

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.12.2019

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2020 / HP	10
- Käyttösuunnitelma vuodelle 2020, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta (II)	13
7 § Investointimäärärahan muutosesitys kiinteän omaisuuden hankeryhmässä / HP	45
8 § Virkasuhteisen vakanssin 600081, maankäyttötekniikka, kelpoisuusehdon muuttaminen/ HP	47
9 § Virkasuhteisen vakanssin 000222, erityisasumisen asiantuntija, nimikkeen muuttaminen /HP	48
10 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP	49
11 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP	50
12 § Asemakaava 521100 sekä tonttijako, 52 Veromies / Kiitoradankuja/TLA	51
- 521100 asemakaavaselostus 9.12.2019, Kiitoradankuja, 52 Veromies	55
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019 / 521100, Kiitoradankuja	91
13 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet / TLA	98
- 931100 Asemakaavaselostus 9.12.2019, Vaaralanlammet	101
- 931100 Tekninen selvitys 29.06.2018 / Vaaralanlammet	142
14 § Asemakaavamuutos 002390 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto, Tammistontie 2 / TLA	160
- 002390 asemakaavamuutosselostus 9.12.2019, Tammistontie 2, 50 Tammisto	164
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019, 002390, Tammistontie 2	202
15 § Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069 / 97 Kuninkaanmäki / TLA	205
- Poikkeamispäätös LP-092-2019-04869 31.10.2019 § 1069/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069/Hokkanen Vesa ja Selonen Birgitta	207
- Asemapiirros LP-092-2019-04869 31.10.2019 § 1069/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069/ 97 KUNINKAANMÄKI	210
- Ote asemakaavasta / Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069/ 97 KUNINKAANMÄKI	211
- Kaavamääräykset / Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069/ 97 KUNINKAANMÄKI	212
- Oikaisuvaatimus 11.11.2019/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069/ 97 KUNINKAANMÄKI	215
16 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 22 Keimola, 23 Kivistö, 24 Lapinkylä, 26 Petikko, 30 Vestra, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 40 Ylästö, 52 Veromies, 65 Simonkylä, 74 Havukoski, 92 Ojanko, 96 Itä-Hakkila/ TLA	216
- Selityslite 9.12.2019/ Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 22 Keimola, 23 Kivistö, 24	

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.12.2019

Lapinkylä, 26 Petikko, 30 Vestra, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 40 Ylästö, 52 Veromies, 65 Simonkylä, 74 Havukoski, 92 Ojanko, 96 Itä-Hakkila	219
17 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto / AK	235
- Liite - 2019-05-28 Ilmoitus esisopimuksen jatkamisesta - HOKE ja Kesko_Henkilötiedot peitetty	237
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus nro 230800 kiinteistöjen kaupasta/Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa yhteisesti_henkilötiedot peitetty	239
- Ote: Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 32 Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto	254
18 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / AK	261
- Liite 20190603 Tilannetietoa NCC-Skanska 3.6.2019_Henkilötiedot peitetty	264
- Liite 20191028 Tilannetietoa NCC-Skanska 28.10.2019_Henkilötiedot peitetty	265
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus nro 230800 kiinteistöjen kaupasta/NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti	266
- Ote: Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 33 Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy	280
19 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarauksen päättymisen / AK	287
- Kartta suunnitteluvarausalueesta	290
20 § Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK	291
- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko	294
21 § Suostumuksen antaminen määräalan luovuttamiseen rakentamattomana Tikkurilassa korttelissa 61209 / Peab Oy / AK	295
- Liite 1 Kartta määräalasta ja luovutuksen kohde / Peab Oy	297
- Liite 2 Hakemus: Suostumuksen antaminen määräalan luovuttamiseen rakentamattomana Tikkurilassa korttelissa 61209 / Peab Oy	298
- Kiinteistökaupan esisopimus / Peab Oy	299
- Kiinteistökaupan kauppakirjaluonnos / Peab Oy	307
22 § Suunnittelupalveluiden hankinta Osio J - Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta /AK	320
- Vertailutaulukko Osio J_Suunnittelupalveluiden hankinta	324
23 § Suunnittelupalveluiden hankinta Osio T - Haitta-aine selvitykset /AK	325
- Vertailutaulukko Osio T_Suunnittelupalveluiden hankinta	328
24 § Myyrmäen keskustan korttelin 15403 varausaikojen jatkaminen / Lumo Kodit Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr ja Asoasunnot Uusimaa Oy / AK	329
- Myyrmäen keskusta tonttivarausten jatkaminen korttelissa 15403_Hävitetty	331
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017	332
25 § Myyrmäen keskustan korttelin 15406 tontin 3 varausajan jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / AK	333
- 2019-11-29 Hartela Etelä-Suomi Oy - Tonttivarausten jatkaminen korttelissa 15406/Myyrmäki - henkilötiedot peitetty	335
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017	336

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 09.12.2019

26 § Leinelän tontin 70111/ 14 myyminen ja LPA-tontin 70111/12 määräosan luovuttaminen / Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10 / Kojamo / AK	337
- kartta tontista 70111/14 myynti ja määräosa 2530/6270 tontista 70111/12	343
27 § Tontin 95167/4 myyminen Rajakylästä As Oy Vantaan Sompalle / EAI Residential I Ky / AK	344
- Kartta tontista 95167/4 - myynti	349
28 § Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta / Myllymäen korttelin 25100 tontti 4 / Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 / AK	350
- Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta sekä liite1: kiinteistön kauppakirjaluonnos	353
- Liite 2 Kiinteistön kartta	364
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	365
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	367
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	368
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	369
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	374
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	375



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 9.12.2019 klo 17.00-18.49
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	-	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§:t 1-16, 19-28)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x (§:t 1-12, 14-28)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, puheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	-	Liinakoski Eija	x (§:t 1-20, 22-28)
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	-	Spets Jouni	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Pääрни Reijo	
Räsänen Minna	x (§:t 1-7, klo 17.00-17.52)	Pokkinen Terhi	x (§:t 11-28, klo 17.53-18.49)
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (§:t 3-28, klo 17.10-18.49)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (§:t 1-19, 21-28)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (§:t 3-28, klo 17.06-18.49)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (§:t 1-16, 19-20, klo 17.00-18.28)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x (§:t 1-20, klo 17.00-18.29)		
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x		
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x		
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x		
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x		
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija,	x		



pöytäkirjanpitäjä		
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	klo 17.00-17.29	
Löytönen Linnea, asemakaavasuunnittelija	klo 17.00-17.29	
Laine Ilkka, asemakaavapäällikkö	klo 17.00-17.32	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Piia Kurki

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 12.12.2019 klo 11.00 mennessä

Paula Lehmuskallio

Antti Lind

Pykälä 15 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 13.12.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Paula Lehmuskallio (varalla Mikko Merelä ja Maija Vanhanen) ja Sveta Silvennoinen-Hiisku (varalla Antti Lind ja Chau Nguyen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.12.2019 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Paula Lehmuskallio ja Antti Lind, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.12.2019 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Selostettiin seuraavat asiat:

Asia 13 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 931100, Vaaralanlammet / asemakaavasuunnittelija Linnea Löytönen

Asia 4 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Asia 6 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2020 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

28.11.2019

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002428	Viertolankuja 4	30.10.2019	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/147807_kaupsu_002428_oas_30102019.pdf
232800	Kvartsikulma	11.11.2019	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/148021_kaupsu_232800_oas_11112019.pdf
002424	Hiirakkokuja	11.11.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/148045_kaupsu_002424_oas_12112019.pdf
002431	Kivistön tapahtuma-areena	28.11.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/148405_kaupsu_002431_oas_28112019.pdf



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

18.11.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 92/2019 Talous- ja hallintojohtajan sijaisten määrääminen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla
- § 93/2019 Aviapolis-aluemarkkinointi, markkinointisuunnitelma 2019
- § 94/2019 Asumisen uudet tuulet Aviapoliksessa -selvitys, konsultin valinta

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Henry Westlin

- § 96/2019 Suunnittelupalveluiden hankinta Osio I - Geotekninen suunnittelu
- § 97/2019 Suunnittelupalveluiden hankinta Osio K - Pohjatutkimukset
- § 98/2019 Suunnittelupalveluiden hankinta Osio X - Kiinteistötaloudelliset- ja -markkinatarkastelut
- § 99/2019 Suunnittelupalveluiden hankinta Osio Y - Kiinteistömyynnin ja kilpailutusten konsultointi
- § 100/2019 Suunnittelupalveluiden hankinta Osio U - Kaavoitusta palvelevat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit
- § 104/2019 Suunnittelupalveluiden hankinta Osio R - Tärinä- ja runkomeluselvitykset
- § 105/2019 Osallistuminen puurakenteisen pysäköintilaitoksen kehittäminen-hankkeeseen/aiesopimuksen hyväksyminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 59/2019 Maanvuokramaksujen peräyttäminen Vantaan Golfpuisto Oy:n konkurssipesään
- § 60/2019 Option käyttö/ Satelliittimittauslaitteiden sijaintitarkkuutta parantavan korjausviestipalvelun hankinta

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander

- § 14/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / Määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy M2 -kodit

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 57/2019 Teollisuustontin (TKT) myyminen Vaaralasta / Oy Makunuotta Ab

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 12/2019 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / M2-Kodit, Laajaniitynkuja 5

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 12/2019 Osallistuminen Uudistava lisärakentaminen -hankkeeseen

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2020 / HP

VD/9169/02.01.00.00/2019

HP/JH

Käyttösuunnitelman tarkoitus

Kaupunkiympäristön toimiala laatii käyttösuunnitelman lautakuntien päätöksenteon perusteeksi. Käyttösuunnitelman tavoitteena on toimeenpanna ja saavuttaa kaupunginvaltuuston päättämät strategiset ja sitovat tavoitteet. Lautakuntien tehtäväalueittain hyväksymät käyttösuunnitelmat annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Käyttösuunnitelmassa esitetään toimialan talousarvio ja määrärahojen suunniteltu käyttö tehtäväalueittain, tulosalueittain ja yksiköittäin talousarviossa määrätyin rajauksin. Käyttösuunnitelman avulla seurataan toimialan talousarvion toteutumista ja määrärahojen käyttöä. Käyttösuunnitelma vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarviota.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2019 talousarvion vuodelle 2020, taloussuunnitelman vuosille 2021 – 2023 ja talousarvion sitovat tavoitteet vuodelle 2020. Vuoden 2020 sitovat tavoitteet valmisteltiin huomioiden vuosien 2018 – 2021 valtuustokauden strategia. Valtuustokauden strategia hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 11.12.2017.

Kaupunkiympäristön toimiala on kirjannut toimialaa koskevat sitovat tavoitteet sekä muut toiminnan keskeiset tavoitteet vuoden 2020 tulokortilleen. Toimialan tulokortin sitovat tavoitteet perustuvat lautakuntien tekemiin linjauksiin ja kaupunginvaltuuston päättämiin muutoksiin. Toimialan ja tulosalueiden lopulliset tulokortit annetaan kaupunginvaltuustolle tiedoksi. Lautakuntien alaisten tulosalueiden tulokortit vuodelle 2020 käsitellään ja hyväksytään lautakunnissa.

Kaupunkiympäristön toimialan talousarvio muuttui 11.11.2019 pidetyssä kaupunginvaltuuston kokouksessa. Teknisen lautakunnan alaisessa toiminnassa tilakeskuksen toimintakuluihin lisätiin 120 tuhatta euroa kahden sisäilma-asiantuntijan palkkaamiseksi.

Talousarvion 2020 toimeenpano

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2019 pidetyssä kokouksessa talousarvion vuodelle 2020. Käyttösuunnitelma vuodelle 2020 vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarvioesitystä.

Käyttösuunnitelman 2020 määrärahojen sitovuustasot kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisessa toiminnassa:

Talousarviokohta 14 0 Kaupunkisuunnittelulautakunta bruttoyksiköt yhteensä:

Kaupunkisuunnittelulautakunta, Yhteiset palvelut, Kiinteistöt ja asuminen (osana kiinteistöt ja tilat -palvelualueetta), Kaupunkisuunnittelu (osana kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueetta)

Sitovuus: Tulot ja menot

Talousarviokohta 14 75:

Rakennusvalvonta (osana kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueetta)

Sitovuus: Toimintakate



Irtain omaisuus

Lautakuntien alaisen toiminnan irtaimen omaisuuden määrärahat on hyväksytty talousarviossa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan määrärahat ovat 129 tuhatta euroa.

Kiinteä omaisuus

Lautakuntien alaisen toiminnan kiinteän omaisuuden määrärahat on hyväksytty talousarviossa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan toimintakulut ovat 10 miljoonaa euroa.

Uusi Vantaa

Käyttösuunnitelmassa ei ole huomioitu Uusi Vantaa – organisaatiomuutokseen liittyviä henkilöstösiirtoja. Henkilöstösiirrot vaikuttavat talousarvion sitovuustasoihin, joten henkilöstösiirrot käsitellään määrärahamuutoksina kaupunginvaltuustossa keväällä 2020.

Raportointi

Toimiala raportoi lautakunnille talousarvion ja strategisten tavoitteiden toteuttamisesta vuosikolmanneksittain. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle katsaus talousarvion toteutumisesta taloussuunnittelun ohjeiden mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulauta 9.12.2019 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalouden käyttösuunnitelma vuodelle 2020.
- hyväksyä vuoden 2020 tulokortit kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.
- hyväksyä irtaimen omaisuuden hankintamäärärahat vuodelle 2020 kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.
- hyväksyä kiinteän omaisuuden määrärahat vuodelle 2020.
- hyväksyä Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahaston vuoden 2020 investointi- ja käyttösuunnitelma.

Käsittely:

Merkittiin, että lisättiin teknisenä korjauksena liitteen sivulle 16 kohta ”**Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen:** Rakennusvalvonnan osaamista vahvistetaan. Uudistuva lainsäädäntö vaatii jatkuvaa, laaja-alaista koulutusta. Toiminnan siirtyminen sähköiseksi asettaa työn tekemiselle uusia vaatimuksia ja mahdollisuuksia.”

Lisäksi teknisenä korjauksena korjattiin liitteen sivulla 5 asukaspuistojen selvittämistä koskevassa kohdassa kirjoitusvirhe ”asukkaisen” muotoon ”*asukkaiden*” sekä täydennettiin sivulle 6 kohtaan Työskentely digitalisoitu ”*Kiha-kiinteistönhallintajärjestelmä*”.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:

Käyttösuunnitelma vuodelle 2020, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta (II)



Täytäntöönpano: taloussuunnittelu, Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

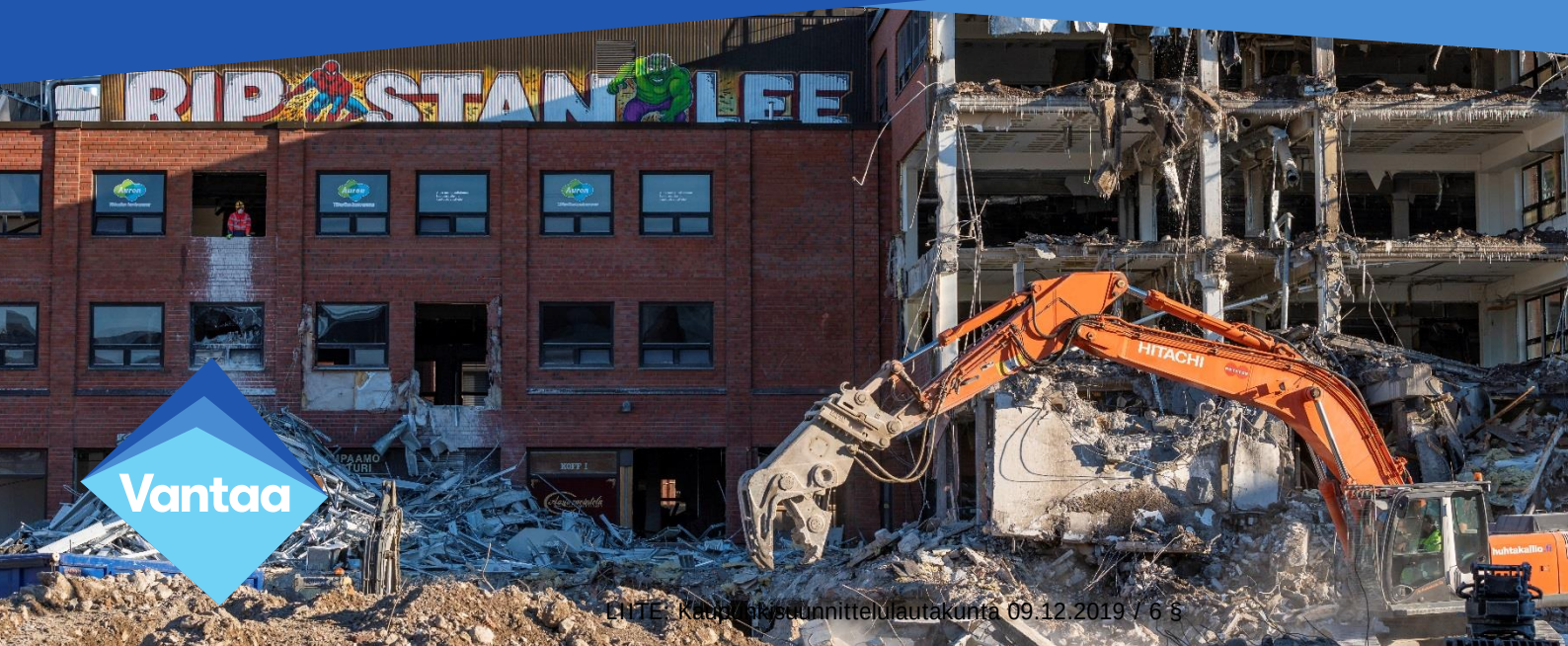
Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 826 8687
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KÄYTTÖSUUNNITELMA 2020

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta

9.12.2019



Sisältö

14 Kaupunkiympäristö.....	3
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	3
Toimialan keskeiset tavoitteet	4
14 1 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä	7
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	7
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	8
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	8
14 20 Yhteiset palvelut	9
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	9
Keskeiset tavoitteet	9
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	9
14 30 Kiinteistöt ja asuminen.....	10
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	10
Keskeiset tavoitteet	11
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	11
Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut	12
14 40 Kaupunkisuunnittelu	13
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	13
Keskeiset tavoitteet	14
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2020	15
Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut	15
14 75 Rakennusvalvonta	16
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	16
Keskeiset tavoitteet	16
Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut	16
INVESTOINNIT	17
94 Irtain omaisuus	17
95 Kiinteä omaisuus.....	18
MARJA-VANTAA JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO	19
Rahaston investoinnit	19
Rahaston pääomittamien	19

LIITTEET:

Liite 1: Toimialan sitovat tavoitteet 2020

Liite 2: Toimialan tulokortti 2020 tiivistelmä

Liite 3: Toimialan tavoitteet 2020

Liite 4: Yhteisten palvelut tulokortin 2020 tiivistelmä

Liite 5: Kaupunkirakenne ja ympäristö tulokortin 2020 tiivistelmä

Liite 6: Kiinteistöt ja tilat tulokortin 2020 tiivistelmä

14 Kaupunkiympäristö

Käyttösuunnitelma (1.000 €), HSY mukana	TP 2018	KS 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
MYYNTITUOTOT	19 196	24 998	24 046	-952	-3,81 %
MAKSUTUOTOT	31 486	20 299	21 214	915	4,51 %
TUET JA AVUSTUKSET	411	349	50	-299	-85,69 %
MUUT TOIMINTATUOTOT	221 932	233 185	240 877	7 692	3,30 %
TOIMINTATUOTOT	273 025	278 831	286 187	7 356	2,64 %
HENKILÖSTÖKULUT	-30 071	-32 639	-34 730	-2 092	6,41 %
PALVELUJEN OSTOT	-86 750	-97 535	-101 741	-4 206	4,31 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-21 715	-23 740	-23 331	409	-1,72 %
AVUSTUKSET	-70	-84	-104	-20	23,81 %
MUUT TOIMINTAKULUT	-71 464	-80 516	-86 934	-6 417	7,97 %
TOIMINTAKULUT	-210 069	-234 515	-246 840	-12 325	5,26 %
TOIMINTAKATE	62 956	44 316	39 347	-4 969	-11,21 %

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja sen rakennuslupajaostolle, tekniselle lautakunnalle sekä ympäristölautakunnalle kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta,
- kestävän kaupunkikehityksen edistämisestä,
- kaavoituksesta ja maankäytön suunnittelusta, sekä rakennusvalvonnasta,
- julkisen kaupunkitilan suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta,
- liikennesuunnittelusta ja pysäköinninvalvonnasta,
- ympäristönsuojelusta ja ympäristöterveydenhuollosta,
- kiinteän omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta,
- kaupungin toimitiloista,
- sisäilma-asioiden neuvottelukunnalle sekä alueellisille toimikunnille kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta.

Kaupunkiympäristön toimialaan kuuluvat katujen ja puistojen, kaupunkirakenteen ja ympäristön sekä kiinteistöjen ja tilojen palvelualueet. Lisäksi toimialalla on yhteiset palvelut, joka vastaa keskitetysti toimialan vastuulla olevista talous- ja hallintopalveluista ja muista tukipalveluista. Lisäksi yhteiset palvelut yhdessä projektijohtajien kanssa vastaavat kaupunkiympäristön tulevaisuushankkeista, kestävän kaupunkikehityksen edistämisestä ja kuntalaisten vuorovaikutusmahdollisuuksista toimialallaan.

Taloussuunnitelmakauden keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksia ovat:

- Vantaan ratikka
- Hiilineutraali Vantaa 2030
- Aviapoliksen ja muiden työpaikka-alueiden vetovoima
- Keskustojen voimakas rakentaminen
- Kasvaneet MAL-asuntotuotantotavoitteet
- Myönteisen erityiskohtelun ohjelma
- Uusi Vantaa organisaatiomuutos

Uudet tavat toimia ja digitalisaatio:

- Tikkurilan toimitilahankkeen eteneminen kilpailutusvaiheeseen ja rakentamisen aloittaminen.
- MATTI-järjestelmän ja muiden digitaalisten järjestelmien käyttöönotto ja kehittäminen.
- Osaamisen varmistaminen muutoksessa.

Toimialan keskeiset tavoitteet

Toimialan tulokortti on laadittu edistämään valtuustokauden strategian 2018–2021 mukaisia päämääriä. Tulokortti tukee strategiaa erityisesti talouden vahvistamisella ja kaupunkirakenteen tiivistämisellä lähiluontoa vaalien.

Toimialan tavoitteiden toteutumisen suurin riski on yleinen taloudellinen kehitys ja sen mahdolliset seurannaisvaikutukset rakennusallalle. Tämä vaikuttaa laajasti toimintaan ja erityisesti suuriin maanmyyntitavoitteisiin ja sitä kautta myös mm. asuntotuotantoon.

Toimialan keskeiset valtuustotason sitovat tavoitteet ovat seuraavat:

- Vantaan ratikan yksityiskohtainen suunnittelu alkaa.
- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 milj. euroa.
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.
- Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030.
- Ekologiset viheryhteydet säilyvät.
- Joukkoliikenteen käyttö kasvaa.
- Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa.
- Asuntokaavoitus kohdistuu asemanseuduille ja joukkoliikenteen runkoväylien varteen.

Toimialan tulokortilla tavoite on muodossa: Asuntokaavoitus painottuu.

- MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu.
- Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät.
- Sisäilmatilanne paranee kouluissa ja päiväkodeissa.
Tavoite on toimialan tulokortilla muodossa: Sisäilma paranee kouluissa, päiväkodeissa ja muissa kaupungin tiloissa.
- Tikkurilan toimitalohanke etenee.

- Myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa toteutetaan.
- Kaavoitetaan riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyville sijainneille

Lisäksi toimialan tulokortilta löytyy seuraavat tavoitteet:

- Tilojen ja infran korjausvelka ei kasva.
- Elinvoimaohjelman maankäytön tavoitteet toteutuvat.
- Kaupunkikeskukset kehittyvät tasapuolisesti.
- Henkilöstölle ja kuntalaisille suunnatuilla mobiilipalveluilla laajennetaan palveluiden saavutettavuutta ja helppoutta sekä laajennetaan nykyistä palvelutarjontaa digitaaliseen muotoon.
- MATTI ja avoimet työtilat luovat yhteisen työskentely-ympäristön.
- Resurssiviisauden toimenpiteet toteutuvat.
- Puurakentamisen osuutta lisätään.
- Pysäköintiä sujuvoitetaan kokeilemalla uusia vaihtoehtoja ja vaikutuksia seurataan.
- Asemien seudulla hyvien palvelujen äärellä suositaan korkeaa rakentamista.
- Selvitetään mahdollisuudet suunnitella kullekin suuralueelle yhdessä asukkaiden kanssa monipuoliset asukaspuistot.
- Kaavahankkeissa edellytetään monipuolista viherrakentamista ja testataan viherkerrointyökalua.

Uuden MAL-sopimuksen on tarkoitus astua voimaan vuoden 2020 alusta. Sopimus pohjautuu MAL2019-suunnitelmaan. Suunnitelmassa linjataan pääkaupunkiseudun kuntien liikenteen, maankäytön ja asuntotuotannon kehittämisestä. Valmisteluasiakirjoissa Vantaan asuntotuotantotavoitteeksi vuosina 2020-2023 on asetettu yli 10 000 asuntoa ja lähes miljoona asumisen kerrosneliömetriä.

Vantaan ratikkaa koskeva yleissuunnitelma ja esitys ratikan toteutustavoista valmistuu vuonna 2019. Kaupunginvaltuusto päättää hankkeen suunnittelun jatkosta vuoden 2019 lopussa. Jotta vuonna 2020 päästäisiin käynnistämään yksityiskohtainen suunnittelu ja tarvittavat rekrytoinnit, on valtuustolle yleissuunnitelman esittelyn yhteydessä esiteltävä suunnitelmat ratikan rahoituksesta ja toteutusmallista sekä maankäyttöpotentiaalin kasvusta reitin varrella. Lisäksi on esiteltävä vertailu vaihtoehtoiseen toteutustapaan, jossa yhteyttä liikennöitäisiin ratikkamaisella kaksinivelisellä superbussilla. Lisäksi suunnittelun eteneminen edellyttää, että Vantaan ratikka sisällytetään MAL2020-sopimukseen valtion kanssa. Tavoitteena on aloittaa ratikan rakentaminen vuonna 2024. Vantaan ratikka tukee Vantaan hiilineutraaliustavoitetta vuonna 2030.



Havainnekuva Tikkurila 2030

Toimialan Uusi Vantaa -valmistelussa on luotu tavoitteet, joita esitetään toimialan kärkihankkeiksi. Kaupunkiympäristön kärkihankkeita ovat:

Hiilineutraali Vantaa.

- Rakentaminen A-energialuokkaan.
- Purku- ja kierrätysmateriaalit sekä maamassat otetaan kaupungissa uusiokäyttöön.
- Hiilinielujen lisääminen.

MAL-sopimukset ohjaavat ja tukevat Helsingin seudun kehitystä.

- Vantaan ratikan rakentaminen alkaa.

Työskentely digitalisoitu.

- MATTI-Kaupunkimalli ja Kiha-kiinteistönhallintajärjestelmä ovat arkipäivän työskentelyalustoja.

Tehokkaat ja yhteistoimintaa tukevat työtilat.

- Kielotie 13 toimitilat on otettu käyttöön.

Asukkaiden ja tarinoiden Vantaa

- Kärkihankkeena asukaslähtöisen budjetoinnin pilotointi.
- Hankkeiden tarinallistaminen.

Vantaan kasvun edistäminen.

- Toisen asteen koulutuksen ratkaisut.

14 1 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä

Vastuuhenkilö: Hannu Penttilä

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta

Puheenjohtaja: Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2018	KS 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
MYYNTITUOTOT	558	548	490	-58	-10,62 %
MAKSUTUOTOT	7 001	5 768	6 322	554	9,61 %
TUET JA AVUSTUKSET	8				
MUUT TOIMINTATUOTOT	43 256	41 831	36 458	-5 373	-12,84 %
TOIMINTATUOTOT	50 823	48 147	43 270	-4 877	-10,13 %
HENKILÖSTÖKULUT	-12 192	-13 626	-13 593	32	-0,24 %
PALVELUJEN OSTOT	-2 382	-1 619	-2 252	-633	39,07 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-467	-344	-374	-30	8,70 %
MUUT TOIMINTAKULUT	-2 317	-1 187	-1 261	-74	6,22 %
TOIMINTAKULUT	-17 358	-16 777	-17 481	-704	4,20 %
TOIMINTAKATE	33 465	31 370	25 789	-5 581	-17,79 %

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan yhteensä sitovana nettobudjetoituna yksikkönä kuuluu rakennusvalvonta (osana kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue) ja rakennuslupajaosto sekä yhteisesti sitovana bruttobudjetoituina yksikköinä:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta
- Yhteiset palvelut
- Kaupunkisuunnittelu (osana kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue)
- Kiinteistöt ja asuminen (osana kiinteistöt ja tilat -palvelualue)

14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2018	KS 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
HENKILÖSTÖKULUT	-86	-78	-82	-4	5,14 %
PALVELUJEN OSTOT	-11	-18	-14	4	-23,31 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-1	-1	-1	0	20,50 %
TOIMINTAKULUT	-98	-97	-97	0	0,00 %
TOIMINTAKATE	-98	-97	-97	0	0,00 %

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunta vastaa muun muassa kaupungin maa- ja asuntopoliitiikan kehittämisestä ja toteuttamisesta, kaupungin elinkeinopoliitiikan toteuttamisesta maankäytön toimenpitein, kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumisen edistämisestä, kaupungin yleisten asumisolojen kehittämisestä, kaupungille kuuluvien asumisasioiden valmistelusta, sekä kaupungin omistamien tonttien esirakentamisesta ja ylijäämämassojen vastaanoton suunnittelusta.

Vuoden 2020 talousarvio perustuu vuoden 2019 toiminnalliseen tasoon.

14 20 Yhteiset palvelut

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2018	KS 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
TUET JA AVUSTUKSET	6				
MUUT TOIMINTATUOTOT	2				
TOIMINTATUOTOT	8				
HENKILÖSTÖKULUT	-1 423	-1 807	-1 816	-9	0,50 %
PALVELUJEN OSTOT	-457	-495	-505	-9	1,90 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-39	-52	-54	-3	4,83 %
MUUT TOIMINTAKULUT	-104	-85	-101	-15	18,09 %
TOIMINTAKULUT	-2 024	-2 440	-2 476	-36	1,49 %
TOIMINTAKATE	-2 016	-2 440	-2 476	-36	1,49 %

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Toimialan yhteiset palvelut vastaavat keskitetysti toimialan vastuulla olevista talous- ja hallintopalveluista, sekä viestinnästä ja vuorovaikutuksesta. Lisäksi yhteiset palvelut vastaavat kaupunkiympäristön tulevaisuushankkeista ja kestävän kaupunkikehityksen edistämisestä.

Keskeiset tavoitteet

Vuoden 2020 aikana jatketaan Uusi Vantaa organisaatiomuutoksen edistämistä. Valmistelun pääpaino on uuden valtuustokauden aloituksessa ja silloin voimaantulevan toimielinrakenteen täytäntöönpanossa.

Tulevaisuushankkeiden merkittävät tavoitteet ovat edistää Vantaan ratikka -hanketta ja Kielotie 13 toimitalo -hanketta. Päätös Vantaan ratikan suunnittelun jatkamisesta tehdään syksyllä 2019.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Vuoden 2020 aikana kaupunkiympäristön toimialan palvelualueiden rakenteiden suunnittelu käynnistyy. Yhteiset palvelut osallistuu aktiivisesti kehittämistyöhön ja kartoittaa palvelualueiden palvelutarpeita kehittämistyön aikana. Toimialan johtamisjärjestelmät rakennetaan uudestaan.

Yhteiset palvelut osallistuu aktiivisesti kaupunkitasoisten ja toimialan järjestelmien kehittämiseen. Erityisesti digitaaliset keinot mahdollistavat uusia työtapoja. Onnistuessaan digitaalisuus parantaa tiedon laatua ja saatavuutta, sekä kohentaa työntekijöiden työhyvinvointia ja motivaatiota.

14 30 Kiinteistöt ja asuminen

(osana Kiinteistöt ja tilat -palvelualueetta)

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2018	KS 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
MYYNITUOTOT	553	513	484	-29	-5,65 %
MAKSUTUOTOT	1 488	1 544	1 504	-40	-2,59 %
MUUT TOIMINTATUOTOT	43 254	41 831	36 458	-5 373	-12,84 %
TOIMINTATUOTOT	45 294	43 888	38 446	-5 442	-12,40 %
HENKILÖSTÖKULUT	-4 930	-5 197	-5 105	92	-1,77 %
PALVELUJEN OSTOT	-603	-566	-695	-129	22,84 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-243	-194	-195	-1	0,50 %
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 893	-833	-844	-11	1,34 %
TOIMINTAKULUT	-7 669	-6 790	-6 839	-49	0,73 %
TOIMINTAKATE	37 625	37 098	31 607	-5 491	-14,80 %

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kiinteistöt ja asuminen (osana Kiinteistöt ja tilat -palvelualueetta) kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asuntoja maapolitiikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein, vastaa kaupungin rakentamattoman ja rakennetun sekä muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä sekä edistää strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista. Palvelualue vastaa kaupunkimittauksen ja geotekniikan tarjoamista mittauspalveluista.

Kiinteistöt ja asuminen hallitsee ja kehittää kaupungin maaomaisuutta. Maata hankitaan aktiivisesti strategisilta paikoilta maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Asuntopoliitiikalla ja asuntotonttien myynnillä tulosalue luo osaltaan edellytyksiä kaupungin sitovien tavoitteiden sekä seudullisten tavoitteiden (MAL) ja asuntotuotannon tavoitteiden toteutumiselle, asunnottomuuden vähenemiselle sekä asumisolojen kehittymiselle. Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki.

Kiinteistöt ja asuminen tarjoaa laajasti maanmittauspalveluita aina asemakaavan kiinteistöteknisestä toteutuksesta (tonttijaot ja lohkomiset) kiinteistötietojen, karttojen, ilmakuvien, keilausaineistojen ja kaupunkimallin ajantasaisena pitämiseen. Kiinteistöt ja asuminen noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia edistämällä työpaikka-alueiden kehittymistä sekä markkinoimalla ja luovuttamalla tontteja työpaikkarakentamiseen.

Kaupunkimittaus tarjoaa laajasti maanmittauspalveluita aina asemakaavan kiinteistöteknisestä toteutuksesta (tonttijaot ja lohkomiset) kiinteistötietojen, karttojen, ilmakuvien, keilausaineistojen ja kaupunkimallin ajantasaisena pitämiseen.

Toimintaympäristöön vaikuttaa suuressa määrin yleinen taloudellinen tilanne ja suhdanteiden ja eräiden toimialojen (mm. kauppa) epävarmuus. Asuntotonttien luovutus on vilkkaiden vuosien jälkeen hiljentynyt koko Vantaalla. Toimitilatonttien luovutuksessa markkinoilla on toisaalta hyvin kysyntää esim. Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueiden rakentuminen jatkuu. Rakennusalan yleinen tilanne on normalisoitunut pitkään jatkuneen noususuhdanteen jälkeen, joten tonttien luovutuksessa on varauduttava aikaisempia vuosia maltillisempaan kysyntään.

Keskeiset tavoitteet

- Varmistaa maanmyyntivoittojen (30 miljoonaa euroa) toteutuminen.
- Selvittää maanmyyntivoittojen ja maankäyttösopimusten tulojen ja menojen kokonaiskäsittely.
- Toteuttaa kaupunginvaltuuston maa- ja asuntopoliittisia linjauksia.
- Varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin.
- Osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteiden toteutuminen.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2018 maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jossa on ensimmäistä kertaa yhdistetty maa- ja asuntopoliittikka yhdeksi kokonaisuudeksi. Linjausten lähtökohtana on antaa kaupunginvaltuuston tuki kaupungin organisaatiolle maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin.

Tehokkain keino, jolla kaupunki voi vaikuttaa eri toimintojen sijoittumiseen, yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen sekä asuntoja elinkeinopolitiikkaan alueellaan, on omistaa maata ja luovuttaa sitä omien ehtojensa mukaisesti. Tämän vuoksi yksi tärkeimmistä maapolitiikan keinoista on aktiivinen maanhankinta.

Geotekniikka siirtyi vuoden 2019 alusta kuntatekniikan keskuksesta kiinteistöt ja asuminen tulosalueelle. Organisaatiomuutoksen jälkeen tulosalueelle on keskitetty geotekniset asiantuntija- ja maaperätutkimuspalvelut sekä kaupungin maa-alueiden esirakentamisen ja pilaantuneen maan puhdistuksen hankinnat. Maaperätutkimukset ja -kartoitukset suoritetaan pääosin omana työnä. Vuoden 2020 alussa toteutetaan kaupunkimittauksen maastomittauspiirien yhdistyminen. Kaupunkimittauksen maastomittauksen ja geotekniikan maastutkimuksen toimipisteet on tavoitteena keskittää jatkossa yhteen tukikohtaan.

Voimassa oleva MAL-sopimus päättyy vuonna 2019. Tavoitteena on solmia uusi MAL-sopimus syksyn 2019 aikana ja sopimuksen on tarkoitus astua voimaan vuoden 2020 alusta. Sopimus pohjautuu MAL2019-suunnitelmaan. Suunnitelmassa linjataan pääkaupunkiseudun kuntien liikenteen, maankäytön ja asuntotuotannon kehittämisestä.

Taloussuunnittelukaudella tulee asuntopolitiikan hoidossa määrällisten tavoitteiden lisäksi huomioida erityisesti asuinalueiden sosiaalisen eheyden turvaaminen, asuntotuotannon monipuolisuus rahoitus- ja hallintamuotojen sekä perheasuntojen tuotannon osalta ja resurssiviisauden sekä energiatehokkuuden varmistaminen rakentamisessa. Vantaan kaupungin pitkän aikavälin tavoite on asunnottomuuden poistaminen, kuten valtakunnallisessa toimintaohjelmassa.

Sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen määrää lisätään suunnitelmallisesti. MATTI-hankkeessa kartantuotantoja rekisterijärjestelmät uudistetaan avoimeksi virtuaaliseksi kaupunkimalliksi, joka on myös muiden toimijoiden ja kuntalaisten käytettävissä kartta.vantaa.fi palvelussa.

Tavoitteena on, että Vantaan teksturoidusta 3D-kaupunkimallista tulee vakiotuote, ja julkaista kaupunkimalli sekä kehittäjille ja organisaatioille avoimena datana että interaktiivisesti laajalle käyttäjäkunnalle kartta.vantaa.fi -palvelussa. Vantaan paikkatiedon julkaisu avoimena paikkatietoaineistoina vapaaseen käyttöön on edennyt ja jatkuu vaiheittain. Tavoitteena on lisätä aineistoja ja julkaista ne kaikki jatkuvasti ajantasaisina.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut

Kiinteistöt ja asuminen	TP 2017	TP 2018	KS 2019	TA 2020
Valmistuneet asunnot	3290	4533	3800	3200
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	387	783	246	354
Maanmyyntitulot (t€)	42971	38200	36000	30000
Vuokratulot (t€)	4197	4343	4150	4725
Tonttijaon laadinnan kesto aika (vrk)	62	60	47	45

14 40 Kaupunkisuunnittelu

(osana kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueetta)

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2018	KS 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
MYYNITUOTOT	5	35	6	-29	-82,96 %
MAKSUTUOTOT	291	224	258	34	15,29 %
TUET JA AVUSTUKSET	3				
TOIMINTATUOTOT	298	259	264	5	1,93 %
HENKILÖSTÖKULUT	-3 204	-3 766	-3 735	31	-0,83 %
PALVELUJEN OSTOT	-328	-280	-349	-69	24,77 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-39	-55	-49	6	-10,26 %
MUUT TOIMINTAKULUT	-152	-141	-171	-30	21,35 %
TOIMINTAKULUT	-3 723	-4 241	-4 304	-63	1,48 %
TOIMINTAKATE	-3 424	-3 982	-4 040	-58	1,45 %

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelun (osa kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueetta) tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunkiympäristö sekä kansainvälisesti kilpailukykyinen lentokenttäkaupunki. Kaupunkisuunnittelu pyrkii olemaan edellä kävijä hiilineutraalin ja vihreän kaupunkirakenteen edistäjänä, asukasyhteistyön toteuttajana sekä tietotekniikan soveltajana.

Kaupunkisuunnittelussa varmistetaan valtuustostrategian 2018–2021 sekä keskeisten ohjelmien toteutumisedellytykset. Tärkeimmät näistä kaupunkisuunnittelun näkökulmasta ovat resurssiviisauden tiekartta, maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, Vantaan arkkitehtuuriohjelma ja kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018–2027.

Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan kaupunkirakenteen tasapainoisesta ja resurssiviisaasta vaalimisesta ja kehittämisestä. Kaavoissa luodaan edellytykset asumisen, työnteon ja vapaa-ajan ympäristölle, tehokkaalle liikennejärjestelmälle ja palvelurakenteelle sekä kestäväälle kehitykselle osana pääkaupunkiseutua. Maankäytön strategisella suunnittelulla huolehditaan siitä, että kaikki alueet voivat kehittyä ja uudistua omaleimaisina kokonaisuuksina. Suunnittelun ja toteutuksen laatua, resurssiviisautta sekä kustannustietoisuutta kehitetään.

Kaupunkisuunnittelu laatii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleis- ja asemakaavoja sekä niihin liittyviä suunnitelmia ja selvityksiä. Työ tehdään yhdessä sidosryhmien ja asukkaiden sekä metropolialueen kuntien ja valtion viranomaisten kanssa. Tiivistä yhteistyötä tehdään korkeakoulujen ja oppilaitosten sekä muiden kumppanien kanssa. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuutta, kilpailukykyä ja asukkaiden hyvinvointia sekä tehokasta ja taloudellista hallintoa. Kaupunkisuunnittelu

vaikuttaa keskeisesti useiden kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseen ja kaavoituksen kautta luodaan kaupungille merkittävää varallisuutta.

Kaupunkisuunnittelu vastaa eräistä viranomaistehtävistä, kuten ajantasa-asemakaavan ja useiden rekisterien ylläpidosta sekä poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisista. Kaupunkisuunnittelussa valmistellaan lisäksi nimistöasiat.

Kaupunkisuunnittelun suurimmat haasteet ovat tällä hetkellä seudun kasvu sekä valtuustostrategian mukainen tavoite hiilineutraalista Vantaasta vuonna 2030. Vantaan väestönkasvu on ollut yli 2 % vuodessa ja se tarkoittaa merkittävää määrää uusia asuntoja, työpaikkoja ja palveluita sekä lisääntyvää liikennettä. Hiilineutraalisuus kyseenalaistaa suunnitteluratkaisuja ja tavoitteita – haasteisiin vastataan uudella ajattelulla ja uusilla toimintatavoilla.

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

Keskeiset tavoitteet

Vantaalla toteutetaan organisaatiouudistus tammikuusta 2020 alkaen. Muutoksen avulla kehitetään entistä paremmin kaupunkilaisia palveleva organisaatio. Osana muutosta yhdistetään kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta ja ympäristökeskus yhdeksi palvelualueeksi. Muutos tukee rakentamisen prosessien sujuvoittamista sekä resurssiviisaan kaupungin tavoitetta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2019 -suunnitelmakausi loppuu. Uusi sopimus kaudelle 2020-2023 on valmistelussa. Alustavasti Vantaan kaupungin asuntotuotantotavoitteeksi on asetettu yli 10 000 asuntoa ja noin 900 000 asumisen kerrosneliömetriä neljän vuoden sopimuskaudelle.

Resurssiviisauden tiekartan toteuttaminen kaavoituksessa on keskeinen tekijä hiilineutraalisuuden saavuttamisessa. Tavoitteena on saada kaikki toimijat mukaan toteuttamaan tavoitetta kaikissa prosessin eri vaiheissa.

Tavoitteena on hyväksyä yleiskaava valtuustossa vuonna 2022. Yleiskaavassa luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi seuraaviksi vuosikymmeniksi.

Suunnitelmakaudella MATTI-suunnittelujärjestelmä on otettu kaavoituksen osalta käyttöön ja toimintaa kehitetään sen pohjalta. Toimintatapamuutokset ja järjestelmän käyttöönoton hyödyt alkavat näkyä suunnitelmakauden loppupuolella.

Suunnitelmakaudella uudistetaan maankäyttö- ja rakennuslaki. Kaupungin edustajat osallistuvat aktiivisesti valmisteluun ja pyrkivät ennakoimaan tulevat muutokset.

Kansainvälinen kilpailu on yhä voimakkaampaa. Kaupunkisuunnittelu seuraa kansainvälisiä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun trendejä ja hyödyntää kansainvälisiä kokemuksia kaupungin kehittämisessä ja kaupunkimarkkinoinnissa. Kansainvälistä yhteistyötä kehitetään jatkuvasti ja uusia kansainvälisiä yhteistyömuotoja tutkitaan.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2020

Yleiskaavaehdotus etenee päätöksäsettelyyn vuoden 2020 aikana. Östersundomin yhteisen yleiskaavan käsittely jatkuu, sillä joulukuussa 2018 tehdystä hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Asemakaavoituksen keskeinen tavoite vuodelle 2020 on resurssiviisauden tiekartan jalkauttaminen asemakaavoitukseen. Uusi MAL-sopimus tulee voimaan vuoden alusta ja siinä määritellään tarkemmat tavoitteet. Asuntokerrosalaa tuotetaan MAL 2019 -suunnitelman mukaisesti 200 000 - 240 000 k-m² (keskipinta-ala 75 / 90 k-m²/asunto). Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle. Asemakaavat tuottavat kansainvälisesti kilpailukykyistä kaupunkiympäristöä.

Vantaan ratikan tarvitsemien ja mahdollistamien kaavojen ohjelmointi alkaa. Kaava vaikuttaa erityisesti Itä-Vantaan alueella. Aviapoliksen alueelle valmistuvat keskeisten kortteleiden kaavat ja uusien laajojen kaava-alueiden valmistelu alkaa. Tikkurilan keskustan uudessa kaavarungossa tutkitaan rakentamisen tiiveyttä ja toiminnallisuutta. Myyrmäen keskeisten kortteleiden kaavoitus etenee. Kivistön kaavarunko mahdollistaa Lapinkylän seisakkeen kaavoituksen ohjelmoinnin. Työpaikka-alueiden profilointia ja siihen perustuvaa kaavoitusta edistetään. Kaavoitetaan riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyvillä sijainneilla. Kaavoituksessa on huomioitava, että julkisen liikenteen terminaaleille ja sujuville vaihdoille varataan riittävästi tilaa.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut

Kaupunkisuunnittelu	TP 2017	TP 2018	KS 2019	TA 2020
Hyväksytyt asemakaavat kpl	26	28	45	40
Uusi asuntokerrosala k-m ²	209 835	170 536	265 000	240 000
Poikkeamispäätökset	86	54	70	90

14 75 Rakennusvalvonta

(osana kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueetta)

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2018	KS 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
MAKSUTUOTOT	5 222	4 000	4 560	560	14,00 %
TOIMINTATUOTOT	5 222	4 000	4 560	560	14,00 %
HENKILÖSTÖKULUT	-2 550	-2 777	-2 855	-78	2,80 %
PALVELUJEN OSTOT	-983	-260	-689	-429	165,03 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-145	-43	-75	-32	74,09 %
MUUT TOIMINTAKULUT	-167	-129	-146	-17	13,47 %
TOIMINTAKULUT	-3 844	-3 209	-3 765	-556	17,32 %
TOIMINTAKATE	1 378	791	795	4	0,52 %

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Rakennusvalvonta edistää ohjauksen, neuvonnan, lupakäsittelyn ja rakentamisen valvonnan sekä jatkuvan valvonnan avulla terveellisen, turvallisen, ekologisesti kestävä ja viihtyisän rakennetun ympäristön sekä hyvän kaupunkikuvan muodostumista ja ylläpitoa.

Keskeiset tavoitteet

Rakennusvalvonnan toiminta on täysin sähköistä ja katselmukset tehdään mobiilisti. Vantaan rakennusvalvonta on ensimmäinen toimija, jossa sähköinen paperiton rakennustarkastusmenettely on otettu käyttöön täydellisenä. Ensimmäiset 3D luvat käsiteltiin heinäkuussa 2017 ja lähivuosina käyttöä on tarkoitus laajentaa merkittävästi. Tätä työtä on edesauttanut ympäristöministeriön KIRADIGI-tuki.

Vantaan nykyisten pientaloalueiden tiivistämistä edistetään. Pientaloalueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Rakennusvalvonnan osaamista vahvistetaan. Uudistuva lainsäädäntö vaatii jatkuvaa, laaja-alaista koulutusta. Toiminnan siirtyminen sähköiseksi asettaa työn tekemiselle uusia vaatimuksia ja mahdollisuuksia.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut

Rakennusvalvonta	TP 2017	TP 2018	KS 2019	TA 2020
Aloitettut asunnot	5 032	4 369	2 700	2700
Kokonaisala, m2	562 000	462 081	430 000	430 000
Menot/lupien kokonaisala (€/m2)	6,03	8,10	7,38	7,38
Valmistuneet rakennukset, kpl	624	663	500	500
Toimitilat m2	1 021	1 021	1 021	1 021

INVESTOINNIT

94 Irtain omaisuus

Määrärahat (1.000 €)	TP 2018	TA 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
Maatutkimuksen irtaimisto		-290	-35	255	-87,93 %
Mittausosasto	59	-89	-94	-5	5,96 %
Kaupunkisuunnittelulautakunta yht.	59	-379	-129	250	-65,88 %

Kaupunkimittaukselle hankitaan uutta mittauskalustoa. Geotekniikalle hankitaan uusia GPS-antenneja.

95 Kiinteä omaisuus

95 1 Kiinteän omaisuuden osto

Määrärahat (1.000 €)	TP 2018	TA 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
Investointitulot	16 065	3 500	3 500	0	0,00 %
Investointimenot	-16 001	-5 400	-7 000	-1 600	29,63 %

Kaupunginvaltuuston vuonna 2018 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti hankitaan maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Vantaa hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Määrärahasta maksetaan raakamaan hankinnat, tontinosien lunastukset ja muiden rakennustonttien hankinnat sekä välttämättömät maanhankinnat kuten katualue ja viheralueostoja sekä yleisten alueiden lunastuksia. Määräraha tulee myös varata mahdollisten kaupungin etuosto-oikeuskauppojen toteuttamiseksi. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat etenkin yleiskaavan mukaisiin asunto- ja viheralueisiin.

95 2 Myytävän ja vuokrattavan tonttimaan sekä kaupungin omistukseen jäävien maa-alueiden kunnostus sekä tonttien esirakentaminen

Määrärahat (1.000 €)	TP 2018	TA 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
Myytävä ja vuokrattava tonttimaa	-361	-4 200	-2 600	1 600	-38,10 %
Kaupungin pysyvään omistukseen jäävän maa-alueen kunnostus	-565	-400	-400	0	0,00 %
Maa-alueiden kunnostus yht.	-926	-4 600	-3 000	1 600	-34,78 %

Määrärahaa käytetään pilaantuneen tonttimaan ja muiden maa-alueiden kunnostamisesta sekä esirakentamisesta, kaupungin rakennusten purkamisesta, johtosiirroista yms. aiheutuviin menoihin. Lähivuosina määrärahoja tarvitaan mm. uusien asemakaavoitettujen tonttien esirakentamiseen kallioisilla, tai vaikeasti rakennettavilla maa-alueilla, esimerkiksi Tuupakassa. Vuoden 2020 määrärahatarvetta saattaa lisätä akkutehtaan päästöjen vuoksi pilaantuneen maan puhdistaminen Tikkurilan keskusta-alueella. Rakennettujen, tarpeettomiksi jääneiden kaupungin kiinteistöjen osalta määrärahaa voidaan käyttää sellaisiin purkukohteisiin, joissa tonttimaa tullaan jatkossa myymään ulkopuoliselle ostajalle. Esirakentaminen nopeuttaa tonttikauppaa ja tonttien myyntituotot kattavat kokonaisuudessaan esirakentamiskustannukset. Ennalta arvaamattomiin suuriin kunnostamiskustannuksiin haetaan kaupunginvaltuustolta lisärahoitus.

MARJA-VANTAA JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2018	TA 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
MUUT TOIMINTATUOTOT	350	209	250	41	19,58 %
TOIMINTATUOTOT	350	209	250	41	19,58 %
PALVELUJEN OSTOT	-947	-484	-750	-266	54,84 %
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-3	-2		2	-100,00 %
MUUT TOIMINTAKULUT		-248		248	-100,00 %
TOIMINTAKULUT	-950	-734	-750	-16	2,18 %
TOIMINTAKATE	-600	-525	-500	25	-4,75 %

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahaston varoin on tarkoitus edistää Kivistön ja muiden keskusten kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista. Vuonna 2020 rahaston käyttötaloudesta edistetään keskusten kehittämistä sekä Kivistön, Keimolanmäen, Aviapoliksen ja Myyrmäen aluemarkkinointia.

Rahaston investoinnit

Määrärahat (1.000 €)	TP 2018	TA 2019	KS 2020	Muutos €	Muutos-%
Investointimenot	-2 249	-5 300	-4 800	500	-9,43 %

Rahaston investoinneista rahoitetaan Tikkurilan jokirannan hankkeita, Myyrmäen Paalutoria sekä Kivistön keskustahankkeita ja Aviapolis-keskusta. Valmistellaan vuoden 2020 aikana rahaston sääntöjen muutos, jolla siirretään rahaston varojen käytöstä päätösvalta apulaiskaupunginjohtajalta kaupunginhallitukselle.

Rahaston pääomittamien

Kaupunginvaltuuston 18.6.2018 hyväksymän maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan rahastoa voi pääomittaa budjetin ylittävillä maanmyyntivoitoilla.

Sitovat tavoitteet 2020

LIITE 1

1. Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa.
2. Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.
3. Vantaa on hiilineutraali kaupunki v. 2030.
4. Ekologiset yhteydet huomioitu yleiskaavassa 2020.
5. Joukkoliikenteen käyttö kasvaa.
6. Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa.
7. Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle.
8. MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu.
9. Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät.
10. Sisäilmatilanne paranee kouluissa ja päiväkodeissa ja muissa kaupungin tiloissa
11. Tikkurilan toimitilahanke etenee.
12. Myönteisen erityiskohtelun toimenpideohjelma toteutetaan.
13. Vantaan ratikan yksityiskohtainen suunnittelu alkaa.

Tuloskortti 2020

LIITE 2

Kaupunkiympäristö

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle
- Tilojen ja infran korjausvelka ei kasva

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Hiilineutraali Vantaa –strategiateema organisoitu ja aktiivinen
- MAL-tavoitteet toteutuvat
- Vantaan ratikan yksityiskohtainen suunnittelu käynnistyy
- Ekologiset viheryhteydet säilyvät
- Joukkoliikenteen käyttö kasvaa
- Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa
- Asuntokaavoitus painottuu asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle
- Pysäköintiä sujuvoitetaan kokeilemalla uusia vaihtoehtoja ja vaikutuksia seurataan
- Asemien seudulle hyvien palveluiden äärellä suositaan korkeaa rakentamista

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät
- Elinvoimaohjelman (EVO) maankäytön tavoitteet toteutuvat
- Kaupunkikeskukset kehittyvät tasapuolisesti

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Sisäilmatilanne paranee kouluissa, päiväkodeissa ja muissa kaupungin tiloissa
- Myönteisen erityiskohtelun toimenpideohjelman alueiden viihtyisyys paranee

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Henkilöstölle ja kuntalaisille suunnatuilla mobiilipalveluilla laajennetaan palveluiden saavutettavuutta ja helppoutta sekä laajennetaan nykyistä palvelutarjontaa digitaaliseen muotoon

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Tikkurilan toimitilahanke etenee
- Uusi Vantaa- toimintamalli on käytössä
- Vahvistetaan ja tehostetaan eri toimialojen yhteistyötä ja tiedonkulkua
- MATTI ja avoimet työtilat luovat yhteisen työskentely-ympäristön
- Resurssiviisauden toimenpiteet toteutuvat

Kaupunkiympäristö

Toimialan tavoitteet

Toimialan tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Riskitekijät
Turvaamme talouden tasapainon				
Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	38,2 milj. euroa	30 milj. euroa Lisäksi seurataan maankäytön muita tuloja maanmyyntivoittojen ohella	Tarjonta ja kysyntä
Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	53 %	55 %	Kaupungin maaomaisuuden vähäisyys, maaomaisuuden sijoittuminen tarkoituksen mukaan sopimattomasti
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien				
Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030	Kasvihuonekaasut vähenevät	Kokonaispäästöt 1068 (1000 t CO ₂ -ekv) ja asukaskohtaiset 4,7 (t CO ₂ -ekv)	Kokonais- ja asukaskohtaiset päästöt vähenevät 7 %	Yleinen taloudellinen kehitys, valtion riittämättömät toimet päästöjen vähentämiseksi, valtakunnallisen sähkön alkuperä, kaupungin vähäiset resurssit

Toimialan tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Riskitekijät
	Vuoden 2020 aikana on toteutettu investoinnit joilla kaupungin omien ja tytäryhteisöjen kiinteistöjen energiankulutus laskee 2 % vuoden 2019 tasosta (investointia seuraavan 12 kk aikana)	Kaupungin omien ja tytäryhteisöjen kiinteistöjen energiankulutus 2019	Kulutustaso laskee 2 % vuodesta 2019 seurantajaksolla (12 kk investoinnin toteutuksen jälkeen)	
	Kaupunki luopuu merkittävimmistä kohteissa öljylämmityksestä	Lämmitysöljyn käyttö 6600 MWh/a	Lämmitysöljyn käyttö tasolla 3300 MWh/12 kk investoinnista (ei realisoidu kokonaan kalenterivuoden aikana)	
Ekologiset viheryhteydet säilyvät	Ekologiset yhteydet on huomioitu yleiskaavassa	Ekologisia yhteyksiä ei selvitetty yleiskaavassa 2007	Ekologiset yhteydet huomioitu yleiskaavassa 2020	Kumppaniriskit, taloustaantuma ja kaupungin maaomaisuuden vähäisyys
Joukkoliikenteen käyttö kasvaa	Kasvu vähintään 3 %	129 684 nousua arkivuorokaudessa	133 600 nousua arkivuorokaudessa	HSL-alueen kuntien erilaiset intressit ja lukuisat muutokset joukkoliikennevyöhykkeissä

Toimialan tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Riskitekijät
Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa	Pyöräilyn määrä kasvaa 3 % vuodessa	Pyöräilyindeksi * = 1000 (*pyöräilyindeksi kuvaa pyöräilymäärän kehitystä ja se määritetään laskentapisteiden perusteella)	Pyöräilyindeksi =1030	Sään vaihtelu ja muutokset pyöräilyreiteissä esim. uusien pyörätieyhteyksien tai laatukäytävien rakentamisen ja kunnossapidon johdosta
Vantaan ratikan yksityiskohtainen suunnittelu käynnistyy	Vantaan ratikan yksityiskohtainen suunnittelu käynnistyy	Valtuuston talousarviopäätös Vantaan ratikan yleissuunnitelman laatisesta	Vantaan ratikan yksityiskohtainen suunnittelu on käynnistynyt ja toteutusorganisaatiot päätetty	Valtion kanssa laadittavan MAL-sopimuksen raukeaminen
Asuntokaavoitus painottuu asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikennevyöhykkeellä	70 %	80 %	Kumppaniriski
MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu	Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asuntotuotannon määrän ottaen huomioon perheasuntojen tarve (MAL-tavoitteet tarkentuvat laadittavan sopimuksen mukaisiksi)	2400 asuntoa, 265 000 kem2 / MAL toteutumat: valmistuneita asuntoja 4533, 170 536 kem2	Valmistuneita asuntoja 2 640 asuntoa vuodessa ja uutta asuntokerrosalaa 240 000 kem2 vuodessa	Tonttikysynnän heikentyminen, asuntojen sijoittajakysynnän vähentyminen ja kaupungin vähäinen maanomistus

Toimialan tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Riskitekijät
Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa				
Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät	Alueiden tontinluovutuksien määrä ja esirakentamisen tilanne	Vehkalan itäpuoli on esirakennettu. Aviapoliksen ja Vehkalan tontinluovutus on käynnistynyt ja ensimmäiset yritykset ovat aloittaneet toimintansa Vehkalan alueella. (v. 2018 loppu)	Vehkalasta ja Aviapoliksesta luovutetaan vähintään 4 tonttia rakentamiseen. Vehkalan länsipuolen esirakentaminen on valmis	Taloussuhdanteen kehittyminen. Aviapoliksen yleissuunnitelmien ja asemakaavamuutosten edistyminen
Edistämme asukkaiden hyvinvointia				
Myönteisen erityiskohtelun toimenpideohjelman toteutetaan	Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman v. 2020 toimenpiteiden toteuttaminen	Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma vuosille 2019 - 2021 hyväksyttiin kh:ssa 17.12.2018	Suunnitellut toimenpiteet vuodelle 2020 toteutettu	Resurssit

Toimialan tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Riskitekijät
Sisäilmatilanne paranee kouluissa, päiväkodeissa ja muissa kaupungin tiloissa	Kohdekohtainen riskinarviointi (oirekysely, olosuhdemittaus ja rakennustekninen arvio)	Oirekyselyn 2018 mukainen riskinarvioluokitus	Sisäilmaselvitykset ja niiden edellyttämät välittömät korjaustoimenpiteet tehty suurien ja merkittävien haittojen kohteissa	Kohteita on paljon, eikä kaikkia toimenpiteitä ehditä tekemään. Ongelmien aiheuttajaa ei löydetä. Määrärahat eivät riitä kaikkien esille tulevien korjaustarpeiden toteuttamiseen. Korjaustoimille ei saada riittäviä väistötiloja. Yksilölliset erot ja herkistyminen sisäilman epäpuhtauksille
Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä				
Henkilöstölle ja kuntalaisille suunnatuilla mobillipalveluilla laajennetaan palveluiden saavutettavuutta ja helpoutta sekä laajennetaan nykyistä palvelutarjontaa digitaaliseen muotoon	Tulosalueiden digitalisaatiota edistetään digisuunnitelman avulla.	Digisuunnitelma 13/ 2019 valmistuu	Digisuunnitelma päivitetty, 3D kaupunkimalli käytössä, Saähköinen osallisuusympäristö käytössä vuorovaikutuskanavana	Rajalliset resurssit

Toimialan tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Riskitekijät
Johdamme uudistuen ja osallistuen				
Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitellusti	Hankesuunnitelma on hyväksytty. Rakennuttajakonsultti on hankittu. Asemakaavaluonnos on tekeillä	Kielotie 13:n vanha toimitalo on purettu, uuden toimitalon toteutuskilpailu on ratkaistu ja toteuttaja on valittu. Asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty.	Kaupunkitasoinen sitoutuminen
Hallittu Uusi Vantaa organisaatiomuutos	Uudet toimialat ja palvelualueet ovat käynnistäneet toimintansa hallitusti ja asetetussa aikataulussa	Valmisteluorganisaatio toiminnassa ja linjaukset toimialarakenteeseen päätetty kaupunginhallituksessa	Uusien toimialojen ja palvelualueiden johtamisjärjestelmät ja johtamisen prosessit kuvattu ja toiminnassa. Uudistukseen liittyvät tilaratkaisut linjattu. 1.6.2021 aloittavaan uuteen toimielinrakenteeseen liittyvät muutokset viranhaltijaorganisaatiossa valmisteltu	Johtamisjärjestelmien ja uuden organisaatiokulttuurin luomisessa ei onnistuta. Johtamista tukevia tilaratkaisuja ei saada linjattua



Toimialan tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Riskitekijät
Resurssiviisauden toimenpiteet toteutuvat	Toimenpiteet toteutettu ja/tai päivitetty	Toimenpiteet määritelty	Toimialojen toteutussuunnitelmissa ja palvelualueiden tulokorteissa 2020 täsmennetyt toimenpiteet toteutettu	Resurssien puute, sitouttamisen/sitoutumisen puute, tiedon puute

Kaupunkiympäristö – Yhteiset palvelut

Turvaamme talouden tasapainon

- Toimialan aktiivinen talousohjaus
- Osallistava budjetointi
- Sukupuolitietoisien budjetoinnin edistäminen
- Strategian ja ohjelmien väliarviointi
- HSL talouden seuranta

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Tuetaan hiilineutraali Vantaan 2030-strategiaa
- Tuetaan ratikkahanketta viestinnän keinoin

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Aluemarkkinoinnin jatkuvuuden varmistaminen ja toiminnan sujuva siirto kajoon

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Sisäilma-asioiden viestinnän kehittäminen
- Osallisuus- ja vuorovaikutusasioidenkoordinointi

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Toimialatasoisen digisuunnitelman toteuttamisen seuranta ja hankkeiden eteenpäin vieminen
- Aktiivinen osallistuminen järjestelmien kehittämiseen
- Yhteistyön tiivistäminen asiakaspalvelun kanssa
- Asiakastytytyväsyyden mittaaminen toimiaan palveluiden parantamiseksi

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Uusi Vantaa- toimintamalli on käytössä (Yhteisten palveluiden organisaatorakenteen toiminnallisuuden varmistaminen)
- Uusi Vantaa- organisaation valmistelu vuoteen 2021
- Kaupunkiympäristön strategiaosuuden laadinnan aloittaminen
- Toimialan yhteiset työtavat kehittyvät
- Toimialan liikunnan ja fyysisen aktiivisuuden edistämisen tavoitteiden laadinta

Kaupunkiympäristö - Kaupunkirakenne ja ympäristö

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa ja lisäämme maanvuokratuloja sekä maankäyttösopimuskorvauksia
- Kaupungin maalle kaavoitettu vähintään 55 % kerrosalasta

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Hiilineutraali Vantaa –strategiateema organisoitu ja aktiivinen
- Asuntoasemakaavoja hyväksytty 240 000 k-m²
- Kaupunkikehityshankkeet Vantaan ratikan vaikutusalueella organisoitu
- Asuntokaavoitus sijoittunut pääosin asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle
- Uudet pysäköintiratkaisut pilotoitu kaavoissa
- Selvitys korkealle rakentamiselle mahdollisista alueista valmistunut
- Ekologiset viheryhteydet määritelty yleiskaavassa
- Yleiskaava hyväksytty

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Aviapoliksen työpaikka-alueille kaavahankkeita vireillä
- Hankejohtamisen malli katutasotilojen aktivoimiseen otetaan käyttöön (EVO)
- Kuusijärven alue kehittyy (EVO)
- Kaupunkikeskuksiin sijoittuvat hankkeet (asumisen lisäksi) edistävät elinvoimaa
- Rakennusjärjestyksen päivittämistarve ja alueellisten määräysten käyttömahdollisuus arvioitu

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Vihertehokkuuskaavamääräys ja pihojen laatu näkyy rakennetussa ympäristössä (vaikuttavuuden seuranta)
- Pyöräilyä ja jalankulkua edistetty asemakaavoissa

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Digisuunnitelma päivitetty
- 3D kaupunkimalli käytössä
- Sähköinen osallisuusympäristö käytössä vuorovaikutuskanavana

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Tikkurilan toimitilahankkeen kaava hyväksytty
- Uusi johtamisjärjestelmä vakiinnutettu ja jalkautettu
- Työhyvinvointia vahvistettu kehittämällä uusia toimintamalleja yhteisöllisyyden ja työssä jaksamisen tueksi
- Osallistutaan Katon palvelualueiden poikkihallinnolliseen ”tiimi”pilottiin”
- Resurssiviisauden tiekartta ja toimialojen toteutus-suunnitelmat päivitetty sekä uudet työkalut kartoitettu

Tuloskortti 2020

LIITE 6

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupunkiympäristö - Kiinteistöt ja tilat

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa ja lisäämme maanvuokratuloja sekä maankäyttösopimuskorvauksia
- Kehitämme maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten prosessia
- Hankimme maata kaupunkirakenteen kehittämisen kannalta oleellisilta paikoilta
- Tilojen korjausvelka ei kasva
- Parannetaan vuokra-asuntojen käyttöastetta

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Hiilineutraali Vantaa –strategiateema organisoitu ja aktiivinen
- Luomme edellytykset MAL sopimusten mukaiselle asuntotuotannolle
- Käynnistämme Vantaan ratikkavyöhykkeen kiinteistökehittämisen

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Kehitämme Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueita
- Hankejohtamisen malli katutasotilojen aktivoimiseen otetaan käyttöön (EVO)
- Toimitilojen määrän kasvu on suunniteltua, hallittua ja tasapuolista
- Investointiohjelma toteutuu

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Sisäilmatilannetta parannetaan kiinteistöjen ylläpitokäytäntöjä kehittämällä
- Ehkäisemme asuinalueiden negatiivista eriytymiskehitystä maapoliittisin ja tontinluovutuksen toimenpitein

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Toteutetaan tonttijako-, kiinteistötoimitus- ja rakennusvalvontamittausprosessien sähköinen hakemis- ja seurantatoiminnallisuus asiakkaille
- Toteutetaan asuntojen vuokrasopimuksiin sähköinen allekirjoitus
- Digisuunnitelma päivitetty

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Osallistumme Katon palvelualueiden poikkihallinnolliseen ”tiimi” pilottiin
- Otamme käyttöön MATTI järjestelmän 3 vaiheen
- Valmistelemme 2021 lautakuntaudistusta palvelevan toimintamallin
- Hiilineutraali Vantaa –strategiateema on organisoitu ja toimii aktiivisesti
- Uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeet toteutetaan energiatehokkaina ja uusiutuvaa energiaa hyödyntäen
- Jalkautamme maamassojen hallintaohjelman



VD/9457/02.01.00.04/2019

HP/AK/GK

Esitetään, että maanhankinnan määrärahaa vuoden 2019 talousarviossa korotetaan 3 696 544 eurolla Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelta saadun maankäyttökorvauksen ja VAV Asunnot Oy:n kanssa tehdyn maavaihdon takia. Määrärahan muutosesitys on lisäys kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.11.2019 § 6 käsittelemään muutosesitykseen.

Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen asemakaavamuutos nro 002317 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2018. Kaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen mukaisesti osana sopimuskorvausta vastaanotetaan 1 554 544 euron arvosta asuinrakennusten korttelialuetta. Ko. maa-alue on osa korttelin 15673 tonttia 11. Tontti on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Sopimuskorvauksena saadun maa-alueen kirjaamiskäytännön takia sopimuskorvauksena saadut maa-alueet kirjataan investointiosan menoksi, jolloin kyseisille maa-alueille muodostuu myös tasearvo. Sopimuskorvauksina vastaanotettujen maa-alueiden vaatimilla määrärahoilla ei ole rahoitusvaikutusta kuntatekniikan keskuksen käyttötalouden tulokirjauksesta johtuen.

Asemakaavamuutokseen nro 002263 liittyen KH:n päätöksen 22.10.2018 §24 perusteella Vantaan kaupunki on tehnyt ja allekirjoittanut VAV Asunnot Oy:n kanssa vaihtokirjan 19.8.2019. Vaihtokirjalla Kaupunki luovutti VAV Asunnot Oy:lle tilasta 92-421-3-240 noin 1 739 m²:n suuruisen määräalan ja yleisestä alueesta 92-61-9903-7 noin 136 m² suuruisen määräalan. Määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). VAV Asunnot Oy luovutti kaupungille tilasta 92-61-220-2 noin 2 301 m² suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), osaksi autopaikkojen korttelialuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Vaihdolla varmistettiin kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sekä yhtiö että kaupunki saivat omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit, ja kaupunki sai myös omistukseensa koko autopaikkojen korttelialueen sekä jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen. Molempien vaihdettavien maa-alueiden arvoksi on rakennusoikeuden perusteella arvioitu 2 142 000 euroa. Kyseessä olevalla maanvaihdoilla ei ole rahoitusvaikutusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että korotetaan kiinteän omaisuuden hankintamäärärahaa vuoden 2019 talousarviossa 3 696 544 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu, Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 3121915,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



8 § **Virkasuhteisen vakanssin 600081, maankäyttötekniikko, kelpoisuusehdon muuttaminen/HP**

VD/9093/01.01.00.00/2019
HP/AK/AVP

Esitetään, että virkasuhteisen maankäyttötekniikon vakanssin 600081 kelpoisuusvaatimukseksi vahvistetaan maanmittausalan AMK-insinööri, tai aiempi vastaava tutkinto ja pitkäaikainen kokemus vaativista maankäyttötekniikon tehtävistä.

Voimassa olevan Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen perustamisesta, virkanimikkeistä ja kelpoisuusvaatimuksista sekä virkojen lakkauttamisesta ja virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueella on uudistettu henkilöstön tehtäväkuvia vastaamaan muuttuvaa tarvetta ja uuden organisaation rakennetta. Samalla yhtenäistetään vakanssien nimikkeitä. Tulevaisuudessa tehtävissä korostuu hankejohtaminen laaja-alaisissa maankäytön hankkeissa, sopimuksissa, maa- ja vesialueiden ostamisessa, myymisessä, vuokraamisessa ja lunastamisessa, sekä maa- ja asuntopolitiikan linjaamisessa.

Virkasuhteiselle vakanssille 600081 (maankäyttötekniikko) on laadittu uusi tehtäväkuvaus ja vakanssin kelpoisuusvaatimus tulee vahvistaa uutta tehtävää vastaavaksi. Vakanssin nykyinen kelpoisuusvaatimus on maanmittausalan AMK-insinööri, tai aiempi vastaava tutkinto. Uudeksi kelpoisuusehdoksi esitetään maanmittausalan AMK-insinööri, tai aiempi vastaava tutkinto ja pitkäaikainen kokemus vaativista maankäyttötekniikon tehtävistä

Muutos on käsitelty yhteistoiminnassa henkilön kanssa 14.11.2019. Asia on käyty läpi myös henkilöstökeskuksen kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että virkasuhteisen maankäyttötekniikon vakanssin 600081 kelpoisuusvaatimukseksi vahvistetaan maanmittausalan AMK-insinööri, tai aiempi vastaava tutkinto ja pitkäaikainen kokemus vaativista maankäyttötekniikon tehtävistä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kias, Henkilöstöpalvelut/vakanssirekisteri ja palkanlaskenta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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



9 § **Virkasuhteisen vakanssin 000222, erityisasumisen asiantuntija, nimikkeen muuttaminen /HP**

VD/9107/01.01.00.00/2019
HP/AK/TH

Esitetään, että virkasuhteisen erityisasumisen asiantuntijan 000222 nimikkeeksi muutetaan asumisen erityisasiantuntija 1.12.2019 alkaen.

Voimassa olevan Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen perustamisesta, virkanimikkeistä ja kelpoisuusvaatimuksista sekä virkojen lakkauttamisesta ja virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueella on uudistettu henkilöstön tehtäväkuvia vastaamaan muuttunutta tarvetta ja uuden organisaation tavoitteita. Samalla yhtenäistetään vakanssien nimikkeitä. Tulevaisuudessa tehtävissä korostuu hankejohtaminen laaja-alaisissa maankäytön hankkeissa, alueiden ja tonttien kilpailuttamisessa ja luovutuksessa sekä maa- ja asuntopolitiikan linjaamisessa ja toimeenpanossa.

Virkasuhteiselle vakanssille 000222, erityisasumisen asiantuntija, on laadittu uusi tehtäväkuvaus ja vakanssin nimike tulee vahvistaa uutta tehtävää vastaavaksi. Vakanssin nykyinen kelpoisuusvaatimus on tehtävään soveltuva ylempi korkeakoulututkinto ja se pysyy samana. Vakanssiin liittyy jatkossakin erityisasumiseen liittyviä tehtäviä.

Muutos on käsitelty yhteistoiminnassa viranhaltijan kanssa 12.11.2019. Asia on käyty läpi myös henkilöstökeskuksen kanssa, joka puoltaa muutosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että virkasuhteisen erityisasumisen asiantuntijan vakanssin 000222 nimikkeeksi muutetaan asumisen erityisasiantuntija 1.12.2019 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kias, Henkilöstöpalvelut/vakanssirekisteri ja palkanlaskenta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, 050 318 0992
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



10 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP

VD/8722/01.01.00.00/2019
HP/PVI

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luku 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen perustamisesta, virkanimikkeistä ja kelpoisuusvaatimuksista sekä virkojen lakkauttamisesta ja virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupamäärät ovat olleet jatkuvassa nousussa. Rakentamisen määrä on vakiintuneesti kasvanut yli 20%. Suomen suhdannetilanne on muuttunut positiiviseksi ja Kehärata on valmistunut, minkä takia on odotettavissa, että Vantaan poikkeuksellisen voimakas rakentaminen jatkuu.

Tarkastusinsinöörin päätehtävänä on rakennuslupien rakennetekninen ennakko-ohjaus, erityissuunnitelmiin liittyvä ohjaus sekä aloituskokousten työaikaisten katselmusten ja loppukatselmusten toimittaminen.

Vuoden 2019 Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa rakennusvalvonnalle on myönnetty kaksi tarkastusinsinöörin virkaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa tarkastusinsinöörin virka 1.1.2020 alkaen kaupunkirakenne ja ympäristö-palvelualueen rakennusvalvonnan palveluyksikölle ja
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi: diplomi-insinööri tai insinööri (AMK) ja riittävä kokemus vastaavista alan / tarkastusinsinöörin tehtävistä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta, henkilöstöpalvelut/vakanssirekisteri

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki, p. 050 559 2082
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



11 § Tarkastusinsinöörin viran perustaminen / HP

VD/8721/01.01.00.00/2019
HP/PVI

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luku 2 §:n mukaan asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen perustamisesta, virkanimikkeistä ja kelpoisuusvaatimuksista sekä virkojen lakkauttamisesta ja virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupamäärät ovat olleet jatkuvassa nousussa. Rakentamisen määrä on vakiintuneesti kasvanut yli 20 %. Suomen suhdannetilanne on muuttunut positiiviseksi ja Kehärata on valmistunut, minkä takia on odotettavissa, että Vantaan poikkeuksellisen voimakas rakentaminen jatkuu.

Tarkastusinsinöörin päätehtävänä on rakennuslupien rakennetekninen ennakko-ohjaus, erityissuunnitelmiin liittyvä ohjaus sekä aloituskokousten työnaikaisen katselmusten ja loppukatselmusten toimittaminen.

Vuoden 2019 Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa rakennusvalvonnalle on myönnetty kaksi tarkastusinsinöörin virkaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 11

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa tarkastusinsinöörin virka 1.1.2020 alkaen kaupunkirakenne ja ympäristö-palvelualueen rakennusvalvonnan palveluysikköön ja
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi: diplomi-insinööri tai insinööri (AMK) ja riittävä kokemus vastaavista alan / tarkastusinsinöörin tehtävistä

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta, Henkilöstöpalvelut/vakanssirekisteri

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki, p. 050 559 2082
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



12 § 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-m². 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 yli 60 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-m², tontin 2: 2300 k-m², tontin 3: 870k-m² ja tontin 4: 1685 k-m². Korttelissa 52255 tontin 1 kerrosala on 1500 k-m². 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 m² 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 muutostkustannukset 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. Kaavamutostkustannukset yhteensä ovat 13 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa 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) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset 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. Kaavamuutuskustannukset yhteensä ovat 13 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.10 – 21.11.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Finavia Oyj:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta Vantaan Energia Oy:lä ja HSY:ltä (Helsingin seudun Ympäristöpalvelut). Kaikki antoivat lausunnon, jotka on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan- ja määräyksiin on tehty muutoksia lausuntojen perusteella seuraavasti:

- Muutetaan määräys lentoesterajoituksesta muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai **kasvillisuus** ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.
- Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.
- kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teksteihin kirjoitusvirheiden korjauksia ja muita teknisiä korjauksia.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostuksen tekstiä on tarkistettu ja lisätty liitekuvia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 ja tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 9.12.2019
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, p. +358 50 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

Kiitoradankuja

Asemakaava nro 521100



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 9.12.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 521100. Kaavoitus on tullut vireille 26.7.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

52 Veromies

Korttelit 52252 ja 52255, Kiitoradankujan katualuetta.

68 Koivuhaka

Liikennealuetta (LT).

