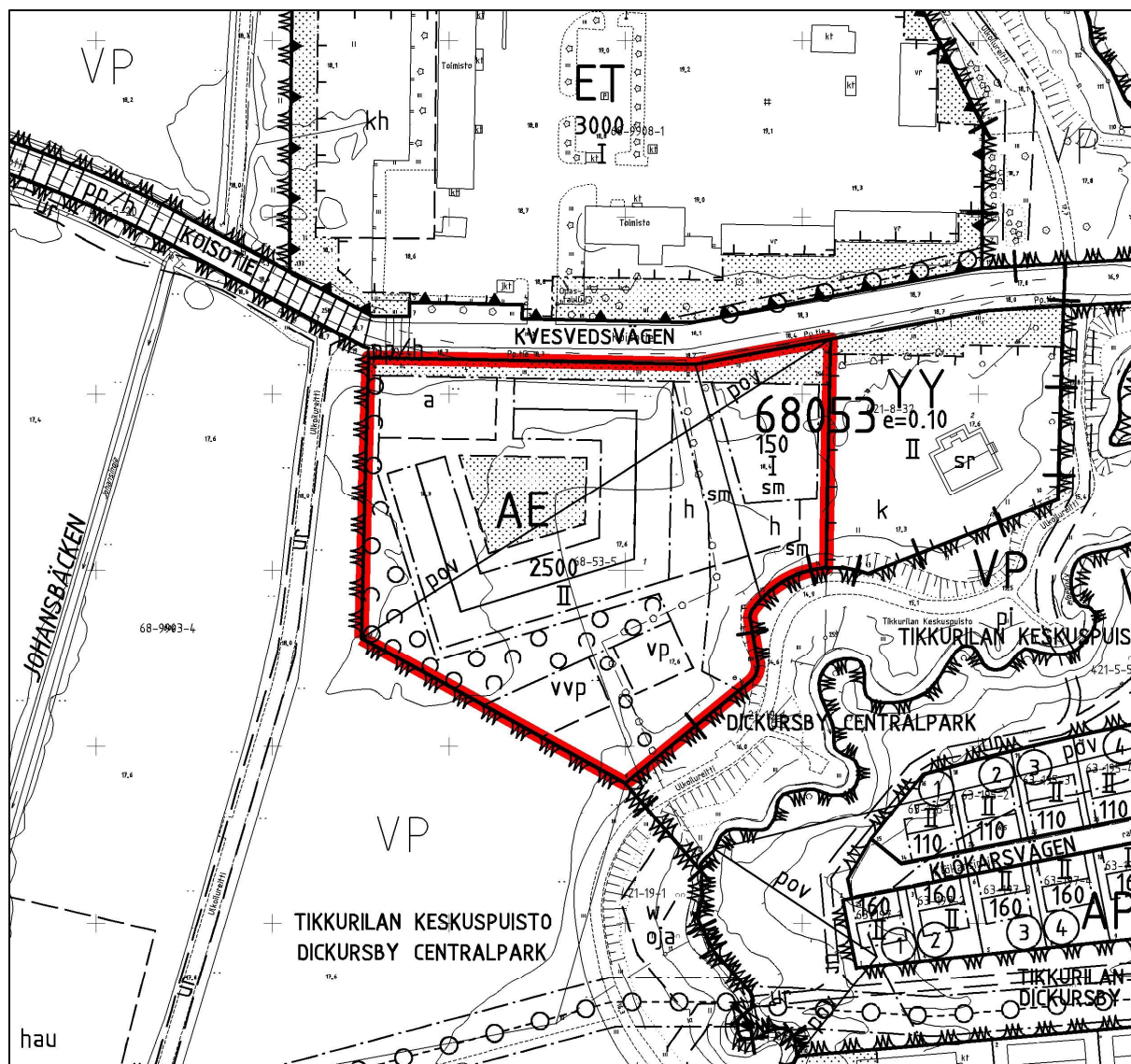
0 0.5 1km 1:20 000

# TONTIN VARAUksen JATKAMINEN / VAV ASUNNOT OY

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68053

Tontti: 5



0 50 100m

1:2000





22 §

## **Vuokrasopimuksen uudistaminen golfrangea varten Viinikkalassa / Golden Pro Oy / AK**

VD/3051/10.00.02.04.00/2018

AK/AVP/TJ

**Esitetään uudistettavaksi vuokrasopimus, jolla Vantaan kaupunki on vuokrannut Golden Pro Oy:lle maa-alueen golfrangea varten Viinikkalassa. Vuokra-aika esitetään pidennettäväksi 31.12.2031 saakka, vuokra-aluetta tarkistetaan 7,13 hehtaarin suuruiseksi ja uusi vuosivuokra on 22 600 euroa.**

### **Taustaa ja voimassa oleva sopimus**

Vantaan kaupunki on vuokrannut 8.3.2007 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella yhteensä noin 6,72 hehtaarin suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-425-2-4, 92-425-2-52 ja 92-425-2-54 golfrangen toimintaa varten Golden Pro Oy:lle (jäljempänä GP) ajalle 8.3.2007-31.12.2022. Vuokrauksesta päätti kaupunginhallitus 8.1.2007 § 49.

GP:n alkuperäinen suunnitelma oli saada alue vuokralle 31.12.2031 asti. Kaupunki kuitenkin päätti vuokraamisesta vuoden 2022 loppuun saakka.

### **Golden Pro Oy:n hakemus ja tulevaisuudennäkymiä**

GP on tehnyt vuosien varrella mittavia investointeja alueelle laadukkaana golfharjoituskeskuksen rakentamiseksi. Yhtenä viimeisimmistä ovat täysimittainen kilpakäyttöön soveltuva minigolfrata sekä alueen itälaidalle ripustetut uudet suojaverkot. Investointien kuolettaminen ei nykyisen vuokrasopimuksen puitteissa ole mahdollista.

Harjoitusalue on suosittu kaiken tasoisten golffarien keskuudessa ja Vantaan kouluista käy säännöllisesti ryhmiä liikuntatunneilla tutustumassa lajiin.

Muun muassa yllä mainituista syistä GP pyytää vuokra-ajan jatkamista alkuperäisen hakemuksen mukaisesti 2031 loppuun saakka.