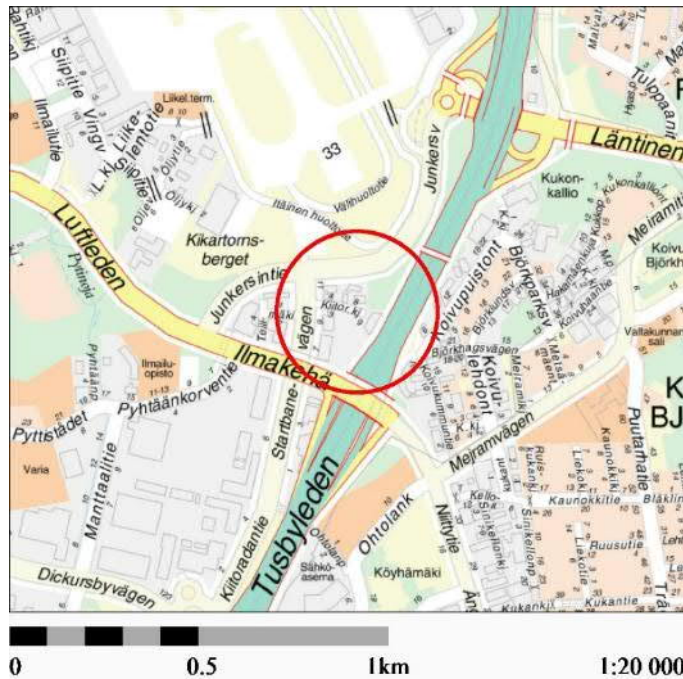
Tonttijako:

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, puh. +358 50 302 9334

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Sijaintikartta

Kaava-alue sijoittuu Tuusulanväylän, Junkersintien, Kiitoradantien 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.
- Mielenpitoet pyydettiin 30.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaksi yksityistä maanomistajaa jättivät kaavamuutoshakemuksen 9.11.2018.
- sisällyslueetelo

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.4. Asemakaavan tavoitteet	18
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	24
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
4.5 Nimistö.....	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	30
7. Asemakaavan seurantalomake	31
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	33
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

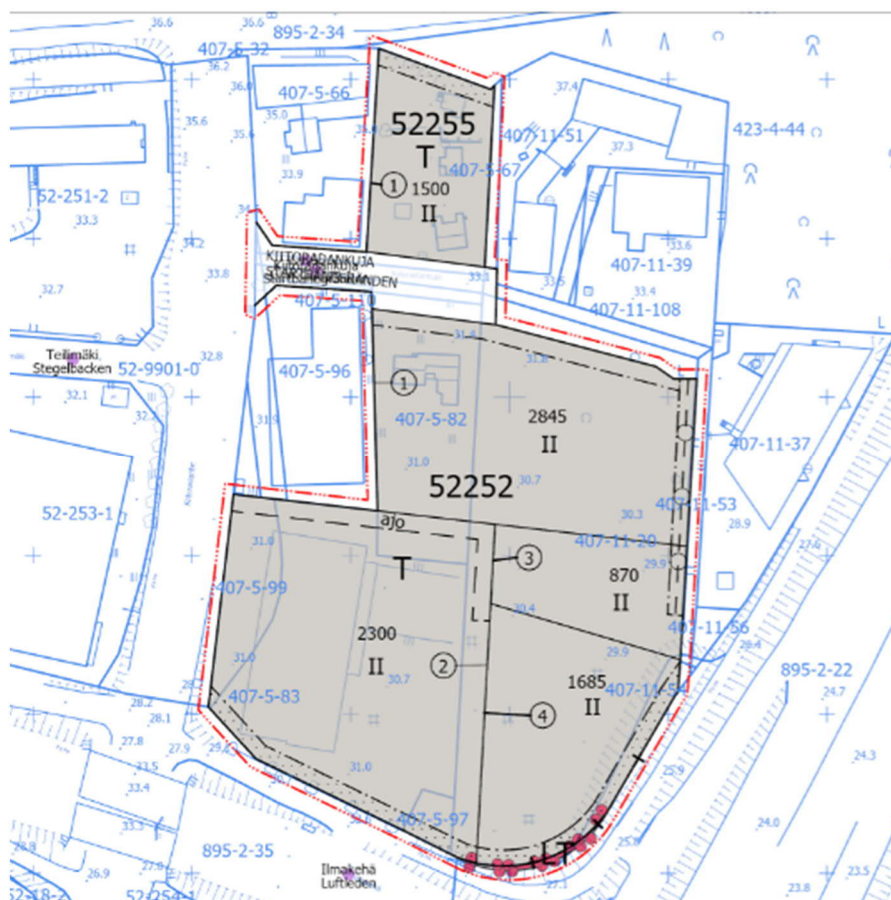
- Ilmailumääräys AGA M3-6

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 m² 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.

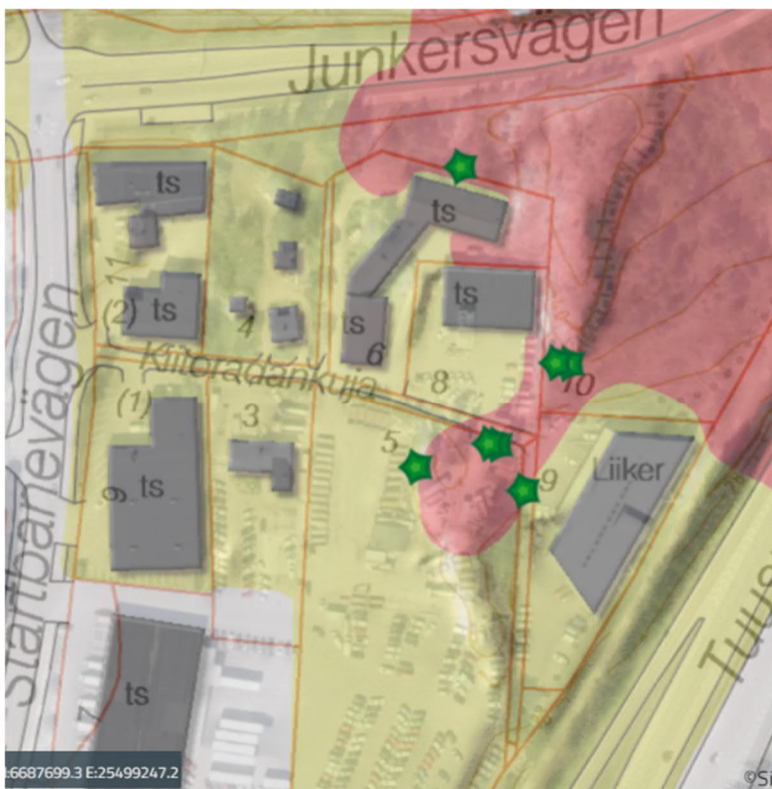
Kiitoradankujan alue on vajaasti rakentunut, koska sen maanomistus on ollut rikkonainen, alueella on voimakasta lentomelua, eikä se ole koskaan ollut yritysmaailman näkökulmasta vetovoimaisinta aluetta.

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

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 pienasuntovaltaisuutena. 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 Aviapoliksesta 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 muutamien 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 lainrikkooja 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 palvellen 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 m³, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

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.

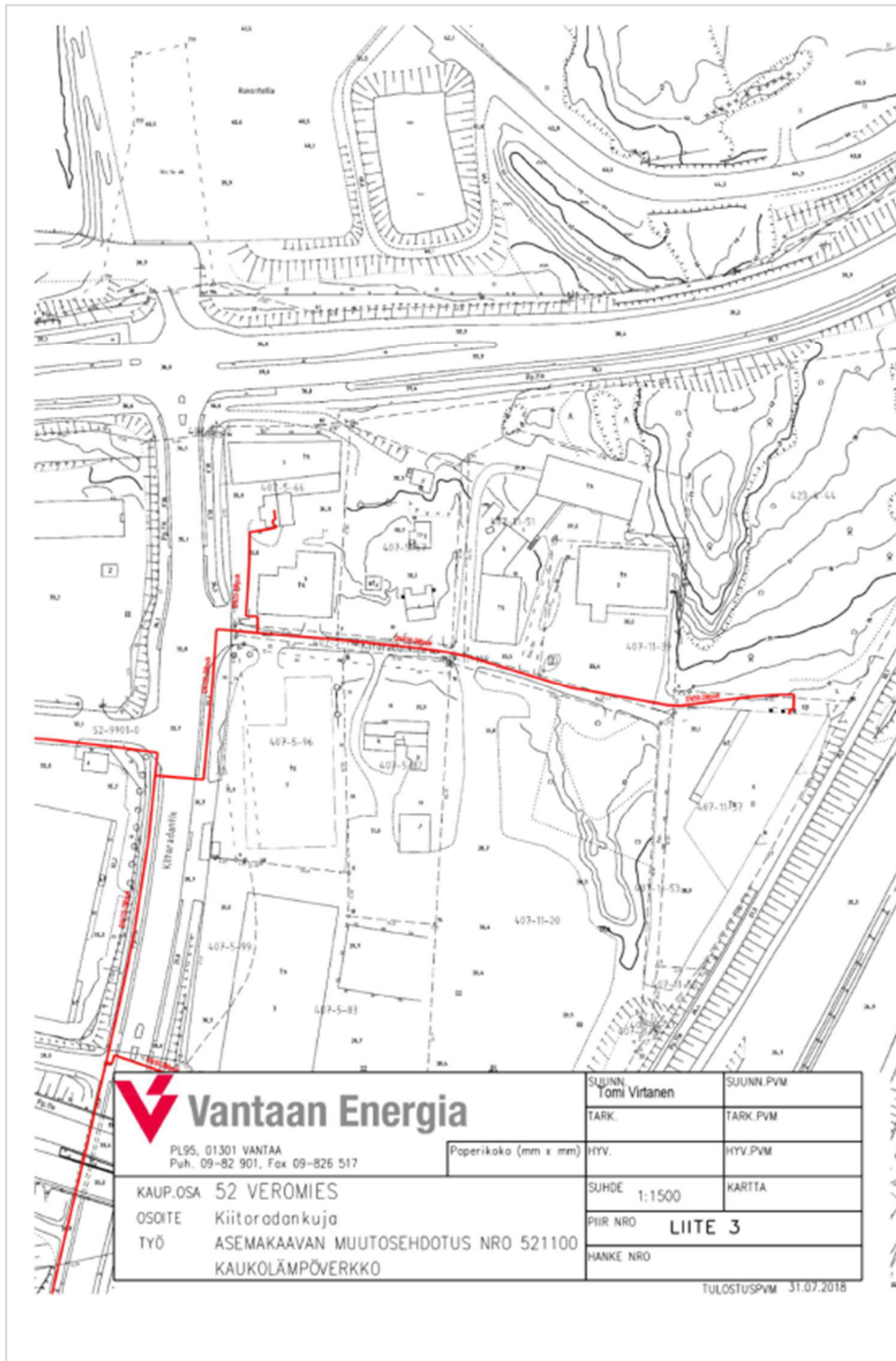
Hulevesijärjestelmä

Kiitoradankujalla sekä kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1998 rakennettu D315 hulevesiviemäri.

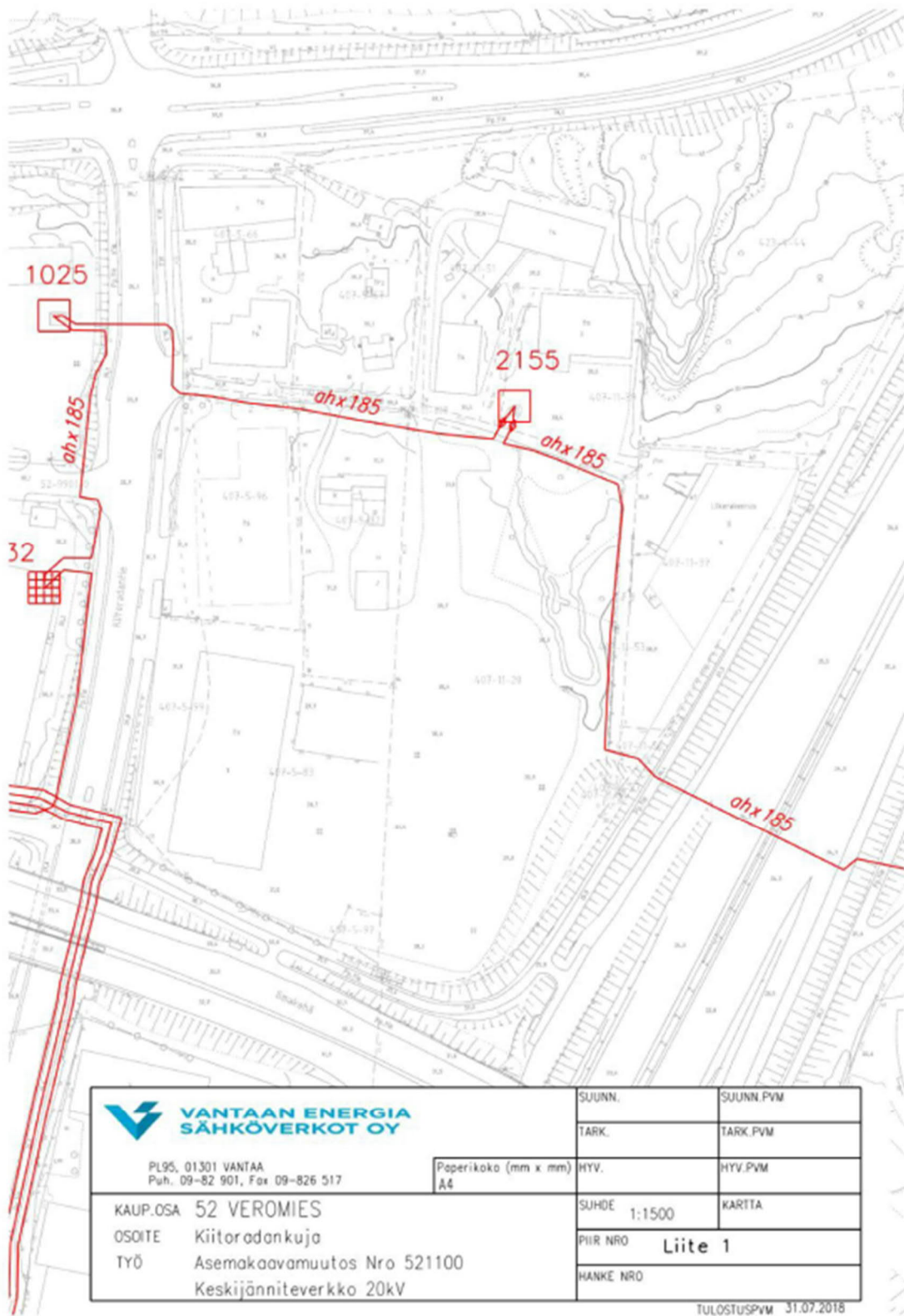
Hulevesiviemäri laskee Tuusulanväylän sivuojiin.

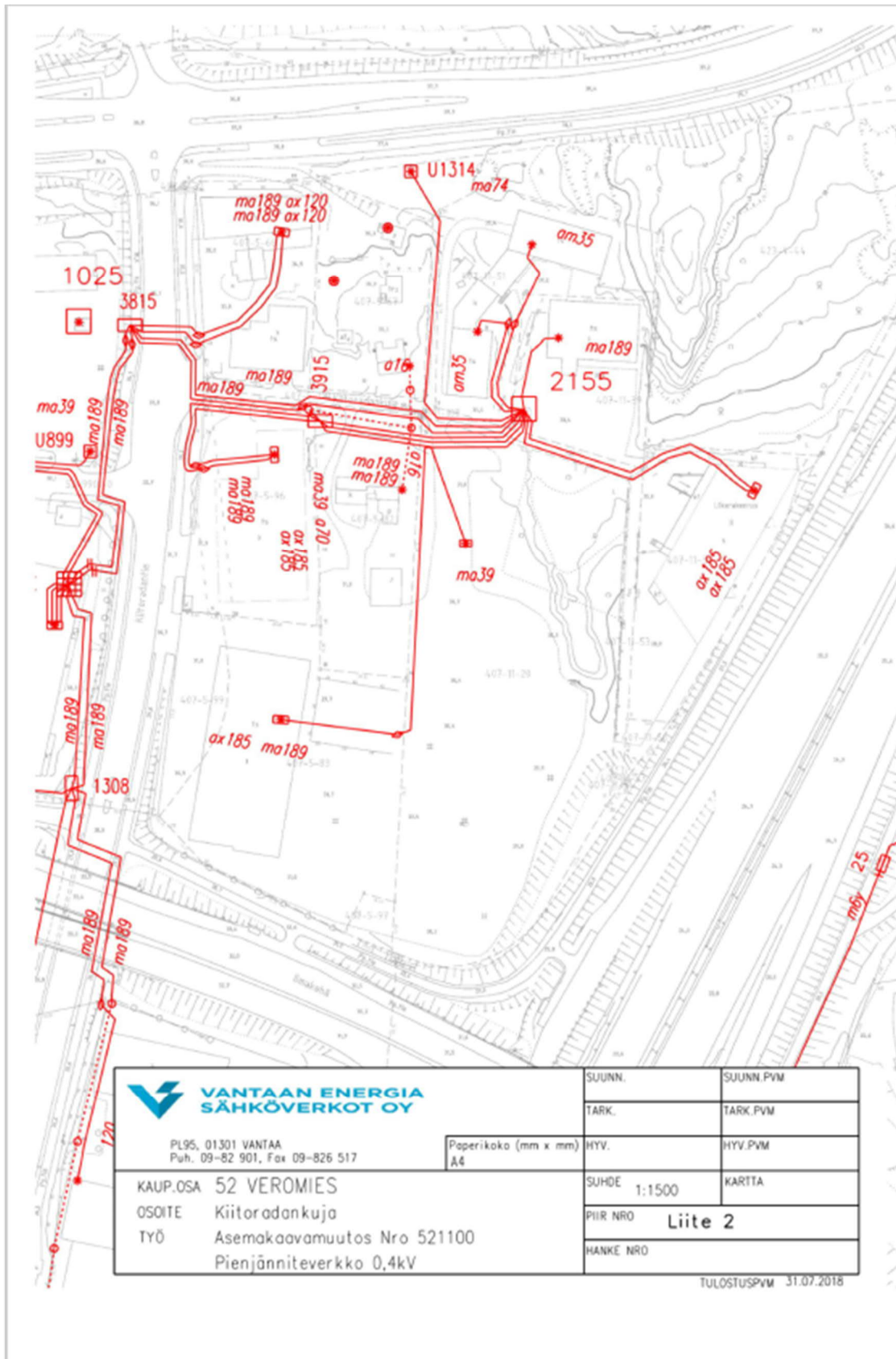
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.



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.

Erityistoiminnot

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	0,0358
T ja katua	Yksityiset maanomistajat	2,2282
LT	Väylävirasto	0,0059
Yhteensä		2,2699

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

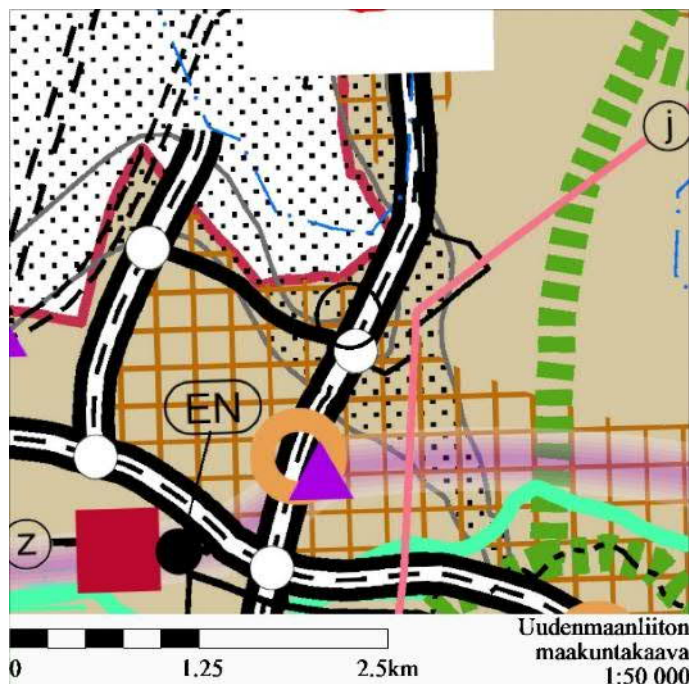
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

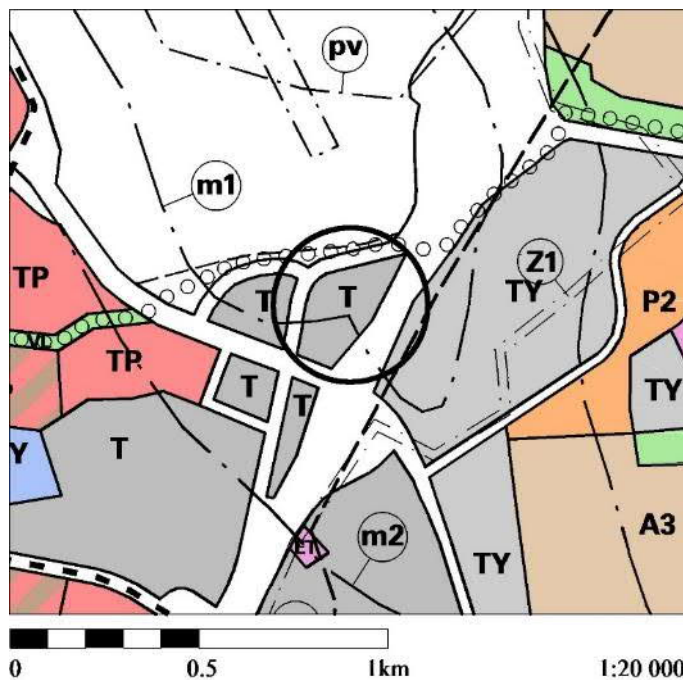
Kaava-alue rajautuu maakuntakaavassa osoitettujen moottoriväylän ja valtatie/kantatien kainaloon.

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



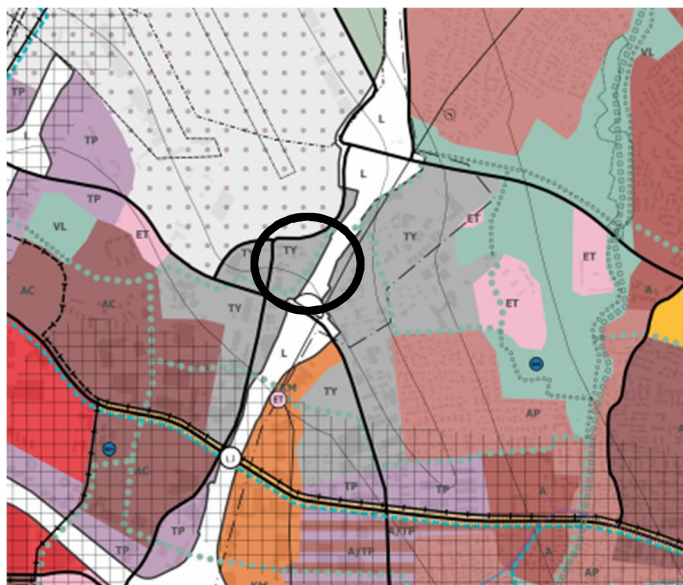
Yleiskaava

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
- Viherysteys
- 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 VIREIL-LETULO

- 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. Lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.10. – 21.11.2019.

Muistutuksia ei tullut.

Lausuntoja pyydettiin Finavia Oyj:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta Vantaan Energia Oy:lä ja HSY:ltä (Helsingin seudun Ympäristöpalvelut). Kaikki antoivat lausunnon.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan- ja määräyksiin on tehty muutoksia lausuntojen perusteella seuraavasti:

- Muutetaan määräys lentoesterajoituksesta muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvilaisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.
- Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.
- kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teksteihin kirjoitusvirheiden korjauksia ja muita teknisiä korjauksia.

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.

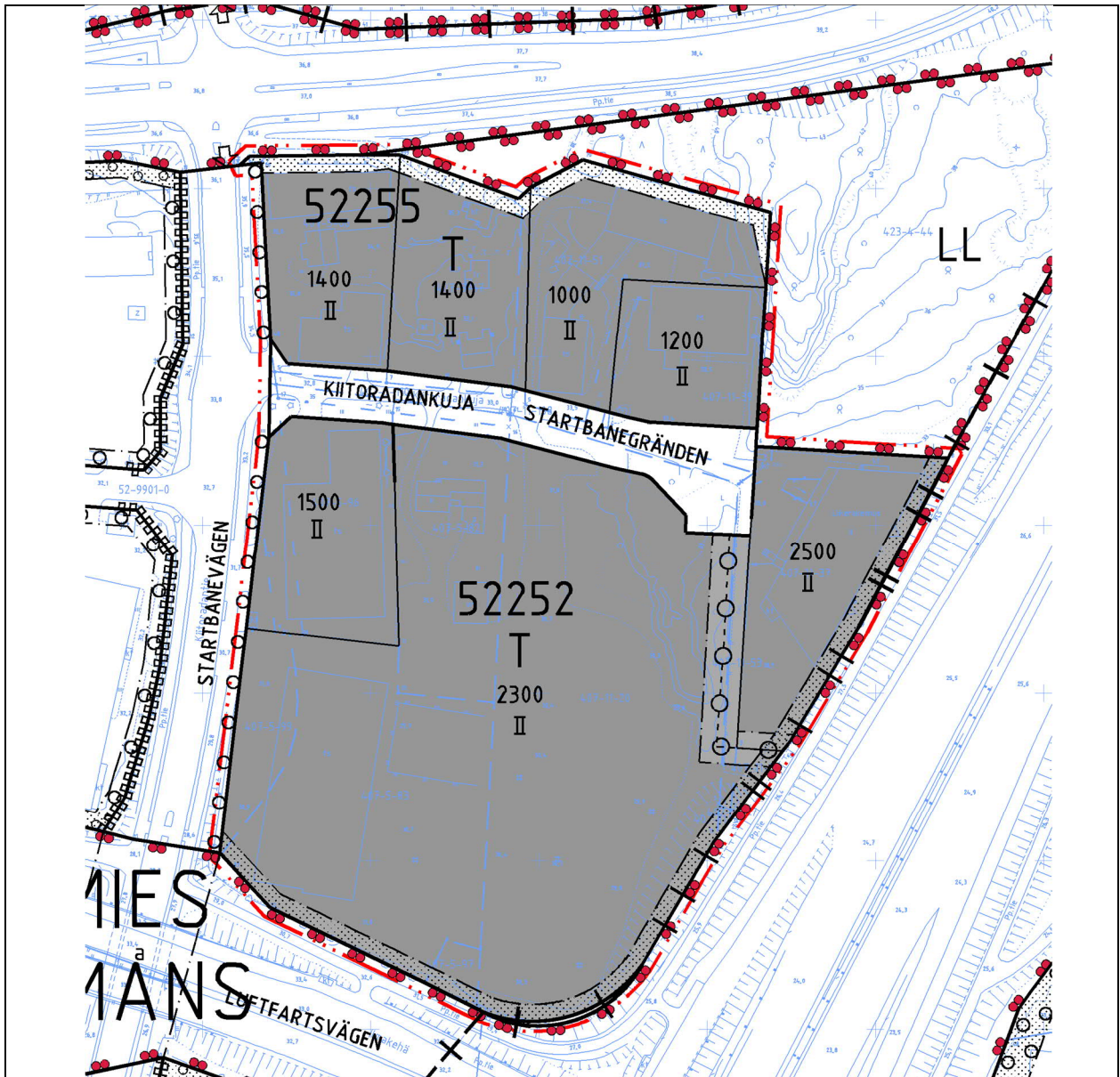
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- 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



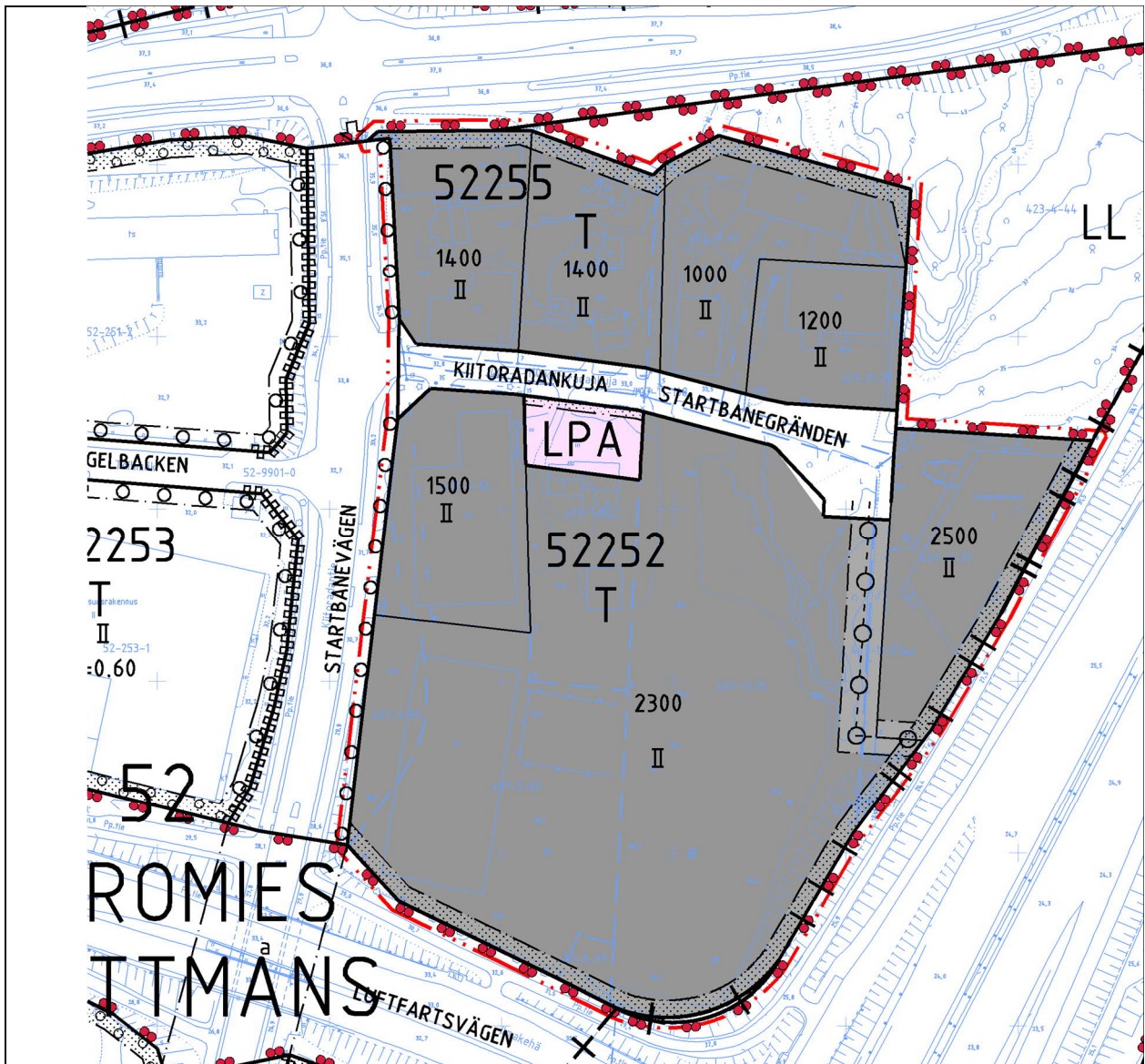
Vaihtoehto 1

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

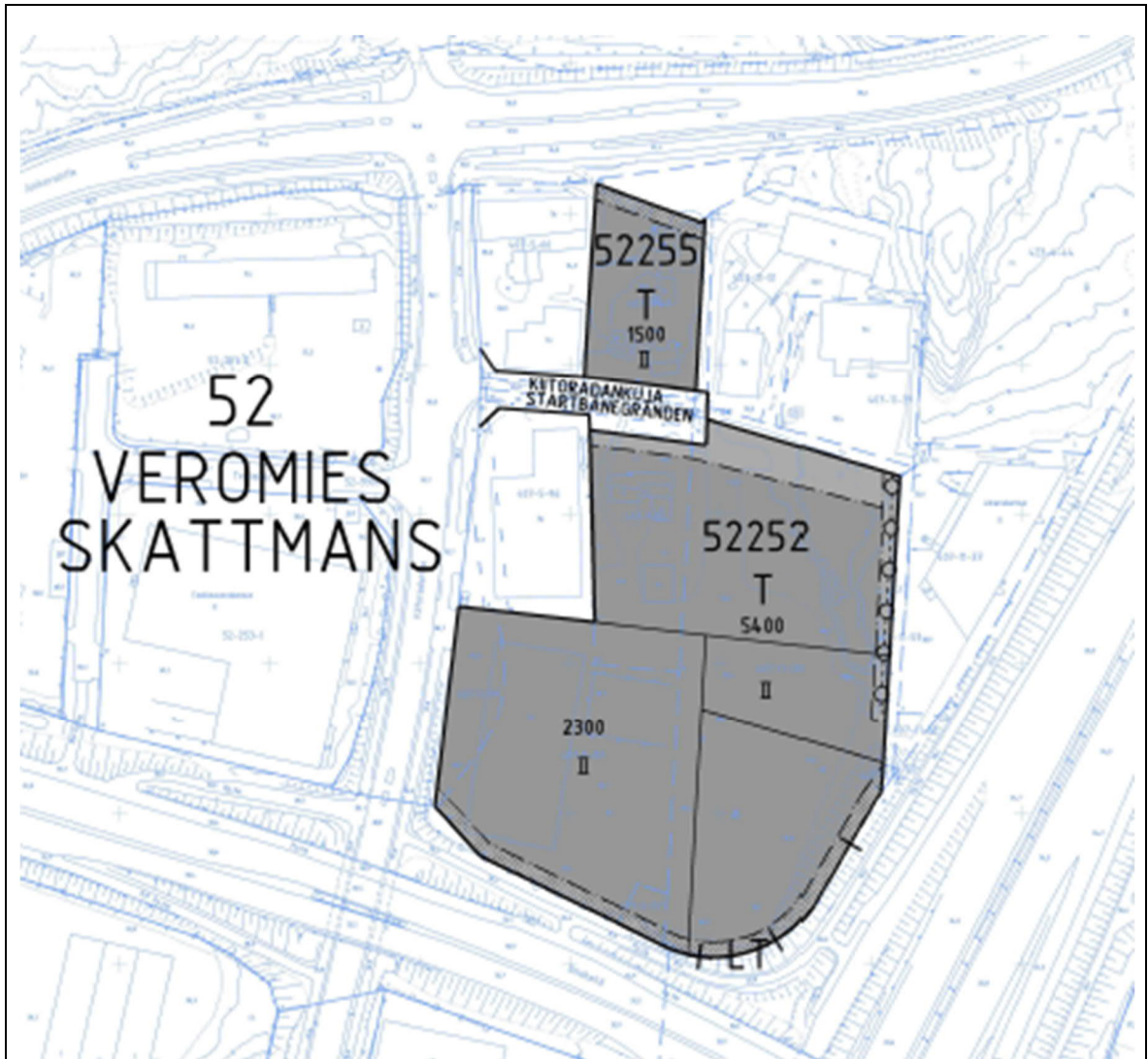
Kiitoradankujan leveys on 12,5 m. Kiinteistöjen tarvitsemia autopaikkoja voidaan voisi sijoittaa myös LPA-alueelle.

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-m² 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 20% 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 ΔL 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.

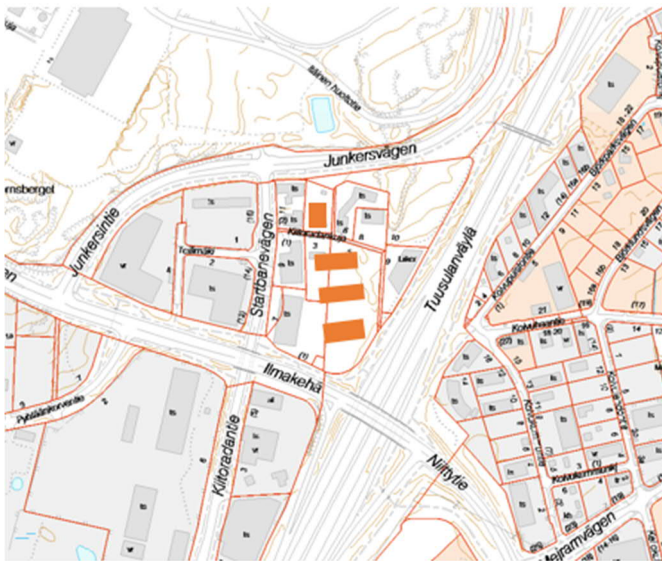
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Veromiehen rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan Kiitoradantien ja Tuusulanväylän väliin. Se on Veromiehen pohjoisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa. Ratkaisu edistää Veromiehen työpaikka-alueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

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

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy nykyiset työpaikat ja uusia työpaikkoja alueelle tulee muutama. Alueelle ei tule uusia 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 työpaikka-aluetta noin 7100 k-m² ja aluetta saadaan tehostettua ja uudistettua sekä lisättyä työpaikkamahdollisuuksia.

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.

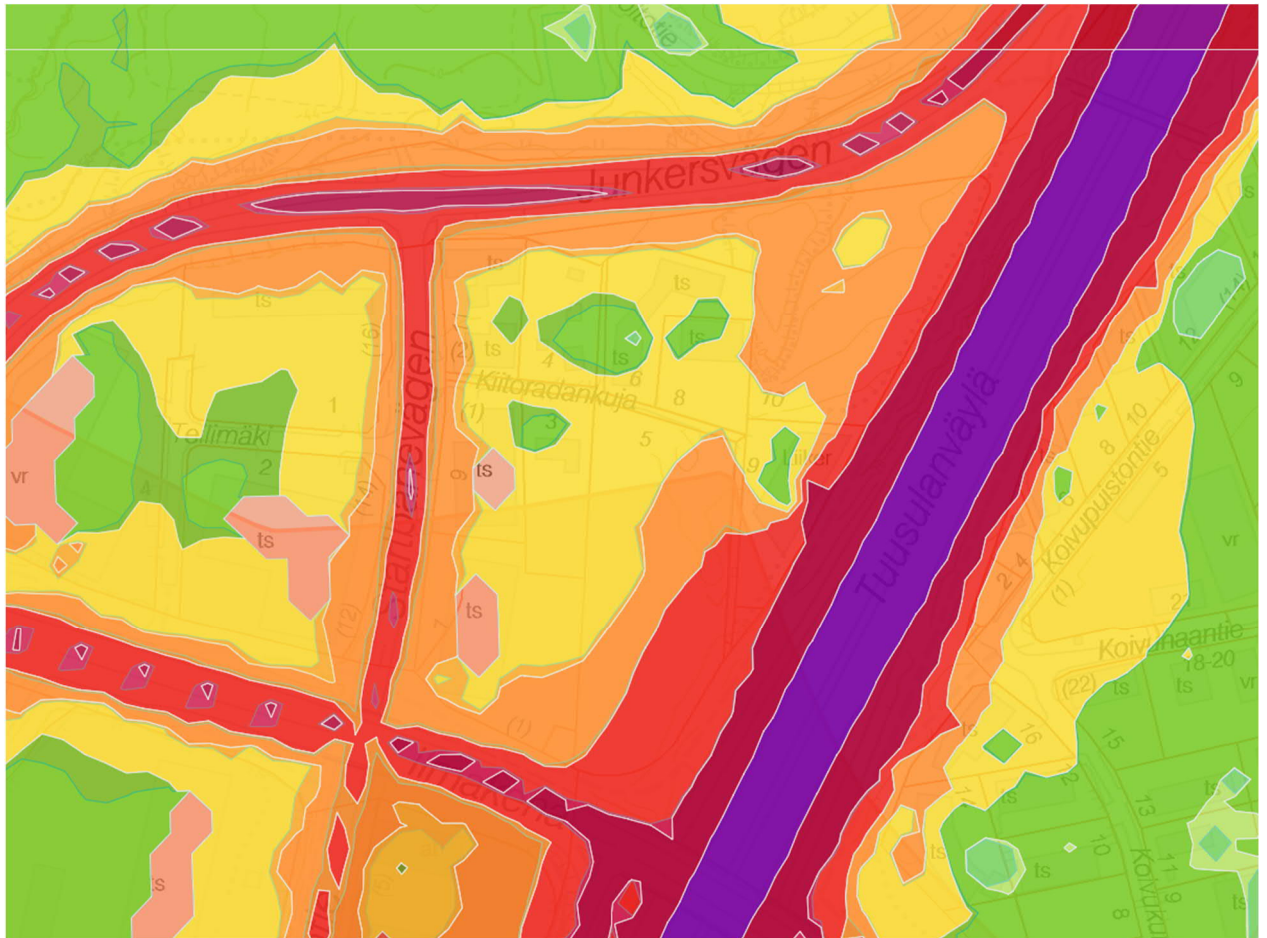
Ensimmäisessä ja kolmannessa ratkaisussa Kiitoradankujan varteen voidaan järjestää kadunvarsi-pysäköinti kadun eteläreunaan. Toisessa vaihtoehdossa pysäköintipaikkoja ohjataan erilliselle LP-alueelle.

Kaikki vaihtoehdot ovat ilmastonmuutoksen kannalta samanlaisia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

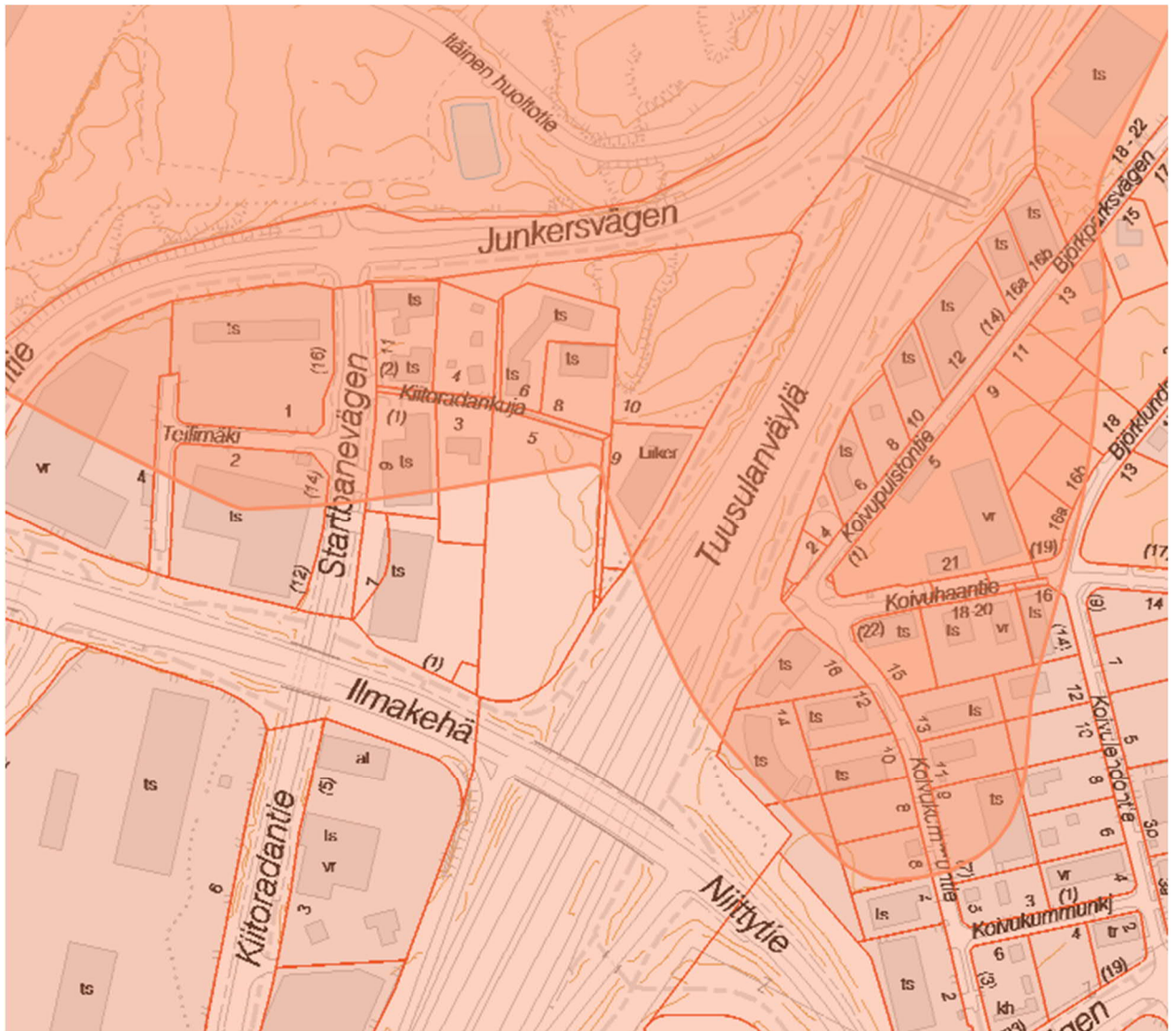
Ympäristöhäiriöitä ei kaava-alueella voida vähentää, vaan kääntäen ne rajoittavat huomattavasti alueen tulevaa maankäyttöä. (liikennemelu, lentomelu, saastuneet maa-alueet)

Tieliikennemelu



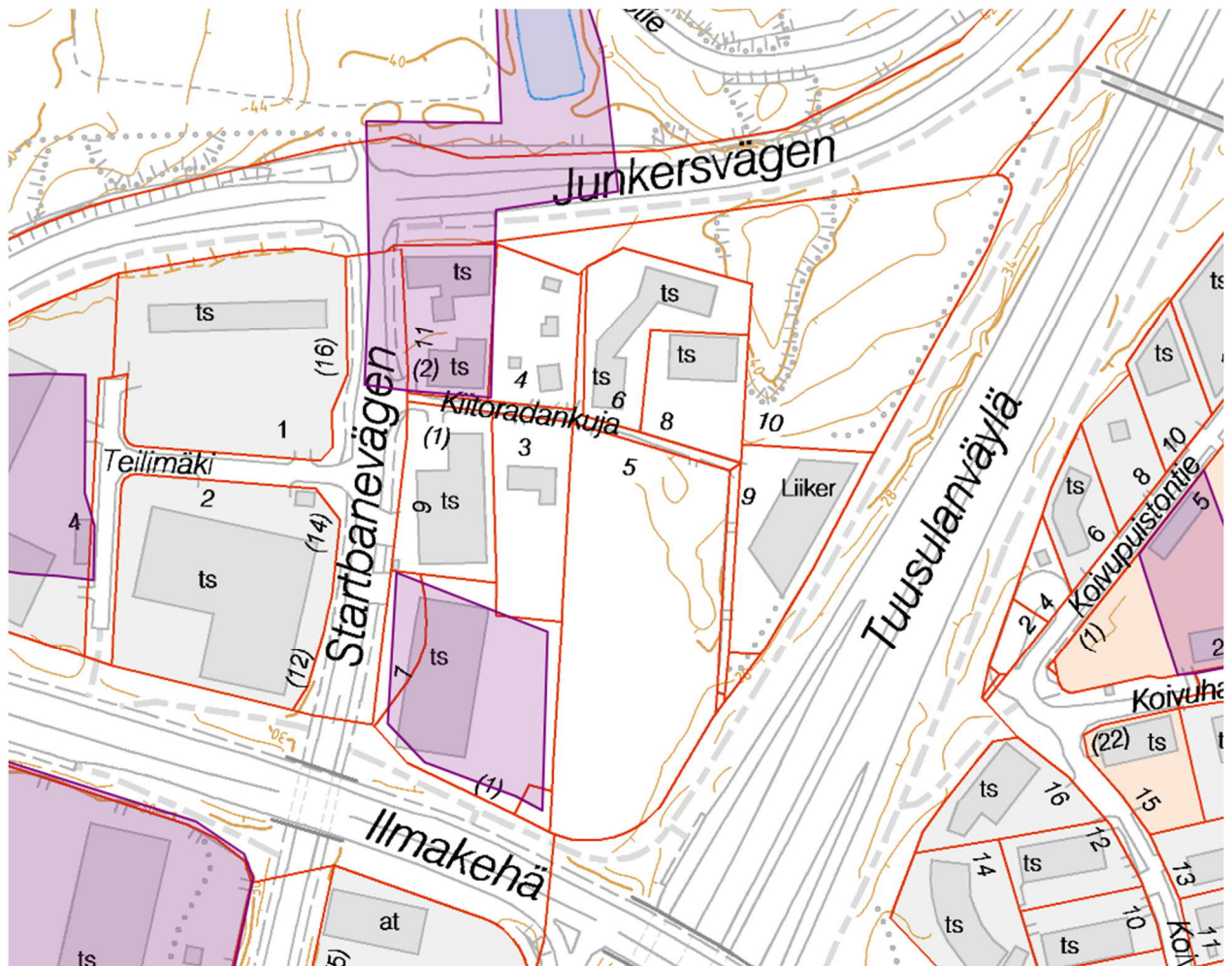
Vuoden 2016 mittauksen mukaan tiemelun teiden läheisyydessä on suurimmillaan päivällä 70-75 dB ja yöllä 65-70 dB. Alueen keskiosassa tiemelun määrä on vastaavasti päivällä 60-65 dB ja yöllä 55-60 dB. Alueen pohjoisosassa on muutama kohta, jossa tiemelun määrä ei ole merkittävää (kuvassa vihreät alueet).

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, 9. päivänä joulukuuta 2019.

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Johanna Rajala
aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.11.2019
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]	2,2699
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2699	100,0	9200	0,41	2,2699	9200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,1452	94,5	9200	0,43	2,1452	9200
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1247	5,5	0		0,1247	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

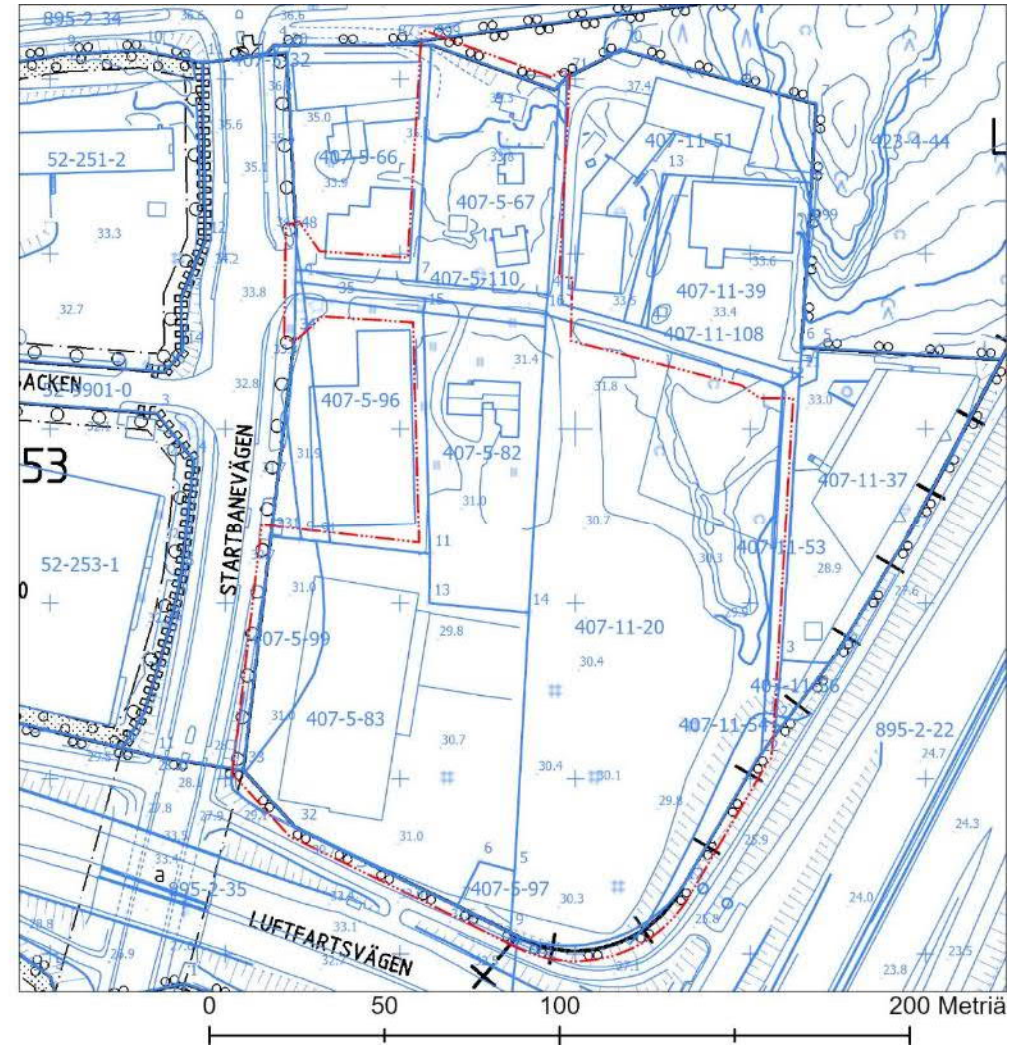
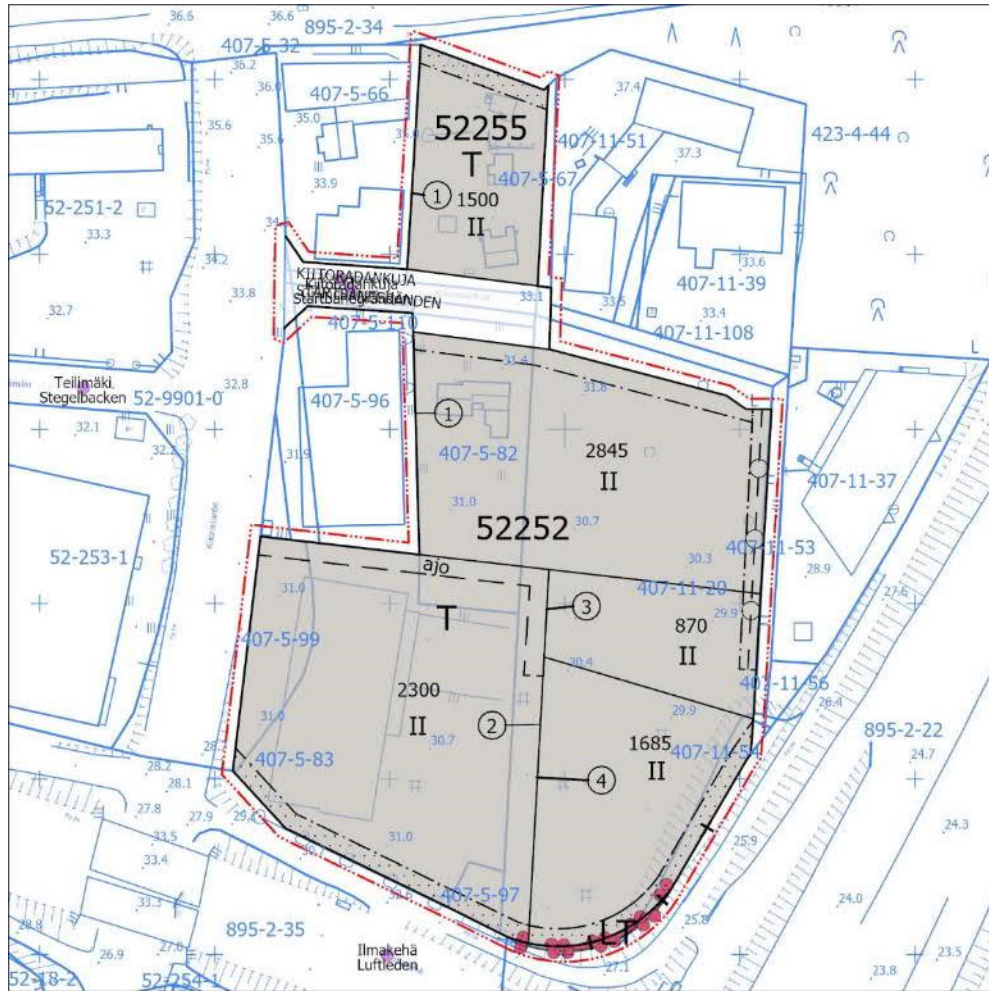
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2699	100,0	9200	0,41	2,2699	9200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,1452	94,5	9200	0,43	2,1452	9200
T	2,1452	100,0	9200	0,43	2,1452	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 Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
521100	9.12.2019	687499

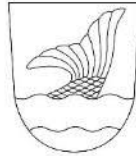
Vantaan kaupunki
KIITORADANKUJA

Asemakaava
Kaupunginosa 52, Veromies
Korttelit 52252 ja 52255 sekä katualuetta.

Kaupunginosa 68, Koivuhaka
Liikennealuetta

Tonttijako
Kortteli 52252 ja 52255

1:2000



Vanda stad
STARTBANEGRÄNDEN

Detaljplan
Stadsdel 52, SKATTMANS
Kvarteren 52252 och 52255 samt
gatuområde.

Stadsdel 68, Björkhagen
Trafikområde.

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 pääkäyttötarkoitustalvelevia sosiaali-, toimisto- ja työtiloja saa olla enintään 20% kokonaisrakennusoikeudesta.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua 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 rakenteellisiin tai muihin toimenpitein hidastaa hulevesien virtausta ja imeyttää kattovesiä maaperään.

Autopaikkatarve määritellään käyttötarkoituksen mukaan rakennusluvan yhteydessä.

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

Tuusulanväylä ja Ilmakehän suuntaan arkkitehtuurin tulee olla näyttävää ja laadukasta.

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 ΔL 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.

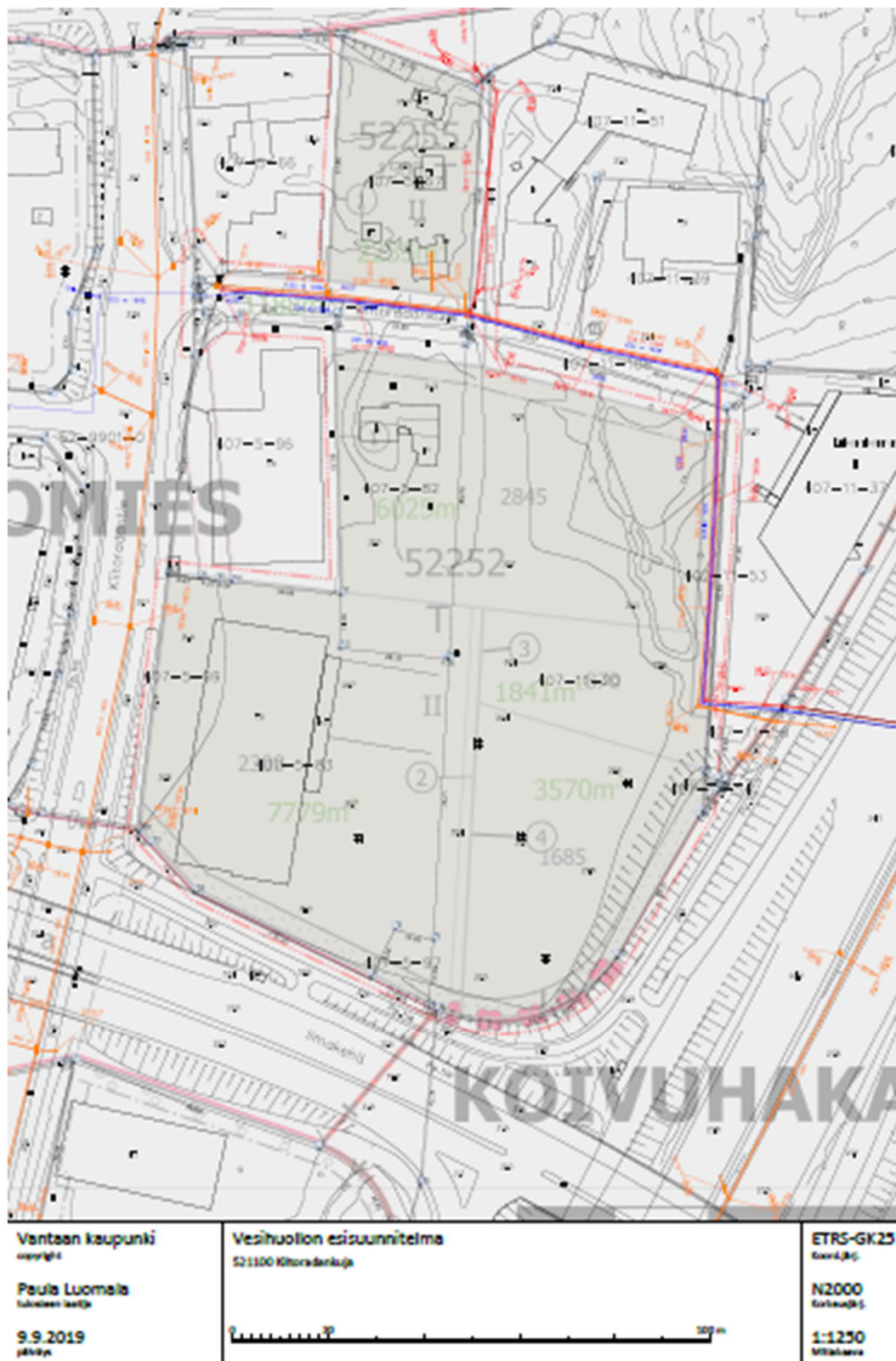
Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglov.

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

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

	Yleisen tien alue.	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 område.
	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 osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTIAJO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Johanna Rajala Aluearkkitehti / Områdesarkitekt		
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20____		Godkänd av stadsfullmäktige _____.20____

8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Kaupunkisuunnittelu / A-LVa

Kaupunginhallitus 7.10.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 521100 / Kiitoradankuja**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan Energia	Vantaan Energia huomauttaa, että kaavaehdotuksessa on otettava huomioon liitteinä karttaliitteissä kuvatut maakaapeleiden ja kaukolämpöputken sijainnit.	-
NRO 2 Finavia Oyj	Kaavassa tulee mahdollistaa kulkuyhteys Helsinki-Vantaan lentoaseman lähestymisvalopylväälle. Lentoesterajoitus-kaavamääräykseen tulee lisätä myös kasvillisuus ja varakiitotie sana on poistettava.	Muutetaan määräys muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvillisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.
NRO 3 HSY	Kaavakarttaan on merkitty 6 metriä leveä johtokuja alueella sijaitsevaa vuonna 1990 rakennettua vesihuoltoa varten. Johtokujan tulisi olla vähintään 8 metriä leveä.	Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.
NRO 4 ELY-keskus	LT-alueen kaavamääräys kannattaa ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon <i>maantien alue</i> .	-



NRO

1

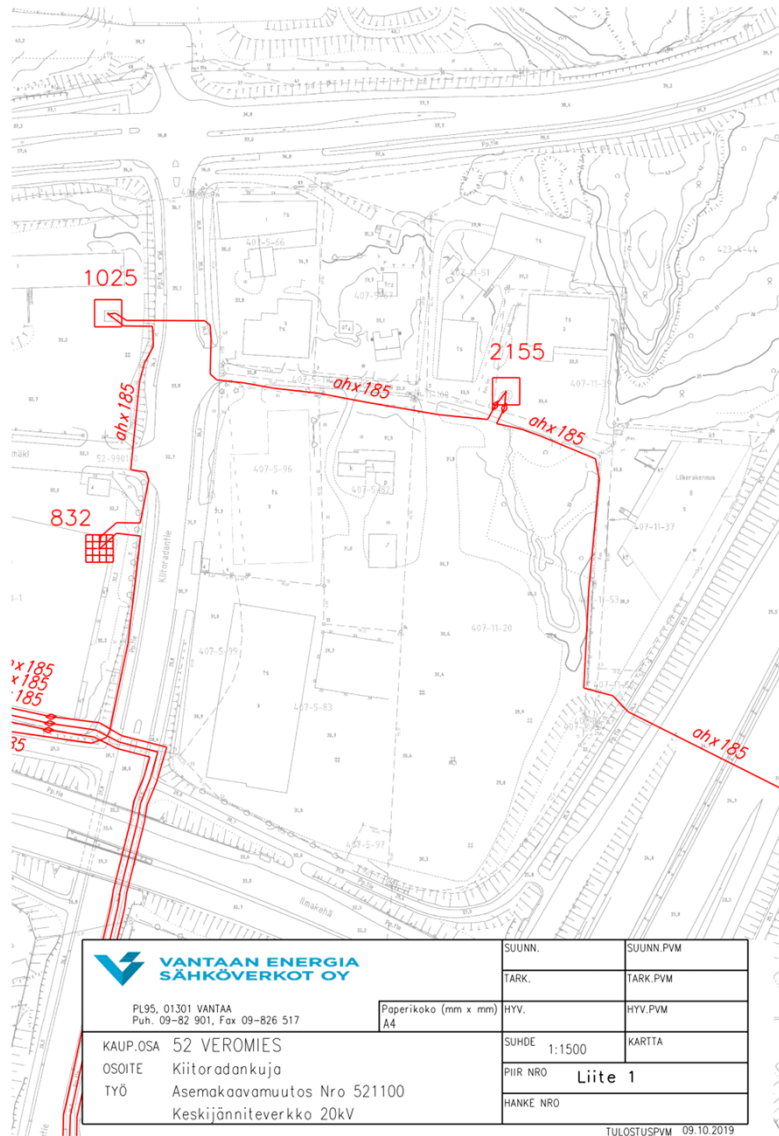
Lausunto:

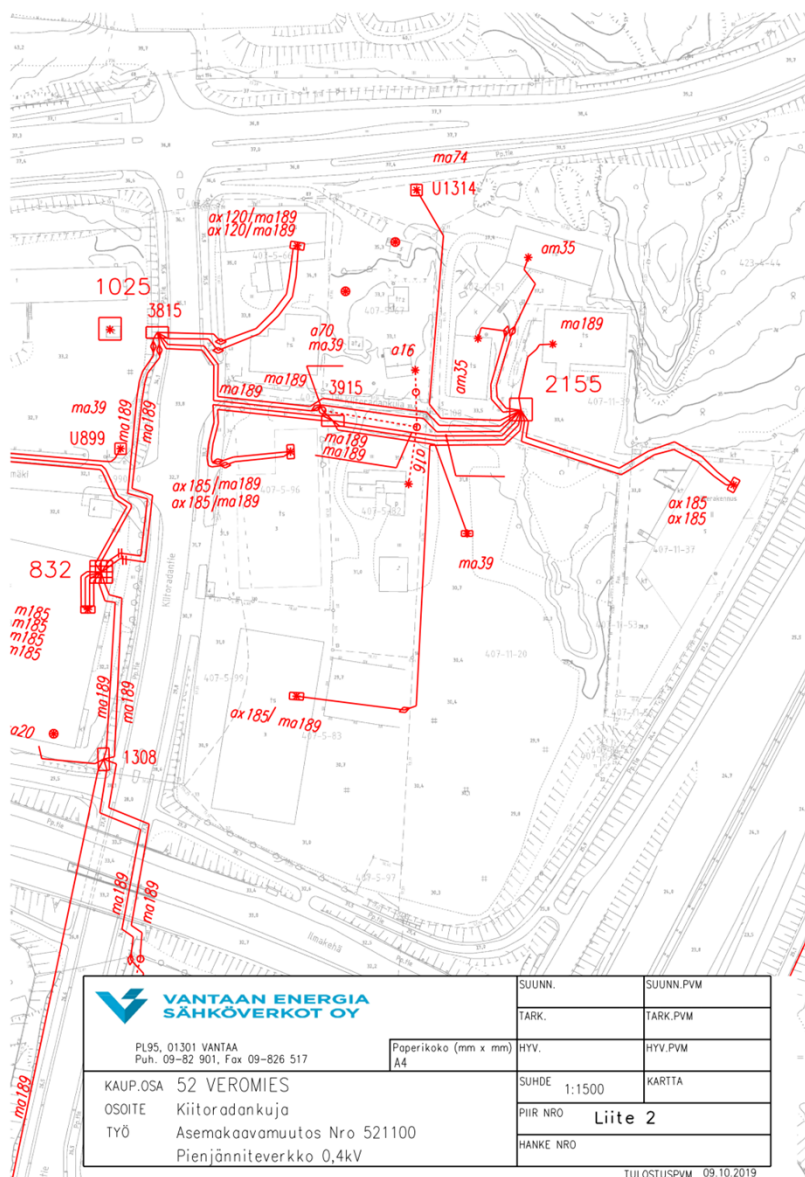
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

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. 050-3266913.



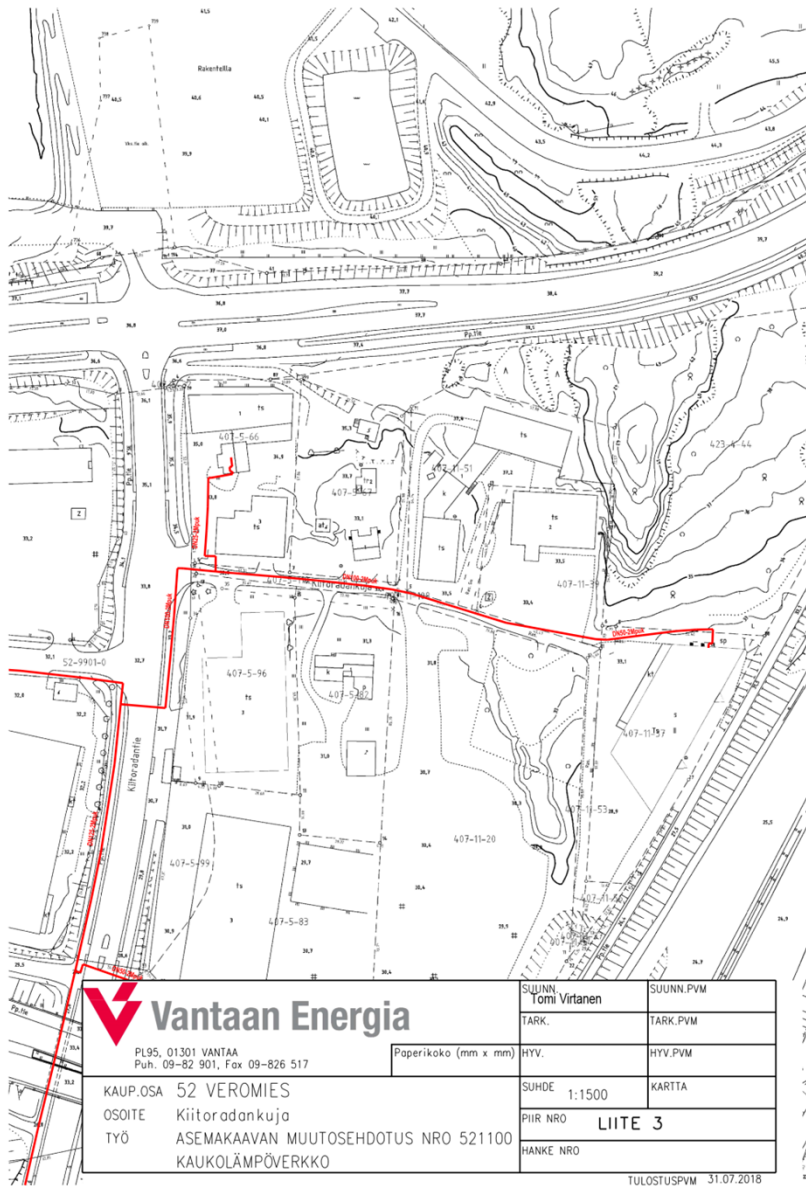


Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutos ehdotuksessa 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.



		SUUNN. Tomi Virtanen		SUUNN.PVM
PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517		TARK.		TARK.PVM
Paperikoko (mm x mm)		HYV.		HYV.PVM
KAUP.OSA 52 VEROMIES OSOITE Kiitoradankuja TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 521100 KAUKOLÄMPÖVERKKO		SUHDE 1:1500		KARTTA
		PIIRI NRO		LIITE 3
		HANKE NRO		

TULOSTUSPVM 31.07.2018

Vastine:

Kaavaehdotuksessa maakaapelit ja kaukolämpöputket sijoittuvat joko katualueelle tai maanalaiselle johdolle varatulle alueelle.

Tarkistukset:

-

NRO

2

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Kiitoradankujan asemakaavaehdotuksesta (nro 521100) 21.11.2019 mennessä.

Asemakaavan alue sijaitsee suoraan Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 2 jatkeella ja L_{den} 55 dB ylittävällä lentokonemelu-alueella. Asemakaavaehdotuksessa alueella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Kaavaehdotuksen suunnittelumääräyksen mukaan näiden toimintojen toimistotiloissa ulko-kuoren ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB.

Kiitoradankujan asemakaavan laatimisen tarkastelualueella sijaitsee Finavian omistama kiinteistö 92-423-4-44. Alue on LL-aluetta ja sinne on sijoitettu Helsinki-Vantaan lentoaseman lähestymisvalopylväs. Valopylvään huoltoa varten on tehty kulkuyhteys Junkersintien kevyen liikenteen väylältä. Lausuttavassa asemakaavaehdotuksessa LL-alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Finavia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lausumansa ja toteaa, että kaavassa tulee mahdollistaa kulkuyhteys LL-alueelle, jolla lähestymisvalopylväs sijaitsee.

Asemakaavan laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa Finavia lausui, että kaavassa on huomioitava lentoaseman esterajoitukset mm. rakenteiden, laitteiden ja kasvillisuuden osalta. Kaavaehdotuksessa on asetettu suunnittelumääräys, jossa todetaan, että mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Finavia vaatii, että määräyksessä on huomioitava myös kasvillisuus. Finavia katsoo, että määräyksen termi "varakiitotie" on harhaanjohtava ja tulee poistaa.

Vastine:

Kaava ei muuta olemassa olevaa tilannetta lähestymisvalon huoltotien suhteen. Muutetaan lentoesterajoitus määräyksen sanamuotoa.

Tarkistukset: Kaavamääräys lentoesterajoituksesta on muutettu muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvillisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

NRO

3

Lausunto:

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

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.

Kaava-alueen eteläosassa on noin 59 m² 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.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Kaavakarttaan on merkitty 6 metriä leveä johtokuja alueella sijaitsevaa vuonna 1990 rakennettua vesihuoltoa (muovinen 225 mm vesijohto, muovinen 250 mm jätevesiviemäri ja betoninen 300 mm hulevesiviemäri) varten. Johtokujan tulisi olla vähintään 8 metriä leveä.

Vastine:

Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.

Tarkistukset:

Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.

NRO

4

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kiitoradankujan asemakaavaehdotuksesta (521100).

Asemakaava on voimassa olevan ja valmisteilla olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava-alue rajautuu Tuusulanväylään (kantatie 45) ja Ilmakehään (seututie 138). Asemakaava-alueeseen sisältyy pieni osuus väylien LT-aluetta. LT-alueen kaavamääräys kannattaa ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon *maantien alue*.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne käsitettä maantie. Ympäristöministeriön julkisussa Asemakaavamerkinnot ja -määräykset LT-alue on Yleisen tien aluetta.

Tarkistukset:

-



13 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet / TLA

VD/2323/10.02.04.00/2018
TLA/VKA/LLÖ/MKU

Vaaralanlampien asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistaa virallisen uimapaikan ja siihen liittyvän vähäisen rakentamisen Vaaralanlammille sekä alueen ulkoilureittien kehittämisen. Lisäksi kaava vahvistaa Slåttmossenin suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Lampien aluetta tullaan kehittämään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Asemakaava ei tuota kerrosalaa.

Asemakaava koskee katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueita, kaupunginosassa 93 Vaarala, sekä erityis- ja liikennealueita, kaupunginosassa 95 Rajakylä.

Asemakaavamuutos koskee kaupunginosan rajaa kaupunginosassa 93 Vaarala.

Alue sijaitsee Vaaralan ja Rajakylän kaupunginosissa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki, Suomen valtion Liikennevirasto sekä yksityinen maanomistaja. Lisäksi alueella on muita pieniä, yksityisten maanomistajien kiinteistöjä.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sitowise Oy, joka tuotti Vaaralan-Jakomäen lampien teknisen selvityksen, sisältäen virkistyskäytön yleissuunnitelman.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin lähivirkistysaluetta.

Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa Vaaralanlampien ympäristön uinti- ja muun virkistyskäytön kehittämisen, sekä vahvistaa Slåttmossen-suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävän alueen. Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä lähialueen asukkaiden virkistysalueeksi ja viralliseksi uimapaikaksi on tehty valtuustoaloite sekä Vantaalla että Helsingissä. Vantaalla kaupunginvaltuusto käsitteli aloitteen 6.3.2017.

Asemakaavamuutoksella päivitetään osa Vaaralan ja Rajakylän välisestä kaupunginosarajasta. Sitä lukuun ottamatta kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Lammille ja niiden ympäristöön kohdistuu nykyisin virkistyskäyttöä ja maasto on paikoin kulunutta. Valtaosa asemakaava-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää aluetta (luo), jonka luontotyytit tulee säilyttää. Luo-alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita. Käytön ohjaaminen rakennetuille reiteille vähentää maaston kulumista. Asemakaavalla



varataan eteläisin Vantaan puoleisista lammista vesialueeksi (W), jolle saa osoittaa uimapaikan. Lammen ympärille osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jolle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennelmia ja toimintoja. Matalampia pohjoisia lampia kehitetään kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena vesialueena (w), jonne saa sijoittaa koirien uimapaikan.

Porvoonväylä osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT) ja sen melualueelle on merkitty suojaviheralueita (EV). Kaavaan itälaitaan, Porvoonväylän ylittävälle ylikulkusillalle johtamaan on merkitty Vaaralaa ja Rajakylää yhdistävä kevyen liikenteen reitti. Kaava-alueen pohjoisosaan on varattu yleinen pysäköintialue (LP) uimarannan tarpeisiin sekä puisto (VP). Katualueiden mitoituksessa on huomioitu Vantaan ratikan tilavaraukset.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 8.3.2018 ja päivitetty 15.10.2019.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 8.3.2018 – 30.3.2018 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 13 kpl, joista 5 kpl on yksityishenkilöiltä. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavatilaisuus on pidetty 24.4.2018

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaava ei tuota kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta eikä toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Vesa Pajula kannatti ehdotusta.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 9.12.2019
- Vaarala-Jakomäen lampien tekninen selvitys 29.06.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Linnea Löytönen, p. 040 487 1184
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Hakunila

931100 VAARALANLAMMET

93 VAARALA, 95 RAJAKYLÄ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

**Asemakaavan selostus, joka koskee 9.12.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 931100. Kaa-
voitus on tullut vireille 8.3.2018.**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueet kaupunginosassa 93, Vaarala.

Erityis- ja liikennealueet kaupunginosassa 95, Rajakylä.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosan raja kaupunginosassa 93, Vaarala.

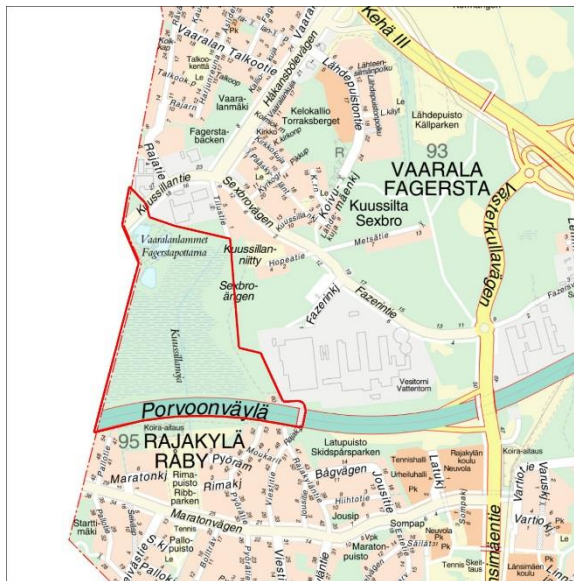
Tonttijaon muutos:

Asemakaavaan ei sisälly tonttijakoa.

Asemakaava mahdollistaa virallisen uimapaikan ja siihen liittyvän vähäisen rakentamisen Vaaralanlammitte sekä alueen ulkoilureittien kehittämisen. Lisäksi kaava vahvistaa Slättmossenin suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet.

Kaavan laatija: Riikka Äärelä (Kesäkuuhun 2018) / Linnea Löytönen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; linnea.loytonen@vantaa.fi, puh. 040 487 1184

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Vaaralan kaupunginosassa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin. Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee Fazerilan pohjavesialueella.