GP on avoimesti ilmoittanut käyneensä neuvotteluja rangen liiketoiminnan myymisestä Golfrange Finland Oy:lle, joka muun muassa pyörittää nykyään Espoossa sijaitsevaa GoGolf Range Leppävaaraa. Tällöin myös maanvuokrasopimus on tarkoitus siirtää Golfrange Finland Oy:lle. Mikäli neuvottelut etenevät, on Golfrange Finland Oy:n tarkoituksena jatkaa rangen toimintaa aiemmalla tavalla, mutta myös kehittää toimintaa markkinoimalla.

### **Alueen rajaus**

Vuokra-ajan pidentämisestä neuvoteltaessa havaittiin, että sopimuksen mukainen vuokra-alue on ylitetty itälaidalla. Toisaalta Vantaan kaupunki on rakentanut Suokalliontie-nimistä katua pieneltä osin vuokra-alueelle sen länsilaidalla. Lisäksi kaupungilla on vireillä asemakaavan muutos 002073, jossa vuokra-alue pienentyisi pieneltä osin kaakkoiskulmastaan katuvarauksen johdosta. Näistä syistä johtuen vuokra-alueen rajauksen tarkistaminen on tarpeen.

### **Neuvoteltu uusi sopimus**

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut GP:n kanssa uuden maanvuokrasopimuksen, jolla on tarkoitus korvata kokonaisuudessaan voimassa oleva sopimus.

Kaupunkisuunnittelu ja kuntatekniikan keskuksen viheraluesuunnittelu totesivat golfrangen sopivan hyvin kaupunkikuvaan ja olevan toiminnaltaan alueelle sopivaa. Vuokra-alueen tarkistaminen pieneltä



osin lähivirkistysalueelle on hyväksyttävissä ja perusteltua mm. aluetta luonnollisesti rajaavan avo-ojan sijainnilla.

Liikuntapalvelut totesi golftoiminnan jatkumisen kohteessa olevan erittäin suotavaa.

Uuden sopimuksen merkittävimmät muutokset voimassa olevaan sopimukseen sekä merkittävimmät uudet ehdot ovat:

- Vuokra-aika on 1.11.2019-31.12.2031. Uudella sopimuksella sovitaan voimassa olevan sopimuksen päättyvän 31.10.2019.
- Vuokra-alue on yhteensä noin 7,13 hehtaarin suuruinen alue kiinteistöistä 92-425-2-4, 92-425-2-52 ja 92-425-2-54. Vuokra-alue on osoitettu karttaliitteessä.
- Vuokran määrä on 22 600 euroa vuodessa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä on perusteeltaan jatkoa aiempaan. Vuokra-alueen suurentuminen on otettu huomioon.
- Vuokralainen suorittaa kaupungille kertakaikkisena korvauksena vuokra-alueen tahattomasta ylityksestä 10 000 euroa. Korvauksen määrässä on huomioitu toisaalta alueen laskennallinen neliövuokra ja toisaalta kaupungin katurakentamisen ulottuminen vuokra-alueelle.
- Vuokralaisen osto-optio alueeseen poistetaan ja muutoinkin vuokrasopimus on päivitetty kaupungin tämänhetkisen sopimusmallin mukaiseksi.

## Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 22

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki tekee Golden Pro Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen yllä esitetyin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

### Käsittely:

Kiinteistöjohtajan esityksestä korjattiin kirjoitusvirhe (Viinikala) päätösesityksen otsikossa ja esittelyosiossa.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- maanvuokrasopimusluonnos
- karttaliite

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen/Pitkänen ja Lemponen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

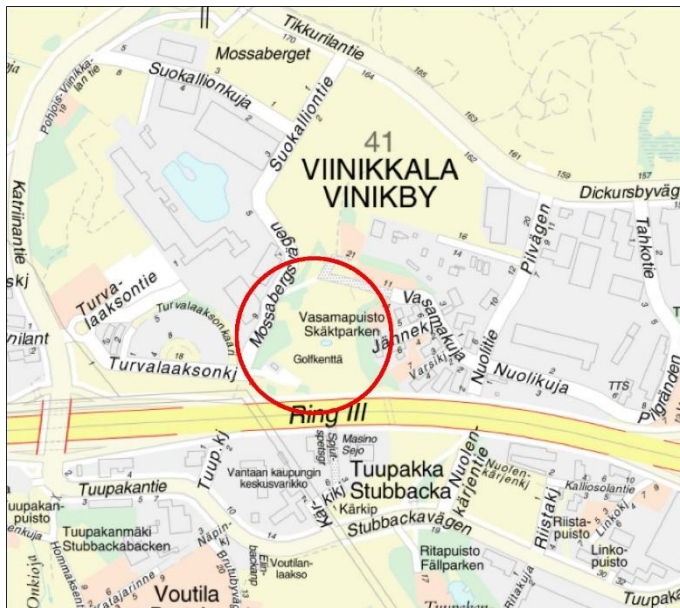
Lisätiedot:



---

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

# **VUOKRASOPIMUS / GOLDEN PRO OY**

**Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)**

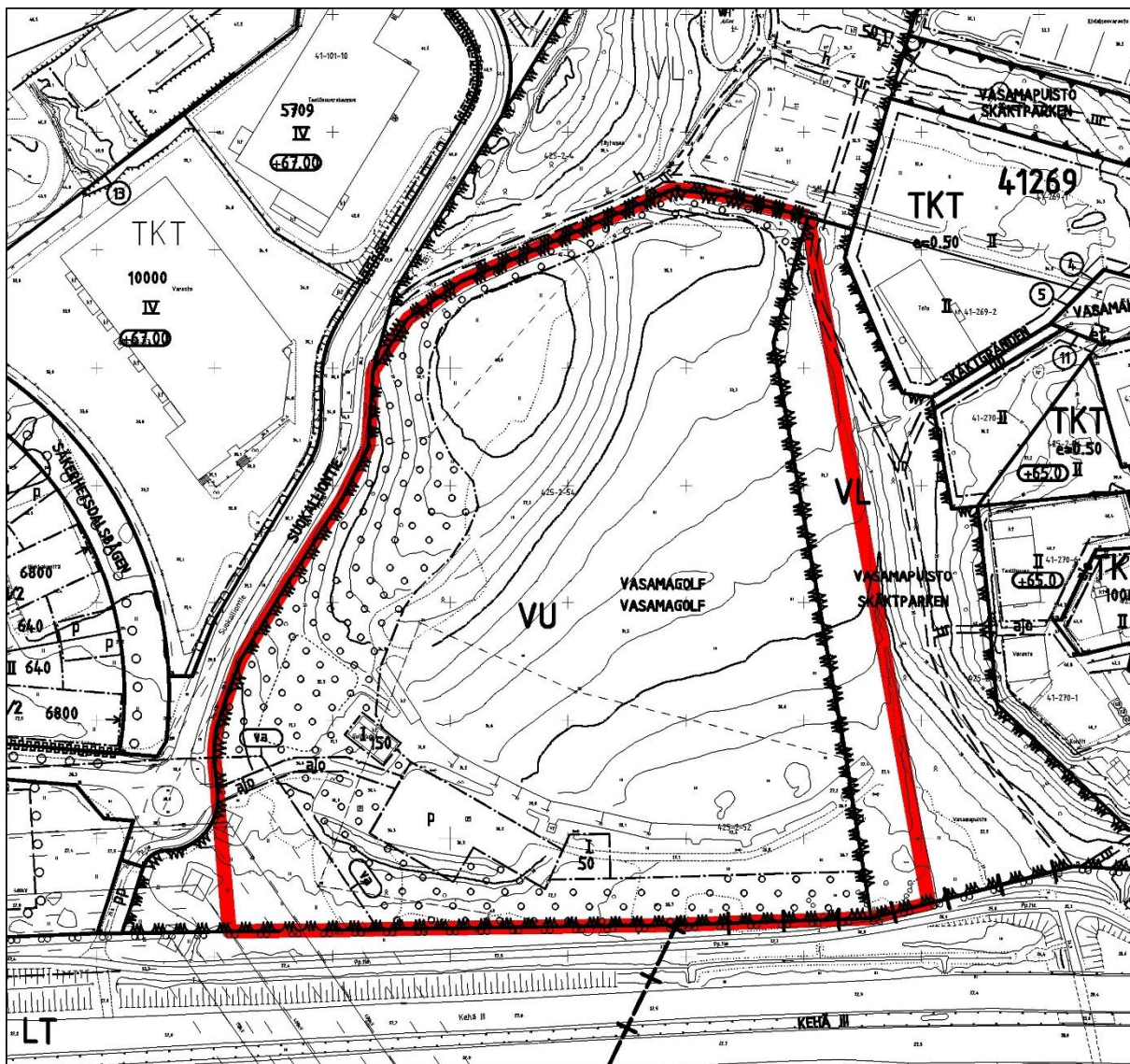
**Kylä: VOUTILA (425)**

**n. 7,13 ha:n suuruinen maa-alue**

**tiloista: 92-425-2-4**

**92-425-2-52**

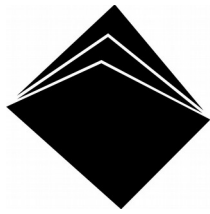
**92-425-2-54**



0 75 150m

1:3000





## MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätöksen [päättösnummero]. Tällä sopimuksella korvataan osapuolten välinen 8.3.2007 allekirjoitettu maanvuokrasopimus.

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

**Vuokralainen** Golden Pro Oy (y-tunnus: 0720075-0)  
Ruusumäentie 1 B, 00400 Helsinki  
(jäljempänä "Vuokralainen")  
  
(Jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet")

**Vuokrauksen kohde** Karttaliitteen osoittamat yhteensä noin 7,13 hehtaarin suuruiset maa-alueet Voutilan kylän tiloista RN:ot 92-425-2-4, 92-425-2-52 ja 92-425-2-54 (yhdessä jäljempänä "Vuokra-alue").

### Vuokra-alueen käyttötarkoitus

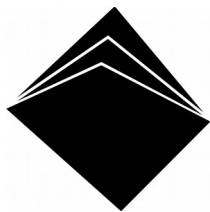
Alue vuokrataan golfrängen toimintaa varten.

#### 1. Vuokra-aika

- 1.1 11111111 Vuokra-aika on **1.11.2019-31.12.2031**.
- 1.2 Tällä maanvuokrasopimuksella korvataan Osapuolten välinen 8.3.2007 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Aikaisempi maanvuokrasopimus sovitaan päättyväksi 30.9.2019.

#### 2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on 22 600 euroa vuodessa.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- 2.4 Lisäksi Osapuolet ovat sopineet aiemman vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-alueen ylityksestä erillisen 10 000 euron suuruisen kertakorvauksen, joka kuitataan maksetuksi



---

tämän sopimuksen allekirjoituksin.

### 3. Vuokran maksu

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

### 4. Rakentaminen

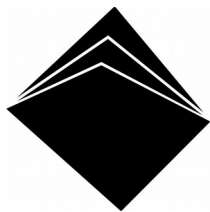
- 4.1 Vuokralainen saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan, myönnettyjen lupien sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

### 5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

### 6. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa



kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

- 6.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.
- 6.4 Uuden vuokralaisen tulee luovuttaa Kaupungille kohdassa 8.1 tarkoitettu vakuus ennen kuin Kaupunki vapauttaa Vuokralaisen vakuuden.

## 7. Vuokraoikeuden rekisteröinti

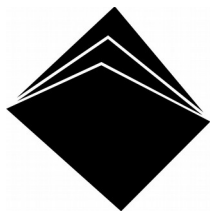
- 7.1 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

## 8. Vakuus

- 8.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 22 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 9.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

## 9. Vuokrasuhteen päättyminen

- 9.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 9.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 9.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.