Suunniteltava alue on pääosin yleiskaavan lähivirkistysaluetta. Lisäksi pieni osa alueesta on yleiskaavan teollisuusaluetta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Suunnittelualue käsittää Vaaralanlammet ja niiden ympäristön sekä Slättmossenin suoalueen. Lisäksi alueeseen kuuluu asemakaavoittamattomia osia Porvoonväylästä ja hieman sen eteläpuolelta sekä Kuussillantien luoteispuolelta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä on tehty valtuustoaloite Vantaalla ja Helsingissä. Vantaalla valtuusto on käsitellyt aloitteen 6.3.2017. Alue on otettu Kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2018 numerolla 931100.
- Kaavoitus tuli vireille 8.3.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 30.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä järjestettiin 24.4.2018 asukastilaisuus yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

- Vaaralan-Jakomäen lampia koskea karttakysely oli avoinna 20.4. – 31.5.2018.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavan 9.12.2019 ja asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavasta voi jättää muistutuksen 30 päivän kuluessa. Lausunnot pyydetään jättämään 2 kuukauden kuluessa.
- Kaavan hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3 Asemakaavan tavoitteet	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.3 Aluevaraukset.....	26
4.4 Kaavan vaikutukset.....	28
4.5 Ympäristön häiriötekijät	32
4.6 Nimistö.....	32
5. Asemakaavan toteutus	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	33
7. Asemakaavan seurantalomake	34
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vaaralan-Jakomäen lampien tekninen selvitys 2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**Vesi ja pohjavesi**

- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma (Ramboll, 2015). Suojelusuunnitelma sisältää arviot pohjaveden virtaussuunnista.
- HSY:n toimialueen pohjavesialueiden käyttömahdollisuus pääkaupunkiseudun vedenhankinnassa (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2013)
- Pohja- ja hulevesiselvitys, Vaaralan rekkaparkin pohjavesien vaikutusarviointi ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sito Oy 2017)
- Fazer pohjavesialueen yhteistarkkailun vuosiraportit 2010-2017
- Helsingin lammet; Helsingin ympäristökeskuksen julkaisu 2/2007 <https://www.hel.fi/static/ymk/julkaisut/julkaisu-02-07.pdf>
- Pintavesien tilan seuranta Helsinki (talvisin ja kesäisin 2012 – 2015 sekä 2017), Vantaa (viimeksi 2007)

Luontotiedot

- Slåttmossenin luonnonsuojelualueen hoitosuunnitelma, Helsingin kaupunki
- Keimolan Isosuon, Myyraksen suon, Slåttmossenin ja Vestran korven ennallistamissuunnitelmat (Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2008)
- Vantaan linnustoselvitykset 2017 (Kari Lindblom)
- Jakomäki-Vaarala and Fazerila Wetlands 2017 - Macroinvertebrates in Urban Wetlands (Liao Wenfei)
- Huleveden varassa olevien luonto- ja virkistysarvojen kartoitus, HKR 2014
- Pääkaupunkiseudun suoluonto ja sen suojelu 1985
- Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä <http://www.hri.fi/fi/dataset/helsingin-luontotietojarjestelma>
 - Helsingin luontotiedoissa linnustollisesti arvokas kohde (2010), le-
pakkokohde (2014), sammakkoeläinkohde (2007)
- Vantaan viitasammakkokartoitus 2018 (Jarmo Saarikivi)
- Vaaralanlampien asemakaavan ja Vantaan yleiskaavatyön luontokartoitus 2018 (Valtteri Kaja-luoto)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue esitetään kehitettäväksi virkistysalueena. Asemakaavassa esitetään virallista uimapaikkaa Vaaralan-Jakomäen lammille. Lampien alue on entinen hiekkakuoppa, joka on maise-moitu istutuksin 1980-luvulla maa-ainesten oton päätyttyä. Uimapaikan osalta kaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jolle saa sijoittaa uimapaikkaa palvelevaa vähäistä raken-tamista. Alue sijaitsee Vantaan ja Helsingin rajalla, ja pääosa uimarantatoiminnoista sijoittunee Helsingin puolelle.

Muilta osin alue varataan asemakaavassa pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), joka on nykyisellään puustoista suota (Slåttmossen) sekä metsää. Tältä osin alueella edistetään virkistyskäytön ja luontoarvot yhteen sovittavaa kehittämistä. Slåttmossenin alue on osa pääkaupunkiseudun koillista vihersormea, joka yhdistää Vanhankaupunginlahden Sipoonkorpeen. Viheralueen reittien ja toimintojen kehittäminen palvelee sekä nykyisiä että tulevia lähialueiden asukkaita. Kuussillantien luoteispuoleinen alueen osa varataan puistoalueeksi (P) ja uimarannan käyttäjien tarpeisiin varauksi yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Porvoonväylän alue varataan yleisen tien alueeksi (LT). Porvoonväylän lähialueet varataan suojaviheralueiksi (EV) liikenteen melun vuoksi.

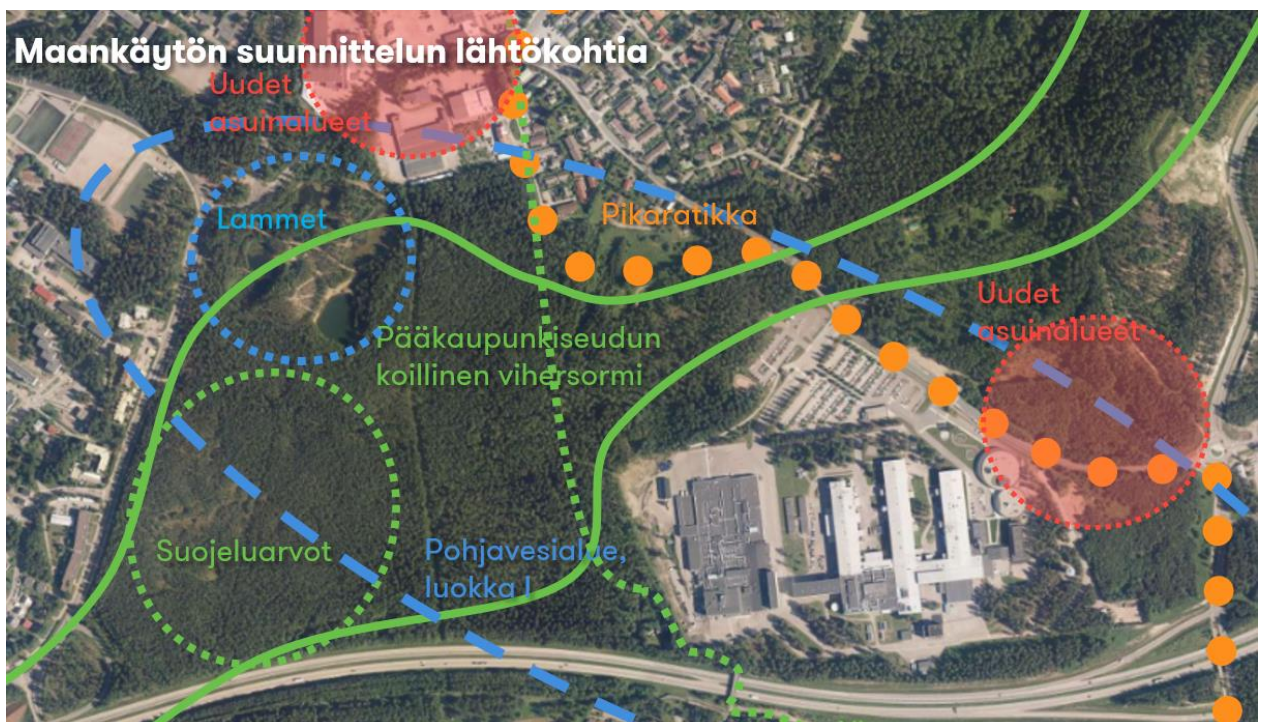
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue on 37,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Vaaralan kaupunginosassa. Alue on pääosin yleiskaavan lähivirkistysaluetta, jonka pohjoisosassa sijaitsevat Vaaralanlammet. Alue sijaitsee pääosin Fazerilan pohjavesialueella. Asemakaavoitettava alue käsittää Slåttmossenin suon, joka jatkuu Helsingin kaupungin puolella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi asemakaavoittamattomia osia Porvoonväylästä ja hieman sen eteläpuolelta.

Kulku alueelle tapahtuu pohjoisesta Kuussillantieltä sekä lännestä Helsingin puolelta Somerikko-tieltä. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen virkistyspotentiaali on merkittävä, mutta sitä ei ole toistaiseksi juurikaan hyödynnetty. Aluetta käytetään epävirallisesti myös uimiseen.



Maankäytön suunnittelun lähtökohtia Vaaralanlampien asemakaavan lähialueilla.

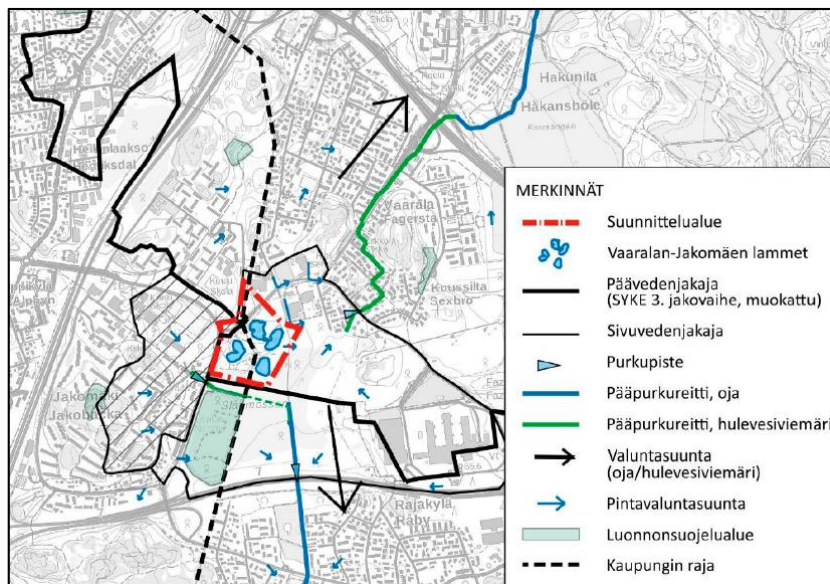
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu maisemarakenteeltaan rikkonaiseen selänteen reunavyöhykkeeseen, jossa suot ja kalliosaarekkeet kirjoavat tasaisempia hiekka- ja savialueita. Viikki – Sipoonkorpi kallioselänne kohottaa alueella Kallahdenniementä kohti Tikkurila jatkuvan harjuvyöhykkeen. Vuoden 1872 Senaatin kartassa asemakaavan alue on ollut pääosin suota ja metsäistä selännettä. Kaava-alueen nykytila on yhä lähellä kaupungistumista edeltänyttä luonnonmaisemaa. Slåttmossen on isovarpurämettä sekä turvekangasta, jolla valtuustona on nuorehko mänty. Vaaralanlampien alue on maa-ainestenoton muokkaamaa maisemaa, joka on metsitetty 1980-luvulla.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan alue kuuluu osittain pohjoisessa kulkevan Kormuniitynojan valuma-alueeseen, osin etelään johtavan Kuussillanojan valuma-alueeseen. Vesiolosuhteisiin vaikuttaa merkittävästi sijainti vedenjakajalla. Vedenjakaja kulkee Slåttmossenin suon poikki Vaaralanlampien eteläpuolitse. Slåttmossenin poikki Kuussillanojaan johtaa myös hulevesiviemäri Jakomäen suunnasta. Slåttmossenin suon eteläosan ojitus on kuivattanut maastoa. Vaaralanlampiin tai sieltä pois ei johda uomia. Lampien vesi vaihtuu sadannan ja maaperään imeytymisen myötä.



Hulevesiolosuhteet suunnittelualueella. Lähde: Vaaralan-Jakomäen lammet Tekninen selvitys. 2018.

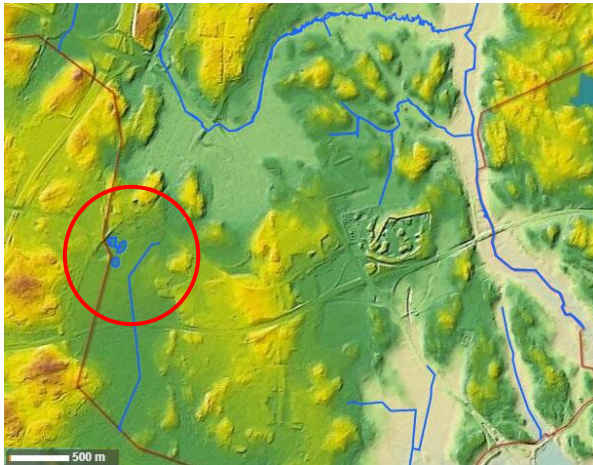
Asemakaavoitettava alue sijaitsee pääosin Fazerilan pohjavesialueella. Vaaralan-Jakomäen lammet ovat pohjavesilampia, jotka on kaivettu 1-5 metriä pohjavedenpinnan alapuolelle. Pohjaveden pinta on suunnittelualueella lähellä maanpintaa, noin tasossa +28,00 - 29,50 mmpy. Pohjaveden virtaus lammilta tapahtuu pääasiassa itään ja koilliseen Kuussillanojan valuma-alueen suuntaan. Lampien itäpuolella on vettä pidättävä savi-siltti-kerros, joka pitää lampien alueen pohjaveden itäpuolen aluetta korkeammalla.

Maaperä



Asemakaava-alueen maaperä on Slåttmossenin osalta rahkaturvetta ja eteläosassa saraturvetta. Vaaralanlampien alueen maaperä on muokattua hiekkamaata, jolla on tehty merkittävää maa-ainestenottoa.

Topografia



Alue on pääosin hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat välillä +28.00 – 38.00 mmpy. Slåttmossenin suoalueen korot ovat +28.00 - +31.50 mmpy. Lampien alueella korot vaihtelevat pääosin välillä +28.00 - +31.00 nousten huomattavasti kohti Kuussillantietä (+37.00) sekä lampien välissä kohoavaa mäkeä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vaaralassa asui vuoden 2018 alussa 2982 henkeä. Lähialueella Rajakylässä asui 4045 henkeä. Lähialueiden väkiluku on kasvanut 2000-luvulla maltillisesti, Vaaralassa noin 250:llä ja Rajakylässä noin 200:lla. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku vuonna 2018 oli 29462 henkeä, missä on kasvua reilut 600 henkeä viimeisen viiden vuoden aikana. Vantaan väestöennusteen mukaan Hakunilan suuralueen väestömäärä kasvaa noin 2500 hengellä aikavälillä 2017 – 2026. Vaaralaan tulee noin 400 asukasta lisää.¹

Jakomäessä Helsingin puolella asui 5307 henkeä vuonna 2016.²

Asuminen

Suunnittelualueelle ei kaavoiteta asuntoja. Alueen sisällä, Porvoonväylän melualueella, sijaitsee yksi omakotitalo. Lähialueille Vaaralaan ja Jakomäkeen on suunnitteilla lisää asuinrakentamista.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

² Helsinki alueittain 2016, https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_03_27_Helsinki_alueittain_2016_Tikkanen.pdf

Sosiaalinen ympäristö

Väestön ikäjakauma Hakunilan suuralueella vastaa Vantaan keskiarvoa. Ulkomaan kansalaisten osuus on 14,9 % väestöstä ja ulkomaalaistaustaisten 22,6 %, mikä on suurin Vantaan suuralueista. Hakunilan suuralueella koulutustaso on Vantaan matalin: enintään perusasteen suorittaneita on 36 % väestöstä ja korkea-asteen suorittaneita 25 %. Työttömyysaste oli vuoden 2016 lopussa Hakunilan suuralueella 14,5 %, mutta Vaaralan ja Rajakylän alueilla vain 7-9 %.

Palvelut ja työpaikat

Vuonna 2015 Hakunilan suuralueella oli 6631 työpaikkaa. Näistä lähes kolmasosa on teollisuuden työpaikkoja. Muut suurimmat työllistäjät olivat rakentaminen, kauppa, kuljetus- ja varastointi sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Jakomäessä oli vuonna 2016 yhteensä 500 työpaikkaa.

Vantaan valvotut uimapaikat sijaitsevat Kuusijärvellä ja Vetokannaksella. Lisäksi Itä-Vantaalla on valvomattomia Keravanjoen varteen sijoittuvia uimapaikkoja sekä Leppäkorven Sandi, pieni maa-uimala.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pitkälti luonnontilainen alue, joka on osa Viikki – Sipoonkorpi viheryhteyttä. Yhdyskuntarakenteessa aluetta ympäröivät Vaaralan puolella 1940-luvulta alkaen rakentuneet omakotialueet ja 1970-luvun rivitaloalueet. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on myös 1960-luvulla rakennettuja teollisuusalueita. Etelässä alue rajautuu Porvoonväylään. Jakomäki Helsingin puolella on 1960-luvun aluerakentamiskohde.

Kaupunkikuva

Viheralue rajautuu Somerikkotiehen, Kuussillantiehen sekä teollisuuskiinteistöihin. Viheralue ei nouse kaupunkikuvassa houkuttelevasti esille ja selkeät sisääntulot alueelle puuttuvat. Vaaralanlampien alue kaipaa kunnostusta, jotta sen ilme saadaan kohotettua teollisuusalueen takapihasta virkistyskohteeksi.

Virkistys

Asemakaavan alue on osa Viikki – Sipoonkorpi viheryhteyttä. Alue palvelee laajan alueen metsäisenä virkistyskohteena, jolla pääasiassa lenkkeillään ja ulkoillaan. Vaaralan-Jakomäen lammet tarjoavat retkikohteen ja epävirallisen uimapaikan.

Alueelta on yhteys polkuja pitkin Lähdepuistoon, Ojankoon ja kohti Sipoonkorpea. Ojangan ulkoilalueella on vakiintunut lenkkeily- ja latuverkosto. Myös Rajakylään pääsee siltaa pitkin Porvoonväylän yli. Helsingin puolella alue yhdistyy Kivikon ja Viikin ulkoilureitteihin.

Liikenne

Kulku Vaaralan-Jakomäen lammille tapahtuu Kuussillantien tai Somerikkotien kautta. Ajoyhteys lammille tullaan sulkemaan huoltoajoa lukuun ottamatta.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Somerikkotien varressa Helsingin puolella (etäisyys 100-300 m) sekä Kuussillantiellä lampien pohjoispuolella (etäisyys n. 150-300 m). Suunnitteilla olevassa yleiskaavassa alueelle suunnitellaan raitiotievarauksia.

Kuussillantien ja Somerikkotien varressa on pyörätiet. Suunniteltu pyöräilyn laatukäytäväverkosto kulkee alueen vierestä. Lammilla ja Slåttmossenin alueella on kattava polkuverkosto, vaikka osa poluista on liian märkiä kulkemiseen. Helsingin puolella suolla on pitkosputa.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemärointi

Vaaralan-Jakomäen lammille on mahdollista rakentaa uimarantaa palveleva tukikohtarakennus. Viitese suunnitelman mukaan rakennus sijoittuisi Helsingin puolelle. Rakennuksen tarvitsemat vesi- ja viemäriinjat yhdistyvät tällöin todennäköisimmin Helsingin kaupungin puolella Somerikkotien linjassa kulkeviin putkilinjoihin, vesijohtoon d100mm ja jätevesiviemäriin d500mm.

Hulevesiviemärointi

Helsingin alueelle Somerikkotien varteen suunniteltavan pysäköintialueen hulevedet voidaan ohjata olemassa olevassa d1200mm betonisessa hulevesiviemäriässä Slättmossenin kautta kohti Kuussillanojaa.

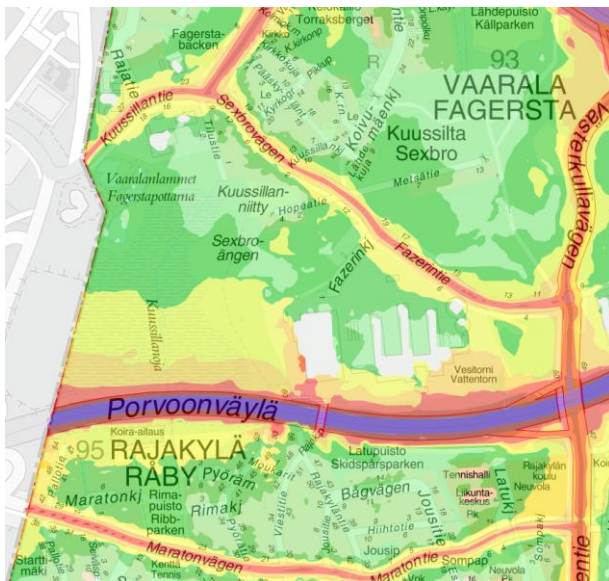
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Vantaan puolella lähimmillään Kuussillantie 18 teollisuuskiinteistölle ja Tilustien eteläpäähän. Helsingin puolella kaukolämpöverkko kulkee Somerikkotien ja sitä jatkavan Huokotien alla.

Sähköverkko

Vantaan Energian keskijännitemaakaapeli kulkee Slättmossenin poikki pohjois-eteläsuunnassa. Vaaralanlammilla aiemmin sijainneelle pumppaamolle tulee sähkölinja Fazerin tehtaiden suunnasta.

Ympäristöhäiriöt



Melu

Porvoonväylän liikennemelualue kattaa suuren osan asemakaava-alueesta. Viereisessä kuvassa näkyy tieliikenteen melu päivällä klo 7-22 perustuen vuoden 2016 liikennetilanteeseen. Keltainen alue on yli 55 dB melualueutta.



Saastuneet maat Vaaralan-Jakomäen lampien läheisyydessä Vantaan karttapalvelun mukaan.

Saastuneet maat

Kaava-alueen pohjoispuolella on mahdollisesti saastuneita maa-alueita ja kaava-alueen pohjavedessä on todettu korkea kloridipitoisuus sekä havaittu pieniä pitoisuuksia ympäristömyrkyjä, kuten kloorattuja liuottimia sekä bensiini- ja öljyhiilivetyjä.

Sydänlammen sedimentistä todettiin alhaisia pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä. Ainoastaan arseenipitoisuus ylitti Vn 214/2007 mukaisen kynnysarvon. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee huomioida sedimentin mahdollista läjityspaikkaa valittaessa.³

2.1.4 Maanomistus

Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki, Suomen valtion Liikennevirasto sekä yksityinen maanomistaja. Lisäksi alueella on muita pieniä, yksityisten maanomistajien kiinteistöjä.

Tunnus	Maanomistaja	Kiinteistön pinta-ala (ha)
403-5-61	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	8,5
403-2-82	Vantaan kaupunki	3,0
403-2-254	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	1,2
410-12-5	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	3,1
895-2-42	Suomen valtio (osa kiinteistöstä)	41,3
410-18-0	Yksityinen maanomistaja (osa kiinteistöstä)	179,6
useita	muut yksityiset/yhteisöt	0,5
Yhteensä		237,2

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. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

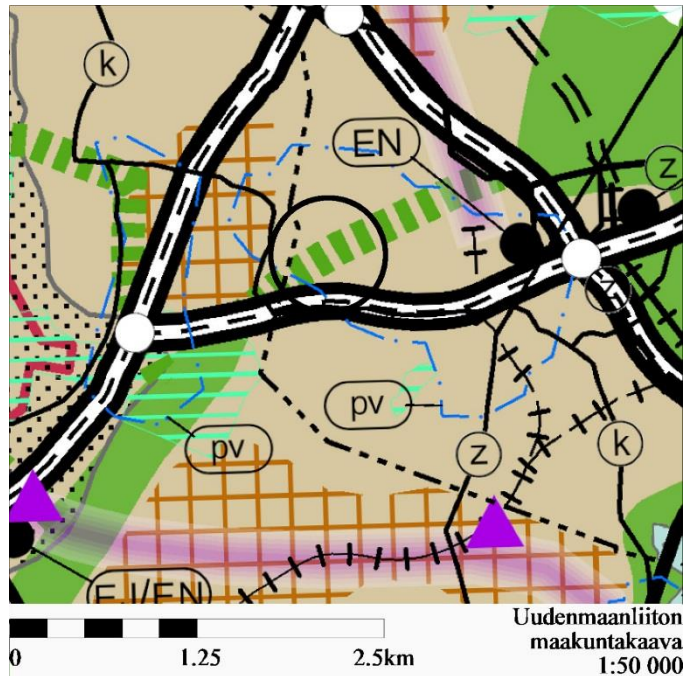
Hanke palvelee erityisesti seuraavia tavoitteita:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

³ Vaarala-Jakomäen lammet. Tekninen selvitys. 2018.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea), jonka poikki kulkee viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).

Asemakaavoitettava alue sijaitsee pääosin pohjavesialueella (sininen piste-katkoviiva).

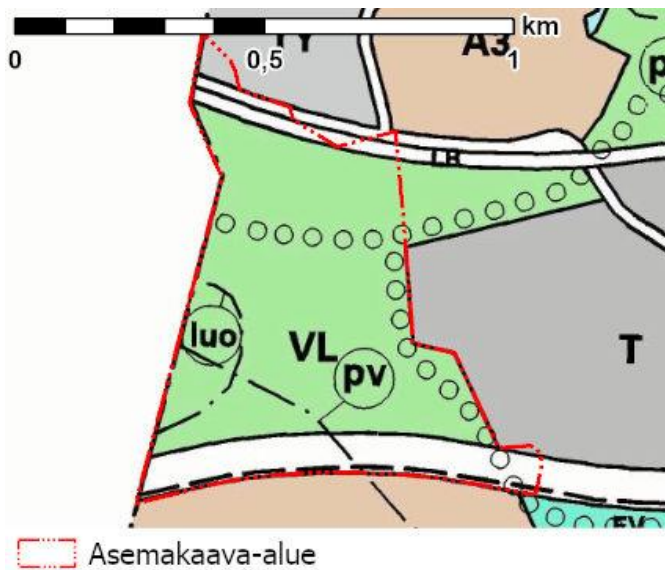
Maakuntakaavasta on poistunut Heli-radon linjaus, joka vielä näkyy Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. 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.

Vaaralanlampien alue jää MASU 2050 -suunnitelmassa ensisijaisesti kehitettävän vyöhykkeen (tummanruskea) ulkopuolelle).

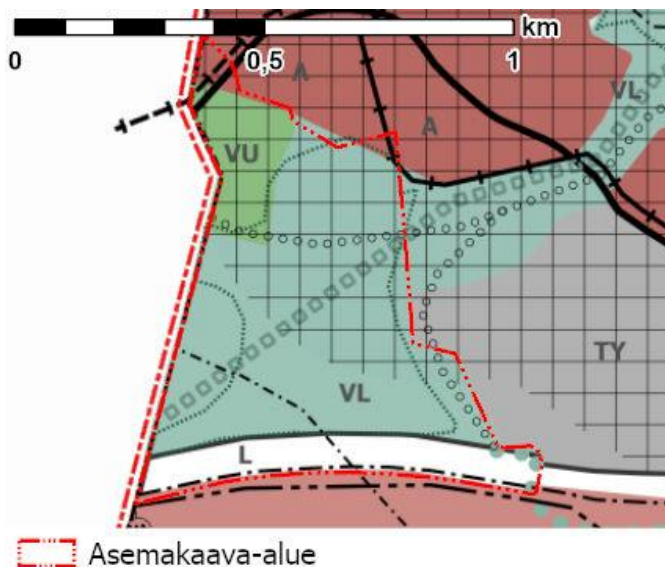
Yleiskaava

Voimassaolevassa yleiskaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL). Alueen poikki kulkee ohjeellisia ulkoilureittejä.

Alueen länsireunassa on yleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Pääosa kaava-alueesta sijaitsee yleiskaavan tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän.

Alueeseen kuuluu tieliikennealuetta sekä raideliikenteen aluetta (LR) ja pieni määrä teollisuusaluetta (TY).

Yleiskaavaluonnos 2020

Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan laatiminen ja yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 18.2. - 12.3.2019. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lampien ympäristö on varattu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Alueen pohjoislaidalle on osoitettu tiiviistä asuinrakentamista (A).

Alueen länsireunassa olevaa, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajaus tarkentuu yleiskaavan ehdotusvaiheessa, mikä on huomioitu asemakaavassa. Pohjavesialueen rajaus säilyy voimassa olevan yleiskaavan mukaisena.

Yleiskaavaluonnoksessa alueen itä-laidalle on merkitty raitiotien reitti. Kuussillantien kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Alueen poikki, lounaasta koilliseen, on merkitty ekologinen runkoyhteys yk2020.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavatyön taustalla on sekä Helsingissä että Vantaalla tehty valtuustoaloitte. Aloitteessa edellytetään, että kaupungit aloittavat yhteiset neuvottelut Vaarala–Jakomäen alueen uimakuopien kehittämiseksi maauimalaksi ja virkistysalueeksi. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt aloitteen 6.3.2017. Helsingissä kaupunginvaltuusto on käsitellyt asian 3.5.2017. Kaupunkien yhteisen virkistysalueen kehittäminen tukee molempien kaupunkien maankäytöllisiä tavoitteita.

Alustavia neuvotteluja virkistysalueen kehittämisestä kaupunkien välillä on käyty vuosien 2017 - 2018 aikana. Vaaralan-Jakomäen lammet sijaitsevat kaupunkien rajalla ja niiden kehittämisen edellytyksenä on Vantaan ja Helsingin yhteinen näkemys alueesta sekä lampien alueen hankinta kaupunkien omistukseen.

Alueen kehittämisen edellytyksenä on asemakaavan laatiminen Vantaan puoleiselle alueen osalle. Kaavoitettavaan alueeseen sisällytettiin lampien välittömän ympäristön lisäksi Slåttmossenin alue, osa Porvoonväylästä sekä sen eteläpuolen alueita, joilta vielä puuttuu asemakaava. Asemakaavatyö sai Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numeron 931100 ja kaavoitus tuli vireille 8.3.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Vaarala-Seura, Rajakylän pientaloyhdistys
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL
- Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys
- Suomen luonnonsuojeluliitto

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 8.3.2018 päivätyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteet on kuultu välillä 8.3.2018 – 30.3.2018. Mielipiteitä saatiin 13 kpl, joista 5 kpl on yksityishenkilöiltä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat suunnittelualueella. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti.

- ➔ Kaapelireitti säilyy ennallaan. Maakaapeleiden vaatima käytävä on merkitty asemakaavaan. Alue on lähivirkistysaluetta, jolle ei ole suunnitteilla rakentamista.

Fingrid Oyj:n 400 kV maakaapelihanke Länsisalmi-Viikinmäki sijoittuu asemakaavan reuna-alueelle tai sen ulkopuolelle. Fingrid on tutkinut vaihtoehtoja yhteydelle ja havainnut teknistaloudellisesti edullisimmaksi ratkaisuksi kaapelin Länsisalmen sähköasemalta Viikinmäen sähköasemalle. Kyseessä on strategisesti merkittävä johtohanke, jonka toteutukseen tulee varautua maankäytön suunnittelussa. Asemakaavoituksessa kaapelireitille on taattava riittävät tilavaraukset. Kaapelialueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Kaapelialue täytyy pitää puuttomana.

- ➔ Alustava kaapelireitti sijoittuu asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen, mutta ei asemakaava-alueelle. Asemakaavan suojaviheraluemerkintä mahdollistaa kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.

Helsingin seudun liikenne HSL: ei lausuttavaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Kaava-alueen itälaidalla kulkee pääviemäri DN 500 sekä vesijohto DN 200, joita varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 10 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Urheilu- ja virkistysalueen vesihuolto tulee esittää vesihuollon yleissuunnitelmassa. Yleissuunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös Helsingin kaupungin puolella oleva rakennettu vesihuoltoverkosto. Yleissuunnitelman lisäksi tulee esittää alustava määrä- ja kustannuslaskelma uuden yleisen vesihuollon osalta.

- ➔ Viemäri- ja vesijohtolinjat säilyvät ennallaan, ja niiden vaatima käytävä on merkitty asemakaavaan. Asemakaavassa kyseistä linjaa noudattee myös ulkoilureittilinjaus, joka parantaa viemäri- ja vesijohtolinjan huoltovarmuutta.

Lampien lähiympäristön vesihuollon osalta on tutkittu vesihuollon vetäminen sekä Helsingin että Vantaan puolelta. Virkistyskäytön viitesuunnitelman mukaan mahdollisesti rakennettava tukikohtarakennus tulisi todennäköisesti sijoittumaan Helsingin kaupungin puolelle, jolloin liitytään Somerikkotien vesihuoltolinjastoon.

Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaan yhdistys on tutustunut kaava-aineistoon ja toteaa siitä lausuntonaan seuraavaa.

Kunnanrajalla sijaitsevat neljä lampea muodostavat erikoisen luontokokonaisuuden. Kaavailtu virkistyskäytön kehittäminen tulee muuttamaan lampialueen nykyluonnetta radikaalisti.

Hankealueen suo- ja metsävaltaisen alueen luonnonsuojellista arvoa nostaa myös sen keskeinen sijainti keskellä maakunnallisesti tärkeää metsäekologista yhteyttä, joka kytkee Helsingin puoleiset Viikki-Kivikon metsät Lähdepuiston ja Ojangan metsien kautta Sipoonkorpeen. Alueen luontoarvot tunnetaan hyvin puutteellisesti.

Valtaosa kaava-alueesta koostuu turvekankaista, räme- ja korpimuuttumista sekä reuna-alueiden kangasmetsistä. Soidensuojeluarvoja on lähinnä Vantaan yleiskaavassa luo-alueeksi esitetyllä osalla.

Kaava-alueen eteläosassa on pinta-alaltaan merkittävä määrä melko vanhapuustoisia korpi- ja rämemuuttumia ja turvekankaita, joilta löytyy monilajista lahoppua.

Yhdistys esittää selvitettäväksi: METSO-elinympäristöt, Vesilain 11 § luontotyytit, Luonnonsuojelulain 29 § luontotyytit sekä Metsälain 10 § kohteet, Linnustoselvitys, Lahokaviosammalselvitys kuusilahoppua sisältävällä osalla sekä Kääpäselvitys lahoppuustoilla osilla.

Lampien ympäristössä on syytä toteuttaa ainakin linnusto-, lepakko- ja sudenkorentoselvitykset. Linnustoselvitykset ovat perusteltuja muun muassa Helsingin puolella 2010-luvulla havaitun erittäin uhanalaisen mustakurkku-uikun takia.

- ➔ Slåttmossenin alueella tarkastettiin kesän 2018 aikana METSO-elinympäristöjen sekä Metsälain 10§:n mukaiset kohteet sekä luontotyyppien inventointi.

Linnustoa on inventoitu kertakäynnillä 2017. Pohjanlepakoita on tavattu inventoinnissa 2001-2002 sekä Helsingin lepakkoselvityksessä 2014. Alueelta ei ole löytynyt lepakoiden pesäpaikkoja, joten lampien alueen käyttö ei todennäköisesti vaikuta lepakoiden esiintymiseen merkittävässä määrin. Lampihyönteisistä on kesällä 2017 tehty tutkimus.

Slåttmossenin koko Vantaan puoleista osaa ehdotetaan Vantaan tulevassa yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) sekä tärkeäksi ekologiseksi yhteydeksi. Luo-merkintä näkyy nyt laadittavassa asemakaavassa. Luo-merkintä mahdollistaa Slåttmossenille laaditun ennallistamissuunnitelman toteuttamisen. Slåttmossenin alue säilyy rakentamattomana, joten sen tila ei muutu merkittävästi tulevaisuudessa. Lahokaviosammal- ja kääpäesiintymät eivät todennäköisesti sijoitu kaavan alueille, jonne suunnitellaan toimintoja. Tästä johtuen inventointeja ei ole nähty tarpeelliseksi toteuttaa kaavatyon yhteydessä. Alueen reitit suunnitellaan niin, että maastoon kohdistuva kulutus vähenee.

Vantaan viitasammalkoselvityksessä ei viitasammakkoa löytynyt kevään 2018 maastokäynnillä.

Rajakylän Pientaloyhdistys ry: Tavoitteena tulisi olla pohjaveden hyvä tila. Asemakaava-alueella pohjaveden tilassa havaittu haitta-aineita. Maaperän pilaantuneisuus teollisuustoiminnan jäljiltä tulee selvittää. Pintavesien mukana valuu mm. maantiesuolaa Vaaralan lammille.

Uimaveden laatu tulee selvittää ja lampien eliölajien selvityksen tulee olla kattava. Lisäksi tulee huomioida alueen halki kulkevan viemäriputken kunto. Pysäköinnin ja liikenteen lisääntymisen vaikutukset ilmanlaatuun ja liikenteen sujuvuuteen tulee huomioida.

- ➔ Pohjaveden ja pintaveden laatua tutkittiin kaavatyon yhteydessä laadittavassa teknisessä selvityksessä. Pieniä pitoisuuksia haitta-aineita havaittiin, mutta ne eivät ylitä laatuvaatimusten vertailuarvoja. Maaperän pilaantuneisuus tullaan selvittämään, kun tontteja tulevaisuudessa kaavoitetaan asuinkäyttöön. Vaaralanlampien lähiympäristössä käytetään tiesuolan asemasta meltiumia liukkaudentorjuntaan.

Alueen halki kulkeva HSY:n viemäriputki ollaan saneeraamassa lähivuosina. Putkelle on varattu 10 m leveä johtokuja, jotta kunnostustyöt on helppo suorittaa.

Luontotietojen osalta kts. edellinen vastaus (Suomen luonnonsuojeluliitto).

Caruna Oy ilmoittaa, että alueella ei sijaitse yhtiön sähköverkkoa.

Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänköksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yksityishenkilöt

Yksityishenkilö: Vaaralan lampien alueen kehittäminen on positiivista. Toteutuksen tulee olla luontoarvoja kunnioittava ja myös muutostöiden jälkeen aluetta käyttävien ihmisten toiminta on ympäristön kannalta kestävä. Kaava-alueella luontoa rasittavat ja virkistyskäyttöä rajoittavat: Leiriytyminen lampien rannalla, moottoriajoneuvoliikenne ja autojen peseminen lammilla, koirien uittaminen lammissa, heittokalastus lammilla, pyöräily koko kyseisellä metsäalueella, roskien levittäminen polunvarsille.

Parannusehdotukset: Polkuverkoston parantaminen (reitit Jakomäkeen, Vaaralaan ja Rajakylään), leiriytyminen ja nuotion teko alueella kielletään, estetään autoliikenne lammille, varataan pieni lampi koirien uittamiseen ja kielletään muualla, parempi kunnossapito ja jätehuolto, kuivakäymälät ja pukukopit. Pysäköintialue supistaa virkistysaluetta ja on lähialueen asukkaille tarpeeton.

- ➔ Ehdotetut parannustoimenpiteet otetaan huomioon alueen asemakaavassa tai jatkosuunnittelussa.

Yksityishenkilö: Porvoonväylältä kantautuu runsaasti melua myös Rajakylän suuntaan. Meluaita ja kallioleikkaus voimistavat ääntä. Porvoonväylän eteläpuolella Rajakyläntien päättien ja Rajakylänpolun väliin jäävälle alueelle suunniteltiin joskus pysäköintipaikkaa, jonka toteuttamista asukas vastustaisi.

- ➔ Mieliä ei koske asemakaavan aluetta.

Yksityishenkilö: Kevyen liikenteen väylän (Vaarala – Slättmossen – Rajakylä) rakentaminen ja reitin käyttäjämäärän kasvu voi lisätä rauhattomuutta alueella.

- ➔ Kevyen liikenteen reitti Vaarala – Rajakylä tullaan linjaamaan siten, että se noudattaa jo olemassa olevaa polkulinjausta. Käyttäjämäärä tulee lisääntymään, koska reitti on tarpeellinen mm. alueen koululaisille.

Yksityishenkilö: Kuussillanojan varrella on jättipalsamia ja roskia. Alueella on järjestetty kitkentä- ja siivoustalkoita. Kitkemällä on tärkeä juuri hoitaa yläjuoksua, jotta puroon alajuoksu pysyisi siistinä. Vesi puroon kertyy asemakaava-alueelta.

Asemakaava-aluetta käytetään paljon vuoden ympäri. Polut ovat luonnontilaisia, mutta vilkkaita. Tilustie – Rajakylänpolku -välillä liikutaan jopa lastenvaunuilla. Myös Jakomäki – Fazerila -yhteys on vilkas, vaikka polulla on esteitä. Alueelle voisi kehittää kuntopolkuja ja latupohjia.

- ➔ Asemakaava-alueella ei ole havaittu jättipalsamia, joten se ei leviä kaava-alueelta alajuoksulle päin.

Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan kaavoittamalla Tilustie – Rajakylä -yhteys ulkoilureitiksi, josta on tarkoitus rakentaa valaistu ja talvikunnossapitoon kuuluva reitti. Alueen muutakin reitistöä tullaan parantamaan kulun ohjaamiseksi ja maaston kulumisen vähentämiseksi. Latuverkoston kehittäminen alueella sisältyy Vantaan ulkoilureittien tavoitereittisuunnitelmaan.

Westerkullan kehitys Oy ja Länsimäen kehitys Oy sekä yksityishenkilöt

Mielipiteessä toivotaan kaavahankkeen parempaa valmistelua myös alueen maanomistajan kanssa. Alueen kaavoittamisesta ja tulevasta hoidosta tulee aidosti vaihtaa mielipiteitä ennen asemakaavan viemistä kaupunkisuunnittelulautakuntaan. Lampien virkistyskäyttö ja ulkoilureittien kehittäminen tulee suunnitella yhdessä.

Alueelle tulee kaavoittaa myös asuinrakentamista. Suunnitteluala sijaitsee keskeisellä paikalla pääkaupunkiseudulla. Liikenneyhteydet ja infra ovat olemassa lähialueilla, joten taloudellinen ja

ekologinen kestävyys edellyttävät niiden tehokasta hyödyntämistä. Osittain toteutuva tiivis kaupunkirakenne ei estäisi viheralueen ja ulkoilureittien kehittämistä, vaan päinvastoin vihreä ympäristö tarjoaa hyvän asuin ympäristön. Pohjavesialue ei estä tiivistäkään rakentamista.

- ➔ Alue varataan kaavassa virkistyskäyttöön. Slåttmossenin ja Vaaralan-Jakomäen lampien muodostama kokonaisuus on osa maakunnallisesti arvokasta virkistysverkostoa. Pääkaupunkiseudun koillinen vihersormi kulkee Viikistä ja Kivikosta suunnittelualueen kautta kohti Ojankoa ja Sipoonkorpea. Lammet ja Slåttmossen muodostavat omaleimaisen virkistyskohteen, jolla on myös luonnonsuojelullista arvoa.

Asukastilaisuus 24.4.2018

Vantaa ja Helsinki järjestivät yhdessä paikallisten aktiivien kanssa asukastilaisuuden Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä 24.4.2018. Tilaisuus keskittyi lampien tulevaisuuteen, mutta kommentteja saatiin myös laajempaa virkistysaluetta koskien. Paikalla oli n. 35 henkilöä enimmäkseen lähialueilta Vaaralasta, Rajakylästä ja Jakomäestä.

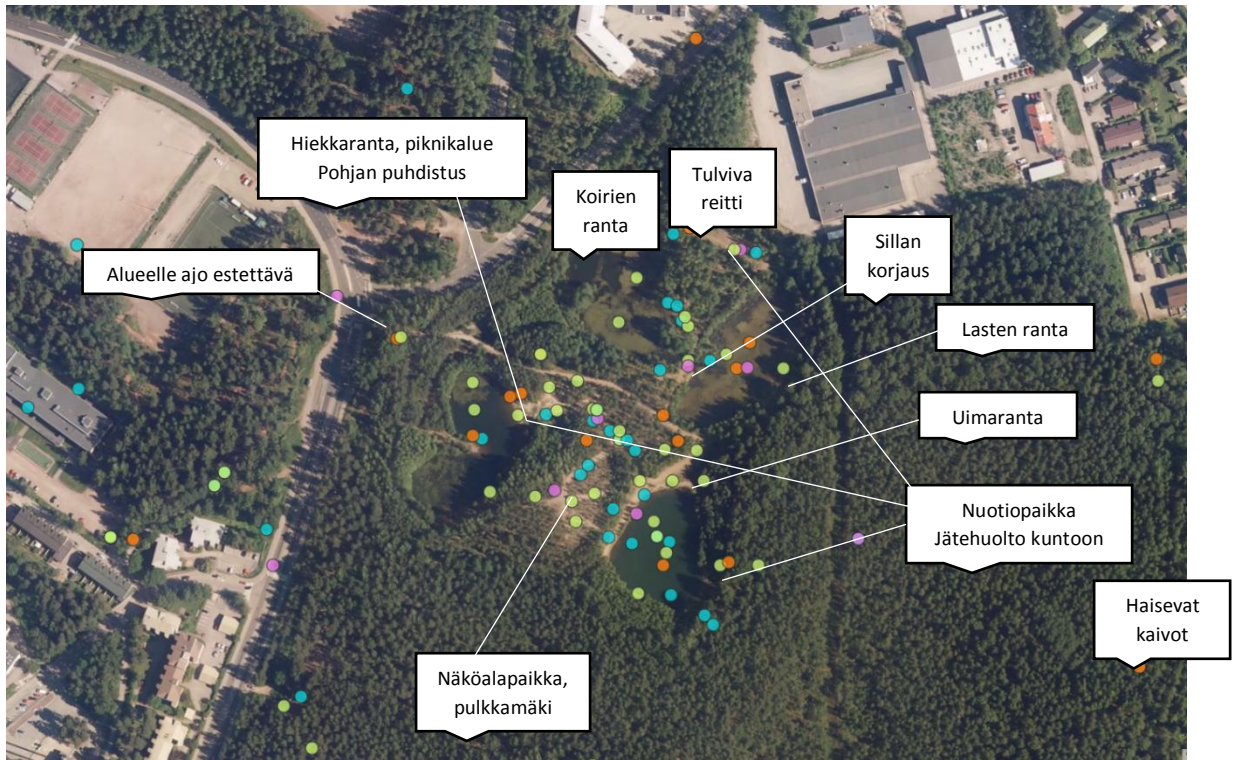
Asukastilaisuuden kävijöistä suurin osa piti alueen kehittämistä erittäin toivottavana. Lampien kehittämiseen liittyvät ajatukset kattavat laajan asteikon: tilaisuudessa ehdotettiin toisaalta maa-uimalan perustamista, toisaalta alueen säilyttämistä lähes nykyisessä tilassa. Suurin osa osallistujista kuitenkin toivoi alueen säilyvän kaikille avoimena ja maksuttomana virkistysalueena, sen kehittämistä ja siistimistä sekä kevyiden uimarantatoimintojen tuomista alueelle.

Paikallisilla ei ole käyttöä autopaikoille, ja asukkaat toivovat, että alueelle saavuttaisiin julkisilla kulkuvälineillä ja pyöräillen tai kävellen. Näin alue myös säilyisi lähinnä paikallisten asukkaiden käytössä.

Asukkaat kaipaavat yksinkertaisia parannuksia, kuten kunnollisia roskiksia, penkkejä sekä puomeja, joilla estettäisiin ajoneuvoilla ajaminen lammille. Uimarannalle tarvitaan pukukopit ja WC-tilat. Rannat ja lampien pohjat tulisi siivota roskasta. Alueella tulee huomioida eri käyttäjät: ulkoilijat, perheet, koirat, nuoret aikuiset. Uimarannan lisäksi toivotaan piknik-aluetta, nuotiopaikkaa, pientä leikkipaikkaa sekä rajattua aluetta koirille.

Karttakysely (Maptionnaire)

Karttakysely oli avoinna 20.4. – 31.5.2018. Kyselyyn vastasi 70 henkilöä ja karttamerkintöjä kerättiin yhteensä 223 kpl. Kyselyn tuloksissa tulevat esille pitkälti samat ehdotukset kuin asukastilaisuuden palautteissa.



Vaaralan-Jakomäen lampien aluetta koskevan karttakyselyn vastauksissa ehdotettiin esimerkiksi uimarannalle, koirien uimapaikalle ja nuotiopaikalle useita mahdollisia sijainteja. Puhekuplissa on poimintoja kyselyn vastauksista sekä asukastilaisuudessa kerätyistä kommentteista.

- ☐ Tärkeä reitti
- ☒ Ilahduttava paikka
- ☒ Harmillinen paikka
- ☒ Kehitysidea
- ☐ Rakennettava reitti
- ☒ Muut huomiot

Poimintoja kommentteista

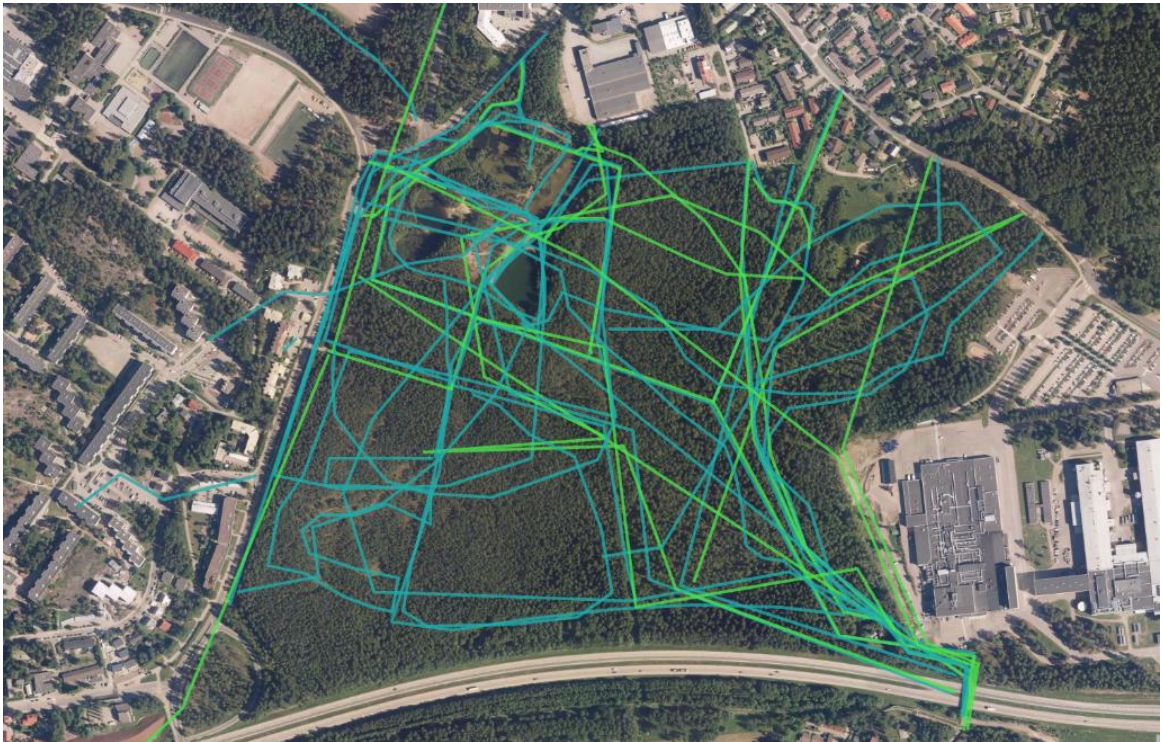
”Kasvillisuuden poisto lammista, ruoppaus, yleinen siisteys”

”En koskisi hirveästi kasvillisuuteen. Kunnostaisin alueen mutta niin että se näyttäisi suhteellisen luonnolliselta mutta siistiltä.”

”Uidaan koirien kanssa ja joskus luen kirjaa ja syön eväitä. Parasta on rauhallisuus, lintujen seuraileminen, varsinkin poikasten aikaan ja sellainen fiilis, kun olisi täysin eristyksissä kaikesta kaupungin hälinästä luonnon helmassa.”

”Toimisi hyvänä ihmisten uimapaikkana/uimalana. Nyt [alue on] sotkuinen koirien uittopaikka ja laittomien bileiden paikka. Alue tuntuu myös turvattomalta pimeällä.”

”Uitan kesäisin koiraa ja toivon paikan säilyvän siihen tarkoitukseen, ainakin yhden lammista. Uimapaikkoja on Helsinki täynnä mutta koiranuittopaikkoja ei juuri lainkaan.”



Karttakyselyn vastauksissa näkyvät *nykyiset tärkeät reitit* ja *rakennettavaksi toivotut reitit*.

Kommentteja reiteistä

Alue on arvokas ja suosittu ulkoilukohde, jossa asukkaat kokevat olevansa kaukana pääkaupunkiseudun vilkseestä. Alueella liikutaan lasten ja koirien kanssa, jopa lastenvaunuilla ja maastopyörillä. Toivotuimpia parannuksia reitteihin ovat itä-länsisuuntainen yhteys Kuussillantieltä Fazerin suunnasta Vaaralan-Jakomäen lammille sekä yhteydet Rajakylästä toisaalta pohjoiseen Tilustielle, toisaalta Vaaralan-Jakomäen lampien suuntaan. Kostealla suoalueella toivotaan pitkospuiden jatkamista Vantaan puolelle. Lisäksi alueella voisi olla pururata, joka toimisi talvella latupohjana.

Viranomaisyhteistyö

Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämistä käsiteltiin Vantaalla ELY-kuukausikokouksessa 16.5.2018. Kokouksessa todettiin, että hankkeen kannalta merkittävimmän kysymyksen muodostaa pohjavesi. ELYn lupa tarvitaan, mikäli alueella tehdään maaston tai lampien muotoilua, ruopasta tms. Uimarannan perustamisen ei nähty uhkaavan alueen luontoarvoja merkittäväällä tavalla, sillä Slåttmossenin alue tulee säilymään edelleen luonnonalueena.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (9.12.2019) esittää sen jälkeen kokoontuvalle kaupunginhallitukselle asemakaavamuutosehdotuksen asettamista nähtäville (MRA 27 §) muistutusten jättämistä varten sekä lausuntojen pyytämiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

On mahdollista, että kaavakarttaan tai -määräyksiin tehdään nähtävilläolon jälkeen lausuntojen, muistutusten tai teknisten tarkistusten johdosta muutoksia. Mikäli muutokset eivät ole merkittäviä, kaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Strateginen painopiste on tiivistää kaupunkia lähiluontoa vaalien sekä lisätä kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa sekä edistää kaupunkilaisten hyvinvointia. Kaupunkirakenteen osalta painopisteinä on kaupunkikeskusten kehittäminen sekä kaupunkirakenteen vahvistaminen resurssiviisaalla tavalla.

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

- Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavojen taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset vaikutukset.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima ja laatutaso
- Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja – vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

Asemakaavan aluetta koskevat erityisesti viherrakennetta käsittelevät tavoitteet:

- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.
- Toteutamme liikuntapaikkojen arkiympäristöt laadukkaasti.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- Eri käyttäjäryhmien huomioiminen.
- Alueen kehittäminen paremmin virkistyskäyttöön sopivaksi.
- Siisteyden lisääminen.
- Suo- ja metsävaltaisen alueiden luonnonsuojelullisen arvon nostaminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön vaihtoehdot koskevat ainoastaan Vaaralan-Jakomäen lampien käytön kehittämistä, muilta osin asemakaava on samanlainen kaikissa vaihtoehtoissa.

Asemakaavan alue muodostaa yhtenäisen kohteen Helsingin kaupungin puolelle sijoittuvan alueen osan kanssa. Vaihtoehtoissa A-C on käsitelty koko lampien aluetta yhtenä kokonaisuutena. Osa toiminnoista sijoittuu Helsingin puolelle eikä siten vaikuta Vantaan osa-alueen koskevaan asemakaavaan.

Vaihtoehto A: Lähes entisellään

Vaihtoehto A:ssa aluetta kehitetään lähivirkistysalueena, eikä virallista uimarantaa perusteta. Reittien selkeyttäminen, alueen kunnostaminen sekä pienten virkistyskäyttöä palvelevien rakennelmien (esim. nuotiopaikka) perustaminen on mahdollista. Alue säilyy lähinnä lähialueiden asukkaiden käytössä.

Kehittämistoimenpiteet:

- Huoltoajo ja pelastustie, muu ajo lammille estetään esim. puomilla
- Reittien parantaminen ja latujen perustaminen, polut säilytetään pitkälti polkuina
- Jätehuollon kehittäminen
- Kalastusmahdollisuus
- Luontoarvojen edistäminen

Vaihtoehto B: Virallinen uimaranta

Vaihtoehto B perustuu virallisen uimapaikan kehittämiseen Vaaralan-Jakomäen lammille. Uimaranta-alueeksi soveltuvat parhaiten eteläisimmät lammet, joissa on suurempi vesisyvyys. Uimaranta-alueelle voidaan rakentaa myös pukeutumis-, pesu- ja wc-tilat sekä muita alueen käyttöä palvelevia rakennelmia, kuten terasseja, laitureita, rantalentopallokenttä sekä nuotiopaikka.

Kehittämistoimenpiteet

- Kaikille avoin virallinen uimaranta
- Uimaveden laadun valvonta
- Pukukopit, WC:t, laiturit ja penkkejä tai tukikohtarakennus, jossa on saniteettitilat, pukuhuoneet, saunat, kiosk
- Uinninvalvonta yhdellä lammella (Sydänlampi, Hgin puolella)
- Talviuintimahdollisuus
- Alle 50 pysäköintipaikkaa
- Panostaminen pyöräpysäköintiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin alueelle
- Maisemointi ja kasvillisuuden suunnitelmallinen kehittäminen, näkymien avaaminen
- Reittien parantaminen ja latujen perustaminen
- Pieni leikkialue
- Nuotiopaikka ja katos
- Rantalentopallo

Vaihtoehto C: Maauimala

Alueelle kehitetään rakennettu maauimala, joka tuo alueelle runsaasti kävijöitä laajalta alueelta Vantaalla ja Helsingissä. Maauimala on aidattu, maksullinen kohde, ja tuottaa siten myös tuloja alueen ylläpitoon.

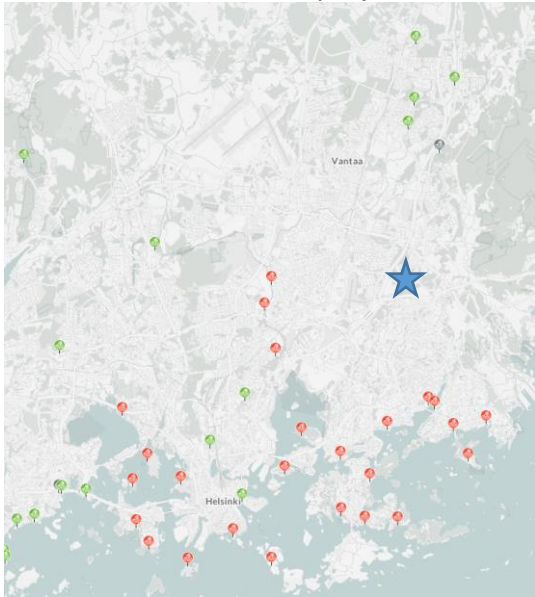
Kehittämistoimenpiteet:

- Rakennetut altaat
- Tukikohtarakennus, jossa saniteettitilat, pukuhuoneet, saunat, kiosk
- Uinninvalvonta
- Talviuinti
- Vesiliukumäki, hyppytorni
- Ulkoliikuntapaikka, leikkialue

- Grillipaikka ja polttopuut
- Yli 100 pysäköintipaikkaa
- Lenkkimaastot säilytetään

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavoitettavan alueen kehittäminen perustuu virallisen uimarannan kehittämiseen (vaihtoehto B). Vaaralan-Jakomäen lampien teknisen selvityksen (2018) mukaan uimarannan kehittäminen alueelle ei aiheuta merkittävää uhkaa pohjavedelle. Lampien vedenlaatu täyttää uimaveden laatuvaatimukset. Käyttäjien turvallisuuden vuoksi uimakäyttö alueella tulee virallistaa, jolloin uimaveden laatua ja lampien pohjan tilaa tarkkaillaan. Käytön valvonta ja ajoneuvoliikenteen estäminen lammille turvaavat pohjaveden tilannetta.

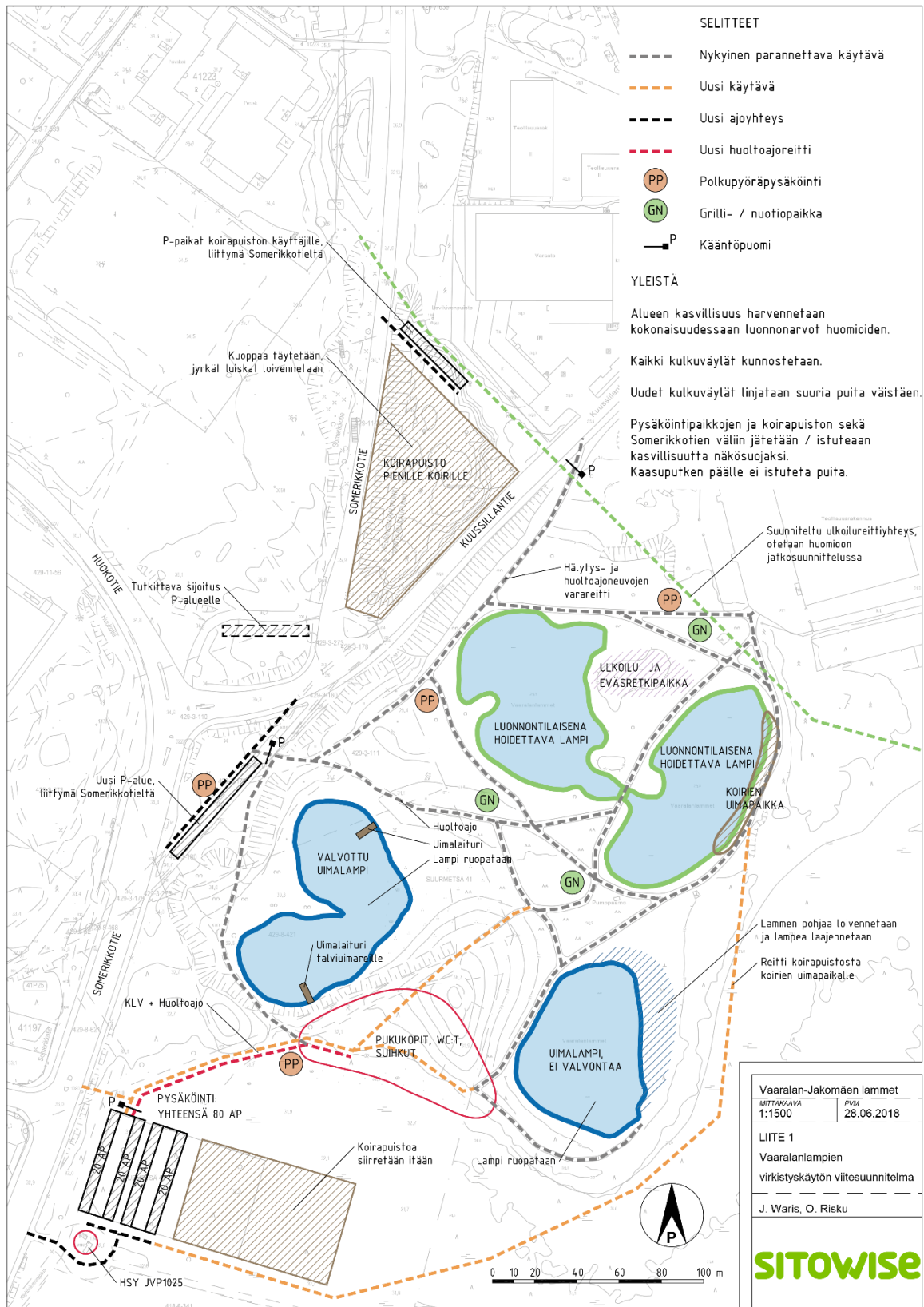


Muille uimarannoille on Vaaralan-Jakomäen lammita pitkä matka. Vantaan alueella lähin uima- paikka on suosittu ja jo nykyisellään ruuhkainen Kuusijärvi.

Alueen kehittäminen takaa hyvät virkistysmahdollisuudet myös tulevaisuudessa, kun lähialueiden asukasmäärä kasvaa. Vantaan yleiskaavassa 2020 lähialueille sijoittuu lisää asuntovaltaisia alueita. Myös Jakomäkeen Helsingin puolelle on suunnitteilla lisärakentamista.

Avoimet julkiset viheralueet parantavat kaupunkilaisten tasa-arvoa. Lampien alue säilytetään kaikille avoimena ja maksuttomana.

Pääkaupunkiseudun uimapaikat. Vaaralan-Jakomäen lammet (tähti) täydentävät verkostoa.



Vaihtoehto B: Virallinen uimaranta. Konsultin laatima virkistyskäytön viitesuunnitelma. Ei mitta-kaavassa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan Vaaralanlammille virallinen uimaranta (urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU). Osa Vaaralanlampien alueesta sekä Slåttmossenin suoalue osoitetaan pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), josta osa on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Porvoonväylä osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT) ja sen lähialueet suojaviheralueiksi (EV). Vaaralanlampia lukuun ottamatta kaava-alueen käyttö säilyy pitkälti nykyisellään.

Kuussillantie ja Tilustien jatke kaavoitetaan katualueiksi. Kuussillantien pohjoispuolen alue osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) sekä puistoksi (VP).

4.1.1 Mitoitus

Lähivirkistysalue VL: 22,4 hehtaarin alue.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU: 1,6 hehtaarin alue. Runkolukittavia pyöräpysäköintipaikkoja tulee järjestää alueelle vähintään 100 kpl. Lisää pyöräpysäköintipaikkoja sijoittuu Helsingin puolelle.

Vesialue W: 0,4 hehtaarin alue, eteläisin lampi, sijoittuu VU-alueen sisälle.

Puisto VP: 0,3 hehtaarin alue.

Suojaviheralue EV: yhteensä 6,5 hehtaarin alueet.

Yleinen pysäköintialue LP: 0,2 hehtaarin alue. Uimarantaa palvelevia autopaikkoja enintään 50 ap. Mitoitus perustuu arvioon, jossa suurin osa alueen kävijöistä tulee paikalle kävellen tai pyöräillen. Lisää uimarannan tarvitsemia pysäköintialueita sijoittuu Helsingin puolelle.

Katualueet (Kuussillantie, Tilustie): yhteensä 0,4 hehtaarin alueet. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu pikaraitiotien suunnitelma, jonka perusteella Kuussillantien katualueen leveydeksi on varattu noin 22 metriä, minkä lisäksi puistoalueelle on merkitty kevyen liikenteen yhteys. Tilustietä jatkavan katualueen kohdalla raitiotien on suunniteltu kääntyvän, minkä vuoksi katualueeksi on varattu väljempi, n. 33 m leveä alue. Mikäli raitiotieyhteyksiä ei toteuteta tai ne vaativat varattua vähemmän tilaa, voidaan tilavaraukset myöhemmin kaavoittaa puisto- tai lähivirkistysalueiksi.

Yleisen tien alue, LT: 5,7 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uimapaikan rakentaminen parantaa lähialueiden vetovoimaa. Uimarannan rakennuksista ja rakenteista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Hulevesien käsittelystä on annettu määräykset liittyen pohjaveden suojeluun. Ekologisiin valintoihin kannustetaan luomalla sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä laadukas pyöräpysäköinti lampien lähiympäristöön.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi Vaaralanlammille varataan urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), kaava-alueen pohjoisosaan puistoalue (VP) ja yleinen pysäköintialue (LP) sekä kaava-alueen eteläosaan yleisen tien alue (LT) ja sen ympäristön suojaviheralueita (EV).

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaava ei sisällä rakentamiselle varattuja korttelialueita.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Valtaosa asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta.

Osa VL-alueesta on kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Luo-alueen kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita.

VL-alueelle sijaitsevat lammet on merkitty vesialueeksi (w). Lammilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten vesihyönteisiä ja linnustoa. Lampia ja vähintään 50 % niiden rannoista tulee kehittää kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy. Lampien alueen viitesuunnitelmassa koilliselle lammelle on sijoitettu pieni koirien uimapaikka.

Suojelualueet

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

VU, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja.

Rakenteiden ja rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä. Julkisivumateriaalina käytetään puuta.

VP

Kuussillantien pohjoispuolinen osa on enimmäkseen varattu puistoksi, jolle on myös sijoitettu vieriselle autopaikkojen korttelialueelle johtava ulkoilureitti.

W, vesialue

Lampi varataan uimapaikaksi. Pohjan muotoilu on sallittua uimarannan turvallisuutta ja käytettävyyttä edistävässä tarkoituksessa. Kaivaminen pohjaveden pinnan alapuolella vaatii luvan ympäristöviranomaiselta. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy.

EV, suojaviheralue

Porvoonväylän melualue (melutaso päivällä yli 60 dB) sekä Fazerin tehtaan lähialue varataan suojaviheralueeksi. Kasvillisuuden hoidossa tavoitteena on tiheä ja monikerroksinen metsä. Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä.

Suojaviheralue on rajattu kaavassa suppeammin kuin Valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB edellyttäisi. Kaavatyössä on arvioita, että Slättmossenin suon virkistysarvo on melutilanteesta huolimatta merkittävä.

LP, yleinen pysäköintialue

Uimarannan pysäköinti sijoittuu yleiselle pysäköintialueelle, LP.

LT, yleisen tien alue

Porvoonväylä varataan yleisen tien alueeksi.

pv, tärkeä pohjavesialue

Valtaosa asemakaava-alueesta sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä Fazerilan pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.

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 tiivistyvän yhdyskuntarakenteen alueelle ja tukee hyvien virkistysmahdollisuuksien säilymistä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestön rakenne ja kehitys**

Asemakaava-alueelle ei kaavoiteta asuntoja. Kaavoitettavan alueen ainoa asuinkiinteistö on Rajakyläntie 60 Porvoonväylän pohjoispuolella. Kiinteistöä ei voida kaavoittaa asuinkäyttöön tiemelun takia. Kiinteistöllä saa asua edelleen, mutta käyttötarkoitus muuttuneen tulevaisuudessa.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Vaaralan ja Rajakylän kaupunginosissa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin.

Lähialueille Vantaan puolella Vaaralassa on suunnitteilla uutta asuinrakentamista, jolloin lähiympäristön asukasmäärä tulee kasvamaan. Vaaralanlampien ja Slåttmossenin virkistysalueen kehittäminen palvelee tulevaa yhdyskuntarakennetta.

Uimapaikka sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan (linja 562). Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Vaaralan-Jakomäen lampien alueen Vantaan kaupungin puoleiselle osalle ei osoiteta rakennusoikeutta. Mahdollisesti rakennettava uimarannan tukikohtarakennus on konsultin laatimassa viite-suunnitelmassa sijoitettu Helsingin kaupungin puolelle. Alueen kaupunkikuvaa parannetaan lampien alueen siistimisellä, kasvillisuuden käsittelyllä ja suunnitelmallisella hoidolla.

Asuminen

Kaava-alueelle ei sijoitu asuinrakentamista. Alueella sijaitsee yksi omakotitalo. Kiinteistö sijaitsee Porvoonväylän melualueella, joten alue on kaavoitettu suojaviheralueeksi.

Lähialueille sijoittuu tulevaisuudessa huomattavasti lisää asuinrakentamista. Helsingin puolella Alppikylän alue kehittyä edelleen ja Jakomäkeen tullaan kaavoittamaan lisää asuinrakentamista. Vaaralan alueella nykyisiä teollisuustontteja lampien pohjoispuolella ja Fazerilan yhteydessä muutetaan asuntovaltaiseksi alueeksi Vantaan yleiskaavan 2020 myötä.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei sijaitse työpaikkoja. Uimarannan kehittämiseen voidaan yhdistää kioski- tai kahvilayrityksen sijoittuminen alueelle.

Uimaranta ja viheralueen kunnostaminen tuovat uusia virkistyspalveluita alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen on merkittävä sijoitus Vantaan ja Helsingin kaupunkien virkistyspalveluihin. Alue sijoittuu hyvin olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen, esimerkiksi katua ei tarvitse rakentaa. Alueelle pääsee nykyisellään bussilla Mellunmäen ja Hakunilan suunnista, tulevaisuudessa ehkä pikaratikalla.

Uimarannan rakentamisen kustannuksista ei ole suunnittelun tässä vaiheessa tietoa. Toteuttaminen edellyttää jonkin verran kunnallistekniikan, lähinnä vesihuollon, rakentamista, mutta rakentaminen ei vaadi kalliita erikoisrakenteita, vaan ratkaisut voivat olla tavanomaisia.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusi virkistyskeskuksen vetovoimakohde, joka lisää alueen houkuttelevuutta. Alueen kehittäminen kaikille avoimena uimapaikkana edistää vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alueelle ei sijoitu rakentamista, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Alueen kehittäminen palvelee asemakaavan aluetta laajemmin lähialueiden asukkaiden virkistystarpeita. Alueen kehittämisellä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta. Kulkuyhteyksien, erityisesti kevyen liikenteen reitien kehittämisellä parannetaan asukkaiden virkistysmahdollisuuksia ja edistetään luonnossa liikkumista.

Viheralueverkostoja on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.2.

Liikenne

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta. Uimarannan kehittäminen perustuu siihen, että alueen käyttäjistä valtaosa tulee lähialueilta. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Uimarannan kehittäminen lisää joukkoliikenteen matkustajamääriä ja lisää siten joukkoliikennepalveluiden kannattavuutta. Vireillä olevassa yleiskaavassa alueelle suunnitellaan raitiotievarauksia Fazerintieltä Tilustien kautta Hakunilantielle sekä Helsingin suunnasta Kuussillantietä Hakunilantielle. Lähin ratikkapysäkki sijoittuisi todennäköisesti Hakunilantielle Kuussillantien risteykseen (etäisyys lammille noin 400 metriä).

Alueelle suuntautuva kävely ja pyöräily lisääntyvät, mikä huomioidaan kevyen liikenteen reittejä parantamalla ja rakentamalla uimarannan alueelle laadukas pyöräpysäköinti.

Kevyen liikenteen yhteyksistä huolimatta autoliikenne alueelle todennäköisesti lisääntyy.

Vesihuolto

Uimarantaan liittyvien saniteettitilojen toteuttaminen edellyttää vesihuollon ja sähkön tuomista lampien alueelle. Vantaalla on tehty alustava vesihuoltosuunnitelma alueesta. Vaarala-Jakomäen lampien teknisen selvityksen mukaan (2018) uimarannan tukikohtarakennus yhdistettäisiin Helsingin vesihuoltoverkkoon. Asemakaavaan on myös merkitty johtokuja, jota pitkin voidaan jatkaa olemassa olevaa, Helsingin kaupungin alueella sijaitsevaa, Slåttmossenin läpi kulkevaa betonista hulevesiviemäriä (d1200mm) Kuussillanojaan asti.

Ympäristöhäiriöt

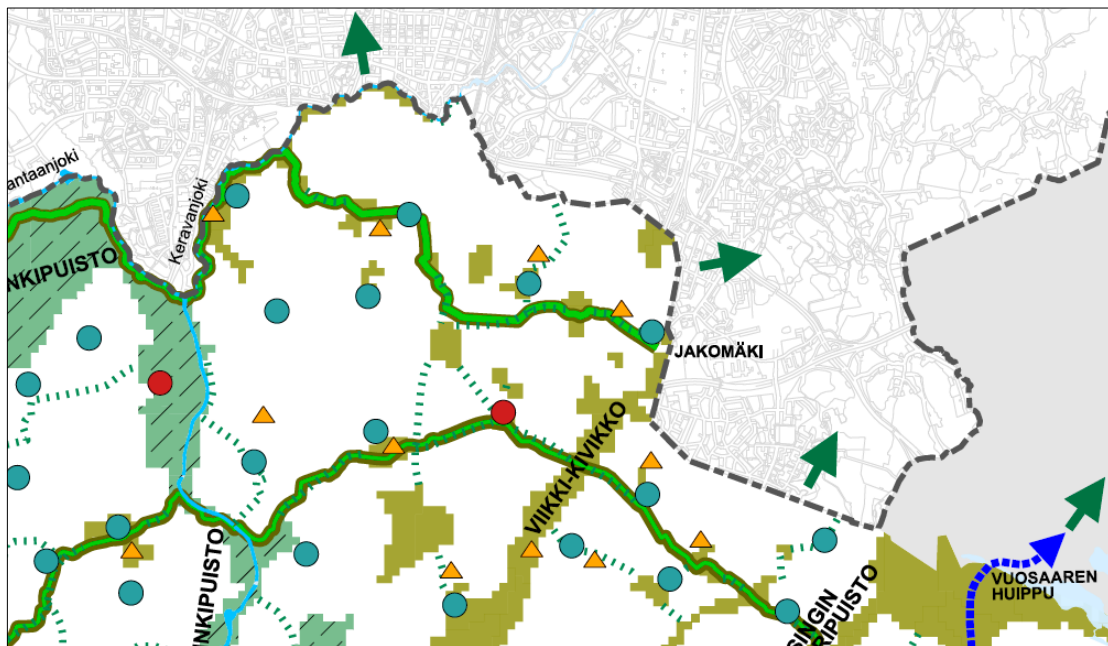
Porvoonväylältä kantautuva tieliikenteen melu aiheuttaa viheralueella meluhaittaa. Tieto melutasoista perustuu pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiin mukaiseen meluselvitykseen vuodelta 2017, jotka on laskettu vuoden 2016 liikennetiedoilla kahden metrin laskentakorkeudella. Asemakaavan suojaviheralue kattaa keskimäärin yli 60 dB melualueet. Virkistysalueelle ei ehdoteta kaavassa melusteiden rakentamista.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavatyön aikana on päivitetty arvokkaan eliölajiston esiintymistä koskevia tietoja. Lampihyönteiselvityksen (Wenfei, 2017) mukaan pohjoisissa lammissa on jonkin verran mielenkiintoista eliöstöä

ja lampia ehdotetaan kehitettävän hyönteisten ja lintujen elinympäristönä. Eteläisen lammen biodiversiteetti on vähäistä ja selvityksessä ehdotetaan lammen kehittäminen uimapaikaksi. Vantaan linnustoselvityksen (Lindblom, 2017) mukaan alueella pesi vielä vuonna 2008 erittäin uhanalainen mustakurkku-uikku. Tämän jälkeen alueen rantakasvillisuus on kuitenkin taantunut, eikä mustakurkku-uikkua tai muita uhanalaisia havaittu vuoden 2017 kartoituksessa, vaikka lammet tarkastettiin tarkoin. Selvityksessä esitettiin koillisimman lammen kehittämistä lintulampena ja virkistyskäytön keskittämistä muille lammille. Vantaan viitasammakkokartoituksen (Jarmo Saarikivi) kevään 2018 maastokäynnillä alueelta ei löytynyt viitasammakkoa. Lahokaviosammal- ja kääpäesiintymät eivät todennäköisesti sijoitu kaavan alueille, jonne suunnitellaan toimintoja, minkä vuoksi inventointeja ei ole nähty tarpeelliseksi toteuttaa kaavatyon yhteydessä.

Asemakaavoitettava alue säilyy pääosin rakentamattomana, joten vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäisiä. Kaava-alueelle ei sijoitu rakentamista, joten hanke ei vaaranna VAT:n elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Slåttmossenin alueen säilyttäminen viheralueena edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Asemakaava mahdollistaa lampien virkistyskäytön ohjaamisen eteläiselle lammelle, mikä mahdollistaa pohjoisten lampien ympäristön ennallistamisen ja säilymisen luontoarvoiltaan monipuolisina. Reitistön rakentaminen tulee vähentämään maaston kulumista.



Ote Helsingin yleiskaavaehdotuksen Virkistys- ja viheralueverkosto -teemakartasta. Viikki-Kivikko vihersormi jatkuu Vantaan puolella lampien alueelta kohti Lähdepuistoa ja Ojankoa / Sipoonkorpea. Poikittainen viheryhteys (kirkas vihreä) Kuninkaantammesta Jakomäkeen liittyy tähän yhteyteen asemakaavan alueella. (Lähde: Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma Vistra II)

Vesistöt ja vesitalous

Vaarala-Jakomäen lampien teknisessä selvityksessä (2018) tehtyjen näytteenottojen perusteella lampien vedenlaatu todettiin uimakäyttöön soveltuvaksi.

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Ainoastaan Vaaralan lampien lounaispuolelle kaavaillun parkkipaikan vedet kerätään ja johdetaan

pohjavesialueen ulkopuolelle. Lampien alue sijaitsee lähellä eri vesistöjen vedenjakajaa eikä alueelle kulkeudu juurikaan hulevesiä. Tarkasteltavalla lampien alueella satava vesi pääsee imeytymään maaperään, eikä hulevesiä muodostu. Ainoastaan tulevien rakennusten ja päällystettävien pysäköintialueiden vesien hallinta joudutaan järjestämään. Kattovedet voidaan imeyttää maaperään. Pysäköintialueen hulevedet suositellaan johdettavaksi ilman erityisempää käsittelyä nykyisiin hulevesiviemäriin.

Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin. Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee.

Pohjavesivaikutteisten lampien vedenlaatu heijastuu suoraan lähialueen pohjaveden laatuun. Sitä suunnitellun toiminnan vaikutukset pintaveteen ja pohjaveteen ovat yhteneväiset. Lampien kunnostuksen aikana (ruoppaus, lietteen poisto) ruopattavassa lammessa sekä lähiympäristön pohjavedessä voi ilmetä tilapäistä samentumista.

Uimalampien virkistyskäytöllä ei ole vaikutuksia alueen vedenhankintaan. Fazerin vedenottamo, Fazer I ja Fazer II, sijaitsevat 650 - 800 metrin etäisyydellä idässä, kalliokynnyksen takana, minne lampien alueelta muodostuvalla pohjavedellä ei ole virtausyhteyttä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Alueen kehittämisen vaikutuksen ilmastonmuutokseen ovat vähäisiä, sillä alueelle ei sijoitu rakentamista. Liikenne alueelle lisääntyy hieman, mutta pääosa käyttäjistä saapuu alueelle kävellen tai pyörällä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 4.11.2019 vahvisti alueen nykyisen nimistön. VL-alue saa nimensä Slåttmossen-suon mukaan. Kolmen lammen niminä säilytetään Kala 13.10.2014 päätöksen mukainen Vaaralanlammet. Uusi nimistö: VU-alueen nimeksi valittiin käytössä olleen kansanomaisen nimen perusteella Vaaralan Riviera.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa toteutussuunnittelu heti kun asemakaava on lainvoimainen ja tarvittavat maakaupat on tehty.

Uimapaikkaan liittyvien parannusten ohjelmointi tapahtuu toteutussuunnittelun yhteydessä. Aluetta voidaan kehittää vaiheittain.

Vaiheistus

1. Jätehuolto, ajoneuvoliikenteen ohjaus (puomit)
2. Pukukopit, WC:t, uimaveden laadunvalvonta, pyöräpysäköinti
3. Tukikohtarakennus (Helsingin kaupungin alueelle), pysäköintialueet

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Riikka Äärelä	(kesäkuuhun 2018 asti)
	Linnea Löytönen	asemakaavasuunnittelija
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Päivi Kinnunen	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Hanna Keskinen /	
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Susanna Koponen	liiketeen alueinsinööri
	Emma Lottanen	geotekniikan suunnittelu
Rakennusvalvonta:	Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri
Liikuntapalvelut:	Markku Tiusanen	kalastusteknikko (uimapaikat)

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2019.

Linnea Löytönen
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.11.2019
Kaavan nimi	931100 Vaaralanlammet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.03.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092931100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	37,3888	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	37,3888
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,3888	100,0	0		37,3888	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,2626	64,9	0		24,2626	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2605	16,7	0		6,2605	0
E yhteensä	6,4958	17,4	0		6,4958	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3699	1,0	0		0,3699	0

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

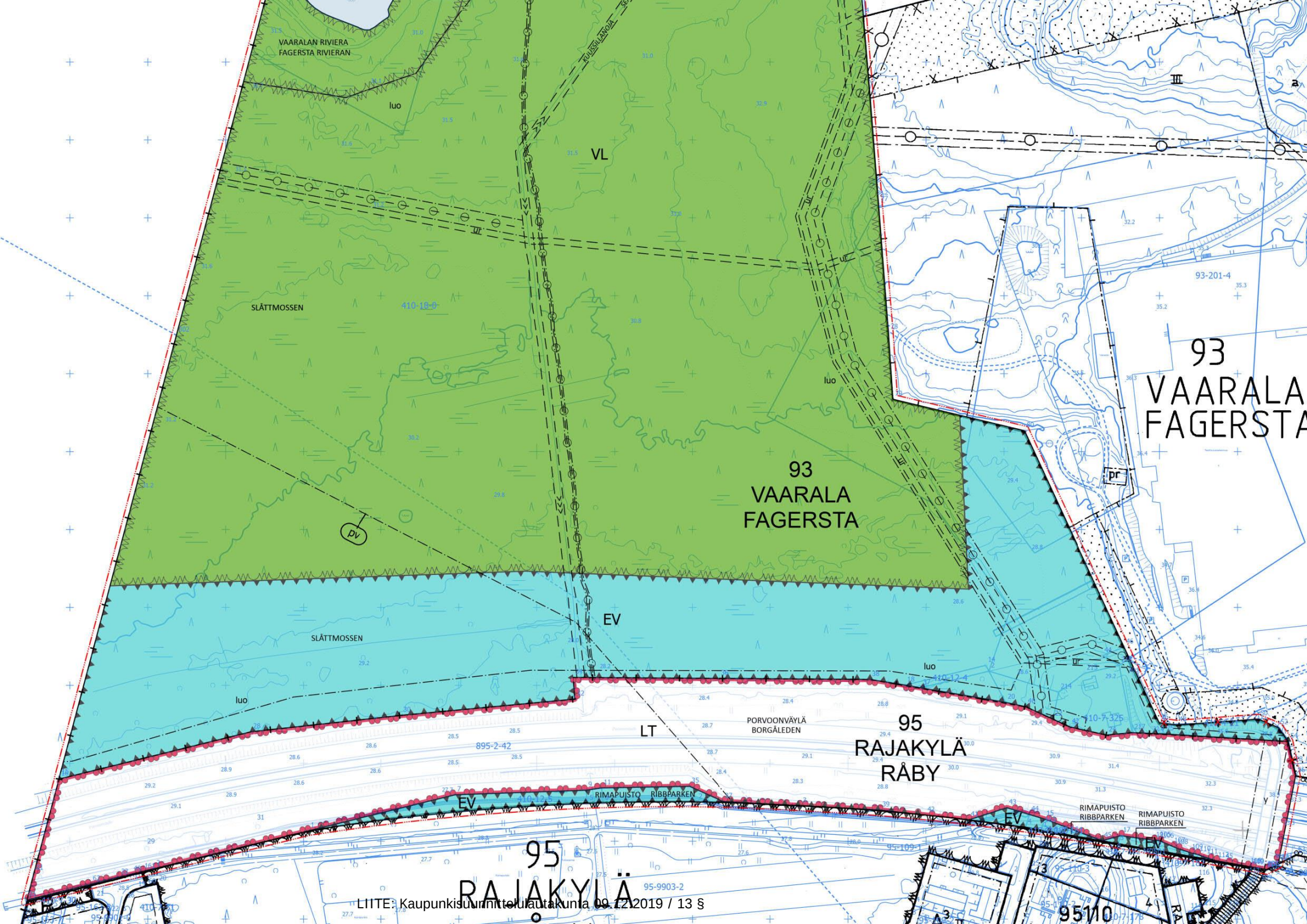
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,3888	100,0	0		37,3888	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,2626	64,9	0		24,2626	0
VP	0,2509	1,0	0		0,2509	0
VL	22,4382	92,5	0		22,4382	0
VU	1,5735	6,5	0		1,5735	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2605	16,7	0		6,2605	0
Kadut	0,4229	6,8	0		0,4229	0
LT	5,6780	90,7	0		5,6780	0
LP	0,1596	2,5	0		0,1596	0
E yhteensä	6,4958	17,4	0		6,4958	0
EV	6,4958	100,0	0		6,4958	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3699	1,0	0		0,3699	0
W	0,3699	100,0	0		0,3699	0

Kaavakartan pienennös





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

931100

Päiväys
Datum

9.12.2019

Vantaan kaupunki

VAARALANLAMMET

Asemakaava

Kaupunginosa 93, VAARALA
Katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueet.

Kaupunginosa 95, RAJAKYLÄ
Erityis- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 93, VAARALA
Osa kaupunginosan rajaa.

1:2000



Vanda stad

FAGERSTAPOTTARNA

Detaljplan

Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatu-, rekreations-, special-, samt trafik- och vattenområden.

Stadsdel 95, RÅBY
Special- och trafikområden.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 93, FAGERSTA
En del av stadsdelsgränsen.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja.

Rakenteiden ja rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä. Julkisivumateriaalina käytetään puuta.



Yleisen tien alue.



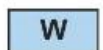
Yleinen pysäköintialue.

Alueelle saa rakentaa uimarantaa palvelevan pysäköintialueen. Aluetta rajaavaa puustoa pyritään säästämään. Täydyissä käytetään kitkamaalajeja, joista ei aiheudu haittaa pohjaveden laadulle. Pinnoitetun alueen valumavedet ohjataan hulevesiviemäriin.



Suojaviheralue.

Kasvillisuuden hoidossa tavoitteena on tiheä ja monikerroksinen metsä. Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä.



Vesialue.

Lampi varataan uimarannaksi. Pohjan muotoilu on sallittua uimarannan turvallisuutta ja käytettävyyttä edistävissä tarkoituksessa. Kaivaminen pohjaveden pinnan alapuolella vaatii luvan ympäristöviranomaiselta. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Park.

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

I området får byggnader, konstruktioner och funktioner relaterade till badstranden placeras.

Konstruktioner och byggnader bör vara arkitektoniskt enhetliga. Som fasadmaterial används trä.

Område för allmän väg.

Område för allmän parkering.

I området får ett parkeringsområde som betjänar badstranden byggas. Trädbeståndet som avgränsar området bevaras i mån av möjlighet. I fyllningarna används granulära jordmånstyper som inte stör grundvattnets kvalitet. Vatten som rinner från de belagda områdena leds till dagvattenavloppet.

Skyddsgrönområde.

I värden av växtbeståndet är målet en tät och flerskiktig skog. I området får inte områden för lek eller utevistelse placeras. Friluftsleder får byggas i området.

Vattenområde.

Dammen reserveras som badstrand. Dammbottenen får formas för att främja badstrandens säkerhet och användarvänlighet. Miljömyndighetens tillstånd krävs för att gräva under grundvattenytan. I strandområdets planering bör vattenytans variationer +28.00 - 29.50 m ö.h. beaktas.

	Kaupunginosa 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 område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
93	Kaupunginosa numero.	Stadsdelsnummer.
VAARALA	Kaupunginosa nimi.	Stadsdelens namn.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Katu.	Gata.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.
	Tontille ajo on sallittu.	Körning till tomten är tillåten.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Alueen luontotyyppi tulee säilyttää. Alueella saa tehdä suoalueiden vesitaloutta ennallistavia toimenpiteitä. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita.	Områdets naturtyper bör bevaras. I området får åtgärder som återställer träskområdenas vattnekonomi utföras. I området får leder och spångar för rekreationssyfte byggas.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Johtokujaa-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, eikä istuttaa puita tai syväjuurisja pensaita.	I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner eller plantera träd eller buskar med djupa rötter.
	Johtokujalle saa rakentaa ulkoilureitin, joka palvelee tarvittaessa myös vesihuollon rakenteiden kunnossapitoa.	I ledningsgrändens område får en friluftsled byggas, som vid behov också betjänar underhållet av vattenförsörjningens konstruktioner.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Ohjeellinen avo-oja.	Riktgivande öppet dike.
	Vesialue.	Vattenområde.
	Lampia ja vähintään 50 % niiden rannoista tulee kehittää kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Ranta-alueiden suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy. Lammitille saa sijoittaa koirien uimapaikan.	Dammarna och åtminstone 50 % av deras stränder bör utvecklas som omgivning med naturvegetation. I strandområdenas planering bör vattenytans variationer +28.00 - 29.50 m ö.h. beaktas. Vid dammarna får en simplats för hundar placeras.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.
	Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pisyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.	Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Konstruktion, dränering, dagvattenhantering och grävning bör utföras så att det inte sker förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattennivån. Kemikalier eller sprängämnen som medför risk för grundvattnet får inte hanteras i området.
	Vaaralanlampien toteutussuunnitteluun tulee liittää pohjavesien vaikutusarviointi ja hulevesien hallintasuunnitelma.	En bedömning av konsekvenserna för grundvattnet och en plan för hanteringen av dagvattnet ska bifogas till Fagerstapottarnas genomförandeplanering.

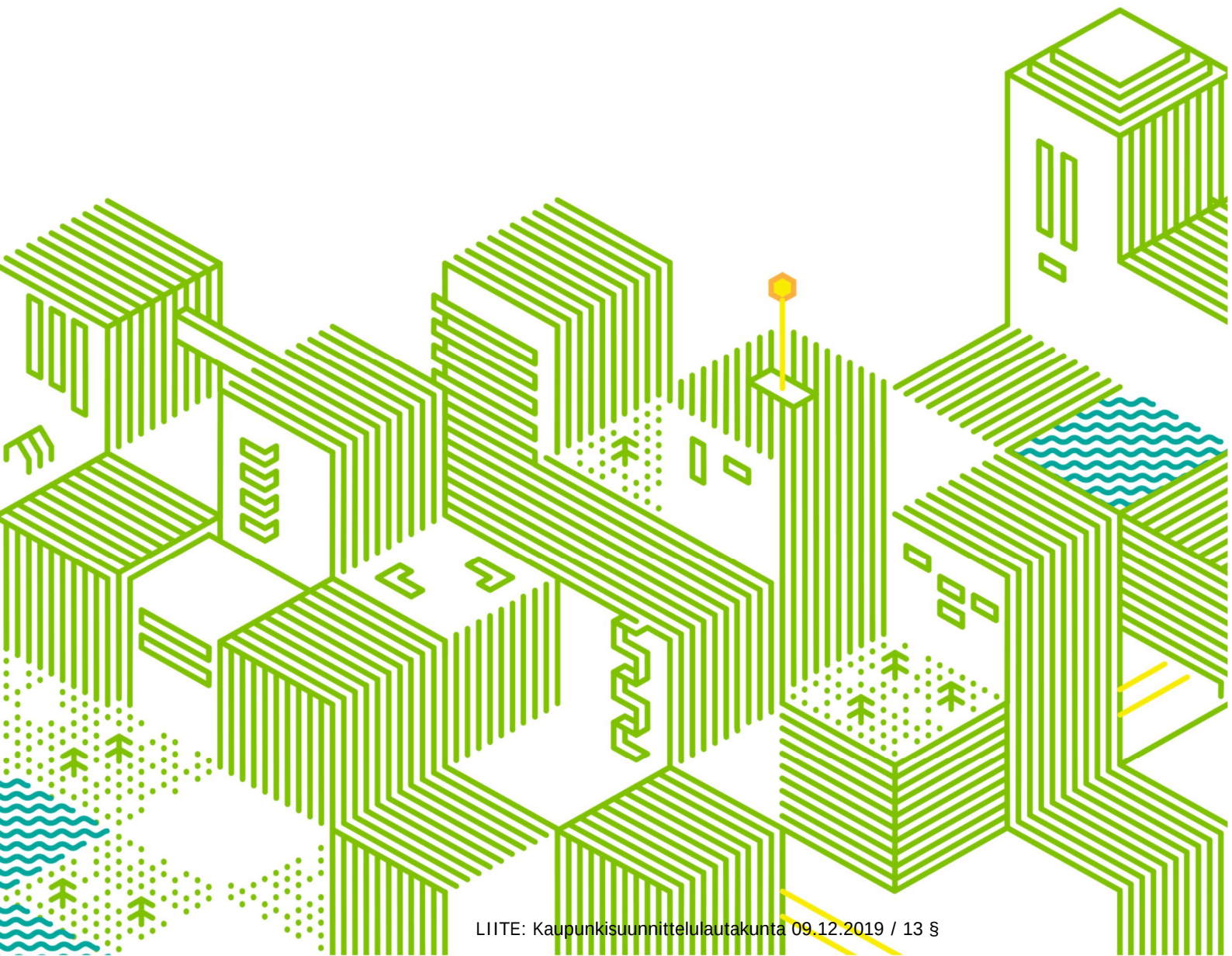
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
_____ Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __.__.20__	Plankoordinaatiston ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
_____ Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet			
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__		Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__	

Vaarala-Jakomäen lammet - tekninen selvitys

Päiväys
Tilaaja

29.06.2018

Vantaan kaupunki ja Helsingin kaupunki



Sisällys

1	Johdanto	2
2	Vaarala-Jakomäen lammet	3
3	Virkistyskäytön kehittäminen	3
3.1	Nykytila	3
3.2	Toiminnot	5
3.3	Pysäköinti, jätehuolto ja liikenne	6
3.4	Luonto, maasto ja kasvillisuus	7
3.5	Muuta	7
4	Lampien alueen ympäristöolosuhteet ja edellytykset virkistyskäytön kehittämiselle	8
4.1	Lampien vedenlaatu	8
4.2	Pohjavesiolosuhteet	8
4.2.1	Yleistä	8
4.2.2	Pohjaveden laatu	10
4.2.3	Suunnitellun toiminnan vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	10
4.3	Sedimentin laatu	11
4.4	Hulevesiolosuhteet	13
4.5	Kunnallistekniset ratkaisut	15
5	Yhteenveto	16

LIITTEET

Liite 1. Virkistyskäytön viitesuunnitelma

Liite 2. Pintavesinäytteet, yhteenvetotaulukko

Liite 3. Analyysitodistukset:

Liite 3.1. Analyysitodistus, pintavesi

Liite 3.2. Analyysitodistus, pohjavesi

Liite 3.3. Analyysitodistus, sedimentti

Liite 4. Pohjavesinäytteet, yhteenvetotaulukko

Liite 5. YKK64111,1, Näytepisteiden sijainti

Liite 6. Sedimenttikuvaus SED1

Liite 7. Hulevesiolosuhteet, 1:8 000, A3

1 Johdanto

Vaaralan-Jakomäen alueella sijaitsee neljä lampea. Työssä tehtiin tekninen selvitys lampien virkistyskäyttökelpoisuudesta.

Helsingissä ja Vantaalla on tehty valtuustoaloitteet vuonna 2016 lampien kehittämisestä virallisiksi uimapaikaksi. Tässä selvityksessä tutkitaan tämän toteuttamisen mahdollisuuksia. Selvitys on osa Vantaalla valmisteltavaa asemakaavan ”931100 Vaaralanlammet” taustamateriaalia. Helsingissä lampien alueella on voimassa oleva asemakaava.

Työn tilaajina ovat toimineet Helsingin ja Vantaan kaupungit. Yhteyshenkilönä Helsingin kaupungilla ovat toimineet Heikki Takainen ja Anni Tirri ja Vantaan kaupungilla Antti Auvinen, Riikka Äärelä ja Vesa Karisalo. Sitowise Oy:ssä työn projektipäällikkönä on toiminut DI Timo Nikulainen ja työn valmisteluun ovat osallistuneet hortonomi Jouko Waris, FM Maiju Juntunen, FM Esa Kallio ja DI Elina Teuho.

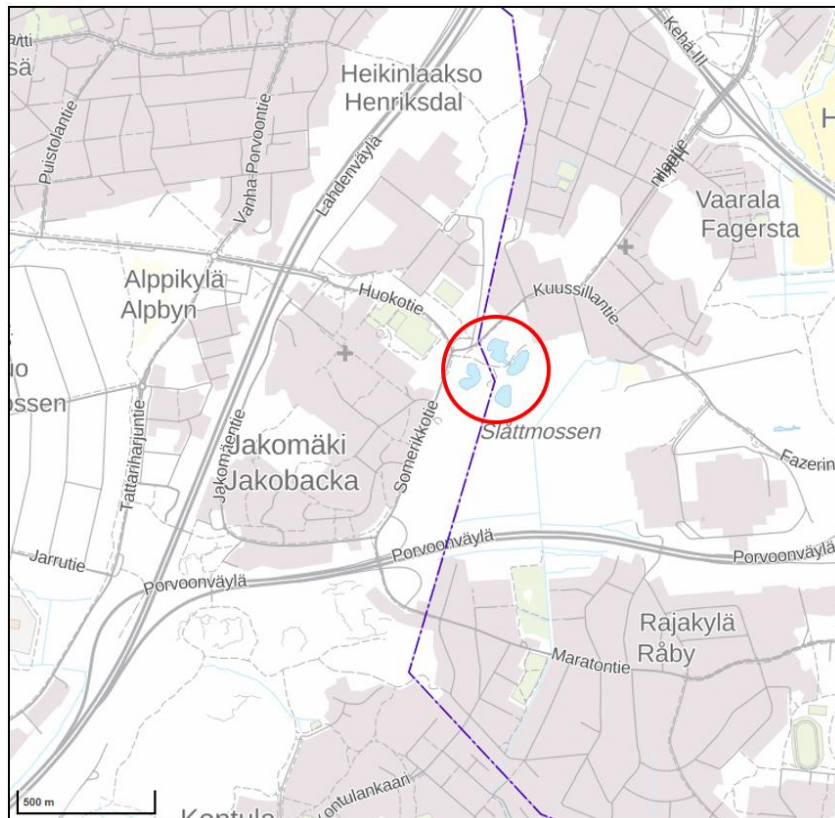


Kuva 1 Vaarala-Jakomäen lammet huhtikuussa 2018

2 Vaarala-Jakomäen lammet

Selvityksen kohdealue sijaitsee Helsingin Jakomäessä / Vantaan Vaaralassa kaupunkien rajalla. Yksi lammista sijaitsee Helsingin puolella ja kolme Vantaan puolella. Kohteen sijainti on esitetty oheisessa kuvassa (Kuva 2).

Lammet ovat syntyneet 1940-60 -lukujen kuluessa maa-ainesoton seurauksena. Lammet ovat syvyydeltään alle metristä neljään metriin pohjoisten lampien ollessa matalampia. Lampia on käytetty uimapaikkana vuosien varrella, mutta ne eivät toimi virallisena uimapaikkana.



Kuva 2 Kohteen sijainti merkitty punaisella ympyrällä
(pohjakartta: paikkatietoikkuna.fi, 19.4.2018)

3 Virkistyskäytön kehittäminen

3.1 Nykytila

Helsingillä ei ole maanomistusta alueella. Hankkeen toteutumisen edellytyksenä on, että alue siirtyy Helsingin kaupungin omistukseen.

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan suojeltuja eliölajeja taikka elinympäristöjä. Alueen läheisyydessä on kuitenkin Slättmossenin luonnonsuojelualue, ja myös luonnonsuojelualueeseen kuulumaton suoalue on sinällään arvokasta ja suojelun arvoista. Erityisesti pohjoisten lampien ympäristöt ovat useiden lintulajien ruokailu- ja pesimisalueita.

29.6.2018

Alueen eteläpuolella on ahkerassa käytössä oleva koirapuisto, jonka käyttäjille on viereisen pumppaamon viereen muodostunut pieni epävirallinen pysäköintialue.

Koirapuiston ja lampien välissä on varttunutta sekametsää, jossa lehtipuiden seassa kasvaa järeitä mäntyjä.

Hiekkakuopat on 80-luvulla muotoiltu nykyiseen muotoonsa ja rannat niiden nykyiseen kaltevuuteen. Samassa yhteydessä alueelle on tehty istutuksia, lähinnä metsityksiä mutta myös pensasistutuksia, rakennettu polkuverkostoa ja silta vesistön yli. Lampien keskellä on tiheikön ympäröimä korkeahko mäki, jolta on mahdollista avata hyvät näköalat joka puolelle lampialuetta.

Metsitykset ovat nykyisellään ylitieheitä, polkuverkosto kaipaava täydennystä, nykyiset reitit kohenusta ja silta peruskorjausta.

Alue on jo nykyisellään suosittu ulkoilualue, siellä käydään eväsretkillä, vietetään iltaa nuotioiden äärellä ja koiria käydään uittamassa lammilla.

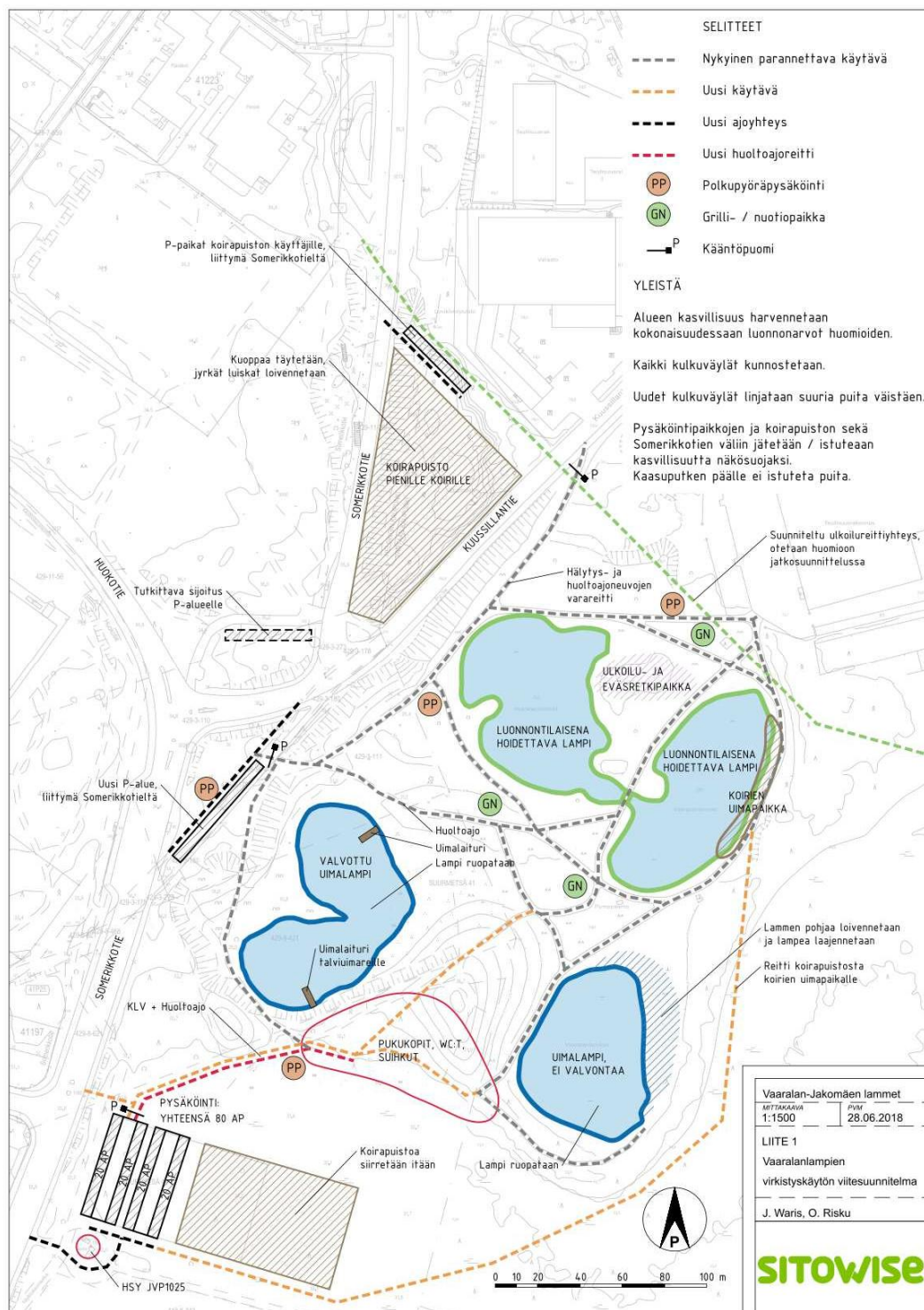
Somerikkotie kulkee penkereellä koko suunnittelualueen jaksolla, nousten pohjoispäässä huomattavasti lampien aluetta korkeammalle. Tämä asettaa erityisvaatimuksia huoltoliikenteen ja pysäköinnin järjestämiselle.

Luoteispuolella, Somerikkotien ja Kuussillantien välisessä kolmiossa, on erillinen sorakuoppa, jota ei ole maisemoitu lainkaan. Sen pohja ei ulotu yhtä lähelle pohjaveden pintaa kuin lammilla. Kuoppa on osittain erittäin jyrkkäreunainen, ja se pitää jatkossa joko loiventaa tai suojata aidoilla sekä kadun puolelta kaiteilla. Tämä alue on virkistyskäytön kannalta liikenteellisesti haastavassa paikassa kahden kadun muodostamassa kolmiossa. Kaduista Kuussillantie on varsin vilkasliikenteinen pääväylä, Somerikkotie tällä kohdalla asuntoalueen kokoojakatu.

Nykytilassa alueelle pääsee autolla, jonka seurauksena mm. niitä myös pestään siellä. Tiivis metsäpuusto antaa myös näkösuojaa monenlaiselle ei-toivotulle toiminnalle, kuten nuotioiden poltolle veden äärellä ja öiselle juhlinnalle.

3.2 Toiminnot

Suunniteltujen toimintojen likimääräinen sijoitus on esitetty ”virkistyskäytön viitesuunnitelmassa” (Kuva 3, Liite 1).



Kuva 3 Virkistyskäytön viitesuunnitelma (Liite 1)

29.6.2018

Suunnitelma on alustava ja sen rooli tässä selvityksessä on helpottaa alueen tulevan käytön vaikutusten arviointia.

Alueelle odotetaan runsaasti käyttöä, mahdollisesti myös talviuintia. Tähän tarvitaan lämmitetyt huoltorakennukset, joihin sijoitetaan suihkut, WC:t ja mahdollista kioski-/kahvilatoimintaa. Rakennukset sijoitetaan keskeisesti lampien välissä olevalle kukkulalle.

Toimintojen tarkemmat sijainnit ja hoitovastuut määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Huoltorakennukset edellyttävät sähkö-, vesi- ja viemärirakentamista. Kaikkeen kaivamiseen pohjavesialueella tulee olla lupa ympäristöviranomaisilta.

Eteläisemmät lammet ruopataan. Uimatoiminta keskitetään lounaisimpaan lampeen, ja siihen sijoitetaan uimalaituri. Kaakkoisen lammen itärantaa loivennetaan jolloin vesipinta-ala samalla kasvaa. Tällä lammella uinti on sallittua, mutta sinne ei järjestetä valvontaa.

Koillisimman lammen rantaan rakennetaan selkeästi maastoon merkitty uimapaikka koirille. Muu osa lammen rannasta kunnostetaan luonnon ehdoilla. Pohjoisten lampien välinen alue on myös ensisijaisesti luonnonaluetta, mutta maastoa ja kasvillisuutta muokkaamalla siitä muodostetaan alue, jonne esim. per5heet voivat tehdä luonto- tai eväretkiä.

Luoteisimman lammen kunnostus tehdään luonnon ehdoilla, ja se jätetään lintujen ja muun eläimistön sekä luonnonkasvillisuuden alueeksi.

Lammet on tarkoitettu vain uimiseen taikka ulkoiluun, ja kalastus niissä on kielletty. Kalastuskiellot tulee selkeästi esittää kylteillä.

Koirapuistoa siirretään itään, jolloin koko aluetta palvelevat pysäköintipaikat saadaan rakennettua sen ja Somerikotien väliin.

Somerikotien ja Kuussillantien välistä kuoppaa loivennetaan ja sen pohjaa nostetaan maataytöillä. Alueelle voidaan rakentaa esim. pienten koirien koirapuisto, sekä sitä palvelemaan n.10 pysäköintipaikkaa.

3.3 Pysäköinti, jätehuolto ja liikenne

Arvioitu käyttäjämäärä tulee Helsingin ja Vantaan muihin uimapaikkoihin suhteuttaen olemaan n. 800-1000 kävijää / päivä. Kun lasketaan, että polkupyörällä alueelle tulijoiden määrää saadaan nostettua järjestämällä laadukasta polkupyöräpysäköintiä, voidaan arvioida tarvittavien pysäköintipaikkojen määräksi noin 80 paikkaa. Nämä voidaan sijoittaa Somerikotien varteen nykyisen koirapuiston kohdalle, kun puistoa siirretään riittävästi itään. Pikkukoirapuiston käyttäjille varataan n.10 paikkaa ko. puiston vierestä. P-alueelta rakennetaan kävely-yhteys toimintapisteelle.

Koirapuistolta rakennetaan kävely-yhteys alueen itäreunaa pitkin koirien uimapaikalle. Koirien vieminen muualle lampien alueelle on kielletty, sillä järjestyslaki kieltää koirien viemisen yleiselle uimarannalle.

Pyöräpaikkoja tarvitaan useammasta suunnasta tulijoille (Vaarala, Rajakylä, Jakomäki). Varataan paikat pyöräpysäköinnille. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä voidaan korvata osa auto-paikoista.

29.6.2018

Lampien pohjoispuolelle on suunnitteilla laajempaa viheraluetta palveleva pyörä- ja ulkoilu-reitti. Slåttmossenin kautta reitti kulkee itään kohti Fazerilaa ja Vaaralaa, etelässä kohti Rajakylää. Reitti jatkuu Kuussillantien mahdollisesta alikulusta pohjoiseen kohti vanhaa Lahden-tietä ja länteen kohti Puistolaa. Jatkosuunnittelussa tälle reitille tulee varata tilaa alueen pohjoisosaan.

Lampien alueelle sijoitetaan riittävästi maanpäällisiä roska-astioita, joiden tyhjennys, samoin kuin muukin huoltoajo, tehdään kevyillä ajoneuvoilla jotka eivät tarvitse leveää ajoväylää.

Toimintapisteen tuntumaan sijoitetaan 1-2 suurta syväkeräysastiaa (esim. Molok) jätteiden väliaikaista varastointia varten, sekä jätteiden lajittelupiste.

Autoliikenne lampien alueella on huolto- tai hälytysajoneuvoja lukuun ottamatta kielletty, ja se estetään puomeilla. Huoltoajoa varten järjestetään reitti Somerikkotieltä erilleen P-alueelle ajosta. Alueen luoteisosaan tulee ajoneuvoille varareitti, joka niin ikään suljetaan puomilla.

Sekä kunnostettavat että uudet käytävät valaistaan ja niiden varteen sijoitetaan penkkejä. Lampien keskellä olevalle alueelle järjestetään grillikatoksia ja nuotiopaikkoja sekä niiden yhteyteen ensisammutuskalustoa ja toimiva jätehuolto.

3.4 Luonto, maasto ja kasvillisuus

Nykyinen metsikkö tekee alueesta sulkeutuneen ja paikoitellen hieman pelottavan. Kasvillisuutta harvennetaan harkiten niin, että alueesta tulee valoisa ja avoin, mutta se jää yleisilmeeltään kuitenkin vehreäksi. Harvennuksissa huomioidaan, että käyttäjät kaipaavat kuitenkin jonkin verran näkösuojaa katujen suuntaan. Alueen lounaisosaa hoidetaan Helsingin kaupungin rakennusvirastossa 2015 laaditun luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti. Muulle lampia ympäröivälle alueelle tulee laatia luonnonhoitosuunnitelma, jossa otetaan huomioon tässä kehittämissuunnitelmassa esitetyt virkistyskäytön tavoitteet.

Kaakkoisimman lammen itäranta syvenee varsin jyrkästi, ja sitä tulee loiventaa. Tämä tehdään kaivamalla lampea laajemmaksi. Kaivaminen on luvanvaraista, mutta vesimassaa ei tule pienentää, jotta veden laatu saadaan säilymään mahdollisimman hyvänä.

Kunnostuksen yhteydessä syntyviä ruoppausmassoja ei suositella läjitettäväksi lampialueelle, kuten ei myöskään jatkossa mahdollisesti tehtävien hoitoruoppausten massoja.

3.5 Muuta

Suunnittelualueen eteläpuoleinen Slåttmossenin keidassuon luonnonsuojelualueen käyttö- ja hoitosuunnitelmaa tulee tarkistaa ja laatia tarvittaessa sitä täydentävä kunnostussuunnitelma Helsingin kaupunkiympäristön ympäristöpalvelun luonnonsuojeluasiantuntijoiden johdolla. Ensimmäisinä toimenpiteinä voitaisiin kunnostaa ja vahvistaa alueella risteileviä polkuverkkoja, sekä lisätä kosteisiin paikkoihin pitkospuita. Näin voidaan ohjata kulkijoita hallituille reiteille ja ehkäistä maaston laajempaa tallautumista. Jatkossa tulee tutkia mahdollisuuksia ehkäistä suon kuivumista esimerkiksi patoamalla laskuojia ja johtamalla sinne lisää puhtaita hulevesiä ympäristöstä.

4 Lampien alueen ympäristöolosuhteet ja edellytykset virkistyskäytön kehittämiseksi

4.1 Lampien vedenlaatu

Kaikista neljästä lammesta otettiin vesinäytteet 9.5.2018 kohteelle laaditun mittausohjelman (Sitowise Oy, 20.4.2018) mukaisesti. Vesinäytteiden analyysitulokset ja laboratorion analyysitodistukset on esitetty erillisissä liitteissään (Liite 2, Liite 3.1 ja Liite 3.2).

Vesinäytetulosten perusteella lammet soveltuvat uimakäyttöön. Yleisten uimarantojen uimaveden laadulle on asetettu laatuvaatimukset ja -suositukset (STMa 177/2008, liite 1) koskien suolistoperäisten enterokokkien ja escherichia coli -bakteeria. Lisäksi asetuksessa on toimenpideraja syanoakteereille (sinilevät) sekä makrolevien/kasviplanktonien tai jätteen esiintymiselle. Vesinäytteissä todettiin vähäisiä määriä e. coli bakteereja (4-8 pmy / 100 ml) ja suolistoperäisten enterokokkeja (2-6 mpy / 100 ml). Todetut määrät alittavat selvästi uimaveden laatuvaatimukset. Koliformisten bakteerien määrä oli suurimmillaan 170 mpa/100 ml lammessa 1. Koliformiset bakteerit kuvastavat veden ulosteperäistä likaantumista, mutta koliformiset bakteerit kattavat myös haitattomia maaperäbakteereja. Koliformisille bakteereille ei ole käytettävissä viitearvoa pintavesien tai uimaveden laadun kannalta. Aiemmin voimassa olleessa EU-uimarantojen mikrobiologista laatua määrittävässä asetuksessa (STM 41/1999) oli koliformisten bakteerien vaatimukseksi annettu alle 10 000 /100 ml. Talousveden laatusuositusten perusteella lampien vesi ei ole talousvesikelpoista. Koliformiset bakteerit eivät kuitenkaan aiheuta välitöntä terveydellistä vaaraa.

Lampien vesi oli melko väritöntä (väriluku 10,5-29,3) ja lievästi sameaa (2,49-3,98 NTU). Orgaanisen aineksen määrä oli vähäinen ja happipitoisuus oli normaali. Ravinnepitoisuudet olivat alhaisia, vastaten hyvälaatuisten pienten, vähähumuksisten järvien laatua.

Vesinäytteissä todetut metallipitoisuudet ovat alhaisia, alittaen niille asetetut ympäristönlautunormit ja pintaveden vertailuarvot. Pohjoisissa lammissa (lampi 1 ja 2) rautapitoisuus oli lievästi koholla, ylittäen talousveden laatusuositukset.

Lammissa todettiin alhaisia fenantreenin ja fluoranteenin pitoisuuksia, eteläisissä lammissa lisäksi naftaleenin pitoisuuksia. Todetut pitoisuudet alittavat selvästi pintavesien suositellut vertailuarvot ja ympäristönlautunormin pitoisuudet. Vesinäytteissä ei todettu muita haihtuvia yhdisteitä eikä öljyhiilivetyjä.

Lammet ovat voimakkaasti pohjavesivaikuttaisia lampia, eikä niihin tule lasku-uomia. Lampien vedenlaatu kuvastaa alueen pohjaveden laatua. Muutokset lampien vedenlaadussa vaikuttavat myös lähialueen pohjaveden laatuun.

4.2 Pohjavesiolosuhteet

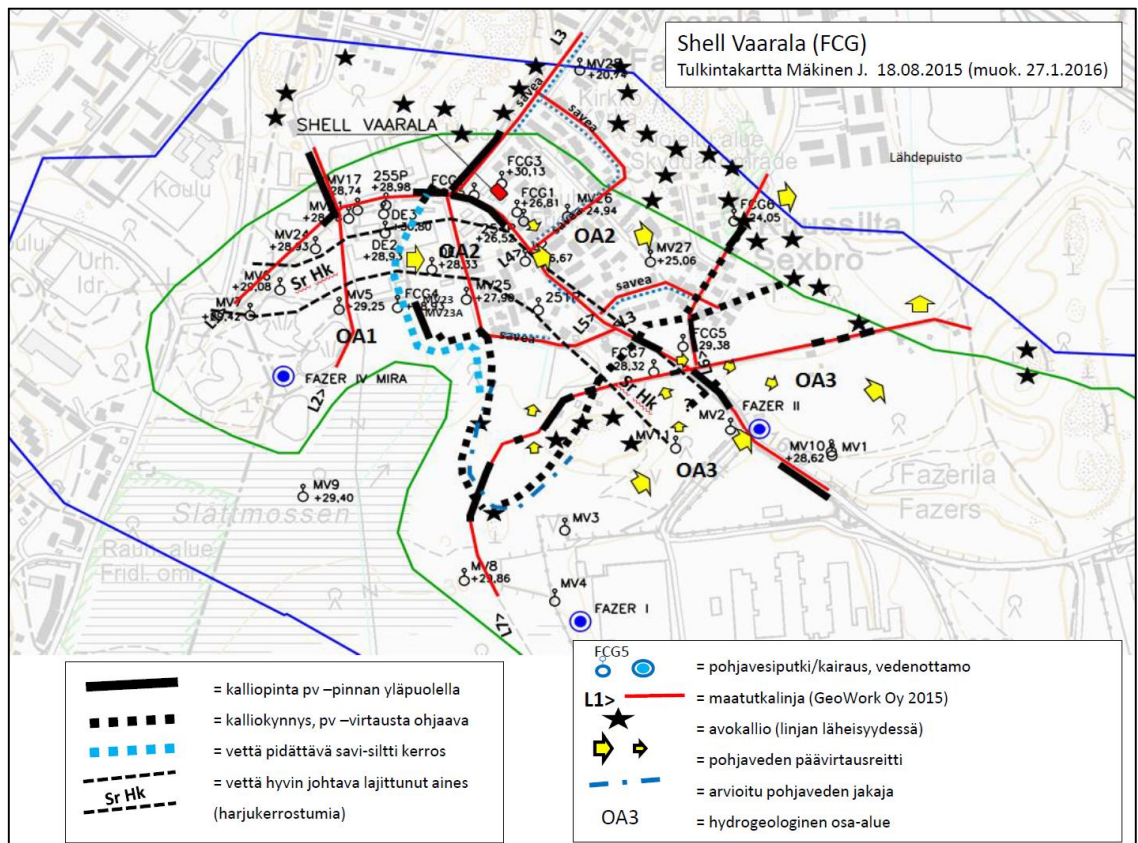
4.2.1 Yleistä

Kaivetut lammikot ovat osa Fazerilan pohjavesialuetta. Fazerilan pohjavesialueella ei ole varsinaista selvää harjuselännettä vaan kerrostumat peittävät kalliopainanteita. Kerrospaksuus on enimmillään 10-15 m ja maaperäkartan mukaan Fazerintien läheisyydessä on yhtenäisin karkean aineksen muodostama harjuosa. Alue on mannerjäätikön reuna-aseman peräytyessä

29.6.2018

päättynyt syvään Baltian jä järveen ja harjun sijainti noudattelee jäätikön alla tunnelissa virranneiden sulamisvesien reittiä. Fazerilan alueella on myös jään reunalla tunnelin suulle levinneitä hiekkavaltaisia kerrostumia, jotka täyttävät kalliopainanteita. Myöhemmin maaston painanteisiin ja osin harjukerrostumien päälle on kerrostunut savea ja niiden päälle ohuelti rantakerrostumia. Pohjavesialueen reunoilla on paljon avokalliota ja kallioperän topografialla on suuri vaikutus alueen hydrogeologiaan ja pohjaveden virtaukseen. Lounaassa Fazerilan länsipuolella pohjavesialue rajautuu Slåttmossenin suoalueeseen, missä on koko alueen korkein pohjavesipinta.

Pohjaveden päävirtaussuunta on itään, vesi kulkee pääosin karkeissa harjukerrostumissa ja purkautuu kalliopainanteen kautta Lähdepuiston alueelle, pohjavesialueen ulkopuolelle. Fazer II vedenottamo sijaitsee kalliokynnyksen takana (Kuva 4). Fazer II vaikutusalueella pohjavedenpinta on korkeammalla kuin Lähdepuistoon suuntautuvalla virtausreitillä.



Kuva 4 Pohjavesiolosuhteiden rakennetulkintaa Fazerilan pohjavesialueella. Mäkinen 2015. Vantaan Fazerilan pohjavesialueen maatkaluotauksen (Geo-Work Oy 14.06.2015) rakennetulkinta.

Lammikkojen alue kerää vesiä sekä Fazer IV, Mira, ottamon länsipuolen kallioalueelta, että Slåttmossenin suolta. Alue rajautuu idässä maan pinnassa olevaan savi-siltti kerroksen muodostamaan kynnykseen, jonka kohdalla myös kallio nousee yleisesti noin 25 m tasolle ja kynnyksen pohjois- ja eteläosissa pohjavesipinnan yläpuolelle.

4.2.2 Pohjaveden laatu

Lammikoiden keskellä sijaitseva vedenottamo Fazer IV, Mira, on suljettu veden laatuongelmien vuoksi. Pohjavesien tarkkailuputkista otetuista vesinäytteistä on löydetty useina vuosina trikloorieteeniä laatuvaatimusten ylittävä määrä. Talousveden terveystasoinen laatuvaatimus tri- ja tetrakloorieteenin summapitoisuudelle on 10 ug/l.

Nykytilan kartoittamiseksi pohjavesiputkista MV5, MV6 ja MV7 otettiin vesinäytteet 8.5.2018 kohteelle laaditun mittausohjelman (Sitowise Oy, 20.4.2018) mukaisesti. Näytetulokset on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 4). Ohessa lyhyt katsaus pohjaveden laadun tilaan.

Pohjavesiputki MV5

Pisteen MV5 vedessä rauta ja mangaanipitoisuus olivat koholla ja happipitoisuus oli hyvin pieni. Vedessä oli pieniä määriä ammoniumia, muutoin typpiyhdisteitä oli hyvin vähän. oli alle määritysrajan. Bakteereja ei todettu. Veden kloridipitoisuus ja sähkönjohtavuus ovat koholla, mikä on tunnusomaista pohjavesialueella.

Vedessä oli VOC yhdisteitä, cis-dikloorieteeniä (0,13 ug/l) , trikloorieteeniä (3,81 ug/l) ja toluenia 0,65 ug/l. Talousveden laatuvaatimuksen summapitoisuus tri- ja tetrakloorieteenille on 10 ug/l). Näytteessä todettiin myös pieni määrä naftaleenia (0,014 ug/l).

Pohjavesiputki MV6

Veden happipitoisuus oli hyvin pieni. Väriluku ja organista kuormitusta osoittava permanganaattiluku olivat selvästi koholla. Ammoniumia todettiin pieni määrä. Veden kloridi, sähkönjohtavuus ja natriumpitoisuuden arvot olivat niin ikään selvästi koholla. Bakteereja ei vedessä ollut.

Näytteessä ei todettu VOC-yhdisteitä.

Pohjavesiputki MV7

Veden happipitoisuus on normaali. Kloridin sähkönjohtavuuden ja natriumin arvot ovat selvästi koholla. Vedessä on vähän typpiyhdisteitä ja orgaanista ainesta. Bakteereja ei todettu.

Näytteessä oli tetrakloorieteeniä 0,18 ug/l. Määrä jää kuitenkin alle tri- ja tetrakloorieteenin summapitoisuuden.

4.2.3 Suunnitellun toiminnan vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Ainoastaan Vaaralan lampien lounaispuolelle kaavaillun parkkipaikan vedet kerätään ja johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesivaikutteisten lampien vedenlaatu heijastuu suoraan lähialueen pohjaveden laatuun. Siten suunnitellun toiminnan vaikutukset pintaveteen ja pohjaveteen ovat yhteneväiset.

Lampien kunnostuksen aikana (ruoppaus, lietteen poisto) ruopattavassa lammessa sekä lähiympäristön pohjavedessä voi ilmetä tilapäistä samentumista.

Uimalampien virkistyskäytöllä ei ole vaikutuksia alueen vedenhankintaan. Fazerin vedenottamo, Fazer I ja Fazer II, sijaitsevat 650 - 800 metrin etäisyydellä idässä, kalliokynnyksen takana, minne lampien alueelta muodostuvalla pohjavedellä ei ole virtausyhteyttä.

Tiedossamme ei ole tapauksia joissa vastaavan kaltaisen alueen virkistyskäyttö olisi pilannut pohjavettä tai vaikuttanut haitallisesti pohjaveden laatuun. Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin.

Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään ja tarvittavia huoltotoimia suoritetaan nykyistä tilannetta tarkemmin. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee. Pohjavesiriskejä voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla olemassa olevalla pohjavesiseurannalla ja seuraamalla säännöllisesti uimalampien veden laatua.

4.3 Sedimentin laatu

Vantaan kaupunki on talvella 2018 tutkinut lampien sedimenttikerroksen paksuutta. Pohjoisissa lammissa todettiin enimmillään 0,15 metrin löyhä sedimenttikerros. Kaakkoispuolisissa lammissa ei todettu sedimenttiä tai sedimenttikerroksen paksuutta ei pystytty mittaamaan. Paksuin sedimenttikerros todettiin Sydänlammissa, jossa löyhää sedimenttiä oli enimmillään 0,6 metriä

Sydänlammen pohjasta otettiin sedimenttinäyte (SED1) 14.5.2018. Näyte otettiin laippakairalla veneestä. Näytepiste sijoitettiin alueelle, jossa talvella 2018 tehdyissä tutkimuksissa (Vantaan kaupunki) todettiin paksun löyhän sedimentin kerros. Näytepisteen sijainti ja sedimenttikuvaus on esitetty erillisissä liitteissään (Liitteet 5 ja 6).

Sydänlammen pohjalla todettiin noin 70 cm pehmeä savilieju/liejusavikerros, jonka alapuolella alkoi tiiviimpi pohja. Tästä ylin 50 cm pehmeä saviliejua, jossa oli tummaa ainesta. Sedimenttinäyte otettiin koko pehmeästä kerroksesta (0-72 cm). Näytteestä analysoitiin Eurofins Analyticon laboratoriossa TerrAttesT-analyysi. Analyysipaketti sisältää näytteen fysikaalisia parametreja (kuivapaino, savespitoisuus, orgaanisen aineksen määrä) sekä kattavan valikoiman haitta-aineita. Analyysitodistus on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 3.3).

Orgaanisen aineksen määrä näytteessä oli 1,4 % kuiva-aineesta ja saven (< 2 µm) 5,3 % kuiva-aineesta. Näytteessä todettiin alhaisia pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä (Taulukko 1). Ainoastaan arseenipitoisuus ylitti Vn 214/2007 mukaisen kynnysarvon. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee huomioida sedimentin mahdollista läjityspaikkaa valittaessa. Muiden tutkittujen haitta-aineiden pitoisuudet jäivät alle analyysimenetelmän määritysrajojen.

Taulukko 1 Sedimenttinäytteestä analysoidut pitoisuudet. Vertailuarvioina on käytetty Vna 214/2007 mukaisia kynnys- ja ohjearvoja, joita käytetään sedimenttiä maalle läjitettäessä.

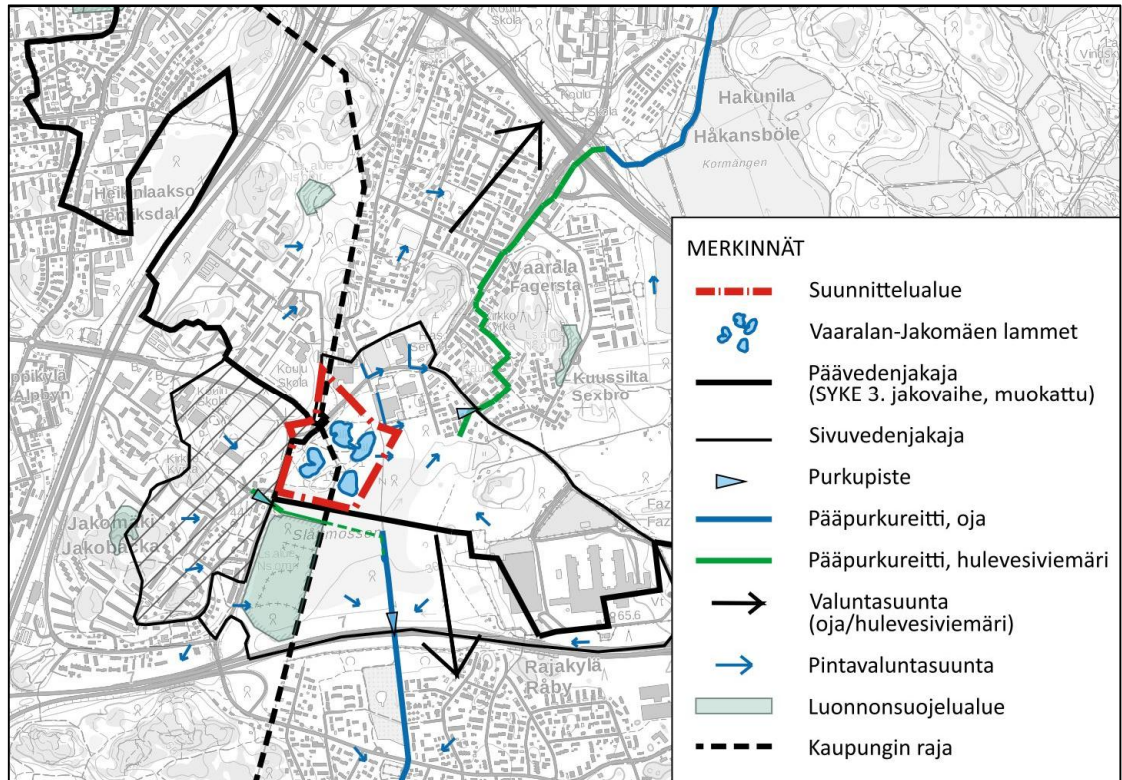
Haitta-aine	Todettu pitoisuus mg/kg ka	Vna 214/2007 kyn- nysarvo	Vna 214/2007 alempi ohjearvo
Arseeni	31	5	50
Barium	69		
Kromi	28	100	200
Koboltti	10	20	100
Kupari	47	100	150
Lyijy	13	60	200
Molybdeeni	1,4		
Nikkeli	23	50	100
Vanadiini	42	100	150
Sinkki	53	200	250
Öljyhiilivedyt C10-C40	39	300	

Sydänlammissa arvioidaan olevan löyhää, kovan pohjan päällistä sedimenttiä noin 600 m³. Vesialueen ruoppaus vaatii vesilain (27.5.2011/587) mukaisen luvan, kun ruoppausmassan määrä ylittää 500 m³.

4.4 Hulevesiolosuhteet

Vaaralan lampien hulevesiolosuhteita leimaa alueen sijoittuminen vedenjakaja-alueelle, jonka johdosta lampien alueelle ei juuri kulkeudu hulevesiä.

Vaaralan-Jakomäen lampien lähiympäristön vedenjakajat ja pintavesien yleiset virtaussuunnat on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 5, Liite 7).



Kuva 5 Vedenjakajat ja päävirtausreitit (Liite 7)

Päävedenjakaja, joka sivuaa suunnittelualueutta, perustuu SYKE:n kolmannen jakovaiheen valuma-alueisiin. Tässä työssä SYKE:n määrittämän vedenjakajan linjausta tarkennettiin paikkatietopohjaisella pintavaluntatarkastelulla sekä hulevesiverkostokartoilla. Päävedenjakaja kulkee suunnittelualueen eteläpuolelta. Lammilla ei käytännössä ole yläpuolisia valuma-alueita, joten alueelle ei kulkeudu tavanomaisilla sateilla hulevesiä tiealueilta tai muilta yläpuolisilta alueilta. Pohjoisessa ja lännessä aluetta rajaavat katualueet (Kuussillantie ja Somerikkotie) ovat hulevesiviemäroityjä ja hulevedet ohjataan pois päin. Suunnittelualueella ja siihen rajoitettavalla suoalueella ei käytännössä muodostu pintavaluntaa ja hulevesiä pohjavesialueelle tyypillisen voimakkaan imeytymisen vuoksi. Kuitenkin viitteellinen vedenjakaja on määritelty yleisten pinnanmuotoihin perustuen välittömästi suunnittelualueen eteläpuolelle ja yleinen pintavalunnan suunta suunnittelualueella on koilliseen. Lammista ei ole purkavaa laskuojaa. Lammet kuuluvat kuitenkin osavaluma-alueeseen (59 ha), joka purkaa Kuussillantien alittavan hulevesiverkoston kautta edelleen Kormuniitynojaan ja edelleen reittiä Krapunoja – Kappellviken – Björnösviken – Granfjärden Sipoonselälle. Vedenjakajan eteläpuoliset vedet kulkeutuvat pitkin Kuussillanojaa Vantaan Rajakylän kautta Helsingin puolelle Vesalan, Mellunkylän ja Vartionharjun kautta Vartiokylänlahteen.

29.6.2018

Koska suunnittelualueelle ei kulkeudu yläpuolisia hulevesiä, suunnittelualueella ei ole hulevesien hallinnallista roolia paikallisesti tai alueellisesti tulevassakaan tilanteessa muutoin kuin tulevan virkistyskäyttösuunnitelman mukaisen paikoitusalueen kohdalla.

Suunnittelualueen hulevesien kannalta merkittävää on, että Jakomäen alueelta johdetaan hulevesiä Slottmossenin suoalueelle rakennettua 1200B hulevesiviemäriä pitkin Kuussilanojan virtausreitille etelään päin. Kyseinen hulevesiviemäri kerää hulevesiä noin 30.7 hehtaarin alueelta. Nämä hulevedet purkavat maastoon pohjavesialueella.

Maankäytön kehittymisen myötä hulevesien muodostuminen suunnittelualueella ei merkittävästi muutu. Ainoastaan aluetta palvelevan uuden pysäköintialueen hulevesien johtamisen vaihtoehdot ja laadullisen hallinnan tarve tulee arvioida erikseen.

Vaihtoehtoja, jotka kytkeytyvät keskeisesti Jakomäen hulevesiä johtavan viemärin kohtaloon:

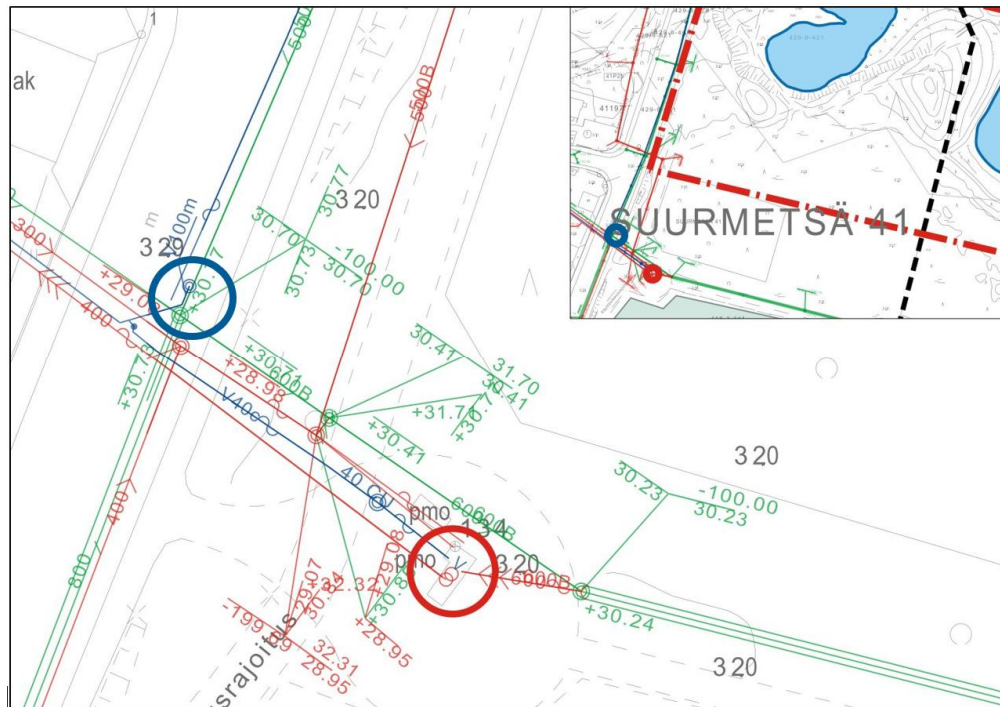
1. Nykyinen hulevesiviemäri pidetään ennallaan tai se korvataan avoimella virtaus uomalla Slottmossenin suoalueella. Ratkaisu lisää merkittävästi imeytymistä pohjavesialueella, mutta edellyttää alueelle johdettavien hulevesien laadullista käsittelyä (mm. öljynerotus) sekä Jakomäen alueelta, että uudelta pysäköintialueelta johdettaville hulevesille.
2. Nykyistä hulevesiviemäriä jatketaan Slottmossenin suoalueella etelään päin aina Porvoon väylän läheisyyteen asti. Ratkaisulla varmistetaan, että kuormitteisia hulevesiä ei päästetä imeytymään pohjavesialueella. Suunnittelualueen uuden pysäköintialueen hulevesien keräily tulee järjestää siten että kaikki hulevedet ohjataan tähän "Jakomäen hulevesiviemäriin" ja ohjataan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tämän työn puitteissa ei ole realistista edellyttää Jakomäen yli 30 hehtaarin hulevesien laadullisen käsittelyn toteuttamista siten että imeyttäminen pohjavesialueella voisi tulla kysymykseen (vaihtoehto 1). Pikemminkin olisi suositeltavaa varmistaa, että kuormitteiset hulevedet eivät pääsisi imeytymään pohjavesialueella (vaihtoehto 2). Esitämme että hulevesien hallinnan ratkaisu alueella perustuisi vaihtoehdon 2 mukaiseen järjestelyyn.

4.5 Kunnallistekniset ratkaisut

Virkistysuunnitelman mukaisesti alueelle sijoittuvat toiminnot tarvitsevat ympärivuotisesti toimivaa vesihuoltoa. Vesihuoltoa tarvitsevat toiminnot keskitetään tulevan huoltorakennuksen yhteyteen.

Alueelle tarvittava liitos nykyiseen vedenjakelujärjestelmään voidaan tehdä Somerikkotieltä, jossa on V100m vesijohto. Jätevesien liitospiste löytyy läheiseltä jätevedenpumppaamolta. Jätevesille tarvitaan kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo, josta jätevedet johdetaan paineellisesti nykyiselle kunnalliselle jätevedenpumppaamolle, *Jakomäki JVP1025* (Kuva 6).



Kuva 6. Kunnallistekniikan liitospisteet (vesijohto ja jätevesi)

5 Yhteenveto

Pinta- ja pohjavesien laatu

Tehyjen näytteenottojen perusteella lampien vedenlaatu todettiin uimakäyttöön soveltuvaksi. Pinta- ja pohjavedessä ei todettu sellaisia haitta-aine pitoisuuksia joilla olisi haitallisia terveysvaikutuksia.

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin. Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään ja tarvittavia huoltotoimia suoritetaan nykyistä tilannetta tarkemmin. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumiseriski pienenee. Pohjavesiriskejä voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla olemassa olevalla pohjavesiseurannalla ja seuraamalla säännöllisesti uimalampien veden laatua.

Hulevesien hallinta

Lampien alue sijaitsee lähellä eri vesistöjen vedenjakajaa eikä alueelle kulkeudu juurikaan hulevesiä. Tarkasteltavalla lampien alueella satava vesi pääsee imeytymään maaperään eikä hulevesiä muodostu. Ainoastaan tulevien rakennusten ja päällystettävien pysäköintialueiden vesien hallinta joudutaan järjestämään. Kattovedet voidaan imeyttää maaperään. Pysäköinti-alueen hulevedet suositellaan johdettavaksi ilman erityisempää käsittelyä nykyisiin hulevesiviemäriin.

Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkee nykyisin Jakomäen alueelta purkava hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan Slottmossenin suoalueelle rakennettua viemäriä pitkin etelään Kuussilanojaan. Hulevesiviemärin tarkoituksena on kaiketi johtaa liikenne- ja asuinalueelta purkavat hulevedet viemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle, mutta nykyinen viemäri päättyy pohjavesialueen rajauksen sisäpuolella. Tätä viemäriä suositellaan jatkettavaksi, jotta se ulottuisi pohjavesialueen ulkopuolelle.

Virkistyskäyttö

Uuden uimapaikan alueellinen tarve on suuri, sillä lähistöllä ei löydy vastaavia paikkoja. Lisäksi lampien vedenlaatu on hyvä ja hiekkainen maaperä luovat hyvät edellytykset alueen kehittämiseksi. Nykyisellään alue on vajaakäytössä ilman selkeitä toimintasääntöjä. Alueen toimintojen ja käytön kehittäminen parantaisivat mm. hallitsemattomasta toiminnasta aiheutuvia riskejä pohjavedelle.

Alueella on suunnitteilla muutoksia liikenteeseen. Suunnitteilla on mm. kiertoliittymä luoteisosaan ja alueen pohjoisosan kautta suunnitteilla oleva kaupunginosien välinen kevyen liikenteen reitti. Nämä muutokset alueen liikennejärjestelyissä huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Alueen kehittäminen erinomaiseksi lähiuimapaikaksi edellyttää toimivaa ja riittävää infrastruktuuria, joka muodostuu seuraavista tekijöistä:

- Riittävät tilat alueelle sijoittuville toiminnoille: uimavalvonta, kioskitoiminta, pukutilat, sauna- ja pesutilat
- Järkevästi toteutettu jäte- ja vesihuolto: roska-astiat, roskien keräily ja käymälät
- Liikenne: autojen pysäköinti, pyöräparkit, alueen sisäinen liikenne, huoltoliikenne

Näiden tavoitteiden toteuttamisesta on laadittu **virkistyskäytön viitesuunnitelma** (Liite 1), jossa on esitetty toimiva ratkaisukokonaisuus lähtökohdaksi alueen virkistys- ja uimakäytön kehittämisen jatkosuunnittelulle. Viitesuunnitelman keskeinen sisältö muodostuu seuraavista osatekijöistä:

- Pysäköintipaikat järjestetään siirtämällä koirapuistoa itään ja perustamalla suurin P-paikka sen ja Somerikkotien väliin. Toinen P-paikka alueen koillisosaan nykyiselle käytöstä poistetaulle tienpohjalle.
- Somerikkotien ja Kuussillantien välinen kuoppa otetaan käyttöön, esim. pikkukoirien puistoksi. Alueen pohjaa tulee nostaa pohjaveden pinnan yläpuolelle ja sen vaarallisen jyrkät luiskat madalletaan. Koirapuistolle pieni oma P-paikka.
- Suunnittelun lähtökohtana on lopettaa hallitsematon autolla ajo alueella, samoin järjestää polkupyöräpysäköinti alueen ulkoreunoille niin, että lampien ympäristö on tarkoitettu ainoastaan jalankulkijoille.
- Koirille järjestetään uimapaikka, jonne oma kulkureitti (siirrettävältä) koirapuistolta
- Pohjoisemmat lammet jätetään lintujen pesintä- ja ruokailualueiksi.
- Eteläiset lammet ruopataan ja rannat muokataan uimatarkoituksiin sopivaksi. Läntinen lampi varustetaan laiturilla ja se pidetään valvottuna sesongin ajan.
- Talvella alueella mahdollistetaan talviuinti. Toinen, talvilaituri, voi olla joko kiinteä tai poistetaan kesäksi.
- Huoltokuljetukset hoidetaan pääosin kevyellä kalustolla, mutta jatkosuunnittelussa varmistetaan myös esim. raskaan palokaluston pääsy paikalle.



14 § **Asemakaavamuutos 002390 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto, Tammistontie 2 / TLA**

VD/979/10.02.04.00/2018

TLA/JOR/JJU/MKU

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa 3-5-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen Tammistontien ja Tammiston kauppapien risteykseen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 50003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 50 Tammisto.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 50003.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Tammistontien ja Tammiston kauppapien risteyksessä osoitteessa Tammistontie 2, korttelissa 50003 tontilla 9. Lännessä aluetta rajaa 2-3 -kerroksinen asuinkerrostaloalue ja etelässä 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu edellä mainittuihin katualueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija

Rakennusliike Lapti Oy.

Kaavatyö on aloitettu kaavamuutosnumerolla 002325 (aiemmin nimellä Tammiston kauppapientie). Se on ollut Vantaan kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmassa, joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa lukuun ottamatta pientä Tammiston kauppapien puolesta katualueenosaa, joka liitetään tonttiin.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä WSP Finland Oy konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A3 pientaloaluetta. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueelle voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue on tiivistä asuntoaluetta A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä, sekä urbanisoituvaa katukuvan kehitysalueita, johon mahdollisesti rakennetaan raitiovaunureitti. Kaavahanke on valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukainen kerrostalorakentaminen poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Tammistossa ja Tammiston kauppapien varressa yleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on mm. ajanmukaistaa ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä kehittää joukkoliikenneyhteyksiä. Tammiston kauppapien luonnetta kehitetään kaupunkimaisemmaksi. Yleiskaavatyölle asetettujen tavoitteiden lisäksi Tammiston alueella jo tapahtunut kaupunkiympäristön muutos työpaikka-alueesta kaupan ja asumisen alueeksi perustelevat suunnittelualueen tehokkaampaa rakentamista. Kaavatyö on hyväksytty kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 §7).



Kaavamuutoksen selostuksessa on esitetty ja selostettu suunnitelman suhde tekeillä olevaan yleiskaavaan.

Korttelisuunnitelma on tehty siten, että se sopeutuu massoittelulta ja kerroskorkeuksiltaan viereiseen pientalo- ja rivitaloalueeseen. Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja rajaa Tammistontien ja Tammiston kauppapientien katutilaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen siten, että kerroskorkeudet madaltuvat nykyisten asuinkortteleiden suuntaan. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat moderneja ja julkisivut mittakaavaltaan pienipiirteisiä. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3). Alueen nykyinen rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun tehokkuusluvun $e=0.50$ mukaan, mikä vastaa 2315 k-m^2 :ä. Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m^2 , josta 50 k-m^2 tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppapientien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m^2 liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi.

Lopputuloksena on ympäristön rakennuksiin tiiliverhoilullaan ja harjakatollaan mukautuva sekä portaittain 3-5 kerroksiseksi rakentuva asuinkortteli. Sisäpihalla kasvaa aiemman puutarhatontin tavoin kukkivat puut ja autokatoksen niittykatto antaa tukea viereisen luonnonsuojelun alueen niittykasvien pölytyksen luontoarvoihin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.9.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 7 kpl. Mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty kaavamuutoksen selostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Lapti Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Lapti Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 20

Maakäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Lapti Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Ingressin jälkeistä kohtaa on korjattu siten, että siihen on lisätty tonttijako:

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 50003.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kappaletta. Nähtävillä olon aikana saapui HSY:n ja Vantaan Energian lausunnot, mutta niissä ei tullut tarpeita muuttaa kaavaehdotusta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisluonteisia ja oikeinkirjoituksesta johtuvia tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja määräyksiin tehtyjen teknisen tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2019
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019

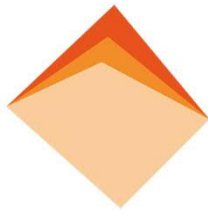
Muut kaavamuutoksen liittyvät asiakirjat ovat kaupunkisuunnittelun kaavamuutosta koskevilla internetsivuilla.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 0503028975,
asemakaavasuunnittelija Jonna Juusola, puh. 043826695
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002390 TAMMISTONTIE 2

TAMMISTO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.12.2019 päivättyä asemakaavamuutoskarttaa nro 002390. Kaavoitus on tullut vireille 30.9.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

On osa korttelia 50003 ja katualuetta kaupunginosassa 50, Tammistossa. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 50003, kaupunginosassa 50, Tammistossa).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

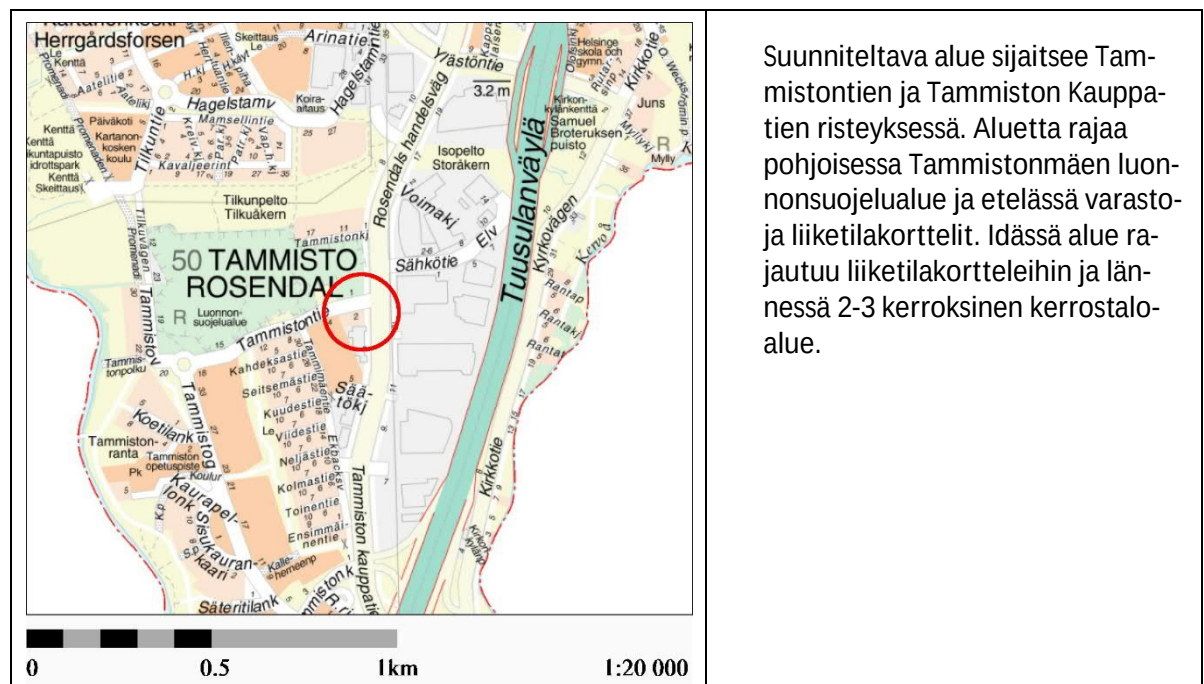
Osa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammistossa.

Kaavamuuoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan on teollisuus- ja varastorakennusten kortteli T-3 muutetaan asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jonna Juusola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; [jonna.juusola\(at\)vantaa.fi](mailto:jonna.juusola(at)vantaa.fi), puh. 043 8266958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Rakennusliike Lapti Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002390 Tammistontie 2 (aiemmin nimellä 002325 Tammiston kauppatie).
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 29.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin OAS-vaiheen asukastilaisuus 12.9.2018 ja suunnitteluvaiheen asukastilaisuus 6.3.2019.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.4. Asemakaavan tavoitteet	15
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
4.5 Nimistö.....	27
5. Asemakaavan toteutus	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	27
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	31
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 27.5.2019
- Liite 2: Pihasuunnitelma, WSP, 27.5.2019
- Liite 3: Hulevesisuunnitelma, WSP, 27.5.2019

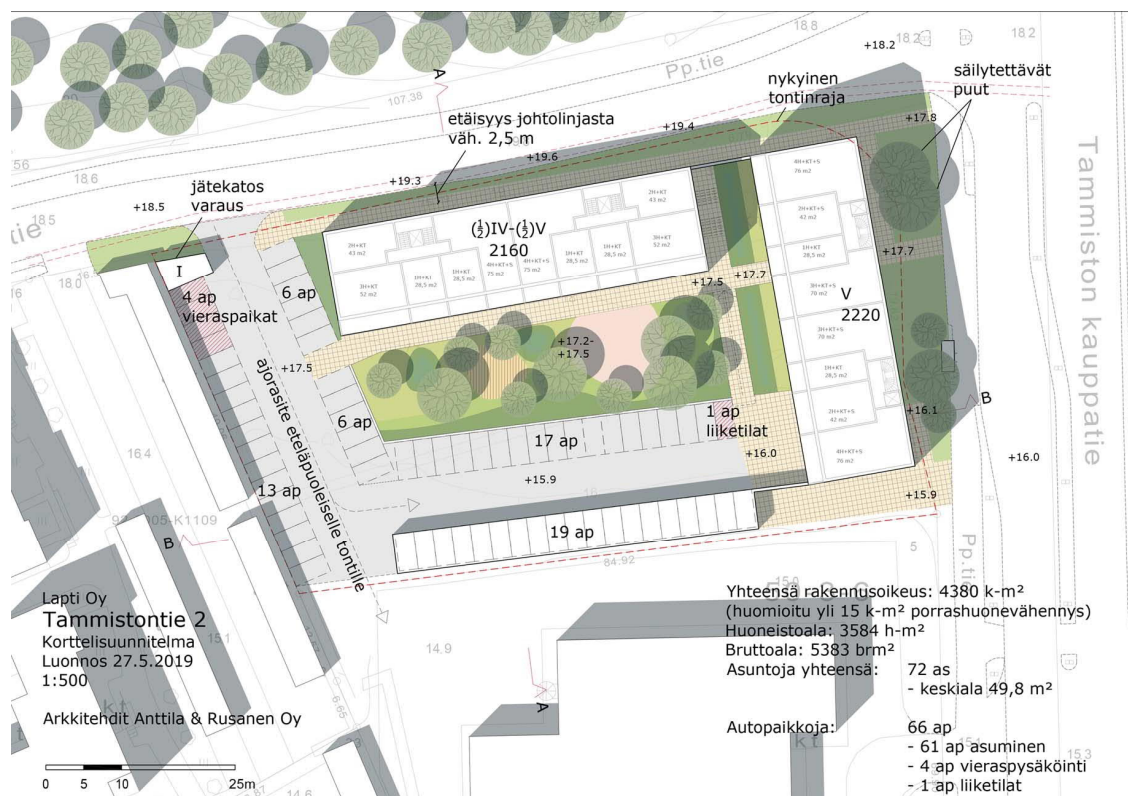
ERILLISET LIITTEET (NETTISIVUILLA)

- Liite 4: Meluselvitys, Ramboll, 26.2.2019

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A3 pientaloaluetta. Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue on tiivistä asuntoaluetta A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Yleiskaavaluonnoksessa Tammiston Kauppatie on katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan tulevaisuudessa raitiovaunureitti. Tavoitteena on rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3). Alueen nykyinen rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun tehokkuusluvun $e=0.50$ mukaan, mikä vastaa 2315 k-m²:ä. Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m², josta 50 k-m² tulee rakentaa liiketilanala Tammiston Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m² liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi. Lopputuloksena on ympäristön rakennuksiin tiiliverhoilullaan ja harjakatollaan mukautuva sekä portaittain 3-5 kerroksiseksi rakentuva asuinkortteli. Sisäpihalla kasvaa aiemman puutarhatontin tavoin kukkivat puut ja autokatoksen niittykatto antaa tukea viereisen luonnonsuojelualueen niittykasvien pölytyksen luontoarvoihin. Korttelin koillisnurkassa oleva tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat Vantaan kaupungin maan liittämistä osaksi AK-korttelialuetta.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, Tammistontien ja Tammiston kauppap tien risteyksessä. Tammisto on liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n, Tuusulanväylän ja Vantaajoen välisellä alueella. Lännessä aluetta rajaa 2–3 -kerroksinen asuinkerrostaloalue ja etelässä 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu edellä mainittuihin katualueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha mukaan lukien katualueet.



Viistokuva idästä vuodelta 2016. Asemakaavan muutosalue on rajattu keltaisella katkoviivalla.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alue sijoittuu Keravajoen ja Vantaajoen jokisuistojen välissä sijaitsevan Tammistonmäen selänteen vaihteittumisvyöhykkeelle. Tammiston kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

Kaavamuutosalueella korkeuserot vaihtelevat n. + 19 metristä n. + 15 metriin (mpy). Rinne viettää etelään ja lounaaseen.

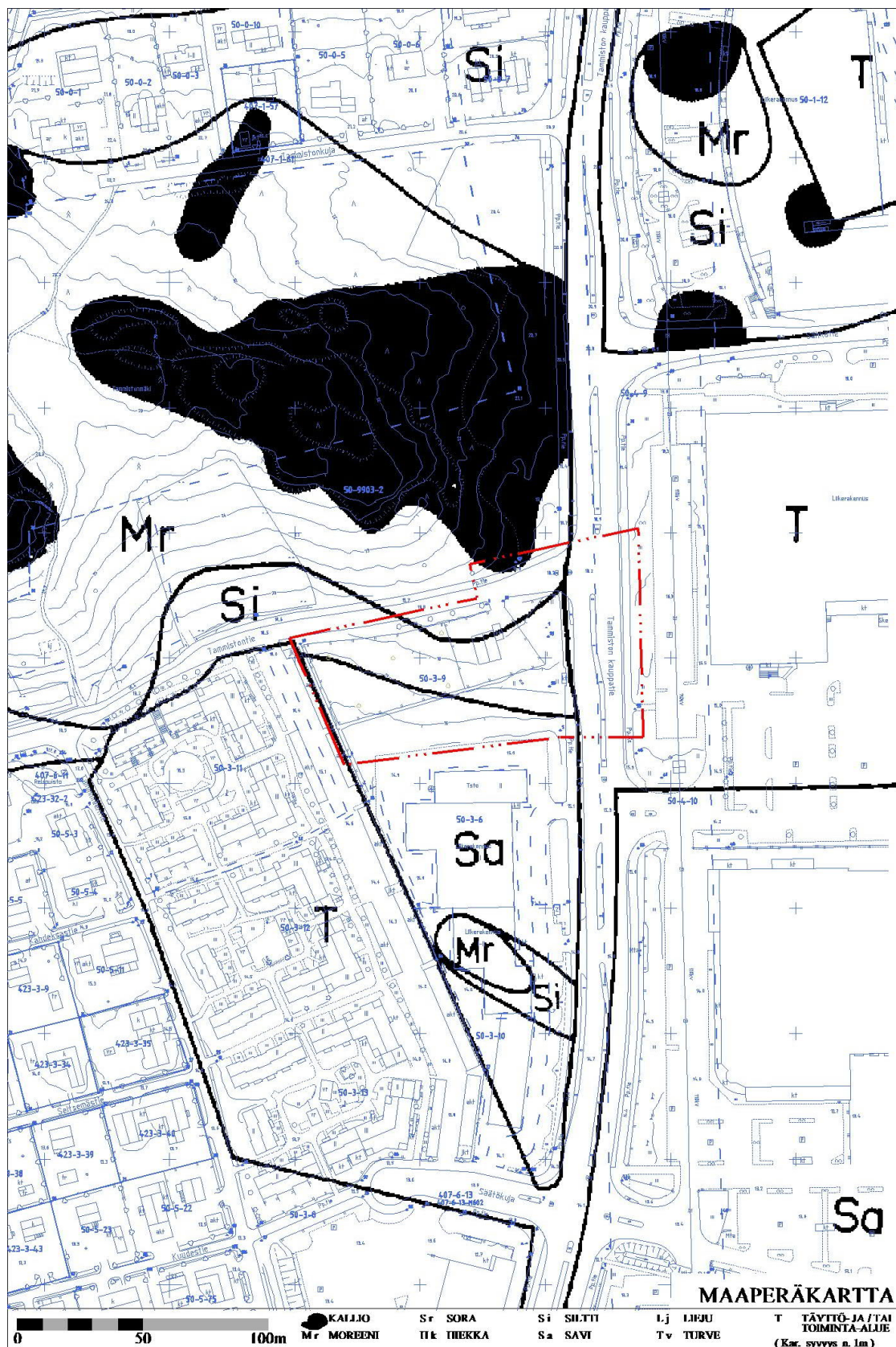
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoa.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain kallioista mäkeä ympäröivälle moreenirinnealueelle. Maaperä tontin alueella on ylempänä moreenia ja alempana savea sekä silttiä.

Rakennuksia tuskin voidaan kaavamuutosalueella perustaa maanvaraisesti. Tarkemmat maaperä-analyysit siltin ja saven syvyydestä tulee tehdä rakennuslupavaiheessa.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tammiston kaupunginosan väkiluku oli 3453 asukasta vuonna 2018. Alueen väestö on kasvanut viimeisen 15 vuoden aikana erityisesti alueen rivi- ja kerrostaloalueiden rakentumisen myötä.

Alueella toimii muun muassa Tammiston omakotiyhdistys.

Palvelut ja työpaikat

Tammiston kauppapien varressa on lukuisia kaupallisia palveluita, kuten Ostospuisto Tammisto ja lukuisia Outlet-myymlöitä, sekä toimi- ja varastotilaa. Tammistossa toimii kaupungin päiväkotia. Lähin koulu sijaitsee Pakkalassa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualaue on Tammistoa. Kaavamuutos monipuolistaa toteutuessaan alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja liiketilakantaa ja muuttamalla rakennusten sijoittelua kaupunkimaisemmaksi. Asuinkorttelin vehreä sisäpiha ylläpitää alueen kasvillisuuden määrää. Samalla alueen maankäyttö tehostuu. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkeva Tammistontie on osa vanhaa Tombackan (Haltiala) ja Helsingin pitäjän kirkonkylän välistä tielinjausta, joka näkyy 1700-luvun lopun kartoissa.

Kaava-alueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus, jota ei kuitenkaan ole luokiteltu rakennusperintökohteeksi.

Virkistys

Vantaa- ja Keravajoen varsien virkistysreitit sijaitsevat lähellä ja Kartanonkosken liikuntapuistossa on laajat liikkumisen mahdollisuudet. Lähellä Helsingin puolella ovat myös Haltialan kotieläintila ja Ruutinkoski.

Liikenne

Tämänhetkinen liikkuminen painottuu yksityisautoiluun ja bussiliikenteeseen kohti Helsingin keskustaa. Tammistontien pohjoispuolella on kevyenliikenteen tie, johon tontilta ohjataan läheisten suojateiden kautta ja Tammiston Kauppapien molemmin puolin sijaitsee yhdistetyt kevyen liikenteen tieosuudet.

Vuonna 2017 on tehty Tammiston kauppapien liikenneselvitys, johon se raitiovaunun tilantarve perustuu. Lisäksi vuonna 2018 on laadittu Tuusulanvylän Ylästön suuntaisliittymän toteuttamiskelpoisuusselvitys. Aviapoliksen liikenneverkko- ja raitiovaunuselvitys ovat tekeillä ja valmistunevat vuoden 2019 aikana.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 20-3-6 kulkee vuonna 1985 rakennettu DN225 vesijohto.

Kaava-alueen länsipuolella Tammiston kauppapiellä kulkee vuonna 1989 rakennettu DN225 vesijohto. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin

Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +85...+67. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

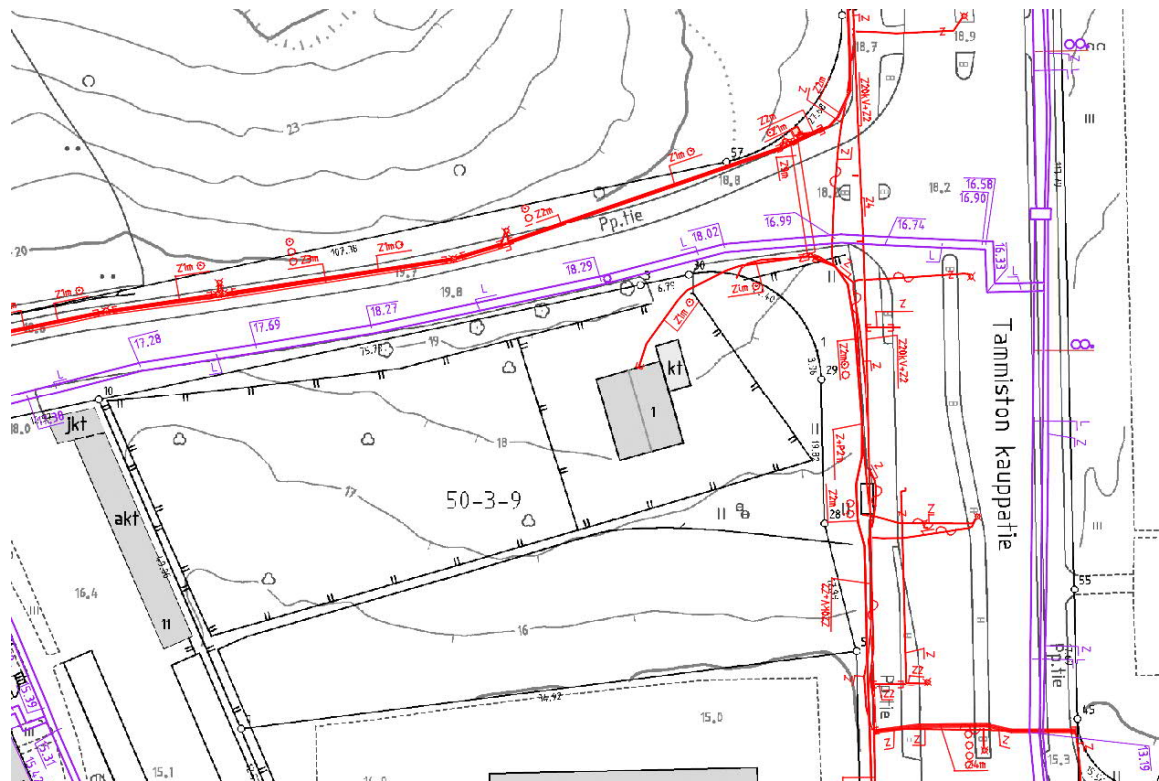
Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 20-3-6 kulkee vuonna 1985 rakennettu DN250 jätevesiviemäri. Jätevedet kulkeutuvat Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja päätyvät lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen pohjoispuolella Tammistontieellä kulkee vuonna 2006 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Kaava-alueen länsipuolella Tammiston kauppateillä kulkee vuonna 1999 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Alueen hulevedet johtuvat putkia pitkin Vantaanjokeen.

Kaukolämpö ja sähköverkko



Violetilla kaukolämpöverkko ja punaisella sähköverkko. Tammistonmäen luonnonsuojelualueen pohjoispuolella sijaitsee lisäksi sähköverkon suurjännitejohdot. Kuvalähde: Vampatti 28.5.2019

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue ei ole lentomelualueella. Alueelle ulottuu jonkin verran tieliikennemelua, joka on kuitenkin hallittavissa meluselvityksen mukaisin ratkaisuin.

2.1.4 Maanomistus

002390 asemakaavamuutoksen tontin omistaa Rakennusliike Lapti Oy. Kaavaan sisältyvän katualueen omistaa Vantaan kaupunki.



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 luoda edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä luoda edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Suunnittelalueen pohjois- ja luoteispuolella on turkoosilla merkitty Tammistonmäen luonnonsuojelualue. Suunnittelalueen eteläpuolelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

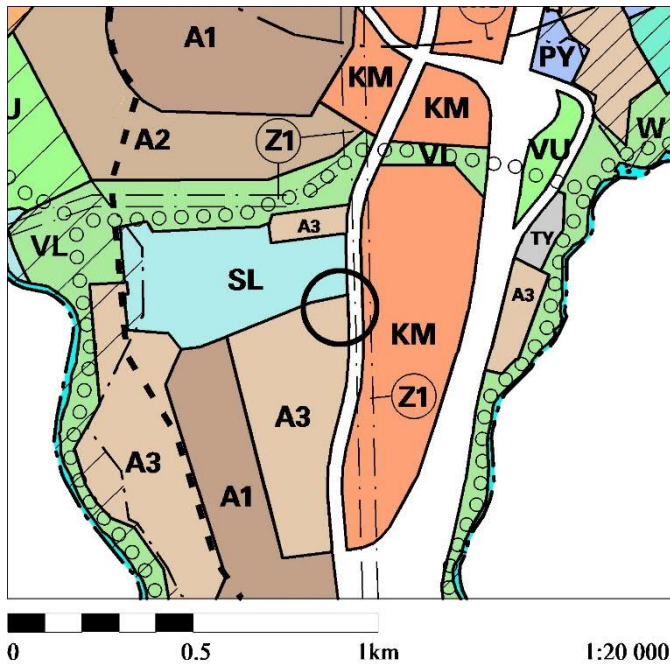
Suunnittelalueen likimääräinen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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



Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3).

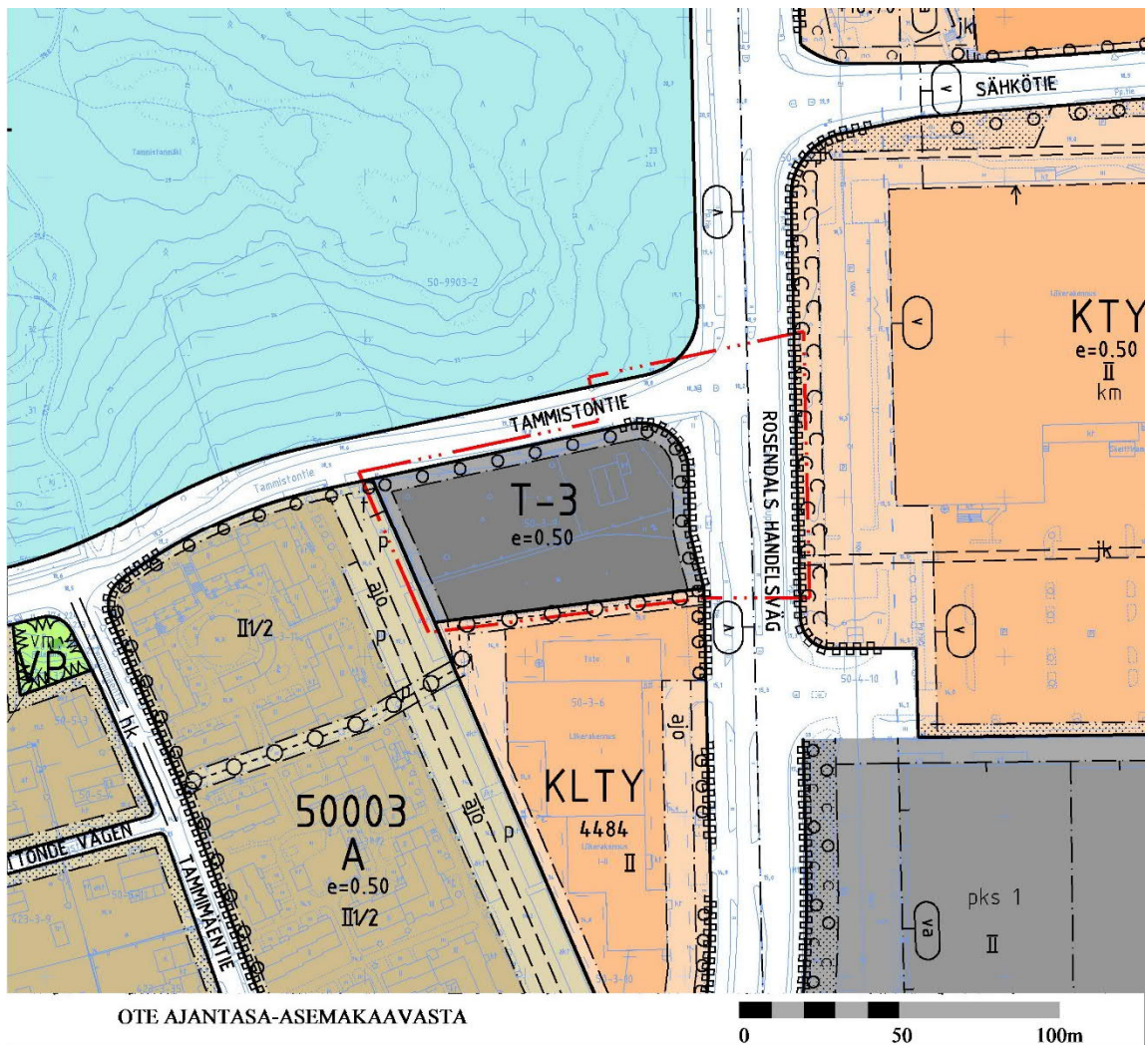
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavaluonnos 2020



Tekeillä olevassa yleiskaavassa 2020 alue on asuntoaluetta A ja urbanisoituvaa katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan raitiovaunureitti. Kaavahanke on valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001278 (Kh 5.5.1997). Siinä suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T-3. Länsipuolella on asuinrakennusten korttelialuetta A.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Rakennusliike Laptin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002390 ja kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Vuorovaikutustilaisuus ja tonttikatselmus pidettiin 12.9.2018 ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekoa. Osallisuus- ja arviointisuunnitelmaan tuli määräaikaan mennessä viranomaislausunnot ja kaksi mielipidettä. Viranomaislausunnot eivät aiheuttaneet suunnitelmille muutostarpeita. Mielipiteissä ja asukastilaisuudessa tuotiin esiin toive 3-4 kerrosluvuista ja pyyntö arkkitehtonisen ilmeen sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan lähistöllä sekä perheasuntojen tarpeesta alueella.

- Vantaan energia Oy lausunto: Kaavoituksessa tulee huomioida liitteen maakaapeliverkot. Pien- ja keskijänniteverkon maakaapelit sijaitsevat tontin itälaidalla ja pienjännitekaapeli on kytketty Tammistontieltä nykyiseen kohteeseen. Kaukolämpöverkon kaapelit sijaitsevat Tammiston kauppalien itäpuolella ja Tammiston tien eteläreunalla lähellä tontin rajaa.
- HSY lausunto: Suunnittelualueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset voidaan liittää lähtökohtaisesti suunnittelualueen eteläreunan yleiseen vesihuoltoon (vesijohto 225 M (rak. -85) ja jätevesiviemäri 250 M (rak. -85)), alueella nykyisin olevan rakennuksen tavoin. Uusien rakennusten liittäminen vesihuoltoon tarkastellaan vielä uudelleen kaavoituksen edetessä ja laaditaan tarvittaessa kustannusarvio ja esisuunnitelma.
- Vantaan kaupunginmuseon lausunto: Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä maisema-arvoja, eikä sieltä tunneta muinaisjäänköksiä. Kaupunginmuuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, ellei kaava-aluetta laajenneta historiallisen tielinjauksen alueelle.

- Fingrid lausunto: Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten heillä ei ole kommentoitavaa kaavaan.
- Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä lausunto: HSL:llä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutokseen.
- Asukasmielipide: Ei halua kaupunkimaista rakentamista ja maksimikerrosluvuksi toivovat 3-4 krs ja tyyliltään Tammistontie 4:n kaltaista. Korkeat rakennukset erottuisivat liikaa pientalovaltaisessa suurmaisemassa.
- Asukasmielipide As Oy Tammistonvaari: Kritisoi suunniteltua rakennuskorkeutta. Vaatii tontin rakennuskorkeudeksi korkeintaan 3-kerroksisia taloja, kuten Tammistontie 4 – kaavassa osoitettu. Perusteluna välitön haitta maiseman sulkeutumisesta ja varjostamisesta. Vedotaan MRL 1999/132 §54, jossa asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen ja §117, jonka mukaan ”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuisuuden vaatimukset”. Samalla todetaan, että Rodendalinringissä on kerroskorkeutta porrastamalla saatu kerrostalot paremmin sovitettua maisemaan. Mielipiteessä vaaditaan pysäköintipaikkojen sijoituksen selkeää sijoituspaikan esittämistä, jotta suunnitelmaa voisi kommentoida.

Toinen vuorovaikutustilaisuus pidettiin keväällä 2019, jolloin suunnitelmat olivat edenneet OAS:n mielipiteet huomioiden eteenpäin. Keskustelua herätti erityisesti Tammiston Kauppatien ruuhkaisuus ja julkisen liikenteen riittämättömyys. Viereisen asuinkorttelin (Tammistontie 4) pysäköintialuetta käytetään jatkuvasti läpiajoon. Tämä häiritsee asukkaita ja vaarantaa lasten turvallisuutta. Lapti toi maanomistajana esiin aikomuksensa kehittää tonttia nykyisen T-3 kaavan mukaisesti, ellei kaava etene asuntorakentamisella. Tämä tarkoittaisi 3-kerroksista varastorakennusta, mikä aiheuttaisi Tammistontielle rekka- ja huoltoajoliikennettä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen

Asemakaavan muutosehdotus 002390 on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.8.2019 ja kaupungin hallituksessa 26.8.2019. Kaava oli nähtävillä MRA 27§ mukaan 11.9.-10.10.2019. Nähtävillä olon aikana saapui HSY:n ja Vantaan Energian lausunnot, mutta niissä ei tullut tarpeita muutaa kaavaehdotusta.

Kooste lausunnoista

HSY:n lausunnon mukaan alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, joten asemakaavamuutosehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista tai johtojen siirtämistä.

Vantaan Energian lausunnon mukaan asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole huomautettavaa. He toteavat, että rakennussuunnittelussa tulee huomioida keski- ja pienjännitekaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Pienjännitejohto sijaitsee Tammistontien ja Tammiston kauppatien kulmauksessa vanhan tontinrajan mukaisesti varsin lähellä tulevaa rakennusta. Tämä tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa ja mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n vuoden 1993 solmitun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin 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 turva-
taan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hy-
vinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maan-
käytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä
olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisaluei-
den kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavaroja lisätään niin, että se vastaa viiden
vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja
kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti aseman-
seuduilla 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, kestävään rakentami-
seen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulko-
tiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

Kaupungin muut tavoitteet:

- Tiivistää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliiken-
neyhteyksien varrella.
- Kehittää Tammiston kauppapien luonnetta kaupunkimaisemmaksi.
- Mahdollistaa alueelle korkeatasoista ja viihtyisää asuinrakentamista. Sovittaa uu-
disrakentaminen luontevaksi osaksi alueen kaupunkikuvaa.

- Varmistaa tontin riittävä viherpinta-ala vihertehokkuuslaskennalla.

Liikennesuunnittelun tavoitteet

- Liikennesuunnittelun tavoitteena on tontilta suora kulku Tammiston kauppatie kevyen liikenteen väylälle.
- Lisäksi olisi hyvä saada jalankulkumahdollisuus tontilta Tammistontien lähimmälle suojatielle ja sitä kautta tien toisen puolen kevyenliikenteen reitille.

3.4.2 Maanomistajan tavoitteet

- Tontin käyttötarkoituksen muutos teollisuusrakentamisesta kaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen.
- Tehostaa alueen maankäyttöä lisäämällä korttelialueen rakennusoikeutta ja nostamalla kerroslukua.
- Hakijan OAS-luonnoksessa rakennusoikeudeksi esitettiin 5100 k-m² ja kerrosluvuksi VI–VII.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemamuutoksen aikana on tutkittu erilaisia luonnosvaihtoehtoja.

Vaihtoehdossa A 6-7-kerroksiset rakennusmassat rajaavat korttelia katualueesta. Rakennusoi-
keutta on noin 5100 kem2.



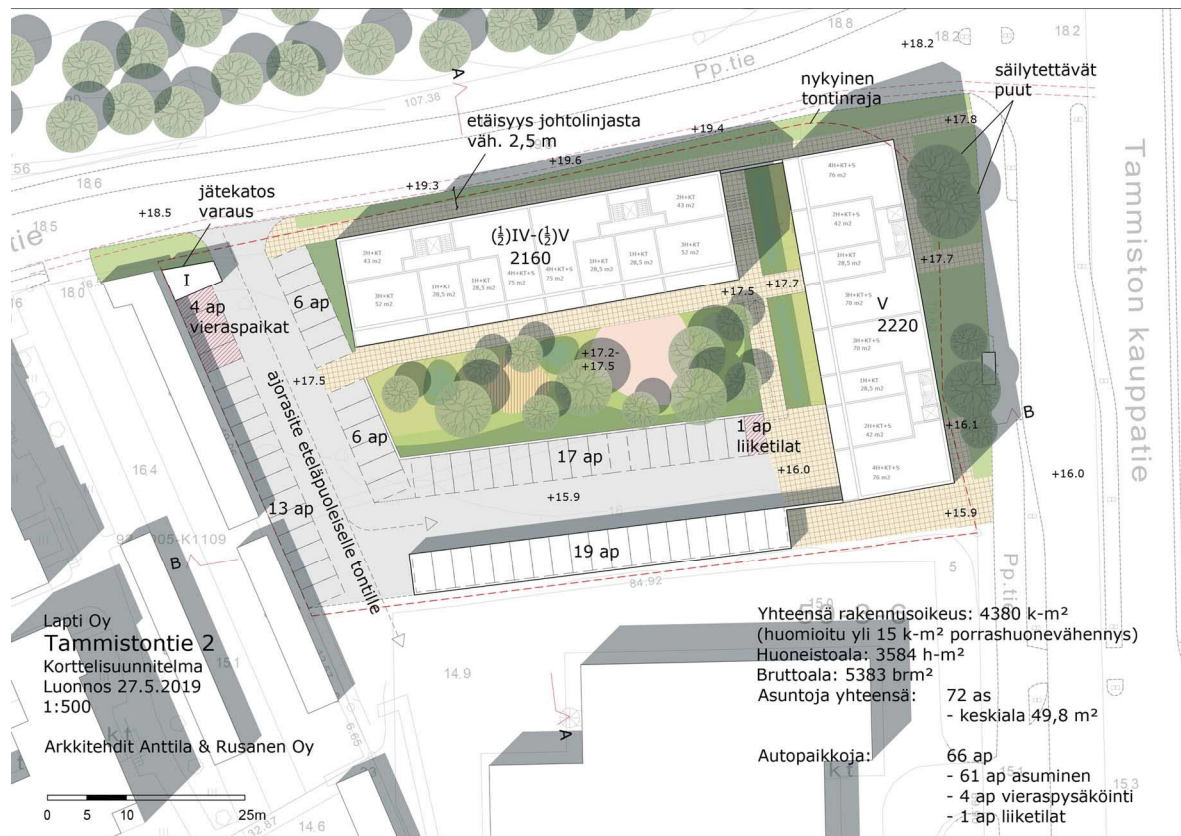
Vaihtoehto A

Vaihtoehdossa B on tutkittu kahta erillistä pistetalotyyppistä rakennusmassaa. 8-kerroksiset rakennukset sisältävät noin 7200 kem2.



Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa C 3-5-kerroksiset rakennusmassat ja autokatokset rajaavat korttelia. Rakennusoikeutta on maltillisemmin kuin vaihtoehdossa A ja B. Lisäksi kerroskorkeudet ovat matalammat.



Vaihtoehto C

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu vaihtoehtoon C, joka on jatkosuunnittelussa tutkittu perusteellisesti. Suunnittelun aikana huomioitiin tuoreen yleiskaavaluonnoksen ja maanomistajien tavoitteet sekä asukkaiden OAS-vaiheessa ja asukastilaisuudessa ilmaistut mielipiteet. Tavoitteena suunnittelussa oli luoda viihtyisiä ja vetovoimainen urbaani katutila Tammiston kauppatielle, jolloin katutila toimii myöhemmin raitiovaunupysäkin kanssa. Kerrosluvut kohtuullistettiin OAS-vaiheen VI-VII:sta III-V:een ja sovitettiin liikennesuunnittelun linjaamat paikoitusmäärät tontille. 0,9 vihertehokkuudella tavoitellaan asukkaille vihreää ja monipuolista oleskelupihaa, jonka tunnelmaa lisäävät kukkivat hedelmäpuut ja pihan ekologista arvoa lisäävät autokatoksen ja mahdollisten talousrakennusten viherkatot.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen tontin käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-3 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m², josta 50 k-m² tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m² liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi. Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat sisälleen viihtyisän ulko-oleskelutilan.

4.1.1 Mitoitus

Astyyppi	pinta-ala väli	kpa	kpl	% lukumäärästä	m2/asuntotyyppi	% asuinpinta-alasta
1h+kt	27-31	28,1	22	30,6 %	619,0	17,3 %
2h+kt+s	40-49	45	19	26,4 %	855,0	23,9 %
3h+kt+s	55-70	60,7	16	22,2 %	971,0	27,1 %
4h+kt+s	75-80	75,5	15	20,8 %	1133,0	31,7 %
kaikki yht.			72		3578,0	
	Asuntojen keskipinta-ala:					49,7
	Bruttoala:					5390,0
	Kerrosala (rakennusoikeudellinen):					4380,0
	Tilavuus:					16170,0
	Brm2/Asm2:					1,51
	Tilavuus/Asm2:					4,52
	Autopaikat:					66

Asukasmäärä: 88 (1 asukas/ 50 kem2)

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,5 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 4400 k-m2. Tehokkuusluku e=0,9

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Lisäksi vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap / 1500 k-m2 ja liiketiloille 1 ap. Pysäköintipaikoille tulisi rakennusvaiheessa tehdä varaus sähköautojen latausmahdollisuuteen.

Polkupyöräpaikkoja on vähintään Pyöriä 1 pp/30 k-m² ja 2 kpl/liikehuoneisto, joista 50 % on helposti käytettäviä. Osa pyöräpaikoista saa sijaita autokatoksen yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

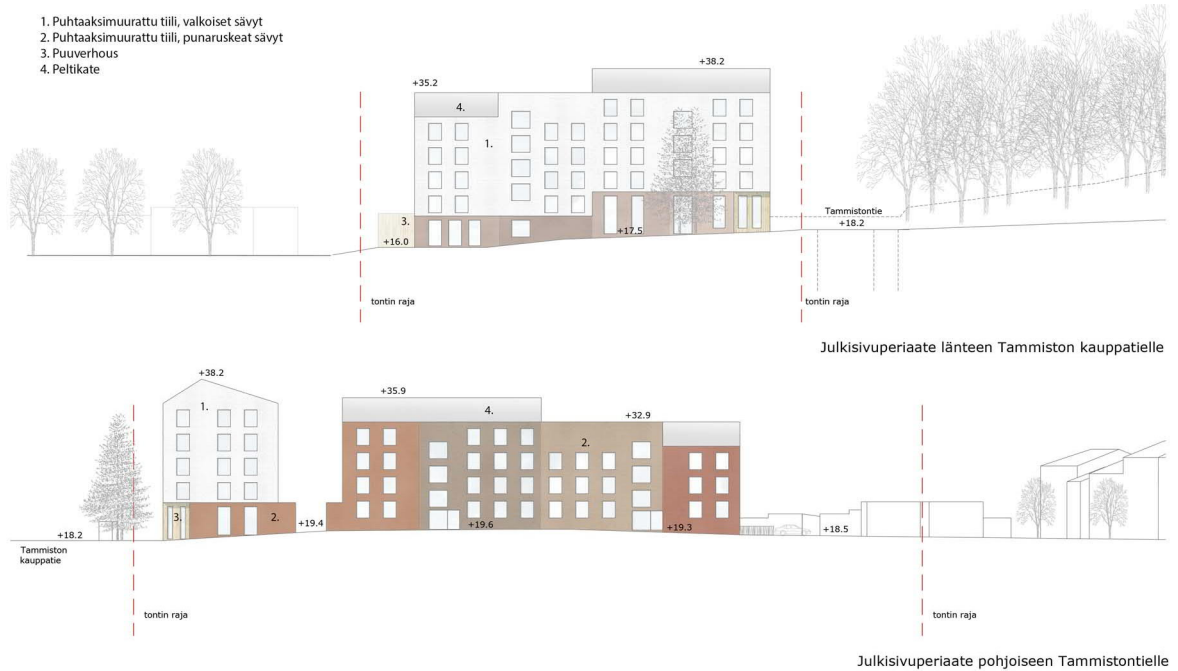
Asemakaavassa on annettu tarkat määräykset muun muassa arkkitehtuurista ja piharakenteista, mikä edesauttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaan korttelin muodostamista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kerrostalojen korttelialuetta AK.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet



Arkkitehtitoimisto Anttila & Rusasen näkemys tiiliverhoilluista rakennuksista.

Rakennusten massoitellussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa tulee kiinnittää huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Korttelialueesta rakennetaan ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään paikalla muurattua tiiltä. Tammistontien suuntaisessa talossa käytetään maanläheisiä ruskeanpunertavan sävyisiä tiiliä. Sävyt sovitaan Tammistontie 4 rakennusten tiilisävyihin. Tammiston Kauppatie suuntaisessa talossa käytetään valkoisen sävyisiä tiiliä. Asuinrakennusten katujulkisivut jaetaan pystysuunnassa vähintään kahteen osaan käyttämällä tiilen eri sävyä, kylläisyysastetta tai värin vaaleusastetta. Rakennusrajat luovat vaihtelua julkisivujen muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Tammistontien ja Tammiston Kauppatie kulmassa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Tammiston Kauppatie varressa maantasokerroksen julkisivusta vähintään 30% tulee olla liike- ja toimistotilojen julkisivuja. Tilat avautuvat kadun suuntaan.



Arkkitetoimisto Anttila & Rusasen näkemys Tammistontien risteyksestä

Korttelipiha suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu ja huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa, suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille. Suureksi (> 9m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja kukkivia puita lisäksi vähintään 5 kpl. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kulkuteiden pinnoitteina käytetään puoliläpäisevää kiveystä ja asfalttia saa käyttää vain ajoteilla.

Kaikkien pihan autokatosten ja talousrakennusten katoilla tulee olla viherkatto, joiden kasvialustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavamuutosalueeseen kuuluva katualueen osa istutetaan. Alueella olevat makedonianmännyt säilytetään. Suunnittelussa huomioidaan alueen urbanisoitua katukuva ja mahdollisesti katutilaan sijoitettavat kaupunkipyörät.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tammiston kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 72 kappaletta arviolta noin 85-90 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Tammiston kaupunginosaan, Tammistontien ja Tammiston kauppap tien risteykseen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja täydentää kaupunkirakennetta.

Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue kuuluu tiiviiseen asuntoalueeseen A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Yleiskaavaluonnoksessa Tammiston Kauppatie on katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan tulevaisuudessa raitiovaunureitti. Tavoitteena on rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.



Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja rajaa Tammistontien ja Tammiston kauppap tien katutilaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen siten, että kerroskorkeudet madaltuvat nykyisten asuinkortteleiden suuntaan. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat moderneja ja julkisivut mittakaavaltaan pienipiirteisiä.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle tulee 2 kerrostaloa ja noin 72 asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa rakennukseen kivijalkaan pienimuotoista liike- tai toimitaloa.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Tonttia sivuavien tieosuuksien korko- ja sijaintimuutoksiin ei ole tarvetta eli ne säilytetään nykyisellään. Kaupunki saa kaavahankkeen kautta sopimuskorvaukset rakennusoikeudesta.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Vantaanjokivarren virkistysreittien käyttöä.

Liikenne

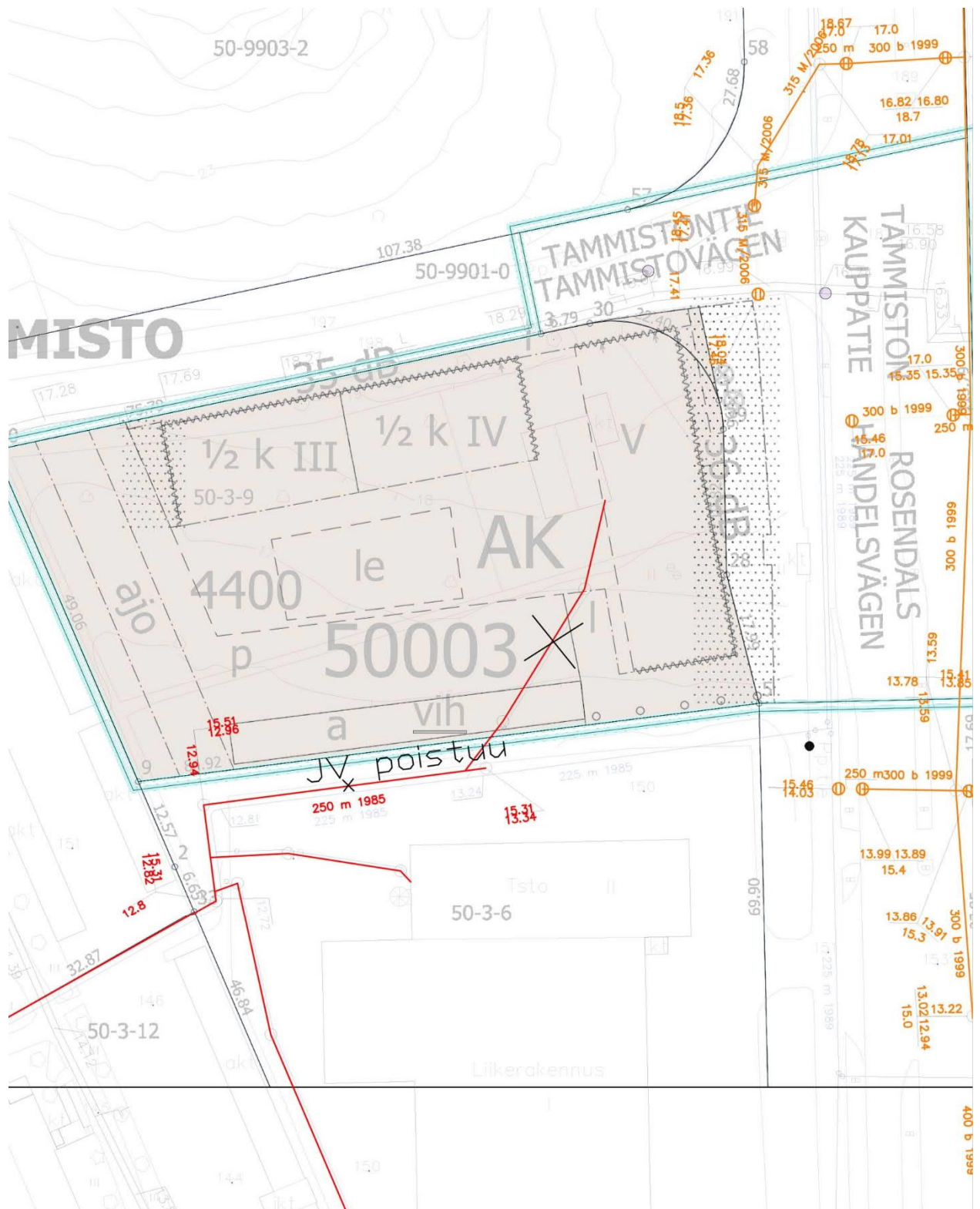
Kaava-alue sijaitsee Tammistossa. Julkisen liikenteen pääreitit kulkevat Tammiston Kauppatien ja Tuusulan väylän suuntaisesti. Kaupunkipyörien mahdollinen sijainti aivan tontin vieressä katualueella helpottaa pyöräilyä osana julkisen liikenteen käyttöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosehdotus ei esitä korko- tai tielinjauksen muutoksia Tammistontien historiallisen tielinjauksen alueelle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

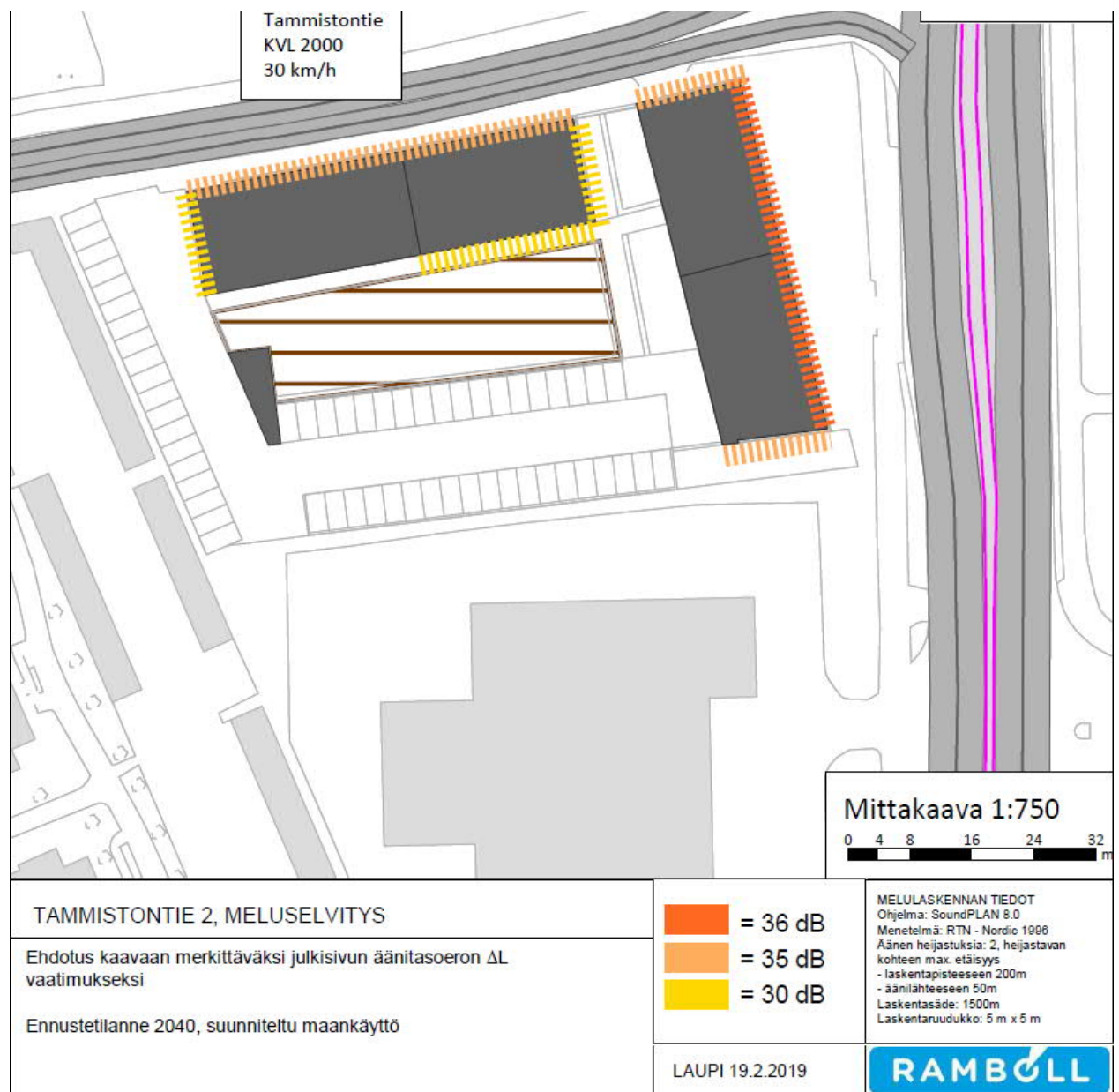


Vantaan kaupunki copyright Paula Luomala tulosteen laatija 23.5.2019 päiväys	Vesihuollon esisuunnitelma 2390 Tammistontie 2 0 20 100 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. 1:1500 Mittakaava
---	---	---

Vesihuollon esisuunnitelma

Ympäristöhäiriöt

Viitesuunnitelmista on tehty meluselvitys (Liite 4. Ramboll Oy, 26.2.2018). Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tammistontien ja 36 dB Tammiston Kauppatien suuntaan. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Parvekkeet saavat avautua vain sisäpihan puolelle.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vihertehokkuuden 0,9 arvolla tuotetaan tontille hulevesien kasvipeitteiset viivytys- ja imeytysrakenteet sekä viihtyisän vihreä sisäpiha asukkaille. Viljelymahdollisuudet luovat yhteisöllisyyttä ja

lähiruokatuotannon vaihtoehdon asukkaille. Autokatoksen ja mahdollisten talousrakennusten kat-
tojen niittyviherkatto palauttaa aiemman pientalon puutarhan pölytysarvoja, mikä on tärkeää ton-
tin sijaitessa aivan Tammistonrinteen suojelualueen niittyjen läheisyydessä.

Tuloskortti

Päivämäärä: 28.5.2019

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Tammistontie 2

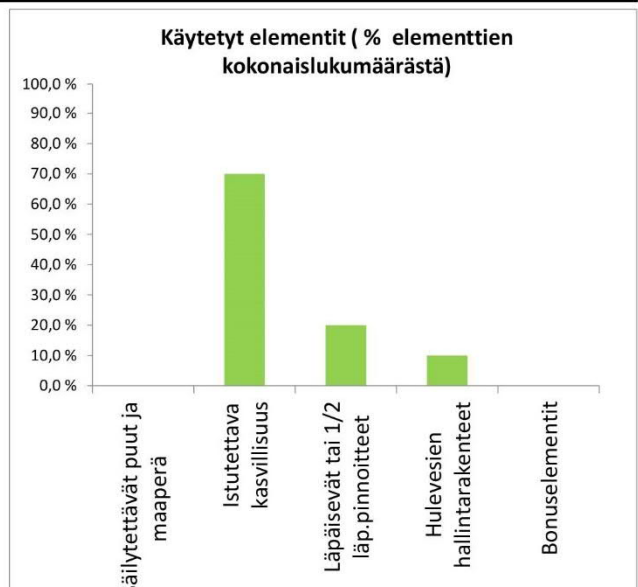
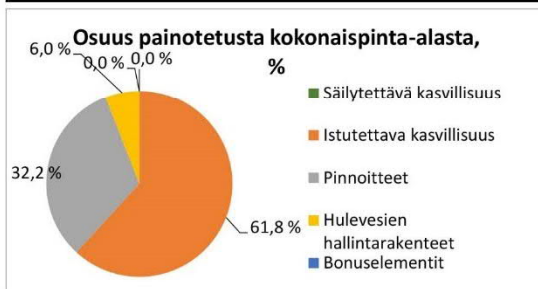
Vuokko Yli-Jama WSP Finland

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	7	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	10	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



Asemakaavavaiheen pinta-alakaavio täydennetään nähtävilläolon jälkeen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääosin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus kasvaa merkittävästi nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien

muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä ja imeytettävä tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä.

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkennettu hulevesisuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

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 rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia nimistöön.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuuotukseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Rakennusliike Lapti Oy:	Joni Heikkola	
	Tuomas Lindfors	
Maanomistajan konsultit:	Noora Lahdenperä	arkkitehti
	Mikko Rusanen	arkkitehti
	Arto Kaituri	maisema-arkkitehti
	Vuokko Yli-Jama	maisema-arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Jonna Juusola	asemakaavasuunnittelija
	Päivi Veitola	asemakaavasuunnittelija
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Virpi Mamia	yleiskaavasuunnittelija
	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti

Jari Saajo
Ilkka Rekonen

lupa-arkkitehti
lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2019.

Jonna Juusola
asemakaavasuunnittelija

Johanna Rajala
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.05.2019
Kaavan nimi	002390 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	30.09.2018	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002390	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7515	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7515

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7515	100,0	4400	0,59	0,0000	2085
A yhteensä	0,4672	62,2	4400	0,94	0,4672	4400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,4631	-2315
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2843	37,8	0		-0,0041	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

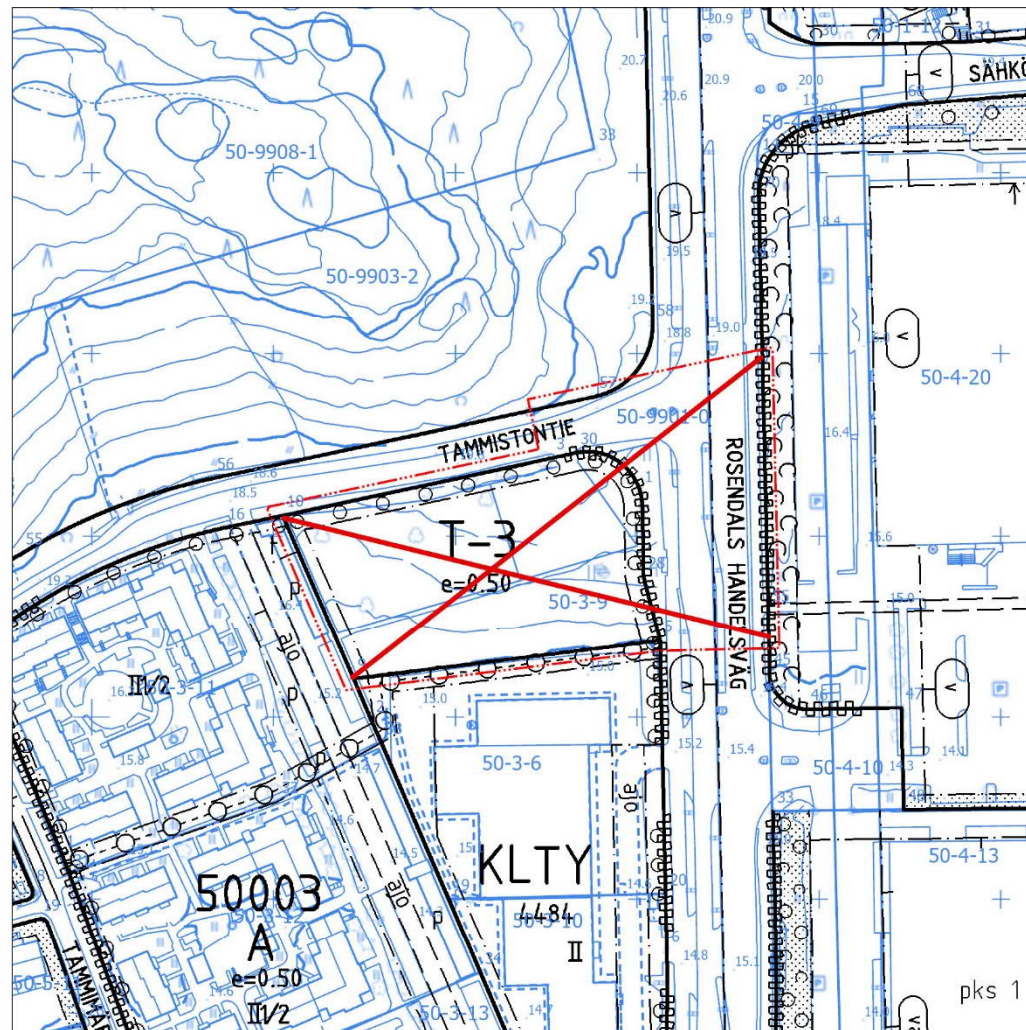
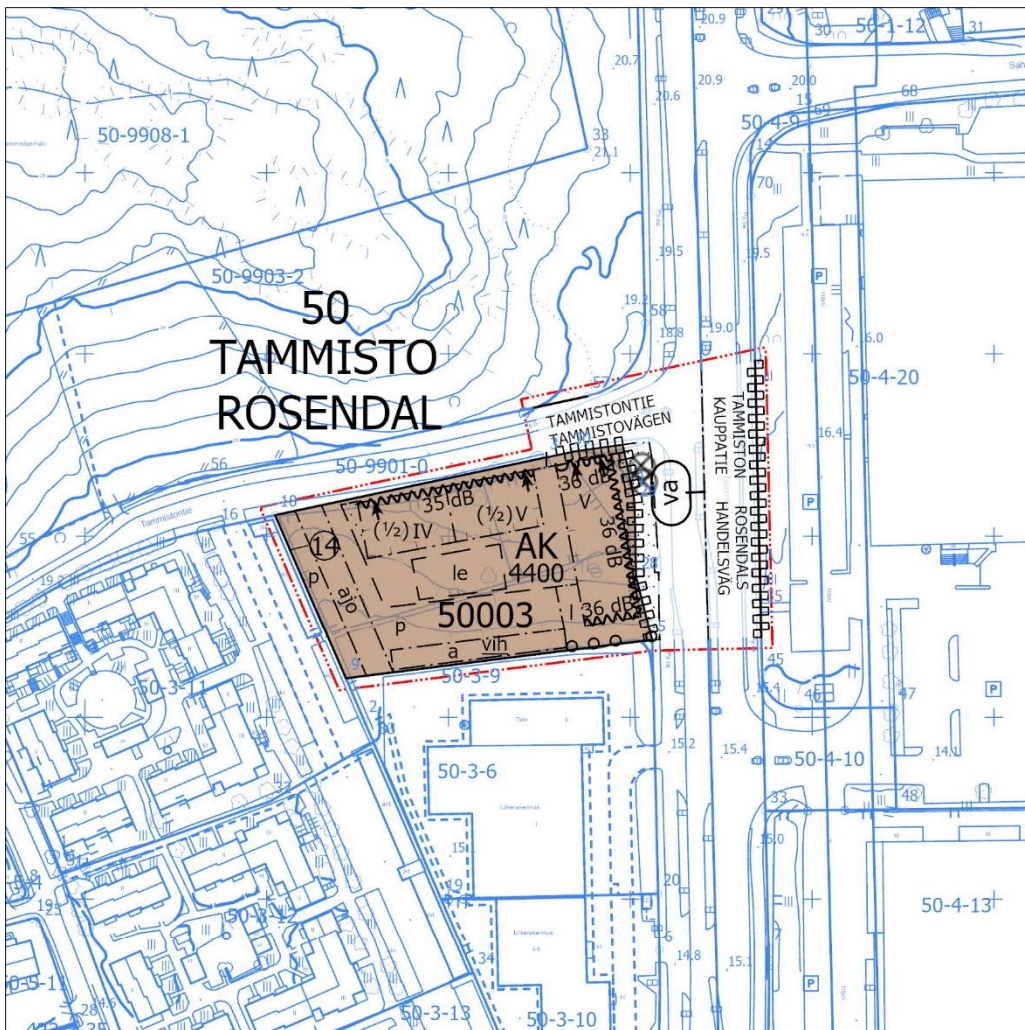
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7515	100,0	4400	0,59	0,0000	2085
A yhteensä	0,4672	62,2	4400	0,94	0,4672	4400
AK	0,4672	100,0	4400	0,94	0,4672	4400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,4631	-2315
T-3	0,0000		0		-0,4631	-2315
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2843	37,8	0		-0,0041	0
Kadut	0,2843	100,0	0		-0,0041	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET

1:2000

ASEMAKAAVAMUUTOSKARTTA JA POISTUVAT MERKINNÄT

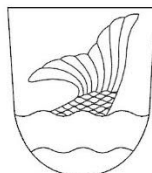


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 25 50 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien Baskartbladens nummer
002390	9.12.2019	684498

Vantaan kaupunki
TAMMISTONTIE 2
Kaupunginosa 50, Tammisto



Vanda stad
TAMMISTOVÄGEN 2
Stadsdel 50, Rosendal

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50003 ja
katualuetta.

**Tonttijako ja
tonttijaon muutos**
Osa korttelia 50003.

1:2000

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 50003 och
gatuområde.

**Tomtindelning och
ändring av tomtindelning**
Del av kvarteret 50003.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva

Asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Rakennusten massoittelussa, katto-
muodoissa, julkisivuissa ja julkisivu-
materiaaleissa on kiinnitettävä huomiota
siihen, että syntyy vaihtelevia, inten-
siivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoi-
sia katu- ja korttelitiloja. Korttelialueesta
tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja
kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja
laadukas kokonaisuus, joka luo visuaali-
sesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Tammistontien ja Tammiston Kauppatien
kulmassa ympäristön laatuun ja arkkiteh-
tuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.
Alueen arkkitehtuurin ja ympäristöraken-
tamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen
korkeatasoista.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa
kerhotilaa tulee osoittaa vähintään 0,5%
kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa
sijoittaa kortteliin keskitetysti.

Liike- ja toimitiloja tulee rakentaa maan-
tasokerrokseen 50 k-m² sijoittuen Tammiston
Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan
kadun puolelle ja talon pohjoiskulmaan saa
lisäksi rakentaa 100 k-m².

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

Allmänt

I byggnadernas volymgestaltning, takformer,
fasader och fasadmateriäl ska upp-
märksamhet fästas vid att gator och kvarter
bildar varierande och intensiva rum av hög
arkitektonisk kvalitet. Kvartersområdet ska
byggas så att det ger ett urbant intryck och
med avseende på stadsbilden bildar en
mångsidig och högklassig helhet, som skapar
en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

I hörnet av Tammistovägen och Rosendals
handelsväg ska särskild uppmärksamhet fästas på
miljöns kvalitet och arkitekturen. Områdets arki-
tektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och
genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Minst 0,5% av våningsytan ska anvisas för
gemensamma klubblokaler för de boende. Klubb-
eller hobbylokaler får placeras så att de
koncentreras till en och samma plats i kvarteret.

I markplansvåningen ska det byggas 50 m²-vy
affärs- och kontorslokaler så att lokalerna placeras i
södra hörnet av den byggnad som ligger parallellt
med Rosendals handelsväg, och dessutom får 100
m²-vy byggas i husets norra hörn.

Liiketilöjen kerroskorkeus on vähintään 4 metriä.

Tammiston kauppatrien suuntaisen raken-
nuksen eteläkulmaukseen tulee rakentaa
liiketila, jonka edustalle sallitaan terassin
rakentaminen. Tammiston kauppatrien
suuntaisen rakennuksen pohjoisnurkan
yhteistila tulee rakentaa niin, että se on
myöhemmin otettavissa liiketiläkäyttöön.
Liiketilöihin tulee mahdollistaa jalankulku
katualueelta ja tilöjen tulee avautua suurin
ikkunoin kahteen suuntaan.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset
tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, viher-
huoneet, parvekkeiden ja terassien kiin-
teästi lasitetut osat saa rakentaa asema-
kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen
tulee sijoittaa asukastiloja, harrastus-
tiloja, työtiloja tai liiketiloja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia
joko suoraan tai välillisesti. Porrashuonei-
den 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa
kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti
rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että
tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja
luonnonvaloisuutta. Lisäys ei mitoiteta auto-
paikkoja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke
ja ne tulee lasittaa.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa raken-
nusalän rajan yli.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä
pihalta että kadulta. Nykyisiä tielinjauksia
tai tie-korkotasoja ei muuteta.

Julkisivut

Rakennusten pääasiallisena julkisivu-
materiaalina on käytettävä paikalla muu-
rattua tiiltä. Tammistontien suuntaisessa
talossa on käytettävä maan läheisiä
ruskeanpunertavan sävyisiä tiiliä ja
Tammiston Kauppatrien suuntaisessa
talossa valkoisen sävyisiä tiiliä.

Molempien rakennusten katujulkisivut tulee
jakaa pystysuunnassa vähintään kahteen
osaan käyttämällä tiilen eri sävyä,
kyläisyyssastetta tai värin vaaleusastetta.
Osien tulee erota toisistaan muodoissa ja
yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa sekä
käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kerho- ja liiketilöjen tulee näkyä katuihin,
aukioihin ja puistoihin rajautuvien
julkisivujen käsittelyssä.

Affärslokalernas våningshöjd är minst 4 m.

Affärslokaler ska huvudsakligen ligga i hörnen
av byggnaden mot Rosendals handelsväg och
de ska ha stora fönster som öppnas i två
riktningar. Det gemensamma utrymmet i norra
hörnet av det hus som står i linje med
Rosendals handelsväg ska byggas så att det
senare kan tas i bruk som affärslokal. Från
gatuområdet ska det vara möjligt för fotgängare
att ta sig in i affärslokalerna och lokalerna ska
öppnas upp i två riktningar med stora fönster.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet,
tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen,
körramper, grönrums, balkongers och terrassers
permanent inglasade delar får byggas utöver den
våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa
utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I byggnadens första våning ska placeras invånar-,
hobby-, arbets- eller affärslokaler.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller
delvis också indirekt. En del som överskrider 15
m²-vy i trapphusen får byggas utöver bygggrätten
i varje våning per trapphus under förutsättning
att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphusen.
Tilläggsdelen räknas inte med i dimensioneringen
av bilplatser.

Varje bostad ska ha en balkong och de ska
inglasas.

Balkonger och burspråk får byggas så att de
skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både
gården och gatan. De existerande vägdragning-
arna eller vägens höjdhöjder ändras inte.

Fasader

Det huvudsakliga materialet i byggnadernas
fasader ska utgöras av tegel som murats på
platsen. I huset som står i linje med Tammisto-
vägen ska tegel i jordnära brunröda nyanser
användas och i huset som står i linje med
Rosendals handelsväg ska tegel i vita nyanser
användas.

Båda byggnadernas gatufasader ska vertikalt
delas in i minst två delar genom att använda olika
färgnyanser, mättnadsgrad eller ljusintensitet i
teglät. Delarna ska skilja sig från varandra i fråga
om former och detaljer, grupperingen av fönster
samt de färger och material som används.

Gemensamma klubblokaler och affärslokaler ska
framhåvas i behandlingen av fasader som
gränisar mot gator, öppna platser och parker.

Tammiston Kauppatien liike- ja toimitilojen julkisivumateriaalien osalta pääosin lasia, vaikka tilat saisikin väliaikaisesti ottaa asukkaiden yhteiskäyttöön.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä, eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Rakennuksessa tulee olla epäsymmetrinen harjakatto.

Levymäiset parvekkeen kannattajat sallitaan vain terrassipohjen yhteydessä.

Pihat

Tontin yhteispihalle on rakennuslupa-vaiheessa laadittava pihasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen pihasuunnitelmaan. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet, reitit, leikki- ja oleskelu-alueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu ja huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja, suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille. Suureksi (> 9m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja kukkivia puita lisäksi vähintään 5 kpl.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kulkuteiden pinnoitteina käytetään puoliläpäisevää kiveystä, asfalttia saa käyttää vain ajoteillä. Tammiston Kauppatien puoleisten kulkuväylien pinnoite tulee olla puoliläpäisevää luonnonkiveä. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pysäköintialue on rajattava piha-alueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta istutuksilla, aidalla tai muurilla.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukainen hulevesisuunnitelma.

Puhtaat hulevedet katoilta ja perustusten kuivatuksesta tulee imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää alapuolisen vesistön tilaa.

Kaikkien pihan autokatosten ja talousrakennusten katoilla tulee olla viherkatto, joiden kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

Affärs- och kontorslokalernas fasadmateriäl på Rosendals handelsväg ska huvudsakligen bestå av glas, även om lokalerna temporärt skulle kunna användas gemensamt av invånarna.

Skyllfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Byggnaden skall ha sadeltak.

Skivformade balkongstöttor tillåts endast i anslutning till terrassgårdar.

Gårdarna

I bygglovsskedet ska det för tomtens gemensamma gård utarbetas en plan för gården, vilken baseras på planskedets plan för gården. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden, leder, områden för lek och vistelse och gårdens övriga funktioner. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling så att arter som blommar vid olika tidpunkter föredras med tanke på pollineringen. Minst 4 st. träd som blir stora (> 9m) ska planteras och dessutom minst 5 st. blommande träd.

De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Halvgenomsläpplig stenläggning ska användas som ytbeläggning på gångvägarna, asfalt får användas enbart på körbanor. Gånglederna mot Rosendals handelsväg ska ha en ytbeläggning av halvgenomsläpplig natursten. Gården ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Parkeringsområdet skall avgränsas från gårdsområdet och från den gata som reserverats för gång- och cykeltrafik med planteringar, ett staket eller en mur.

Dagvattnen från taket och grundtorkning ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas enligt Vanda stads anvisningar.

Rent dagvatten ska infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämra statusen hos vattendragen nedanför.

Alla täckta bilparkeringar och ekonomibyggnader på gården ska ha tak bestående av gröntak vars växtunderlag har en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en taktärgård.

Melu

Asunnot eivät saa avautua vain julki-sivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tammistontien ja 36 dB Tammiston Kauppaticien suuntaan.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity. Autokatos ja rakennus tulee yhdistää toisiinsa arkkitehtuuriltaan yhtenäisin keinoin.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Lisäksi vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap / 1500 k-m² ja liiketiloille 1 ap. Pysäköintipaikoille tulisi rakennusvaiheessa tehdä varaus sähköautojen latausmahdollisuuteen.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

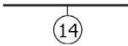
Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp/30 k-m² ja 2 kpl/liikehuoneisto, joista 50 % on helposti käytettäviä. Osa pyöräpaikoista saa sijaita autokatoksen yhteydessä.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja

 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

50 Kaupunginosan numero.

Buller

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Tammistovägen och 36 dB mot Rosendals handelsvägen.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse. Takkonstruktionen och byggnaden ska sammankopplas med metoder som är enhetliga till sin arkitektur.

Bil- och sykelpatser

Minimiantalet bilplatser är 1 bp/ 90 m²-vy, dock minst 1 bp/bostad. Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde. Dessutom bör 1 bp / 1500 m²-vy reserveras för gästparkering och 1 bp för affärslokaler. I byggnadsskedet ska man reservera möjlighet att ladda elbilar på parkeringsplatserna.

Minst 1 bp/5000 k-m² ska reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Cykelpatser finns minst 1 cp/30 m²-vy och 2 st./ affärslokal, varav 50 % är lättillgängliga. En del av cykelpatserna får ligga i anslutning till en täckt bilparkering.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas

Stadsdelsnummer.

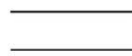
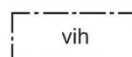
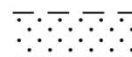
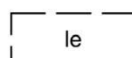
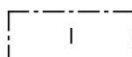
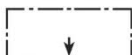
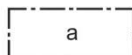
TAMMI**50003**

TAMMISTO

4400

IV

1/2 IV

X**Kaupunginosan nimi.****Korttelin numero.****Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.****Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.****Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.****Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.****Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.****Rakennusala.****Auton säilytyspaikan rakennusala.**
Autokatoksen Tammiston kauppaticien puoleinen pääty tulee käsitellä taiteen keinoin tai tulee toteuttaa viherseinänä.**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.****Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.****Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.****Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.****Ohjeellinen istutettava alueen osa.****Säilytettävä/istutettava puurivi.****Viherkatto.****Katu.****Ajoyhteys.****Stadsdelens namn.****Kvartersnummer.****Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.****Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.****Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.****Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.****Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.****Byggnadsyta.****Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
Den täckta bilparkeringens fasad mot Rosendals Handelsvägen ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska fasaden förses med fasadvegetation.**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.****Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 36 dB.****Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.****Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.****Riktgivande del av område som skall planteras.****Trädrad som skall bevaras/planteras.****Gröntak.****Gata.****Körförbindelse.**

	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Vaara-alue.	Faroområde.
	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar 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,		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25,
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 27.5.2019
- Liite 2: Pihasuunnitelma, WSP, 27.5.2019
- Liite 3: Hulevesisuunnitelma, WSP, 27.5.2019

ERILLISET LIITTEET (NETTISIVUILLA)

Liite 4: Meluselvitys, Ramboll, 26.2.2019

Kaupunkisuunnittelu / 9.12.2019

Kaupunginhallitus 26.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002390/ Tammistontie 2**. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutosehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista eikä johtojen siirtämistä.	-
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energian lausunnon mukaan asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole huomautettavaa. He toteavat, että rakennussuunnittelussa tulee huomioida keski- ja pienjännitekaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.	-

NRO 1

HSY

Lausunto:

Lausunto

1 (1)

870/00.02.022.0220/2018

10.10.2019

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo

Saapunut: 11.10.2019
Dn:o VD/979/10.02.04.00/2018

VD/979/10.02.04.00/2018

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002390, TAMMISTONTIE 2, 50. KAUPUNGINOSA, TAMMISTO

Suunniteltava alue sijaitsee Tammistontien ja Tammiston Kauppatien risteyksessä. Aluetta rajaa pohjoisessa Tammistonmäen luonnonsuojelualue ja etelässä varasto- ja liiketilakorttelit. Idässä alue rajautuu liiketilakortteleihin ja lännessä sijaitsee 2-3 -kerroksinen kerrostaloalue.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3). Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m².

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutosehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Lisätietoja antaa aluepäälikkö Mikko Stenius, puh. 09 1561 2109.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Jyrki Kaija
vt. osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Vastine:

Vastineen asia huomioitu. Ei aiheuta korjauksia kaavaehdotukseen.

Tarkistukset:

-

NRO 2

Vantan Energia Oy

Lausunto:**50 - Tammisto - 002390**

10. syyskuuta 2019 14:31

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 10.9.2019
Dn:o VD/979/10.02.04.00/2018



VE:	10.9.2019	VES:	10.9.2019	KAUPUNGILLE:	10.9.2019
-----	-----------	------	-----------	--------------	-----------

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: LAUSUNTO

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [002390](#)

Kaupunginosa 50, Tammisto

Kohdealue Tammistontie 2

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

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. 050-3266913.

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.

Kunnioitavasti

VANTAAN ENERGIA OY

Vastine:

Vastineen asia huomioitu. Ei aiheuta korjauksia kaavaehdotukseen.

Tarkistukset:

-

15 § Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069 / 97 Kuninkaanmäki / TLA

VD/8915/10.03.00.01/2019

HP/TLA/VKA/MHO/MKU

Poikkeamislupaa on haettu yksiasuntoisen ja 2-kerroksinen omakotitalon, 193 k-m², ja autotallirakennuksen, 40 k-m², rakentamiseen rakennuspaikalle 92-420-4-246-M501 (tuleva tonttijakotontti 92-97-54-4).

Poikkeaminen kohdistuu asemakaavan mukaisen AO- tontin rakennusoikeuden nostoon tehokkuusluvusta $e=0,15$ tehokkuuslukuun 0,20 (ylitys 48 k-m²) ja rakennusalaan.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki 31.10.2019 § 1069 myönteisen poikkeamispäätöksen. Asiassa on jätetty oikaisuvaatimus 11.11.2019.

Oikaisuvaatimus

Ensinnäkin poikkeamista ei voida pitää vähäisenä, 33 %. Rakennusoikeus nousisi 145 m²:sta 193 m²:iin. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että rakennusoikeus on kaavan mukainen 145 m² tai pysytään sen vähäisessä ylittämisessä.

Toiseksi rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Kolmanneksi kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti näin iso talo näin pienelle tontille, jonka pinta-alasta suhteellisen suuri osa on tontille johtavaa tietä, ei istu ympäröivään asutukseen.

Neljänneksi poikkeaminen ei saa haitata kaavan toteutumista ja poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen. Tässä tapauksessa poikkeaminen alueen kaavasta johtaisi päinvastaiseen tulokseen. Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä.

Viidenneksi kaksikerroksisuus ei säilytä ko. tontin vehreyttä, eikä tontille jää puita eikä muutakaan vehreyttä jää jäljelle, koska pieni tontti rakennetaan aivan täyteen. Kaksikerroksisuus päinvastoin lisää ahtauden vaikutelmaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat tehdyn poikkeamispäätöksen kumoamista.

Kaupunkisuunnittelujohtaja/ Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

1. Esitettyä tehokkuuden muutosta $e=0.05$ ($0.15 > 0.20$) on pidetty aiempien tapausten perusteella sallittuna.
2. Asemakaavan 97100 mukaan alueelle voi rakentaa yksi- asuntoisia ja 2- kerroksisia asuinrakennuksia ja suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen rakennuksen 40 k-m². Kaavamääräyksen mukaan asuinrakennusten on sijaittava 10 metrin päässä toisistaan. Kaikki rajanaapurit ovat antaneet suostumuksensa asuinrakennuksen ja autotallin rakentamiseen lähemmäksi rajoja.
3. $e=0.20$ rakentamistehokkuus on Vantaalla tavanomainen pientaloalueen rakentamistehokkuus, eikä poikkea kyseisen alueen rakentamistavasta. Tonttijakotontin koko on myös kaavan mukainen.
4. Rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä. Kaksikerroksisuuden

vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vehreänä. Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Täten hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

5. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupa on liitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Asemapiirrokseen merkitty säilytettävät puut. Kysymyksessä on kuitenkin rakentamistontti, jonka rakentamisella ei kaikkia puita voida säilyttää. Jos kaksikerroksista rakentamista verrataan yksikerroksiseen, niin sama rakennusoikeus kaksikerroksisena säästää rakentamatonta maa-alaa enemmän.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 31.10.2019 § 1069,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Poikkeamispäätös, LP-092-2019-04869 31.10.2019 §1069
- Asemapiirros, LP-092-2019-04869 31.10.2019 §1069
- Ote asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus 11.11.2019/ poikkeamispäätös LP-092-2019-04869 31.10.2019 §1069

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,
kaavoitusteknikko Merja Hokkanen, puh. 050 302 8992
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lupatunnus LP-092-2019-04869
Kiinteistötunnus 92-420-4-246
Kiinteistön osoite Kuninkaanmäentie 54B
Hakijat

Toimenpide Yksiasuntoisen ja 2-kerroksinen omakotitalon, 193 k-m², ja autotallirakennuksen, 40 k-m², rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti.

Poikkeamiset Rakennusoikeus ylitetään 48 k-m²:lla (33 %), jota pidetään vähäistä suurempana poikkeamana asemakaavan rakennusoikeudesta. Haetulla rakentamisella rakennuspaikan tehokkuusluku $e=0,15$ kasvaa lukuun $e=0,20$ ja rakennusoikeus 145 m²:stä 193 m²:iin. Poiketaan kaavamääräyksestä; Asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan, niin, että etäisyys kiinteistöstä 92-420-4-487 on 9 m ja kiinteistön 92-420-4-247 rajasta 4 m. Poiketaan myös asuinrakennuksen 4 metrin etäisyydestä puistoalueen rajaan, Oravamäki, niin, että etäisyys on 2,45 m ja autotallin etäisyydestä kantatilan rajaan, niin, että etäisyys on 2,60 m.

Lausunto Viheralueet, 25.9.2019, Lausunto

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.
 Naapurien kuulemisessa jätettiin yksi muistutus, 28.8.2019 (Asuinrakennusten välinen etäisyys pitää olla väh. 10 m. Asuinrakennuksen ulottuvuuden tulkintaeroavaisuus).
 Rakennusvalvonnan lausunto asuinrakennuksen määritelmästä.
 Hakija on päivittänyt rakennushankkeen rakennuspaikkaa (uusi asemapiirros 21.10.2019) niin, että nyt muistuttajakiinteistön kanssa on kirjallinen suostumus asuinrakennuksen rakentamisesta 9 m asuinrakennuksesta ja vähintään 4 m rajasta. Muiden naapurikiinteistöjen kanssa myös kirjalliset sopimukset.

Lähtökohtatiedot Yleiskaava
 Rakennuspaikka on Vantaan yleiskaavassa (Kv. 17.12.2007 lainv. 25.2.2009) pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Asemakaava

Alueella on voimassa 27.1.2003 hyväksytty asemakaava nro 970100, Kuninkaanmäki 1. Asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialuetta AO. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,15$ ja kerrosluku on 2.

Asemakaavamääräysten mukaan

- tontin tulee olla vähintään 900 neliömetriä
- alueelle saa rakentaa useita yksiasuntoisia asuinrakennuksia
- tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen rakennuksen 40 k-m² / asunto
- asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan
- rakennuksen sallittu enimmäiskerrosala on 250 k-m²
- kattojen on väriykseltään oltava tummat
- autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto
- korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma.
- rakennettaessa moreeni-, hiekka- ja/tai kalliomaaperälle on noudatettava sellaisia rakentamistapaa, jolla alapohja riittävästi tuulettuu radonhaitan poistamiseksi

Asemakaavamääräys, Asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin päässä toisistaan, on otettava huomioon kiinteistön 92-420-4-247 rajalla niin, että rakennuspaikka sijoittuu 5 m rajasta.

Tonttijako

Hyväksytty tonttijako nro 10231, 8.8.2019. Tulevan tonttijakotontin 92-97-54-4 pinta-ala on 968 m².

Nykytilanne:

Kiinteistön 92-420-4-246 pinta-ala on 2001 m², josta on erotettu määräala 92-420-4-246-M501, tuleva tonttijakotontti 92-97-54-4, 968 m². Lohkomistoimitus on käynnissä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus (e=0,15) tonttijakotontilla on 145 k-m2.

Rakentamisrajoitteet:

Aasianrunkojärän varoalueella EVIRA:n päätöksessä, 1.3.2016, mainitut kiellot ja rajoitukset on otettava huomioon.

Lausunnot:

Kuntateknikankeskus/ Viheralueet, 25.9.2019:

Rakennus voidaan sijoittaa 2,44 metrin päähän puiston rajasta asemapiirroksen, 13.9.2019 mukaisesti. (Naapurien kuuleminen, asemapiirros)

Viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, hulevesien johtamista, luiskauksia tai läjityksiä.

Rakenteiden (mm. putket, kaivot, routaeristykset ym.) suunnittelussa ja sijoituksessa on otettava huomioon, että ne ovat rakennettavissa ja jatkossa hoidettavissa tontin puolelta. Tontin painanteet luiskineen sekä istutukset täysikasvuisena kasvualustoineen tulee sijoittaa kokonaisuudessaan tontin puolelle. Sijoituksessa on otettava huomioon, että em. ovat jatkossa hoidettavissa tontin puolelta.

Rakennusvalvonta, 23.9.2019:

Asuinrakennuksen määritelmä

Jos varsinaiseen asuinrakennukseen liittyy rakennusosia, jotka ovat rakenteellisesti kiinni asuinosaan, katsotaan näiden rakennusosien kuuluvan osaksi asuinrakennusta. Näin esimerkiksi autokatos tai varastotila, joka on katoksella kiinni asuinosaan, on osa asuinrakennusta. Näille rakennusosille ei anneta erillistä rakennustunnusta (VRK-tunnus), vaan ne ovat kaikki samaa rakennusta ja siten saman rakennustunnuksen alla.

31.10.2019

Valmistelija

Päätäjä

kaavoitusteknikko Merja Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Päätös

Myönnetty

Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen.

Päätöksen perustelut

Rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä. Kaksikerroksisuuden vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vehreänä.

Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Täten hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §.
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös poikkeamispäätöksistä perittävien maksujen tarkistamisesta vuodelle 2016, 18.1.2016 §15.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

30.10.2019

Päätöksen antopäivä

31.10.2019

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 13.11.2019

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätöksen viimeinen voimassaolopäivä on 1.11.2021, johon mennessä on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus

2500 euroa

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus
Muistuttajat

Muutoksenhakuaika**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

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

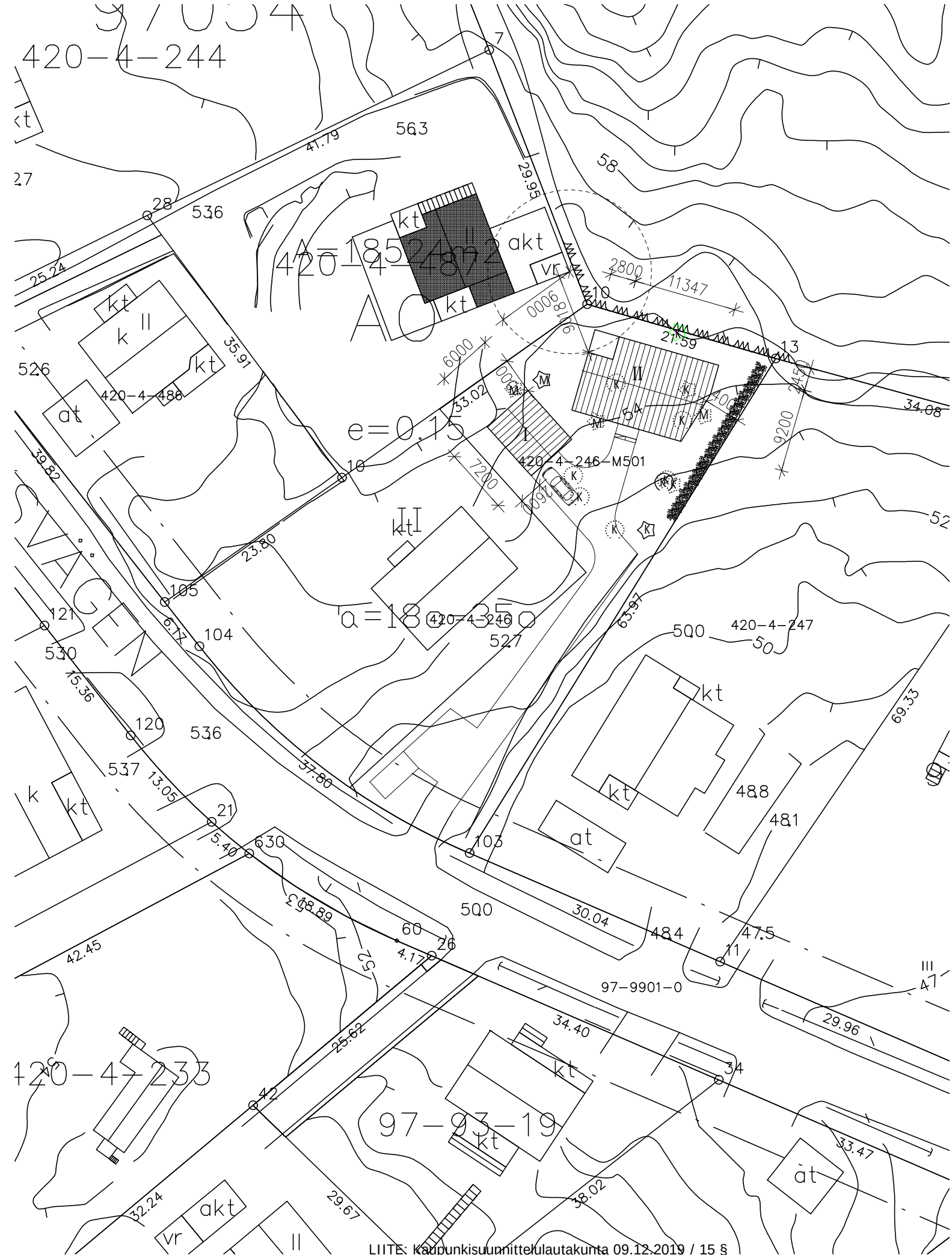
Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.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

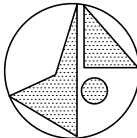
OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

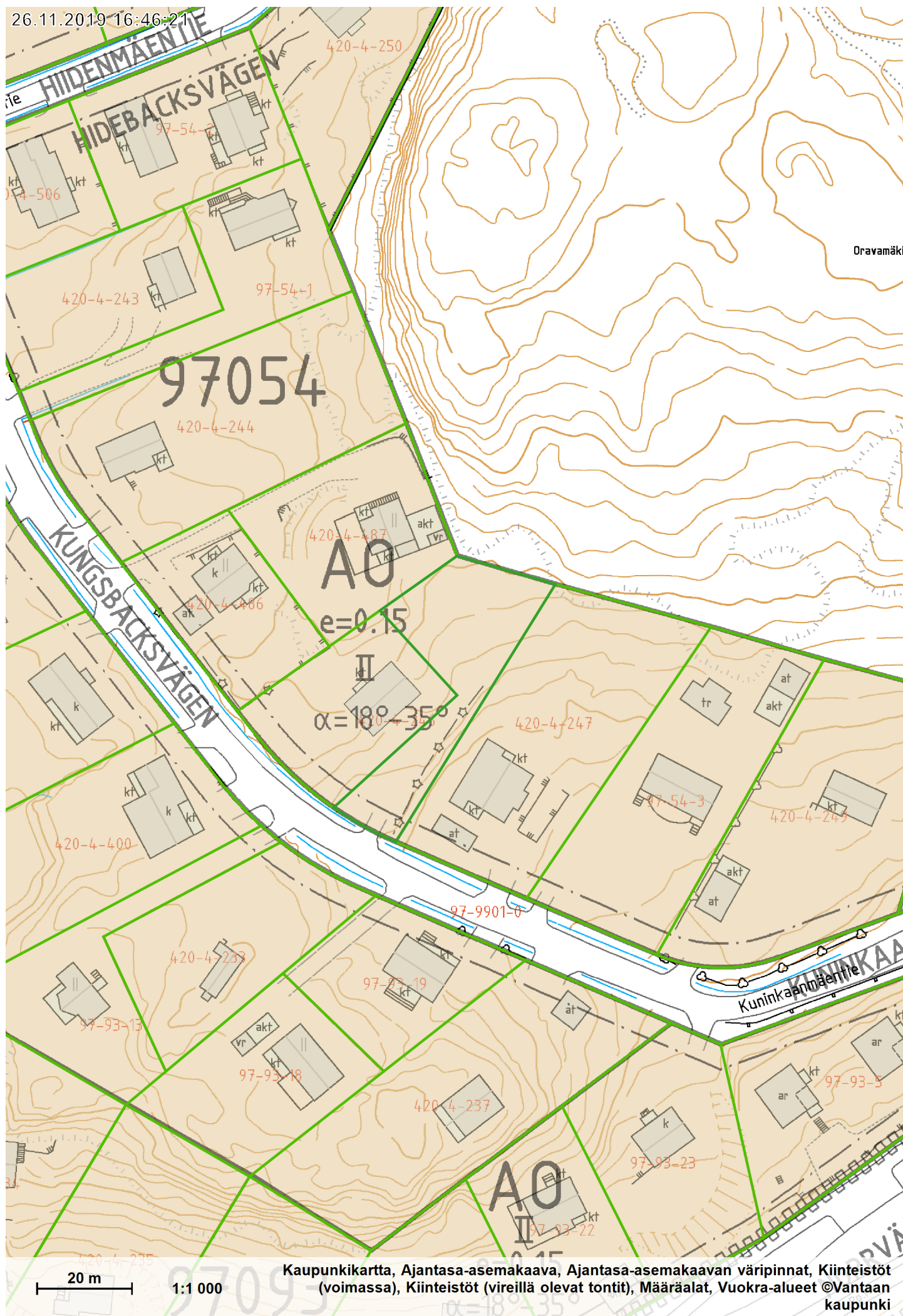
Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



K.OSA 97.KUNINKAANMÄKI	KORTTELI/TILA 97054	TONTTI/RN _o 4: 246 M501	RAKENNUSLUVAN TUNNUS			
RAKENNUSTOIMENPIDE UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI VERSIO 2		JUOKS.No	
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE OMAKOTITALO PENNANEN KUNINKAANMÄENTIE 54B 01260 VANTAA			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRROS . .		MITTAKAAVAT 1: 500 . .	
	JF - ARKKITEHTUURI OY Aniskuja 4, 01300 Vantaa kotisivu: www.kolumbus.fi/jf-arkkitehtuuri	SUUN.ALA	TYÖ No	PIIR.No	MUUTOS	
		ARK	563	1		
		PÄIVÄYS 21.10.2019	YHT.HENK. JARMO FÄLDT			

26.11.2019 16:46:21



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

970100

Päiväys
Datum

04.12.2002

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

87/61,62, 88/61,62, 89/61,62

Vantaan kaupunki

KUNINKAANMÄKI 1

Asemakaava

Kaupunginosa 97, Kuninkaanmäki

Korttelit 97050-97054, 97056-97058, 97070, 97072, 97074-97090, osat kortteleista 97055, 97071, 97092-97094 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueita.

Kaupunginosa 98, Sotunki

Korttelit 98001-98003 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 97, Kuninkaanmäki

Kortteli 97095 ja osat kortteleista 97012, 97055, 97071 ja 97093 sekä katu- ja virkistysalueita sekä osa liikennealueen rajaa.

Tonttijako

Kaupunginosa 97, Kuninkaanmäki

Korttelit 97055 ja 97095 sekä osat kortteleista 97056, 97087, 97092 ja 97093.

1:2000



Vanda stad

Kv 27.01.2003

KUNGSBACKA 1

Detaljplan

Stadsdel 97, Kungsbacka

Kvarteren 97050-97054, 97056-97058, 97070, 97072, 97074-97090, och delar av kvarteren 97055, 97071, 97092-97094 samt gatu-, rekreations- och trafikområden.

Stadsdel 98, Sottungsby

Kvarteren 98001-98003 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 97, Kungsbacka

Kvarteret 97095 och delar av kvarteren 97012, 97055, 97071 och 97093 samt gatu- och rekreationsområden samt delar av trafikområdets gräns.

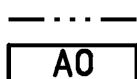
Tomtindelning

Stadsdel 97, Kungsbacka

Kvarteren 97055 och 97095 samt delar av kvarteren 97056, 97087, 97092 och 97093.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

AO-kortteleita 97050-97051, 97053-97058, 97070-97072, 97074-97082, 97084-97090, 97095, 98001-98003, osia AO-kortteleista 97092-97094 ja AO-alueita kortteleissa 97052 ja 97083 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Tontille voi rakentaa useita rakennuksia.

Asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin etäisyydellä toisistaan.

Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi asuntoa kohti 40 kerrosalaneliometriä enintään 40. kerrosalaneliometrin suuruiseen erilliseen rakennukseen.

Rakennusoikeudesta saa 20% käyttää sellaisina toimitus- ja työtiloina, jotka eivät häiritse asumista.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista tai kerrosluvuista.

Päärakennusta ei tarvitse rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.

Kattojen on väritykseltään oltava tummat.

Rakennuksen sallittu enimmäiskerrosala on 250 neliometriä.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma.

Rakennettaessa moreeni-, hiekka- ja / tai kalliomaaperälle on noudatettava sellaista rakentamistapaa, jolla alapohja riittävästi tuulettuu radonhaitan poistamiseksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 autopaikka/asunto
Työpaikat 1 autopaikka/2 työntekijää

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteren 97050-97051, 97053-97058, 97070-97072, 97074-97082, 97084-97090, 97095, 98001-98003, delar av AO-kvarteren 97092-97094 och AO-områdena i kvarteren 97052 och 97083:

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad. På tomten kan uppföras flera byggnader.

Bostadsbyggnaderna skall ligga på minst 10 meters avstånd från varandra.

Utöver den största tillåtna våningsytan får på tomten dessutom per bostad byggas högst 40 kvadratmeter våningsyta i en separat byggnad som är högst 40 kvadratmeter stor.

Av byggnadsrätten får 20% användas som sådana kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet.

På området redan befintliga byggnader får renoveras oberoende av vad som bestämts om byggnadsrätt, byggnadsytor eller våningsantal på sätt som motsvarar nybyggande.

Huvudbyggnaden behöver inte byggas fast i byggnadsytans gräns mot gatan.

Taken skall vara mörka till färgläggningen.

Byggnadens tillåtna maximivåningsyta är 250 våningskvadratmeter.

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

På kvartersområdet skall det existerande trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov skall en plan för bevarandet av trädbeståndet framläggas.

Vid byggande på morän-, sand- och / eller berggrund skall sådant byggnadssätt efterföljas där nerdersta bjälklaget i tillräcklig mån ventileras för att utesluta radonolägenheter.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bilplatser/bostad
Arbetsplatser 1 bilplats/2 arbetstagare

Lisäksi AO-kortteileita 97050-97051, 97053-97058, 97070-97072, 97074-97082, 97084-97090, 97095, osia AO-kortteileista 97092-97094 ja AO-alueita kortteileissa 97052 ja 97083 koskevia määräyksiä:

Tontin tulee olla vähintään 900 neliometriä.

Lisäksi AO-kortteileita 97070 ja 97071 koskevia määräyksiä:

Asuinrakennusten sekä toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA.

Lisäksi AO-kortteileita 98001-98003 koskevia määräyksiä:

Tontin tulee olla vähintään 1200 neliometriä.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Julkisivut on rakennettava siten, että ne muodon, väriyksen ja jäsentelyn suhteen sopeutuvat merkittävästi kulttuurimaiseman taustalle.

AO/P

Erillispientalojen ja/tai palvelutilojen korttelialue.

AO/P-alueita kortteileissa 97052 ja 97083 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja/tai palvelutiloja.

Rakennettaessa moreeni-, hiekka- ja/tai kalliomaaperälle on noudatettava sellaista rakentamistapaa, jolla alapohja riittävästi tuulettuu radonhaitan poistamiseksi.

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Tontille voi rakentaa useita rakennuksia.

Asuinrakennusten on sijaittava vähintään 10 metrin etäisyydellä toisistaan.

Tontille saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi asuntoa kohti 40 kerrosalaneliometriä enintään 40. kerrosalaneliometrin suuruiseen erilliseen rakennukseen.

Rakennusoikeudesta saa 20% käyttää sellaisina toimisto- ja työtiloina, jotka eivät häiritse asumista.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista tai kerrosluvuista.

Päärakennusta ei tarvitse rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.

Kattojen on väriykseltään oltava tummat.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikka/asunto
Työtilat AO-alueella 1 autopaikka/2 työntekijää
Työtilat P-alueella autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-korttelia 97012 koskevia määräyksiä:

Tontti tulee rajata katua ja pysäköintialuetta vastaan kiviainesella tai pensasaidalla.

Autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä.

Rakennettaessa moreeni-, hiekka- ja/tai kalliomaaperälle on noudatettava sellaista rakentamistapaa, jolla alapohja riittävästi tuulettuu radonhaitan poistamiseksi.



Yleisen tien alue.



Lähivirkistysalue.



Leikkipuisto.



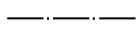
Retkeily- ja ulkoilualue.



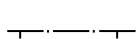
Kaupunginosan raja.



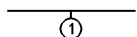
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



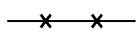
Osa - alueen raja.



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



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

97

Kaupunginosan numero.

För AO-kvarteren 97050-97051, 97053-97058, 97070-97072, 97074-97082, 97084-97090, 97095, delar av AO-kvarteren 97092-97094 och AO-områdena i kvarteren 97052 och 97083 gäller dessutom bestämmelserna:

Tomten skall vara minst 900 m².

För AO-kvarteren 97070 och 97071 gäller dessutom bestämmelserna:

Ytterhöljets ljudisoleringen mot vägtrafikbuller i bostadsbyggnader samt kontors- och motsvarande arbetslokaler skall vara minst 36 dBA.

För AO-kvarteren 98001-98003 gäller dessutom bestämmelserna:

Tomten skall vara minst 1200 m².

Som fasadmaterial i nybyggena skall trä användas.

Fasaderna skall byggas så att de ifråga om form, färgsättning och strukturering passar in i bakgrunden till det viktiga kulturlandskapet.

Kvartersområde för fristående småhus och /eller serviceutrymmen.

För AO/P-områden i kvarteren 97052 och 97083 gällande bestämmelser:

På området får byggas separata småhus och/eller serviceutrymmen.

Vid byggande på morän-, sand- och /eller berggrund skall sådant byggnadssätt efterföljas där nerdersta bjälklaget i tillräcklig mån ventileras för att utesluta radonolägenheter.

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad. På tomten kan uppföras flera byggnader.

Bostadsbyggnaderna skall ligga på minst 10 meters avstånd från varandra.

Utöver den största tillåtna våningsytan får på tomten dessutom per bostad byggas högst 40 kvadratmeter våningsyta i en separat byggnad som är högst 40 kvadratmeter stor.

Av byggnadsrätten får 20% användas som sådana kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet.

På området redan befintliga byggnader får renoveras oberoende av vad som bestämts om byggnadsrätt, byggnadsstyr eller våningsantal på sätt som motsvarar nybyggande.

Huvudbyggnaden behöver inte byggas fast i byggnadsytans gräns mot gatan.

Taken skall vara mörka till färgläggningen.

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

På kvartersområdet skall det existerande trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov skall en plan för bevarandet av trädbeståndet framläggas.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bilplatser/bostad
Arbetslokaler	på AO-området 1 bilplats/2 anställda
Arbetslokaler	på P-området fastställs bilplatsbehovet i samband med bygglovet.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

För Y-kvarteret 97012 gällande bestämmelser:

Tomten skall mot gatan och mot parkeringsplatsen avgränsas med en stenmur eller häck.

Bilplatsbehovet fastställs i samband med bygglovet.

Vid byggande på morän-, sand- och /eller berggrund skall sådant byggnadssätt efterföljas där nerdersta bjälklaget i tillräcklig mån ventileras för att utesluta radonolägenheter.

Område för allmän väg.

Område för närekreation.

Lekpark.

Frilufts- och strövområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

KUNI
97094

KIERTOMÄENTIE

250

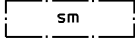
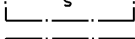
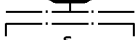
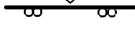
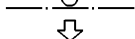
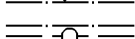
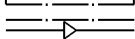
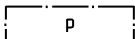
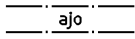
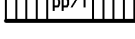
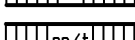
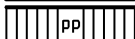
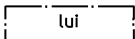
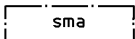
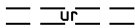
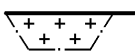
as 60%

II

e=0.15

 $\alpha=18^{\circ}-35^{\circ}$

II



Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus- alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuin- huoneistoja varten.

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta- alaan.

Kattokaltevyyden sallittu vaihteluväli.

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän ra- kennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokalte- vuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Alueen osa, jolla maaperä on mahdollisesti pilaantunut.

Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäes- teen korkeus saa ylittää enintään 80 senttimetriä kadun pinnan tason.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

Alueen osa, jolle saa rakentaa kadun luiskan.

Katu.

Jalankululle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.

Avo-oja.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Liittymä liikennealueeseen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Vaara-alue.

Suojeltava alue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa- dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Tillåten variationsskala på taklutningen.

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

Byggnadsyta.

Områdesdel där jordmånen möjligen är förorenad.

Del av område där höjden på staket, plantering eller skymd sikt får överstiga gatuplanets nivå högst med 80 cm.

Riktgivande friluftsled.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.

Områdesdel där en gaturamp får byggas.

Gata.

För gångtrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

Öppet dike.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Anslutning till trafikområde.

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

Faroområde.

Område som bör skyddas.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.

TOMTINDELNING

TOMTINDELNING

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

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti / OmrådesarkitektStadsplaneringsenheten
Detaljplanering

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Mättningsavdelningen

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

Vantaalla / Vanda 21.01.2003

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.01.2003

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2019

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2019

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi

Asia: Muutoksen haku poikkeamispäätökseen (päiväty 31.10.2019, päätöspykälä 1069).

Muutosta haetaan päätöksen kohtaan, jossa on todettu, että rakennusoikeus ylittyy 48 k-m2:lla (33%) eli rakennusoikeutta on nostettu 145 m2:sta 193 m2:iin. Kyse on tilan R:no 420-4-246 määräalan (tuleva tonttijakotontti 92-97-54-4) poikkeamisluvasta. Vetoamme muutoshakemuksessamme Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) pykälään 58 ja 171 kohta 2. MRL:n pykälässä 58 todetaan, ettei rakennusta saa rakentaa vastoin asemakaavaa. MRL:n pykälässä 171 todetaan, ettei kunta saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Ja kyseisessä tapauksessa poikkeama on 33 %, mitä ei voida pitää vähäisenä.

Haemme poikkeamispäätökseen muutosta kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämisen osalta. Vaadimme, että poikkeamispäätöksessä pysytään alueen kaavan mukaisessa rakennusoikeudessa 145 m2 tai sen vähäisessä ylittämisessä.

Tonttimme (420-4-487) viereiselle tontille (määräala tilasta R:no 420-4-246) on haettu poikkeamisluvalla rakennusoikeuden nostamista 145 neliöstä 193 neliöön. Kyseisen tontin pinta-alasta suhteellisen suuri osa on tontille johtavaa tietä, jolloin varsinainen tontti, jolle talo aiotaan rakentaa, on pieni. Miten kaupunki on voinut virheellisesti kaavoittaa tontin tällä tavoin? Näin pienen tontin rakennusoikeuden nostaminen vielä lisää ongelmaa, eli tontille rakennettaisiin ylisuurta taloa, joka näyttäisi väkisin tontille survotulta. Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti näin iso talo näin pienelle tontille ei istu ympäröivään asuntokantaan. Alueen tiivistämISRakentamisessa on tähän asti huomioitu hyvin alueen väljyys ja olemassa olevat talot. Alueen asunnot ovat pääsääntöisesti harjakattoisia ja yksi- tai puolitoistakerroksisia taloja. Ko. talo on suunniteltu kaiken lisäksi kaksikerroksiseksi.

Vantaan kaupungin ohjeistuksessa poikkeamispäätöksestä mainitaan muun muassa, ettei poikkeaminen saa haitata kaavan toteutumista ja että poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön ja turvallisuuden kannalta. Tässä tapauksessa poikkeaminen alueen kaavasta johtaisi päinvastaiseen tulokseen. Lisäksi poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä, ei hakijan henkilökohtaisia syitä.

Päätöksen perustelut ihmetyttävät: kaksikerroksisuus ei säilytä ko. tontin vehreyttä, koska talon tieltä joudutaan kaatamaan kaikki kauniit männyt, eikä tontille jää puita eikä muutakaan vehreyttä jää juuri jäljelle, koska pieni tontti rakennetaan aivan täyteen. Kaksikerroksisuus päinvastoin lisää ahtauden vaikutelmaa. Tässä päätöksessä ei huomioida alueen kaavaa, ja tällainen alueen kaavasta piittaamaton rakentaminen muuttaa alueen ilmettä melko nopeastikin.

Herää myös kysymys, millaisia muita poikkeuksia alueella tehdään ja onko Vantaan kaupungilla, poikkeamispäätöksen hakijoilla ja heidän suunnittelijalla jokin kytkös keskenään, koska kaavaa ei noudateta.



- 16 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 22 Keimola, 23 Kivistö, 24 Lapinkylä, 26 Petikko, 30 Vestra, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 40 Ylästö, 52 Veromies, 65 Simonkylä, 74 Havukoski, 92 Ojanko, 96 Itä-Hakkila /TLA**

VD/9413/10.02.07.00/2019

TLA/TKA/MKU

Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan.

Uuden yleiskaavan 2020 luonnonsuojelualueet ja luo-alueet nimetään niiltä osin, kun paikannimet ovat uusia eivätkä vielä esiinny kartalla.

Lisäksi tehdään muutamia tarkistuksia nykyiseen nimistöön.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

12 HÄMEENKYLÄ

Yhteismaannotko, Allmänningssdälden luontoalue

15 MYYRMÄKI

Kolokallio, Hålaberget kallio, virkistysalue ja luonnonsuojelualue

16 KAIVOKSELA

Grufva talo

Mätäoanlaakso, Rutiådalen virkistysalue

Sillbölen rautakaivos, Sillböle järngruva luonnonsuojelualue

Asemakaavasta poistetaan nimi Kaivokselan viemärvesipuhdistamo

22 KEIMOLA

Latukinmetsä, Latuuskogen luontoalue

23 KIVISTÖ

Tapolanpolku, Tapolastigen jalankulku tie

Vanha Hämeenlinnantie, Gamla Tavastehusvägen katu

24 LAPINKYLÄ

Lapinmetsä, Lappskogen luontoalue

26 PETIKKO

Friimetsänrinne, Friskogsbrinken luonnonsuojelualue

Lampimäki, Träskbacken luontoalue

30 VESTRA

Jokimaanrinne, Jokimaabrinken luontoalue



Tammionkalliot, Tammiobergen	luontoalue
31 LUHTAANMÄKI	
Syväojanmetsä, Syväojaskogen	luonnonsuojelualue
32 RIIPILÄ	
Kistolannotko, Kistoladälden	luonnonsuojelualue
Rajakoskenranta, Rajakoskistranden	luontoalue
Yli-Kistolän mäki, Övre Kistola backa	luontoalue
33 SEUTULA	
Königstedtinmetsä, Königstedtsskogen	luonnonsuojelualue
40 YLÄSTÖ	
Smedsinmetsä, Smedsskogen	luonnonsuojelualue
52 VEROMIES	
Aerola	alue
Huberila, Hubers	alue
65 SIMONKYLÄ	
Möskärinmäki, Mösskärrsbacken	mäki
74 HAVUKOSKI	
Rautkallio, Rautberget	asuinalue
Tarhakuja, Fällgränden	katu
Tarhapuisto, Fällparken	virkistysalue
92 OJANKO	
Brandtsinmäet, Brandtsbackarna	luontoalue
Pikkukoulunmäki, Småskolsbacken	luontoalue
96 ITÄ-HAKKILA	
Itä-Hakkilan tie, Östra Haxböle väg	katu
Räätälinkuja, Skräddargränden	katu

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti kartalla tai ajantasa-
asemakaavassa.

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on
kuultava. Kuuleminen ei ole tarpeen, jos osoite ei muutu tai korjataan kirjoitusvirhe.
Muutokset eivät vaikuta nykyisiin osoitteisiin käännösvirheen korjaamista lukuun ottamatta.
Käännösvirheen korjaaminen ei ole mielipidekysymys, joten siitä ei ole tarpeen järjestää kuulemista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun § 2 kohdan 19 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta
päättää maankäyttö- ja rakennuslain 55 § 4 momentissa säädetyistä kadun ja muun yleisen alueen nimen
sekä kaupunginosan ja korttelien numeroiden muuttamisesta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Selitysliite 9.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, 050 032 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 22 Keimola, 23 Kivistö, 24 Lapinkylä, 26 Petikko, 30 Vestra, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 40 Ylästö, 52 Veromies, 65 Simonkylä, 74 Havukoski, 92 Ojanko, 96 Itä-Hakkila / TLA

Kaupunginosa 12 Hämeenkylä

Yhteismaannotko, Allmänningsdälden

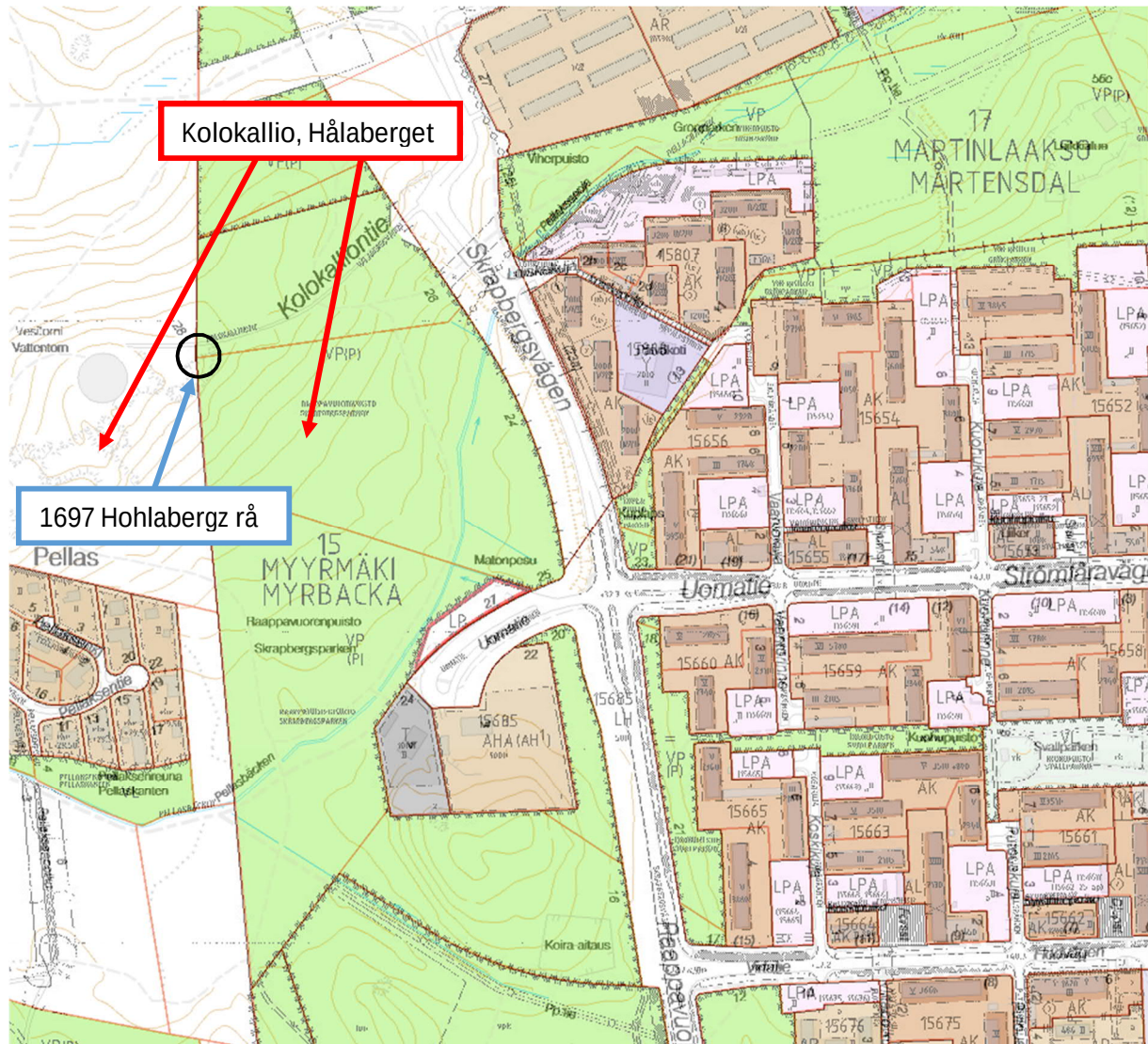
Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue. Osa Yhteismaan virkistysaluetta, sijaitsee Ainontie 42:n kohdalla. (Nr 4.11.2019)



Kaupunginosa 15 Myyrmäki

Kolokallio, Hålaberget

Nykyinen puisto ja uuden yleiskaavan luonnonsuojelualue. Hämeenkyln, Kaarelan ja Martinkylän rajamerkki on 1697 Hohlabergz rå, 1699 Hålabergs Råå jne., 1968 Raappavuorenpuisto, Skrapbergsparken, mutta Raappavuoret (1968), Skrapbergen (1933), joissa on raappeita, sijaitsevat pohjoisempänä. Kalliolle menee Kolokalliontie, Hålabergsvägen (2012). Kalliossa on koloja. (Nr 19.8.2019; Nr 4.11.2019)



Kaupunginosa 16 Kaivoksela

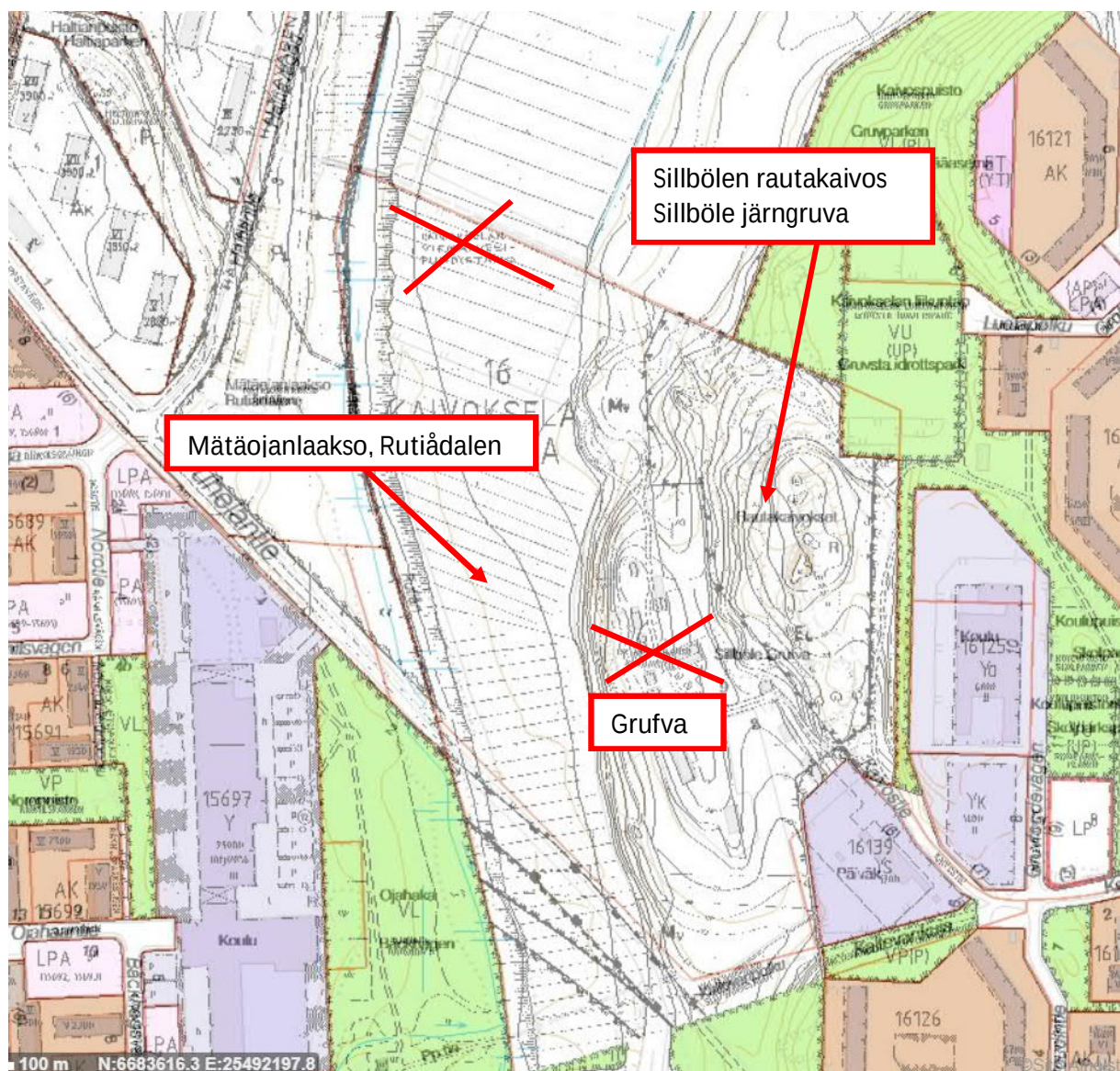
Alueella on voimassa 1960-luvun rakennuskaava, josta on tullut asemakaava 1.1.2000.

Mätäoanlaakso, Rutiådalen, nimen siirto asemakaavassa oikeaan paikkaan.

Sillbölen rautakaivos, Sillböle järngruva Voimassa olevan asemakaavan luonnonsuojelualue. Nimi puuttuu asemakaavasta, oikean ja vanhan nimimuodon vakiinnuttaminen.

Grufva, Sillbölesta lohkottu tila. Kiinteistörekisterissä 1926 Sillböle Grufva, kartoissa 1933 alkaen Gruva, joka on Kotimaisten kielten keskuksen suosittelema nykyinen oikeinkirjoitus. Asukkaat käyttävät kuitenkin virallista vanhaa rekisterinimeä Grufa. Vastaava kuin Westerkullan kartano.

Kaivoksen viemäriesipuhdistamo (savon murretta) on poistunut ja poistetaan asemakaavasta. (Nr 25.2.2019)



Kaupunginosa 22 Keimola

Latukinmetsä, Latuuskogen

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue. Viereisellä tilalla on ollut Latukin torppa. 1769 Latuktkärr, 1842 Latukt marken, 1870 Лату́к (Latuk), 1910 Latuck torp siinä missä nyt on golfradan klubirakennus, ... 1963 latuk, Linnan torppa, jota ei enää ollut; metsää länsipuolella sanottiin latukskuugen. Vanha suomalaisnimi on muuttunut ruotsalaisten käytössä. Nimen etymologia on tuntematon. (Nr 4.11.2019)



Kaupunginosa 23 Kivistö

Tapolanpolku, Tapolastigen

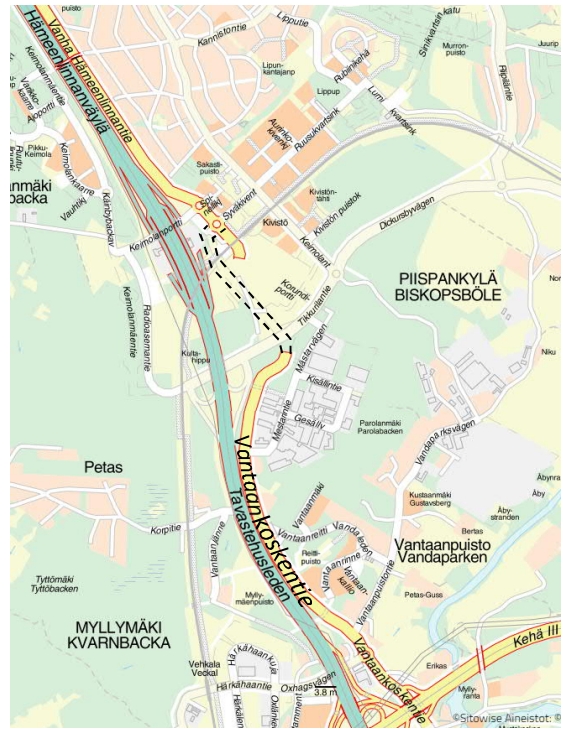
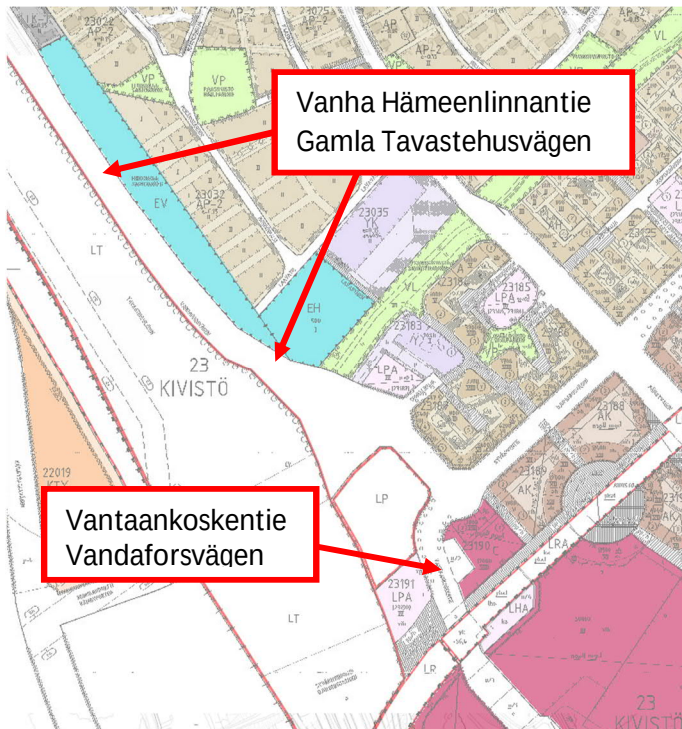
Jalankulku-pyöräilytie, menee Keimolantieltä Tapolaan. (Nr 25.2.2019)



Kaupunginosa 23 Keimola

Vanha Hämeenlinnantie, Gamla Tavastehusvägen

Nimi on Syväkiventien kiertoliittymästä pohjoiseen asemakaavassa Vantaankoskentie / Vandaforsvägen (2012), mutta käytössä on yhä vanha nimi Vanha Hämeenlinnantie / Gamla Tavastehusvägen (1988). Olisi selvempää lopettaa Vantaankoskentie Kivistön keskustan kiertoliittymään, jossa tie kääntyy, ja jatkaa siitä eteenpäin Vanhana Hämeenlinnantienä. Siis Kivistön keskustasta pohjoiseen Vanha Hämeenlinnantie, etelään Vantaankoskentie. (Nr 4.11.2019)



Kaupunginosa 24 Lapinkylä

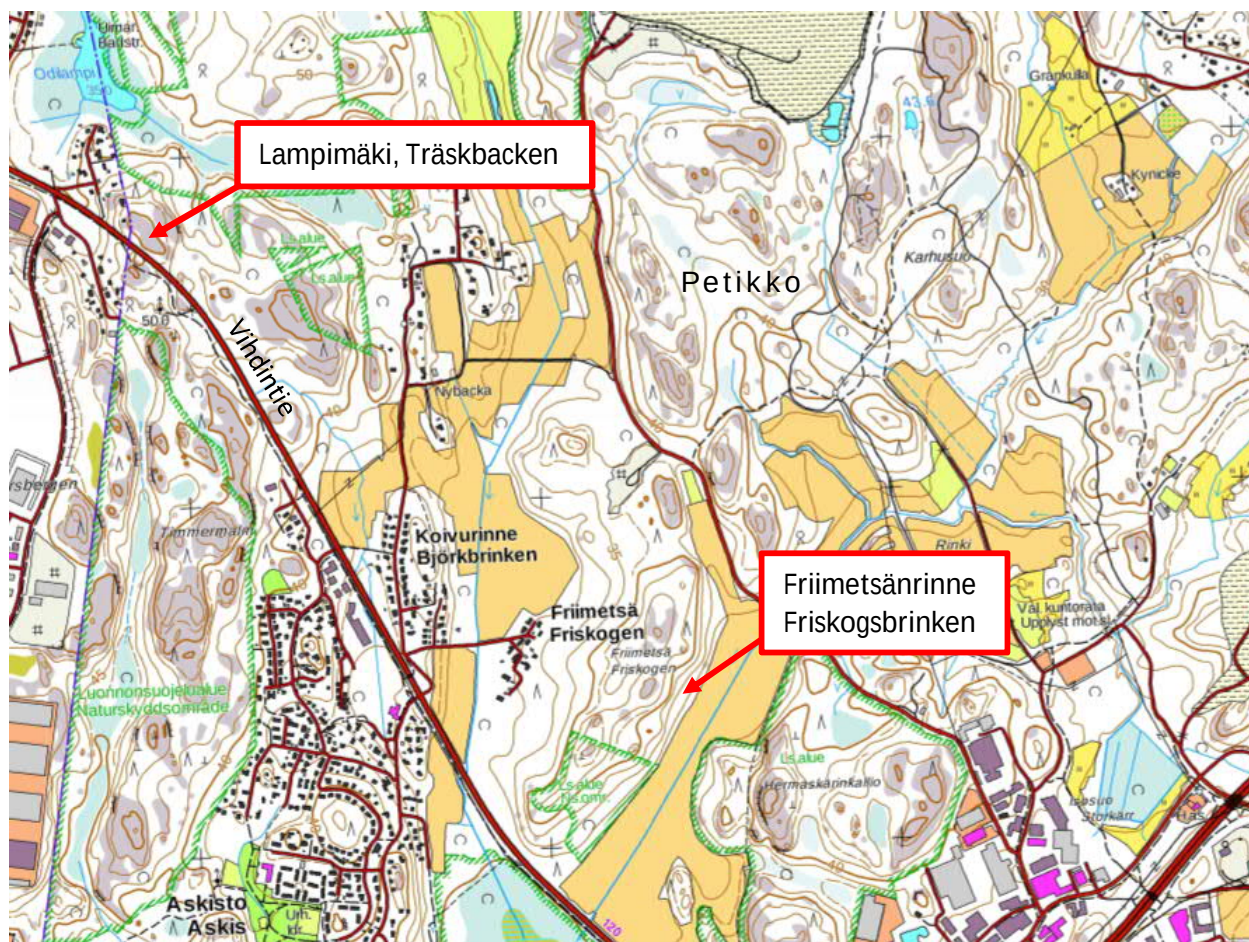
Lapinmetsä, Lappskogen

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue Lapinniityn pohjoispuolella. Lapinniitty jää siirtolapuutarhan nimeksi. Labbölle on ollut suomalaistalo ruotsalaisen Biskopsbölen vieressä. Lappi-nimiä on ympäri Suomea. Sami Suvirannan mukaan ne tarkoittanevat syrjäisiä paikkoja. (Nr 4.11.2019)



Uuden yleiskaavan luonnonsuojelualue, Friimetsän etelärinnettä. Kartassa Friimetsä / Friskogen (1913 Friskogen) on tuleva yleiskaavan asuntoalue. (Nr 19.8.2019)

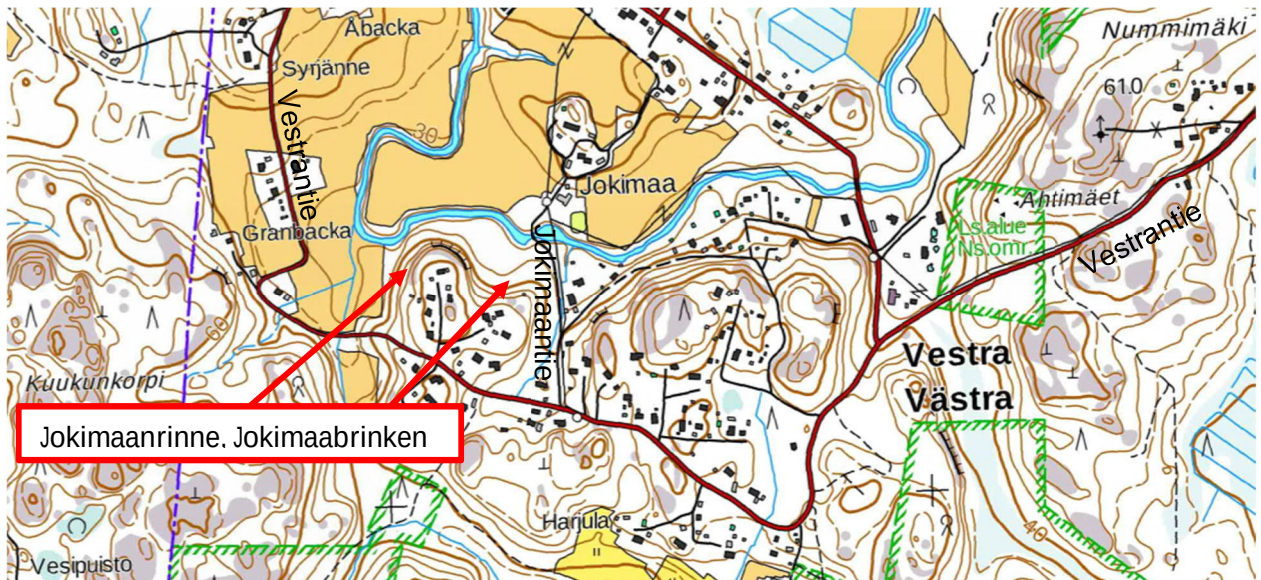
Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue, kalliainen metsämäki. Vieressä on Vantaan Hämeenkylässä ja Espoon Vanhankartanon rajamerkki, 1740 Träskisbacka rå, 1749 Träskbacka rå, Träskbacka jne. Nimi viittaa läheiseen Odilampeen (1750 Oderlambi, 'Karhulampi'). (Nr 4.11.2019)



Kaupunginosa 30 Vestra

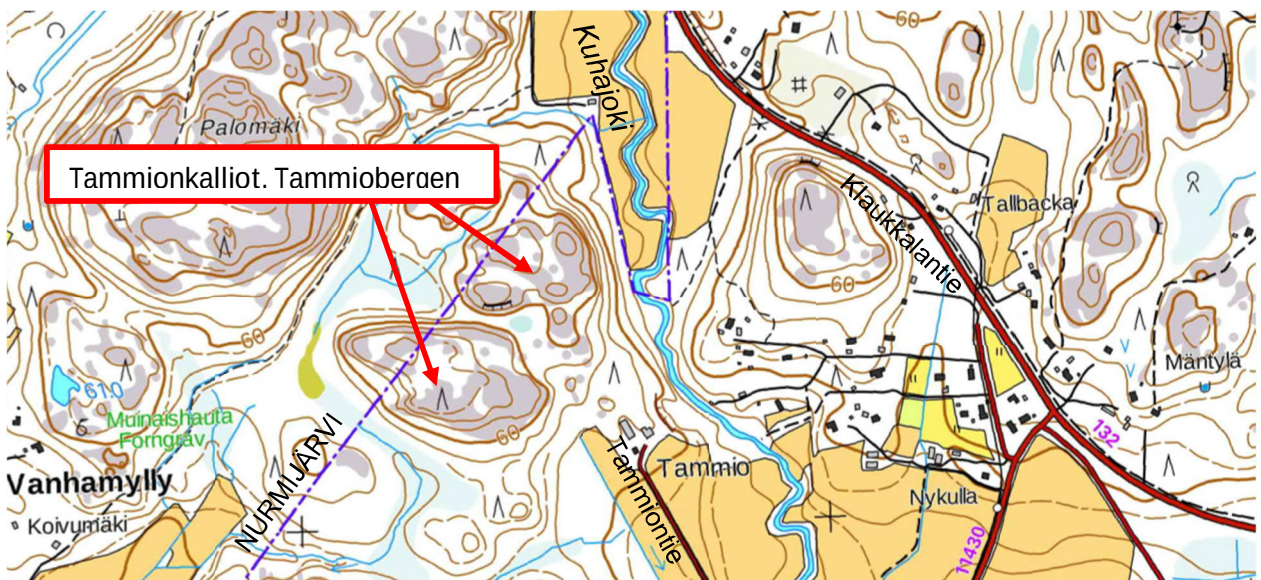
Jokimaanrinne, Jokimaabrinken

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue Lepsämäjoen eteläpuolella, Jokimaantien länsipuolella. Vanhasta torpan (1870), lohkotilan (1910) ja asutuksen (1951) nimestä Jokimaa. Alue on jyrkkää rinnettä. (Nr 4.11.2019)



Tammionkalliot, Tammiobergen

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue, kallioita. Tammio on Juholasta 1951 lohkottu tila. Nimen etymologia on tuntematon. (Nr 4.11.2019)



Kaupunginosa 31 Luhtaanmäki

Syväojanmetsä, Syväojaskogen

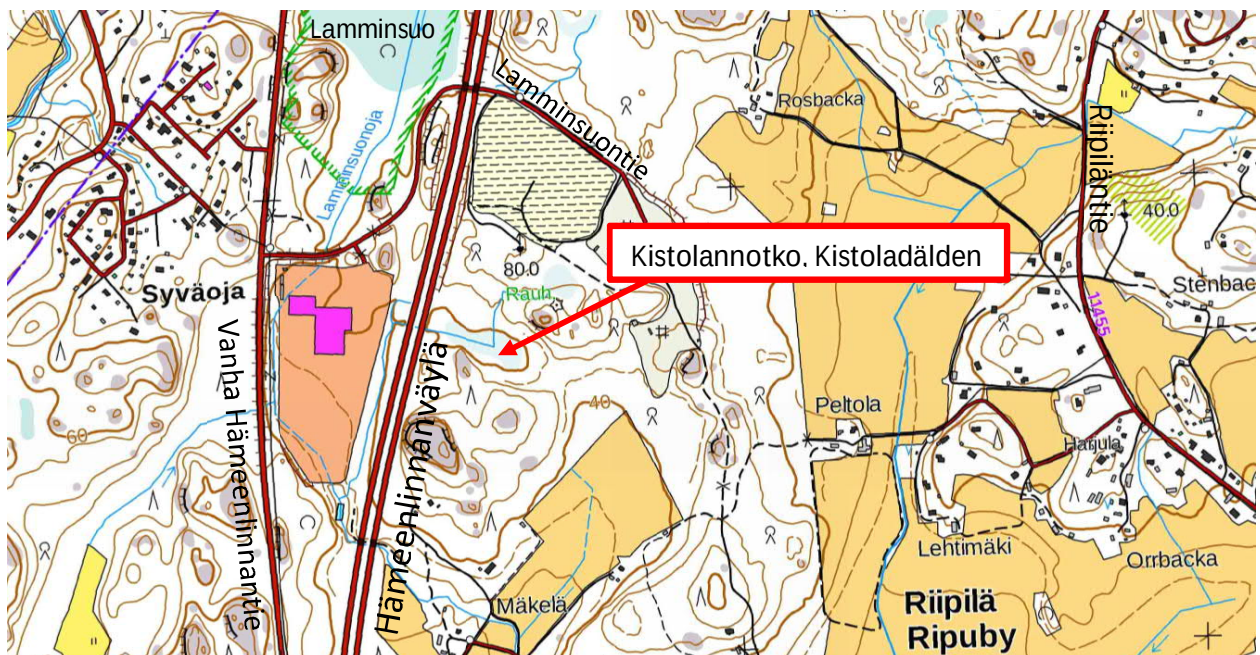
Uuden yleiskaavan luonnonsuojelualue. Vieressä on Syväoan asutus. (Nr 19.8.2019)



Kaupunginosa 32 Riipilä

Kistolannotko, Kistoladäliden

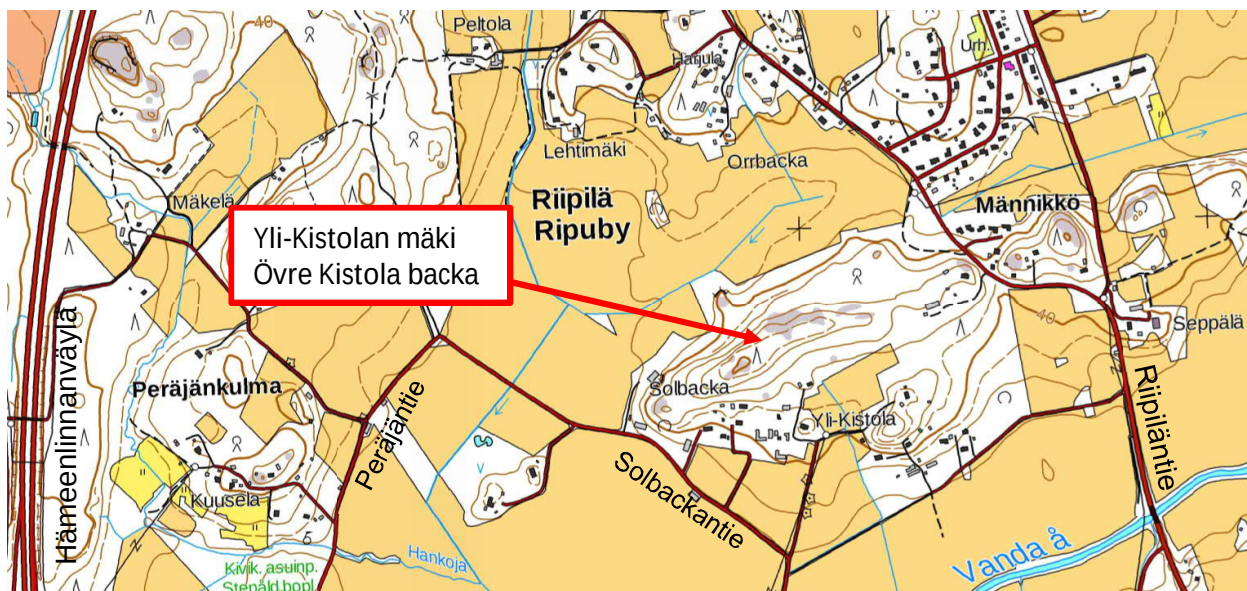
Uuden yleiskaavan luonnonsuojelualue. Lamminsuon kaakkoispuolen metsä Hämeenlinnankäylän itäpuolella. Tilan ja kantatalon nimestä. (Nr 19.8.2019)



Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue. Rajakoski on kosken (1749 Rajakåski, Rajacoski) ja asutuksen nimi. (Nr 4.11.2019)



Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue. Talon nimestä Övre Kistola, jota sanotaan Yli-Kistola.
(Nr 4.11.2019)



Kaupunginosa 33 Seutula

Königstedtinmetsä, Königstedtsskogen

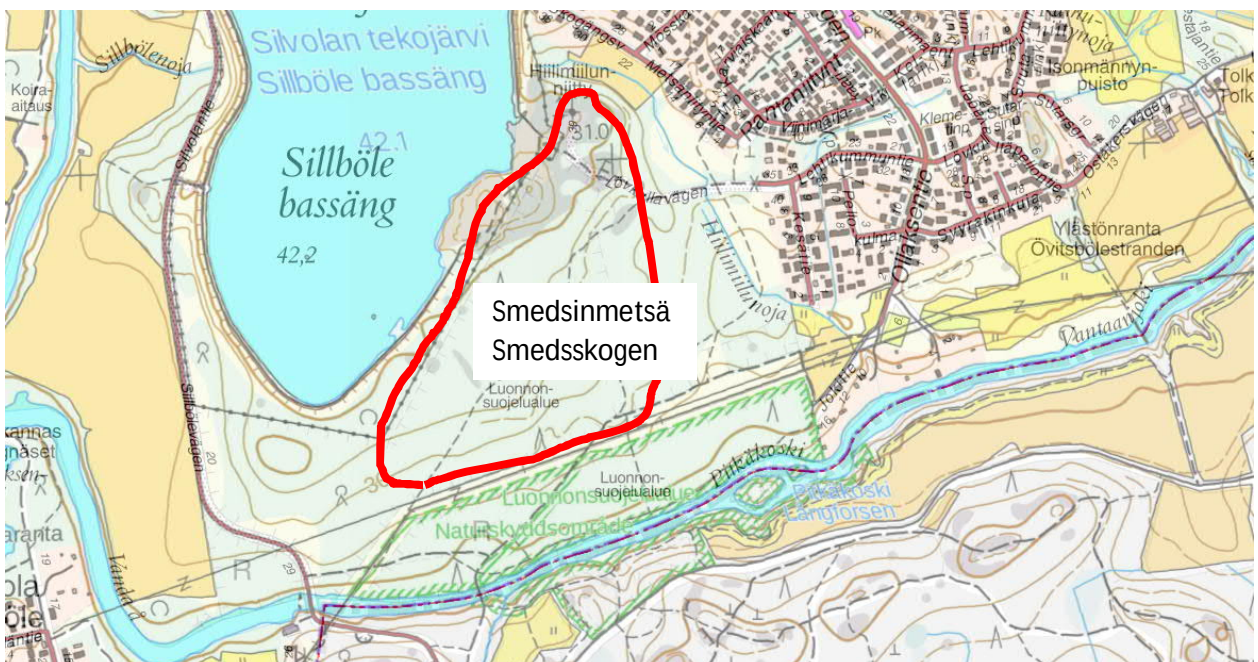
Uuden yleiskaavan luonnonsuojelualue Königstedtin kartanon päärakennuksen länsipuolella, Solbackantien eteläpuolella. (Nr 19.8.2019)



Kaupunginosa 40 Ylästö

Smedsinmetsä, Smedsskogen

Metsä ja luonnonsuojelualue Pitkäkosken luonnonsuojelualueen ja Silvolan tekoaltaan välissä. 1913 Vesterskogen (metsä ja haka), 1963 vesstärskuugin, kylän läntinen metsä, vesstärskuugsbärrgi, kallio, 1983 Länsimetsä, Västerskogen, 1983 – 2003 Länsimetsänkuja, Västerskogsgränden, mutta Espoossa on katu Länsimetsä, Västerskogen ja Sipoossa on kylä Västerskog, 2017 Silvolanmetsä, Sillböleskogen, mutta sijaitsee pääosin Ylästössä entisellä Smedsin maalla. (Nr 19.8.2019)



Kaupunginosa 52 Veromies

Aerola

Tikkurilantien, Lentoasemantien, Ilmakehän ja Tuusulanväylän rajaama alue.

Osa-alue Tikkurilantien ja Ilmakehän välissä. 1958 Aerola (rivitalot 1953-55), mutta myös laajempi asuntoalue (Nr 20.1.2014). Mikko Sandströmin aluenimiehdotus 2018. (Nr 4.11.2019)

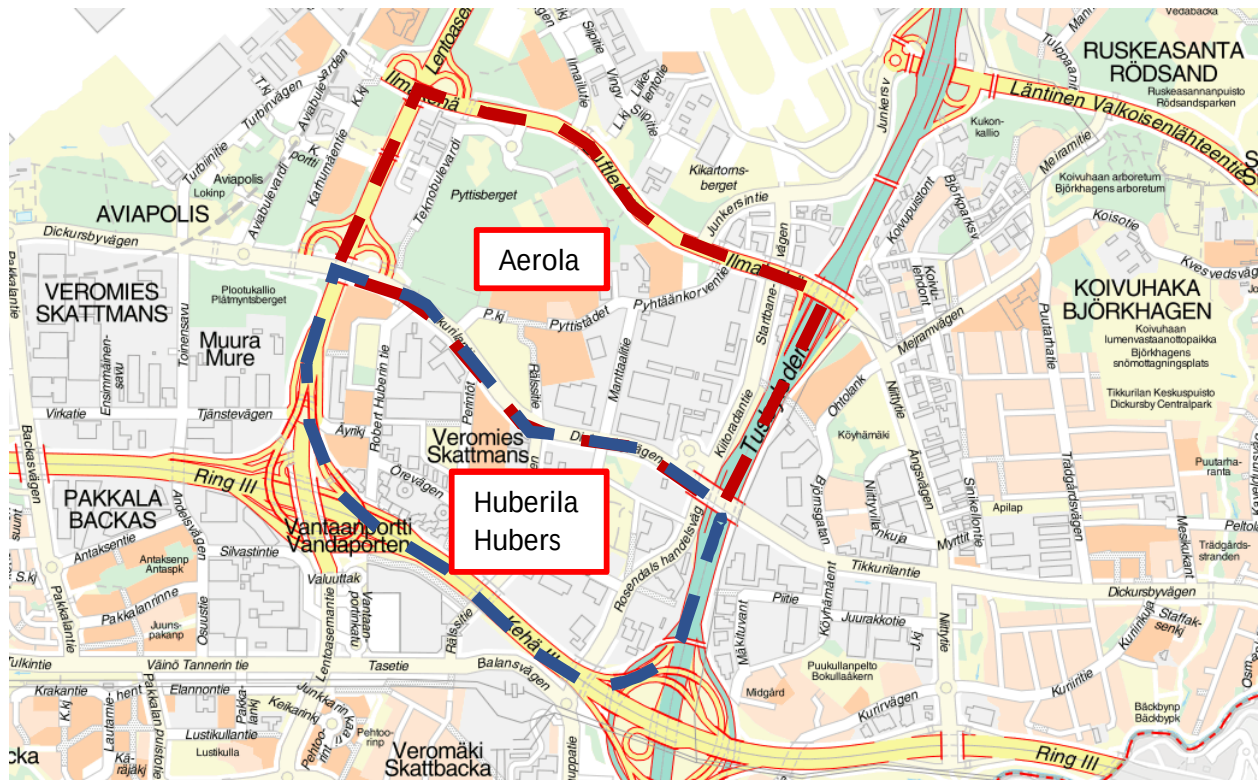
Huberila, Hubers

Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Lentoasemantien rajaama alue. Nyt sekä kaupunginosan että osa-alueen nimenä on Veromies, Skattmans. (Nr 4.11.2019)

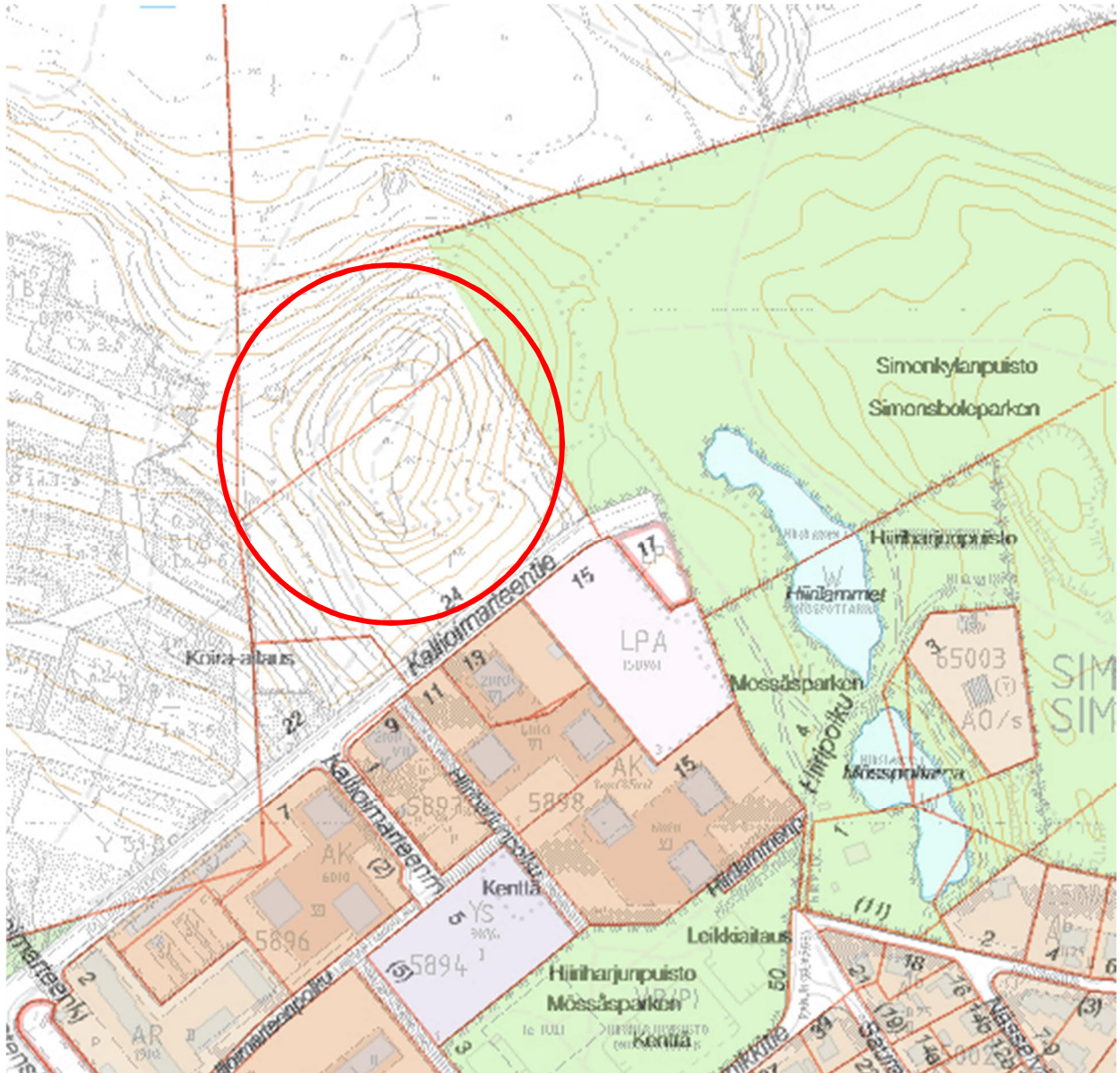
Robert Huber (1844-1905) oli sveitsiläinen insinööri, kotoisin Baselista. Hän sai Neptun-yhtiön haltuunsa 1880 ja perusti Helsingin Vesijohtokonttorin. Hän ja hänen vaimonsa Emma olivat Ali-Räckhalsin vuokraajina 1900-luvun alussa ja hän omisti 1900-luvun vaihteessa Hakkilan Sandkullan (nyt Jokiniemeä). Hänellä oli Helsingissä vesijohtoliike ja Huberin talo (1891-1960, Mannerheimintie 14). Robert Huber oli myös Helsingin kaupunginvaltuutettu ja sai lisättyä rakennusjärjestykseen sisä vessat. Helsingissä Huber esiintyy appellatiivina tarkoittaen vesijohtoja. – Huber-henkilönnimi johtuu pyhimysnimestä Hubertus, se edelleen muinaissaksasta (hugi 'järki' + bert 'loistava').

Oy Huber Ab (1879 Aktiebolaget Rob. Huber) osti maata 1962 Veromiehenkylästä ja 1966 valmistuivat keskusvarasto (Huber-hallit), konepaja ja konttori. 1993 Oy Huber Ab:n tukkuryhmä siirtyi Onninen Oy:lle. 1995 YIT-Yhtymä osti Huber-konsernin. 2001 YIT Huberista tuli YIT Installaatiot Oy. Huber-yritysnimen omistaa nykyisin Caveriona Suomi Oyj, jonka toimitusjohtaja Ville Tamminen puolsi nimiehdotusta 1.11.2019. (Nr 4.11.2019)

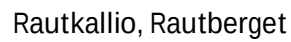
Aluenimet tarvitaan viitoitussuunnitelmaan.



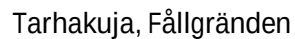
Täyttömäki Kallioimarteentien päässä. Valtuustoaloitteessa 18.6.2018 § 19 Möskärin mäki. 2019 valmistuivat Möskärinportaat. Vanhasta nimestä 1767 Mösskär (suo), ... 1971 Möskäri, Mösskär (suo, lohkotila ja asuntoalue). Mösskär-nimien on luultu viittaavan hiiriin, mutta ruotsin möss on murteellinen muoto sanasta missne, suovehka. Suovehkaa (mösin, mösinröttäna) syötettiin sioille ja sen juurta käytettiin leivän jatkeena nälkävuosina vielä 1800-luvulla. (Nr 4.11.2019)



Asuinalue on nyt Rautkallio, Rautberg (1972). Oikea ruotsalainen nimimuoto kuten puiston nimessä.
(Nr 25.2.2019)



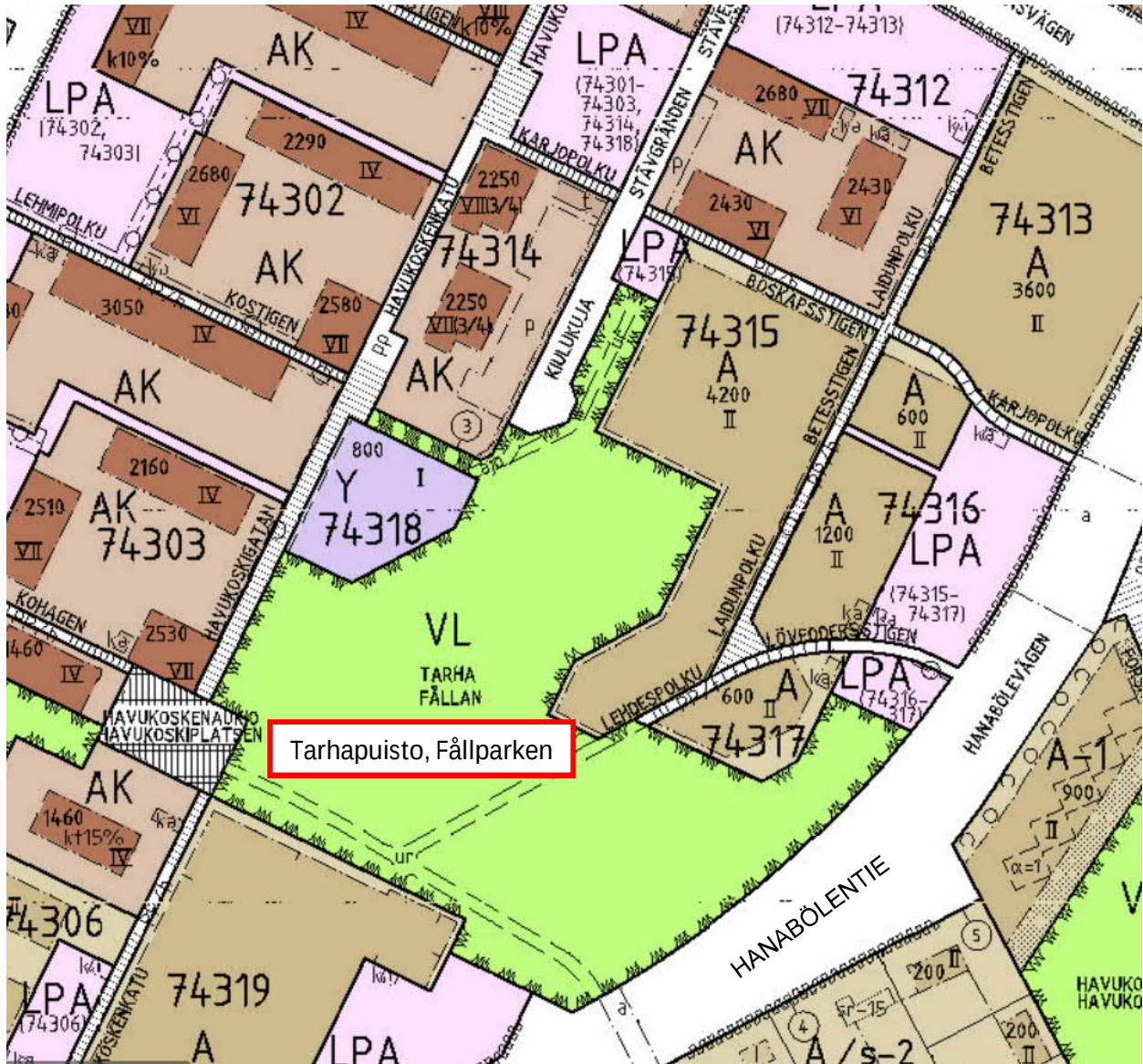
Nyt Tarhakuja, Gårdsgränden (1983). Oikea käännös on Fallgränden, kuten Tarhapiisto, Fållparken. Samalla poistuu päällekkäinen ruotsalainen nimi (Espoo, Helsinki). Oikean käännöksen kyseessä ollen kuuleminen ei ole tarpeen. (Nr 25.2.2019)



Kaupunginosa 74 Havukoski

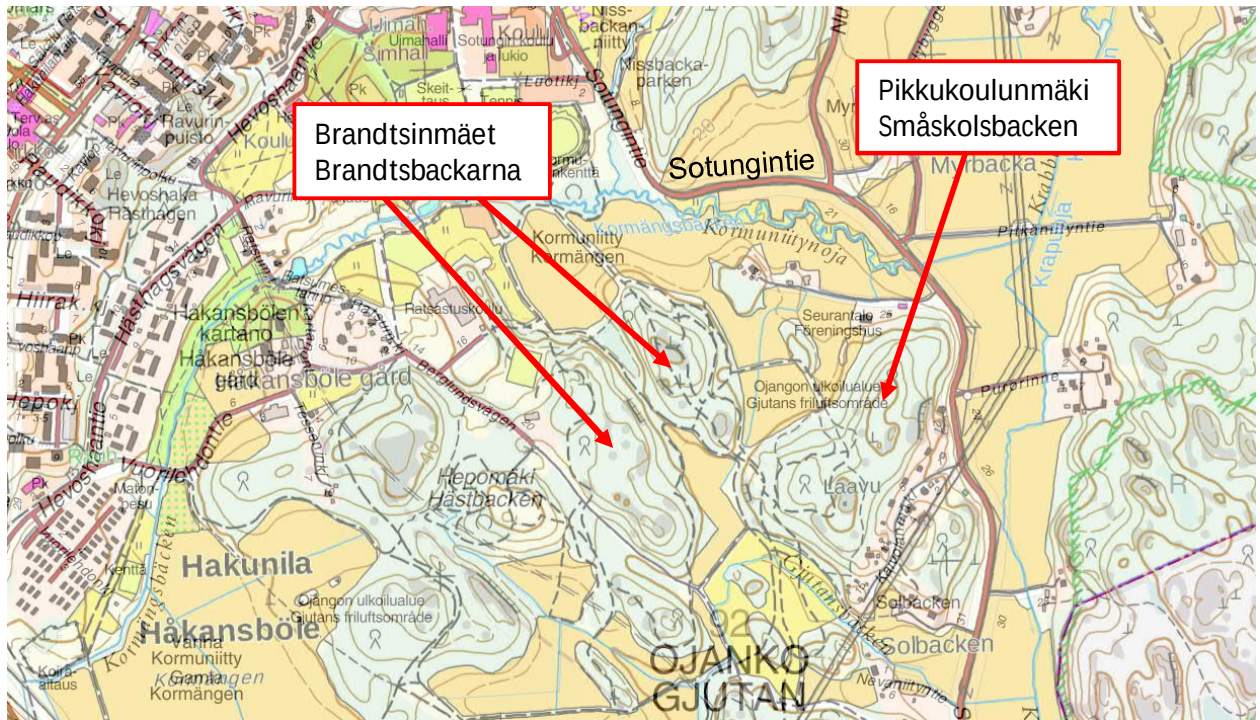
Tarhapiisto, Fållparken

Virkistysalue on virallisesti Tarha, Fållan (1972), mutta yleisessä käytössä Tarhapiisto, koska yksiosaista nimeä joudutaan selittämään. (Nr 25.2.2019)



Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue, kaksi mäkeä, ovat kuuluneet Håkansbölen kylän Brandtsin tilaan, sijaitsevat lähellä Håkansbölen alkuperäistä kyläpaikkaa. Kantatalo on 1702 Brantz, 1760 Brandts. Nimi on vaikea, mutta ei tule osoitekäyttöön. (Nr 4.11.2019)

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue. Vieressä on Sottungsby småskola (1905), nyt Luontokoulu.
(Nr 4.11.2019)

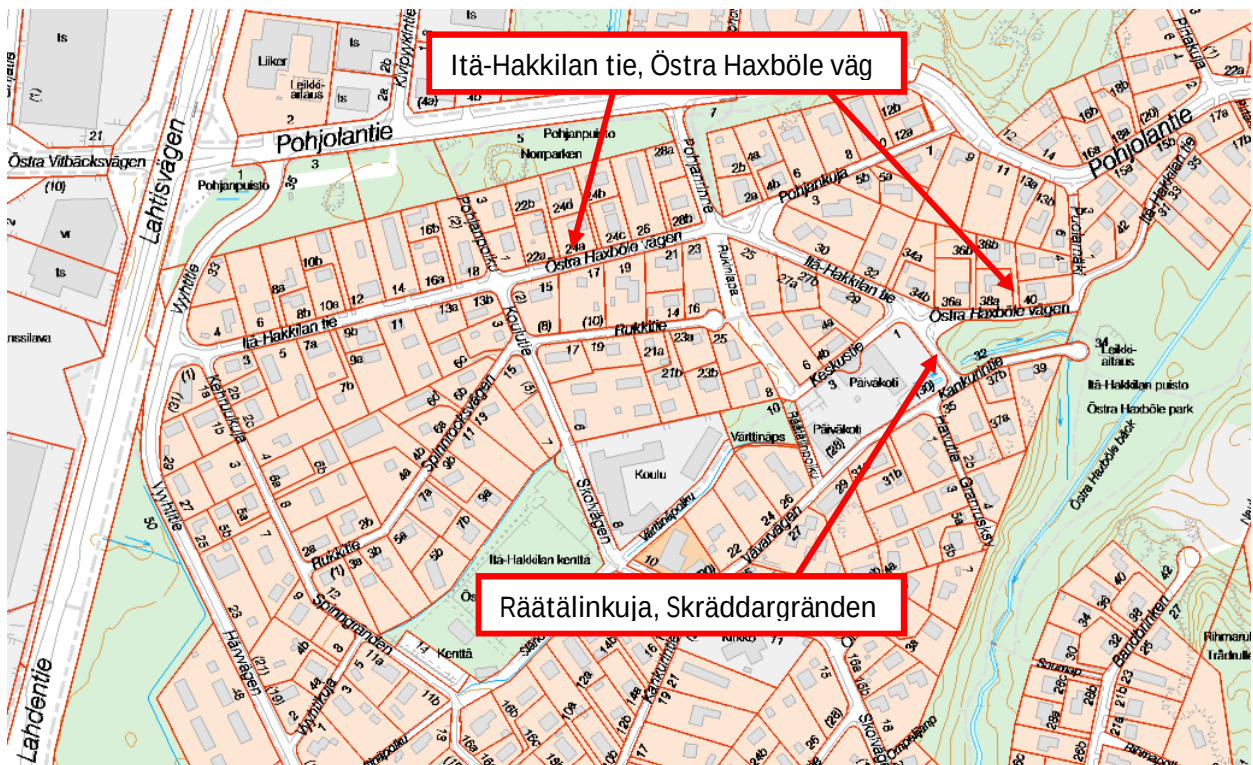


Kaupunginosa 96 Itä-Hakkila

Itä-Hakkilan tie, Östra Haxböle väg
Räätälinkuja, Skraddargränden

Nyt Itä-Hakkilan tie (1951) / Östra Haxböle vägen (1976), jolla on kolmas haara etelään. Tämä on aiheuttanut haittaa pelastukselle ja takseille. Katu johtaa Kankurintielle, jossa katunumerointi näennäisesti jatkuu. Lännempänä on Räätälinpolku, Skraddarstigen. Räätälinkujalla ei ole osoitteita.

Samalla muutetaan Östra Haxböle vägen oikeinkirjoituksen mukaisesti Östra Haxböle väg.
(Nr 10.6.2019)





17 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto / AK

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK

Merkitään tiedoksi, että Kivistön hypermarketkeskuksen esisopimus on voimassa esisopimuskauden loppuun asti eli 24.5.2020 asti.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj ovat lähettäneet 28.5.2019 kirjeen, jossa yhtiöt vaativat esisopimuksen voimassaolon siirtämistä 24.5.2020 asti. Syynä tähän yhtiöt ovat ilmoittaneet sen, että ne eivät ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta esisopimuksen mukaisia vahvistuksia kauppakeskuksen I-vaiheen liiketilojen vuokrausasteesta. Yhtiöt eivät ole saaneet myöskään vahvistettua tietoa hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta. Tämän takia yhtiöt ovat ilmoittaneet, että ne eivät ole itsekään kyenneet antamaan esisopimuksen mukaista vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16000 k-m2:n hypermarketteja.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj toteavat lisäksi, että koska em. esisopimuksessa sovitut, lopullisen kiinteistökaupan edellytykset eivät ole ainakaan toistaiseksi täyttyneet, niin yhtiöiden puolella on tahtotila neuvotella ja sopia esisopimuksen ehtoihin tarpeellisista muutoksista, jotka edesauttaisivat Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttamista. Yhtiöt ovat halukkaita jatkamaan neuvotteluja kaupungin ja muiden osallisten kanssa vaihtoehtoisesta ratkaisumalleista, jotka koskevat mm. hankkeen vaihteistusta ja laajuutta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 tulivat voimaan 24.8.2016. Yhtiöiden tuli tehdä vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta investointipäätökset, muuten esisopimus lakkaisi olemasta voimassa. Tämän lisäksi rakennusliikkeiden (NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy) ja kauppiaiden tuli antaa keskinäiset vahvistukset vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta eli 24.8.2017 mennessä. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa on ollut mahdollista siirtää Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuusliike Elannon niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, mutta kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti, ja 17.12.2018 edelleen puolella vuodella 30.6.2019 asti. Takarajan siirto on periaatteessa perustunut esisopimuksen mukaisesti yhtiöiden yksipuoliseen ilmoitukseen. Yksi vuosi ja 33 kuukautta tämän jälkeen täyttyy 24.5.2020, jolloin esisopimusehtojen mukaisesti esisopimus lakkaa olemasta kokonaan voimassa. Nyt yhtiöt ovat ilmoittaneet takarajan siirtämisestä aina esisopimuskauden loppuun asti.

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kumpikaan osapuoli ei esitä esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan lukuunottamatta etumaksun palautusta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa eli yhteensä 377 423,60 euroa.

Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n Kivistön hypermarketkeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 22) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 29, 30.11.2015 § 23, 12.6.2017 § 23 ja 17.12.2018 § 32).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 17



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki merkitsee tiedoksi Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n 28.5.2019 lähettämän kirjeen.
- b) merkitään tiedoksi, että esisopimukset ovat voimassa 24.5.2020 asti,
- c) merkitään tiedoksi, että mikäli Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj eivät 24.5.2020 mennessä täytä esisopimuksen ehtoja, niin esisopimukset lakkaavat olemasta voimassa ja kaupunki palauttaa Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Kesko Oyj:lle yhteensä 377 423,60 euroa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n kirje 28.5.2019
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n kanssa
- Kaupunginhallituksen päätös 17.12.2018, jolloin edellisen kerran käsiteltiin esisopimusten jatkamista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

Vantaan kaupungille

ASIA: KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

viite: esisopimus kiinteistöjen kaupasta 4.12.2015

Vantaan kaupunki myyjänä ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy - joka sittemmin on sulautunut Kesko Oyj:hin - ostajina ovat 4.12.2015 solmineet kiinteistökaupan esisopimuksen koskien 18 743 m² suuruista määräalaa määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m² suuruista määräalaa määräalasta 92-409-3-131-M501.

Edellä mainitussa esisopimuksessa on sen voimaantulon ja lakkaamisen (esisopimuksen kohta III.3) osalta sovittu, että:

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m² hypermarketteja ja*
- 2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:*
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai*
 - b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja*
 - c. joka tapauksessa vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa,*
- 3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella.*

Esisopimuksessa tarkoitettu asemakaava ja asemakaavan muutos tuli voimaan 24.8.2016, joten esisopimuksessa sovittu alkuperäinen määräaika oli voimassa 24.8.2017 saakka. Vantaan kaupunginhallitus on 12.6.2017 ja 17.12.2018 käsitellyt lopullisen kaupan solmimisen takarajaa; viimeksi mainittu kaupungin päätös on formuloitu siten, että takarajan siirto on vahvistettu enintään 30.6.2019 saakka.

Kun emme tähän päivään mennessä ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta edellä siteeratuissa kohdissa 2) ja 3) tarkoitettuja vahvistuksia, emmekä tästä syystä ole itsekään kysyneet antamaan kohdassa 1) tarkoitettua vahvistusta, vaadimme lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäväksi em. esisopimuksen ehdon mukaisesti 33 kuukaudella eli enintään 24.5.2020 saakka.

Kun em. esisopimuksessa sovitut, lopullisen kiinteistökaupan edellytykset eivät ole ainakaan toistaiseksi täyttyneet, on puolellamme myös tahtotila neuvotella ja sopia esisopimuksen ehtoihin tarpeellisista muutoksista, jotka edesauttaisivat Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttamista. Hankkeen vaiheistuksesta, laajuuksista ym. seikoista on jo keskusteltu kaupungin johdolla kokoontuvassa Kivistön johtoryhmässä ja olemme halukkaita jatkamaan

neuvotteluja vaihtoehtoisista ratkaisumalleista kaupungin ja muiden osallisten kanssa, Kivistön kaupunkikeskushankkeen käynnistymisen varmistamiseksi ja hankeaikataulun nopeuttamiseksi.

Helsingissä, 28.5.2019

Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

KESKO OYJ

Jyrki Karjalainen

Juha Eronen

Jukka Anttila

Markku Jantunen

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti / ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja / **Ruokakesko Oy** (jäljempänä Kesko) ja **Helsingin Osuuskauppa Elanto** (jäljempänä Hoke) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. Kesko ja Hoke ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat**.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 antaa Keskolle ja Hokelle 31.12.2012 saakka voimassa olleen suunnitteluvaramuksen kaupan suuryksiköiden toteuttamiseksi Kivistön kaupunkikeskukseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa 31.5.2007 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tarkennuksista, joilla täsmennettiin mm. kaupan suuryksiköiden tontinluovutusehtoja. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 jatkaa Keskon ja Hoken yhteistä kaupan suuryksiköiden suunnitteluvaramusta ehdollisena 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvaramuksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Kesko ja Hoke ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä kaupakeskuksen toteuttajiksi 15.4.2013 valittujen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Keskon ja Hoken kaupan suuryksiköiden II-rakennusvaiheen laajennusalue yhteensä 10 000 k-m² on korttelissa 23196 (ohjeellinen tontti nro 9). Laajennus on mahdollista sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti laajennusalueutta koskevan suunnitteluvaramuksen. Varausaluetta on mahdollista käyttää varausaikana pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kaupakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarket-keskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kaupakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kaupakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- sekä II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostaja näin ilmoittaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (y-tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	Ruokakesko Oy (y-tunnus 1636677-9) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)
Kaupan kohde:	Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat: Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti – noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja – noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501 Määräalat yhdessä jäljempänä "Kaupan kohde". Kaupan kohde on esitetty liitteessä 2.

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla, Kaupungilta tällä kauppakirjalla sekä Axel ja Greta Sandellin kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista. Korttelin 23196 tontti nro 8 on jäljempänä "Tontti".

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskustoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen pinta-ala on vähintään 18 000 k-m².

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että kauppahintaa tarkistetaan määrällä, joka vastaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulopäivänä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun ja kaupantekohetkellä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun muutosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) erässä seuraavasti:

- 1) Kauppahinnan ensimmäinen erä (etumaksu) seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa todetaan maksetuksi 4.12..2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.
- 2) Kauppahinnan toinen erä eli kolmemiljoonaa seitsemänsataaseitsemänkymmentäneljätuhatta kaksisataakolmekymmentäkuusi (3 774 236) euroa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan kolmannen erän – sekä em. indeksiehdon mukaisen kauppahinnan mahdollisen tarkistuserän – maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kauppahinnan kolmas erä kolmemiljoonaa yhdeksäntoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäkahdeksan ja 80/100 (3 019 388,80) euroa – sekä em. tavoin elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti määräytyvä kauppahinnan mahdollinen tarkistuserä – maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.5.2024. Kauppahinnan kolmannelle tarkistuserälle – maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan kauppahinnan kolmannen erän maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Hypermarket-keskuksen IA-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 18 000 k-m² ja jossa vähintään 16 000 k-m² on käytetty kahteen hypermarkettiin valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä,

- a) kun Vantaankoskentien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016. Muutoin kunnallistekniikan puolesta ei ole estettä rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, kun kaava on tullut voimaan, ja
- b) kun Ostajat ovat saaneet Tontin omistukseensa kokonaisuudessaan.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Edellä tässä kohdassa sanotulla kaupan kohteen luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "Ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä kaksi (2) miljoonaa euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 7 Kauppakeskuksen I-vaiheeseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata yhtä aikaa. Näin ollen NCC:lle ja Skanskalle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Ostajien pyynnön/pyyntöjen tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

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

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasunnittelun yhteydessä.
12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden

yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

- 13.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käytämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 14.** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
- 15.** Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 17.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 18. Kiinnitykset** Kaupunki luovuttaa Kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

19.2 Tontin ja tontin 7 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 7 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutosten mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä

- hypermarketkeskuksen Tontin toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Kauppakeskuksen tontin nro 7 kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteudet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen tontin nro 7 Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen Tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti hypermarketkeskuksen Tontti saa käyttää em. huoltoyhteyttä kauppakeskuksen tontin 7 osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä Tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Tontin ja Kaupungin väliset rasitteet

Tontin eteläreunassa oleva vesihuollolle varattu, asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen merkitty alue tulee Tontille rasitteeksi. Sille tulee olla pääsy korjauksia ja saneerauksia varten kaikissa tilanteissa.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Hypermarketkeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteudet Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tikkurilantie ja sen kiertoliittymät sekä pääasiassa Tonttia palvelevat katuyhteudet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Hypermarketkeskuksen IA-vaihe vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2

Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

- 20.3** Kellaripysäköintien luiskat tukimuureineen jäävät Tontin omistukseen kaikilta osin myös katualueella. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslu-pahakemuksessa.
- 20.4** Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit-tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie-märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo-jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.
- 20.5** Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve-sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele-vat suoraan HSY Veden kanssa.
- 20.6** Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta-vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan-nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 20.7** Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu-kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu-levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä-reihin.
- 20.8** Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk-siköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve-det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni-tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- 20.9** Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne-tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvit-taessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10** Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjois-puolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1** Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan raken-tamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se ra-kentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2** Kaupunki on valmis aloittamaan em. väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoite-taan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

- 21.3** Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun kaava on tullut voimaan ja sopimukset, suunnitelmat sekä tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4** Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät ka-
tu-, silta-, linja-autotermiinali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

- 22.1** Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2** Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoisen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisatauhatta (600 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnalisäveroton maksu.
- 22.3** Toisen rakennusvaiheen (Varausalue) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena kaksisatauhatta (200 000) euroa. Tämä korvaus on arvonnalisäveroton maksu. Tämä myöhemmin maksettava korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksu-
hetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. II-vaiheen korvaus maksetaan Varausalueen tonttikaupan yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.

23. Kauppakeskuksen puolelle ehdotetut liityntäpysäköintipaikat

NCC ja Skanska ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi kortteliin 23196 tontille 7 suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki ja Ostajat voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

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

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaavat tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista kumpikin 50 %:n osuudella.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle, yksi Ruokakesko Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100) kauppakirjan ehdon nro 1 mukaisesti.

Kauppahinnasta seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa on maksettu tili-suorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että Kesko ja/tai Hoke ei ole tehnyt kohdassa I b mainittua investointipäätöstä tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) ei ole saatu alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin Kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakaksikymmentäkolme ja 60/100 (377 423,60) euroa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m² hypermarketteja ja
- 2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
 - b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä

mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja

- c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja
- 3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) eivät ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2022.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ruokakesko Oy:lle, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannonle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Ruokakesko Oy:n
puolesta valtakirjalla

Antti Palomäki
aluejohtaja

Helsingin Osuuskauppa Elannon
puolesta valtakirjalla

Jyrki Karjalainen
kiinteistöjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, aluejohtaja Antti Palomäki valtakirjalla Ruokakesko Oy:n puolesta ja kiinteistöjohtaja Jyrki Karjalainen valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

- LIITTEET:**
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuukauppa Elannon kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavia määräaloja: Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti: noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 23.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

VALTAKIRJA

Valtuuttaja Helsingin Osuuskauppa Elanto

Valtuutettu Jyrki Karjalainen

Valtuutus Valtuutamme valtuutetun puolestamme solmimaan kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla Helsingin Osuuskauppa Elanto - yhdessä Ruokakesko Oy:n kanssa - perustettavan yhtiön lukuun sitoutuvat esisopimuksessa todettujen ehtojen täytyttyä ostamaan Vantaan kaupungilta Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Valtuutettu on oikeutettu allekirjoittamaan esisopimuksen ja tekemään muut esisopimuksen solmimisen edellyttämät toimet.

Helsingissä 3.12.2015

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Juha Eronen

Mika Lehmusvuori



VALTAKIRJA

Valtuutamme johtaja Antti Palomäen allekirjoittamaan esisopimuksen, jolla Ruokakesko Oy sitoutuu yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa ostamaan Vantaan kaupungilta perustettavan yhtiön lukuun yhteensä 7.548.472,00 euron kauppahinnalla noin 18743 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2461 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-409-3-131-M501 sen jälkeen, kun asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800, Kivistön Kaupunkikeskus 1, on tullut voimaan.

Helsingissä, joulukuun 3. päivänä 2015

RUOKAKESKO OY

Juhani Rontu

Markku Jantunen

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus ote pöytäkirjasta 17.12.2018

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
Pöytäkirjan kansilehti	2
32 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto	4
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	6



Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

_____._____

nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi _____._____
2. luovutettu asianosaiselle _____._____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy _____._____



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 17.12.2018 klo 14.00–16.16

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Kaukola Ulla	x	Hämäläinen Anu	
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	
Niikko Mika	x (klo 15.00–16.16)	Auvinen Timo	
Norrena Vaula	-	Kuusela Minna	x
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			x (klo 14.00–14.50)
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja			x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.			x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies			x
Vottonen Janina, hallintosihteer			x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.12.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pykälät 7, 19, 24, 25, 26, 29 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.12.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



32 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto

VD/5009/10.00.01.05/2015

HP/GK/AV

Tarkoituksena on myöntää puoli vuotta jatkoaikaa Kivistön hypermarketkeskuksen esisopimukselle.

Viimeisen vuoden aikana Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä toisaalta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat neuvotelleet esisopimuksen mukaisista ehdoista. Kuitenkaan esisopimuksen mukaisia ehtoja kauppiaiden ja rakentajien välillä ei ole toteutunut. Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy eivät ole antaneet NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle vahvistusta kahden hypermarketin toteutuksesta, minkä laajuus olisi yhteensä vähintään 16 000 k-m². Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy eivät ole myöskään saaneet NCC Property Development Oy:ltä ja Skanska Talonrakennus Oy:ltä vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista olisi vuokrattu 50 % ja vähintään 15 000 h-m². Myöskään yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta osapuolet eivät ole antaneet toisilleen vahvistettua tietoa.

Kaupungin osalta edellytyksenä on ollut, että asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet. Lisäksi kaupunki on aloittanut alueen katujen ja uuden kehäradan ylittävän sillan rakentamisen. Pääosiltaan katu-urakat valmistuvat ensi vuoden loppuun mennessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tulivat voimaan 24.8.2016 ja vahvistukset tuli antaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Aikaa nyt on kulunut yli kaksi vuotta. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuusliike Elannon niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy ovat lähettäneet kirjeen, jossa he vaativat lopullisen kiinteiskaupan takarajan siirtämistä 30.6.2019 saakka. Kaupungin tavoitteena on, että kevään 2019 uusitaan esisopimus vastaamaan kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen ja sen jälkeistä vaiheistuksen mukaista tilannetta niin, että hypermarketkeskus voitaisiin rakentaa yhdessä kauppakeskuksen toiseen vaiheen kanssa kuitenkin viimeistään kymmenen vuoden kuluttua.

Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n Kivistön hypermarketkeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 22) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 29, 30.11.2015 § 23 ja 12.6.2017 § 23).

Hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 36 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään siirtää Kivistön hypermarketkeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira, Faysal Abdi ja Mika Niikko poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n kirje 13.11.2018
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n kanssa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi
rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 050 312 1680, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, 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 kaupunginhallituksen 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

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



18 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK

Merkitään tiedoksi, että Kivistön kauppakeskuksen esisopimus on voimassa esisopimuskauden loppuun asti eli 24.5.2020 asti.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 3.6.2019 kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät siirtämään lopullisen kiinteistökaupan takarajaa 30.10.2019 asti. Perusteluina yhtiöt ilmoittavat, että ne ovat käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, että sijoittajan omistuksen osalle kauppakeskustonttia kaupungin vuokramaalle toteutettaisiin vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 9000 m²:n laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuvat paikallispalvelukeskus.

Edelleen yhtiöt ilmoittavat, että sijoitusneuvotteluissa on edetty siten, että esisopimus sijoittajan kanssa on tavoitteena solmia kesäkuun 2019 aikana. Tämän jälkeen on tarkoitus viimeistellä hankkeen käynnistämisen edellyttämät sopimukset, ml. maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa elokuussa 2019. Hankesopimusten solmimisen jälkeen tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioitu rakentamisaika lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien on 18-20 kuukautta.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 28.10.2019 kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät siirtämään lopullisen kiinteistökaupan takarajaa 31.3.2020 asti. Perusteluina yhtiöt ilmoittavat, että ne ovat solmineet aiesopimuksen sijoittajan kanssa kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta siten, että ensimmäisessä vaiheessa kauppakeskuksessa ankkurivuokralaisina olisi vähintään yksi päivittäistavarakauppa sekä kaupungin palveluja.

Edelleen yhtiöt toteavat kirjeessään, että Vantaan kaupungin toiveesta ne ovat yhdessä sijoittajan kanssa neuvotelleet uudelleen HOK Elannon ja Keskon kanssa heidän mahdollisuudesta vuokrata ensivaiheessa sijoittajan omistukseen rakennettavat supermarket-kokoluokan myymälät sen sijaan, että nämä myymälät toteutuisivat erillisinä rakennuksina hypermarketin tontille kauppakeskuksen eteläpuolelle. Kauppakeskus sijoittuu kortteliin 23196 tontille 7 ja hypermarketeille on varattu korttelista 23196 tontti 8.

Näiden nyt kauppiaiden kanssa käytävien lisäneuvotteluiden vuoksi yhtiöt pyytävät Vantaan kaupunkia vielä kertaalleen jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 31.3.2020 saakka, jotta yhtiöt voivat saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimuksen kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 tulivat voimaan 24.8.2016. Yhtiöiden tuli tehdä vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta investointipäätökset, muuten esisopimus lakkaisi olemasta voimassa. Tämän lisäksi rakennusliikkeiden ja kauppiaiden (Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj) tuli antaa keskinäiset vahvistukset vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta eli 24.8.2017 mennessä. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa on ollut mahdollista siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, mutta kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti, ja 17.12.2018 edelleen



puolella vuodella 30.6.2019 asti. Takarajan siirto on periaatteessa perustunut esisopimuksen mukaisesti yhtiöiden yksipuoliseen ilmoitukseen. Yksi vuosi ja 33 kuukautta tämän jälkeen täyttyy 24.5.2020, jolloin esisopimusehtojen mukaisesti esisopimus lakkaa olemasta kokonaan voimassa. Nyt yhtiöt ovat ilmoittaneet takarajan siirtämisestä 31.3.2020 asti. Kaupungilta kannalta on selvintä merkitä tiedoksi, että esisopimus on voimassa 24.5.2020 asti, jotta mahdollista kahden kuukauden lisäaikaesitystä ei tarvitse tuoda enää luottamushenkilökäsittelyyn

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kumpikaan osapuoli ei esitä esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan lukuun ottamatta etumaksun palautusta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa eli yhteensä 666 666,50 euroa.

NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n Kivistön kauppakeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 21) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 28, 30.11.2015 § 22, 12.6.2017 § 22 ja 17.12.2018 § 33).

Kauppakeskuksen toteutuksen viivästymisen takia kaupunki on hakenut väliaikaisia tiloja kirjastolle ja nuorisotiloille. Tilakeskus on vuokraamassa Topaasiaukiolta Kivistön aseman vierestä Icecapital Oy:ltä As Oy Vantaan Topaasikuja 11:sta 151 m²:n ja 109 m²:n liiketilat. Ko. asuinrakennus valmistuu tammikuussa 2020. Tilat ovat vierekkäin ja oviaukon kautta yhdistettävissä. Sekä kirjasto- että nuorisotoimi pitävät tiloja muodoltaan ja sijainniltaan sopivina väliaikaistiloiksi. Vuokra-aika olisi kolme vuotta 1.4.2020-31.3.2023. Tällä tavoin on mahdollista tarjota kivistöläisille eniten kysyttyjä kaupungin palveluita.

Tilojen vuokra- ja ylläpitokulut maksettaisiin Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahastosta. Kukin hallintokunta vastaisi oman toiminnan kaluston hankintakustannuksista ja toiminnan henkilöstö- ja käyttökustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki merkitsee tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n 2.6.2019 ja 28.10.2019 lähettämät kirjeet.
- b) merkitään tiedoksi, että esisopimus on voimassa 24.5.2020 asti,
- c) merkitään tiedoksi, että mikäli NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät 24.5.2020 mennessä täytä esisopimuksen ehtoja, niin esisopimukset lakkaavat olemasta voimassa ja kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 666 666,50 euroa

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 3.6.2019
- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 28.10.2019
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa
- Kaupunginhallituksen päätös 17.12.2018, jolloin edellisen kerran käsiteltiin esisopimusten jatkamista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön kauppakeskus – tilannetietoa hankkeen uudelleen vaiheistamisesta

Vantaan Kaupunginhallitus myönsi allekirjoittaneille hakijoille 17.12.2018 lisääaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimuksen määräaikoihin 30.06.2019 saakka. Voimassaolevan esisopimuksen mukaan hakijoilla on vielä oikeus hakea lisääaikaa lopullisen kaupan solmimiseksi.

Olemme käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, että sijoittajan omistukseen osalle kauppakeskustonttia kaupungin vuokramaalle toteutettaisiin vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 9000 m² laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuva paikallispalvelukeskus.

Sijoittajaneuvotteluissa on edetty siten, että esisopimus sijoittajan kanssa on tavoitteena solmia kesäkuun 2019 aikana ja tämän jälkeen on tarkoitus viimeistellä hankkeen käynnistämisen edellyttämät sopimukset ml. maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa elo...syyskuussa 2019.

Hankesopimusten solmimisen jälkeen tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioitu rakentamisaika lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien on 18...20 kuukautta.

Pyydämme Vantaan kaupunkia jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 saakka, jotta voimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingissä 3.6.2019

NCC Property Development Oy

Skanska Talonrakennus Oy

Petri Bergström

Jukka Manninen

Jukka Kyllö

Antti Tuomainen

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön kauppakeskus – tilannetietoa hankkeen uudelleen vaiheistamisesta

Vantaan Kaupunginhallitus myönsi allekirjoittaneille hakijoille 17.12.2018 lisäaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimuksen määräaikoihin 30.06.2019 saakka. Pyysimme kirjeellämme 3.6.2019 Vantaan kaupunkia jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 saakka, jotta voisimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Voimassaolevan esisopimuksen mukaan hakijoilla on vielä oikeus hakea lisäaikaa lopullisen kaupan solmimiseksi.

Olemme nyt solmineet aiesopimuksen sijoittajan kanssa kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta siten, että ensimmäisen vaiheessa kauppakeskuksen tontille toteutuvassa rakennuksessa ankkurivuokralaisina olisi vähintään yksi päivittäistavarakauppa sekä kaupungin palveluja. Sijoittaja on valmis käynnistämään tämän hankeosan rakentamisen kaupungille 12.9.2019 tekemämme esityksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin toiveesta olemme yhdessä sijoittajan kanssa neuvotelleet uudelleen ”Kauppiaiden” (HOK Elanto ja Kesko) kanssa heidän mahdollisuudestaan vuokrata ensivaiheessa sijoittajan omistukseen tulevat kauppakeskustontille rakennettavat supermarket kokoluokan myymälät sen sijaan, että nämä myymälät toteutuisivat ns. hypermarkettontille.

Näiden nyt kauppiaiden kanssa käytävien lisäneuvotteluiden vuoksi pyydämme Vantaan kaupunkia vielä kertaalleen jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 31.3.2020 saakka, jotta voimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingissä 28.10.2019

NCC Property Development Oy

Skanska Talonrakennus Oy

Petri Bergström

Jukka Manninen

Jukka Kyliö

Antti Tuomainen

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti/ ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **NCC Property Development Oy** (jäljempänä **NCC**) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (jäljempänä **Skanska**) yhteisesti tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat**.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskusta-alueeseen, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmiensa väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Kauppakeskukseen on tulossa myös kaupungin käyttöön osoitettuja julkisen palvelujen tiloja. Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta on hyväksynyt 18.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/ hankesuunnitelman (päiväty 30.4.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 7.5.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Opetuslautakunta on päättänyt 13.4.2015 ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt 14.4.2015 esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman (päiväty 18.2.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja 11.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmia ja vuokrauksen esisopimuksia on tarkoitus vielä muuttaa, koska kauppakeskuksen suunnittelua edetessä niiden sijainti ja tilaratkaisut ovat muuttuneet. Tavoitteena on, että kukin lautakunta käsittelee ja hyväksyy omalta osaltaan muuttuneet suunnitelmat ja tekninen lautakunta myös vuokrauksen esisopimukset niin, että vuokrausten esisopimukset olisivat allekirjoitettavissa talvella 2016.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m² (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m² (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tontille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- ja II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi osata myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

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

Ostaja: **NCC Property Development Oy** (y-tunnus 1765519-3) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (y-tunnus 1772433-9) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä **Ostajat**)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m²

Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m² (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:

– liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m ²
– yksityiset palvelut	250 euroa/k-m ²
– kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m ²
– terveysasema 2. krs:ssa	125 euroa/k-m ²
– 30 000 k-m ² :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	175 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	175 euroa/k-m ²

3.krs:n tilat:

– liiketilat	250 euroa/k-m ²
– ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m ²

– yksityiset palvelut	150 euroa/k-m ²
– julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m ²

Lopullinen kauppahinta määritetään kolmannen kauppahinnan osan maksu-
hetken mukaisista rakennuslupakuvista lasketuista pinta-aloista (k-m²) ja
edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) osassa seuraavasti:

- 1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) miljoona kolmesataakolme-
kymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333)
euroa todetaan maksetuksi 4.12.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yh-
teydessä.
- 2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalai-
tostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Toinen kauppahinnan
osa on kymmenen miljoonaa (10 000 000) euroa. Ostajat luovuttavat
kaupantekotilaisuudessa kolmannen kauppahinnan osan maksamisen va-
kuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kolmas kauppahinnan osa, joka on vähintään kolmemiljoonaa kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän
(3 666 667) euroa, maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille
viimeistään 31.12.2020. Lopullisen kauppahinnan määrittymisperusteet
on esitetty edellä. Maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuotuista
korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan loppu-
kauppahinnan maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euri-
bor, kuitenkin vähintään 2 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi mil-
joonaa (2 000 000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa
on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koske-
va yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666.667)
euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoit-
tushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muu-
toksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuk-
sen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m² ja jossa 3. kerrok-
sessa on vähintään 3 000 k-m², joka voidaan toteuttaa myös ns. raakatilana,
siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otetta-
vaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankoskentie liikenne on siir-
retty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin
alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikai-
sen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m²:n terveysasematiloista 2. kerrok-
sesta sekä noin 500 m²:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1. kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) (1 333 333) euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennuslalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen I-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittämisaikakohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

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

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi kuntateknikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavas suunnittelun yhteydessä.

- 12.** Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 13.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoitustoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 14.** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
- 15.** Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 17.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 18. Kiinnitykset** Kaupunki luovuttaa Tontin velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1

Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoituville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2

Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttinsa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I-vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää Tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4

Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5

Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakassiyhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskukseen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakeskuksen I-vaiheen vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2

Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3

Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuun rajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoitusluvahakemuksessa.

20.4

Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloittamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5

Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottelevat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6

Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7

Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäriin.

20.8

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

- 20.9** Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10** Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1** Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2** Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*
- 21.3** Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4** Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaalit- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

- 22.1** Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2** Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoisen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataakuusikymmentätuhatta (660 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnaisäveroton maksu.
- Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on kuusisataaviisitoistatuhatta seitsemänsataa (615 700) euroa.
- 22.3** Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900 000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:
- | | |
|--|-----------|
| – tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe | 660 000 € |
| – tontti 23196/6; Colosseum-vaihe | 240 000 € |

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Kauppakeskuksen I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katuja järjestelyjen valmistumisesta. Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonnalisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

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

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan asuintontteja koskeva yhteistoimintasopimus, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666 667) euroa. Yhteensä etumaksu on siis kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) ei ole saatu, alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäkuusi ja 50/100 (666 666,50) euroa) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Hokelle ja Keskolle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

- a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
- b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
- c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16000 k-m² hypermarkettia ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajan kohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33

kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneinä 31.12.2022.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivättyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

NCC Property Development Oy

Mika Soini
toimitusjohtaja

Jukka Manninen
yksikönjohtaja

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilahti
toimitusjohtaja

Juhani Aspara
aluejohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta sekä toimitusjohtaja Mika Soini ja yksikönjohtaja Jukka Manninen NCC Property Development Oy:n puolesta ja toimitusjohtaja Tuomas Särkilähti ja aluejohtaja Juhani Aspara Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015



Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

- LIITTEET:**
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta pvm. 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
 - Liite 7: Vantaankoskentien sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus ote pöytäkirjasta 17.12.2018

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
Pöytäkirjan kansilehti	2
33 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy	4
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	6



Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

_____._____

nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi _____._____
2. luovutettu asianosaiselle _____._____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy _____._____



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 17.12.2018 klo 14.00–16.16

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Kaukola Ulla	x	Hämäläinen Anu	
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	
Niikko Mika	x (klo 15.00–16.16)	Auvinen Timo	
Norrena Vaula	-	Kuusela Minna	x
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			x (klo 14.00–14.50)
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja			x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.			x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies			x
Vottonen Janina, hallintosihteeri			x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.12.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pykälät 7, 19, 24, 25, 26, 29 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.12.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



33 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy

VD/5009/10.00.01.05/2015

HP/GK/AV

Tarkoituksena on myöntää puoli vuotta jatkoaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimukselle.

Viimeisen vuoden aikana NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä toisaalta Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto ovat neuvotelleet esisopimuksen mukaisista ehdoista. Kuitenkaan esisopimuksen mukaisia ehtoja rakentajien ja kauppiaiden välillä ei ole toteutunut. NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole antaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Ruokakesko Oy:lle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista olisi vuokrattu 50 % ja vähintään 15 000 h-m². NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole myöskään saaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolta ja Ruokakesko Oy:lta vahvistusta kahden hypermarketin toteutuksesta, minkä laajuus olisi yhteensä vähintään 16 000 k-m². Myöskään yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta osapuolet eivät ole antaneet toisilleen vahvistettua tietoa.

Kaupungin osalta edellytyksenä on ollut, että asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet. Lisäksi kaupunki on aloittanut alueen katujen ja uuden kehäradan ylittävän sillan rakentamisen. Pääosiltaan katu-urakat valmistuvat ensi vuoden loppuun mennessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tulivat voimaan 24.8.2016 ja vahvistukset tuli antaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Aikaa nyt on kulunut yli kaksi vuotta. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti.

Kaupunki sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat käyneet neuvotteluja kauppakeskuksen toteuttamiseksi. Vielä ei ole edellytyksiä laajan kauppakeskuksen rakentamiselle, koska Kivistön asukasmäärä on siihen vielä liian pieni.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat pyytäneet 5.12.2018 päivätyllä kirjeellään esisopimuksen jatkamista 30.6.2019 saakka.

Yhtiöiden tarkoituksena on jatkaa neuvotteluita mahdollisuudesta solmia maanvuokrasopimus osto-optiolla paikallispalveluiden tarvitsemasta osasta (määräala) alkuperäistä tonttia, johon olisi mahdollista rakentaa tässä vaiheessa kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe, jonka koko olisi 12 000–15 000 k-m². Tällä turvattaisiin kivistöläisille kaupalliset ja julkiset peruspalvelut.

Yhtiöt pyytävät Vantaan kaupunkia myös vahvistamaan kirjeensä liitteenä olevat kaupungin kanssa neuvotellut maanvuokrasopimuksen pääehdot sijoittajamyyntiä varten. Yhtiöt ovat esittäneet kirjeensä liitteenä kauppakeskuksen vaiheistuksen periaatteet sekä kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt. Kirjeessään yhtiöt esittävät rakentamiseen tarvittavan määräalan vuokraamista ja liitteenä on esitetty maanvuokraehtojen yleisperiaatteet, joissa on esitetty mm. seuraavaa: vuokra-aikaa ja sen jatkamista,



vuokran suuruutta, tontinosan osto-oikeutta, rakentamisvelvoitetta, laajennusvaiheiden vuokra- ja ostomahdollisuutta, tontin 23192-1 käyttöä, vuokrasuhteen päättymistä ja sopimussakkoa.

NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n Kivistön kauppakeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 21) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 28, 30.11.2015 § 22 ja 12.6.2017 § 22)

Hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 36 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n pyynnöstä Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti,
- b) pitää Kivistön terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajana edelleen 31.12.2020, ja
- c) merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n lähettämä kirje liitteineen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira, Faysal Abdi ja Mika Niikko poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 5.12.2018 ja sen kolme liitettä: maanvuokrasopimuksen pääehdot (liite 1), vaiheistuskaaviot (liite 2) sekä kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt (liite 3).
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta ja NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 050 312 1680, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, 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 kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa kaupunki

Käyntiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



19 §

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarauksen päättyminen / AK

VD/476/00.01.04.02/2019

HP/AK/PH/VK/TH

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnitteluvaraus päättyy 31.12.2019. Health City Finland Cor Group -konserni haki lisääaikaa 3.12.2018 suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Kaupunginhallitus päätti 28.1.2019 §23 myöntää suunnitteluvarauksen lisääaikaa 31.12.2019 asti. Suunnittelu ei ole edennyt useiden neuvottelujen ja yhteydenottojen jälkeen sovittujen asiakirjojen ja sitoumusten mukaisesti. Esitetään, että suunnitteluvarausta ei jatketa ja että kaupunki jatkaa Koivukylän keskusta-alueen asemakaavatasoista suunnittelua alueen kehittämiseksi.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 15.8. – 30.11.2016. Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Suunnitelmassa piti löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Kilpailun voittajan oli sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jota muutetaan kilpailun perusteella.

Koivukylän ostoskeskus sijaitsee kilpailualueeseen rajautuvalla viereisellä tontilla Hakopolku 3:ssa. Alueen suunnittelun kannalta ostoskeskuksen kehittämisellä on merkittävä rooli. Asian keskeneräisyys on hidastanut kaavoituksen aloittamista ja tästä syystä kilpailun voittajalle haetaan jatkoa kilpailuohjelmassa esitettyyn suunnitteluvarausaikatauluun. Koivukylän ostoskeskuksen edustajien kanssa kaupunki on ollut yhteistyössä.

Health City Finland Oy:n on pyytänyt lisääaikaa suunnitteluvarauksen jatkamiselle lähettämällä hankkeesta sähköpostin. Kaavoitustyö on aloitettu kesäkuussa 2017 ja alustavat arkkitehtisuunnitteluluvonnosvaihtoehdot on laadittu syyskuussa 2017. Näiden vaihtoehtojen pohjalta on neuvoteltu Hakopolun ostoskeskuksen kehittämisestä Vantaan kaupungin museotoimen ja ostoskeskuksen hallituksen jäsenten kanssa. Kaupunki ja HCF Oy ovat aloittaneet Koivukylän vision määrittämisen kesäkuussa 2018 yhteistyössä alueen lähitulevaisuuden toimijoiden HOAS:n ja Lujatalo Oy:n kanssa. Kaupunki laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuoden alussa 2019.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala esittää, että kaupunki jatkaisi Health City Finland Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnittelun jatkamiseksi ja Koivukylän keskustan kehittämisen varmistamiseksi seuraavan työohjelman mukaisesti. Health City Finland Cor Group toimittaa seuraavat asiakirjat ja sitoumukset:

- kaupunkisuunnittelun kanssa yhteistyössä laadittu viitesuunnitelma asemakaavaluonnosta varten työstettynä voittajaksi valitusta ehdotuksesta
- riittävä havainnemateriaali ja suunnitelman selostus
- Koivukylän ostoskeskuksen tilanne pyritään ratkaisemaan ja suunnittelemaan kevään/kesän aikana
- suunnittelutyö on määrä alkaa tammikuussa 2019 ja kaavaluonnos pyritään saamaan valmiiksi kevään/kesän 2019 aikana ja asemakaavaehdotus marraskuussa 2019.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle,

- a) että kaupunki jatkaa Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskustaan karttaliitteessä osoitetulle alueelle voittaneen kilpailutyön periaatteiden pohjalta 31.12.2019 asti edellä lueteltujen toimenpiteiden mukaisesti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskustaan karttaliitteessä osoitetulle alueelle voittaneen kilpailutyön periaatteiden pohjalta 31.12.2019 asti edellä lueteltujen toimenpiteiden mukaisesti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnittelun jatkamisesta on neuvoteltu useita kertoja Health City Finland, Cor Group -konsernin edustajien kanssa kuluvan vuoden aikana. Kaikesta huolimatta hanke ei ole edennyt vuoden 2019 aikana sovittujen asiakirjojen ja sitoumusten mukaisesti. Tämän vuoksi esitetään, että suunnitteluvarausta ei enää jatketa 31.12.2019 jälkeen. Kaupunki jatkaa Koivukylän keskusta-alueen asemakaavatasoista suunnittelua alueen kehittämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) kaupunki ei jatka Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskusta-alueen karttaliitteessä osoitetulle alueelle kilpailutyön voittajan Health City Finland Cor Group -konserni kanssa,
- b) kilpailuohjelmassa määritetyn mukaisesti kilpailun järjestäjä Vantaan kaupunki ei vastaa mitään osin kilpailuehdotusten tekijöille aiheutuneista kustannuksista ja
- c) kaupunki jatkaa Koivukylän keskusta-alueen asemakaavatasoista suunnittelua.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta suunnitteluvarausalueesta

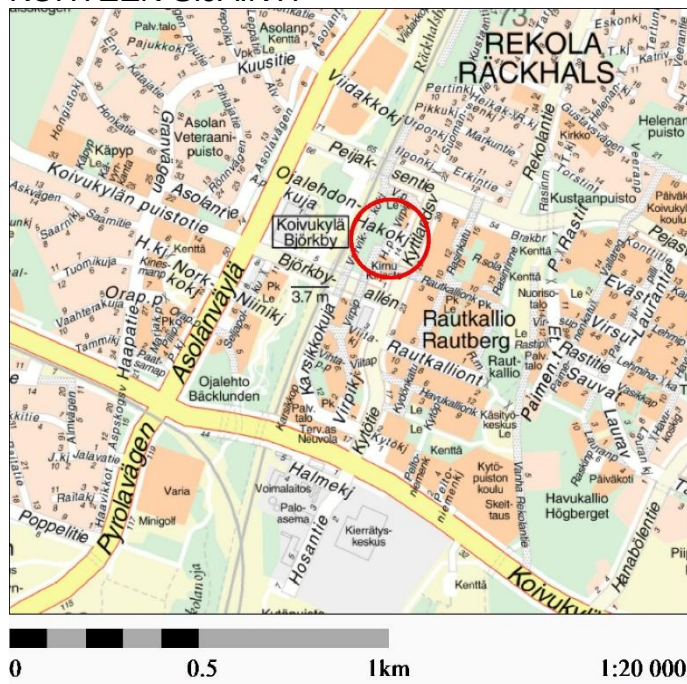
Täytäntöönpano Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

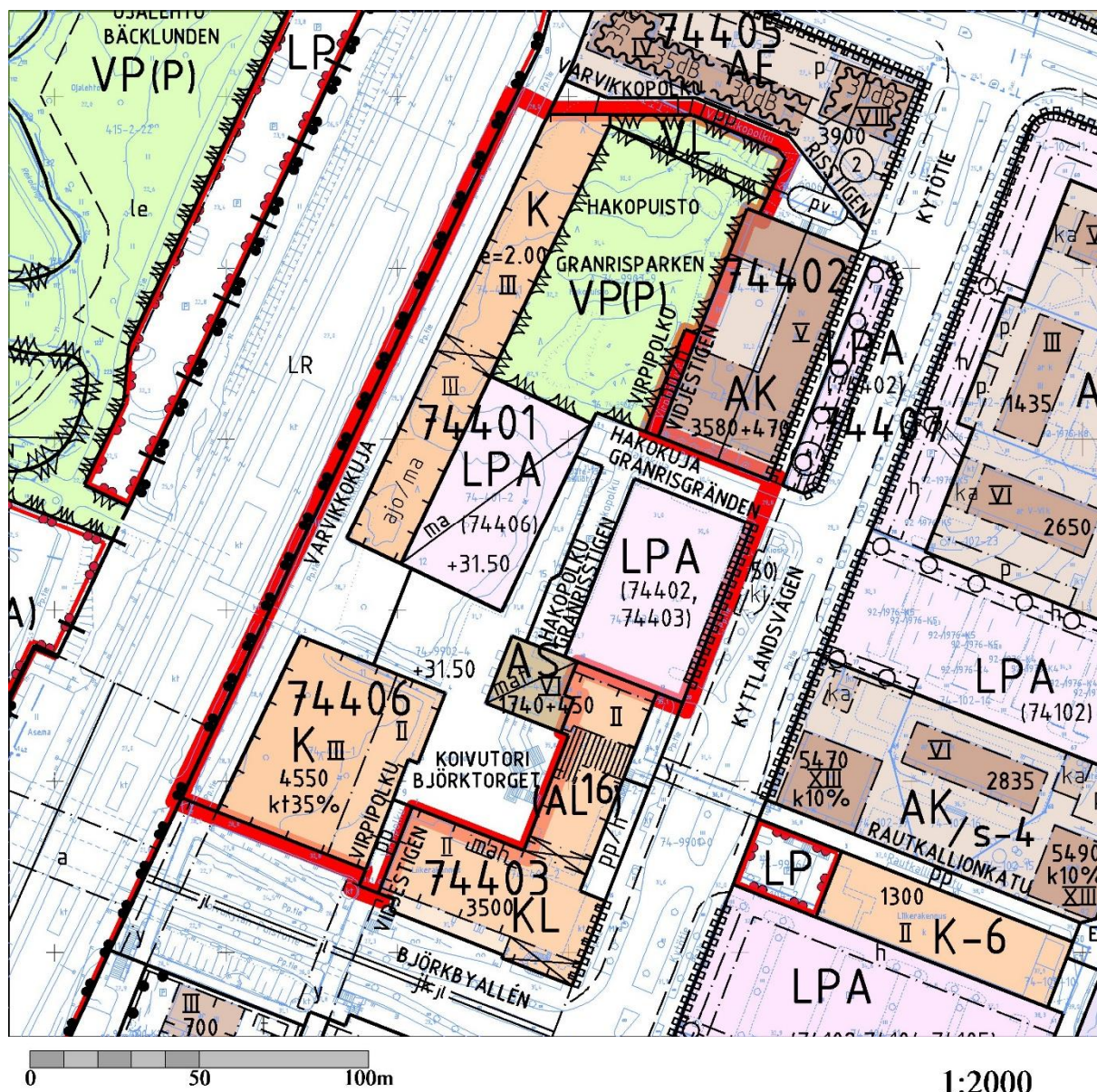
Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 839 2684,
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000,
kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 09 839 22357
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**KOIVUKYLÄN KESKUSTAN
suunnitteluvaraus
(punaisella rajattu alue)**





20 § Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/5315/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään tontin 68161/13 varausajan jatkamista 31.12.2020 saakka.

Korttelin 68161 tonttien 12 ja 13 toteutuksesta on neuvoteltu **Fira Rakennus Oy:n** ja **VAV Asunnot Oy:n** kanssa, jotka ovat yhdessä kehittäneet asuinkerrostalorakentamisen kehittämishankkeen, jossa energiantuotantoa ja sen tehokasta käyttöä kehitetään yhdistämällä geolämpötekniikkaa, aurinkosähköä ja älykästä talotekniikkaa. Hankekehityksessä hyödynnetään myös VAV:n aiempien kehityshankkeiden tuloksia. Hanke on mukana Vantaan Smart&Clean -ohjelmassa ja sen toteuttamiseen on tarkoitus osallistua useita eri kumppaneita mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Tonttien 68161/12 ja 13 asuinrakennusoikeus on yhteensä 9 400 k-m². Fira toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja VAV valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja (ARA vuokra). Tonttien 68161/12 ja 13 autopaikat tulevat sijoittumaan omille tonteille pihakannen alle sekä LPA-tontille 68161/17.

Fira Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/12 rakennusoikeus on 4 100 k-m² ja VAV Asunnot Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/13 rakennusoikeus on 5 300 k-m². Tontit 68161/12 ja 13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Tontille 68161/12 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontille 68161/13 valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja.

Tonttien 68161/12-17 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 68161/12 myydään käypään hintaan ja tontti 68161/13 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Tontin 68161/12 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 28

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:

Päätetään

a) ettei kilpailuta tonttien 68161/12 ja 13 toteuttajia.



- b) varata Fira Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 sekä varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 13.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen (5.6.2017 § 28) jälkeen huomattiin, että tonttien 68161/12 ja 13 varausaika puuttuu päätöksestä. Tonttien varauspäätöksissä tulisi olla varausaika. Tämän takia täsmennetään tonttien 68161/12 ja 13 varausaika. Tonttien 68161/12 ja 13 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään tarkentaa tonttien 68161/12 ja 13 varausaika päättymään 31.12.2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka, koska VAV:n ja Firan yhteinen kehittämishanke kariutui rakentamiskustannusten takia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus katsoi, etteivät suunnitellut asunnot olleet rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia.

VAV vie hanketta nyt omatoimisesti eteenpäin. VAV rakentaa tontille valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. VAV pyrkii saamaan uuden lainavarauksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) vielä tänä vuonna.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2019 saakka.

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 tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka, koska hanke on vasta lähdössä urakkakilpailuun. Tonttia ei ole mahdollista ostaa eikä rakennusprojektia aloittaa ennen kuin urakoitsija on valittu ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta saatu osapäätös. Näillä näkyvin urakoitsija on valittu alkuvuodesta 2020.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2020 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

-kartta tontista 68161/13 varauksen jatko

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAAMINEN /
VAV Asunnot Oy

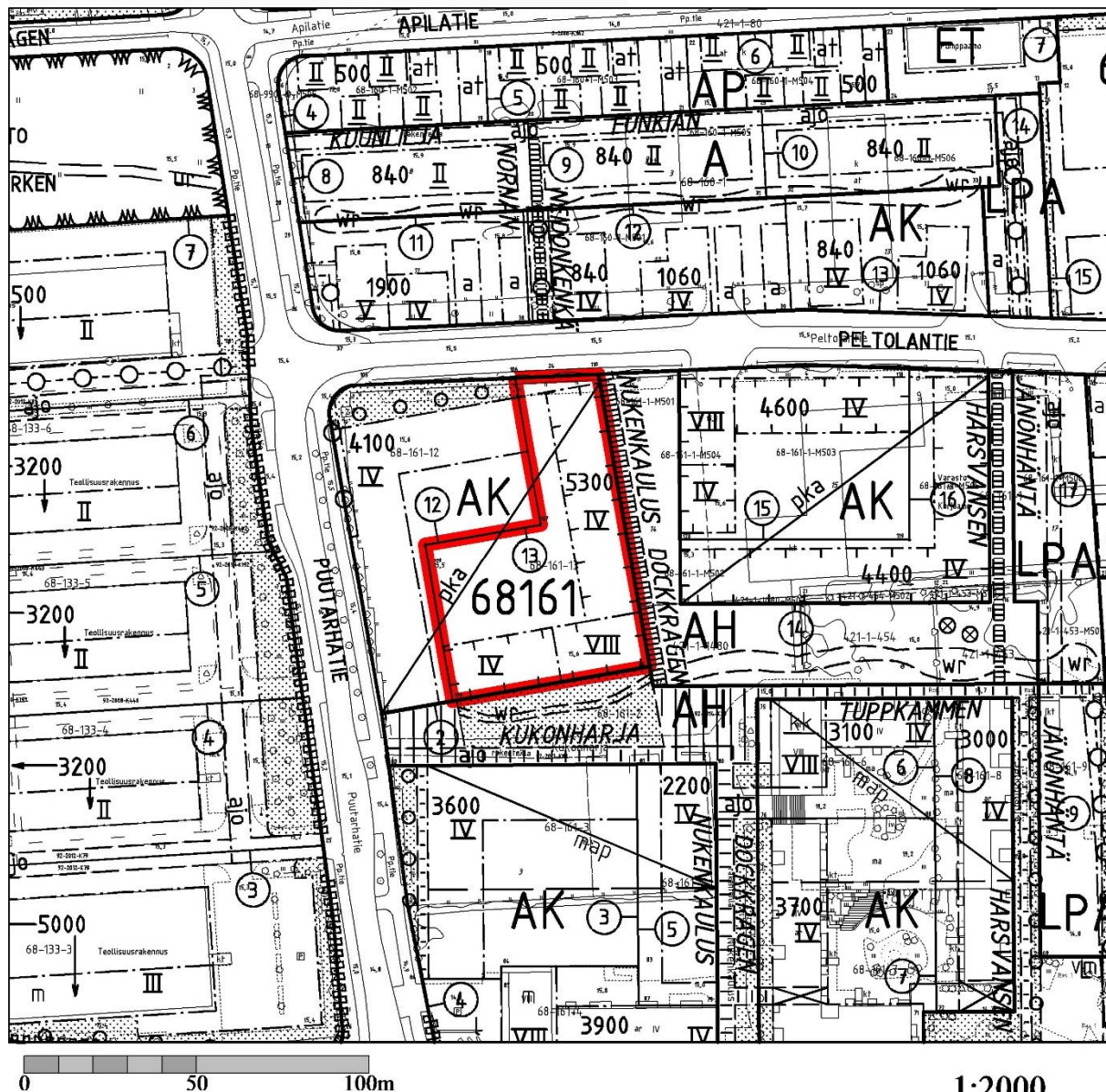
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

tontti: 13

Pinta-ala 3676 m²
Rakennusoikeus 5300 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000





21 § Suostumuksen antaminen määräalan luovuttamiseen rakentamattomana Tikkurilassa korttelissa 61209 / Peab Oy / AK

VD/5419/10.00.01.05/2018
AK/TH/JJ

Peab Oy on hakemus suostumusta määräalan luovuttamiseen rakentamattomana Tikkurilassa korttelissa 61209, osoitteessa Kielotie 15. Peab Oy:n tarkoituksena on myydä määräala tai osa siitä Ålandsbankenin tonttirahastolle. Ålandsbankenin tonttirahastolla olisi vain tontinomistajan rooli ja kaikki kohteen toteuttamiseen liittyvät vastuut, jotka on nimetty kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tontin kauppakirjaluonnoksessa, jäävät Peab Oy:n vastuulle.

Kaupunginhallitus on 27.8.2018 § 10 päättänyt myydä Peab Oy:lle suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voiton perusteella maata. Asemakaavan muutoksen 002352 Kielotie 15 tultua voimaan, ovat kaupan kohteet tarkentuneet siten, että kaupan kohteena on noin 961,7 neliön suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 209 sijaitsevasta tilan 451 palstasta P1 (kiinteistötunnus 92-421-6-451) sekä noin 6,3 neliön suuruinen määräala Lummekuja-nimisen kadun katualueesta (kiinteistötunnus 92-61-9901-0). Kauppahinnaksi on tarkentunut 1.646.221,17 € (sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100), tilanne syyskuu 2019).

Kaupunki ja Peab Oy ovat allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen 17.12.2018. Kaupat tullaan tekemään kun esisopimuksessa mainitut kaupan tekemisen ehdot ovat toteutuneet. Ajankohta on todennäköisesti tammikuussa 2020. Esisopimuksen liitteenä olevan lopullisen kauppakirjan kohdassa 12.7 sovittavan mukaisesti ostaja ei saa siirtää edes osaksi kauppakirjaa tai kauppakirjaan perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista etukäteissuostumusta.

Tähän liittyen Peab Oy pyytää, että Vantaan kaupunki hyväksyy edellä mainitun kaupan kohteen tai osan siitä rakentamattomana myymisen Ålandsbankenin tonttirahastolle. Osa määräalasta muodostaa suurimman osan uuden kaavan mukaisesta tontista 10.

Peab Oy:n tarkoituksena on myydä kaupan kohde tai osa siitä Ålandsbankenin tonttirahastolle välittömästi sen ostamisen jälkeen ja toteuttaa kohteen rakentaminen valinnaiselle vuokratontille. Tarkoitus on edelleen toteuttaa kohteeseen Peabin omaperusteisia omistusasuntoja. Ålandsbankenin tonttirahastolla olisi hankkeessa vain tontinomistajan rooli.

Kaikki kohteen toteuttamiseen liittyvät vastuut, jotka on nimetty kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tontin kauppakirjaluonnoksessa, jäävät Peab Oy:n vastuulle. Tiedoksi toimitetut Ålandsbankenin tonttirahaston maanvuokrasopimuksen ehdot ovat kohtuulliset.

Toimivalta suostumuksesta päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 12 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Peab Oy:lle suostumus selostuskohdassa mainitun määräalan tai sen osan luovuttamiselle Ålandsbankenin tonttirahastolle.



- b) todeta, että suostumuksen ehtona on, että kohteen toteuttamiseen liittyvät vastuut, jotka on nimetty kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tontin kauppakirjaluonnoksessa, jäävät Peab Oy:n vastuulle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta määräalasta
- Peab Oy:n hakemus Vantaan kaupungilta ostetun määräalan eteenpäin myynnistä rakentamattomana Vantaan Tikkurilassa, päivätty 21.11.2019 (henkilötiedot poistettu)
- Kiinteistökaupan esisopimus / Peab Oy (KH 27.8.2018 § 10)
- Kiinteistökaupan kauppakirjaluonnos / Peab Oy (KH 27.8.2018 § 10)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

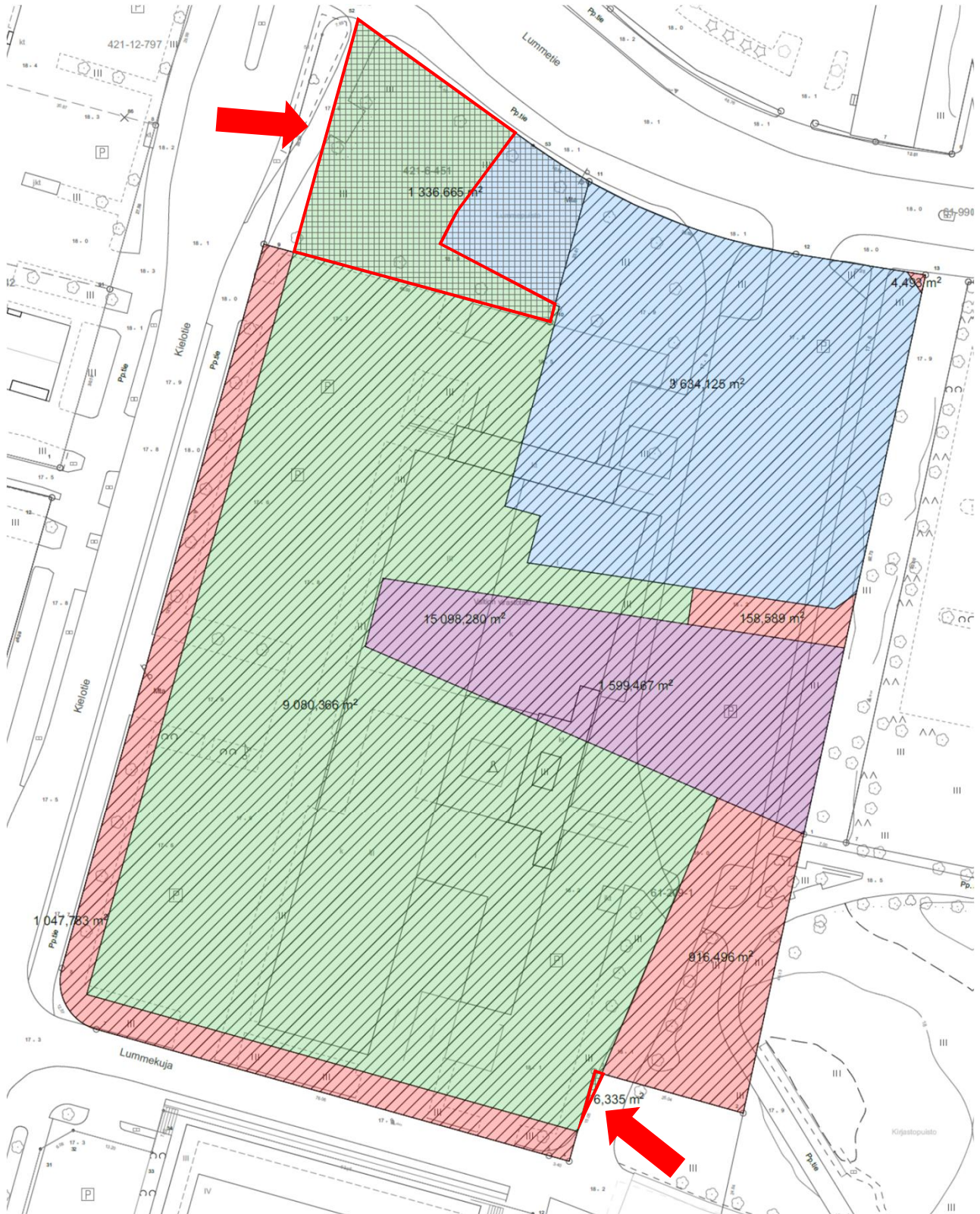
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1
Kartta määräalasta, Luovutuksen kohde



Kaupan kohteena on noin 961,7 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 209 sijaitsevista tilan 451 palstasta P1 (kiinteistötunnus 92-421-6-451) sekä noin 6,3 m² suuruinen määräala Lummekuja-nimisen kadun katualueesta (kiinteistötunnus 92-61-9901-0)



Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Valmistelijat

Hakemus Vantaan kaupungilta ostetun määräalan eteenpäin myynnistä rakentamattomana Vantaan Tikkurilassa

Peab Oy ostaa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voiton perusteella Vantaan kaupungilta maata. Kaupan kohteena on noin 961,7 neliön suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 209 sijaitsevasta tilan 451 palstasta P1 (kiinteistötunnus 92-421-6-451) sekä noin 6,3 neliön suuruinen määräala Lummekuja-nimisen kadun katualueesta (kiinteistötunnus 92-61-9901-0). Todennäköinen ostoajankohta on tammikuussa 2020.

Nyt Peabin johto on ehdottanut, että myisimme kaupan kohteen tai osan siitä Ålandsbankenin tonttirahastolle välittömästi sen ostamisen jälkeen ja toteuttaisimme kohteen valinnaiselle vuokratontille. Tarkoituksemme on edelleen toteuttaa kohteeseen Peabin omaperustaisia omistusasuntoja. Ålandsbankenin tonttirahastolla olisi hankkeessa vain tontinomistajan rooli.

Nyt haemme lupaa myydä edellä mainitun kaupan kohteen tai osan siitä rakentamattomana Ålandsbankenin tonttirahastolle. Osa määräalasta muodostaa suurimman osan uuden kaavan mukaisesta tontista 10.

Kaikki kohteen toteuttamiseen liittyvät vastuut, jotka on nimetty kiinteistökaupan esisopimuksessa ja tontin kauppakirjaluonnoksessa, jäävät Peab Oy:n vastuulle.

Toivomme, että yllä mainittu menettely sopii Vantaan kaupungille ja voisimme saada tästä päätöksen mahdollisimman nopeasti.

Helsingissä 21.11.2019
Kunnioittavasti


Maanhankintapäällikkö
Peab Oy

KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

[Päiväys]

VANTAAN KAUPUNGIN

ja

PEAB OY:N

välillä

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kaupan kohde.....	1
2	Kauppahinnan määräytyminen.....	2
3	Kaupan toteutus ja ajankohta.....	2
4	Kaupan tekemisen ehdot.....	2
5	Sopimussakko.....	3
6	Myyntipäätös.....	3
7	Esisopimuksen voimassaolo.....	3
8	Kustannukset.....	3
9	Ilmoitukset.....	3
10	Koko sopimus.....	4
11	Muutokset.....	4
12	Sopimuksen siirto.....	4
13	Riidanratkaisu.....	4
14	Sopimuskappaleet.....	4

LIITTEET

Liite 1	Kartta Määräalasta
Liite 2	Määräalan kauppakirja
Liite 3	Kiinteistön lainhuuto- ja rasiustodistukset ja kiinteistörekisteriote

ESISOPIMUS

Alla mainitut osapuolet ovat tänään [päivämäärä] tehneet seuraavan kiinteistökaupan esisopimuksen ("**Esisopimus**"):

1. **VANTAAN KAUPUNKI, y-tunnus 0124610 – 9 , jäljempänä "Myyjä"**
2. **PEAB OY perustettavan/perustettavien yhtiöiden tai muun Vantaan kaupungin hyväksymän tahon lukuun, y-tunnus 1509374-8, jäljempänä "Ostaja"**

Ostaja ja Myyjä jäljempänä kumpikin yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTAA

- (A) Senaatti-kiinteistöt on järjestänyt yhteistyössä Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jota koskeva kilpailualue ("**Kilpailualue**") sijaitsee Vantaan Tikkurilan keskustassa osoitteessa Kielotie 15. Ostaja on voittanut kilpailun.
- (B) Kilpailualue koostuu Myyjän ja Senaatti-kiinteistöjen omistamista alueista ja on yhteensä pinta-alaltaan noin 15.300 neliötä. Kilpailualueelle laaditaan Ostajan kilpailussa esittämän tontinkäyttösuunnitelman pohjalta uusi asemakaava.
- (C) Myyjä ja Senaatti-kiinteistöt myyvät Ostajalle pääosan Kilpailualueesta ja noin 70 % sen asuinrakennusoikeudesta (arviolta 18.000–22.000 kerrosneliötä). Peab Oy ostaa lisäksi liikerakennusoikeutta (arviolta 1.364 kerrosneliötä) ja päiväkodin rakennusoikeutta (arviolta 1.300 kerrosneliötä). Myyjä ja Senaatti-kiinteistöt myyvät jäljellejäävän osan kilpailualueesta ja noin 30 % sen asuinrakennusoikeudesta (arviolta 7.600–9.300 kerrosneliötä) A-Kruunu Oy:lle.
- (D) Ostaja sopii erikseen Senaatti-kiinteistöjen kanssa sen omistaman maa-alueen ja rakennusoikeuden ostamisesta. Edelleen Ostaja sopii erikseen Myyjän ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kilpailualueella koskevasta Ostajan rakentamisvelvoiteajoista sekä muista Vantaan kaupungin yleisesti noudattamista sanktioista. Lisäksi Ostaja sitoutuu rakentamaan Kilpailualueelle päiväkodin (Kielotien päiväkotit) ja vuokraamaan sen Vantaan kaupungille tai sen osoittamalle taholle erikseen sovittavin ehdoin.
- (E) Tämä Esisopimus koskee osaa Myyjän omistamasta osasta Kilpailualueesta.
- (F) Ostaja on halukas ostamaan ja Myyjä myymään kyseisen maa-alueen tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kun kaupan tekemisen edellytykset täyttyvät.

1

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on noin 1.015 neliön suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 209 sijaitsevasta tilan 451 palstasta P1 (kiinteistötunnus 92-421-6-451) sekä noin 70 neliön suuruinen määräala Lummekuja-nimisen kadun

katualueesta (kiinteistötunnus 92-61-9901-0) (**Liite 1; "Määräala"**). Määräalan pinta-ala ja sijainti tarkentuvat laadittavassa asemakaavamuutoksessa suunnittelun edetessä.

Myytävä määräala on laadittavan asemakaavamuutoksen mukaista korttelialuetta.

Määräalalla on voimassa Tikkurilan keskustan asemakaava. Määräalaa koskeva asemakaavamuutos on vireillä.

2 Kauppahinnan määräytyminen

Kauppahinta määräytyy Ostajalle koko kilpailualueelta myytävän vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden, liikerakennusoikeuden ja päiväkotirakennusoikeuden kokonaiskauppahinnan perusteella siten, että Vantaan kaupungin osuus em. kokonaiskauppahinnasta 1577/16675 osaa (noin 9,5 %) ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 15098/16675 osaa (noin 90,5 %).

Osapuolten sopimat rakennusoikeuden hinnat ovat Ostajan esittämän sitovan ostotarjouksen mukaisesti:

- 1) Vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden kerrosneliöhinta 886,733 €/kem2;
- 2) Liikerakennusoikeuden kerrosneliöhinta 200,00 €/kem2;
- 3) Päiväkotirakennusoikeuden kerrosneliöhinta on 200,00 € /kem2euroa.

Kilpailualueen kokonaisarvo määräytyy uudessa asemakaavassa osoitettujen vapaarahoitteisen asuntorakennus-, liikerakennus- ja päiväkotirakennusoikeuskerrosneliömetrien mukaan (eli yllä mainitut kerrosneliöhinnat x vapaarahoitteisen asuin-, liikerakennus- ja päiväkotirakennusoikeuskerrosneliöt).

Yllä esitetyn perusteella Ostajan Myyjälle maksama kauppahinta Määräalasta on:

Kokonaisarvo x 1577/16675 osaa (noin 9,5 %).

Arvio kokonaisarvosta on 18.269.234 € ja arvio Ostajan Myyjälle maksamasta kauppahinnasta on 1.727.771 €.

Kauppahinta on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään maaliskuun 2018 indeksiä ("**Perusindeksi**"). Kauppahinta tarkistetaan lopullista Määräalan kauppaa tehtäessä vertaamalla perusindeksiä viimeisimpään Määräalan kauppakirjan allekirjoitushetkellä julkaistuun indeksiin ("**Tarkistusindeksi**"). Kauppahintaa korotetaan samassa suhteessa kuin Tarkistusindeksi on korkeampi kuin

Perusindeksi. Mikäli Tarkistusindeksi olisi matalampi kuin Perusindeksi, Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta.

3 Kaupan toteutus ja ajankohta

Ostaja ostaa ja Myyjä myy Määräalan allekirjoittamalla ja panemalla täytäntöön Määräalaa koskevan kauppakirjan, jonka ehdot vastaavat olennaiselta osin **Liitteenä 2** olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja ("**Kauppakirja**").

Peab Oy:n tulee ilmoittaa 31.1.2019 mennessä Ostajaksi määräämänsä myyjän hyväksymä taho. Mikäli Peab Oy ei ilmoita lopullista Ostajaa 31.1.2019 mennessä tai Myyjä ei ole hyväksynyt Peabin ehdottamaa tahoja Ostajaksi, katsotaan Ostajaksi Peab Oy perustettavien yhtiöiden/perustettavan yhtiön lukuun.

4 Kaupan tekemisen ehdot

Osapuolet tekevät lopullisen Määräalan kaupan kun alla mainitut ehdot ovat toteutuneet.

- 1) Koko Kilpailualue ja Määräalaa koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 2) Esisopimus Kielotien päiväkodin rakentamiseksi ja tilojen vuokraamiseksi on voimassa Vantaan kaupungin ja a) Peab Oy:n tai b) Peab Oy:n perustaman yhtiön tai c) Peab Oy:n yhteistyökumppanin tai d) Peab Oy:n yhteistyökumppanin perustaman yhtiön välillä.
- 3) Eduskunta on antanut suostumuksen Kilpailualuea koskevalle Senaatin vastaavalle kaupalle.
- 4) Senaatti-kiinteistöjen asianmukainen toimitus on hyväksynyt kaupan, jolla se myy Ostajalle **liitteessä 1** määritetyn määräalan.

Ostaja on velvollinen Ostamaan ja Myyjä myymään Määräalan, kun ehdot täyttyvät. Lopullinen Kauppakirja tehdään kun kumpi tahansa Osapuoli on ilmoittanut kirjallisesti toiselle Osapuolelle kaupan tekemisen ehtojen täyttymisestä ja vaatinut lopullisen kaupan tekemistä viipymättä ja viimeistään 30 päivän kuluessa edellytysten täytyttyä.

5 Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei tee lopullista Määräalan kauppaa kohdassa 4 mainittujen edellytysten täytyessä, Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa maksamaan Myyjälle sopimussakkona 5 % indeksitarkastetusta arvioidusta kauppahinnasta 1.727.771 €. Tämä ei kuitenkaan rajoita Myyjän oikeutta vaatia lopullisen kaupan tekemistä ja täytäntöön panemista tämän Esisopimuksen mukaisesti.

6 Myyntipäätös

Tämä kauppa perustuu Vantaan kaupunginhallituksen tekemään päätökseen.

7 Esisopimuksen voimassaolo

Tämä Esisopimus astuu voimaan kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun lopullinen Kauppakirja on allekirjoitettu tai yllä kohdassa 4 mainitut edellytykset eivät ole täyttyneet 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002352 Kielotie 15, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä Esisopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli kaupan tekemisen ehdot eivät ole tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana täyttyneet, ei Osapuolilla ole myöhemmin velvollisuutta Kauppakirjan allekirjoittamiseen. Kumpikaan Osapuoli ei voi esittää minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, jos Esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

8 Kustannukset

Kumpikin Osapuoli vastaa itselleen aiheutuneista, tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan tekoon liittyvistä kustannuksistaan.

9 Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

Ostajalle:

osoite: Peab Oy, Karvaamokuja 2a, 00380 Helsinki
sähköposti: juho.koskinen@peab.fi
tiedoksi: Juho Koskinen

Myyjälle:

osoite: Vantaan kaupunki /
Kirjaamo
Asematie 7, 01300 Vantaa
sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
tiedoksi: MATO / Janne Juntunen

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä toiseksi seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon kun se on annettu.

10 Koko sopimus

Tämä Esisopimus liitteineen muodostaa Osapuolten välisen koko sopimuksen ja syrjäyttää kaikki Osapuolten väliset aiemmat sopimukset, välipuheet ja sitoumukset.

11 Muutokset

Kaikki tähän Esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

12 Sopimuksen siirto

Tätä Esisopimusta tai tähän Esisopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

13 Riidanratkaisu

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat ja siihen liittyvät riidat ja erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa ja toissijaisesti Vantaan käräjäoikeudessa.

14 Sopimuskappaleet

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [xx.xx.201x].

VANTAAN KAUPUNKI

Heino Pitkänen
valtakirjalla

**PEAB OY perustettavan/perustettavien
yhtiöiden tai muun Vantaan kaupungin
hyväksymän tahon lukuun**

Juho Koskinen
valtakirjalla

Kari Kuittinen
valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Heino Pitkänen luovuttajan puolesta sekä Juho Koskinen sekä Kari Kuittinen luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

[Päiväys]

VANTAAN KAUPUNGIN

ja

PEAB OY:N

välillä

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kaupan kohde.....	1
2	Kauppahinta ja kauppahinnan maksu.....	2
3	Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen ja vaaranvastuu.....	2
4	Myyjän vakuutukset.....	2
5	Ostajan vakuutukset.....	3
6	Myyjän vastuu ja sen rajoitukset.....	4
7	Ympäristövastuut.....	5
8	Rakennuksen purkaminen.....	6
9	Etuosto-oikeus.....	7
10	Myyntipäätös.....	7
11	Muut ehdot.....	8
12	Sopimuskappaleet.....	9

LIITTEET

Liite 1	Kartta myytävästä Määräalasta
Liite 2	Lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote
Liite 3	Materiaaliluettelo
Liite 4	Ympäristötekkinen tutkimus, Kielotie 15, Vantaa. Golder Associates Oy.

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Alla mainitut osapuolet ovat tänään [päivämäärä] tehneet seuraavan kiinteistön määräalaa koskevan kauppakirjan ("**Kauppakirja**"):

1. **VANTAAN KAUPUNKI, y-tunnus 0124610 – 9, jäljempänä "Myyjä"**
2. **PEAB OY, perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun, y-tunnus [tunnus], jäljempänä "Ostaja"**

Ostaja ja Myyjä jäljempänä kumpikin yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTAA

- (A) Senaatti-kiinteistöt on järjestänyt yhteistyössä Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jota koskeva kilpailualue sijaitsee Vantaan Tikkurilan keskustassa osoitteessa Kielotie 15 ("**Kilpailualue**"). Ostaja on voittanut kilpailun.
- (B) Kilpailualueelle on laadittu Ostajan kilpailussa esittämän tontinkäyttösuunnitelman pohjalta uusi asemakaava. Ostajalle myydään osa Kilpailualueesta, joka koostuu Myyjän ja Vantaan kaupungin omistamista alueista. Tällä Kauppakirjalla Ostajalle myydään osa Myyjän omistamasta osasta Kilpailualueesta. Loppuosa Kilpailualueesta myydään A-Kruunu Oy:lle
- (C) Osapuolet ovat tehneet kaupan kohteena olevaa määräalaa koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen [päivämäärä], jonka mukaiset lopullisen kaupan tekemisen ehdot ovat täyttyneet, ja Osapuolet tekevät nyt Esisopimuksen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan.
- (D) Ostaja on halukas ostamaan ja Myyjä myymään kyseisen maa-alueen tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

1 Kaupan kohde

Kaupan kohteena on noin [●] neliön suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 209 sijaitsevasta tilan 451 palstasta P1 (kiinteistötunnus 92-421-6-451) sekä noin [●] neliön suuruinen määräala Lummekuja-nimisen kadun katualueesta (kiinteistötunnus 92-61-9901-0) ("**Määräala**"). Määräalan rajat on merkitty oheiseen karttaan (**Liite 1**).

Määräalalla on asuntorakennusoikeutta [●] kerrosneliometriä ja liikerakennusoikeutta [●] kerrosneliometriä.

Myyjän tiedossa ei ole Määräalaa palvelevia Ostajalle siirtyviä liittymiä.

2 Kauppahinta ja kauppahinnan maksu

Kauppahinta on [●] euroa ("Kauppahinta"). Ostaja maksaa Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä koko Kauppahinnan Myyjän tilille:

Pankki: [●]

IBAN: [●]

Myyjä kuittaa Kauppahinnan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Kaupan yhteydessä ei ole myyty Määräalan ainesosiin tai tarpeistoon kuuluvaa irtainta omaisuutta.

3 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen ja vaaranvastuu

Omistus- ja hallintaoikeus Määräalaan sekä vaaranvastuu siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

4 Myyjän vakuutukset

Edellä oleva huomioiden Myyjä antaa seuraavat kaupantekopäivän tilannetta koskevat vakuutukset ("**Vakuutukset**"):

- 1) Myyjällä on pätevä omistusoikeus Määräalaan sekä oikeus määrätä Määräalasta tämän Kauppakirjan mukaisesti.
- 2) Määräalaan ei liity sellaisia sopimuksia (joita ei ole mainittu tässä Kauppakirjassa tai sen liitteissä), jotka tulisi siirtää kaupan mukana Myyjältä Ostajalle.
- 3) Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä ja Määräalan myydään kiinnityksistä, kolmansien erityisistä oikeuksista ja muista rasituksista vapaana.
- 4) Määräalaan ei kohdistu muita kuin **Liitteen 2** mukaiset rasitteet.
- 5) Myyjän käytössä olevien tietojen perusteella Määräalaan ei kohdistu mitään rasitteita tai kolmannen osapuolen oikeuksia, jotka perustuisivat rekisteröimättömiin rasite- tai käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin.
- 6) Määräalaan ei ole tehty sellaisia kiinteistöinvestointeja, jotka aiheuttaisivat arvonnäköverolain (30.12.1993/1501) 121 e §:ssä tarkoitetun tarkastusoikeuden- ja velvollisuuden siirtymisen Myyjältä Ostajalle.

- 7) Myyjälle ei ole esitetty mitään maaperän tai pohjaveden puhdistamisvaatimuksia eikä maaperän tai pohjaveden kuntoon liittyviä vahingonkorvausvaatimuksia.
- 8) Myyjä vakuuttaa, ettei Määräalaa koske mikään vireillä oleva kanne, toimenpide tai muu juridinen, hallinnollinen, välimiesmenettelyssä käsiteltävä tai vaihtoehtoehtoinen riidanratkaisumenettely.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdassa 7 tarkoitettua mahdollisesta maaperän pilaantumisesta johtuvaa maaperän kunnostamis- ja kustannusvastuuta ei pidetä Myyjän Kauppakirjassa antaman vakuutuksen rikkomuksena.

Osapuolet toteavat, ettei Myyjä ole antanut muita nimenomaisia tai epäsuoria Määräalaa koskevia myyjän vakuutuksia kuin tässä kohdassa 4 luetellut Vakuutukset, eikä Ostaja ole luottanut muihin kuin tässä kohdassa lueteltuihin Vakuutuksiin.

5 Ostajan vakuutukset

Osapuolet toteavat, että Ostajalla on huolelliselta kiinteistönostajalta edellytetyt valmiudet arvioida Määräalaa ja Kauppakirjan mukaista kauppaa.

Ostajalle on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista varattu mahdollisuus suorittaa kaikki haluamansa Määräalaa koskevat tarkastukset. Myyjä on antanut Ostajan tutustuttavaksi **Liitteessä 3** mainitun hallussaan olevan Määräalaa koskevan oleellisen materiaalin.

Ostaja ilmoittaa ennen Kauppakirjan allekirjoittamista:

- a. tutustuneensa tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa Määräalaa koskevaan materiaaliin;
- b. saaneensa kaiken pyytämänsä materiaalin sekä vastaukset kaikkiin esittämiinsä kysymyksiin Myyjältä; ja
- c. perehtyneensä tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa Määräalaan.

Lukuun ottamatta kohdassa 7 tarkoitettua mahdollisesta maaperän pilaantumisesta johtuvaa maaperän kunnostamis- ja kustannusvastuuta Ostajalla ei ole oikeutta esittää Myyjää kohtaan mitään vaatimuksia asioista, jotka kohtuudella ilmenevät ennen tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivää Ostajan käyttöön annetusta materiaalista taikka joista Ostajan olisi muutoin tekemiensä selvitysten perusteella tullut olla tietoinen.

Ostaja vakuuttaa, ettei sillä ole tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä tiedossaan mitään sellaista olosuhdetta tai seikkaa, joka voisi muodostaa Myyjän tässä Kauppakirjassa antaman vakuutuksen rikkomuksen. Myyjä vakuuttaa, että se on antanut kaikki tiedossaan olevat olennaiset kaupankohdetta koskevat tiedot.

Myyjän vastuu ja sen rajoitukset

Myyjän vastuu Määräalan kaupasta määräytyy yksinomaan Myyjän tässä Kauppakirjassa antamien Vakuutusten ja sitoumusten perusteella eikä Myyjä anna Ostajalle muita kaupan kohteena olevaa Määräalaa koskevia vakuutuksia tai sitoumuksia. Osapuolet ovat sopineet Määräalan maaperän ja pohjaveden pilaantumiseen liittyvistä vastuista erikseen alla kohdassa 7.

Mikäli Myyjän tässä Kauppakirjassa antama Vakuutus osoittautuu virheelliseksi, ja tästä aiheutuu vahinkoa Ostajalle, Myyjä on velvollinen korvaamaan Ostajalle aiheutuneen vahingon siten, että vahinko korvataan Kauppahinnan alennuksena.

Myyjän vastuuta ja korvausvelvollisuutta tämän Kauppakirjan ja sen mukaisiin järjestelyihin liittyen on rajoitettu seuraavasti:

- 1) Myyjä ei vastaa mistään välillisistä tai muista epäsuorista vahingoista.
- 2) Myyjä ei vastaa vahingoista, joiden peruste olisi ollut kohtuudella havaittavissa tai pääteltävissä Ostajan tutustumasta aineistosta tai Ostajan tekemistä selvityksistä ja tutkimuksista.
- 3) Myyjän korvausvelvollisuuden yhteenlaskettu enimmäismäärä rajoittuu kaikissa tilanteissa 10 %:iin Kauppahinnasta.
- 4) Myyjän vastuu pysyy voimassa kaksikymmentäneljä (24) kuukautta tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien, jonka jälkeen Ostaja ei voi esittää Myyjälle vaatimuksia.
- 5) Tähän Kauppakirjaan perustuvat Ostajan vaatimukset tulee aina esittää sillä uhalla, että oikeus vaatimuksen tekemiseen muutoin menetetään, viimeistään kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on havainnut tai Ostajan olisi pitänyt havaita vaatimuksen perusteena oleva seikka.
- 6) Jos Ostajalle aiheutunut vahinko on (i) verovähennyskelpoinen, Myyjän suorittaman korvauksen määrä on soveltuvan verokannan mukaisen vähennyksen jälkeinen nettomäärä; tai (ii) vakuutussuorituksena korvattavissa, Myyjä ei ole velvollinen korvaamaan tällaista vahinkoa.

Edellä mainittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta, jos vahinko on aiheutunut Myyjän tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

Ostajalla ei ole tässä Kauppakirjassa sovitun Myyjän korvausvastuun lisäksi oikeutta vaatia kauppalain tai maakaaren mukaista vahingonkorvausta, kaupan purkua tai muuta seuraamusta taikka muuta korvausta tai seuraamusta.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, viitaten maakaaren 2 luvun 9 pykälään, että Osapuolet sopivat edellä kuvatusti yksilöidysti poikkeamista maakaaren säännöksiin

ja että tämän Kauppakirjan ehdot korvaavat kaikki ne maakaaren säännökset, jotka ovat tai saattavat olla ristiriidassa tämän Kauppakirjan ehtojen kanssa.

7

Ympäristövastuut

Edellä kohdassa 6 lausutusta poiketen Myyjä vastaa mahdollisesta Määräalan pilaantumisesta alla sovituin periaattein.

Myyjä ilmoittaa ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisen selonteon osalta, että se on ilmoittanut Ostajalla käytössään olevat tiedot Määräalalla harjoitetusta toiminnasta taikka jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostaja on tutustunut Golder Associates Oy:n laatimaan ”Ympäristötekkinen tutkimus, Kielotie 15, Vantaa” -selvitykseen. (Liite 4). Selvityksen mukaan alueella tehdyissä tutkimuksissa todettiin yhdessä pisteessä haitta-aineen alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia. Viitearvovertailun perusteella maaperä on tutkimuspisteen alueella pilaantunut ja näin ollen on maaperän kunnostustarve. Maaperän pilaantuneisuuden laajuutta ei voida tehdyn tutkimuksen perusteella arvioida. Kynnysarvon ylitys tulee huomioida massoja kohteessa kaivettaessa ja poistettaessa.

Kunnostamisen toteuttamisen ja kustannusvastuun osalta Osapuolet sopivat seuraavaa:

- 1) Myyjä vastaa maaperän pilaantumisen puhdistamisesta Määräalalle laadittavan asemakaavan osoittaman käyttötarkoituksen ja asianomaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Ostaja vastaa maaperän pilaantumisen ja/tai haitta-aineiden puhdistamisesta asianomaisen viranomaisen edellyttämää tasoa puhtaampaan tasoon. Jos Ostaja havaitsee maaperän pilaantumista Määräalalla, on se velvollinen ilmoittamaan tästä Myyjälle viipymättä.
- 2) Sikäli kuin maaperässä on jättejakeita, vastaa Ostaja täysimääräisesti jätteisiin liittyvistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista. Myyjä kuitenkin vastaa sellaisten jätteiden kustannuksista, jotka luokitellaan Jätelain (646/2011) tarkoittamiksi vaarallisiksi jätteiksi.
- 3) Myyjä vastaa Määräalan pohjaveden pilaantumisen kunnostamisesta siinä laajuudessa ja niillä toimenpiteillä, mitä asianomainen viranomainen edellyttää.
- 4) Ostaja Määräalan omistajana hakee tarvittaessa pilaantumisen kunnostamiselle asiaankuuluvat luvat, tekee kunnostussuunnitelman ja kunnostaa Määräalan vaihtamalla sen pilaantuneet maa-ainekset puhtaisiin ja muuten tavanomaisia menetelmiä noudattaen.
- 5) Ostaja ja Myyjä yhdessä kilpailuttavat eri palveluntarjoajat (joiden tulee olla tunnettuja ja hyvämaineisia alan toimijoita) ja Ostaja huolehtii, että työ tulee

tehtäväksi viranomaisten edellyttämällä ja kokonaistaloudellisesti edullisimmalla tavalla. Myyjällä on oikeus asettaa tarvittaessa oma valvoja seuraamaan puhdistustyön etenemistä.

- 6) Myyjä vastaa maaperän ja pohjaveden kunnostuskustannuksista sekä jätteiden poistokustannuksista ns. normaalin maanrakennustyön ylittävältä osalta. Kunnostuskustannuksiin kuuluvat mm. tutkimuskulut, suunnitelmien laatimiskulut, kaivu- ja kuljetuskustannukset, kaatopaikkamaksut, valvonta- ja työjohtokulut, lupa- ja viranomaiskulut, raporttien laatimiskulut sekä raportointikulut ("**Kunnostuskustannukset**"). Normaalilla maanrakennustyöllä tarkoitetaan tässä uudisrakentamiseen liittyvää maankaivuuta ja poisvientiä sellaisessa tapauksessa, että rakennuskohteen maaperä ei olisi pilaantunut. Myyjän vastattaviin kustannuksiin luetaan siten pilaantumista johtuvan maa-aineksen (mutta ei jätteiden) aiheuttamat lisäkustannukset verrattuna puhtaan maan käsittelyyn (esim. tavanomaisten massojen vastaanottokustannuksen ylittävä kustannusosuus, pidemmästä kuljetuksesta johtuva kuljetuskustannusten ylityksen osuus ja puhtaiden täyttömassojen kustannus kuljetuksineen sekä maaperän puhdistuksen suunnittelu- ja valvontakulut).
- 7) Myyjä vastaa Kunnostuskustannuksista tässä kappaleessa 7 sovittuja periaatteita noudattaen ja hyvittää ne Ostajalle laskuja ja asianmukaista kunnostustyön tekijän laatimaa loppuraporttia vastaan.
- 8) Jos pilaantuminen on aiheutunut muun tahon kuin Myyjän toiminnasta, Myyjällä on oikeus kustannuksellaan ja omissa nimissään esittää vaatimus sen maksamien puhdistuskustannusten korvaamisesta edelleen pilaantumisen aiheuttajalle. Ostaja Määräalan omistajana antaa tällöin Myyjälle tarvittavat asiakirjat vaatimusten esittämistä varten.
- 9) Jos Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen Kunnostuskustannusten määrästä, kummalla tahansa Osapuolella on oikeus vaatia ulkopuolisen kunnostushankkeisiin perehtyneen teknisen asiantuntijan nimeämistä ("**Asiantuntija**"). Asiantuntijan tulee olla Osapuolten yhteisesti hyväksymä. Jos yksimielisyyttä Asiantuntijan hyväksymisestä ei saavuteta, kumpikin Osapuoli valitsee ensin oman asiantuntijansa, jotka yhdessä valitsevat kolmannen osapuolen Asiantuntijaksi.
- 10) Erimielisyystilanteessa Asiantuntija antaa lausunnon Kunnostuskustannusten määrästä hänelle esitettyjen asiakirjojen perusteella. Asiantuntijan lausunto on osapuolia sitova.
- 11) Myyjän vastuu kustannuksista on voimassa viisi (5) vuotta tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta. Myyjän kustannusvastuun toteuttamiseksi Ostajan tulee ilmoittaa edellä mainitun ajanjakson päättymiseen mennessä kirjallisesti ja asianmukaisesti dokumentteihin perustuen yksilöidyt kustannukset, joista se katsoo Myyjän olevan vastuussa.

8 Rakennukset määräalalla

Määräalalla ei sijaitse rakennuksia.

9 Rakentamisvelvoite

Ostaja on tietoinen Vantaan kaupungin asettamista Kilpailualueita koskevista rakentamisvelvoitteista ja sitoutuu noudattamaan niitä.

Kilpailualueen rakennusoikeus on yhteensä xxxx k-m2.

Ostaja sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 8 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Ostaja sitoutuu aloittamaan Kilpailualueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Ostaja on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

10 Etuosto-oikeus

Ostaja on tietoinen siitä, että Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus. Kaupungin mahdollisesti käyttäessä etuosto-oikeuttaan noudatetaan etuostolain (608/1977, kulloinkin muutettuna) määräyksiä. Vantaan kaupunki on ilmoittanut, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan.

11 Myyntipäätös

Kauppa perustuu Vantaan kaupunginhallituksen [xx.xx.20xx] tekemään päätökseen.

12 Muut ehdot

Päiväkodin rakentaminen

Ostaja, Ostajan perustama yhtiö, Ostajan yhteistyökumppani tai Ostajan yhteistyökumppanin perustama yhtiö sitoutuu rakentamaan Kilpailualueelle päiväkodin ja vuokraamaan sen Vantaan kaupungille tai sen osoittamalle taholle erikseen sovittavin ehdoin.

Maankäyttösopimus

Vantaan kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen välillä tehtävässä maankäyttösopimuksessa on sovittu mm. Kilpailualueita koskevista velvoitteista, jotka kohdistuvat myös Määräalaan.

Senaatti-kiinteistöjen osalta Maankäyttösopimus velvoitteineen siirretään Senaatilta Ostajalle ja A-Kruunu Oy:lle. Ostaja vastaa niistä maankäyttösopimuksen velvoitteista, jotka kohdistuvat Kilpailualueen kautta Määräalaan. Vastaavasti A-Kruunu Oy vastaa niistä maankäyttösopimuksen velvoitteista, jotka kohdistuvat sille myytyyn määräalaan. Maankäyttösopimuksen siirrosta laaditaan erillinen siirtokirja, jossa Ostajalle ja A-Kruunu Oy:lle tulevat oikeudet ja velvoitteet määritellään tarkemmin.

Tässä kaupassa noudatetaan seuraavia ehtoja:

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto sekä asuntojen huoneistotyyppijakauma

- Kilpailualueelle on asemakaavamuutoksessa nro 002352 osoitettu asuntorakennusoikeutta [xxxxx] k-m2.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

- Kilpailualueen asuntorakennusoikeudesta on vähintään 50 % toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.
- Mikäli Ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

- Kilpailualueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
- Mikäli Ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m2 sallittujen yksiöiden määrän ylittävien tai kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen alittavien huoneistoneliöiden osalta. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittaa edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alasta.

Kustannukset

Kumpikin Osapuoli vastaa itselleen aiheutuneista, tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tekoon liittyvistä kustannuksistaan.

Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset ja muut viestit on katsottava tulleen toisen Osapuolen tietoon alla mainituin tavoin, jos ne on tehty alla mainittuja yhteystietoja käyttäen tai muuhun sellaiseen osoitteeseen, jonka Osapuoli on toiselle Osapuolelle ilmoittanut.

Ostajalle:

osoite: Peab Oy, Karvaamokuja 2a, 00380 Helsinki
sähköposti: juho.koskinen@peab.fi
tiedoksi: Juho Koskinen

Myyjälle:

osoite: Vantaan kaupunki /
Kirjaamo
Asematie 7, 01300 Vantaa
sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
tiedoksi: MATO / Janne Juntunen

Jos viesti on lähetetty sähköpostilla edellä mainittuun osoitteeseen, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä toiseksi seuraavana arkipäivänä tai päivänä, jolloin vastaanottaja on kuitannut sähköpostiviestin vastaanotetuksi. Jos viesti on lähetetty postitse edellä mainittuun osoitteeseen, viestin on katsottava tulleen vastaanottajan tietoon lähetystä neljänneksi seuraavana arkipäivänä. Jos viesti toimitetaan henkilökohtaisesti, viestin katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon kun se on annettu.

Varainsiirtovero, kiinteistövero ja kaupanvahvistajan palkkio

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

Myyjä ja Ostaja maksavat Määräalaan kohdistuvan kiinteistöveron vuodelta [kaupantekovuosi] omistusaikojensa suhteessa.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Muutokset

Kaikki tähän Kauppakirjaan tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan on ne asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

Sopimuksen siirto

Tätä Kauppakirjaa tai tähän Kauppakirjaan perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää edes osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteissuostumusta.

Riidanratkaisu

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat ja siihen liittyvät riidat ja erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa ja toissijaisesti Vantaan käräjäoikeudessa.

Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten välisen koko sopimuksen ja syrjäyttää kaikki Osapuolten väliset aiemmat sopimukset, välipuheet ja sitoumukset.

13 Sopimuskappaleet

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) saman sanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [xx.xx.201x].

VANTAAN KAUPUNKI

[Nimi]
[Titteli]

[Nimi]
[Titteli]

[SOPIMUSOSAPUOLI]

[Nimi]
[Titteli]

[Nimi]
[Titteli]

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että NN (nimi) luovuttajana/luovuttajan puolesta sekä MM (nimi) luovutuksensaajana/luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten yllä



22 §

Suunnittelupalveluiden hankinta Osio J - Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta /AK

VD/3001/02.08.00.00/2019

AK/MHo/MN

Maankäytön toimialalla on kilpailutettu laaja kokonaisuus suunnittelu- ja asiantuntijapalveluita. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Jokaisesta kilpailutetusta osiosta tehdään hankintapäätös erikseen. Tämä päätös koskee osiota J - Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta. Osion arvioitu vuotuinen tilausarvo on 300 000 euroa. Puitesopimuksen kesto on kaksi vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla

Hankinta on jaettu osioihin alla esitetyllä tavalla. Jokaisesta osiosta tehdään oma hankintapäätös. Alla on esitetty arvioita vuotuisista tilausmääristä osioittain. Tilausmäärät saattavat vaihdella vuosittain suurestikin riippuen suunnittelutarpeista ja suunnitteluun varatuista vuotuisista määrärahoista.

Osio A - Katujen yleissuunnittelu - 300 000 €
Osio B - Liikenteen selvitykset - 150 000 €
Osio C - Liikennevalo-ohjauksen suunnittelu - 40 000
Osio D - Vesihuollon yleis- ja toteutussuunnittelu - 100 000 €
Osio E - Katualueiden suunnittelu - 1 500 000 €
Osio F - Viheralueiden yleis- ja toteutussuunnittelu - 500 000 €
Osio G - Viheralueiden selvitykset ja ohjelmat - 100 000 €
Osio H - Kiinteistöjen piha-alueiden suunnittelu - 100 000 €
Osio I - Geotekninen suunnittelu - 150 000 €
Osio J - Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta - 300 000 €
Osio K - Pohjatutkimukset - 150 000 €
Osio L - Rakennuttaminen - 200 000 €
Osio M - Taitorakenteiden ylläpito - 100 000 €
Osio N - Liikunta-alueiden yleis- ja toteutussuunnittelu - 250 000 €
Osio O - Meluselvitykset - 50 000 €
Osio P - Tietomalliasiantuntija, tietomallikoordinaattori - 100 000 €
Osio Q - Ulkovalaistuksen ja sähkötekniikan suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut - 500 000 €
Osio R - Tärinä- ja runkomeluselvitykset - 50 000 €
Osio S - Tie- ja ratasuunnittelu - 150 000 €
Osio T - Haitta-aineselvitykset - 300 000 €
Osio U - Kaavoitusta palvelevat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit - 100 000 €
Osio V - Ympäristökeskuksen selvitykset - 100 000 €
Osio W - Toimitilojen kustannussuunnittelu - 200 000 €
Osio X - Kiinteistötaloudelliset- ja markkinatarkastelut - 60 000 €
Osio Y - Kiinteistömyynnin ja kilpailutusten konsultointi - 50 000 €
Osio Z - Resurssiviisaus ja hiilineutraalisuus tontin luovutuksessa - 50 000 €

Tämä päätös koskee osiota J - Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta. Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely kolmen (3) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken.

Arvoltaan alle 60 000 euron toimeksiannoissa tilaaja valitsee vapaasti sopivimmaksi katsomansa puitesopimustoimittajan, jolta se pyytää täsmennettyä tarjousta.



Arvoltaan yli 60 000 euron toimeksiannoissa tilaaja pyytää täsmennettyä tarjousta puitesopimusten osiokohtaisessa etusijajärjestyksessä. Ennen täsmennetyn tarjouksen pyytämistä tilaaja tiedustelee sopimustoimittajan mahdollisuuksia työn suorittamiseen tilaajan asettamien reunaehtojen mukaisesti. Toimittajan tulee vastata em. tiedusteluun/tarjouspyyntöön 7 vrk kuluessa.

Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä ja kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 13.8.2019 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi.

Hankinnasta julkaistiin kaksi (2) korjausilmoitusta. Ensimmäinen korjausilmoitus julkaistiin 16.8.2019 ja toinen korjausilmoitus 3.9.2019.

Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla (1+1). Tilaaja ilmoittaa option käyttöönottamisesta viimeistään 3 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Määräaikaan 18.9.2019 klo 16.00 mennessä saapui 61 kysymystä. Kysymykset ja vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi – portaalissa, jonne myös tarjoukset jätettiin sähköisesti.

Määräaikaan 4.10.2019 klo 8.00 osioon J – Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta, saapui kolmetoista (13) tarjousta. Tarjouksen jättivät seuraavat yritykset: FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, Geopalvelu Oy, Golder Associates Oy, A-Insinöörit Civil Oy, Pöyry Finland Oy, Ramboll Finland Oy, Sipti Environment Oy, Sitowise Oy, Suomen GPS-Mittaus Oy, Tapio Strandberg Oy, Taratest Oy, Vahanen Environment Oy ja WSP Finland Oy.

Tarjouspyynnön vaatimusten mukaan tarjoajan vuoden 2018 liikevaihdon tulee olla vähintään saman suuruinen kuin tarjoajan tarjoamien osioiden osiokohtaisten vuotuisten kustannusarvioiden yhteenlaskettu summa. Tapio Strandberg Oy:n liikevaihto ei täyttänyt tarjouspyynnössä esitettyä liikevaihtovaatimusta, joten tarjoaja esitetään hylättäväksi, koska se ei täytä tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimusta.

Muut saadut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä esitetyt soveltuvuusvaatimukset.

Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus hankinnan kohteen kriteereiden täytyessä. Tarjousten vertailu tehtiin seuraavin perustein:

1. Hinta 40 pistettä

Halvimman kokonaishinnan tarjouksessaan antanut tarjoaja sai tarjousvertailussa 40 hintapistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutettiin voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) x maksimipisteet.

2. Laatu 60 pistettä

Laatukriteerien arviointi suoritettiin pisteyttämällä tarjoajan tarjouksessaan ilmoittamat henkilöreferenssit. Laadun arvioinnissa vertailtavat asiat sekä niiden pisteytys esitettiin tarjouspyynnön liitteessä 4 laatuarviointi. Laatuarvioinnin teki Vantaan maankäytön-, rakentamisen ja ympäristön – toimialan asiantuntijoista koostuva arviointiryhmä, arvioinnista on tehty erillinen muistio.

Lopulliset vertailtavat pisteet saatiin laskemalla yhteen hinta- ja laatupisteet.



Tarjoajat sijoittuivat kokonaispisteityksessä seuraavasti:

1. Taratest Oy	100,000 pistettä
2. Golder Associates Oy	99,788 pistettä
3. Vahanen Environment Oy	98,498 pistettä
4. Sipti Environment Oy	98,411 pistettä
5. Sitowise Oy	98,022 pistettä
6. Ramboll Finland Oy	97,289 pistettä
7. Pöyry Finland Oy	95,791 pistettä
8. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy	95,584 pistettä
9. A-Insinöörit Civil Oy	94,970 pistettä
10. WSP Finland Oy	74,602 pistettä
11. Geopalvelu Oy	73,800 pistettä
12. Suomen GPS-Mittaus Oy	47,479 pistettä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 14 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta tehtävälueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 000 000 euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 000 000 euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hylätä Tapio Strandberg Oy soveltumattomana tarjoajana
b) valita osion J – Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta puitesopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat:

1. Taratest Oy
2. Golder Associates Oy
3. Vahanen Environment Oy

c) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan maankäytön-, rakentamisen ja ympäristön toimialan ja valittujen toimittajien kesken

d) todeta, että sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla kirjallisella sopimuksella

e) oikeuttaa kiinteistöjohtajan päättämään optiokauden (1+1) käytöstä

EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa hankintasopimus voidaan tehdä ja panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokkaat tai tarjoajat ovat saaneet tai heidän katsotaan saaneen päätöksen ja muutoksenhakuosoituksen tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vertailutaulukko osio J

Täytäntöönpano: Hankintakeskus

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoite



Lisätiedot:

Markus Holm, p. 043 827 0942

etunimi.sukunimi@vantaa.fi



TARJOUSTEN VERTAILUTAUUKKO

VD/3001/02.08.00.00/2019 / Suunnittelupalveluiden

Kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys

Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta		FCC Suunnittelu ja tekniikka Oy	Geopalvelu Oy	Golder Associates Oy	A-insinööri Civil Oy	Pöyry Finland Oy	Ramboll Finland Oy	Sigti Envrinonment Oy	Sitowise Oy	Suomen GPS-Mittaustal Oy	Tapio Strandberg Oy	Taratest Oy	Vahanen Envrinonment Oy	WSP Finland Oy	Pisteiden laskentatapa								
		Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet	Annettu Pisteet									
Henkilöryhmä SKOL 01 ja E	Maksimi-	Annettu 105,00 EUR / h	Pisteet	Annettu 100,00 EUR / h	Pisteet	Annettu 95,00 EUR / h	Pisteet	Annettu 94,00 EUR / h	Pisteet	Annettu 105,00 EUR / h	Pisteet	Annettu 88,00 EUR / h	Pisteet	Annettu 90,00 EUR / h	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		2100,00 EUR		2000,00 EUR		1900,00 EUR		1880,00 EUR		1800,00 EUR		1760,00 EUR		1800,00 EUR									
Hankittava määrä 20 h																Osa-alueittainen							
Henkilöryhmä SKOL 02	Maksimi-	Annettu 84,00 EUR /	Pisteet	Annettu 90,00 EUR /	Pisteet	Annettu 85,00 EUR /	Pisteet	Annettu 88,00 EUR /	Pisteet	Annettu 85,00 EUR /	Pisteet	Annettu 74,00 EUR /	Pisteet	Annettu 78,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		2520,00 EUR		2700,00 EUR		2550,00 EUR		2400,00 EUR		2550,00 EUR		2220,00 EUR		2700,00 EUR									
Hankittava määrä 30 h																Osa-alueittainen							
Henkilöryhmä SKOL 03	Maksimi-	Annettu 71,00 EUR /	Pisteet	Annettu 80,00 EUR /	Pisteet	Annettu 72,00 EUR /	Pisteet	Annettu 78,00 EUR /	Pisteet	Annettu 75,00 EUR /	Pisteet	Annettu 68,00 EUR /	Pisteet	Annettu 68,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		1420,00 EUR		1600,00 EUR		1440,00 EUR		1560,00 EUR		1400,00 EUR		1360,00 EUR		1500,00 EUR									
Hankittava määrä 20 h																Osa-alueittainen							
Henkilöryhmä SKOL 04	Maksimi-	Annettu 68,00 EUR /	Pisteet	Annettu 70,00 EUR /	Pisteet	Annettu 62,00 EUR /	Pisteet	Annettu 68,00 EUR /	Pisteet	Annettu 65,00 EUR /	Pisteet	Annettu 58,00 EUR /	Pisteet	Annettu 66,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		1020,00 EUR		1050,00 EUR		930,00 EUR		1020,00 EUR		975,00 EUR		870,00 EUR		990,00 EUR									
Hankittava määrä 15 h																Osa-alueittainen							
Henkilöryhmä SKOL 05	Maksimi-	Annettu 47,00 EUR /	Pisteet	Annettu 60,00 EUR /	Pisteet	Annettu 40,00 EUR /	Pisteet	Annettu 60,00 EUR /	Pisteet	Annettu 60,00 EUR /	Pisteet	Annettu 48,00 EUR /	Pisteet	Annettu 64,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		470,00 EUR		600,00 EUR		400,00 EUR		600,00 EUR		600,00 EUR		480,00 EUR		640,00 EUR									
Hankittava määrä 10 h																Osa-alueittainen							
Henkilöryhmä SKOL 06 ja 07	Maksimi-	Annettu 33,00 EUR /	Pisteet	Annettu 50,00 EUR /	Pisteet	Annettu 30,00 EUR /	Pisteet	Annettu 45,00 EUR /	Pisteet	Annettu 25,00 EUR /	Pisteet	Annettu 45,00 EUR /	Pisteet	Annettu 30,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		165,00 EUR		250,00 EUR		150,00 EUR		225,00 EUR		200,00 EUR		225,00 EUR		150,00 EUR									
Hankittava määrä 5 h																Osa-alueittainen							
Laboratorio: Öljyhäivedyt VOC C10-	Maksimi-	Annettu 44,00 EUR /	Pisteet	Annettu 80,00 EUR /	Pisteet	Annettu 29,00 EUR /	Pisteet	Annettu 42,90 EUR /	Pisteet	Annettu 40,00 EUR /	Pisteet	Annettu 39,00 EUR /	Pisteet	Annettu 26,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		440,00 EUR / kpl		800,00 EUR / kpl		290,00 EUR / kpl		429,00 EUR / kpl		400,00 EUR / kpl		390,00 EUR / kpl		260,00 EUR / kpl									
Hankittava määrä 10 kpl																Osa-alueittainen							
Laboratorio: Metallit: As, Ba, Cd,	Maksimi-	Annettu 25,00 EUR /	Pisteet	Annettu 50,00 EUR /	Pisteet	Annettu 23,00 EUR /	Pisteet	Annettu 20,00 EUR /	Pisteet	Annettu 22,00 EUR /	Pisteet	Annettu 25,00 EUR /	Pisteet	Annettu 24,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		500,00 EUR / kpl		1000,00 EUR		460,00 EUR		400,00 EUR		440,00 EUR		500,00 EUR		480,00 EUR									
Hankittava määrä 20 kpl																Osa-alueittainen							
Kenttäanalyysi PetroFLAG (tai	Maksimi-	Annettu 25,00 EUR /	Pisteet	Annettu 50,00 EUR /	Pisteet	Annettu 26,00 EUR /	Pisteet	Annettu 35,00 EUR /	Pisteet	Annettu 28,00 EUR /	Pisteet	Annettu 38,00 EUR /	Pisteet	Annettu 33,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		250,00 EUR / kpl		500,00 EUR / kpl		260,00 EUR / kpl		350,00 EUR / kpl		280,00 EUR / kpl		380,00 EUR / kpl		310,00 EUR / kpl									
Hankittava määrä 10 kpl																Osa-alueittainen							
Kenttämittari XRF (tai vastaava)	Maksimi-	Annettu 125,00 EUR /	Pisteet	Annettu 250,00 EUR /	Pisteet	Annettu 140,00 EUR /	Pisteet	Annettu 100,00 EUR /	Pisteet	Annettu 90,00 EUR /	Pisteet	Annettu 600,00 EUR /	Pisteet	Annettu 100,00 EUR /	Pisteet	Osa-alueittainen							
Ysisikkohinta		625,00 EUR / työvuo		1250,00 EUR / työvuo		700,00 EUR / työvuo		500,00 EUR / työvuo		450,00 EUR / työvuo		3000,00 EUR / työvuo		500,00 EUR / työvuo									
Hankittava määrä 5 työvuo																Osa-alueittainen							
Osa-alueen yleiset kriteerit	Maksimi-	Annettu	Pisteet	Annettu	Pisteet	Annettu	Pisteet	Annettu	Pisteet	Annettu	Pisteet	Annettu	Pisteet	Annettu	Pisteet	Manuaalinen							
Huomioon otettavia yksikköarvoissa																							
Laatuvarmistus, pisteytys liitteeseen 4	60,00		60,000		45,000		60,000		60,000		21,000		60,000		60,000	Hinnasto_AL S Finland Oy Vantaa.pdf							
Hinnasto, tarjoukseen tulee liittää laboratoriotutkimushinnasto muistakin tavallisimmista laboratoriomäärityksistä.																							
Yhteisten kriteerien/tietojen	0,000															Hinnasto_AL S Finland Oy Vantaa.pdf							
Kriteerikohtaiset pisteet yht.	60,000		60,000		45,000		60,000		60,000		21,000		60,000		60,000								
Osa-alueen hinta yht.	40,000	9510,00 EUR	35,584	11750,00 EUR	28,800	8505,00 EUR	39,788	9677,00 EUR	34,970	9455,00 EUR	35,791	9075,00 EUR	37,289	8010,00 EUR	38,411	Hinnasto_AL S Finland Oy Vantaa.pdf							
Osa-alueen pisteet yht.	100,000		95,584		73,800		99,788		94,970		95,791		97,289		97,289								
[] 8.		[] 11.		[X] 2.		[] 9.		[] 7.		[] 6.		[] 4.		[] 5.		[] 12.		[X] 1.		[X] 3.		[] 10.	



23 §

Suunnittelupalveluiden hankinta Osio T - Haitta-aine selvitykset /AK

VD/3001/02.08.00.00/2019

AK/MHo/MN

Maankäytön toimialalla on kilpailutettu laaja kokonaisuus suunnittelu- ja asiantuntijapalveluita. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Jokaisesta kilpailutetusta osiosta tehdään hankintapäätös erikseen. Tämä päätös koskee osiota T - Haitta-aineselvitykset. Osion arvioitu vuotuinen tilausarvo on 300 000 euroa. Puitesopimuksen kesto on kaksi vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla.

Hankinta on jaettu osioihin alla esitetyllä tavalla. Alla on esitetty arvioita vuotuisista tilausmääristä osioittain. Tilausmäärät saattavat vaihdella vuosittain suurestikin riippuen suunnittelutarpeista ja suunnitteluun varatuista vuotuisista määrärahoista.

Osio A - Katujen yleissuunnittelu - 300 000 €
Osio B - Liikenteen selvitykset - 150 000 €
Osio C - Liikennevalo-ohjauksen suunnittelu - 40 000
Osio D - Vesihuollon yleis- ja toteutussuunnittelu - 100 000 €
Osio E - Katualueiden suunnittelu - 1 500 000 €
Osio F - Viheralueiden yleis- ja toteutussuunnittelu - 500 000 €
Osio G - Viheralueiden selvitykset ja ohjelmat - 100 000 €
Osio H - Kiinteistöjen piha-alueiden suunnittelu - 100 000 €
Osio I - Geotekninen suunnittelu - 150 000 €
Osio J - Pilaantuneiden maiden kunnostuksen suunnittelu ja valvonta - 300 000 €
Osio K - Pohjatutkimukset - 150 000 €
Osio L - Rakennuttaminen - 200 000 €
Osio M - Taitorakenteiden ylläpito - 100 000 €
Osio N - Liikunta-alueiden yleis- ja toteutussuunnittelu - 250 000 €
Osio O - Meluselvitykset - 50 000 €
Osio P - Tietomalliasiantuntija, tietomallikoordinaattori - 100 000 €
Osio Q - Ulkovalaistuksen ja sähkötekniikan suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut - 500 000 €
Osio R - Tärinä- ja runkomeluselvitykset - 50 000 €
Osio S - Tie- ja ratasuunnittelu - 150 000 €
Osio T - Haitta-aineselvitykset - 300 000 €
Osio U - Kaavoitusta palvelevat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit - 100 000 €
Osio V - Ympäristökeskuksen selvitykset - 100 000 €
Osio W - Toimitilojen kustannussuunnittelu - 200 000 €
Osio X - Kiinteistötaloudelliset- ja markkinatarkastelut - 60 000 €
Osio Y - Kiinteistömyynnin ja kilpailutusten konsultointi - 50 000 €
Osio Z - Resurssiviisaus ja hiilineutraalisuus tontin luovutuksessa - 50 000 €

Tämä päätös koskee osiota T -Haitta-aineselvitykset. Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely kolmen (3) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken.

Arvoltaan alle 60 000 euron toimeksiannoissa tilaaja valitsee vapaasti sopivimmaksi katsomansa puitesopimustoimittajan, jolta se pyytää täsmennettyä tarjousta.

Arvoltaan yli 60 000 euron toimeksiannoissa tilaaja pyytää täsmennettyä tarjousta



puitesopimusten osiokohtaisessa etusijajärjestyksessä. Ennen täsmennetyn tarjouksen pyytämistä tilaaja tiedustelee sopimustoimittajan mahdollisuuksia työn suorittamiseen tilaajan asettamien reunaehtojen mukaisesti. Toimittajan tulee vastata em. tiedusteluun/tarjouspyyntöön 7 vrk kuluessa.

Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä ja kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 13.8.2019 osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi.

Hankinnasta julkaistiin kaksi (2) korjausilmoitusta. Ensimmäinen korjausilmoitus julkaistiin 16.8.2019 ja toinen korjausilmoitus 3.9.2019.

Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimuskautta kahdella yhden vuoden optiolla (1+1). Tilaaja ilmoittaa option käyttöönottamisesta viimeistään 3 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Määräaikaan 18.9.2019 klo 16.00 mennessä saapui 61 kysymystä. Kysymykset ja vastaukset julkaistiin Tarjouspalvelu.fi – portaalissa, jonne myös tarjoukset jätettiin sähköisesti.

Määräaikaan 4.10.2019 klo 8.00 osioon T – Haitta-aineselvitykset, saapui kahdeksan (8) tarjousta. Tarjouksen jättivät seuraavat yritykset: FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, Inspecta Oy, Ramboll Finland Oy, Sitowise Oy, Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy, Vahanen Rakennusfysiikka Oy, WSP Finland Oy ja Brado Oy.

Sitowise Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi tarjouspyynnön vastaisena. Projektipäällikkö, tarjottu henkilö ei saavuta positiokohtaista minimipistemäärää 50 (Työkokemus positionmukaisesta tehtävästä vähintään 3 vuotta, ei riitä vaadittavaan 50 pisteeseen).

Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi tarjouspyynnön vastaisena. Projektipäällikkö, tarjottu henkilö ei saavuta positiokohtaista minimipistemäärää 50 (Työkokemus positionmukaisesta tehtävästä vähintään 3 vuotta, ei riitä vaadittavaan 50 pisteeseen). Lisäksi tarjoaja on tarjonnut samaa henkilöä jokaiseen positioon. Tarjouspyynnön liitteen 4 mukaisesti samaa henkilöä ei voi tarjota useampaan positioon samassa osiossa.

Muut saadut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättäneet tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä esitetyt soveltuvuusvaatimukset.

Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus hankinnan kohteen kriteereiden täytyessä. Tarjousten vertailu tehtiin seuraavin perustein:

1. Hinta 40 pistettä

Halvimman kokonaishinnan tarjouksessaan antanut tarjoaja sai tarjousvertailussa 40 hintapistettä. Muiden tarjoajien pisteet suhteutettiin voittajan tarjoukseen laskukaavalla: (pienin annettu arvo / tarjottu arvo) x maksimipisteet.

2. Laatu 60 pistettä

Laatukriteerien arviointi suoritettiin pisteyttämällä tarjoajan tarjouksessaan ilmoittamat henkilöreferenssit. Laadun arvioinnissa vertailtavat asiat sekä niiden pisteytys esitettiin tarjouspyynnön liitteessä 4 laatuarviointi. Laatuarvioinnin teki Vantaan maankäytön-, rakentamisen ja ympäristön – toimialan asiantuntijoista koostuva arviointiryhmä, arvioinnista on tehty erillinen muistio.



Lopulliset vertailtavat pisteet saatiin laskemalla yhteen hinta- ja laatupisteet.

Tarjoajat sijoittuivat kokonaispisteytyksessä seuraavasti:

1. Brado Oy	88,000 pistettä
2. Vahanen Rakennusfysiikka Oy	86,929 pistettä
3. WSP Finland Oy	83,559 pistettä
4. Inspecta Oy	82,902 pistettä
5. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy	80,219 pistettä
6. Ramboll Finland Oy	73,093 pistettä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 14 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 000 000 euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 000 000 euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hylätä Sitowise Oy:n tarjous tarjouspyynnön vastaisena
- b) hylätä Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy:n tarjous tarjouspyynnön vastaisena
- c) valita osion T – Haitta-aineselvitykset puitesopimustoimittajiksi seuraavat tarjoajat:
 1. Brado Oy
 2. Vahanen Rakennusfysiikka Oy
 3. WSP Finland Oy
- d) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan maankäytön-, rakentamisen ja ympäristön toimialan ja valittujen toimittajien kesken
- e) todeta, että sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavalla kirjallisella sopimuksella
- f) oikeuttaa kiinteistöjohtajan päättämään optiokauden (1+1) käytöstä

EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa hankintasopimus voidaan tehdä ja panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokkaat tai tarjoajat ovat saaneet tai heidän katsotaan saaneen päätöksen ja muutoksenhakuosoituksen tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vertailutaulukko osio T

Täytäntöönpano: Hankintakeskus

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoite

Lisätiedot:

Markus Holm, p. 043 827 0942
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

TARJOUSTEN VERTAILUTAUUKKO

VD/3001/02.08.00/2019 / Suunnittelupalveluiden hankinta
Kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys

Haitta-aineselvitykset		FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy		Inspecta Oy Vantaa Haitta-aineselvitykset		Ramboll Finland Oy		Sitowise Oy		Suomen Rakennusturvayksipalvelut Oy Vantaan Kaupunki AHA-puhtausopimus		Vahanan Rakennussuunnittelija Oy		WSP Finland Oy		Brado Oy		Pisteiden laskentatapa
Henkilöryhmä SKOL 01	Maksimi-	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Osa-aluekohtainen
Yksikköhinta		79,00 EUR / h		95,00 EUR / h		110,00 EUR / h						101,00 EUR / h		100,00 EUR / h		70,00 EUR / h		
Hankittava määrä 10 h		790,00 EUR		950,00 EUR		1100,00 EUR						1010,00 EUR		1000,00 EUR		700,00 EUR		Osa-aluekohtainen
Henkilöryhmä SKOL 02	Maksimi-	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Osa-aluekohtainen
Yksikköhinta		78,00 EUR / h		90,00 EUR / h		101,00 EUR / h						101,00 EUR / h		85,00 EUR / h		68,00 EUR / h		Osa-aluekohtainen
Hankittava määrä 25 h		1950,00 EUR		2250,00 EUR		2525,00 EUR						2525,00 EUR		2125,00 EUR		1700,00 EUR		Osa-aluekohtainen
Henkilöryhmä SKOL 03	Maksimi-	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Osa-aluekohtainen
Yksikköhinta		77,00 EUR		83,00 EUR		94,00 EUR						93,00 EUR		73,00 EUR		65,00 EUR		Osa-aluekohtainen
Hankittava määrä 25		1925,00 EUR		2075,00 EUR		2350,00 EUR						2325,00 EUR		1825,00 EUR		1625,00 EUR		Osa-aluekohtainen
Henkilöryhmä SKOL 04	Maksimi-	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Osa-aluekohtainen
Yksikköhinta		69,00 EUR / h		78,00 EUR / h		82,00 EUR / h						93,00 EUR / h		67,00 EUR / h		60,00 EUR / h		Osa-aluekohtainen
Hankittava määrä 20 h		1380,00 EUR		1560,00 EUR		1640,00 EUR						1860,00 EUR		1340,00 EUR		1200,00 EUR		Osa-aluekohtainen
Henkilöryhmä SKOL 05	Maksimi-	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Osa-aluekohtainen
Yksikköhinta		60,00 EUR / h		75,00 EUR / h		72,00 EUR / h						88,00 EUR / h		60,00 EUR / h		58,00 EUR / h		Osa-aluekohtainen
Hankittava määrä 15 h		900,00 EUR		1125,00 EUR		1080,00 EUR						1320,00 EUR		900,00 EUR		870,00 EUR		Osa-aluekohtainen
Henkilöryhmä SKOL 06 ja 07	Maksimi-	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Osa-aluekohtainen
Yksikköhinta		50,00 EUR / h		75,00 EUR / h		65,00 EUR / h						74,00 EUR / h		50,00 EUR / h		48,00 EUR / h		Osa-aluekohtainen
Hankittava määrä 5 h		250,00 EUR		375,00 EUR		325,00 EUR						370,00 EUR		250,00 EUR		240,00 EUR		Osa-aluekohtainen
Osa-alueen yleiset kriteerit	Maksimi-	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Annettu tieto	Pisteet	Manuaalinen
Huomioi kaikkia yksikköhinnoissa																		
Laatuarviointi, pisteytys liitteen 4	60,00		45,000		52,500		45,000						60,000		49,500		48,000	pienin annettu arvo * maksimipisteet tarjottu arvo
Yhteisten kriteerien/tietojen pisteet	0,000																	
Kriteerikohtaiset pisteet yht.	60,000		45,000		52,500		45,000						60,000		49,500		48,000	
Osa-alueen hinta yht.	40,000	7195,00 EUR	35,219	8335,00 EUR	30,402	9020,00 EUR	28,093					9410,00 EUR	28,929	7440,00 EUR	34,059	6335,00 EUR	40,000	
Osa-alueen pisteet yht.	100,000		80,219		82,902		73,093						86,929		83,559		88,000	

[] 5.

[] 4.

[] 6.

[X] 2.

[X] 3.

[X] 1.



24 § **Myyrmäen keskustan korttelin 15403 varausaikojen jatkaminen / Lumo Kodit Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr ja Asoasunnot Uusimaa Oy / AK**

VD/8515/10.00.02.00/2014
AK/GK

Korttelin 15403 tonttivarauksen haltijat ovat lähettäneet kaupungille kirjeen, jossa he pyytävät tonttivarauksilleen jatkoaikaa välille 31.12.2019 - 31.12.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt tonttivaraukset päätöksellään 13.3.2017 § 25 siten, että varaukset ovat voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin nykyiset tonttivaraukset ovat olleet voimassa 18.4.2019 asti. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 1.4.2019 § 17 jatkanut varauksia 31.12.2019 asti.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa säätiölle varatulle AK-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 2 jatkoaikaa 31.12.2020 asti.

Asoasunnot Uusimaa Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatulle AK-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 3 jatkoaikaa 31.12.2020 asti.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Asoasunnot Uusimaa Oy ja Lumo Kodit Oy pyytävät jatkoaikaa yhtiöille varatulle AH-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 5 jatkoaikaa 31.12.2020 asti.

Lumo Kodit Oy pyytää tonttivarauksilleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille AK-tonteille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 6 jatkoaikaa 31.12.2020 asti.
- kortteli 15403 tontti 7 jatkoaikaa 31.12.2020 asti.

Perusteluina yhtiöt ja säätiö toteavat, että osapuolet ovat kilpailuttaneet koko korttelin rakentamisen yhdessä syksyllä 2019 ja ovat saaneet vain yhden tarjouksen. Tarjouksen hintataso on ollut liian korkea esim. Ara-tuotannolle, jonka takia rakentamisen aloitus viivästyy koko korttelissa. Osapuolet hakevat nyt koko korttelin rakennustöiden toteuttajaa neuvotteluteitse.

Perustelut ovat asialliset. Rakentamisen suhdetilanne on vielä korkea, jonka takia rakennuttajilla on ollut erittäin vaikea löytää rakennusliikettä, joka olisi valmis rakentamaan Ara:n ehdot täyttäviä rakennuksia. On parempi, että toimijat hakevat vielä rakentajaa, jos rakentamisen suhdannetilanne muuttuisi ensi vuonna.

Asuntorakentaminen on hiljentynyt tänä vuonna, kun vertailuna käytetään aloitetut asuntorakennustyömaat. Syyskuun loppuun mennessä vuonna 2016 oli aloitettu 3033 asunnon, vuonna 2017 3803 asunnon ja vuonna 2018 3468 asunnon rakentaminen. Tänä vuonna syyskuun loppuun mennessä on aloitettu 1986 asunnon rakentaminen. Pudotus on varsin suuri, joten näin arvioiden voisi olettaa, että ensi keväänä olisi mahdollista löytää rakentajia toteuttamaan ARA-hintaista asuntorakentamista.



Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n korttelista 15403 tontin 2 varausaikaa 31.12.2020 asti.
- b) jatkaa Asoasunnot Uusimaa Oy:n korttelista 15403 tontin 3 varausaikaa 31.12.2020 asti.
- c) jatkaa Lumo Kodit Oy:n korttelista 15403 tontin 6 ja tontin 7 varausaikaa 31.12.2020 asti.
- d) jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n, Asoasunnot Uusimaa Oy:n ja Lumo Kodit Oy:n korttelista 15403 tontin 5 varausaikaa 31.12.2020 asti.
- e) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hakemus tonttivarauksen jatkamiseksi
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

Vantaa kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
PL 1860
01030 VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 §25 JA 1.4.2019 §17
TONTTIVARAUKSEN JATKAMINEN KORTTELISSA 15403

Vantaan kaupunki on antanut allekirjoittaneille osapuolille tonttivaraukset Myyrmäen keskustan asemakaavamuutoksen 001925 alueella korttelin 15403 tontteihin seuraavasti:

Tontti 2,	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Tontti 3,	Asoasunnot Uusimaa Oy
AH-tontti 5	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
	Asoasunnot Uusimaa Oy
	Lumo-Kodit Oy
Tontti 6	Lumo Kodit Oy
Tontti 7	Lumo Kodit Oy

Tonttivaraukset ovat voimassa 31.12.2019 saakka.

Kilpailutimme koko korttelin rakentamisen yhdessä syksyllä 2019 ja saimme vain yhden tarjouksen. Tämän tarjouksen hintataso oli liian korkea esim. Ara-tuotannolle. Rakentamisen aloitus tulee viivästymään koko korttelissa. Haemme nyt koko korttelin rakennustöiden toteuttajaa neuvotteluteitse.

Edellä mainitun perusteella haemme tonttivarauksiemme jatkamista 31.12.2020 saakka.

Helsingissä 25.10.2019

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Arja Pollari, valtakirjalla

Asoasunnot Uusimaa Oy

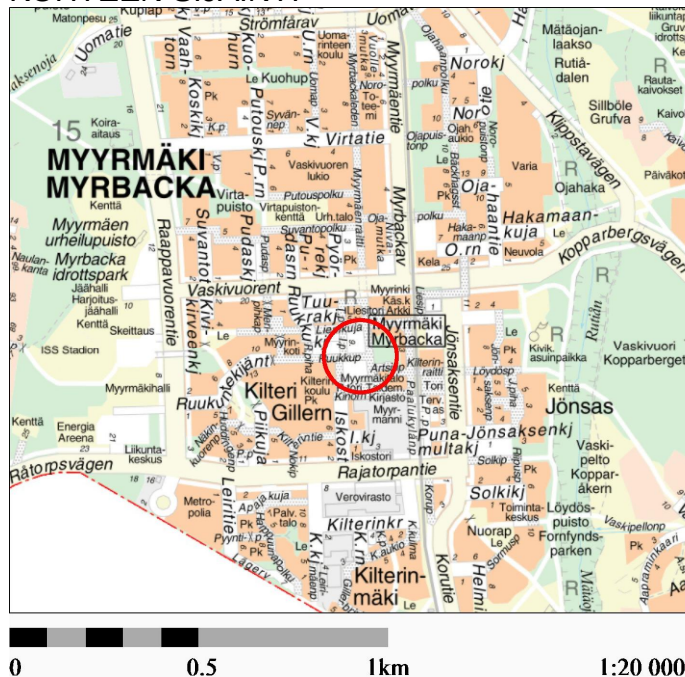
Jari Sartokoski

Lumo Kodit Oy

Tommi Pärikka

Kristiina Niemi

KOHTTEEN SIJAINTI



TONTTIVARAUKSET

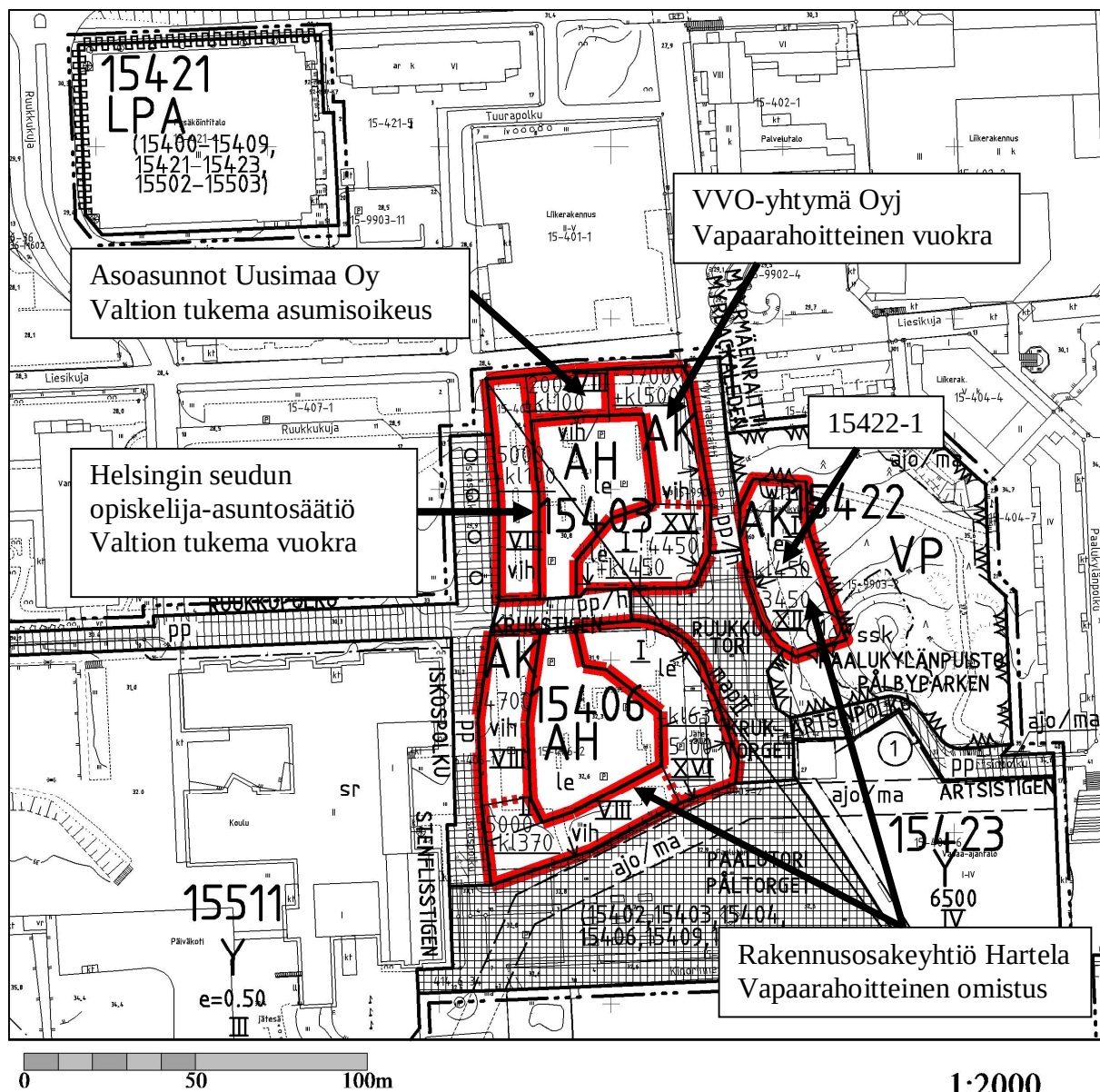
Myyrmäen keskustan kortteleihin
15403, 15406 ja 15422 /

Rakennusosakeyhtiö Hartela,
VVO-yhtymä Oyj,

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö
ja Asoasunnot Uusimaa Oy

YPA/ HV

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)





25 §

Myyrmäen keskustan korttelin 15406 tontin 3 varausajan jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Korttelin 15406 tontin 3 tonttivarauksen haltija on lähettänyt kaupungille kirjeen, jossa se pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa välille 31.12.2019 - 31.12.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt tonttivarauksen päätöksellään 13.3.2017 § 25 siten, että varaus on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin tonttivaraus on ollut voimassa 18.4.2019 asti. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 1.4.2019 § 17 jatkanut varausta 31.12.2019 asti.

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatulle AK-tontille korttelissa 15406 tontilla 3 31.12.2020 asti.

Perusteluna yhtiö toteaa, että Myyrmäen keskustakorttelihanketta on viety eteenpäin asemakaava voimaantulosta lähtien osapuolten toimesta sekä suunnittelun että tarvittavien kiinteistöihin liittyvien sopimusten osalta, tavoitteena edistää hankkeen toteuttamista ja saada rakentaminen käyntiin. Yhtiö toteaa lisäksi, että keskuskorttelihankkeessa on useampi toimija, jolloin yksittäisten hankkeiden yhteensovittaminen ja aikatauluttaminen tuo haasteita.

Hartela Etelä-Suomi Oy perustelee tonttivarauksen voimassaolon pidennystä sillä, ettei pohjoisen keskustakorttelin 15403 osalta rakentamisen aloitusta ole varmistettu. Tontin 3 rakentamisen aloitus tarvitsee varmuuden pohjoisen korttelin aloituksesta, jonka jälkeen hanke voidaan käynnistää.

Hartelalla on tonttivaraukset korttelin 15406 tontteihin. Korttelilla on yhteinen kellaripysäköintilaitos pohjoisen korttelin 15403 kanssa. Pysäköintihalliin on ajoyhteys pohjoisen korttelin kautta, jolloin Hartelan korttelin alla olevaa pysäköintihallia ei ole mahdollista käyttää, kun pohjoista korttelia rakennetaan. Asukaspysäköinnin järjestäminen edellyttää, että pohjoinen kortteli rakennetaan ensin tai samanaikaisesti Hartelan korttelin ensimmäisen tontin rakentamisen kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 3 varausaikaa 31.12.2020 asti.

Käsittely:

Korjattiin teknisenä korjauksena asian otsikkoon päätösesityksen mukainen korttelinumero 15406.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:

- Hakemus tonttivarauksen jatkamiseksi
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
PI 1860
01030 Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 17

TONTTIVARAUKSEN JATKAMINEN KORTTELISSA 15406/MYYRMÄKI

Vantaan kaupunki on antanut allekirjoittaneelle osapuolelle tonttivarauksen Myyrmäen keskustan kaavamuutoksen alueelta (asemakaavan muutos 001925). Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemä päätös on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen 001925 voimaantulosta. Asemakaava tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 17 päätöksellä korttelista 15406 tontin 3 varausaikaa on pidennetty 31.12.2019 asti.

Hartela Etelä-Suomi Oy hakee nyt tonttivarauksen voimassaolon pidentystä seuraavasti:

Kortteli 15406/tontti 3

Rakentamisen arvioitu aloitus: 11/2020

Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2020

Perustelut

Myyrmäen keskustakorttelihanketta on viety eteenpäin asemakaavan voimaantulosta lähtien osapuolten toimesta sekä suunnittelun että tarvittavien kiinteistöihin liittyvien sopimusten osalta, tavoitteena edistää hankkeen toteuttamista ja saada rakentaminen käyntiin.

Keskustakorttelihankkeessa on useampi toimija, jolloin yksittäisten hankkeiden yhteensovittaminen ja aikatauluttaminen tuo haasteita.

Hartela Etelä-Suomi Oy perustelee tonttivarauksen voimassaolon pidentystä sillä, ettei pohjoisen keskustakorttelin osalta rakentamisen aloitusta ole varmistettu. Tontin 3 rakentamisen aloitus tarvitsee varmuuden pohjoisen korttelin aloituksesta, jonka jälkeen hanke voidaan käynnistää.

Allekirjoitukset

Helsingissä 29.11.2019

Hartela Etelä-Suomi Oy

Juha Korkiamäki
hallituksen puheenjohtaja



hartela.fi



26 §

Leinelän tontin 70111/ 14 myyminen ja LPA-tontin 70111/12 määräosan luovuttaminen / Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10 / Kojamo / AK

VD/5052/10.00.02.00/2018

AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70111/14 myymistä Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10 -nimiselle yhtiölle omistusasuntotuotantoon 1 290 300 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70111/12 määräosan 2530/6270 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10:lle.

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 tarkoitettut 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-m² 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-m² 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-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 31 k-m² (3740 k-m²+31 k-m²=3 771m²). Varauspäätöksessä todettiin, että tontti myydään käypään hintaan. Yksikköhinta on 510 €/k-m². Näin ollen tontin 70111/13 kauppahinnaksi tulee 3771 k-m² x 510 €/k-m² = 1 923 210 euroa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 740 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (510 €/k-m²). 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.



Kojamo on nyt käynnistämässä vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10:ä Leinelässä tontille 70111/14. Kojamo on suunnitellut tontille 70111/14 yhden neljäkerroksisen asuinkerrostalon.

Tontti 70111/14 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 530 k-m². Rakennuslupa on käsittelyssä. Varauspäätöksessä todettiin, että tontti myydään käypään hintaan. Yksikköhinta on 510 €/k-m². Näin ollen tontin 70111/14 kauppahinnaksi tulee 2530 k-m² x 510 €/k-m² = 1 290 300 euroa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2530 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (510 €/k-m²). 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 23 kpl sijoittuvat korttelin tontille 12, joka toimii tonttien 70111/13 ja 14 yhteisenä pysäköintialueena. Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10 – nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 70111/14 määräosaa vastaava määräosa 2530/6270. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70111/14 hintaan.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiön autopaikoille. Skanska rakennuttaa koko pysäköintialueen ja 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.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Koska kyseessä on vuokra-asumiskohde, autopaikat jäävät asunto osakeyhtiön omistukseen.

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). Kojamo on suunnitellut 47 asuntoa, joista 11 asuntoa on yksiöitä (23 %), kaksioita on 16 asuntoa (34 %), kolmioita on 15 asuntoa (32 %) ja neliöitä on 5 asuntoa (11 %).

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 9.12.2019 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10 -nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70111 tontti 14 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 290 300 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Leineläntie 10 -nimiselle yhtiölle määräosa 2530/6270 Koivukylän korttelin 70111 tontista 12

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 70111/14 myynti ja määräosa 2530/6270 tontista 70111/12

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

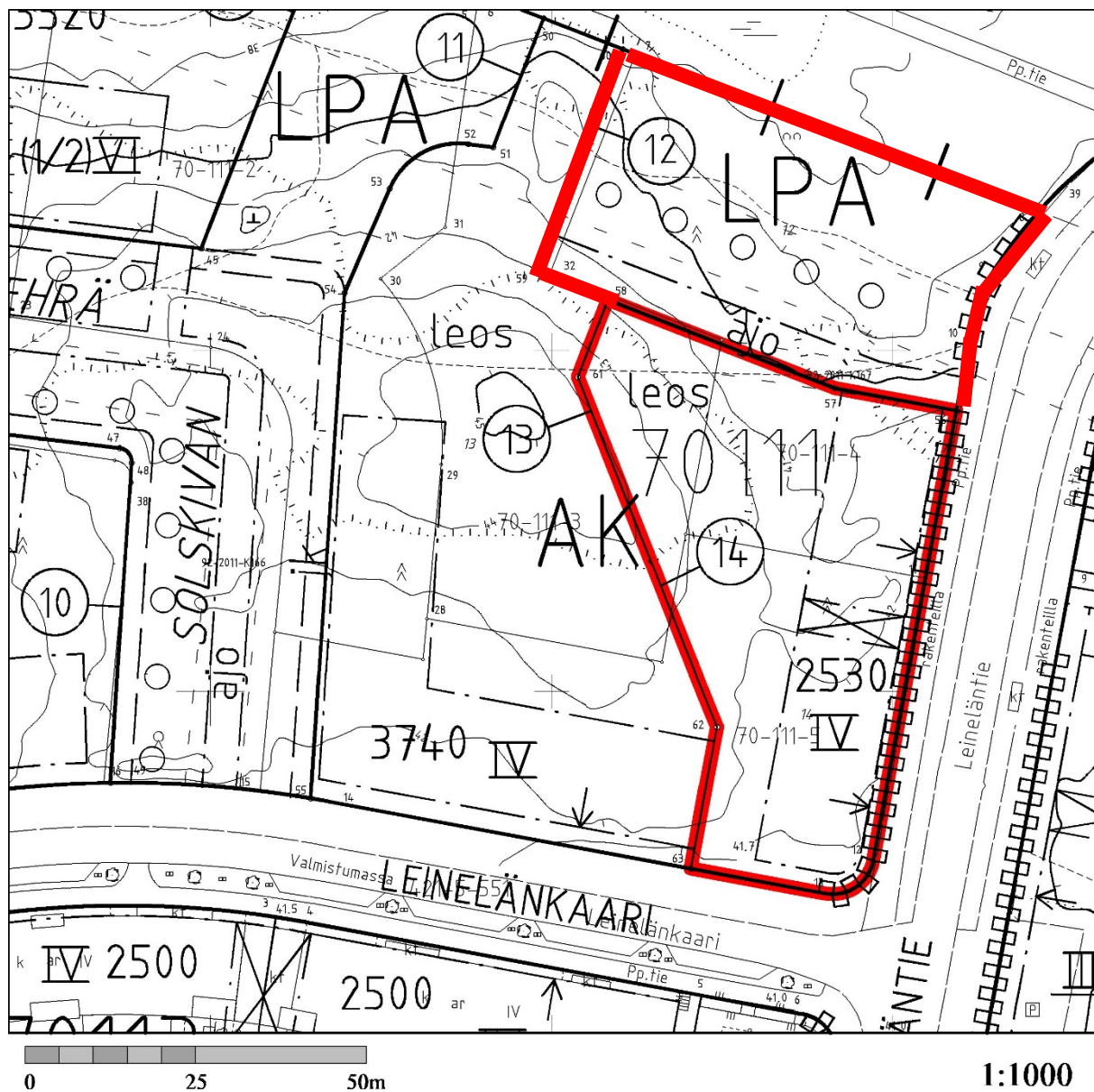


TON TIN MYynti /
Asunto Oy Vantaan
Leineläntie 10

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tuleva tontti: 14 ja määräosa tontista 12





27 § Tontin 95167/4 myyminen Rajakylästä As Oy Vantaan Sompalle / EAI Residential I Ky / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL

Rajakylässä sijaitseva tontti 95167/4 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle EAI Residential I Ky:lle. Esitetään tontin myymistä EAI Residential I Ky:n perustamalle As Oy Vantaan Sompaa -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 766 920 euron hintaan. Kohteen toteuttaa EAI Residential I Ky.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013 § 24)** mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m² ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak.oik. as.tilaa k- m ²	Myyntihinta €
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000



95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920
-------	---	----	-------------	-------	-------	---------

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Ilpolantien kuusi tonttia käsitellään kilpailussa yhtenä hankkeena. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m²), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.



Tontti	Tyyppi	Osoite	Voittotarjous		Varausmaksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihinta	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400
12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400
17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitalo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitalo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oy	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkoukku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto-osakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosityksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.



Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
- 2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
- 3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 jatkoi tonttien 12319/3, 12320/3, 12320/4, 40444/1 ja 95167/4 varausaikaa 20.12.2019 saakka.

EAI Residential I Ky voitti kilpailussa tontin 95167/4 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3594 (€/h-m²). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.



Tontti 95167/4 on asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi AP ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 394 k-m².

Tontin myyntihinta on $1\,394\text{ k-m}^2 \cdot 550\text{ €/k-m}^2 = 766\,700$ euroa. EAI Residential I Ky on maksanut 38 346 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (1 394 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 550 €/k-m².

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 § 19** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä As Oy Vantaan Sompia -nimiselle yhtiölle korttelin 95167 tontti 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 766 700 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 28.2.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 95167/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



28 §

Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta / Myllymäen korttelin 25100 tontti 4 / Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 / AK

VD/3771/10.00.02.00/2019

HP/AK/AVP

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitsevasta noin 13 000 m² suuruisesta tontista 92-412-6-4 Suomen Punaisen Ristin Veripalvelun -päätoimipaikan rakentamiseksi Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:n kanssa. Vuokra-aika on 1.5.2020–30.6.2024. Vuosivuokra on 81 250 euroa 30.6.2022 saakka ja 162 500 euroa ajalta 1.7.2022–30.6.2024. Kiinteistö Oy:llä on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistö, kun kiinteistölle rakennettava veripalvelukeskuksen rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kauppahinta on 1 625 000 euroa.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 6.5.2019 § 23 antanut Suomen Punaisen Ristin Veripalveluille ja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tonttivarauksen SRP Veripalvelun -päätoimipaikan kehittämistä ja rakentamista varten Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan kortteliin 25100. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2020 asti. Varauksen antamisen jälkeen Hartela Etelä-Suomi Oy on vienyt eteenpäin tarkentavaa suunnittelua yhteistyössä SPR Veripalvelun ja Vantaan kaupungin kanssa. Vehkalan veripalvelukeskus tulee oleman Suomen ainoa verilaitos, joka huolehtii keskitetysti koko maan verivalmistehuollosta. Laitoksen toimintaan kuuluvat verenluovutuksen valmistaminen, veren keräys, luovutetun veren testaus, verivalmisteiden tuotanto ja jakelu sairaaloihin. Hankkeen toimitilan määrä on noin n. 8000 brm², ja se tuo noin 350 uutta työpaikkaa Vantaalle.

Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:n nykyinen omistaja on Hartela Etelä-Suomi Oy ja tuleva omistaja on Fastighets AB Balderin tytäryhtiö Finlandsfastigheter Oy. Hankekehittäjä ja KRV- urakoitsija on Hartela Etelä-Suomi Oy. Kiinteistön käyttäjä on Suomen Punainen Risti Veripalvelu.

Hartela Etelä-Suomi Oy:n tavoitteena on tuottaa rakennuslupatasoiset piirustukset ja rakennustapaseloste sekä hakea rakennuslupa 31.12.2019 mennessä. Veripalvelukeskuksen rakentamisen aloitus on ajoitettu keväälle 2020, ja se on tarkoitus ottaa vaiheittain käyttöön vuoden 2022 loppuun mennessä.

Maanvuokrasopimus ja Kiinteistökaupan esisopimus - tonttijaon mukainen tontti 92-25-100-4, jonka pinta-ala on 13 000 m²

Tontti muodostuu tilan 92-412-6-0 määräalasta. Tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Kortteli rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin.

Maanvuokrasopimuksella ja Kiinteistökaupan esisopimuksella Vantaan kaupunki (vuokranantaja/myyjä), Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 (vuokralainen /ostaja) ja Hartela Etelä-Suomi Oy (toteuttaja) yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Vantaan kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:lle tonttijaon mukaisen 13 000 m²:n suuruisen tontin 92-25-100-4.
- Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa Kiinteistölle yhdessä toteuttajan kanssa Suomen Punaisen Ristin SPR Veripalvelun 6 500 k-m² veripalvelukeskuksen.
- Vuokra-aika on 1.5.2020–30.6.2024.



- Vuosivuokra 30.6.2022 saakka on **81 250 euroa** ja ajalta 1.7.2022–30.6.2024 **162 500 euroa**. Vuokra vastaa kiinteistön käypää hintaa.
- Vuokralainen luovuttaa sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin 121 875 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.
- Vuokralainen ja toteuttaja sitoutuvat rakentamaan kiinteistölle myönnetyn tonttivarauksen, rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti veripalvelukeskuksen, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen.
- Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistö, kun kiinteistölle rakennettava veripalvelukeskus on valmis ja rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Valmiin veripalvelukeskuksen tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen.
- Lopullinen kauppa on kuitenkin tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, eli viimeistään 30.6.2024 mennessä.
- Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot joilla lopullinen kauppa tehdään, on esisopimuksen liitteenä.
- Kauppahinta on **1 625 000 euroa**, vastaa kiinteistön käypää hintaa.
- Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (6 500 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 250 €/k-m².

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 € ja enintään 2 M€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 28

Kiinteistönjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen sopimuksen kiinteistön kaupasta, kun maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset lopullisen kaupan edellytykset ovat täyttyneet
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä lopullisen sopimuksen ja tekemään sopimuksiin teknisluontoisia tarkennuksia

Käsittely:

Korjattiin teknisenä korjauksena asian otsikkoon sekä esittelytekstin toiseen kappaleeseen oikea kaupunginosa Myllymäki.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.



Liitteet:

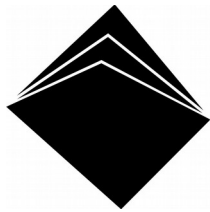
- liite 1: Maanvuokrasopimus ja Kiinteistökaupan esisopimus
- liite 2: Kiinteistön kartta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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



MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

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

Vuokranantaja/myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Vuokralainen/ostaja	Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 (Y-tunnus: 3095773-5) c/o Hartela Etelä-Suomi Oy Ilmalantori 1 00240 Helsinki (jäljempänä "Vuokralainen")
Toteuttaja	Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus: 0196430-3) Ilmalantori 1 00240 Helsinki (jäljempänä "Toteuttaja")
Vuokrauksen kohde	Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tontti 92-25-100-4¹ (jäljempänä "Vuokra-alue" tai "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on noin 13 000 m².² Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue. Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (<u>liite 2</u>).

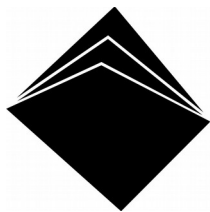
Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa Kiinteistölle yhdessä Toteuttajan kanssa Suomen Punaisen Ristin SPR Veripalvelun 6 500 k-m² veripalvelukeskuksen.

1. Vuokra-aika

- 1.1 11111111 Vuokra-aika on 1.5.2020–30.6.2024.
- 1.2 Vuokralainen voi jo rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemistä, tuoda Vuokra-alueelle työkoneita tai tehdä muita vastaavia

-
- 1 Tuleva tontti 4, tonttia ei ole vielä lohkottu omaksi kiinteistökseen.
- 2 Kiinteistön pinta-ala vahvistetaan, kun tontin lohkominen on rekisteröity.



valmistelevia toimia, mikäli rakennusluvan mukaan valmistelevat työt voi aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra 30.6.2022 saakka on **81 250 euroa** ja ajalta 1.7.2022–30.6.2024 **162 500 euroa**.

3. Vuokran maksu

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

4. Rakentamisvelvollisuus

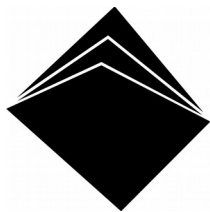
- 4.1 Vuokralainen ja Toteuttaja sitoutuvat rakentamaan Kiinteistölle myönnetyn tonttivarauksen, rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti veripalvelukeskuksen, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 4.2 Kaupungin tulee hyväksyä veripalvelukeskuksen toteuttamissuunnitelmat ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.
- 4.3 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun veripalvelukeskus on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi.
- 4.4 Toteuttaja vastaa yhteisvastuullisesti Ostajan kanssa kaikista tämän sopimuksen Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes kohdan 4 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty tai kunnes maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy, kun Kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tämän sopimuksen liitteenä olevan kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti.

5. Pankkitakaus

- 5.1 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin **121 875 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.

6. Tontin lunastusvelvollisuus (kiinteistökaupan esisopimus)

- 6.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa Kiinteistö, kun Kiinteistölle rakennettava veripalvelukeskus on valmis ja rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Valmiin



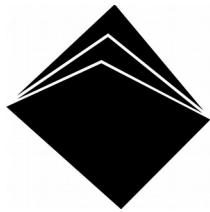
veripalvelukeskuksen tulee olla kooltaan hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukainen.

- 6.2 Lopullinen kauppa on tehtävä 90 päivän kuluessa siitä, kun veripalvelukeskus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli kiinteistön kauppaa ei Vuokralaisesta johtuvasta syystä ole toteutettu 90 päivän kuluessa, Kiinteistön maanvuokra nousee **162 500 euroon** vuodessa.
- 6.3 Mikäli Vuokralaisen viivästys johtuu ylivoimaisesta esteestä tai rakentamiseen tarvittavista luvista tai päätöksistä tehdyistä valituksista, määräaikoja pidennetään esteen voimassaolon tai valituskäsittelyihin kuluneen ajan verran.
- 6.4 Edellä esitetystä huolimatta lopullinen kauppa on kuitenkin tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, eli viimeistään 30.6.2024 mennessä. Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä määräajassa, Vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus Kiinteistöön raukeaa ja Vuokralaisen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy. Tällöin osapuolet neuvottelevat jatkosta erikseen.
- 6.5 Lopullinen kiinteistökauppa voidaan osapuolten niin sopiessa tehdä myös ennen kohdissa 6.1–6.4 tarkoitettua määräaika.
- 6.6 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 1).

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 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.

8. Vuokraoikeuden kirjaaminen



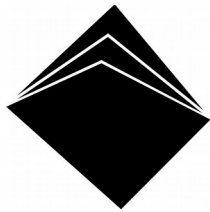
- 8.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä **121 875 euroa**. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille.
- 8.2 Jos Vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista kuulematta hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 9.2 Vuokraoikeuden siirron saajalla tulee olla todelliset edellytykset tässä sopimuksessa tarkoitetun veripalvelukeskuksen toteuttamiselle.
- 9.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 9.4 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja hallinta-aikansa jälkeiseltä ajalta, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.
- 9.5 Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopimuksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava kohdan 5.1 mukainen vakuus tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

10. Vuokrasuhteen päättyminen

- 10.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu Kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 10.2 Mikäli Kiinteistön kauppa ei toteudu, vuokrasuhde päättyy vuokrakauden päättyessä tämän sopimuksen mukaisesti ottaen kuitenkin huomioon mitä sopimuksen kohdassa 10 on sovittu.
- 10.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön, Vuokralainen



on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

10.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön), 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.

10.5 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

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

11. Sopimussakko

11.1 Mikäli Vuokralainen olennaisella tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on Vuokralainen velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

11.2 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.

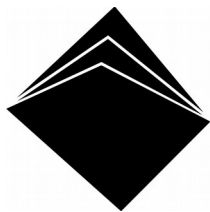
12. Vuokrasopimuksen muut ehdot

12.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

12.2 Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa tullaan kaatamaan veripalvelukeskuksen toteuttamisen yhteydessä rakennusluvan mukaisesti.

12.3 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.

12.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa



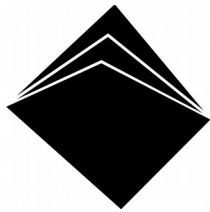
Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

- 12.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 12.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 12.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 12.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 12.9 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 12.10 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.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS JA
KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

LUONNOS 29.11.2019

[asian VD-numero]

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY VANTAAN HÄRKÄHAANTIE 16

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

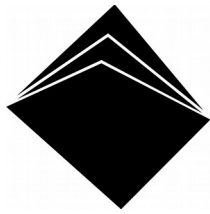
Liitteet

Liite 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
Liite 2 Kiinteistön kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja [nimi] Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2019]



KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

[LUONNOS liitteeksi kiinteistökaupan esisopimukseen]

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä Kiinteistön kaupasta tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16 (Y-tunnus: 3095773-5) c/o Hartela Etelä-Suomi Oy Ilmalantori 1 00240 Helsinki (jäljempänä "Ostaja")
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tontti 92-25-100-4 ³ (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on noin 13 000 m ² . ⁴

Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue.

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

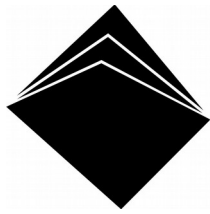
- 13.2 Kauppahinta on **1 625 000 euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

14. Lisäkauppahinta

- 14.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (6 500 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 250 €/k-m².

3 Tuleva tontti 4, tonttia ei ole vielä lohkottu omaksi kiinteistöksi.

4 Kiinteistön pinta-ala vahvistetaan, kun tontin lohkominen on rekisteröity.



- 14.2 Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta ensimmäisen rakennusluvan myöntämisestä. Kaupungin oikeus koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.

15. Omistus- ja hallintaoikeus

- 15.1 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistön hallintaoikeus on Ostajalla [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella.
- 15.2 Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.

16. Verot ja maksut

- 16.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 16.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

17. Rakentamisvelvoite

- 17.1 Rakentamisvelvoite on täytetty ennen kaupantekoa ja Kiinteistölle Ostajan toimesta rakennettu veripalvelukeskus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

18. Kiinnitykset ja rasitukset

- 18.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

19. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

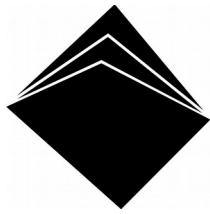
- 19.1 Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

20. Kohteeseen tutustuminen

- 20.1 Ostaja tuntee Kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan Kiinteistöä vuokraoikeuden nojalla. Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

21. Asiakirjoihin tutustuminen

- 21.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 21.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.



22. Irtaimisto

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

23. Maaperä ja jätteet

- 23.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

24. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

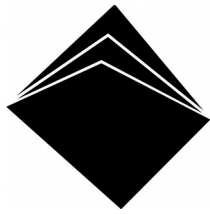
- 24.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 24.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 24.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 24.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 24.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

25. Lopullisen kaupan toteutumisen edellytykset

- 25.1 Tämä kiinteistökaupan esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Kiinteistölle rakennettavaa veripalvelukeskusta ei ole hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöönotettavaksi Kaupungin ja Ostajan välisen [pvm] päivätyn maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden päättyessä 30.6.2024.

26. Muut ehdot

- 26.1 [x.x.20xx] päivätyn maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi asetettu yleispanntaus vapautetaan tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.



26.2 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

26.3 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

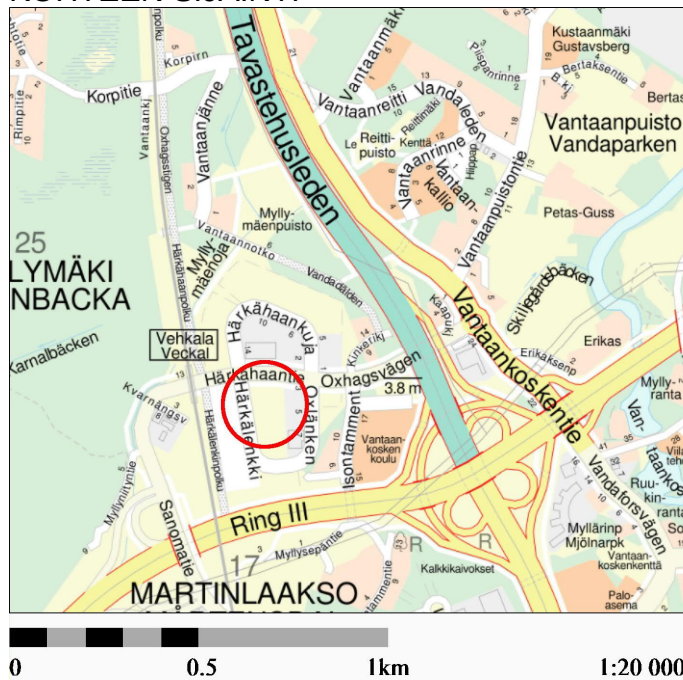
27. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

KOHTEEN SIJAINTI

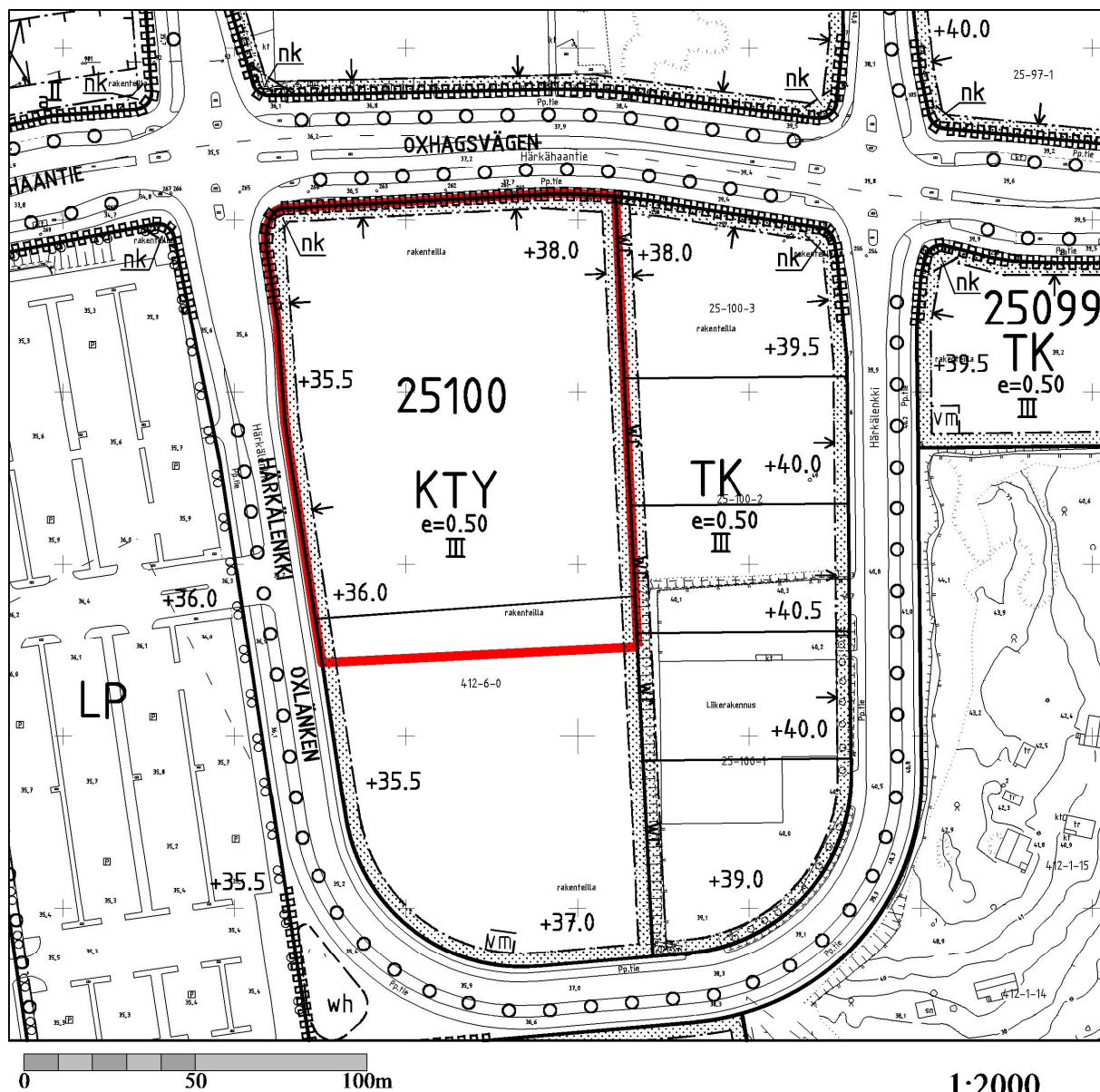


MAANVUOKRASOPIMUS JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS / Kiinteistö Oy Vantaan Härkähaantie 16

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

**Kortteli: 25100 tuleva tontti 4
(määräala tilasta: 92-412-6-0)**

pinta-ala: n. 13000 m²





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

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 viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). 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 (kärjäoikeus).

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

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

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

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.