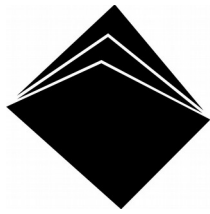
## 10. Sopimussakko

- 10.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 10.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

## 11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 11.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 11.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 11.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 11.5 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 11.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 11.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista,





on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

- 11.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla [xx. päivänä yvkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

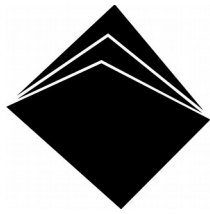
GOLDEN PRO OY

[allekirjoittajan nimi]  
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]  
[allekirjoittajan titteli]

## Liitteet:

Liite 1 Vuokra-alueen kartta



# Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS  
[VD/3051/10.00.02.04.00/2018]

---

**VALTAKIRJA** [tarkista onko päätöksessä jo valmiina valtuutus]

[Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta / muu päätöksentekaelin] valtuuttaa lakimies [juristin nimi] allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan maanvuokrasopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa Kiinteistön [kiinteistötunnus].

Vantaalla [12. päivänä kesäkuuta 2018]

---

[valtakirjan antajan nimi]  
[valtakirjan antajan titteli]



23 §

## **Koivuhaan tontin 68160/12 myyminen ja LPA -tontin 68160/14 määräosan luovuttaminen / TA-Asumisoikeus Oy / AK**

VD/5373/10.00.02.00/2016

AK/MH

**Esitetään Koivuhaan AK-tontin 68160/12 myymistä asumisoikeustuotantoon TA-Asumisoikeus Oy:lle 763 800 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 68160/14 määräosan 9/29 luovuttamista TA-Asumisoikeus Oy:lle.**

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 25** päätti asettaa neljä asuntotonttia tonttihakuun Simonkylästä, Myyrmäestä, Kaivokselasta ja Koivuhaasta. Tonttihaussa oleville tonteille on rakennettava valtion tukemaa asumisoikeusasumista. Tonttihakuun olivat kelpoisia osallistumaan asumisoikeustalojen rakennuttajat, joilla on referenssejä aiemmista asumisoikeuskohteista.

Koivuhaan tontin 68160/12 tontinsaajaksi arvottiin TA-Asumisoikeus Oy. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 19** päätti varata Koivuhaan tontin 68160/12 TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantoon 9.5.2019 saakka, jolloin tontti 68160/12 olisi rakentamiskelpoinen.

Tonttiin 68160/12 rajoittuvan Peltolantien rakennustyöt olivat kuitenkin myöhästyneet alkuperäisestä suunnitelmasta puolella vuodella eteenpäin, jonka takia **kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 25** jatkoi tontin 68160/12 varausajaa 31.12.2019 saakka.

**TA-Asumisoikeus Oy** on nyt käynnistämässä asumisoikeuskohdetta Koivuhaassa tontille 68160/12. TA-Asumisoikeus on suunnitellut tontille kaksi neljäkerroksista asuinkerrostaloa, kaksi autokatosta ja yhden polkupyöravaraston.

Tontti 68160/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1900 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 402€/k-m<sup>2</sup>, joten tontin 23151/6 kauppahinnaksi tulee 1900 k-m<sup>2</sup> x 402 €/k-m<sup>2</sup> = 763 800 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2019 saakka. Tontille on myönnetty rakennuslupa, eikä siinä ole myönnetty rakennusoikeuden ylitystä.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennuslupan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1900k-m<sup>2</sup>), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (402€/k-m<sup>2</sup>). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennuslupan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle 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 68160/12 autopaikat sijoittuvat omalle tontille ja LPA-tontille 68160/14. LPA-tontista luovutetaan määräosa 9/29 (autopaikkojen suhteessa). Määräosan hinta sisältyy AK-tontin hintaan.

Kaupunki perii tonttikaupan yhteydessä LPA-tontin 68160/14 esirakentamisesta aiheutuneet kulut 17730,73 euroa (alv 24 %), jotka kohdistuvat AK-tontin 68160/12 tulevalle omistajalle.



Tonttien 68160/4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ja 14 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 68160 tontteja palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, kulkuoikeuksien jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä TA Asumisoikeus Oy:n kanssa.

Ostaja on tietoinen tonteilla olevista johdoista.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 23**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) myydä TA-Asumisoikeus Oy:lle Koivuhaan korttelin 68160 tontti 12 asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi 763 800 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa TA-Asumisoikeus Oy:lle määräosa 9/29 LPA -tontista 68160/14
- c) periä LPA-tontin 68160/14 esirakentamisesta aiheutuneet kulut 17730,73 euroa TA-Asumisoikeus Oy:ltä tonttikaupan yhteydessä

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 68160/12 myynti ja määräosa 9/29 LPA -tontista 68160/14
- johtokartta tontista 68160/12 ja LPA -tontista 68160/14

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



## KOHTEEN SIJAINTI



**TON TIN MYyntI JA 9/29  
MÄÄRÄOSAN LUOVUTTAMINEN /  
TA-Asumisoikeus Oy**

**Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)**

**Kortteli: 68160**

**Myynti:**

**Tontti 12**

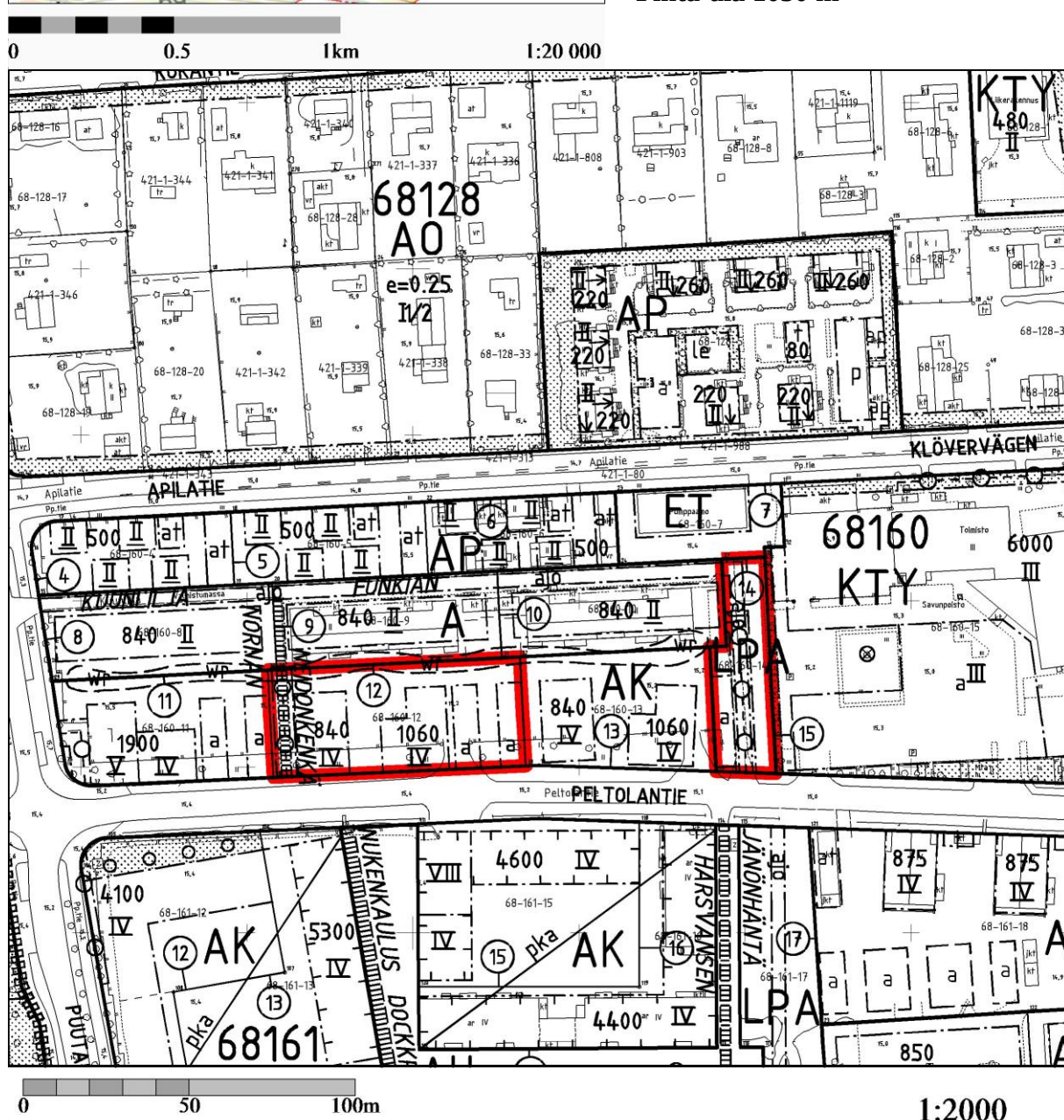
**Pinta-ala 2481 m<sup>2</sup>**

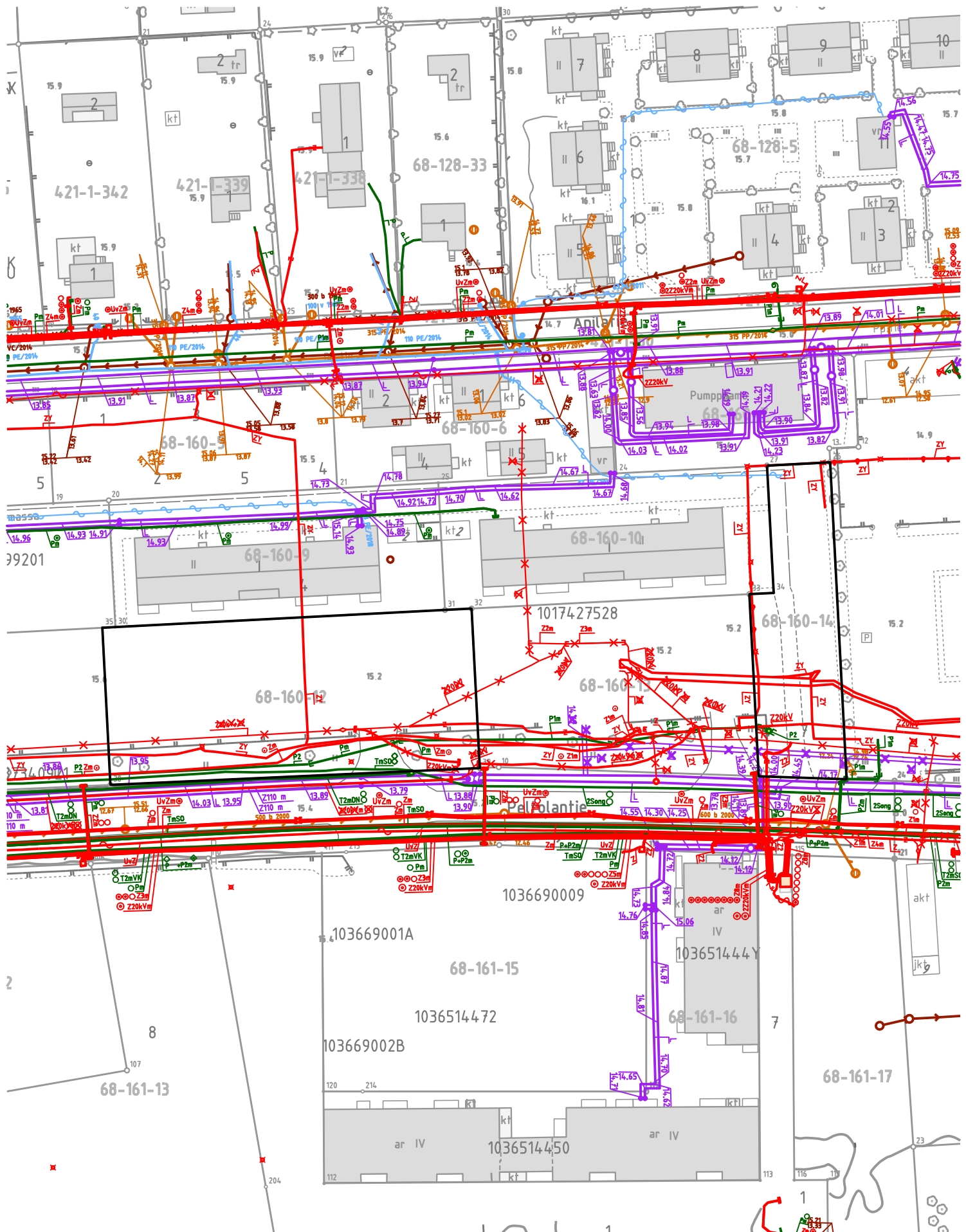
**Rakennusoikeus 1900 k-m<sup>2</sup>**

**Määräosan luovuttaminen (LPA):**

**Tontti 14**

**Pinta-ala 1030 m<sup>2</sup>**





Vantaan kaupunki

copyright

Kiinteistöt ja asuminen  
tulosteen laatija

20.9.2019

päiväys

## Johtokartta

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

0 20 100 m

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2019 / 23 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava



24 §

## **Leinelän tontin 70111/ 13 myyminen ja LPA-tontin 70111/12 määräosan luovuttaminen / Asunto Oy Vantaan Ilmatar / Skanska Talonrakennus Oy / AK**

VD/5052/10.00.02.00/2018

AK/MH

**Esitetään Leinelästä tontin 70111/13 myymistä Asunto Oy Vantaan ilmatar -nimiselle yhtiölle omistusasuntotuotantoon 1 923 210 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70111/12 määräosan 3740/6270 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Ilmattarelle.**

**Leinelän** korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016. Kaavamuutoksesta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen keväällä 2018. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa on kuulutettu voimaan 16.5.2018.

**Leinelän yhteistoimintasopimuksen** mukaan korttelin 70111 alkuperäiset viisi asuntotonttia oli jaettu siten, että kaikille sopimuskumppaneille tuli yksi tontti toteutettavaksi. Avaran luovuttua Leinelän tonteista riittää muutetun asemakaavan mukaisista neljästä tontista edelleen yksi jokaiselle toteuttajalle eli Skanskalle, Lemminkäiselle nykyisin YIT Talo Oy:lle, VVO:lle nykyisin Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiölle. Kaupunki on määrittänyt kaavamuutosalueen rahoitus- ja hallintamuodon. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin rahoitus- ja hallintamuotoa, tontti vapautuu kaupungille.

Asuntosäätiö on lupautunut toteuttaa kaavamuutosalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tämän johdosta kaupunki on antanut Asuntosäätiön valita ensimmäisenä tontin. Asuntosäätiö valitsi tontin 70111/9. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 toteuttajat on arvottu Leinelän yhteistyöryhmässä 29.11.2016.

Tontti 70111/9 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi. Tontti 70111/8 esitetään varattavaksi YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/13 esitetään varattavaksi Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/14 esitetään varattavaksi Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Vapaarahoitteiset omistusasuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan suoraan asunto-osakeyhtiöille eikä tonttirahastoille.

Tonttien varauksissa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että tonttien rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiöiden autopaikoille. Tämä ehto otetaan mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Tämä ehto otetaan myös mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Tontin ostajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

**Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m<sup>2</sup> perustuen



alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin varausehtoja, tontti vapautuu kaupungille.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 31**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
- b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi.
- c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
- d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosan** kunnallistekniikan rakennustöiden aloittaminen on viivästynyt, koska katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat pitää päivittää. Kunnallistekniikan viivästyminen aiheuttaa tonttien 70111/8 ja 9 rakentamisen aloittamiseen myöhästymisen. Tontit ovat rakentamiskelpoisia aikaisintaan vuonna 2020. Tämän takia esitetään tonttien 70111/8 ja 9 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti.

**Skanska** on hakenut tontin 70111/13 varausajan jatkamista vuodella eli 30.6.2020 asti, koska suunnittelu on ollut odotettua työläämpää. **Kojamo** on myös hakenut tontin 70111/14 varausajan jatkamista 31.1.2020 asti, koska hankkeen suunnittelu on vielä kesken ja hanke etenisi Skanskan hankkeen kanssa rinnakkain.

**Kiinteistöt ja asuminen** esittää, että Skanskalle varatun tontin 70111/13 ja Kojamolle varatun tontin 70111/14 varausaikaa jatketaan vuoden 2019 loppuun asti. Perusteluja pidemmille varausajoille ei ole.





**Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m<sup>2</sup> perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Hinnat voimassa 31.12.2020 saakka.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 25**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
- b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokraohteena toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
- c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.
- d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Skanska** on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasumiskohdetta Leinelässä tontille 70111/13. Skanska on suunnitellut tontille 70111/13 yhden neljäkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 70111/13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 740 k-m<sup>2</sup>. Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 31 k-m<sup>2</sup> (3740 k-m<sup>2</sup>+31 k-m<sup>2</sup>=3 771m<sup>2</sup>). Varauspäätöksessä todettiin, että tontti myydään käypään hintaan. Yksikköhinta on 510 €/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen tontin 70111/13 kauppahinnaksi tulee 3771 k-m<sup>2</sup> x 510 €/k-m<sup>2</sup> = 1 923 210 euroa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 740 k-m<sup>2</sup>), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (510 €/k-m<sup>2</sup>). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle 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.



Asemakaavan mukaiset autopaikat 34 kpl sijoittuvat korttelin tontille 12, joka toimii tonttien 70111/13 ja 14 yhteisenä pysäköintialueena. Asunto Oy Vantaan Ilmatar - nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 70111/13 määräosaa vastaava määräosa 3740/6270. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70111/13 hintaan.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiön autopaikoille. Skanskan toimittaman selvityksen mukaan kaikki autopaikat toteutetaan auton lämmityspistorasioilla, joiden sisäosa voidaan muuttaa latauspisteiksi. Johdotukset ja putkitukset toteutetaan siten, että ne soveltuvat sähköautojen lataukseen. Pääkeskus toteutetaan siten, että sulakekokoa voidaan kasvattaa tarvittaessa. Esitettyjen vaatimusten lisäksi 8 autopaikkaa toteutetaan latauspisteellä, hidas, Type 2 pistorasia.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Skanska esitteli mallia, jossa se myy autopaikat pysyvästi käyttöoikeutena hallintaoikeustodistuksella yhtiön asuinhuoneiston osakkaille. Hallintaoikeustodistus on vapaasti siirrettävissä muille yhtiön asuinhuoneistojen osakkaille ja se on siirrettävissä vapaasti myös sellaisen luovutuksen yhteydessä, jossa yhtiön ulkopuolinen taho ostaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Muutoin hallintaoikeustodistuksia ei voi siirtää yhtiön ulkopuolisille. Yhtiön asuinhuoneiston osakkaan luovuttaessa asuinhuoneiston osakkeet edelleen yhtiön ulkopuoliselle taholle tulee samassa yhteydessä luovuttaa myös autopaikkaan oikeuttava hallintaoikeustodistus, joko yhtiön asuinhuoneiston osakkaalle tai yhtiön ulkopuoliselle taholle, joka hankkii asuinhuoneiston osakkeet.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Skanska on suunnitellut 67 asuntoa, joista 17 asuntoa on yksiöitä (25 %), kaksioita on 23 asuntoa (34 %), kolmioita on 20 asuntoa (30 %) ja neliöitä on 7 asuntoa (10 %).

**Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan** mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 24**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

#### **Päätetään**

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Ilmatar -nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70111 tontti 13 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 923 210 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Ilmatar -nimiselle yhtiölle määräosa 3740/6270 Koivukylän korttelin 70111 tontista 12

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.1.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



**Liitteet:**

- kartta tontista 70111/13 myynti ja määräosa 3740/6270 tontista 70111/12
- johtokartta tontista 70111/13 ja LPA-tontista 70111/12

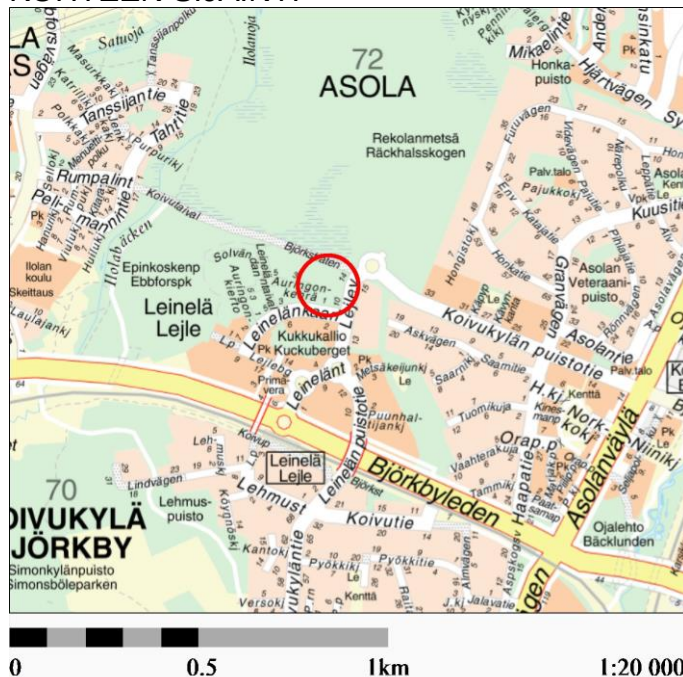
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

**Lisätiedot:**

Asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

## KOHTEEN SIJAINTI



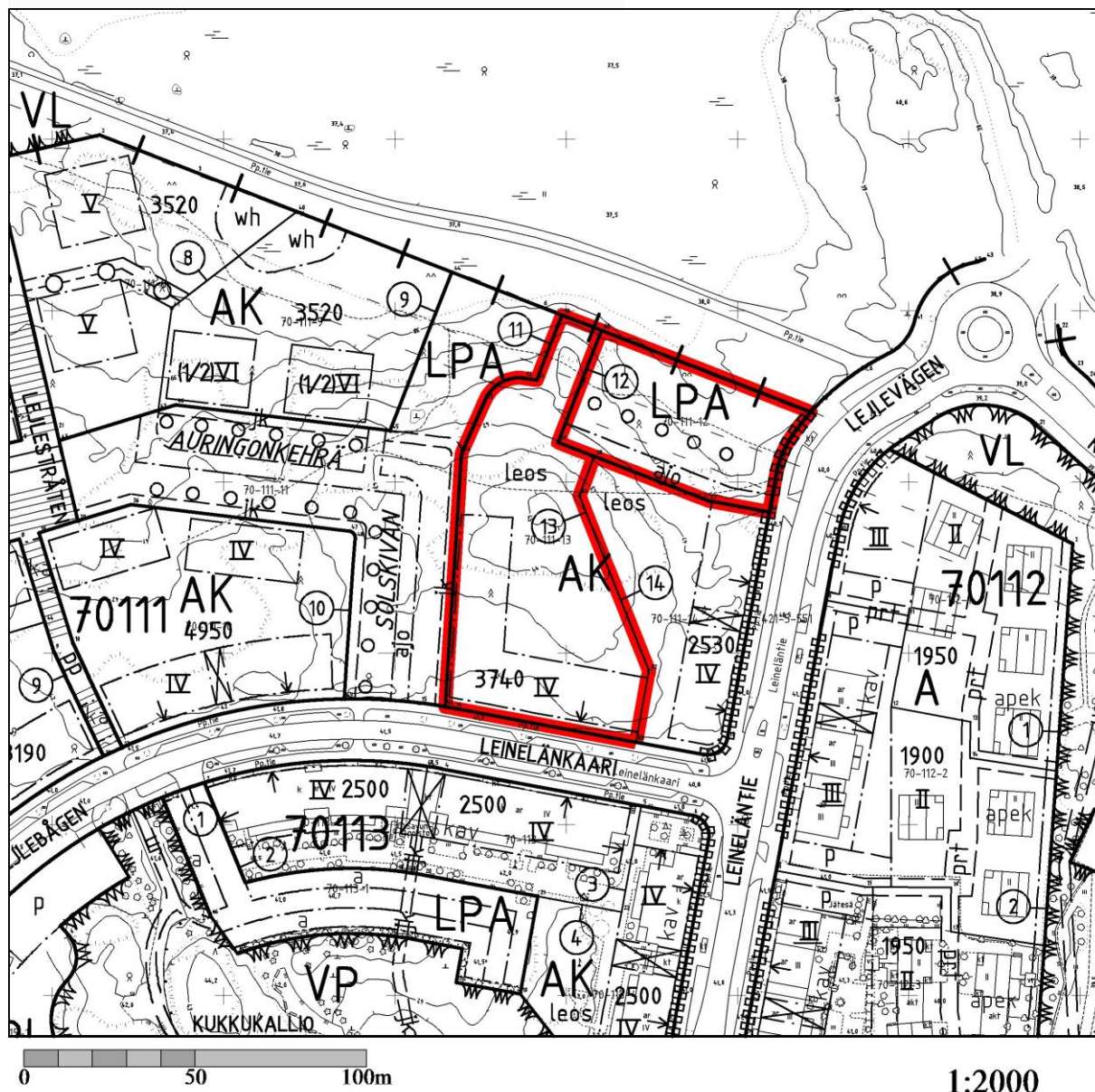
**TONTIN MYYNTI JA 3740/6270  
MÄÄRÄOSAN LUOVUTTAMINEN /**  
Asunto Oy Vantaan Ilmatar /  
Skanska Talonrakennus Oy

**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

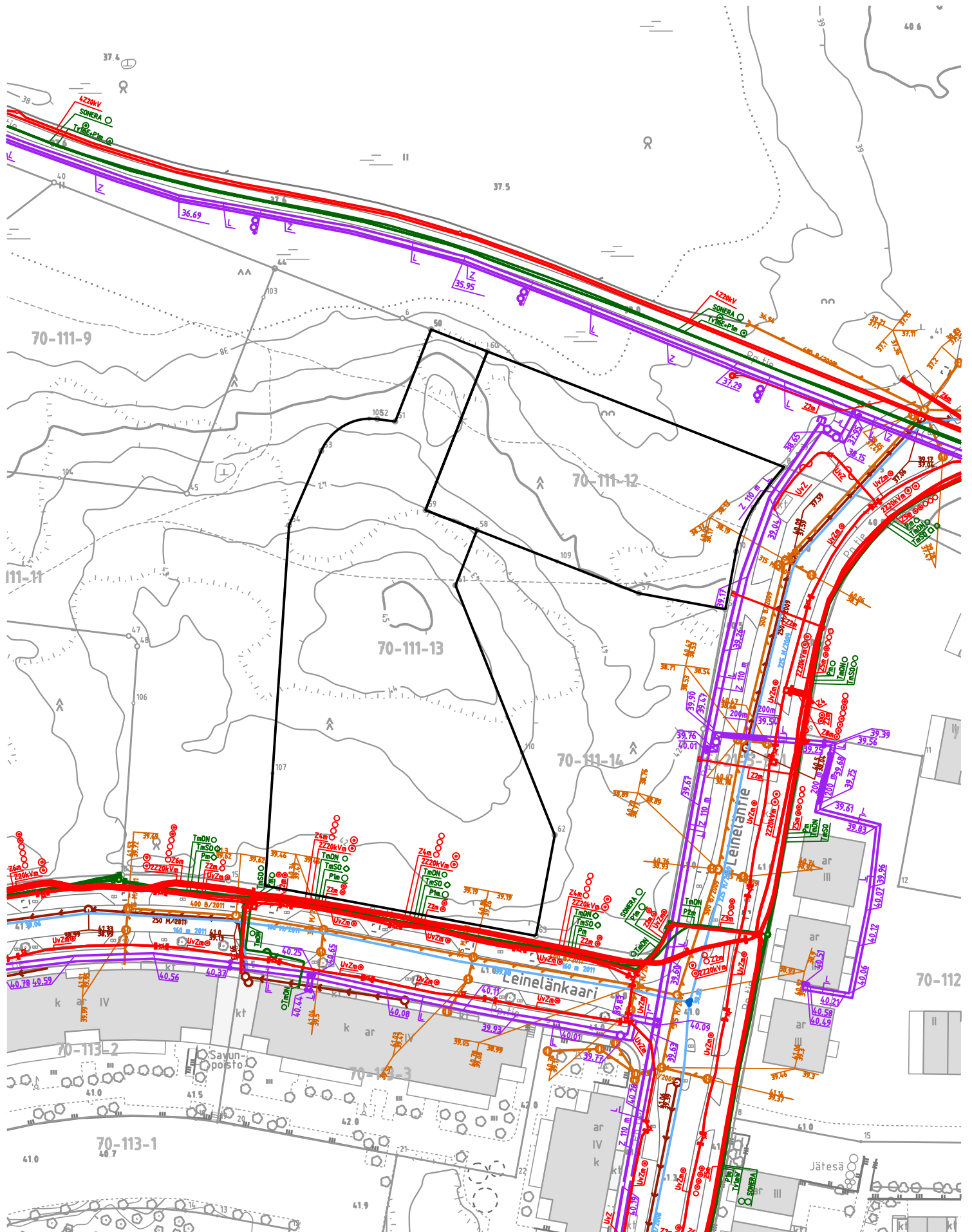
**Kortteli: 70110**

**Myynti:**  
**Tontti 13**  
**Pinta-ala 4563 m<sup>2</sup>**  
**Rakennusoikeus 3740 k-m<sup>2</sup>**

**Määräosan luovuttaminen (LPA):**  
**Tontti 12**  
**Pinta-ala 2191 m<sup>2</sup>**







Vantaan kaupunki

copyright

Kiinteistöt ja asuminen  
tulosteen laatija

20.9.2019

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 30.09.2019 / 24 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava



## Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
  - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
  - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
  - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.



---

**Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:**

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi)

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



## Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

### Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

### Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15





---

## Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.**  
(Kuntalaki 136 §)

**3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.**  
(Hankintalaki 135 §)



## Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

### I Hankintaoikaisuohje

#### Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

#### Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

#### Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

#### Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

## Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

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

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

## Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: 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 hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

## II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

### Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

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

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

### Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.



## **Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu**

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

## **Sähköinen tiedoksianto**

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

## **Tiedoksianto kirjeitse**

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

## **Tiedoksianto saantitodistuksella**

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

## **Muutoksenhaku aika**

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

## **Muutoksenhaku aika suora hankinnassa**

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

## **Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus**





Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

## Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

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

## Valituksen sisältö

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

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

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

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

## Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

## Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle



Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

## **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

## **Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot**

Markkinaoikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki  
puh. 029 56 43300  
fax 029 56 43314  
markkinaoikeus(at)oikeus.fi  
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



## Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenenä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

### Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

### Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



## Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös

- 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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

### Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

### Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>





---

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

\_\_\_\_\_ KUUN \_\_\_\_\_ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIEToon.