

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.12.2020

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 käyttösunnitelma vuodelle 2021 / HP	10
- Käyttösunnitelma vuodelle 2021, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta	12
7 § Korkean rakentamisen selvitys / TLA	38
- Vantaan korkean rakentamisen selvitys	40
8 § Asemakaava 330200, 33 Seutula / Pirttiranta / TLA	65
- 330200 selostus, asemakaava 1.12.2020, Pirttiranta	67
9 § Rakennuskiellon jatkaminen maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan / Pirttiranta 90100R / TLA	118
- Karttaite/ Rakennuskiellon jatkaminen / Pirttiranta 90100R	120
10 § Lähivirkistysalueen osan myynti Espoon kaupungille / kiinteistö 49-413-2-395 / AK	121
- alueen kaavoitustilanne	123
- kiinteistörekisterin karttaote	124
11 § Yhteensä kolmen tilan osto Keimolasta / 92-406-5-205 ym. / Maire Taposen Säätiö sr / AK	125
- Kohdekartta ostettavista tiloista	127
12 § Tilan osto Seutulasta / 92-418-4-140 / Yksityinen henkilö / AK	129
- Kohdekartta, tila: 92-418-4-140	131
13 § Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK	133
- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko	136
14 § Tarjouskilpailun järjestäminen asuinrakennustontista 17590/4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Martinlaaksosta / AK	137
- Kartta tontista 17590/4	139
15 § Stena Recycling Oy:n vuokrasopimuksen uudistaminen Hakkilassa / määräala 92-408-1-281- M505 / AK	140
- kartta vuokra-alueesta	142
- vuokrasopimusluonnos	143
16 § Teollisuustontin 92-21-128-8 myyminen Piispankylä / Kiinteistö Oy Kisäli / SRV Rakennus Oy / AK	149
- Teollisuustontin 92-21-128-8 myyminen Piispankylä / kiinteistön kartta	152
- Teollisuustontin 92-21-128-8 myyminen Piispankylä / johtokartta	153
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	154
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	156
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	158
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	159

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.12.2020

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	164
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	165



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 1.12.2020 klo 17.00-19.40
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteys)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Elkama Daniel	x (etäyhteys)	Spets Jouni	
Josefsson Helen	x (etäyhteys)	Lindell Miia	
Kivimäki Otso	x (etäyhteys)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.57, §:t 1-2)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Heinänen Juha- Pekka	
Merelä Mikko	x (etäyhteys)	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteys) (klo 17.10-19.40, §:t 3-16)
Pajula Vesa	x (etäyhteys)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	x (etäyhteys)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteys) (§:t 1-12, 14-16)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	-	Halonen Solveig	-
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (etäyhteys) (klo 17.35-19.40, §:t 3-16)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteys)	Kyber Henri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (etäyhteys)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	



Hamari Milla, viestintäpäälikkö	x (etäyhteys)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	
Jaakonaho Mari, asemakaava-arkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-17.20)	
Hasu Eija, asemakaava-arkkitehti	x (etäyhteys) (klo 17.00-18.30)	
Kovari Paula, lakimies	x (klo 17.00-18.30)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 3.12.2020 klo 11.00 mennessä

Minna Räsänen

Vesa Pajula

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 4.12.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Minna Räsänen (varalla Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Niilo Kärki) ja Stefan Åstrand (varalla Vesa Pajula ja Tarja Eklund)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 3.12.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Minna Räsänen ja Vesa Pajula, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 3.12.2020 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 4 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / Vantaan ratikan OAS / asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho

Asia 8 / Asemakaava 330200, 33 Seutula / Pirttiranta / asemakaava-arkkitehti Eija Hasu

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

24.11.2020

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002408	Knapas	12.11.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/153840_002408_OAS_12.11.2020_Knapas.pdf
062800	Vantaan ratikka	23.11.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/154093_Vantaan_Ratikan_OAS_23112020.pdf



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

10.11.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 79/2020 Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen organisaatorakenteen muutos 1.1.2021

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 87/2020 Vantaanlaakson tonttien 18057/15 ja 16 varausajan jatkaminen / Saagatalot Oy

§ 88/2020 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen toimintakeskusta varten Varistosta / Länsi-Vantaan Reserviupseerit r.y.

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 8/2020 Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen / HSY, Kaivoksen vedenottamo

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 10/2020 Maankäyttölupa väliaikaista pysäköintiä ja työmaakoppeja varten Veromiehessä tontille 92-52-121-23 / VAV Asunnot Oy

§ 11/2020 Maanomistajan lupa Ruskeasannan kaivosmontun (kiinteistö 92-407-11-61) käyttämiseen sukellusharjoitteluun / Urheilusukeltajat ry

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 37/2020 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen polttonesteiden jakeluasemaa varten Varistossa / Oy Teboil Ab

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 33/2020 Maanomistajan lupa HSY:n johtojen ja Auris Kaasunjakelu Oy:n putkien sijoittamiseen Länsisalmessa / HSY ja Auris Kaasunjakelu Oy

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

§ 19/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Vantaan vanhuspalvelut

§ 20/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Vantaan vanhuspalvelut

§ 21/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Vantaan vanhuspalvelut

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 36/2020 Ulkoilureitin hallinta- ja hoitosopimus Keimolassa / Kiinteistö Oy Keimolan Radioasema



Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 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 seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 38/2020 Kiinteistön (puistoalueen) 92-405-1-426 ostaminen Vapaalan kaupunginosassa / Vantaan Energia Oy
- § 39/2020 Väliaikainen maanomistajan lupa kaukolämpöputkille Viinikkalassa / Vantaan Energia Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 4/2020 Avustushakemus asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta / Marjatta-Säätiö sr

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

- § 22/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhus- ja vammaispalvelut

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2021 / HP

VD/9259/02.01.00.00/2020

HP/JH

Käyttösuunnitelma 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 16.11.2020 talousarvion vuodelle 2021, taloussuunnitelman vuosille 2022–2024 ja talousarvion sitovat tavoitteet vuodelle 2021. Vuoden 2021 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 2021 tuloskortilleen. Lautakuntien alaisten palvelualueiden tuloskortit vuodelle 2021 käsitellään ja hyväksytään lautakunnissa.

Kaupunkiympäristön toimialan talousarvio hyväksyttiin 16.11.2020 pidetyssä kaupunginvaltuuston kokouksessa. Päätöksen mukaisesti kaupunkiympäristön tuottotavoite kasvoi 5,25 milj. euroa ja toimintakulujen määräraha aleni 2,088 milj. euroa verrattuna lautakunnissa syyskuussa hyväksytyihin esityksiin. Toimintakulujen vähennys sisältää 2,75 milj. euron lisäsäästöt sekä palkkaratkaisun mukaiset 662 400 euron henkilöstömenolisäykset.

Kaupunkiympäristön toimiala tulee tekemään vuoden 2021 alussa kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan sisäisiä toimisiirtoja, jotka on huomioitu käyttösuunnitelmassa. Lisäksi palvelualueet tekivät täsmennyksiä määrärahojen suunniteltuun käyttöön.

Talousarvion 2021 toimeenpano

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.11.2020 pidetyssä kokouksessa talousarvion vuodelle 2021. Käyttösuunnitelma vuodelle 2021 vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarvioesitystä. Käyttösuunnitelman 2021 määrärahojen sitovuustasot kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisessa toiminnassa:

Talousarviokohta 14 0 Kaupunkisuunnittelulautakunta bruttoyksiköt yhteensä:

Kaupunkisuunnittelulautakunta, Yhteiset palvelut, Kiinteistöt ja tilat (pl. Tilakeskus), Kaupunkirakenne ja ympäristö (pl. Ympäristökeskus)

Sitovuus: Tulot ja menot

Irtain omaisuus



Lautakuntien alaisen toiminnan irtaimen omaisuuden määrärahat on hyväksytty talousarviossa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan määrärahat ovat 89 000 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 lautakuntarakennemuutoksia. Uusi lautakuntarakenne astuu voimaan 1.6.2021, jonka jälkeen talousarvio käsitellään uudelleen.

Raportointi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalouden käyttösuunnitelma vuodelle 2021.
- b) hyväksyä vuoden 2021 tulokortit kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.
- c) hyväksyä irtaimen omaisuuden hankintamäärärahat vuodelle 2021 kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.
- d) hyväksyä kiinteän omaisuuden määrärahat vuodelle 2021.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Käyttösuunnitelma vuodelle 2021, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: KAJO/Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KÄYTTÖ- SUUNNITELMA 2021

KAUPUNKISUUNNITTELU-
LAUTAKUNTA
1.12.2020

SISÄLLYSLUETTELO

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖ	3
14 1 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA YHTEENSÄ	7
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	8
14 20 Yhteiset palvelut	9
14 30 Kiinteistöt ja tilat (pl. Tilakeskus)	11
14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö (pl. Ympäristökeskus)	16
INVESTOINNIT	20
94 Irtain omaisuus	20
95 Kiinteä omaisuus	20

LIITTEET

Liite 1: Kaupunkiympäristön tulokortti

Liite 2: Talous- ja hallintopalvelut tulokortti

Liite 3: Kaupunkirakenne ja ympäristö tulokortti

Liite 4: Kiinteistöt ja tilat tulokortti

Julkaisija

Vantaan kaupunki

12/2020

Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Tikkurilan tori ja kirkkotyömaa, Sakari Manninen

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Käyttösuunnitelma (1.000 €) HSY mukana	TP 2019	KS 2020	TA 2021	KS 2021	Muutos TA-KS	Muutos -%
MYYNITUOTOT	20 254	24 046	24 030	24 030	0	0
MAKSUTUOTOT	39 934	21 214	21 291	22 041	-750	4
TUET JA AVUSTUKSET	248	50	130	130	0	0
MUUT TOIMINTATUOTOT	210 240	240 877	245 584	250 084	-4 500	2
TOIMINTATUOTOT	270 676	286 187	291 034	296 284	-5 250	2
HENKILÖSTÖKULUT	-30 340	-34 542	-34 192	-34 809	617	2
PALVELUJEN OSTOT	-93 545	-115 616	-106 650	-105 011	-1 639	-2
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-22 090	-23 331	-23 961	-23 971	11	0
AVUSTUKSET	-73	-104	-237	-159	-78	-33
MUUT TOIMINTAKULUT	-77 653	-86 934	-92 308	-91 309	-999	-1
TOIMINTAKULUT	-223 702	-260 526	-257 347	-255 259	-2 088	-1
TOIMINTAKATE	46 975	25 661	33 687	41 025	-7 338	22

Vantaan kaupungille laaditaan vuoden 2020 loppuun mennessä tuottavuus- ja kasvuohjelma, jonka tavoitteena on tasapainottaa kaupungin käyttötalous viimeistään vuonna 2023. Jotta tuottavuus-, kasvu- ja tasapainottamistoimenpiteet voidaan aloittaa jo vuonna 2021, on talousarviossa kaupunginhallituksen neuvottelujen jälkeen osoitettu kullekin toimialalle vuotta 2021 koskevia lisämuutoksia. Kaupunkiympäristön toimialan osalta lisämuutoksena on toimintakatteen parantaminen 3,2 milj. eurolla toimintatuloja lisäämällä ja toimintakuluja vähentämällä. Kaupunkiympäristön alla oleva toimenpide-erittely pitää sisällään myös kehysvaiheen 2,0 milj. euron säästövelvoitteen toimenpiteet. Toimintatulojen kasvu ja toimintakulujen vähennys on kohdistettu talousarviossa seuraaville palvelualueille: kiinteistöt ja tilat, kaupunkirakentaminen, kadut ja puistot ja tilakeskus. Toimialan käyttösuunnitelmassa tulolisäys ja menovähennys tullaan tarkentamaan ja kohdistamaan oikeille palvelualueille.

Kaupunkiympäristön toimialan toimintakuluja vähennetään seuraavilla toimenpiteillä. Yhteiset palvelut: palveluostojen rajoittaminen, koulutusmäärärahojen karsinta ja harkinta henkilöstömenoissa 250 000 euroa. Kaupunkirakenne ja ympäristö: palveluostojen rajoittaminen, koulutusmäärärahojen karsinta ja harkinta henkilöstömenoissa 150 000 euroa. Kiinteistöt ja tilat: vähennetään rakennusten kunnossapitotöitä 600 000 euroa, vähennetään pihojen varusteiden ja kasvillisuuden hoitoa 200 000 euroa sekä palveluostojen

rajoittaminen, koulutusmäärärahojen karsinta ja harkinta henkilöstömenoissa 800 000 euroa. Kadut ja puistot. luovutaan yksityisteiden kunnossapidosta ja korjausavustuksista 300 000 euroa sekä palveluostojen rajoittaminen, koulutusmäärärahojen karsinta ja harkinta henkilöstömenoissa 900 000 euroa.

Tuloja lisätään seuraavilla toimenpiteillä. Kaupunkirakenne ja ympäristö: rakennusvalvontatulot 200 000 euroa sekä muut taksankorotukset 70 000 euroa. Kiinteistöt ja tilat: kaupunkimittauksen taksojen korotus 150 000 euroa. Kadut ja puistot: maanläjitysmaksut 700 000 euroa, lumenläjitysmaksut 350 000 euroa, pysäköintivirhemaksun korotus 100 000 euroa, maksullisen pysäköinnin pysäköintimaksun korotus ja liityntäpysäköintimaksu 300 000 euroa sekä muut taksankorotukset 100 000 euroa.

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja sen rakennuslupajaostolle, tekniselle lautakunnalle sekä ympäristölautakunnalle kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta. Vuoden 2021 talousarvio on valmisteltu tämän organisaatorakenteen mukaisena, vaikka toimialan lautakuntarakenne muuttuu kesken talousarviovuotta Uusi Vantaa -organisaatiouudistuksen astuessa täysimääräisesti voimaan 1.6.2021. Tämän jälkeen toimialan luottamushenkilöpäätökset tehdään kaupunkiympäristölautakunnassa ja sen lupajaostossa sekä kaupunkitilalautakunnassa.

Toimialan tehtävänä on edistää Vantaan kestävästä kasvusta ja kaupunkikehitystä monin tavoin lähtien kaavoituksen, maankäytön, liikenteen ja julkisen kaupunkitilan suunnittelusta sen rakentamiseen, ylläpitoon ja valvontaan saakka. Toimiala vastaa myös ympäristönsuojelusta ja ympäristöterveydenhuollosta, maa- ja asuntopolitiikasta sekä kaupungin toimitiloista.

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 sekä kaupunkiympäristön tulevaisuushankkeista, ja kuntalaisten vuorovaikutusmahdollisuuksista. Toimiala on tiiviissä yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen (HSL) ja Helsingin seudun

ympäristöpalveluiden (HSY) kanssa, jotka tuottavat vantaalaisille joukkoliikenteen, vesi- ja jätevesihuollon, kierrätyksen ja ympäristöseurannan palveluita.

Taloussuunnitelmakauden keskeisimpänä toimintaympäristön muutoksena voidaan pitää keväällä 2020 alkaneen maailmanlaajuisen koronaviruspandemian vaikutuksia talouteen ja sen kautta yritysten investointihalukkuuteen ja kaupungin kasvuun. Kaupungin heikentynyt taloustilanne edellyttää mittavia säästöjä niin kaupungin investoinneista kuin käyttötalousmenoistakin. Kaupunkiympäristön toimialalla tämä tarkoittaa vuonna 2021 noin 12 milj. euron investointisäästöjä toimitilojen ja katujen ja puistojen rakentamisesta. Käyttötalousmenoista toimiala säästää vuoden 2020 tapaan noin 2 milj. euroa. Toimialan kaikki maksut ja taksat arvioidaan vuoden 2021 aikana.

Vantaan ratikan suunnittelu etenee. Kaupungin kasvun veturina hanke toimii sijoituksena pitkälle tulevaisuuteen tuoden mukanaan investointeja, työllisyyttä ja hyvinvointia piristämällä reitin varren alueiden kaupunkikehitystä. Vantaan ratikka tukee myös Vantaan hiilineutraaliustavoitetta vuonna 2030. Ratikan yleissuunnitelma hyväksyttiin syksyllä 2019 ja kaupunginvaltuusto päätti, että toteutukseen tähtäävä suunnittelu käynnistetään siten, että rakentamisesta voidaan päättää vuonna 2023. Ratikkareitin varrelle valmistellaan parhaillaan kaavarunkoa, jolla maankäytön potentiaalia reitin varrella tarkennetaan. Valtio on MAL-sopimuksessa sitoutunut Vantaan ratikan suunnittelukustannuksiin 30 prosentilla (6,1 milj. euroa).

Neuvottelutulos uudesta Helsingin seudun MAL-sopimusta saavutettiin kesällä 2020. Sopimus tulee voimaan, kun seudun kunnat ja valtioneuvosto ovat hyväksyneet sen. Sopimuksessa Vantaan asuntotuotantotavoite on 2 640 asuntoa vuodessa. Asuntoasemakaavoitustavoite neljää vuotta kohti on Vantaan osalta yhteensä 960 200 k-m². Asumiselle ja kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamista haastaa asuntorakentamisen kiristynyt rahoitustilanne. Tästä huolimatta etenkin Tikkurilan, Aviapoliksen ja Myyrmäen keskustoissa rakentamisen ennustetaan jatkuvan viime vuosien tapaan voimakkaana ja monia rakentamishankkeita on vireillä.

Myönteisen erityiskohtelun (MEK) ohjelma kytketään valtion osin rahoittamaan Lähiöohjelmaan. Näillä määrärahoilla toimiala tehostaa alueiden julkisen kaupunkitilan kunnossapitoa ja kohentaa turvallisuutta. Syksyn 2020 aikana pilotoidaan osallistuvaa budjetointia Martinlaakson ja Hakunilan alueilla, missä

asukkaat saavat ideoida ja äänestää 50 000 euron käytöstä aluetta kohti. Eniten ääniä saaneet ehdotukset toteutetaan vuonna 2021. Toimintamalli laajennetaan muillekin MEK-alueille.

MATTI-maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä on otettu kokonaisuudessaan toimialalla käyttöön, mikä sujuvoittaa prosesseja sekä kannustaa yksikkörajoja ylittävään yhteistyöhön ja yhteiseen kehittämiseen. Varsinainen MATTI-hanke on päättynyt ja on siirrytty jatkuvan kehittämisen vaiheeseen. Prosessit tehostuvat ja tiedonkulku paranee toimialalla.

Toimialan keskeiset tavoitteet

Toimialan tulokortti on laadittu edistämään valtuustokauden strategian 2018–2021 mukaisia päämääriä. Tulokortti tukee strategiaa erityisesti talouden vahvistamisen ja lähiluontoa vaalien tiivistyvän kaupunkirakenteen näkökulmista. Toimialan tavoitteiden toteutumisen suurin riski on yleinen taloudellinen kehitys ja sen mahdolliset seurannaisvaikutukset rakennusallalle. Tämä vaikuttaa laajasti toimintaan - erityisesti maanmyyntitavoitteisiin ja sitä kautta asuntotuotantoon.

Toimialan keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja ja sopimuskorvauksia yhteensä 44 milj. euroa vuonna 2021.
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.
- Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030.
- Kestävät liikkumismuodot kasvavat.
- Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee.
- MAL-tavoitteet toteutuvat.
- Valmistuvien pientaloasuntojen määrä on 400 vuodessa.
- Toimitilat ovat teknisesti kunnossa ja sisäilmaolosuhteet ovat vaatimusten mukaisia.
- Tikkurilan toimitalohanke etenee.
- Vanhojen keskustojen ja lähiöiden kehittäminen edistyy. Jokaiselle suuralueelle laaditaan kehittämissuunnitelmat ja avainprojektit. Suuralueille nimetään omat vastuuhenkilöt. Projektien edistymistä raportoidaan osavuosikatsausten yhteydessä.

14 1

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Hannu Penttilä

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta

Puheenjohtaja: Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2019	KS 2020	TA 2021	KS 2021	Muutos TA-KS	Muutos -%
MYYNITUOTOT	546	490	495	495	0	0
MAKSUTUOTOT	6 346	6 322	6 118	6 468	-350	6
TUET JA AVUSTUKSET	22					
MUUT TOIMINTATUOTOT	22 504	36 458	36 458	40 458	-4 000	11
TOIMINTATUOTOT	29 419	43 270	43 070	47 420	-4 350	10
HENKILÖSTÖKULUT	-12 193	-13 380	-13 368	-13 620	252	2
PALVELUJEN OSTOT	-2 431	-2 254	-1 575	-1 575	0	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-407	-376	-346	-346	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 910	-1 261	-1 266	-1 266	-0	0
TOIMINTAKULUT	-16 942	-17 271	-16 555	-16 807	252	2
TOIMINTAKATE	12 477	25 999	26 515	30 613	-4 098	15

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta on kokonaisuudessaan bruttobudjetoitu. Toiminnan yksiköt ovat:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta
- Yhteiset palvelut
- Kiinteistöt ja tilat (pl. tilakeskus)
- Kaupunkirakenne ja ympäristö (pl. Ympäristökeskus)

14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2019	KS 2020	TA 2021	KS 2021	Muutos TA-KS	Muutos -%
HENKILÖSTÖKULUT	-97	-107	-103	-103	0	0
PALVELUJEN OSTOT	-22	-14	-18	-18	0	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-1	-1	-1	-1	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-0	0	-0	-0	0	0
TOIMINTAKULUT	-120	-122	-122	-122	0	0
TOIMINTAKATE	-120	-122	-122	-122	0	0

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunta vastaa yleis- ja asemakaavojen valmistelusta sekä maankäytön seudullisesta yhteistyöstä. Lautakunnan alainen rakennuslupajaosto (1.6.2021 alkaen lupajaosto) vastaa rakennuslupien käsittelystä. Tämän lisäksi 31.5.2021 saakka lautakunta vastaa muun muassa 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.

14 20 Yhteiset palvelut

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2019	KS 2020	TA 2021	KS 2021	Muutos TA-KS	Muutos -%
MUUT TOIMINTATUOTOT	59					
TOIMINTATUOTOT	59					
HENKILÖSTÖKULUT	-1 339	-1 963	-1 983	-1 758	-225	-11
PALVELUJEN OSTOT	-400	-525	-273	-265	-8	-3
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-21	-56	-42	-40	-2	-4
MUUT TOIMINTAKULUT	-82	-101	-110	-109	-1	-1
TOIMINTAKULUT	-1 842	-2 644	-2 408	-2 173	-235	-10
TOIMINTAKATE	-1 784	-2 644	-2 408	-2 173	-235	-10

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Toimialan yhteiset palvelut vastaavat keskitetysti toimialan vastuulla olevista talous- ja hallintopalveluista sekä viestinnästä ja vuorovaikutuksesta. Lisäksi yhteiset palvelut vastaavat omalta osaltaan kaupunkiympäristön tulevaisuushankkeista.

Keskitetyn yksikön keskeiset tavoitteet

Vuoden 2021 aikana jatketaan Uusi Vantaa -organisaatiouudistuksen toteutusta. Valmistelun pääpaino on uuden valtuustokauden aloituksessa ja silloin voimaantulevan toimielinrakenteen täytäntöönpanossa.

Merkittäviä tulevaisuushankkeita ovat Vantaan ratikka ja Kielotie 13:n toimitalo. Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan ja toimitalon toteuttajasta päätetään. Muita hankkeita on erityisesti Myyrmäen, Kivistön, Tikkurilan ja Aviapoliksen alueella.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Uusi Vantaa -organisaatiomuutoksen viimeisenä vaiheena kaupunkiympäristön toimialan lautakuntarakenne muuttuu valtuustokauden vaihtuessa kesäkuussa 2021. Yhteiset palvelut osallistuu aktiivisesti päätöksentekoprosessien kehittämistyöhön ja uusien luottamushenkilöiden ja valmistelijoiden koulutukseen muutostilanteessa.

Lisäksi yhteiset palvelut kartoittaa palvelualueiden tarpeita muutosprosessissa. Lautakuntarakenteen muuttumisella on myös merkittäviä vaikutuksia toimialan taloushallintoon. Toimialan henkilöstön digiosaamisen vahvistaminen samoin kuin kaupunkitasoisten ja toimialan omien digitaalisten järjestelmien kehitystyö säilyvät yhteisten palveluiden keskeisinä kehittämistyön painopisteinä.

14 30 Kiinteistöt ja tilat (pl. Tilakeskus)

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2019	KS 2020	TA 2021	KS 2021	Muutos TA-KS	Muutos -%
MYYNITUOTOT	542	484	489	489	0	0
MAKSUTUOTOT	1 297	1 504	1 500	1 650	-150	10
TUET JA AVUSTUKSET	10				0	
MUUT TOIMINTATUOTOT	22 445	36 458	36 458	40 458	-4 000	11
TOIMINTATUOTOT	24 294	38 446	38 446	42 596	-4 150	11
HENKILÖSTÖKULUT	-4 765	-4 962	-4 859	-5 145	286	6
PALVELUJEN OSTOT	-697	-687	-687	-693	6	1
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-148	-195	-188	-189	2	1
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 514	-844	-818	-819	1	0
TOIMINTAKULUT	-7 125	-6 688	-6 552	-6 846	294	4
TOIMINTAKATE	17 169	31 758	31 894	35 750	-3 856	12

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kiinteistöt ja tilat -palvelualueella on käynnissä organisaatorakenteen tarkastelu. Tarkastelu on kesken, minkä takia mahdollisia tulevia muutoksia ei ole huomioitu kuvauksessa. Palvelualue muodostettiin vuoden 2020 alussa, kun tilakeskus- ja kiinteistöt ja asuminen -tulosalueet sulautettiin uudeksi kiinteistöt ja tilat -palvelualueeksi.

Asumisasioiden ja tonttien ja maanhankinnan yksiköt kehittävät ja toteuttavat strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapolitiikkaa, toteuttavat elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein, vastaavat kaupungin rakentamattoman ja rakennetun sekä muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä sekä edistävät strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista.

Lisäksi asumisasioiden ja tonttien ja maanhankinnan yksiköt hallitsevat ja kehittävät kaupungin maaomaisuutta. Maata hankitaan aktiivisesti strategisilta paikoilta maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Asuntopoliitikalla ja asuntotonttien myynnillä palvelualue luo osaltaan edellytyksiä kaupungin sitovien tavoitteiden, seudullisten tavoitteiden (MAL) ja asuntotuotannon tavoitteiden toteutumiselle, asunnottomuuden vähenemiselle ja asumisolojen kehittymiselle.

Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki.

Palvelualue noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia edistämällä työpaikka-alueiden kehittymistä sekä markkinoimalla ja luovuttamalla tontteja työpaikkarakentamiseen. Toimintaympäristöön vaikuttaa suuressa määrin yleinen taloudellinen tilanne ja suhdanteiden ja eräiden toimialojen (mm. kauppa) epävarmuus. Asuntotonttien luovutus on vilkkaiden vuosien jälkeen hiljentynyt koko Vantaan alueella. Toisaalta toimitilatonteista on hyvin kysyntää. Esimerkiksi Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueiden rakentuminen jatkuu. Rakennusalan tilanne on selkeästi hiljentynyt tai normalisoitunut pitkään jatkuneen noususuhdanteen jälkeen, joten tonttien luovutuksessa on varauduttava aikaisempia vuosia maltillisempaan kysyntään. Myös koronaepidemian aiheuttama talousnotkahdus voi osaltaan supistaa kysyntää.

Geotekniikkayksikköön on keskitetty geotekniset asiantuntija- ja maaperätutkimuspalvelut sekä kaupungin maa-alueiden esirakentamisen ja pilaantuneen maan puhdistuksen hankinnat. Maaperätutkimukset ja -kartoitukset suoritetaan pääosin omana työnä.

Kaupunkimittaus tarjoaa mm. seuraavia maanmittauspalveluita:

- Asemakaavan kiinteistötekniinen toteutus: tonttijaot ja lohkomiset,
- kiinteistörekisterin pitäminen ja kaupanvahvistajapalvelut,
- rakennuksen paikan merkinnät ja sijaintikatselmukset,
- kaupungin osoitenumerointi,
- kiinteistöjen ja rakennusten omistajatietojen, kanta- ja johtokarttojen, ilmakuvien, keilausaineistojen ja kaupunkimallin pitäminen ajantasaisina,
- edellä mainittujen paikkatietojen tietopalvelut ja myynti sekä lisäksi jakelu joko avoimena datana ja/tai sopimuksin rajapinnoissa,
- maanalaisten johtojen sijaintitietopalvelu,
- edellä mainittuihin tehtäviin liittyvät maasto- ja ilmakuvamittaukset.

Tonttijakojen, tontin lohkomisten ja rakennusvalvontamittauspalveluiden kysyntä on selvästi laskenut kymmenen vuoden takaisesta tasosta. Uusi asuntoja valmistuu omakotirakennusten sijaan aiempaa enemmän kerrostaloihin. Yleisten alueiden lohkomisiin panostetaan jatkossa enemmän.

Suomen kunnat ovat lisänneet paikkatietojen avoin data -julkaisuja. Paineet julkaista toimintaprosessien vaihetietoja teknisten rajapintojen kautta ovat lisääntyneet. Sähköinen asiointi lisääntyy ja muun muassa osa kiinteistökaupasta

on jo siirtynyt verkkopalveluun. Lupapisteen käyttöönotto on vaatinut taustajärjestelmäintegraatioita. 3D-kaupunkimallinnusta hyödynnetään useilla tehtäväalueilla. Tietomallien käyttö suunnittelussa ja rakentamisessa lisääntyy. MATTI-järjestelmän käyttöönotto on muuttanut kaupunkimittauksen toimintatapoja kaikissa prosesseissa. Kiinteistönmuodostamislakiin on tulossa vuonna 2021 muutoksia, jotka voivat edelleen muuttaa kiinteistötoimitusten prosesseja.

Palvelualueen keskeiset tavoitteet

- Varmistaa maanmyyntivoittojen ja sopimuskorvausten toteutuminen.
- Toteuttaa kaupunginvaltuuston maa- ja asuntopoliittisia linjauksia, erityisesti kaavamuutosten hakemista kaupungin omistamille maille.
- Varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin.
- Osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteiden toteutuminen.

Tulevina vuosina Vantaan tontinluovutuksessa painotetaan monipuolisuutta. Kaupunki hakee aktiivisesti asemakaavoja omistamilleen maille ja erityisesti priorisoidaan kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevia alueita eli keskustoja ja niiden lähialueita. Vantaan houkuttelevuutta asuinpaikkana lisätään rakentamalla muun muassa town house -tyyppisiä taloja ja pyritään arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin ratkaisuihin. Pientalojen rakentamista lisätään. Alueista, joilla pientalorakentamista voidaan lisätä, tuodaan kaupunginhallitukselle vuoden 2021 aikana selvitys. Sitovaksi tavoitteeksi määritellään valmistuvien pientalojen määräksi 400 vuodessa, mutta tarkoitus on saada määrä nousemaan tasolle 600 vuodessa. Pientalorakentamiselle pyritään löytämään täydennysrakentamiskohteita pääosin jo rakennetuilta asuinalueilta. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamisen lisäksi tonttitarjontaa kohdennetaan myös kalliimmille asuntokohteille keskusta-alueilla. Lisäksi pyritään varmistamaan sijainniltaan erinomaisten ja tästä syystä keskimääräistä selvästi kalliimpien pientalotonttien tarjonta. Sijainniltaan parhaita ja hinnaltaan kalleimpia tontteja myydään ensisijaisesti tarjouskilpailujen kautta.

Rakentamista ja maanomistusta edistävät palvelut tuotetaan viivytyksettä ja paikkatietovarantoa ylläpidetään ajantasaisena ja niin, että sen rakenne säilyy eheänä ja käyttökelpoisena. Ensisijaisia töitä ovat maanomistajien hakemat tonttijaot, tontin lohkomiset ja rakennustyön valvontamittaukset, maanalaisten johtojen sijaintitietopalvelu, katualueiden lohkomiset sekä kiinteistö- ja rakennustietojen ylläpito tietojärjestelmissä.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2018 maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (MAPO), jossa on ensimmäistä kertaa yhdistetty maa- ja asuntopoliitiikka yhdeksi kokonaisuudeksi. Linjausten lähtökohtana on antaa kaupunginvaltuuston tuki kaupungin organisaatiolle maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämälle. Siksi yksi tärkeimmistä maapolitiikan keinoista on aktiivinen maanhankinta.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksesta (MAL) saavutettiin neuvottelutulos 2.6.2020 ja sitä toteutetaan vuosina 2020–2031 nelivuotiskausittain, joista ensimmäinen kattaa vuodet 2020–2023. Sopimuksessa Vantaan osuus seudun asuntotuotantotavoitteesta on 2 640 asuntoa vuosittain (lisäystä edelliseen sopimuskauteen 240 asuntoa), joista 792 on valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. 40-vuotisen korkotukivuokra-asuntotuotannon ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotannon osuus (ns. pitkä korkotuki) on 528 asuntoa vuosittain.

Taloussuunnittelukaudella tulee asuntopoliitiikan hoidossa määrällisten tavoitteiden lisäksi huomioida erityisesti asuinalueiden sosiaalisen eheyden turvaaminen, asuntotuotannon monipuolisuus rahoitus- ja hallintamuotojen sekä perheasuntojen tuotannon osalta sekä resurssiviisauden ja energiatehokkuuden varmistaminen rakentamisessa.

Sähköisen asioinnin määrää lisätään suunnitelmallisesti. MATTI-hankkeessa on uudistettu toimialan suunnittelu-, kartantuotanto- ja rekisterijärjestelmät, jotka voidaan ottaa täysipainoisesti käyttöön vuonna 2021.

Maanalaisten johtojen sijaintitietopalvelu muuttuu MATTI-järjestelmän käyttöönoton myötä lähes täysin sähköiseksi palveluksi, jossa sijaintiselvitysprosessi käynnistyy automaattisesti.

Vantaan ratikan reitin ja Aviapoliksen alueen suunnittelun ja rakentamisen maanmittauspalveluihin sekä verkkopalveluiden kehittämiseen ja katualueiden

lohkomisiin panostetaan. Tonttijako- ja toimitushakemusten sekä rakennuksen paikan merkinnän sähköistä asiointia kehitetään.

Vantaan teksturoitu 3D-kaupunkimalli vakioidaan ja sen ajantasaisena pitämisen menettelyitä kehitetään. Avoimen datan aineistojulkaisua laajennetaan.

Paikkatietoaineistojen avaaminen vähentää myyntituloja. Karttatiedostotilausten käsittelyyn on 2016 toteutettu omana työnä karttatilelausten nettiportaali, johon on vuonna 2017 lisätty SAP-myyntilaskutustuki. Karttapalveluiden kehittämistä jatketaan.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut

Kiinteistöt ja asuminen	TP 2018	TP 2019	KS 2020	TA 2021
Valmistuneet asunnot	4 533	5 014	3 200	2 800
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	783	482	7	310
Maanmyyntitulot (t€)	38 200	16 331	30 000	34 000
Vuokratulot (t€)	4 343	4 965	4 725	5 300
Tonttijaon laadinnan kesto aika (vrk)	60	52	45	49

14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö (pl. Ympäristökeskus)

Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TP 2019	KS 2020	TA 2021	KS 2021	Muutos TA-KS	Muutos -%
MYYNITUOTOT	4	6	6	6	0	0
MAKSUTUOTOT	5 050	4 818	4 618	4 818	-200	4
TUET JA AVUSTUKSET	13					
MUUT TOIMINTATUOTOT	0					
TOIMINTATUOTOT	5 066	4 824	4 624	4 824	-200	4
HENKILÖSTÖKULUT	-5 993	-6 348	-6 422	-6 614	191	3
PALVELUJEN OSTOT	-1 312	-1 028	-597	-599	2	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-236	-124	-116	-116	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-313	-317	-338	-338	0	0
TOIMINTAKULUT	-7 854	-7 817	-7 473	-7 666	193	3
TOIMINTAKATE	-2 788	-2 993	-2 849	-2 842	-7	0

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue aloitti toimintansa vuoden 2020 alusta. Palvelualueella on viisi yksikköä, jotka ovat ympäristökeskus, rakennusvalvonta, yleiskaavoitus, asemakaavoitus ja tietopalvelut. Tulevan lautakuntarakenteen mukaisesti kaikki palvelualueen toiminta tulee kesäkuusta 2021 alkaen olemaan kaupunkiympäristölautakunnan alaista toimintaa.

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen tavoitteena on resurssiviisas, toimiva ja elinvoimainen kaupunki sekä kestävä rakentaminen. Palvelualue toimii kansainvälisessä ympäristössä, jossa tärkein tavoite on olla kansainvälisesti kilpailukykyinen lentokenttäkaupunki. Vantaata kehitetään edelleen kansainvälisenä lentokenttäkaupunkina huomioiden yritykset ja matkailuelinkeinot. Palvelualue on myös keskeinen toimija hiilineutraalin ja vihreän kaupunkirakenteen edistäjänä, kestävässä rakentamisessa, asukasyhteistyön toteuttajana sekä tietotekniikan soveltajana.

Palvelualueen ja erityisesti ympäristökeskuksen keskeisiä tehtäviä on koko kaupungin ympäristötavoitteiden valmistelu ja ohjaaminen. Ympäristökeskus vastaa kaupungin poikkihallinnollisesta hiilineutraaliusstrategiateemasta sekä

resurssiviisauden tiekartasta, joka linjaa kaupungin ympäristötavoitteet sekä ohjaa ja kehittää kaupungin ilmastotyötä. Ympäristökeskus vastaa lisäksi lukuisista lupa- ja ilmoitusmenettelyistä.

Yleiskaavoitus ja asemakaavoitus vastaavat Vantaan kaupunkirakenteen tasapainoisesta ja resurssiviisaasta vaalimisesta ja kehittämisestä yleiskaavan ja asemakaavojen avulla. Kaavoissa luodaan edellytykset asumisen, työnteon ja vapaa-ajan ympäristölle, tehokkaalle liikennejärjestelmälle ja palvelurakenteelle sekä kestäväälle kehitykselle osana pääkaupunkiseutua. Kaavoituksen kautta luodaan kaupungille merkittävää varallisuutta. Maankäytön strategisella suunnittelulla huolehditaan siitä, että kaikki alueet voivat kehittyä ja uudistua omaleimaisina kokonaisuuksinaan. Samalla huolehditaan siitä, että eriytymiskehitys pysäytetään ja segregoitumista ei pääse syntymään. Palvelualue kehittää suunnittelun ja toteutuksen laatua, resurssiviisautta ja kustannustietoisuutta. Kaavoituksen ja tietopalveluiden viranomaistehtävät sisältävät ajantasa- asemakaavan ja useiden rekisterien ylläpidon, poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen laatimisen ja nimistöasioiden valmistelun.

Rakennusvalvonta vastaa kaupungin alueella tapahtuvan rakentamisen ohjauksesta ja lupamenettelyistä. Se 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.

Palvelualue työskentelee yhdessä sidosryhmien ja asukkaiden sekä metropolialueen kuntien ja valtion viranomaisten kanssa. Yhteistyö korkeakoulujen ja oppilaitosten sekä muiden kumppaniemme kanssa on tiivistä. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuutta, kilpailukykyä, asukkaiden hyvinvointia ja ympäristön laatua sekä tehokasta ja taloudellista hallintoa.

Tulevaan suunnittelukauteen vaikuttavat voimakkaasti pandemian aiheuttama yhteiskunnallinen ja taloudellinen epävarmuus, ilmastohaasteet sekä kaupungin talouden kehittyminen. Myös kansainvälisen toimintaympäristön muutosten tunnistaminen on tärkeää. Toimintaympäristön muutokset vaikuttavat suoraan suunnittelutarpeeseen, rakentamiseen, elinkeinoelämään, kaupungin kasvuun sekä kykyyn investoida mm. kestävyyteen. Toiminnan tavoitteita ovat olleet mm. kaupungin vahva kasvu ja lentokentän toimintaedellytysten varmistaminen ja kehittäminen. Uudessa tilanteessa tavoitteiden säilyessäkin niihin vastaaminen

edellyttää uusia innovatiivisia ratkaisuja, menetelmien ja seurannan kehittämistä sekä entistä tiiviimpää yhteistyötä sekä kaupungin sisällä että sidosryhmien kanssa. Haasteena on löytää vaikuttavimmat ja taloudellisesti kestävät ratkaisut.

Pääkaupunkiseudun MAL-suunnitelman uusi sopimuskausi on alkanut vuonna 2020. Suunnitelmakaudella maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu ja sen vaikutukset näkyvät erityisesti kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tehtävissä. Kaupungin edustajat osallistuvat aktiivisesti valmisteluun ja pyrkivät ennakoimaan tulevat muutokset.

Palvelualueen keskeiset tavoitteet

Uusi Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus kaudelle 2020–2023 on hyväksytty. Sopimuksessa Vantaan asuntotuotantotavoitteeksi on asetettu yli 10 000 asuntoa ja lähes miljoona asumisen kerrosneliömetriä. Suuri osa rakentamisesta tulee sijoittumaan Vantaan ratikan vaikutuspiiriin. Segregaatiota vähennetään kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen keinoin (mm. lähiöitä kehittämällä).

Yleiskaavaehdotus eteni päätöskäsittelyyn vuoden 2020 aikana. Yleiskaavassa luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi seuraaviksi vuosikymmeniksi. Suunnittelukaudella vahvistetaan yleiskaavan toimeenpanoa sekä luodaan edellytyksiä yksityiskohtaiselle suunnittelulle mm. kaavarunkojen avulla.

Asemakaavoituksen keskeinen tavoite vuodelle 2021 on resurssiviisauden tiekartan jalkauttaminen asemakaavoitukseen. Asuntokerrosalaa tuotetaan MAL 2023 - suunnitelman mukaisesti 240 000 k-m² (keskipinta-ala 90 k-m²/asunto) vuodessa. Puurakentamisen osuutta pyritään lisäämään kaupungin omien hankkeiden osalta julkisen puurakentamisen kansallisten tavoitteiden mukaisesti sekä yksityisen rakentamisen hankkeissa.

Vantaan ratikan tarvitsemien ja mahdollistamien kaavojen valmistelu jatkuu. Kaavat vaikuttavat erityisesti Itä-Vantaan alueella. Suunnittelukaudella vahvistetaan entisestään keskustojen kehittämisen suunnitelmallisuutta ja toimenpiteiden kytkeytymistä toteutuksessa. Keskustoissa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkilaisen kokeman ympäristön laatuun sekä elinkeinoelämän edellytysten

parantamiseen. Aviapoliksen alueelle valmistuvat keskeisten kortteleiden kaavat ja uusien laajojen kaava-alueiden valmistelu alkaa. Tikkurilan keskustan uuden kaavarungon pohjalta jatketaan alueen asemakaavoitusta. Myyrmäen keskeisten kortteleiden kaavoitus etenee ja työpaikkojen tarpeeseen pyritään vastaamaan kaavoituksella. Kivistön kaavarunko mahdollistaa Lapinkylän seisakkeen kaavoituksen ohjelmoinnin. Työpaikka-alueiden profiloitua ja siihen perustuvaa kaavoitusta edistetään mahdollisimman laajasti.

Valtuustokaudella toteutettu suuri tietojärjestelmämuutos (MATTI ja Lupapiste) on luonut hyvän pohjan toiminnan kehittämiseksi ja digitalisaation hyödyntämiselle. Käynnissä ollut digitaalisten toimintamallien kehittäminen jatkuu. MATTI-järjestelmän seuranta- ja raportointityökaluja kehitetään johdon työskentelyn tueksi sekä asukkaiden tiedonsaannin ja osallistumisen helpottamiseksi. Suunnittelutyökaluja ja suunnittelun havainnollistamista monipuolistetaan suunnittelun laadun parantamiseksi.

Toimintaympäristön muutokset ja rakentamisen suhdanteet vaikuttavat rakennusvalvontaan viiveellä. Vantaalla on rakennettu asuntoja viime vuosina enemmän kuin koskaan. Rakentamisen määrän muutoksia tulevaisuudessa on haastava arvioida. Kaupungin tiivistyminen ja ympäristötavoitteiden kiristyminen näkyvät lupavalmistelussa.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Palvelualueen kapasiteettia ja osaamista vahvistetaan nykyisen henkilöstösuunnitelman puitteissa. Uudistuva lainsäädäntö ja toimintatavat sekä yhteistyön lisääntyminen vaativat jatkuvaa osaamisen kehittämistä.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut

Kaupunkisuunnittelu	TP 2018	TP 2019	KS 2020	TA 2021
Hyväksytyt asemakaavat kpl	28	28	40	40
Uusi asuntokerrosala k-m ²	170 536	196 841	240 000	240 000
Poikkeamispäätökset	54	75	90	75
Kaikkien rakennuslupien kokonaisala, m ²	462 081	517 107	430 000	400 000
Aloitettut asunnot	4 369	2 621	2 700	2 400
Aloitettut rakennukset, kpl	585	549	525	500

INVESTOINNIT

94 Irtain omaisuus

Määrärahat (1.000 €)	TP 2019	TA 2020	KS 2021	Muutos	Muutos-%
Kaupunkisuunnittelulautakunta	292	129	89	-40	-31
Maatutkimuksen irtaimisto	264	35		-35	-100
Mittausosasto	28	94	89	-5	-6

Myös kaupunkimittaukseen hankitaan mittauskalustoa.

95 Kiinteä omaisuus

Määrärahat (1.000 €)	TP 2019	TA 2020	KS 2021	Muutos	Muutos-%
Tulot	9843	3500	3500	0	0
Menot yhteensä	-15126	-10000	-10000	0	0
Kiinteän omaisuuden osto	-11464	-7000	-7000	0	0
Myytävän ja vuokrattavan tonttimaan kunnostus	-3162	-2600	-2600	0	0
Pysyvään omistukseen jäävän maa-alueen kunnostus	-500	-400	-400	0	0

95 1 Kiinteän omaisuuden osto

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 sekä maankäyttösopimuskorvauksina yksityisiltä maanomistajilta.

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 sekä maankäyttösopimuskorvauksina kaupungille siirtyviin maa-alueisiin.

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

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. Rakennettujen, tarpeettomiksi jääneiden kaupungin kiinteistöjen osalta määrärahaa voidaan käyttää sellaisiin purkukohteisiin, joissa tonttimaata tullaan jatkossa myymään ulkopuoliselle ostajalle. Esirakentaminen nopeuttaa tonttikauppaa ja tonttien myyntituotot kattavat kokonaisuudessaan esirakentamiskustannukset. Mikäli investointeihin saadaan valtionapuja niin määrärahat voidaan ylittää tuen verran.

Tulokortti 2021

Kaupunkiympäristö

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Tuottavuus- ja kasvuohjelma toteutuu suunnitelman mukaisesti.
- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja ja sopimuskorvauksia yhteensä 44 milj. euroa.
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Vantaa on hiilineutraali kaupunki v. 2030.
- Kestävät liikkumismuodot kasvavat.
- Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee.
- Vanhojen keskustojen ja lähiöiden kehittäminen edistyy.
- MAL-tavoitteet toteutuvat.
- Valmistuvien pientalojen määrä.

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Vantaa on pääkaupunkiseudun nopeimmin kasvava yritys ympäristö.

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Toimitilat ovat teknisesti kunnossa ja sisäilmaolosuhteet ovat vaatimusten mukaisia.
- Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman toteuttaminen suunnitelman mukaisesti.

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- MATTI- jatkokehitystyön jatkuminen ja järjestelmän käytön ja toimintamallin vakiinnuttaminen läpi toimialan.

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Tikkurilan toimitilahanke etenee.
- Kunta 10 kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen.
- Monimuotoiset työskentelytavat ja niiden johtaminen kehittyvät.

Tulokortti 2021

Kaupunkiympäristö – Talous- ja hallintopalvelut

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Toimialan aktiivinen talousohjaus.
- Maankäyttösopimusten seurannan kehittäminen.

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Tuemme hiilineutraalisuustavoitteen 2030 toteumista viestinnän keinoin.
- Tuemme ja toteutamme ratikkahankkeen viestintää ja vuorovaikutusta.

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Aluekohtainen viestintä ja vuorovaikutus on aktiivista ja suunnitelmallista.

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Toteutamme osallistuvaa budjetointia myönteisen erityiskohtelun alueilla.
- Sisäilma-asioiden viestinnän kehittäminen.
- Toimialan osallisuustyön kehittäminen.

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Aktiivinen osallistuminen järjestelmien kehittämiseen.
- MATTI-tilannekuvat ja -näymät ovat laajasti käytössä tiedolla johtamisessa.
- Yhteistyön tiivistäminen asiakaspalvelun kanssa.
- Toimialatasoisen digiosaamisen kehittämissuunnitelman toteuttaminen.
- Asiakastytytyväsyyden mittaaminen toimialan palveluiden parantamiseksi.

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Uusi Vantaa- organisaation mukaisen lautakuntarakenteen käyttöönotto.
- Kaupunkiympäristön osuuden valmistelu strategian laadinnan aloittaminen 5 / 2021.
- Toimialan yhteiset työtavat kehittyvät.
- Henkilöstön osaaminen kehittyi.
- Monimuotoiset työskentelytavat ja niiden johtaminen kehittyvät.
- Toimialan liikunnan ja fyysisen aktiivisuuden edistäminen.
- Kunta 10 kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen.

Tulokortti 2021

Kaupunkiympäristö - Kaupunkirakenne ja ympäristö

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupungin maamyyntivoitot ja maankäyttösopimuskorvaukset 44 miljoonaa euroa.
- Kaupungin maaomaisuus 50 % asemakaavoitetusta pinta-alasta.
- MATTI-järjestelmän ja -toimintamallin käyttö on vakiinnutettu.

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Hiilineutraali Vantaa –strategiateema konkretisoituu.
- Resurssiviisaat ja hiilineutraalit alueet - työ valmistuu.
- MAL-tavoitteet toteutuvat
- Vantaan pientaloalueiden kehittämissuunnat ja toimenpiteet.

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Ratikan kaavarunko ehdotus valmisteilla.
- Kaupunkikeskusten kehittämissuunnat ja avainhankkeet määriteltä.
- Myyrmäen innovaatiokaava vireillä.
- Rakennusjärjestyksen luonnos valmis.

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

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

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Digisuunnitelma päivitetty.
- 5D kaupunkimalli pilotoitu.

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Monimuotoiset työskentelytavat ja niiden johtaminen tukevat työhyvinvointia.
- Kunta10 -kehittämistoimenpiteiden toteuttaminen.
- Katon palvelualueiden poikkihallinnollisten aluetiimien toiminta yhtenäistä.
- Resurssiviisauden tiekartta laadittu valtuustokaudelle 2021 -2024.

Tulokortti 2021

Kaupunkiympäristö - Kiinteistöt ja tilat

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Saamme kaupungille maanmyyntivoittoa ja sopimuskorvauksia yhteensä 44 miljoonaa euroa.
- Haemme aktiivisesti kaavamuutoksia kaupungin omistamille maille.
- Maanhankintamme on aktiivista ja ennakoivaa.
- Neuvottelemme sopimuskorvauksena tontteja kaupungille erityisesti ARA-tuotantoon.
- Toteutamme kiinteistöomaisuusjärjestelyt omistajapolitiittisten linjausten mukaisesti.
- Tarkistamme sisäiset ja ulkoiset tilavuokrat kiinteistöjohtamisen linjausten mukaisesti.

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Lisäämme puurakentamiseen ja hiilineutraalisuuteen liittyvää osaamista ja toimenpiteitä.
- Osallistumme Ratikan kaavarunkotyöhön ja vyöhykkeen kiinteistökehittämiseen.
- Osallistumme keskustan kaavarunkotöihin ja mahdollistamme sopimuksin täydennysrakentamisen ja purkavan uudistamisen.
- Luomme yhteistyöllä edellytykset vähintään 2 640 asunnon vuosittaiselle tuotannolle.
- Lisäämme pientalotonttien kaavoitusta ja luovutusta.

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Ratkaisemme tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet.
- Toteutamme investointiohjelman kumppanien kanssa.
- Edistämme Oppimiskampus –hanketta.
- Osallistumme innovaatioympäristön kehittämisen suunnitteluun ja toimenpiteisiin.

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Tehostamme sisäilmaprosessia.
- Toteutamme MEK- ja lähiöohjelmien toimenpiteitä.

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- MATTI- jatkokehitystyön jatkuminen ja järjestelmän käytön ja toimintamallin vakiinnuttaminen.
- Tarkennamme kiinteistönhallinnan digitaalisten järjestelmien ja prosessien omistajuuden ja hyödynämme niitä palveluissamme.

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Varmistamme toimitalohankkeen tavoitteiden toteutumisen ja tulevaisuuden tarpeisiin tarkoituksenmukaisen työympäristön.
- Varmistamme sujuvan organisaatiouudistuksessa.
- Toteutamme Kunta 10 kehittämistoimenpiteet.
- Käytämme MATTI-järjestelmän karttapohjaisia tilannekuvia tiedolla johtamiseen.
- Monimuotoiset työskentelytavat ja niiden johtaminen kehittyvät.





VD/9283/10.02.08.02/2020

TLA/CN/MK/JM/MKU

Korkean rakentamisen selvityksen pohjalla ovat kaupunginvaltuuston maa- ja asuntopoliittiset linjaukset vuodelta 2018, joiden mukaan "selvitetään korkean rakentamisen mahdollisuuksia keskusta-alueilla, erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä Aviapoliksessa, Tikkurilassa ja Myyrmäessä". Työn tavoitteena oli kartoittaa potentiaaliset alueet, joille korkeaa rakentamista voisi Vantaalla sijoittua. Yksittäisten hankkeiden kaupunkikuvallinen ja maisemallinen sopivuus arvioidaan tarkemmassa suunnittelussa. Työ käynnistyi rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä syyskuussa 2020 ja valmistui marraskuussa 2020.

Selvitys muodostaa työkalun, jonka avulla korkean rakentamisen kokonaisuutta voidaan hallita koko kaupungin mittakaavassa tapauskohtaisen etenemisen sijaan. Näin muodostuu luonteva ja yhteneväinen, sekä hankkeita tasapuolisesti kohteleva kokonaisuus. Selvitys ei ota tarkemmin kantaa korkeiden rakennusten suunnittelussa huomioitaviin laatutekijöihin tai kaupungin ohjauskeinoihin, mutta työssä on tunnistettu, että niitä olisi tärkeää tarkastella jatkossa. Korkean rakentamisen sijoittuminen ohjataan tukemaan Vantaan 2020 yleiskaavaa, kaupungin strategiaa sekä kaupunkikuvallista kehitystä kaupunkimaiseksi, toiminnallisesti monipuoliseksi ja eläväksi, arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi ja monipuoliseksi sekä tehokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi.

Korkean rakentamisen rajaksi Vantaalla määriteltiin 56 metriä, mikä tarkoittaa kerroskorkeudesta riippuen noin 17 kerrosta. Tätä matalammat rakennukset muodostavat lähinnä paikallisia dominantteja, eivät niinkään suurmaiseman maamerkkejä, joten niiden sijoittumista voidaan ohjata esimerkiksi kaavarungoissa. 56 metrin kohdalla astuu voimaan myös palomääräysten tiukin vaatimustaso. Määrittämällä raja samaksi, pyritään mahdollisimman selkeään suunnittelun ohjaukseen.

Selvityksessä kartoitettiin korkeaan rakentamiseen liittyviä erityispiirteitä, kuten varjostus- ja tuulisuusvaikutuksia, maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia, liikennejärjestelmään kohdistuvaa kuormaa sekä teknisiä ja taloudellisia kysymyksiä. Näiden kautta muodostettiin käsitys korkeiden rakennusten sijoittumiseen keskeisesti vaikuttavista tekijöistä. Maan arvon on oltava riittävän korkea, jotta kalliimmat rakentamiskustannukset ovat perusteltuja. Julkisen liikenteen palvelutaso, jalankulkuympäristön laatu ja palveluiden saatavuus ovat keskeisiä, jotta korkea rakennus asettuu osaksi keskustamaista ympäristöä ja sen käyttäjät voivat hyödyntää kestäviä liikkumismuotoja. Lentoestekorkeudet on myös luonnollisesti huomioitava. Näiden tekijöiden pohjalta koostettiin vertailutaulukko, jossa arvioitiin edellytysten täyttymistä Vantaan tärkeimmissä aluekeskuksissa. Potentiaalisiksi korkean rakentamisen alueiksi seuloutuivat Aviapolis, Tikkurila sekä Myyrmäki-Louhela.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä liitteen mukainen selvitys asemakaavoituksen taustamateriaaliksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Korkean rakentamisen selvitys 2020

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki, puh. 050 312 1891
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KORKEA RAKENTAMINEN VANTAALLA

SELVITYS 2020

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ	4
2. SELVITYKSEN TAVOITE	4
3. KORKEAN RAKENTAMISEN MÄÄRITELMÄ.....	6
4. KORKEAN RAKENTAMISEN OMINAISPIIRTEET	8
3.1. Korkeus ja tiiveys	8
3.2. Kaupunkikuva	10
3.3. Vaikutukset maisemaan.....	12
3.4. Vaikutukset pienilmastoon	14
3.5. Liikkuminen.....	15
3.6. Toiminnot	16
3.7. Tekniset ratkaisut ja toteutettavuus	17
5. MAHDOLLISET KORKEAN RAKENTAMISEN ALUEET VANTAALLA	18
6. SUOSITUKSET JATKOTOIMENPITEISTÄ	21
7. LÄHTEET	23

Julkaisija:

Vantaan kaupunki

12/2020

Kaupunkiympäristön toimiala

kannen kuva: Ilkka Laitinen

1. TIIVISTELMÄ

Korkean rakentamisen selvitystyö käynnistyi rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä syksyllä 2020 ja työryhmää täydennettiin myöhemmin liikennesuunnittelun osaamisella. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueet Vantaalla, joilla korkea rakentaminen voisi olla mahdollista. Korkean rakentamisen tarkempi sijoittuminen sekä sen toiminnallinen, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen sopivuus eri alueilla arvioidaan tarkemmassa suunnittelussa kaavarunko- ja asemakaavatasolla.

Korkean rakentamisen rajaksi Vantaalla määriteltiin 56 metriä. Perusteluja on kuvattu kappaleessa 3. Selvityksessä kartoitettiin korkeaan rakentamiseen liittyviä erityispiirteitä (kappale 4) ja niiden kautta korkeiden rakennusten sijoittumiseen keskeisesti vaikuttavia tekijöitä. Näiden pohjalta koostettiin vertailutaulukko (kappale 5), jossa arvioitiin edellytysten täyttymistä Vantaan tärkeimmissä aluekeskuksissa. Potentiaalisiksi korkean rakentamisen alueiksi seuloutuivat Aviapolis, Tikkurila sekä Myyrmäki-Louhela.



Kuva 1. Hotelli Flamingo nousee peltomaiseman ja metsänrajan takana. (kuvaaja: Ilkka Laitinen)

2. SELVITYKSEN TAVOITE

Tämä selvitys on käynnistynyt kaupunkisuunnittelulautakunnan aloitteesta. Sen pohjalla ovat kaupunginvaltuuston maa- ja asuntopoliittiset linjaukset vuodelta 2018, joiden mukaan ”selvitetään korkean rakentamisen mahdollisuuksia keskusta-alueilla, erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä Aviapoliksessa, Tikkurilassa ja Myyrmäessä”. Työn tavoitteena on kartoittaa potentiaaliset alueet, joille korkeaa rakentamista voisi Vantaalla sijoittaa. Yksittäisten hankkeiden kaupunkikuvallinen ja maisemallinen sopivuus arvioidaan tarkemmassa suunnittelussa.

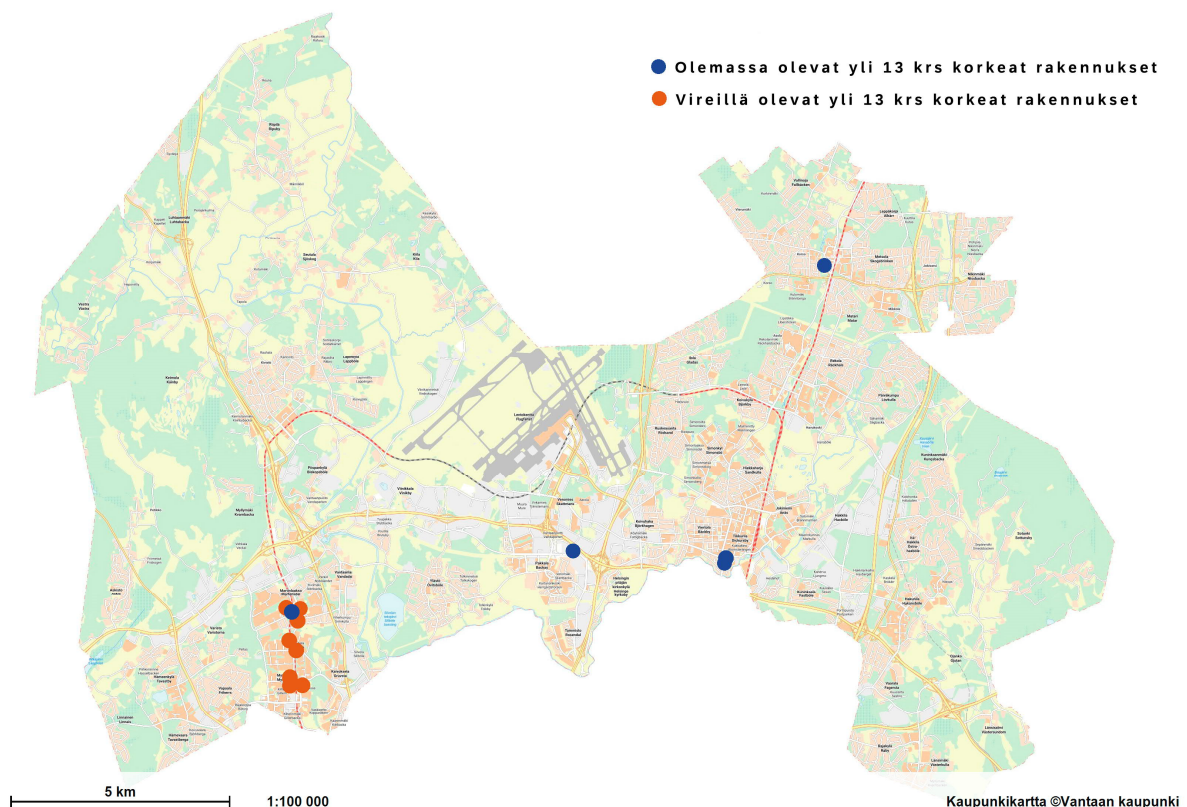
Korkean rakentamisen sijoittuminen ohjataan tukemaan Vantaan 2020 yleiskaavaa, kaupungin strategiaa sekä kaupunkikuvallista kehitystä kaupunkimaiseksi, toiminnallisesti monipuoliseksi ja eläväksi, arkkitehtuuriltaan korkeatasoiseksi ja monipuoliseksi sekä tehokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi. Keskeisiä teemoja tavoitteiden saavuttamiseksi ovat kivijalkakerros, kaupunkikerrostalon kehittäminen ja kaupunkikortteli. Lisäksi korkean rakentamisen sijoittumistarkastelussa on huomioitu kaupungin hiilineutraalius- ja resurssiviisaustavoitteet.

Tämä selvitys muodostaa työkalun, jonka avulla korkean rakentamisen kokonaisuutta voidaan hallita koko kaupungin mittakaavassa tapauskohtaisen etenemisen sijaan. Näin muodostuu luonteva ja yhteneväinen, sekä hankkeita tasapuolisesti kohteleva kokonaisuus. Selvitys ei ota tarkemmin kantaa korkeiden rakennusten suunnittelussa huomioitaviin laatutekijöihin tai kaupungin ohjauskeinoihin, mutta työssä on tunnistettu, että niitä olisi tärkeää tarkastella jatkossa.

Työ käynnistyi rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä syyskuussa 2020 ja valmistui marraskuussa 2020. Asemakaavoituksesta työryhmään on kuulunut asemakaava-arkkitehti Charlotte Nyholm ja rakennusvalvonnasta lupa-arkkitehti Jekaterina Masjagutova ja kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki. Työn aikana työryhmään liittyi myös liikennesuunnittelupäällikkö Markus Holm. Maisemallisten vaikutusten osiossa työryhmää on tukenut maisema-arkkitehti Laura Muukka. Syksyn aikana linjauksista keskusteltiin myös laajemmin yleiskaavoituksen, asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan avainhenkilöistä koostettujen ryhmien sekä projektinjohtajien kanssa.

3. KORKEAN RAKENTAMISEN MÄÄRITELMÄ

Vantaalla korkealla rakentamisella tarkoitetaan jatkossa yli 56 metrin korkuista rakennusta, mikä tarkoittaa kerroskorkeudesta riippuen noin 17 kerrosta. Tätä matalammat rakennukset muodostavat lähinnä paikallisia dominantteja, eivät niinkään suurmaiseman maamerkkejä, joten niiden sijoittumista voidaan ohjata esimerkiksi kaavarungoissa. Maastonmuodoista riippuen paikallisetkin dominantit voivat nousta yllättävän näkyviksi, joten niidenkin sijainnit on tutkittava huolellisesti.

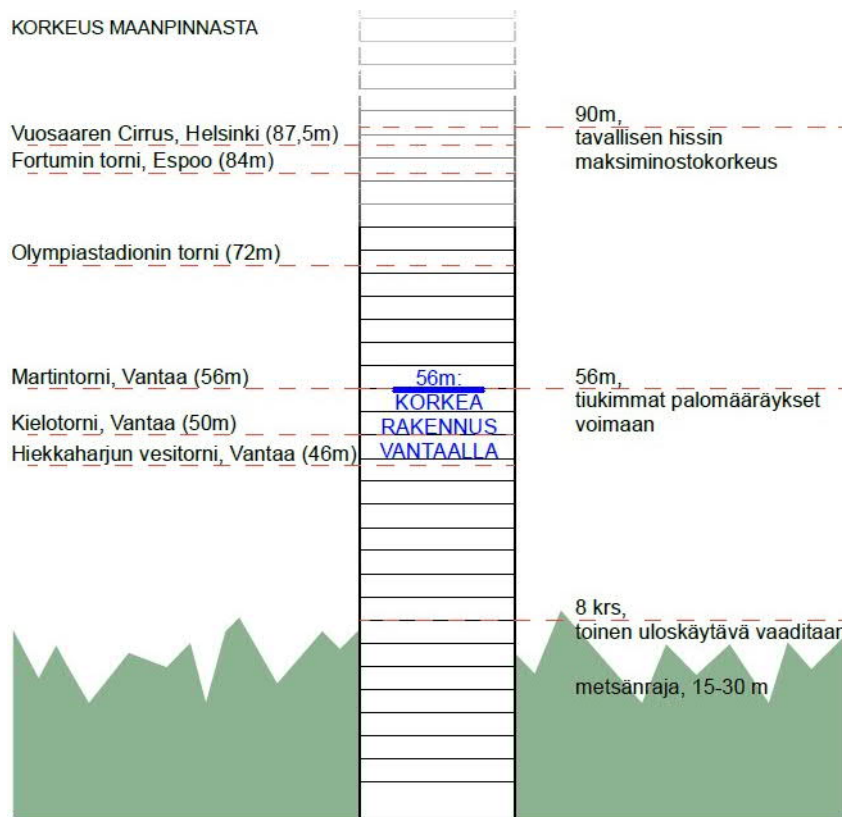


Kuva 2. Yli 13 kerrosta korkeat rakennukset Vantaalla. Yli 56 metriä korkeita rakennuksia ei vielä ole. Korkeaa rakentamista on myös tutkittu kaavarungoissa, mutta niitä ei ole osoitettu kartalla.



Kuvat 3 ja 4. 16-kerroksiset Kielotorni ja Valon torni Tikkurilassa ja 15-kerroksinen Martintorni Martinlaaksossa. (kuvaaja: Ilkka Laitinen)

56 metrin raja on valittu Vantaan korkean rakentamisen rajapyykiksi myös siksi, että sen kohdalla astuu voimaan tiukin vaatimustaso ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten paloturvallisuudesta. Vaatimukset kohdistuvat mm. automaattiseen sammutuslaitteistoon, rakenteiden paloluokkiin ja uloskäytävien savunsuojaukseen. Valitsemalla korkean rakentamisen rajaksi sama korkeus pyritään mahdollisimman selkeään rakentamisen ohjaukseen.

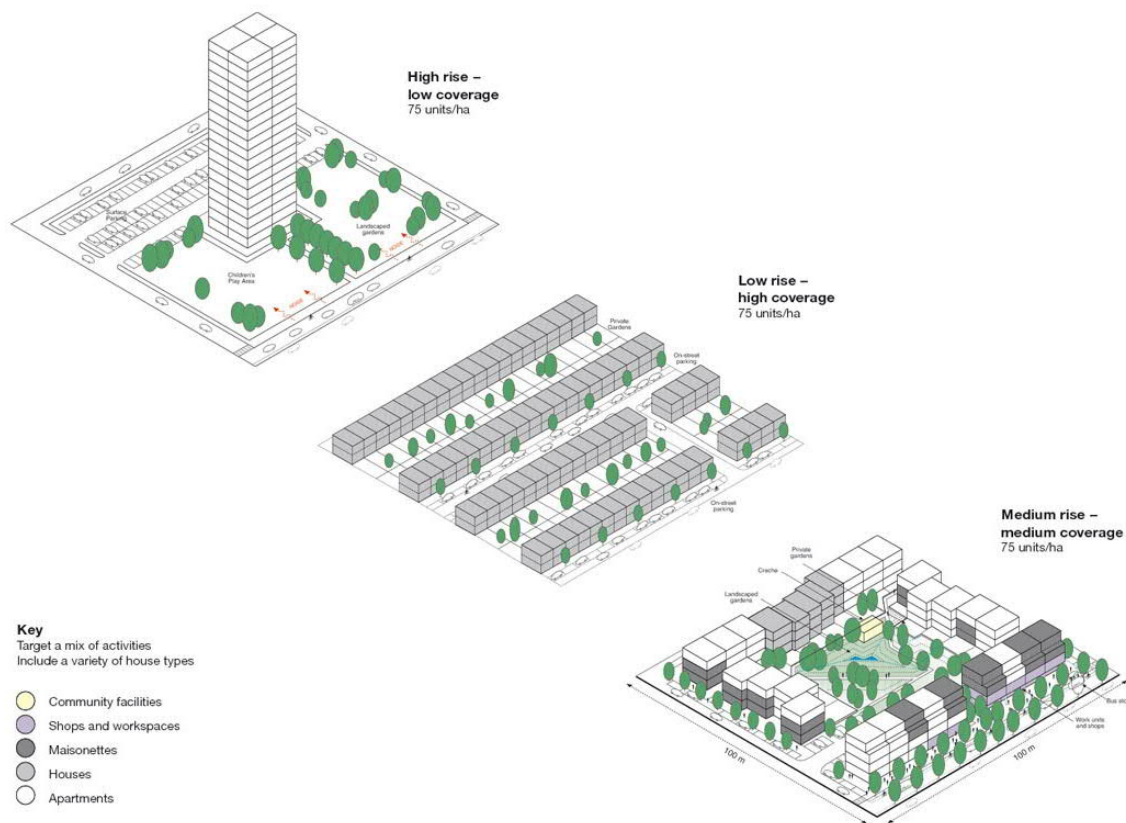


Kuva 5. Korkeita rakennuksia pääkaupunkiseudulla sekä määräyksistä nousevia raja-arvoja.

4. KORKEAN RAKENTAMISEN OMINAISPIIRTEET

3.1. Korkeus ja tiiveys

Korkeaa rakentamista perustellaan usein asuntorakentamisen tarpeella sekä kaupunkirakenteen tiivistämisellä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varsilla onkin perusteltua. Keskustelussa kaupunkirakenteen tiivistämisestä unohtuu kuitenkin usein, että korkea rakentaminen ei ole tae tiiveydestä. Sama rakentamisen kerrosala on usein mahdollista saavuttaa myös muilla rakennustyypeillä. Vantaan tapauksessa väestöennusteiden mukainen tiivistäminen on täydennysrakentamisalueillakin mahdollista monin keinoin, esimerkiksi väljän kaupunkirakenteen lisärakentamisella ja jo olemassa olevia rakennuksia korottamalla. Korkea rakentaminen on yksi keino muiden joukossa, mutta ensisijainen syy kiinnostukseen korkeaa rakentamista kohtaan lienee tiivistämisen sijaan kaupungin tai hankkeeseen ryhtyvän yrityksen imagon muodostaminen.



Kuva 6. Sama rakentamisen tehokkuus voidaan saavuttaa erilaisin rakennustyypein. (Urban Task Force, 1999)

3.2. Kaupunkikuva

Erilaiset maanomistus- ja maankäytön ohjauskeinot vaikuttavat siihen, millä periaatteella korkeat rakennukset kaupunkiin sijoittuvat: muodostuuko korkean rakentamisen klustereita, kuten esimerkiksi La Défence Parissa, vai yksittäisiä korkeita rakennuksia eri puolilla kaupunkia, kuten Lontoossa. Vantaalla hajanainen maanomistus vaikeuttaa tai ainakin pitkittää torniklustereiden muodostumista ja onkin perusteltua olettaa, että ainakin keskipitkällä aikavälillä korkeat rakennukset nousevat yksi kerrallaan. Korkeiden rakennusten liiallinen ripottelu tekee kaupunkikuvasta sekavan, joten on perusteltua keskittää korkea rakentaminen muutamalle alueelle.

Korkea rakennus on maamerkki, joka huolellisesti sijoitettuna edistää orientoitumista ja merkitsee keskeisen paikan sekä alueellisesti että suurmaisemassa. Korkeus ei kuitenkaan ole ainoa tapa muodostaa maamerkkiä, vaan se on mahdollista myös muiden toiminnasta tai arkkitehtonisesta muodonannosta juontuvien keinojen avulla.

Kaupunkikuva muodostuu rakennuksista sekä niiden välisistä tiloista. Liittämällä korkea rakennus osaksi ympäristöään esimerkiksi jalustaosalla, joka ottaa kiinni ympäröivien rakennusten korkomaailmasta ja huomioi jalankulkijan mittakaavan, rakennus voi osallistua eheän kaupunkikuvan muodostamiseen.

Korkealla rakennuksella on symbolinen merkitys kaupungin ja kaupunginosan identiteetin muodostamisessa. Yksittäiseen korkeaan rakennukseen liitetyt mielikuvat yleistetään helposti koskemaan laajempaa aluetta, niin hyvässä kuin pahassakin. Tämän vuoksi korkeiden rakennusten laatuun ja sosiaaliseen kestävyYTEEN on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota.



Kuvat 8-9. Houstonin keskustaa, jossa laajat pysäköintialueet hallitsevat katukuvaa ja yksittäiset korkeat rakennukset nousevat siellä täällä. (Google Maps, 2020)



Kuvat 10-11. Vancouverissa eri korkuiset rakennukset sekoittuvat ja korkeimmat rakennukset nousevat matalampien, katulinjaan asettuvien jalustaosien päältä. (Google Maps, 2020)

3.3. Vaikutukset maisemaan

Korkea rakentaminen vaikuttaa maisemakuvaan sekä lähiympäristössä että kaukomaisemassa. Laajasta avoimesta maisemasta katsottuna korkeat rakennukset näkyvät kauas. Pienipiirteisessä maisemassa korkea rakennus latistaa ympäristönsä, sillä korkea rakennus on kuin isokokoinen mittatikku, johon kaikki ympärillä olevat maisemaelementit vertautuvat. Korkean rakennuksen näkyvyyteen kaukomaisemassa vaikuttaa rakennuksen korkeuden lisäksi se, miten korkeaan

maaston kohtaan rakennus sijoittuu. Tämän vuoksi maiseman mittasuhteet, olemassa olevat maamerkit sekä muut maisemaelementit ja niiden asema sekä arvo maisemakuvassa nousevat keskeiseksi korkeaa rakentamista sijoitettaessa. (Weckman 2006)

Maisemassa on tiettyjä muutokselle herkkiä alueita ja elementtejä. Herkkyyden kannalta olennaisia ovat maiseman pieni- tai suuripiirteisyyteen, mittakaavaan, ajalliseen luonteeseen ja maiseman käyttöön liittyvät tekijät. Korkea rakennus maisemakuvaltaan herkällä alueella tai sen lähistöllä saattaa rikkoa maisemakuvan eheyden, yhtenäisyyden tai mittakaavan. Esimerkiksi kulttuurimaiseman arvokkaat ominaispiirteet voivat mitätöityä. Maatalousmaiseman on toisaalta ajateltu kestävän suurikokoisia rakennelmia, jos maiseman mittakaava on suuri, ja se sisältää moderneja elementtejä. Laajoille yhtenäisille luontoalueille korkea rakentaminen ei saisi näkyä siksi, että sellaisessa maisemassa kokemus luonnon alkuperäisyydestä tai koskemattomuudesta on useimmille tärkeä. (Weckman 2006)

On olennaista arvioida myös sitä, kuinka avoin maisema rajautuu. Lähellä katsojaa oleva metsänreuna peittää kauempana näkyvät kohteet, kun taas laajan aukean yli katsottaessa kauempana oleva korkea rakentaminen näkyy. Kaukomaisemaan näkyvien tornien suhteen on kiinnitettävä huomiota rakennusten sommitelmaan ja muotojen harmoniaan.

Valtakunnallisesti merkittävissä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä on yleensä sellaista pienipiirteisyyttä, joka kärsii korkean rakentamisen mittakaavaa latistavasta vaikutuksesta. Herkkiä voivat olla myös alueet, joiden arvo on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi, alueen luonteesta riippuen. Voidaankin yleistää, että rakentamisen pienirakeisuus, maaston pienipiirteisyys ja kaukaa historiasta, usein jo keskiajalta periytyvä luonne, tekevät maisemasta herkan korkean rakentamisen maisemakuvallisille vaikutuksille. Maisemallista häiriötä voi kuitenkin aiheutua uudemmillekin alueille. Kaivoksen 1960-luvun asuntoalueella olennaista on pitkien, matalien rakennusten jouheva kiemurtelu metsäisessä ja mäkisessä maastossa. Korkeampien pistetalojen rivi on vain kuusi kerrosta korkea. Siinäkin maisemassa korkea rakennus olisi häiriö.

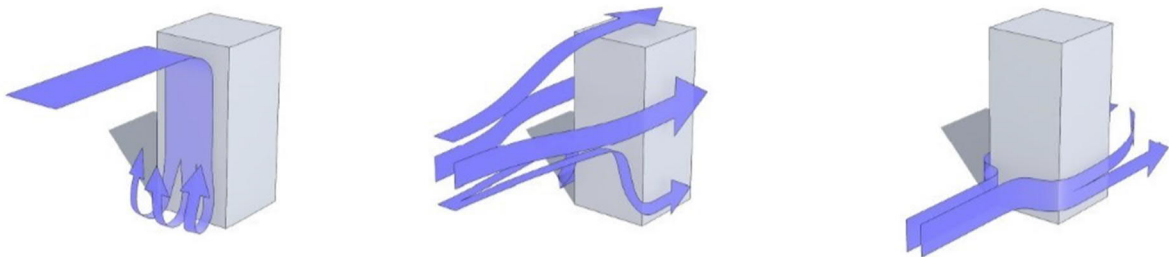
Vantaan arvokkaiksi kulttuurimaisemiksi määritelty viljelysmaisemat koostuvat yleensä pienipiirteisesti vaihtelevista pienten rakennusten ryppäistä ja pelloista, joiden maasto on kauniisti kumpuilevaa. Tällainen on maisemakuva kauttaaltaan esimerkiksi Sotungissa. Laajoja, tasaisia viljelysaukeita on Vantaanjokilaaksossa

Luoteis-Vantaalla ja pienempänä, mutta kuitenkin edelleen melko laajana ja tasaisena Tolkinkylässä, sekä Hanabölessä.

Vantaan laajin yhtenäinen metsäalue on Sipoonkorpi. Petikon luontovirkistysalueella taas on sekä metsää että pienipiirteistä peltomaisemaa, josta osa kuuluu Espoonjokilaakson maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Näille alueille ei ole paineita sijoittaa korkeaa rakentamista.

3.4. Vaikutukset pienilmastoon

Korkea rakentaminen heikentää lähiympäristönsä pienilmasto-oloja tuulisuuden ja varjostuksen lisääntyessä. Korkea rakentaminen lisää tuulisuutta synnyttämällä paikallisia puuskatuulia ja tuulipyörteitä. Rakennuksen jalustaosan ja lähiympäristön suunnittelulla pyritään ehkäisemään haittoja, esimerkiksi sijoittamalla korkea rakennus korttelin sisäosiin ja rajaamalla katutilaa matalammalla jalustalla. Tarkemmassa suunnittelussa tuulisuusvaikutukset on tutkittava ja haitat estettävä suunnittelun keinoin.



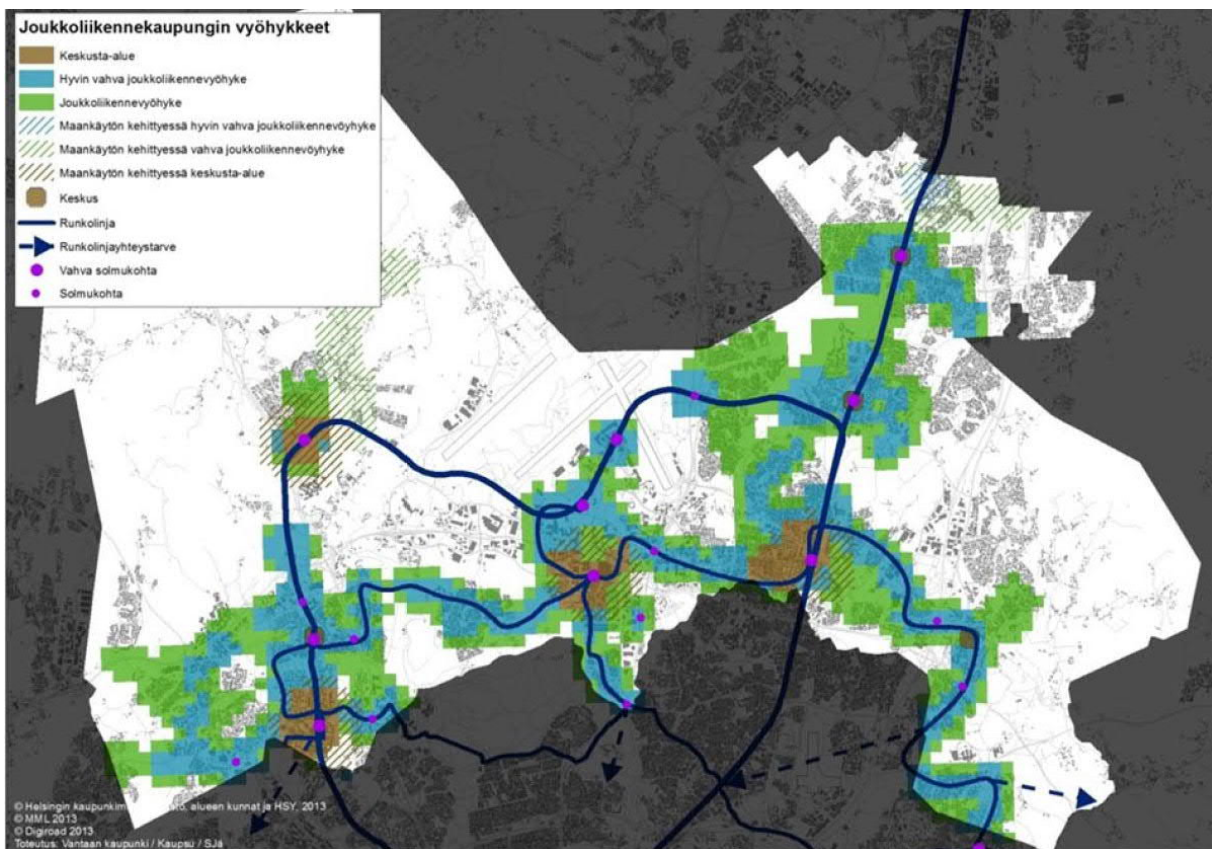
Kuva 12. Korkea rakennus synnyttää erilaisia tuuli-ilmiöitä, joiden vaikutusta voidaan lieventää esimerkiksi huolellisella jalustaosan suunnittelulla. (Bennett, J., n.d.)

Vantaan pohjoisen sijainnin vuoksi rakennukset langettavat täällä huomattavasti pidempiä varjoja, kuin Lontoon ja New Yorkin kaltaisissa metropoleissa. Vantaalla 8-kerroksisen talon varjo on lähes yhtä pitkä kuin 16-kerroksisen Lontoossa tai 25-kerroksisen New Yorkissa. Korkeiden rakennusten heittämät pitkät varjot heikentävät päivänvalon saantia ja viihtyisyyttä lähialueiden asunnoissa ja ulkotiloissa. Korkeiden rakennusten tarkemmassa sijaintitarkastelussa onkin kiinnitettävä huomiota siihen, mitä varjon puolelle voidaan sijoittaa. Tarkemmassa suunnittelussa on tutkittava varjostus eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

3.5. Liikkuminen

Kookas rakennus synnyttää pistemäisesti suuria liikennevirtoja. Jotta tuetaan kaupungin kestävästä kehittämisestä, ja vältetään liikenne- ja pysäköintiongelmilta, tulee korkean rakennuksen sijaita joukkoliikenteen solmukohdassa, jossa eri kulkumuodot risteävät.

Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen taustaselvitysten perusteella etäisyyden joukkoliikenteen runkoyhteyteen ja päivittäisiin palveluihin pitäisi olla korkeintaan muutamia satoja metrejä, jotta se tuntuvasti vaikuttaa auton omistamisen tarpeeseen ja autoistumisasteeseen. Tämän vuoksi myös korkean rakentamisen on suuren volyyminsa vuoksi tärkeää sijoittua joukkoliikenteen parhaille alueille, jotta se edistää kaupungin kestävästä kehittymistä. Joukkoliikenteen saavutettavuuden arvioimiseen on tässä selvityksessä käytetty Joukkoliikennekaupunki Vantaa – selvityksen vuoden 2025 tavoitetilaa, jonka mukaan joukkoliikenteeltään keskustatasoisia alueita ovat Tikkurila, Myyrmäki, Aviapolis ja Kivistö.



Kuva 13. Joukkoliikennekaupunki Vantaa –selvityksen vyöhykkeet tavoitevuonna 2025. (Vantaan kaupunki, n.d.)

Korkea rakennus ei luo yksin olosuhteita vaan se liittyy välittömästi kaupunkitilaan. Jos kaupunkitila itsessään ei luo miellyttäviä puitteita jalankululle ja pyöräilylle, ei

myöskään korkean rakennuksen kulkutapatuotos muodostu välttämättä toivotunlaiseksi. Liikenteellisen näkökulman lisäksi keskustamainen rakenne yhdessä tiiviin palveluverkon kanssa ovatkin olennaisia, jotta kävely ja pyöräily ovat suuremmassa roolissa ja tehokas sekä monipuolinen joukkoliikenne valmiina.

3.6. Toiminnot

Rakenteeltaan sekoittuneessa kaupungissa palveluille on monipuolisempi käyttäjäpohja. Sekoittunut kaupunkirakenne lisää elämänlaatua ja arjen toimivuutta, kun asiointimatkat lyhenevät ja liikkumistarve vähenee. Korkeaan rakennukseen on suotavaa sijoittaa erilaisia toimintoja siten, että sen ympäristö muodostuu aktiiviseksi eri vuorokaudenaikoina, mikä luo myös turvallisuuden tunnetta. Sijoittamalla liiketiloja tai muita ulkopuolisille käyttäjille avoimia palveluita rakennuksen ylimpiin kerroksiin, tarjoutuu laajemmalle ryhmälle mahdollisuus nauttia rakennuksen tarjoamista näkymistä. Avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros puolestaan avaa rakennuksen kaikkien käyttöön ja kytkee sen osaksi arjen liikkumisympäristöä.

Toimitilat korkeassa rakennuksessa voivat tarjota siinne sijoittuvalle yritykselle imagohyötyä. Asuinrakennuksena korkea rakennus voi tarjota erityisesti ylimmistä kerroksista avautuvien näkymien ansiosta lisäarvoa suhteessa tavanomaiseen asuntotuotantoon. Asuntojen suuri määrä voi myös mahdollistaa erilaisten palveluiden tuottamisen rakennuksen yhteydessä. Toisaalta yhteisöllisyyden luominen voi osoittautua haastavaksi, kun asukkaita on paljon.

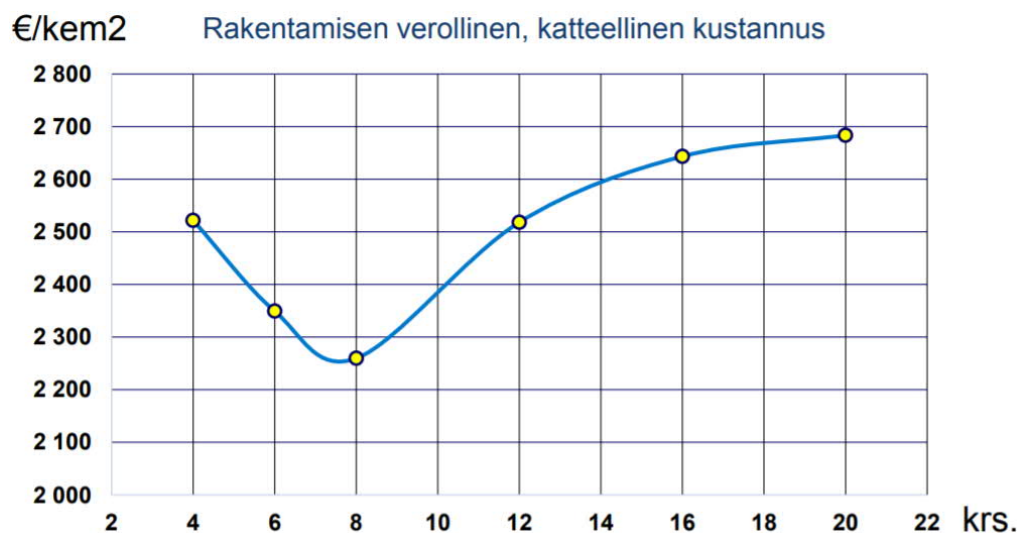
Palomääräysten mukaan eri toiminnot vaativat omat poistumistiensä, mikä johtaa helposti hybridirakennusten tapauksessa rakennuksen paksunemiseen, kun tarvitaan rinnakkaisia vertikaaliyhteyksiä. Suunnittelussa olisi kuitenkin myös hybridirakennuksissa pyrittävä solakan tornimaiseen vaikutelmaan.

Myös alueen ominaisuudet vaikuttavat asumisen laatuun. Viihtyisyys, palvelut, saavutettavuus sekä arjen sujuvuus ovat tärkeitä. Jos palveluverkko on hyvä ja joukkoliikenneyhteydet monipuolisia, hakeutuu kohteeseen asukkaita, joille ympäristö tarjoaa tarvittavat hyödykkeet. Mitä monipuolisempi ja suurempi keskusta sekä liikennejärjestelmä, sitä enemmän markkinoilta löytyy potentiaalisia asunnonostajia.

3.7. Tekniset ratkaisut ja toteutettavuus

Korkeissa rakennuksissa on suuren koon vuoksi erityisen tärkeää huomioida rakennuksen elinkaari sekä toiminnallinen ja rakenteellinen muuntojoustavuus. Rakentamiseen kuluu paljon materiaalia, jolloin ilmastokuorma nousee tärkeään rooliin. Korkeassa rakentamisessa pitkä tavoiteikätyöikä on myös tärkeä, sillä korjaaminen ja purku on keskimääräistä haastavampaa. Korkeat rakennukset vaativat monimutkaisia taloteknisiä järjestelmiä, kuten automaattista sammutusta, mikä lisää niiden häiriöherkkyyttä ja nostaa ylläpitokustannuksia ja energiankulutusta. Suurempi tuulikuorma lisää rakenteisiin kohdistuvaa rasitusta ja huoltotarvetta. Paloturvallisuuden takaamiseksi määräykset ovat korkeille rakennuksille tiukempia mm. poistumisteiden ja rakenteiden paloluokituksen osalta. Korkea rakentaminen vaatii myös vakaita perustuksia, mikä huonossa maaperässä voi merkitä hyvinkin suuria materiaali- ja kustannusvaikutuksia. Perustamisen resurssiviisautta on tarkasteltava tapauskohtaisesti tarkemmassa suunnittelussa.

Edellä mainituista syistä korkea rakentaminen on Suomessa tavanomaista rakentamista kalliimpaa. Korkea rakentaminen onkin taloudellisesti perusteltua lähinnä tiiviisti asutuissa maailman metropoleissa ja alueilla, joissa rakennusmaasta on pulaa. Tällaisissa kaupungeissa taloudellinen kannattavuus on seurausta rakennusmaan kalleudesta.



Kuva 14. Pistetalojen yksikkörakennuskustannus kerrosluvun funktiona. (RAKLI, 2015)

Korkeassa rakentamisessa rakennettavan yksikön suuri koko nostaa hankkeen käynnistyskynnystä ja riskejä, mikä rajoittaa mahdollisten toteuttajatahojen määrää.

5. MAHDOLLISET KORKEAN RAKENTAMISEN ALUEET VANTAALLA

Kappaleessa 3 on kartoitettu korkean rakentamisen erityispiirteitä ja niiden kautta pohdittu korkeiden rakennusten sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä. Näiden pohjalta on koostettu vertailutaulukko ja nostettu esiin alueet, joilla korkea rakentaminen voisi olla mahdollista. Kunkin hankkeen toiminnallinen, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen sopivuus arvioidaan tarkemmassa suunnittelussa kaavarunko- ja asemakaavatasolla.

Taulukossa tarkasteltiin Vantaan tärkeimpiä aluekeskuksia. Aviapolis, Tikkurila sekä Myyrmäki-Louhela seuloutuivat alueiksi, joilla korkea rakentaminen voisi olla mahdollista.

	Kivistö	Aviapolis	Tikkurila	Hakunila	Koivukylä	Korso	Länsimäki	Myyrmäki-Louhela	Martinlaakso
Joukkoliikekaupunki Vantaa -status	++	++	++	+	+	+	+/-	++	+
Palvelut	+	++	++	+	+	+	+/-	++	+
Aluekeskus yleiskaavassa	+	++	++	+	+	+	+	++	+
Lentoestekorkeus maanpinnasta (m)	45-50	50-70	80	140	80	150	155	160	80-130
Häiriö arvokkaille kulttuuriympäristöille	+	*	*	*	+	+	*	+	+
Maaperä	+/-	+/-	*	+	+	+	+	+	+
Maan arvo	+	++	++	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-
POTENTIAALIA >56m RAKENTAMISEEN	ei	kyllä	kyllä	-	-	-	-	kyllä	-

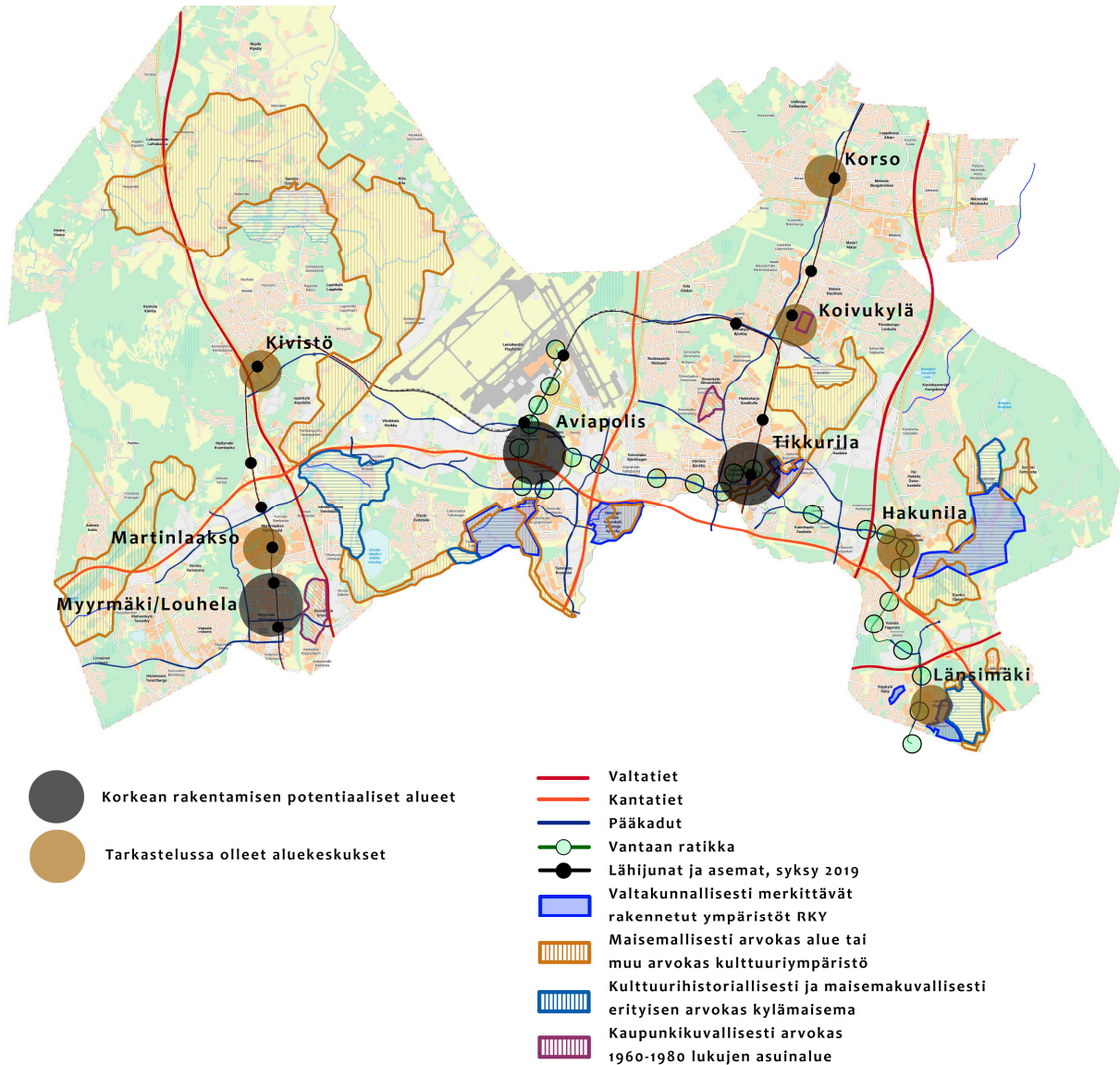
MERKINTÖJEN SELITYKSET

++	erinomainen	kyllä	soveltuu
+	hyvä	-	ei tässä vaiheessa
+/-	kohtuullinen/ sekä-että	ei	ei sovellu
*	huomioitava jatkossa		
	soveltumaton		

Kuva 15. Korkealle rakentamiselle potentiaalisten alueiden kartoittamiseen käytetty vertailutaulukko.

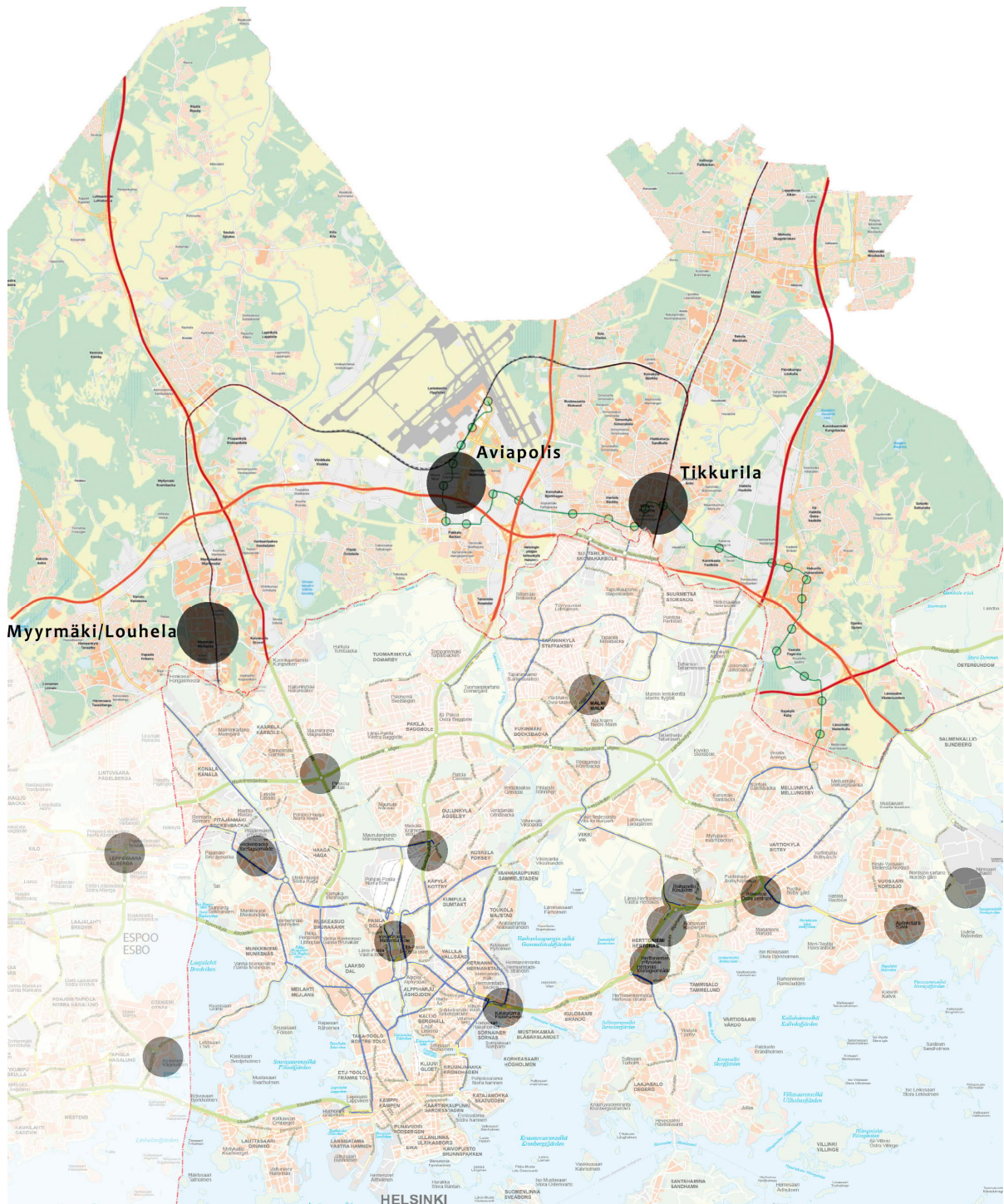
Aviapoliksen alue on Vantaan suurin, ja valtakunnallisestikin merkittävä työpaikka-alue. Aviapolista palvelevat mm. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka sekä useat bussilinjat ja se on yleiskaavan 2020 mukaan yksi Vantaan tärkeimmistä aluekeskuksista. Palvelut sijoittuvat tällä hetkellä Kehä III:n varteen, mutta alue kehittyy jatkossa voimakkaammin kevyttä ja joukkoliikennettä tukevaksi. Mikäli

korkeita rakennuksia sijoitetaan Aviapoliksen alueelle, on vaikutukset Backaksen tilan ja Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) tutkittava huolellisesti.



Kuva 16. Potentiaaliset korkean rakentamisen alueet Vantaalla sekä liikenteelliset pääyhteydet ja maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät alueet.

Myyrmäen ja Louhelan juna-asemat sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä toisistaan ja niinpä aluetta käsiteltiin selvityksessä yhtenä kokonaisuutena. Alue on Länsi-Vantaan merkittävä aluekeskus, jossa on hyvät edellytykset jalankululle ja pyöräilylle sekä erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet. Alueella on useita vireillä olevia hankkeita, joissa rakentamisen korkeus lähentelee selvityksessä asetettua korkean rakentamisen 56 metrin rajaa. Myyrmäki-Louhelassa on jatkosuunnittelussa huomioitava korkean rakentamisen vaikutukset Kaivokselan 1960-luvulla rakentuneen asuinalueen arvoihin.



Kuva 17. Vantaan potentiaaliset korkean rakentamisen alueet suhteessa Espoon ja Helsingin kaupunkien määrittelemiін mahdollisiin korkean rakentamisen alueisiin.

Tikkurila asettuu pääradan, Kehäradan, tulevan Vantaan ratikan ja useiden bussilinjojen polttopisteeseen. Se on yksi Vantaan merkittävimmistä aluekeskuksista, jossa on monipuolinen palvelutarjonta ja virikkeellinen jalankulkuympäristö. Tikkurila tiivistyy ja täydentyy voimakkaasti tulevina vuosina. Korkea rakentaminen Tikkurilassa muodostaa jatkumoa mahdolliselle korkean rakentamisen helminauhalle pääradan varressa, jos Helsingin suunnitelmat Käpylän ja Malmin osalta toteutuvat. Tarkemmassa suunnittelussa Tikkurilan

mahdollisten korkeiden rakennusten kaupunkikuvallisten vaikutusten lisäksi on huomioitava vaikutukset RKY-alueille: vanhaan asemaan ja Jokiniemen koelaitoksen maatalouden tutkimuskeskuksen rakennuksiin.

Kivistö ei lentoestekorkeusrajoitusten vuoksi sovellu korkeaan rakentamiseen. Hakunila, Koivukylä, Korso, Länsimäki ja Martinlaakso eivät tässä vaiheessa ole palveluiltaan, maan arvoltaan tai joukkoliikenteen palvelutasoltaan vielä sellaisia, että nimenomaan korkea rakentaminen olisi paras tapa tukea laadukkaan kaupunkitilan kehittymistä.

6. SUOSITUKSET JATKOTOIMENPITEISTÄ

Tässä selvityksessä on tarkasteltu korkean rakentamisen potentiaalisia paikkoja selvityksessä esitetyin kriteerein. Selvitys toimii ohjeena kaavoituksessa ja harkittaessa korkean rakentamisen hankkeita. Korkean rakentamisen paikat on suunniteltava tarkemmin kaavarunkotasoisissa suunnitelmissa ja viime kädessä asia ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavarunko- ja asemakaavatasolla tarkastellaan myös potentiaalisten korkeiden rakennusten toiminnallista, kaupunkikuvallista ja maisemallista soveltuvuutta, sekä kartoitetaan paikkoja sellaisille tornimaisille rakennuksille, jotka alle 56 metriä korkeina jäävät tämän selvityksen ulkopuolelle.

Korkeiden rakennusten laadukkuus on erityisen tärkeää johtuen niiden näkyvästä asemasta. Jatkossa on tarpeen sopia tarkemmin siitä, kuinka Vantaalla ohjataan korkeaa rakentamista. Helsingin kaupunki on laatinut korkean rakentamisen rakentamistapaohjeen, joka ottaa kantaa lähinnä korkean rakentamisen teknisiin vaatimuksiin: suunnittelijoiden pätevyyyksiin, lujuuslaskelmien laadintaan, palosuunnittelun erityisyyksiin ym. Ohje ei kuitenkaan kata arkkitehtuurin laatuun tai kaupunkikuvallisiin seikkoihin liittyviä kysymyksiä, joten ainakin näiden osalta on Vantaalla luotava omat suunnittelunohjauskäytännöt.

SUUNTAVIIVOJA VANTAAN KORKEAN RAKENTAMISEN SUUNNITTELUN OHJAUKSEEN

OSA-ALUE	TAVOITE	TASO
KAUPUNKIKUVA	Perusteltu, kaupunkikuvaa jäsentävä sijainti	kaavarunko, asemakaava
MAANTASO	Avoimuus, liiketilat, korkea kerroskorkeus, luonteva liittyminen viereisiin rakennuksiin, jalankulkuympäristön kehittäminen. *	asemakaava, rakennuslupa
ASUNTOJEN LAATU	Korkealaatuiset ja valaistusoloiltaan hyvät asunnot myös rakennuksen alakerroksissa	asemakaava, rakennuslupa
JULKISIVUT	Korkeatasoiset, kestävät ja vähähiiliset materiaalit	asemakaava, rakennuslupa
MUODONANTO	Pyrkimys sirouteen, vertikaalisuuteen. Laatu osoitettava lupahakemuksen yhteydessä valokuvapotuksin lähikaduilta ja kaukomaisemassa.	rakennuslupa
KATTOKERROKSET	Julkisia/ yhteiskäyttöisiä tiloja, jäsennelty muodonanto	asemakaava, rakennuslupa
VARJOSTUS	Varjostustutkielmat eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina	asemakaava
PIHAN VIIHTYISYYS	Piha-alueiden toimivuus ja pienilmasto-olot	asemakaava, rakennuslupa
TUULISUUS	Tuulenpuuskat ohjattava pois oleskelualueilta, osoitettava tuulimallinnoksella	rakennuslupa
KESTÄVYYS	Tavoitekäyttöikä min. 100 vuotta; kestävät materiaalit ja järjestelmät; korjattavuus, kierrätettävyyys ja purettavuus huomioitava	rakennuslupa

* Kts. Vantaalaisen kivijalkakerroksen, kaupunkikerrostalon ja kaupunkikorttelin suunnittelun ohjauksen periaatteet

7. LÄHTEET

848/2017. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

Bennett, J. (toim.), n.d. Wind Design Guide. BBSC 433 – Architectural aerodynamics. Reading assignment 1 – Urban design. Saatavilla: <http://www.victoria.ac.nz/architecture/centres/cbpr/publications/architectural-aerodynamics/pdfs/BBSC_433_Jessica-Bennett_Wind-Design-Guide.pdf> [haettu 15.10.2020]

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ja Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, 2012. Espoon korkean rakentamisen periaatteet. Saatavilla: <<https://www.espoo.fi/download/noname/%7B207F00B3-2AD7-46AB-A4E9-9BA647007835%7D/36150>> [haettu 9.10.2020]

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Korkea rakentaminen Helsingin esikaupunkialueilla. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:19. Saatavilla: <<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/cc/ccbf03864a3c441f61d6064979f4cf76aa6fd96.pdf>> [haettu 9.10.2020]

Rakli, 2015. Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista. Saatavilla: <https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2019/06/kaavamaarausten_kustannusvaikutukset_raportti_netires.pdf> [haettu 9.10.2020]

Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu, 2017. Turun yleiskaava 2029 - Turun korkean rakentamisen selvitys. Saatavilla: <https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//turun_korkean_rakentamisen_selvitys_id_74071.pdf> [haettu 9.10.2020]

Urban Task Force, 1999. Towards An Urban Renaissance. Routledge. Lontoo.

Vantaan kaupunginvaltuusto, 2018. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 18.6.2018. Saatavilla: <https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaa-wwwwstructure/140106_Vantaan_maa-ja_asuntopoliittiset_linjaukset_18.6.2018_web.pdf> [haettu 9.10.2020]

Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2015. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja –suunnitelma 2040. Saatavilla:
<https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaa-wwwwstructure/119754_kaupan-palveluverkkoselvitys-2015-kevyt.pdf> [haettu 9.10.2020]

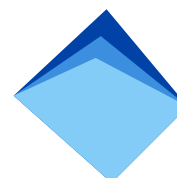
Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2019. Vantaan yleiskaavan liikenteelliset vaikutukset. Saatavilla:
<https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaa-wwwwstructure/147128_Raportti_yleiskaava_liikenne_25-06-2019.pdf> [haettu 9.10.2020]

Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, n.d. Joukkoliikennekaupunki Vantaa. Saatavilla:
<https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaa-wwwwstructure/108268_Joukkoliikennekaupunki_Vantaa.pdf> [haettu 16.10.2020]

Vantaan yleiskaava 2020. Kaavaehdotus, 6.4.2020.

Vantaan yleiskaavan oikeusvaikutteinen liitekartta: arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kaavaehdotus, 6.4.2020.

Weckman, E., 2006. Tuulivoimalat ja maisema. Suomen ympäristö 5/2006.



**Vantaa
Vanda**



8 §

Asemakaava 330200, 33 Seutula / Pirttiranta / TLA

VD/4215/10.02.04.00/2014

TLA/A-RK/EHA/MKU

Pirttirannan loma-asumisen asemakaavalla mahdollistetaan voimassa olevan yleiskaavan (kv 17.12.2007) mukaisesti alueen käyttötarkoitus loma-asuntoalueeksi. Alue varataan yksiasuntoisille ja yksikerroksisille loma-asunnoille. Rakentaminen perustuu palstakohtaisiin rakennusaloihin, ja rakennusoikeuden määrä on yhtä suuri jokaiselle rakennusallalle. Rakentaminen edellyttää, että tulvakorkeus on huomioitu Vantaan kaupungin tulvaohjelman ja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Asemakaava koskee loma-asumisen korttelia 33011 ja suojaviheraluetta kaupunginosassa 33, Seutula.

Alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla, Seutulan kaupunginosassa osoitteessa Pirttirannantie 9.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Pirttiranta Oy omistaa Pirttirannan alueen, joka koostuu kahdesta kiinteistöstä: 416-4-200 ja 416-4-233. Vantaan kaupunki omistaa läntisen ja itäisen tulvavallin, 92-416-4-642 ja 92-416-4-200.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Ei hakemuksia

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa loma-asuntoalue alue (RA1), joka varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja. Rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta. Vantaanjoen ranta on lähivirkistysaluetta (VL), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun.

Asemakaava

Asemakaavalla tutkitaan loma-asumisen ja rakentamisen edellytykset tulvariskialueella, jolla on heikko maaperän vakavuus. Loma-asumisen asemakaava koskee vain uudisrakentamista, joten asemakaava ei muuta nykyistä rakennuskantaa eikä rakennusten käyttötarkoitusta. Kaavassa määrätään alimmat rakentamisen korkeudet perustuen Vantaan kaupungin tulvaohjelmaan ja rakennusjärjestykseen. Enimmillään asemakaava antaa alueelle loma-asumisen kokonaisrakennusoikeudeksi 5 350 k-m², jossa rakennusalan osoittama palstakohtainen rakennusoikeus on 95 k-m² (vaihtoehto 2). Kullekin rakennusallalle saa rakentaa korkeintaan yhden yksiasuntoisen ja yksikerroksisen vapaa-ajan asunnon ja sitä palvelevia rakennuksia. Asemakaava laaditaan luonnosvaiheen kautta. Asemakaavassa tutkitaan kunnossapito- ja toteuttamisvastuun siirto (MRL 91 §). Mikäli toteuttamisvastuun siirto osana asemakaavaratkaisua ei ole mahdollinen, sisällytetään kaupungin omistaman maan maanvuokrasopimuksen allekirjoitus asemakaavaehdotuksen hyväksymisen ehdoksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 31.8.2018.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin seitsemän.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava ei noudata kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaava ei tuota uutta asuntokerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta, mutta maanvuokrasopimuksen mahdollisuutta selvitetään osana asemakaavaprosessia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.12.2020 päivätty asemakaavaluonnos 330200, 33 Seutula / Pirttiranta
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavaluonnoksen selostus 1.12.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

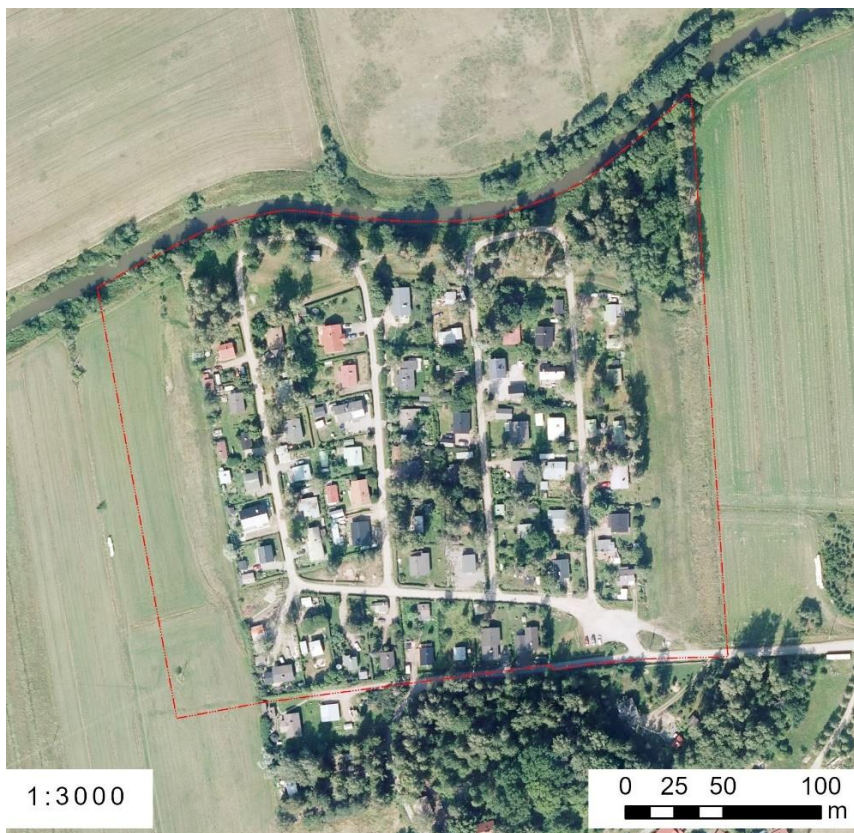
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799,
asemakaava-arkkitehti Eija Hasu, p. 050 302 9427
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

330200 PIRTTIRANTA

Seutula



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 1.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 330200. Kaavoitus on tullut vireille 31.8.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

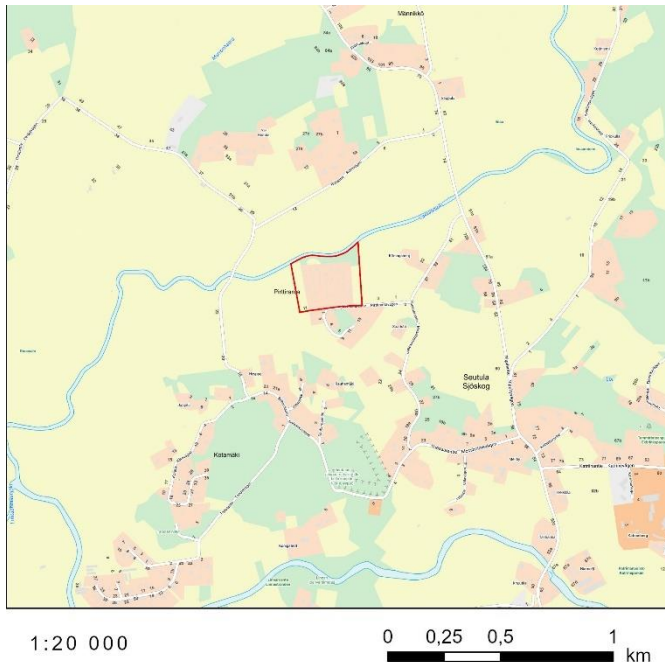
Asemakaava:

Kortteli 33011 ja suojaviheralue Seutulan kaupunginosassa 33, Kivistö.

Asemakaavalla mahdollistetaan voimassa olevan yleiskaavan (kv 17.12.2007) mukaisesti alueen käyttötarkoitus loma-asuntoalueeksi. Alue varataan yksiasuntoisille ja yksikerroksisille loma-asunnoille. Rakentaminen perustuu palstakohtaisiin rakennusaloihin, ja rakennusoikeuden määrä on yhtä suuri jokaiselle rakennusosalalle. Rakentaminen edellyttää, että tulvakorkeus on huomioitu Vantaan tulvaohjelman 2015 mukaisesti.

Kaavan laatija: Eija Hasu, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9427.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Pirttirannan asemakaava-alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla, Seutulan kaupunginosassa osoitteessa Pirttirantatie 9. Suunnittelualan koko on noin 7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki haki asemakaavaa Pirttirantaan loma-asuntoalueeksi. Työ otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2018 numerolla 330200.
- Kaavoitus tuli vireille 31.8.2018.
- Mielenpitoa pyydettiin 10.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 12.9.2018.
- Alueelle määrättiin rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi 18.12.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	25
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.3 Aluevaraukset.....	27
4.4 Kaavan vaikutukset.....	32
4.5 Ympäristön häiriötekijät: tulvariski ja sen hallinta	34
4.6 Nimistö	35
5. Asemakaavan toteutus	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	36
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	37
9. LIITEASIAKIRJAT	40

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Aikajana
- Liite 2: Sähkökaapeleiden sijainti, keskijänniteverkko
- Liite 3: Sähkökaapeleiden sijainti, pienjänniteverkko
- Liite 4: Vesihuollon esisuunnitelma
- Liite 5: Alin rakentamisen korkeus Pirttirannan tulvariskialueella: perusteet. Kooste.
- Liite 6: Asuinpaikan määrittäminen ja osoitteet
- Liite 7: Yleisötilaisuuden 12.9.2018 vaikutusten arviointi -työpajakooste
- Liite 8: Uudenmaan ELY-keskuksen ennakkolausunto maankäytön muutoksista

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- (Pirttiranta-selvitys 2015) Selvitys Pirttirannan loma-asuntoalueen käytöstä ja ominaisuuksista. Vantaan kaupunki, 2015.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141001_kaupsu_330200_pirttiranta_selvitys.pdf

- Pirttiranta. Maapohjan kokonaisvakavuus. Tulvapenkereen rakennettavuus. Vantaan kaupunki, 2010.
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141002_kaupsu_330200_pirttiranta_GEO_stabiliteetti.pdf
- Vantaan tulvaohjelma, Vantaan kaupunki 2015.
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128558_713368vantaan_tulvaohjelma1251346820.pdf
- Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021. ELY, 2015.
<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BD662FDF9-0697-497F-A28B-41DFBE1D433C%7D/114610>
- Tulviin varautuminen rakentamisessa. Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Parjanne & Huokuna (toim.), 2014 <http://hdl.handle.net/10138/135189>
- Tulviin varautuminen. ymparisto.fi https://www.ymparisto.fi/fi-fi/vesi/Tulviin_varautuminen
- Kulttuurimaisemaselvitys. Muukka & Mäkynen, 2005.
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118791_kaupsu_Kulttuurimaisemaselvitys.pdf

1. TIIVISTELMÄ

Pirttirannan alun perin 1950-luvulla kesämaja-alueeksi perustetulla alueella on nykyisin 56 asuin- ja lomarakennusta, yhteensä 3 510 k-m². Muita rakennuksia, kuten talousrakennuksia, on hieman yli 1 000 k-m². Pirttirannassa maankäytön haasteena on Vantaanjoen tulvariskin ja heikon maaperän yhdistelmä, sekä sijainti etäällä kasvun vyöhykkeistä.

Asemakaavalla määritetään loma-asumisen mahdollisuudet ja rakentamisen edellytykset tulvariskialueella. Asemakaavaluonnos esittää kaksi vaihtoehtoa palsta- ja rakennusalaakohtaiseksi rakennusoikeudeksi sekä rakentamisen alimmaksi korkeudeksi. Loma-asumisen asemakaava ei muuta alueella jo olevien rakennusten käyttötarkoitusta eikä edellytä muutoksia nykyiseen rakennuskantaan.

Suunnittelualueen koko on noin 7 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pirttirannan alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Kivistön suuralueella Seutulan kaupunginosassa, Vantaanjoen rannalla. Alun perin 1950-luvulla kesämaja-alueeksi perustetulla alueella on 56 asuin- ja lomarakennusta. Aluetta hallinnoin Pirttiranta Oy niminen yhtiö. Pirttiranta-niminen tila (RN:o 4:233) on jaettu 58 palstaan, joista kaksi on yhtiön hallinnassa. Yhtiöjärjestyksen mukaan palstoja tullaan käyttämään ympärivuotiseen asumiseen (Pirttiranta Oy yhteisösäännöt 8.10.2002). Alue on voimassa olevan yleiskaavan mukaan loma-asumisen aluetta (RA1), jonka rakentaminen edel-

lyttää alueen suojaamisen tulvalta sekä lähivirkistysaluetta (VL); alue on maisemallisesti arvokas alue (kv 17.12.2007).

Pirttirannassa maankäytön haasteena on Vantaanjoen tulvariskin ja heikon maaperän yhdistelmä. Pirttirannan nykyinen tulvasuojaus on toteutettu vuonna 2012, kun alueen itä- ja länsipuolelle rakennettiin loivaluiskainen pengerrustasoon $N_{60} +29,80$ metriä. Koska geoteknisten tutkimusten perusteella ranta-alueen kantavuuden todettiin olevan huono, ranta-alueen pengerrys toteutettiin kauemmas rantaluiskasta maltillisena maanpinnan korotuksena. Alueelta pois johtavassa kuivatuuomassa olevaa betonipatoa korotettiin n. 30 cm. (Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, ELY 2015).

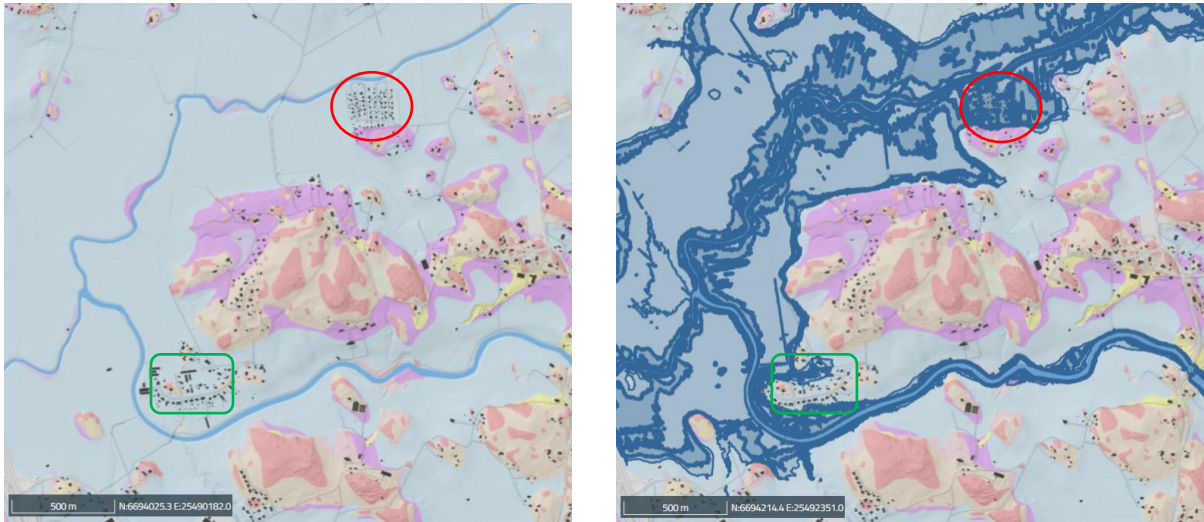


Tulvavaarakartassa vasemmalla on osoitettu tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuva tulva. Pirttirannan sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä (kartta.vantaa.fi).

Tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuva tulva (1/250a tulva) on Vantaan tulvaohjelmassa ehdotettu tulva-alue. Tulvariskin toteutuessa olisi Pirttirannan alueella asuminen alueella vesisyvyys pääsääntöisesti 0,5...1 m (kartta.vantaa.fi).

Tulvan toistuvuus aika kertoo sen ajanjakson pituuden, joka keskimäärin kuluu ennen kuin tietyn suuruinen tai sitä suurempi tulva esiintyy uudelleen; toistuvuus voi kuitenkin olla tätä tiheämpi tai harvempi. Esimerkiksi tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuva tulva (1/250a) tarkoittaa, että tulva koetaan todennäköisesti neljä kertaa tuhannen vuoden aikana. Vuotuinen todennäköisyys tämän suuruisen tulvan esiintymiselle on 0,4 %. Harvinaisen suurena tulvana voidaan pitää tulvaa, jonka toistuvuus aika on kerran 500...1000 vuodessa (vuotuinen todennäköisyys 0,2...0,1 %). (https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_varautuminen/Tulvasanasto). Maankäytön suunnittelu edellyttää riskien tunnistamisen ja huomioon ottamisen.

Kaavaselostuksessa esiintyvät N_{43} , N_{60} ja N_{2000} ilmaisevat sen korkeusjärjestelmän, jossa korkoluku on ilmoitettu. Korkeusjärjestelmien vertailuluvut, katso liite 5.



Kuva: Maalajikartta sekä lisäksi oikeanpuoleisessa tulva-alueet 1/250 toistuvuudella. Kartoissa merkitty Vantaanjoen varrella sijaitsevat Pirttiranta punaisella ympyrällä ja Tapolan alue vihreällä suorakulmiolla. Vertailu osoittaa näennäisesti samankaltaisten alueiden erot tulvariskin osalta. (kartta.vantaa.fi)

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Vantaanjoen laakson savitasangolle. Alue on ollut 1950-luvun loppuun saakka pääosin viljeltyä peltoa, sittemmin alueelle on rakentunut kesämaja-alue.

Vantaan kaupungin kulttuurimaisemaselvityksessä Pirttirannan loma-asumisen alue on määritelty maisemavaurioksi: peltoalueelle rakentunut asutus rikkoo kulttuurimaisemallisesti arvokkaan Vantaanjoen halkoman peltoaukean. Rakentaminen estää avoimen maisematilan jatkumisen jokilaaksoa pitkin. (Mäkynen ja Muukka 2005, 40)

Vesistöt, vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa osin pensaista ja puustoista aluetta eli vettä läpäisevää pintaa sekä osin läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa.

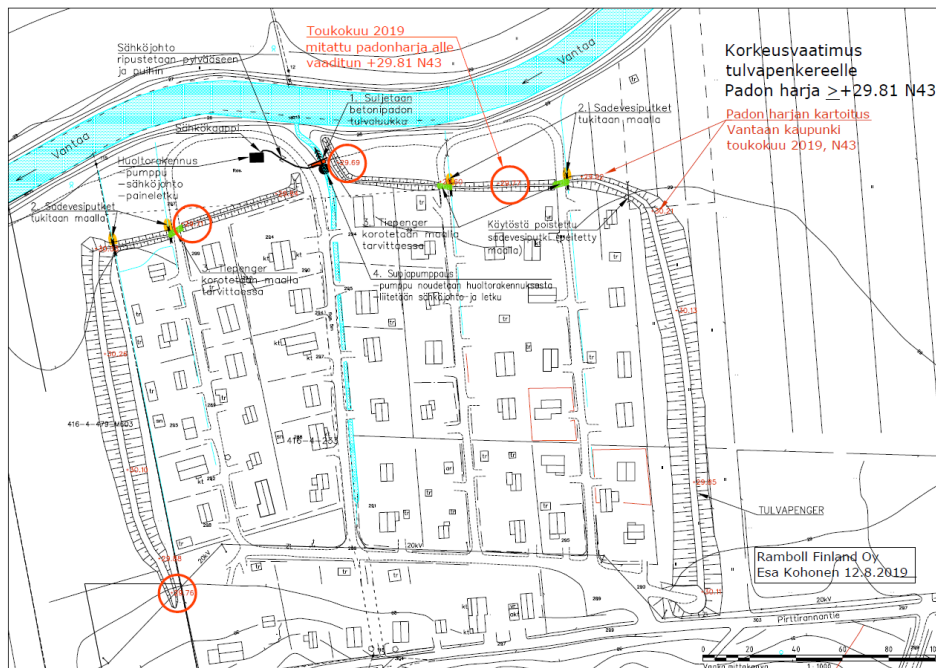
Alue sijaitsee Natura 2000-alueeseen kuuluvan Vantaanjoen varrella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vollejekisimpukka. Vantaanjoki laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhan kaupunginlahdella.

Luontoarvojen vuoksi kaava-alueen hulevesien laatua tulee pyrkiä parantamaan.

Alue ei ole pohjavesialuetta, mutta se on tulvariskialuetta.

Tulvariskin hallinta

Pirttirannan alueen suojaamiseksi suunniteltu tulvavalli valmistui vuonna 2012 ja sen vähäinen korotus 2014. Tulvavallien suunnittelusta on vastannut Uudenmaan ELY-keskus. Tulvasuojarakenteiden rakentamista koskevassa sopimuksessa todetaan, että hankkeen tavoitteena on torjua Vantaanjoen tulvimisesta aiheutuva vahinkoriski yhtiön [Pirttiranta Oy] omistamalla loma-asuntojen kiinteistöllä mitoitukseltaan kerran n. 100 vuoden välein toistuvia tulvia vastaan. Näin ollen tulvasuojarakenteiden tavoitteena ei ole ollut tulvariskin absoluuttinen poistaminen eikä alueen muuttaminen loma-asumisesta poikkeavaan käyttöön.



Kuva: Pirttirannan tulvapenger, tulvapenkereen määrääikaistarkastus elokuu 2019.

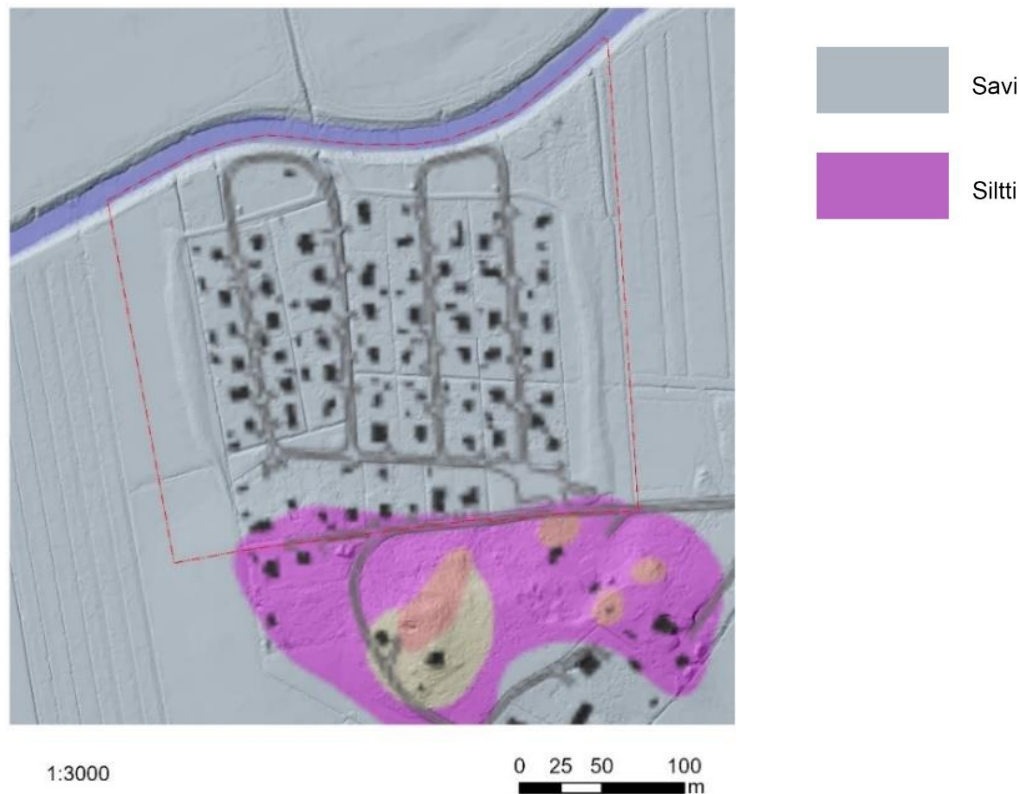
Pirttirannan tulvavallin tavoitekorkeudeksi asetettiin kerran 100 vuodessa toistuva tulvan (1/100a) taso $N_{43} + 29,51$ m lisättynä +0,3 metrillä ($N_{43} + 29,81$), jotta tavoitekorkeus säilyisi vallin painumista, tiivistymisestä ja kokoonpuristumisesta huolimatta. Tuvavallin pohjoisosassa vallin läpi kulkee neljä yksityistietä ja patorakenne. Vuoden 2019 mittauksissa padonharja oli neljässä mittauspisteessä hieman alle patoturvallisuuskansiossa esitetyn suunnitellun alimman korkeustason $+29,81 N_{43}$. Alin mitattu taso oli $+29,69 (N_{2000} + 29,90m)$. Alituksia esiintyi kuivakuorisavesta rakennetulla kapealla Vantaanjoen puoleisella matalalla patopengerjaksolla. Tarkkailutietoihin ja painumavaintoihin perustuen asiantuntijan alustava arvio on, että patorakenne on kunnossa.

Tulvavalli on parantanut alueella jo olevan rakennuskannan tilannetta. Suojaustasoa ei kuitenkaan ole mitoitettu siten, että se mahdollistaisi uusien rakennusten rakentamisen alueelle. Vantaan kaupunki on luovuttanut Pirttirannan tulvapenkereet Pirttiranta Oy:lle 17.12.2012, mutta maapohjaa koskevaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu yhtiön toimesta. Pirttirannan tulvapenger on kokonaisuudessaan Pirttiranta Oy:n valvontavastuulla.

Pirttirannan tulvapenger on 1 luokan tulvavalli (HÄMELY/75/07.02/2012). Patoturvallisuuslaki luokittelee tulvapenkereen 1-luokan padoksi, koska onnettomuuden sattuessa saattaa aiheutua vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle.

Maaperä

Alueella on tehty kattava maapohjan kokonaisvakavuus selvitys 2010. Selvityksen mukaan alueella vallitsevan maaperäaineksen kuivakuorisaven paksuus on noin 1,5 – 4 m. Paksuimmillaan saviaineis on jokipenkereessä. Kuivakuorikerroksen alla on erittäin pehmeä savikerros. Savi-/silttikerroksen kokonaispaksuus on alueella noin 15...20 m, ja sen alla oleva kova pohja on noin 15...30 m syvyydessä.



Maalajikartta. Pirttirannan kaava-alue on maaperältään ensisijaisesti savea

Tulvavallin suunnittelun yhteydessä havaittiin, että Pirttirannan alueen maaperän kokonaisvakavuus on alhainen (Pirttiranta maapohjan... 21.6.2010). Tulvariskin poistaminen edellyttäisi alueen korottamista, mutta heikon stabiileetin vuoksi alueelle ei ole mahdollista tuoda lisämassoja.

Maapohjan kokonaisvakavuus on kuitenkin nykyisen rakennusmassan osalta riittävä. Yleisöillassa 12.9.2018 Vantaan geotekniikka täsmensi, että paaluille rakennettavien rakennusten koko ei itsessään vaikuta maaperän vakavuuteen eikä siten geoteknisestä näkökulmasta määrittele rakentamisen alaa tai määrää. Vakavuuden määrittelee merkittävältä osin alueen luonnontilaiset maamassat. Maaperän rakennettavuuden kannalta on tärkeää huomata, että vaikka uudet rakennukset eivät paalutettuina toisi juurikaan lisäpainoa, tuo aluerakentaminen kuten myös rakentamisen aikainen toiminta aina lisämassoja. Geotekninen arvio luettavissa verkko-osoitteessa:

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141002_kaupsu_330200_pirttiranta_GEO_stabiileetti.pdf

Topografia

Alue on melko tasainen. Kaava-alueen maanpinta tasolla noin +29m ... +30m mpy, lounaiskulma jopa +32m mpy. Jokuoman pohja on tasolla noin +24m mpy alueen keskiosalla, eli noin 5m ympäröivää maanpintaa alempana.



Kuva: Topografia. Korkotaso alueen eri kohdissa näkyy kartalla. Esimerkiksi 29.5 tarkoittaa +29,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Korkeusjärjestelmä N_{2000} .

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Pirttirannan historia

Pirttiranta Oy:n loma-asuntoalue syntyi Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä 15.11.1956, kun Suosaaren koti- ja puutarha osakeyhtiö Helsingin kaupungista anoi lupaa 63 kesämajan ja niihin liittyvien käymälärakennusten rakentamiseen Helsingin maalaiskunnan Ripubyn kylässä oleville tiloille Suosaari 4-65 ja 4-66, jotka myöhemmin yhdistettiin tilaksi 4-233, sekä Källby 4. Lupa myönnettiin 56 palstalle, jokea lähinnä olevat palstarivi poistettiin. Palstan koko oli noin 650 m².

Kullekin palstalle sai rakentaa yhden kesäkäyttöön soveltuvan pohjapinta-alaltaan 15–40 m² kokoisen huvilan sekä yhden pienen sauna- ja talouksetilat sisältävän rakennuksen. Perustuvaiheessa palstoille laadittiin kahden kesämajan tyyppiirustukset, 15 m² lämmittämättömälle majalle ja 20 m² majalle, jossa voi olla uuni tai takka. Alueella sai oleskella huhtikuusta lokakuuhun.

Vantaan kaupunginmuseo on käynyt läpi Pirttirannan alueen rakennuskantaa ja todennut, että sen rakennusperintöarvot ovat vaatimattomat. Rakennuksia on alueella 1950-luvusta 2000-luvulle asti ja monia on laajennettu. Näin ollen alueella ei ole suojeluperusteita yhtenäisenä loma-asuntoalueena.

Maankäyttö ja rakentaminen

Pirttirannan kahden kiinteistön muodostama alue on jaettu 58 palstaan. Palstojen koko vaihtelee 450–1244 m², keskimääräisen koon ollessa 650 m². Kaksi palstaa (49 ja 55) on yhtiön omistuksessa: ne ovat rakentamattomia ja virkistyskäytössä. Osakkaat maksavat yhtiölle vastiketta sekä oman osuutensa kiinteistöveroista. Osakkaat omistavat rakennuksensa, mutta ennen rakentamista yhtiöltä tulee hankkia puolto rakennuslupahakemukseen. (Pirttiranta-selvitys 2015, 18)

Alueen asuintalojen kokonaismäärä on noin 3510 k-m², muiden rakennusten noin 1050 k-m². Pirttirannan 56 asuinrakennuksen keskikoko on 62,7 k-m². Asuinrakennuksista yksi on puolitoistakerroksinen.

Rakennuksen käyttötarkoitus (luokka)	Kpl	Asuinkäytössä, kpl	Asukkaita yht.
Erillinen vapaa-ajan asunto (41)	27	15	37
Yhden asunnon talo (11)	26	13	18
Muu (999)	6	4	10
Talousrakennus (941)	5	-	-
Saunarakennus (931)	3	-	-
Varasto, ranta-alueella (941)	1	-	-
Yhteensä	68	32	65

Taulukko: Rakennusten käyttötarkoitukset ja asukasmäärät 2015. Tiedot on poimittu kuntarekisteristä ja täydennetty kyselyvastauksista ja Pirttiranta Oy:n toimittamista tiedoista. (Pirttiranta-selvitys 2015, 19)

(arvioitu) asuinrakennus, koko k-m ²	k-m ² yht.	kpl	keskiarvo, koko k-m ²
alle 40	256	8	32,0
40-59	1048	20	52,4
60-79	1171	17	68,9
80 tai enemmän	1036	11	94,2
yht.	3510	56	

Taulukko: Asuinrakennusten koot. Lähde: kaupungin paikkatietoaineisto. Pirttirannan rakennuskannasta ei ole olemassa tarkkaa rekisteriä, joten luvut ovat eri kartta-aineistoista tehtyjä arvioita.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Väestörekisterikeskuksen tietojen mukaan vuoden 2020 alussa Pirttirannan suunnittelualueella asuu 27 henkilöä. Pirttirannan tarkastelualueella (Pirttirannantie ja Suosaarenkaari) asuu 55 henkilöä, joista viisi on alle 19-vuotiaista (hsy.seuturuutu.fi, 23.1.2020). Pirttirannan alueella asuu lisäksi asukkaita, joilla ei ole alueelle vakituista osoitetta eivätkä he siten lukeudu edellä mainittuihin lukuihin; Pirttirannan todellinen asukasluku onkin noin kaksinkertainen, arviolta yli 60 asukasta.

Vantaan väestö iän mukaan 1.1.													
	1990		1995		2000		2005		2010		2015		2019
Väestö yhteensä													
Kivistön suuralue	6 129		6 194	1 %	6 444	4 %	6 878	7 %	7 760	13 %	8 899	15 %	13 675 54 %
32 Riipilä	655		641	-2 %	679	6 %	682	0 %	683	0 %	701	3 %	692 -1 %
33 Seutula	775		843	9 %	871	3 %	876	1 %	910	4 %	900	-1 %	822 -9 %

lähde: aluesarjat.fi (haettu 10.2.2020); asukasluvun lisäksi kuvattu väestömäärän prosentuaalinen muutos edelliseen vuoteen.

Koko Seutulan alueen asukasluku kasvoi Kivistön suuralueen keskiarvoa nopeammin 1990-luvulla, ja vielä 2000-luvun alussa asukasmäärässä on ollut vähäistä kasvua. 2010-lukua on leimannut asukasmäärän väheneminen. Asukasmäärän väheneminen ei kuitenkaan ole ollut yhtä runsasta Seutulan naapurialueella, Riipilässä.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Ympärivuotisesti Pirttirannassa asutaan 32 rakennuksessa, joista noin puolet on rekisteröity asuinrakennuksiksi (26) ja puolet loma-asunnoiksi (27). Ympärivuotisia asukkaita alueella on 65 ja loma-asukkaita ainakin 41. Asukkaille merkittävä ongelma on pysyvän osoitteen saaminen alueelle. Väliaikaiseksi tulkittu loma-asuminen ei tällä hetkellä mahdollista pysyvää osoitetta, vaan sen saaminen edellyttää asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Osoitteen puuttuminen aiheuttaa asukkaille monenlaisia hankaluuksia päivittäisessä elämässä, kuten koulua aloittaessa, lääkärissä käydessä ja äänestäessä. Jotkut asukkaista ovat myös menettäneet pysyvän osoitteen samassa yhteydessä, kun vanha rakennus on purettu ja korvattu uudella. (Pirttiranta-selvitys, 2015)

Maistraatti myöntää asukkaalle vakinaisen osoitteen tämän asuinpaikkaan. Vakinaiseksi asuinpaikaksi ei kuitenkaan voida merkitä rakennusta, joka ei ole asuinrakennus tai jossa ei ole asuinhuoneistoja. Loma-asuntoon on kuitenkin voinut saada pysyvän osoitteen, mikäli yhtäjaksoinen asuminen rakennuksessa on alkanut ennen 1.1.1980. Tämän jälkeen maistraatilla on ollut käyttötarkoituksen kertova järjestelmä käytössään. (Pirttiranta-selvitys, 2015; katso myös liite 6)

Pirttirannan alueen asuinrakennuksista noin puolet ovat käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asuntoja. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää rakennusluvan saamista käyttötarkoituksen muutokselle. Pirttirannan alue sijaitsee yleiskaava-alueella, eikä alue ole asemakaavoitettu. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavoittamattomalla alueella rakennusluvan saaminen käyttötarkoituksen muutokselle edellyttää ensin kaavoittajan myöntämää suunnittelutarveratkaisua. Mikäli alueella on voimassa rakennuskielto, tarvitaan myös poikkeamispäätös. Myönnetyllä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä sekä tarvittaessa poikkeamispäätöksellä on voinut hakea rakennuslupaa rakennusvalvonnasta. Vantaan kaupunki ei ole viime vuosina myöntänyt Pirttirannan suunnittelutarveratkaisuja tai poikkeamispäätöksiä uudisrakennuksiin, koska alue on tulvariskialuetta.

Tulvariski toteutuessaan voi aiheuttaa vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle. Pirttiranta-selvityksen (2015) yhteydessä toteutetussa asukaskyselyssä 30:stä vastaajasta 14 oli tietoisia, että tulvavalli ei poista tulvariskiä täysin, mutta 16 ei tätä tiennyt. Edelleen 31:stä vastaajasta 13 ilmoitti omaavansa tulvavahingot korvaavan kotivakuutuksen, mutta 18 vastaajaa ilmoitti, ettei kotitaloudella ollut tulvavahingot korvaavaa kotivakuutusta.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen lähimmät palvelut löytyvät Seutulasta. Runsaan kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsevat Seutulan koulu, hammashoitola ja päivähoito sekä Katriinan sairaala. Yhdyskuntarakenteellisesti alue sijaitsee etäällä kaupunkikeskustoista ja palvelukeskittymistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja virkistys

Vuoden 1933 Pitäjäkartta kertoo alueen olleen ensisijaisesti viljeltyä peltoa, jota reunusti suunnittelualueen eteläosassa sijainnut Suosaaren tila rakennuksineen.

Loma-asumisen alueena Pirttiranta vastaa hyvin virkistystyksen tarpeisiin. Pirttirannan asukaskyselyssä 2015 asukkaat kuvailivat alueen vahvuuksiksi rauhallisuuden ja hiljaisuuden (23 mainintaa 33 vastaajalta), luonnon, luonnonläheisyyden, vihreyden ja luonnonkauniin paikan (10 mainintaa) sekä mukavat asukkaat, naapurusto on tiivis ja aktiivinen yhteisö (8 mainintaa). Myös saavutettavuus joukkoliikenteellä sekä maaseutumainen, idyllinen ympäristö mainittiin.

Liikenne ja yhteydet

Pirttirannan aluetta palvelevat linjat 444 (Kivistö-Riipilä) ja 445 (Kivistö-Reuna). Liikkuminen on kuitenkin pitkälti henkilöautoriippuvaista. Alueen itäpuolella kulkeva Riipiläntie on erikoiskuljetusreitti.

Suunnittelualueelle liikennöidään kahden yksityistien kautta: Riipiläntieltä länteen Suosaarentien ja tältä erkaantuvan Pirttirannantien kautta. Yksityisteiden nykyiset linjaukset näkyvät jo vuoden 1933 Pitäjänkartassa. Kun Suosaaren tilan omistaja johtaja Tulonen perusti noin 1957 Pirttiranta Oy -nimisen kiinteistön asutustarkoituksia varten Suosaaren tilasta, sai kiinteistö käyttää Suosaaren tilustietä. (Tieltk 28.12.1962 lausunto)

Pirttirannantie on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Vesihuolto

Pirttiranta Oy on liittynyt alueen eteläpuolella Pirttirannantiellä kulkevaan HSY:n vesijohtoon (225 M 2009) ja HSY:n jätevesiviemäriin (200 M 2009) sekä rakentanut alueen sisäisen vesihuoltoverkoston. Lisäksi Pirttirannantiellä kulkee paineviemäri (160 M 2009). Pirttirannan jätevedenpumppaamo sijaitsee kaava-alueen eteläosassa. (Liite 4.)

Alueen jätevedet siirretään Piispankylän jätevedenpumppaamolle ja siirtoviemäreillä käsiteltäväksi Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Pirttirannan kaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorottamon kautta. Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Hulevedet

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitejohdot sijaitsevat alueella liitteiden 2 – 3 mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä kuten lento- tai tiemelua.

2.1.4 Maanomistus

Pirttiranta Oy omistaa Pirttirannan alueen, joka koostuu kahdesta kiinteistöstä: 416-4-200 (1,21 ha, josta kaava-alueella 1,19 ha) ja 416-4-233 (3,81 ha). Asemakaava-alueen koko on yhteensä 5,01 ha.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-416-4-642, 92-416-4-200	Vantaan kaupunki	1,9
416-4-200, 416-4-233	Pirttiranta Oy	5,0
	muut	0,0
Yhteensä		6,9

Vantaan kaupungin omistuksessa ovat itä- ja länsipuoliset maapohjat, joille rakennettujen tulvavallien toteuttamiskustannuksista ovat vastanneet Vantaan kaupunki ja Uudenmaan ELY. Pirttiranta Oy on vastannut Vantaanjoen suuntaisen vallin rakentamisesta mailleen. Kaupungin tavoitteena on ollut vuokrata tulvavallit Pirttiranta Oy:lle, joka myös vastaa tulvavallien ylläpidosta. Vuokrasopimukset on laadittu tulvavallin rakentamisen aikaan vuonna 2012, mutta niitä ei ole allekirjoitettu.* Pirttiranta Oy:n näkemyksen mukaan tulvavallien vuokraamisen edellytyksenä olisi se, että tulvavallit poistaisivat tulvariskin ja mahdollistaisivat siten rakennusluvut tulevaisuudessa.



 Kaupungin maanomistus

Vantaan kaupungin omistuksessa oleva läntinen tulvavalli 92-416-4-642 on pinta-alaltaan n. 0,9 ha ja itäinen tulvavalli 92-416-4-200 on n. 1 ha.

*"Kaupunki on hankkinut itselleen Pirttiranta Oy:n viereiset maa-alueet, jotka on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisella viidenkymmenen (50) vuoden mittaisella vuokrasopimuksella Pirttiranta Oy:lle elinkustannusindeksiin sidotulla 1 000 € vuosivuokralla. Näille alueille rakennetaan tulvavalli suojamaan aluetta sivusuunnalta tulevalta tulvalta. Vantaanjoen rannassa rantatöyrästä muotoillaan Pirttiranta Oy:n omistamalla alueella 1/100 vuotta toistuvaa tulvaa suojaamaan. Valmiit vallit jäävät vuokralaisen huoltoon ja kunnossapitovuotukseen." (Pirttirannan tulvasuojauksen rakentaminen, Kuntatekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaosto 18.10.2011)

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita 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 varaudutaan sään ääri-ilmiöihin, tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Tulvien osalta alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. *Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.* Kaavatyössä lisäksi huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta, edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Tulvavaara-alue = Tulvavaara-alue on alue, joka tulee jäämään todennäköisesti veden alle tulvatilanteessa. Tulvavaara-alue voi olla luonnontilassa oleva tai rakennettu alue. Tulvavaara-alueelle ei välttämättä ole tapahtunut tulvaa, mutta tulvavaara on olemassa.

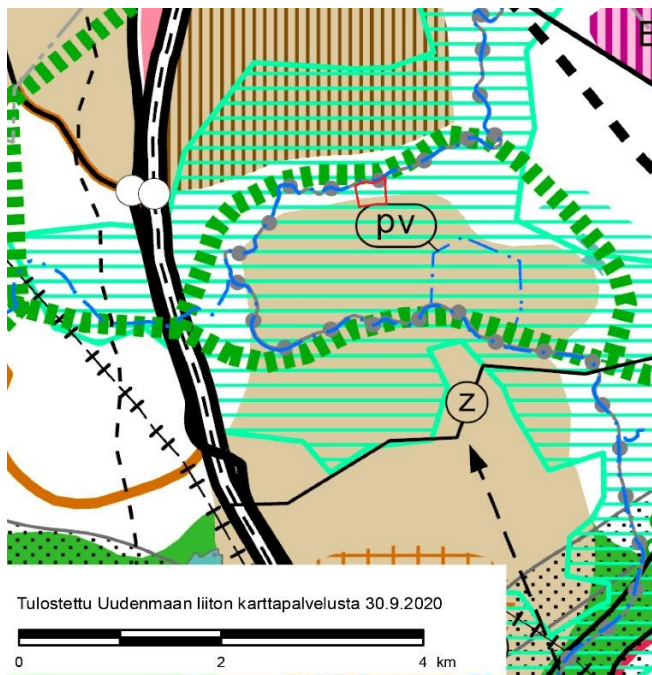
Tulvariskialue = Tulvariskialue muodostuu tulvavaara-alueesta, jos siellä on ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen tai yhteiskunnan toimintaan liittyviä toimintoja, jotka voivat vahingoittua tulvasta. Tällaisia asioita ovat muun muassa asutus, vaikeasti evakuoitavat rakennukset, suojelualueet ja kulttuuriperintökohteet.

(lähde: Vantaan tulvaohjelma, 2015)



Vuoden 2004 kesätulva. Kuva: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

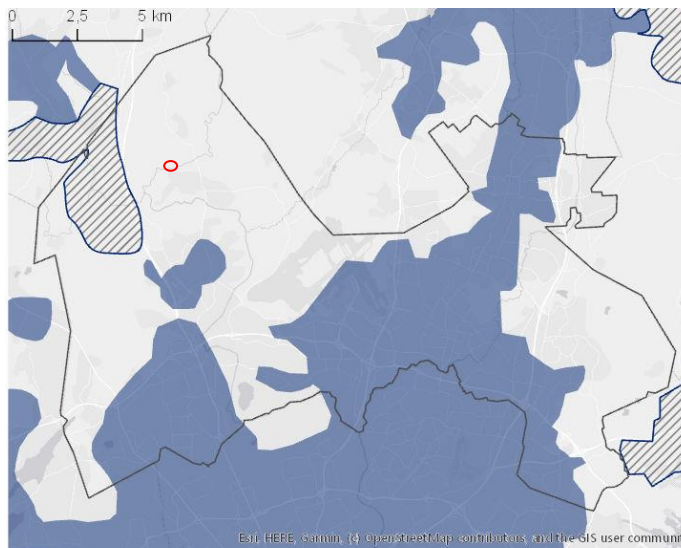
Maakuntakaava



Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa osoitetaan Vantaanjoen varrelle viherysteystarve. Vantaanjoen laaksoalue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maaseudun maisema-alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuoli on taajamatoimintojen aluetta.

Vantaanjoki on Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkarttaan on koottu yhteen seuraavat vahvistetut maakuntakaavat: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

MAL 2019 -suunnitelma

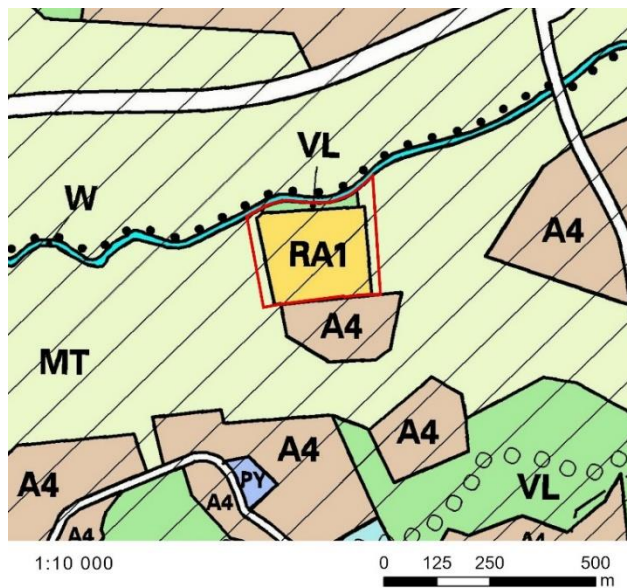
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050.

Pirttirannan alue ei sisälly sopimuksen ensisijaisiin vyöhykkeisiin (punainen ympyrä osoittaa Pirttirannan sijainnin).

- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



- | | |
|--|-------------------------------------|
|  | Loma-asuntoalue |
|  | Lähivirkistysalue |
|  | Maatalousalue |
|  | Maisemallisesti arvokas alue |

Alue on yleiskaavassa loma-asuntoalue (RA1) ja lähivirkistysalue (VL).

Vantaan kaupungin omistama maa on maatalousaluetta (MT).

Pirttiranta on voimassa olevassa Vantaan yleiskaavassa (kv 17.12.2007) loma-asuntoalue (RA1), joka varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja. Rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta. Vantaanjoen ranta on lähivirkistysaluetta (VL), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun.

Yleiskaavassa maatalousalue (MT) sallii tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

MT-alueella rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT tai A4-alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tienvarsivyöhykkeille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton.

Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi (kh 18.12.2018).

Osalla suunnittelualueella on toimenpiderajoitus yleiskaavan perusteella (MRL 127 ja 128 §) ja toimenpiderajoitus yleiskaavan perusteella (MRL 128 §).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kivistön suuralueen visio 2042

Kivistön suuralueen visiotyössä Pirttirannan alue lukeutuu Kulttuurimaiseman Kivistöön eli Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja sen lähialueisiin. Visio 2042 mukaan Vuonna 2042 Vantaanjokilaakso on suosittu arvokkaiden kulttuurimaisemien matkailu- ja maatalousalue. Asuminen on pientalovaltaista ja pienimuotoista perinnerakentamista kulttuuri-maiseman ja Vantaanjoen Natura-alueen ehdoilla. Vantaanjokilaakson maisemissa asutaan yhtei-

söllisesti ja omavaraisesti. Vantaajokilaakso on monipuolinen kulttuurimaisemien virkistyskokonaisuus, jossa retkeily, pyöräily, ratsastus ja melonta ovat pääasiallisia virkistysmuotoja. Seutulan kylä ja Vantaanjoki ovat merkittäviä virkistyskeskittymiä.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133670_kaupsu_021600_liite1_aluetyypikuvaukset.pdf

Vantaan tulvaohjelma (tekninen lautakunta 15.9.2015)

Vantaan kaupungin tulvaohjelmaa käytetään maankäytön ja rakentamisen ohjauksessa osana kestävästä maankäytöstä. Kestävällä maankäytön suunnittelulla hallitaan tulevaisuuden tulvariskiä. Vantaan kaupunki on sitoutunut strategisesti kestävä kehityksen vaalimiseen ja ympäristövastuun kantamiseen. (Vantaan tulvaohjelma 2015, 4)

Asemakaavoissa määrätään alueita eri toimintojen käyttöön, tällä muutetaan myös alueiden vesiolosuhteita. Tulvasuojeluun liittyviä aluevarauksiin käytettyjä merkinnöistä tärkeimpiä ovat lähipuisto (VP), lähivirkistysalue (VL), retkeily- ja ulkoilualue (VR) sekä vesistö (W). Asemakaavassa voidaan antaa sanallisia määräyksiä, jotka pitää huomioida asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Ne voivat koskea jotain tiettyä aluevarausta kokonaisuudessaan tai vain tiettyä kysymystä jonkin aluevarauksen sisällä. (Vantaan tulvaohjelma 2015, 11)

Tulvariskien hallinnalla tarkoitetaan sellaisten toimenpiteiden kokonaisuutta, joiden tavoitteena on arvioida ja vähentää tulvariskejä ja estää tai vähentää tulvista aiheutuvia vahinkoja. Tulvariskien hallintakeinoja ovat vesistöjen säännöstely sekä muut tulvasuojelun keinot, kuten uomien perkaus ja rantojen pengerrys. Tulvavahinkoja vähennetään merkittävästi suunnittelemalla maankäyttöä järkevästi ja ohjaamalla rakentamista tulva-alueiden ulkopuolelle.

https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_varautuminen/Tulvariskien_hallinta

Pirttiranta-selvityksessä (2015, 20) todetaan, että ”tulviin varautumisen vuoksi rakennukset tulee rakentaa riittävään korkeusasemaan, noin metri nykyistä maanpintaa korkeammalle. Tätä ei voida kuitenkaan tehdä niin, että rakennettaisiin muualta tuotavista massoista tehdyille korotuksille, sillä maaperän savi ei kestä lisämassojen aiheuttamaa kuormitusta. Sen vuoksi on tarpeen korottaa rakennuksia ilman maaperälle aiheutuvaa lisärasitusta. Tulvariskin vuoksi alueelle ei saa myöskään ohjata lisää asumista, vaan ainoastaan korvaava rakentaminen voidaan sallia.”

Tulvavahingot ja vastuut

Tulvatilanteisiin liittyvissä vastuissa keskeisiä ovat rajaukset kaupungin ja kiinteistöjen välillä. Usein kaupungin oletetaan hoitavan tulvatilanteet, vaikka omatoiminen varautuminen kuuluu kiinteistöille. (Helsingin kaupungin tulvastrategia, 2008, 7, 19) Pirttiranta-selvityksessä (2015) tunnistettiin etteivät kaikki asukkaat tiedä alueen tulvariskistä eivätkä omaa tulvavahinkoa kattavaa kotivakuutusta.

Poikkeamispäätökset/suunnittelutarveratkaisut

Pirttirannan alueelle ei ole myönnetty loma-asuntojen rakentamista mahdollistavia rakennuslupia ja niiden edellyttämiä suunnittelutarveratkaisuja vuoden 2012 jälkeen.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys

26 § Rakennuksen etäisyys rantaviivasta

Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jätevesien ja hulevesien asianmukaiseen käsittelyyn.

27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella

Vesistöjen ja pienvesien tuntumaan rakennettaessa on selvitettävä tulvarajan korkeus. Alimman lattiatason on oltava 1m tulvarajan tason yläpuolella. Tulva-alueelle rakentaminen ei ole sallittua ilman erittäin painavia perusteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavatyö, joka tehdään kaupungin omana työnä, on saanut työohjelmassa numeron 330200. Kaavoitus tuli vireille 31.8.2018.

Kaavatyötä on pohjustettu kattavalla selvitystyöllä (Pirttiranta-selvitys 2015, Vantaan kaupunki) ja sen jälkeen käydyillä neuvotteluilla, joissa osallisina ovat olleet Vantaan kaupunki ja Pirttiranta Oy. Hankkeen aloituskokous järjestettiin 22.5.2018. Hanke tuli vireille 31.8.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin seitsemän (7) mielipidettä:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY): Asemakaava-aluetta palvelevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet ovat valmiiksi rakennettu eikä kaava edellytä lisärakentamista. Alueella toimii kiinteistöyhtiö Pirttiranta Oy ja alueen sisäinen vesihuoltoverkosto on rakennettu. Pirttiranta Oy on liittynyt HSY:n vesihuoltoverkostoon Pirttirannantiellä.

Vaikutus suunnitteluun: Mikäli kaava mahdollistaisi lisärakentamisen on asia käsiteltävä HSY:n asiantuntijan kanssa. HSY pidetään informoituna kaavan vaiheista.

HSL – Helsingin seudun liikenne: HSL:llä ei ole lausuttavaa Pirttirannan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (asianumero VD/4215/10.02.04.00/2014).

Vaikutus suunnitteluun: Ei vaikutusta suunnitteluun.

Museovirasto: Vantaan kaupunki on lähettänyt Museovirastoon otsikon asiaa koskevan lausuntopyynnön. Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti asiaa hoitaa Vantaan kaupunginmuseo. Asiakirjat on lähetetty museolle.

Vaikutus suunnitteluun: Lausunnot pyydetään kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa vain Vantaan kaupunginmuseolta.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaava-alueella sijaitsee Pirttirannan loma-asuntoalue, joka on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa vuonan 2002. Kohde on saanut alueluokitusmerkinnän B, eli sen rakennusperintöarvot vaativat vielä lisätutkimusta (nykyinen luokitus museon kulttuuriympäristötietokannassa on K, eli kohteen arvottaminen on kesken). Kaupunginmuseolla on meneillään kyseisen inventoinnin päivitystyö, johon tämä lisätutkimus sisältyy. Arvojen määrittelyyn tarvittava tutkimus suoritetaan kaavatyön aikana.

Vaikutus suunnitteluun: Informoidaan Vantaan kaupunginmuseota kaavatyön etenemisestä ja otetaan huomioon kaupunginmuseon lisätutkimuksen tulokset suunnittelussa. Lisätty kaavaselostuksen kohtaan 2.1.3 inventoinnin tiedot.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitejohdot sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan johtojen sijainti. Pirttiranta kuuluu osana Vantaan Energian Sähköverkkojen Luoteis-Vantaan kaapelointihankkeeseen. Hankkeessa kaapeloidaan järjestelmällisesti 20kV ilmajohtoverkkoa. Pirttirannan asemakaavan muutosalueella kaapeloidaan 20 kV keskijänniteverkkoa lähivuosien aikana. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko. Ei huomautettavaa.

Vaikutus suunnitteluun: Liitetään karttaliitteet 1-2 osaksi kaavaselostuksen liiteaineistoa ja huomioidaan johtojen sijainnit osana kaavasunnittelua.

Asukas A: Mielestäni asemakaavoituksessa tulee huomioida, että alueella on asuttu jo yli 50 vuoden ajan ja useat jopa koko elämänsä ajan. Asumisen edellytysten tulee säilyä myös jatkossa eikä alueella vakinaisesti asuvien asema saa huonontua asemakaavoituksen seurauksena. Pirttirannan asukkaat ovat Vantaan Kaupungin veronmaksajia, joilla tulee säilyä oikeus Kaupungin palveluihin esim. kotihoitoon myös asemakaavoituksen jälkeen. Mikäli tätä ei voida taata, ei alueelle tule laatia asemakaavaa.

Pirttirantaan on rakennettu tulvasuojaus ja asukkaille on luvattu Kaupungin toimesta rakennusoikeuksien palautuminen tulvasuojauksen valmistuttua, näin ei ole kuitenkaan tapahtunut yhtä rakennuslupaa lukuunottamatta. Rakennusoikeus on ollut aiemmin 100 m² rakennuksille. Tämä rakennusoikeus tulee huomioida myös mahdollisessa asemakaavoituksessa, jotta asukkaat eivät joutu eriarvoiseen asemaan.

Asemakaavaa tärkeämpää olisi laatia rakentamisen periaatteet, joita noudatettaisiin alueen rakennuksia uudistettaessa ja korjattaessa.

Vaikutus suunnitteluun: Vantaan kaupungin laatimassa kattavassa selvityksessä (Pirttiranta-selvitys 2015) on tunnistettu selkeän linjauksen puute päätöksenteossa ja luvituksessa, joka on johtanut asukkaan huomauttamiin epäkohtiin. Toisaalta Pirttirannan tulvasuojarakenteiden rakentamista koskevassa sopimuksessa on todettu, että tulvapenkereen tavoitteena on torjua Vantaanjoen tulvimisesta aiheutuva vahinkoriski yhtiön [Pirttiranta Oy] omistamalla loma-asuntojen kiinteistöillä mitoitukseltaan kerran n. 100 vuoden välein toistuvia tulvia vastaan. Näin ollen tulvasuojarakenteiden tavoitteena ei ole ollut tulvariskin absoluuttinen poistaminen eikä alueen muuttaminen loma-asumisesta poikkeavaan käyttöön. On myös huomattava, että Pirttirannan alue on asemakaavoittamaton eikä alueella ole siten määritelty rakennusoikeutta; tähän saakka jokainen rakennushanke on luvitettu tapauskohtaisesti suunnittelutarveratkaisuun ja mahdolliseen poikkeamispäätökseen perustuen. Pirttirannan asemakaavoitusta pohjustaneissa vaihtoehtotarkasteluissa (Pirttiranta-selvitys 2015) on arvioitu mahdollisuutta laatia Pirttirannan alueelle suunnitteluperiaatteet asemakaavan sijaan. Koska suunnitteluperiaatteilla ei kuitenkaan ole oikeusvai-

kutteista asemaa, perustuisivat rakennusluvat jatkossakin suunnittelutarveratkaisuihin. Tarpeet ja ratkaisut pysyisivät siten tapauskohtaisesti arvioituina. Asemakaavatyössä arvioidaan Pirttirannan alue kokonaisuutena ja laaditaan kaavamääräykset, jotka oikeusvaikutteisina takaavat yhdenvertaisen ja tasa-arvoisen kohtelun alueen asukkaille.

Asukas B: (...) Vantaan kaupungin toiminta on ollut melkoista poukkoilua Pirttirannan alkuajoista tähän päivään saakka. (...) Ensiksi te puhutte, kuinka Pirttirannan alue on maisemallisesti ja historiallisesti arvokas alue eikä sitä saisi muuttaa mitenkään. Seuraavaksi te ehdotatte uutta asemakaavaa ja kaikki rakennukset maantasalle ja kalliit maanpinnan kohotukset ym. Tämä on täysin hölmöläisen hommaa. Jos alue olisi täynnä halpoja vanhoja halpoja lautarakennuksia tämä olisi jotenkin ymmärrettävää, mutta kun Vantaan kaupunki on antanut rakentaa 100 m2 pytinkejä en minä ainakaan suostu sellaiseen ehdotukseen. Minun talo on (poistettu: sijainti), ei tulva 2004 vaikuttanut mitään, kävin tontillani kesäkengillä. Siis tästä tulvapelottelusta on tehty turha murhe.

Kun minä rakensin, yritin käyttää maalaisjärkeä, rakennus on paalutettu ja perustus on tehty riittävän korkealle (...). Voin vakuuttaa, että tulva ei minun asuntoani saavuta. (...) Vielä kerran, asemakaava, talojen purku, maan nostaminen ei voi tulla kysymykseen missään tapauksessa. (...) Siis alue pysyköön samassa tilassa, kuin mitä se on tällä hetkellä. Jos joku haluaa rakentaa, paaluttaa, ”kivijalka” riittävän korkealle (...). Kaupunki antakoon rakennusluvan. Silloin alue tulee rakennettua ”uudelleen” ja riittävän korkealle. Nyt kun puhutaan koko ajan ilmastomuutoksesta, sen ”piikkiin” voi panna mitä vain. Maailmassa on ollut iät ja ajat tällainen sääntö: EI SÄÄNTÖ ILMAN POIKKEUSTA, siis tämä ”osoiteongelma” ratkeaa tällä säännöllä.

Siis vielä kerran: Alue pysyy vapaa-ajan asuntoalueena edelleen. Jos, joku haluaa rakentaa: Hän purkaa vanhan, paaluttaa, rakentaa riittävän korkealle, kaupunki päättää asunnon (talon) koon. Silloin saa kaupungilta rakennusluvan. Tällä tavalla alueelle tulee pikku hiljaa riittävän korkealle rakennettuja taloja, eikä tulva uhkaa ja kaupunki pääsee kaikkein helpoiten oikeaan ratkaisuun.

Vaikutus suunnitteluun: Vantaan kaupungin laatimassa kattavassa selvityksessä (Pirttiranta-selvitys 2015) on tunnistettu selkeän linjauksen puute päätöksenteossa ja luvituksessa, joka on johtanut asukkaan huomauttamiin epäkohtiin. Asemakaavatyötä pohjustaneissa selvityksissä ja vaihtoehtovertailuissa on arvioitu eri ratkaisujen vaikutuksia. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, millä edellytyksin tulvariskin poistaminen olisi mahdollista. Tulvariskin poistaminen edellyttäisi Asukas B:n mainitseman rakennusten purkamisen ja maamassojen korottamisen, mittavine kustannuksineen, eikä tätä vaihtoehtoa ole siksi otettu asemakaavoituksen lähtökohdaksi.

Vantaan kaupungin käynnistämässä loma-asumisen asemakaavatyössä arvioidaan Pirttirannan alue kokonaisuutena ja laaditaan kaavamääräykset, jotka oikeusvaikutteisina takaavat yhdenvertaisen ja tasa-arvoisen kohtelun alueen asukkaille. Vaikka asukas B:n oman kokemuksen mukaan ei alueella ole tulvaongelmaa, on tulvan tuhot todettu muun muassa vuonna 2004 sekä toistuvien tulvien mallinnoksissa.

Avoin yleisötilaisuus järjestettiin 12.9.2018 Königstedin koululla. Illan muistio ja esitysmateriaali ovat saatavilla kaavahankkeen sivulta, osoitteessa

https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset/kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/140998

Yleisötilaisuuteen sisältyi työpaja, jossa osallistujia pyydettiin arvioimaan kaavoituksen vaikutuksia seuraavissa vaihtoehtoisissa: (1) ei asemakaavaa, (2) loma-asumisen asemakaava, (3) ”jokeri”, jossa painottui toive pientaloasumiseen. Kooste on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 7) ja tuloksia on käytetty osana vaikutusten arviointia. Asukkaiden näkemyksissä korostuu tarve saada pysyvä osoite, joka oikeuttaisi kunnallisiin palveluihin (mm. kotihoito, koulukyydit). Myös ihmetellään, miksi

tulvavallin valmistuttua ei rakennuslupia ole saatu. Kannetaan myös huolta siitä, muuttaisiko asemakaava nykyiset omakotitalot loma-asunnoiksi.

Kokoukset ja viranomaisyhteistyö

Neuvottelukokous Uudenmaan ELY:n kanssa järjestettiin 5.3.2018 pohjustamaan asemakaavaprosessia. Kaavahankkeen aloituskokous järjestettiin 22.5.2018, jossa läsnä olivat Pirttiranta Oy:n ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat sekä Vantaan kaupungin edustajat. Asemakaavaprosessin aikana on järjestetty kaupungin sisäisiä kokouksia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistu-en.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoit-taminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-kenteen eheys.

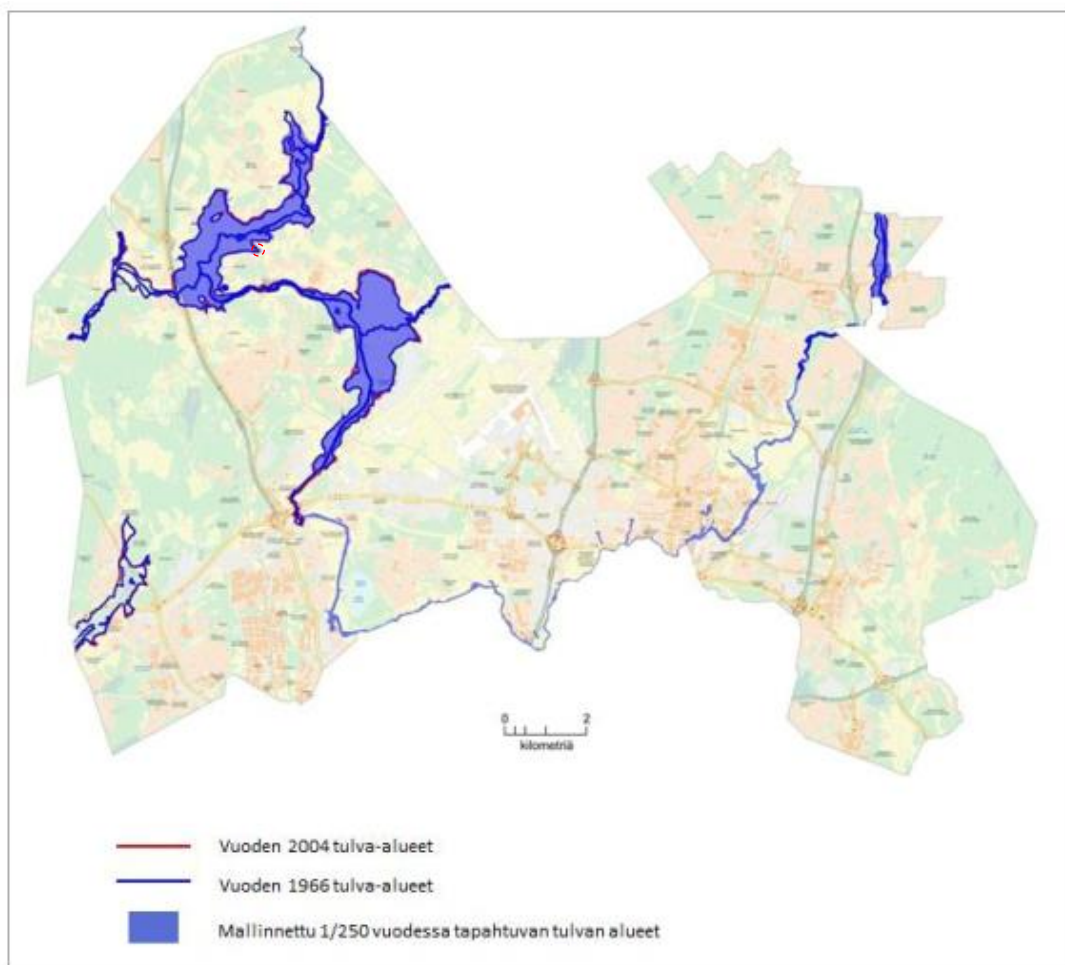
Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (kv 18.4.2016).

- Vantaan liikennepoliittisen ohjelman (VALO) luokitaa Pirttirannan alueen virkistys- ja haja-asutusalueeksi. Tällaiselle alueelle uuden maankäytön kohdistaminen ei ole kestävä kehityk-sen ja liikennejärjestelmän tehokkuuden kannalta suotavaa.

Vantaan tulvaohjelma (tekninen lautakunta 15.9.2015)

Vantaan tulva-alueiksi ehdotetaan käytettävän Keravan- ja Vantaanjoen mallinnettuja tulva-alueita, joissa esiintyy keskimäärin 1/250 vuodessa toistuva tulva sekä havaittuja tulva-alueita vuoden 1966 ja 2004 tulvista. Suosituksia vesistötulva-alueiden käytölle:

- Vesistötulva-alueet ohjaavat ja rajaavat maankäyttöä ja rakentamista Vantaalla.
- Yleiskaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa tulisi varata alueita hallitulle tul-vimiselle.
- Kun tulva-alueille suunnitellaan rakentamista, täytyy selvittää ja ymmärtää raken-tamiseen liittyvät riskit (jäännösriskit).
- Vanhat asemakaavat, jotka rajoittuvat tulva-alueisiin, tulisi kartoittaa ja päivittää mahdollisten tulvariskien varalta.
- Tulevissa asemakaavoissa tulisi tarvittaessa suunnitella tilavarauksia tulvasuojelu-rakenteille.
- Kaupungin maanomistus tulva-alueilla tulisi tarkastaa.



Kuva: Vantaan tulvaohjelma 2015. Suositukset Vantaan tulva-alueiksi.

Vantaan kaupunki noudattaa laadittuja linjauksia. Tämä tarkoittaa mm. haja-asumisen välttämistä ja tulvariskin huomioon ottamista. Lisäksi oleellista on jäännösriskien ymmärtäminen ja huomiointi.

Jäännösriski = ne tulvan aiheuttamat mahdolliset haitat, joita ei voida estää tai joita ei teknisistä tai taloudellisista syistä kannata estää. Jäännösriskiä ovat ne tulvahaitat, jotka jäävät jäljelle, kun tulvasuojelu asetetaan hyväksyttävälle tasolle.

(<https://www.vesi.fi/sanasto/jaannosriski/>)

3.3.2 Muut tavoitteet

Pirttiranta Oy:n näkemyksen mukaan tulvariskistä johtuva onnettomuus koskee kaikkia patorakennelmia ja patoturvallisuusalueita. Pirttirannassa tämän kaltainen onnettomuus on yhtiön mukaan erittäin teoreettinen ja epätodennäköinen. Asukkaiden toiveena on, että rakentaminen alueella on mahdollista. ”Osakkailla tulisi olla oikeus hakea korvaavaa rakennuslupaa uudelle lomarakennukselle, jolla korvataan tai peruskorjataan tai laajennetaan käyttämättömän rakennusoikeuden puitteissa vanhaa rakennuskantaa, mikäli korvaava tai peruskorjattava rakennus on samalla korkeusasemansa puolesta tai muutoin tulvimisriskiä vastaan merkittävästi paremmin suojattu.” (Pirttiranta Oy, 11.4.2013)

Suunnittelukokouksessa 15.9.2020 ja edelleen sähköpostitse 6.10.2020 Pirttiranta Oy:n tavoitteeksi määritelty [palstakohtainen] rakennusoikeus 100 k-m² sekä varasto/varastot. Tavoitteet täsmentyvät prosessin aikana.

3.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Selvittää toteuttamisvastuun siirto MRL 91 § (*) mukaan, kohteena liikenneyhteyden toteuttaminen ja kaupungin maapohjalla olevat tulvavallit.

Vaikka kaava laaditaan kaupungin työnä, on kyseessä loma-asumisen asemakaava, joka laadinnan perusteena on yksityisen loma-asumisen kiinteistön etu: loma-asumisen ja -rakentamisen mahdollistaminen tulvariskialueelle, yksityiselle loma-asumisen kiinteistölle.

(*) Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

91 § Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille tai -haltijoille yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen osalta noudatetaan, mitä 75 §:n 1 momentissa säädetään yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa yhteiskäyttöalue myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten.

(<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Pirttirannan asemakaavoitusta ohjaa vahvasti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), lainvoimainen yleiskaava sekä Vantaan rakennusjärjestys ja tulvaohjelma 2015. VAT painottaa sään ääri-ilmiöihin ja esimerkiksi tulviin varautumista. Linjauksena on, että uusi rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on varmistettava muulla tavoin. Vantaan yleiskaava (2007) määrää vaihtoehdoista yksityiskohtaisemmin: Pirttirannan loma-alueella (RA1) rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta. Tulvavallin patoluokituksessa on todettu, että alueelle rakennettu tulvavalli ei poista tulvariskiä. Vantaan rakennusjärjestyksen 27 § mukaan vesistöjen ja pienvesien tuntumaan rakennettaessa on selvitettävä tulvarajan korkeus. Alimman lattiatason on oltava 1 metri tulvarajan tason yläpuolella. Tulva-alueelle rakentaminen ei ole sallittua ilman erittäin painavia perusteita.

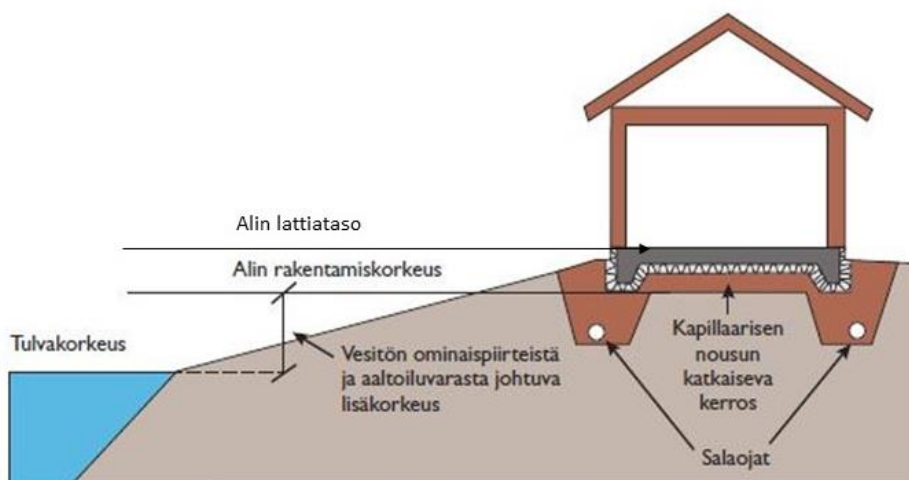
Pirttirannan asemakaavoituksessa arvioidaan paikan soveltuvuutta rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. MRL 116 § mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoillinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Asemakaavaluonnoksessa Pirttirannan alue on käyttötarkoitukseltaan ensisijaisesti loma-asumisen aluetta. Kaavamääräykset antavat ehdotuksen rakentamisen alimman korkeudeksi ja rakennusoi-keudeksi.

Ehdotetut rakentamisen korkeudet määritetään seuraavin perustein:

Alin rakentamiskorkeus => keskimäärin alapohja ja muut rakenteet n. 300 mm, jolloin

- Alin lattiataso = +29,91m (tulvakorkeus) + 1m (rakennusjärjestys 27 §) = +30,91m
- Alin rakentamisen korkeus = +30,91m – 0,3m = +30,61m
- Vaihtoehtoisesti: Alin rakentamisen korkeus = +29,91m + harkinnanvarainen lisäkorkeus kirjallisuuteen perustuen +0,7m = +30,61m



Kuva: Alin lattiataso ja alin rakentamiskorkeus. (Parjanne & Huokuna, 2014, mukailtuna)

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan voimassa olevan yleiskaavan (2007) alue RA1 loma-asumisen alueeksi. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennusoikeuden osalta kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), taulukko s. 28. Kaavaluonnoksessa esitetään myös rakennuskorkeuden osalta kaksi vaihtoehtoa (VE A ja VE B), taulukko s. 30.

4.1.1 Mitoitus

Loma-asumisen korttelialue, RA n. 5 ha alue.

- VE1: kokonaisrakennusoikeus 4 480 k-m² sekä huoltorakennus noin 30 k-m². Aluetehokkuus $e=0.09$
- VE2: kokonaisrakennusoikeus 5 320 k-m² sekä huoltorakennus noin 30 k-m². Aluetehokkuus $e=0.11$

Pirttirannassa tällä hetkellä on rakennuksia noin 4 600 k-m², josta asuinrakennusten osuus on noin 3510 k-m². Kumpikaan esitetty vaihtoehto ei lisää merkittävästi rakennusoikeutta verrattuna nykyiseen rakennusmäärään, joskin alueen alkuperäinen lähtökohta on ollut 15 – 40 k-m² kesämaja-asunnot.

Erityissuoja-alue (EV) 1,9 ha alue.

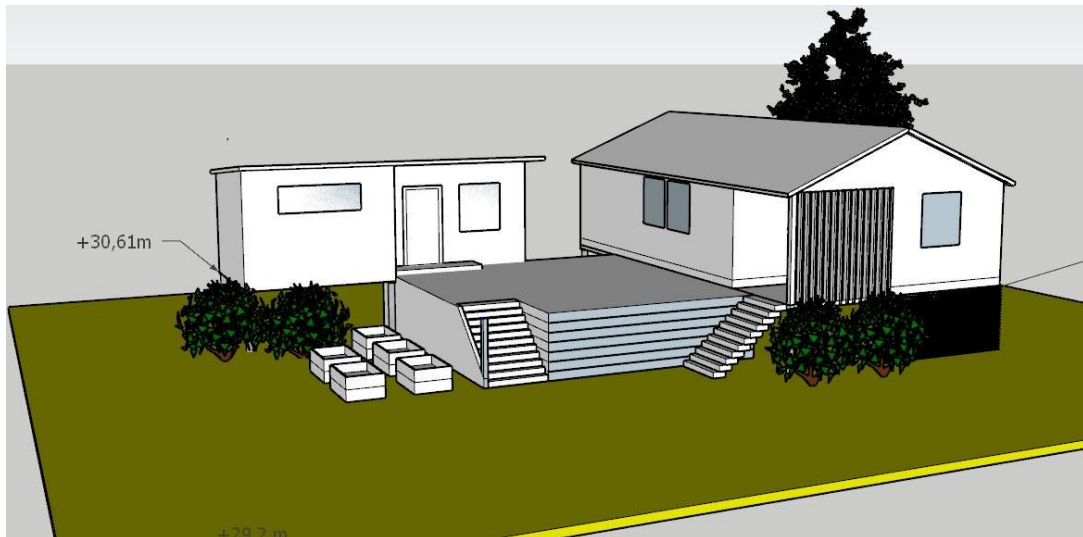
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Pirttirannan asemakaavaratkaisussa on keskeistä huomioida tulvariskin ja maaperän heikko kokonaisvakavuus. Asemakaavassa annetaan alin rakentamisen korkeus sekä sanallisia määräyksiä, jotka pitää huomioida asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä.

Rakennuksia suojaa se, että ne rakennetaan tulvariskirajan yläpuolelle. Tulvariskin vuoksi alueelle ei mahdollisteta lisää asuinrakentamista. Tasapuolisuuden vuoksi ei rakennusoikeutta voida lisätä siten, että eri palstoilla olisi merkittävästi toisistaan poikkeavat rakennusoikeudet. Tästä syystä alueelle merkitään rakennusalat. Rakennusalojen määrittämisen vaihtoehtoja tutkitaan kaavaprosessin aikana.

Pirttirannan maaperän heikko vakavuus otetaan huomioon. Rakentamisen aikana tai sen seurauksena ei maaperälle saa aiheutua lisäkuormitusta. Tämän vuoksi määrätään, että alueelle ei saa tuoda maamassoja. Rakennukset on mahdollista perustaa esimerkiksi paaluperustukselle. Alimman rakentamisen korkeuden vaatimuksen vuoksi olevan maanpinnan ja alimman rakentamisen korkotasossa saattaa olla eroa yli 1,5 metriä. Alue on osa maisemallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä asettaa vaatimukset kyläkuvalliseen toteutukseen. Rakentamisen sopivuus ympäristöön vaatii erityistä huomiota. Kaavamääräysten mukaan loma-asunnon alin lattiataso tulee olla korkotasossa +30,91m (N₂₀₀₀). Näin ollen uudisrakennukset olisivat selvästi korkeammalla kuin nykyiset rakennukset. Tästä syystä alueella sallitaan uudisrakennusten kerrosluvuksi vain 1.

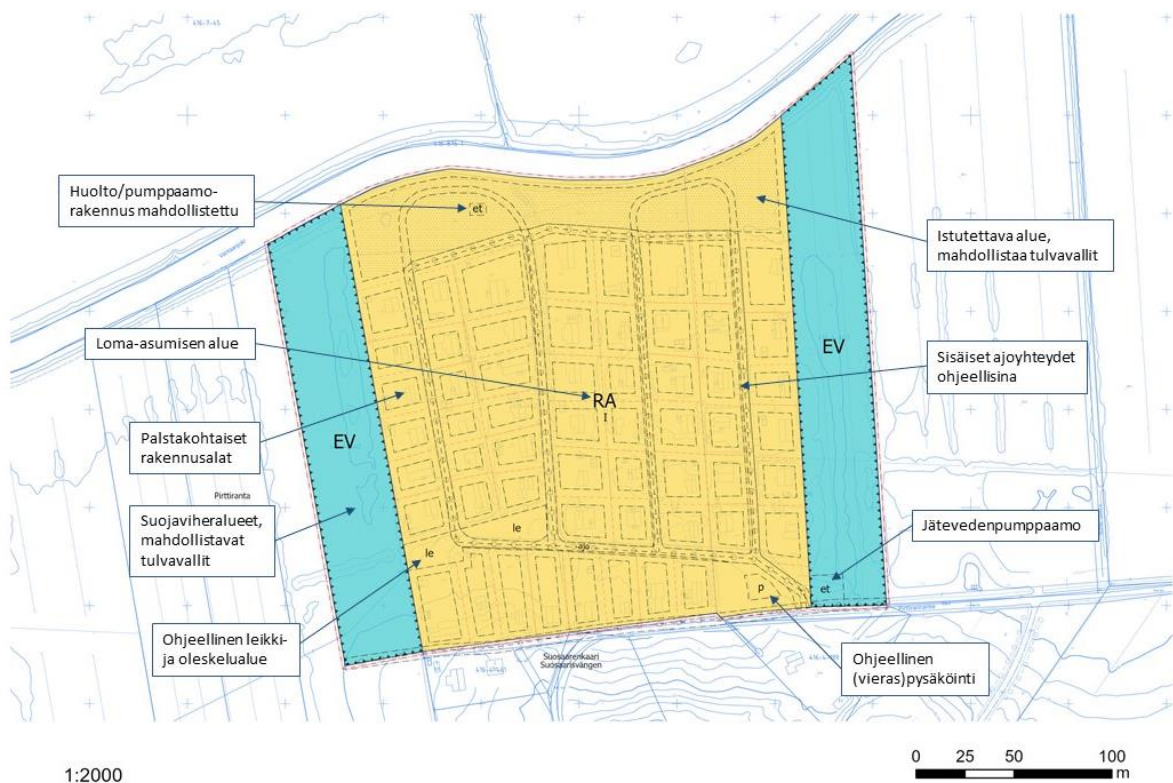
Luonnosaineistossa esitetään vaihtoehdot rakennusallalle sekä rakennusoikeudelle. Kaavaehdotus voidaan muokata vaihtoehtoja yhdistäen tai kokonaan toisenlainen ratkaisu esittäen, perustuen kaavaluonnoksesta saataviin lausuntoihin, mielipiteisiin ja lisäselvityksiin.



Kuva: Karkea havainnekuva loma-asunnon (50 m²) ja sauna/talusrakennuksen sijoittumisesta sekä korkoerojen maisemoinnista terassia, pensaita ja puusäleikköjä hyödyntäen. Haasteena muun muassa esteettömyyden toteuttaminen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on loma-asumista. Tulvavallit mahdollistavat tulvasuojauksen, ja siten vähentävät, joskaan eivät kokonaan poista tulvariskiä. Alimmasta rakentamiskorkeudesta määrätään yleisissä määräyksissä (ks. 4.3.3)



Kuva: kaavakartta ja kaavamääräysalueiden peruseriaatteen, luonnosvaihe

4.3.1 Korttelialueet

RA, loma-asumisen alue

Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Kellarikerroksia ei sallita. Sallittu kerrosluku alueella on yksi.

Rakennusoikeudeksi esitetään kaksi vaihtoehtoa, taulukossa Rakennusoikeuden vaihtoehdot. Rakennusoikeudet ovat rakennusala- ja palstakohtaiset (toisin sanoen koko palstan nykyinen rakennuskanta otetaan huomioon).

Vaihtoehto	Määräys rakennusoikeudesta	Perustelu ja vaikutukset
VE 1	Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalalle saa rakentaa korkeintaan 80 k-m ² . Rakennusoikeuteen luetaan vapaa-ajan asunnot, sauna- ja talousrakennukset ja vastaavat sekä varastot, joita kutakin saa rakentaa korkeintaan yhden.	Selkeä, kaikille yhdenmukainen kokonaisuus. Mikäli rakennusalan rakennusoikeus on jo täynnä (alueella jopa 100 m ² asuinrakennuksia), ei määräyksellä mahdollisteta kevyidenkään lisärakennusten kuten varastojen tai autokatosten rakentamista.
VE 2	Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 65 k-m ² . Sauna- ja talousrakennuksia, varastoja ja vastaavia saa rakentaa korkeintaan 45 k-m ² . Rakennusten ja -rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 95 k-m ² .	Määräys asettaisi selkeän kokorajoituksen vapaa-ajan asunnolle, eikä siten lisäisi asumisen kerrosneliömäärää. Muiden kuin asuinrakennusten kohdalla määräys ei aseta rajaa eri rakennustyyppien lukumäärälle.

Taulukko. Rakennusoikeuden vaihtoehdot.

Alueen sisäiset reitit ovat ohjeellisia, eli Pirttiranta Oy vastaa reittien linjauksesta.

Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa on käytettävä läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi ja viherkattoja tulee suosia. Rakennuslupan hakemisen yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli ja sen periaatteet. Palstakohtaisen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennuslupan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. (vantaa.fi/vihertehokkuus)

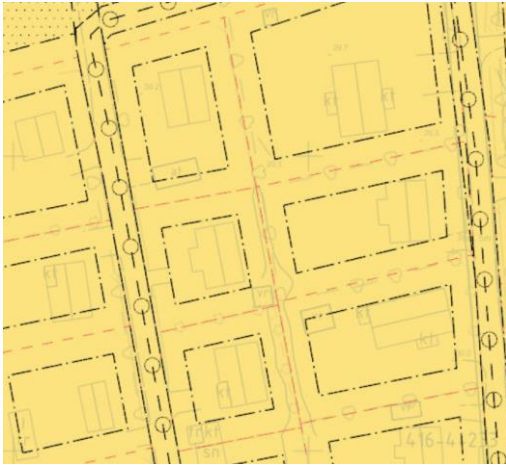
Pysäköintipaikkoja tulee varata vähintään 1ap/loma-asunto. Ohjeellinen pysäköintialue mahdollistaa esimerkiksi vieraspysäköinnin.

le -merkinnällä mahdollistetaan ohjeellinen leikki- ja oleskelupaikka. Oleskelupaikkaan on mahdollista toteuttaa kevytrakenteinen grillikatos tai vastaava rakennelma.

et-merkinnällä mahdollistetaan huoltorakennus, korkeintaan 30 k-m².

Pirttirannan yksityiset vesihuoltolinjat sekä alueen eteläpuoleinen HSY:n linja on merkitty johtorajaksi.

Vantaanjokeen rajautuvaa **istutettava alue** -aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä tulvavallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita.



Rakennusalat määräytyvät palstakohtaisesti siten, että rakennusalan sivu sijaitsee kustakin palstan rajasyvyydestä 4 m sisään päin (*). Ohjeellisen ajoradan kohdalla palstaraja on ajoradan keskellä, ja siitä palstaraja on 6 m.

Luonnosvaiheessa palstarajat näkyvissä punaisella katkoviivalla.

Mitä suurempi palsta on käytössä, sitä enemmän vaihtoehtoja pinta-alaltaan suurempi rakennusala antaa eri rakennusten sijoittumiseen.

(*) Vantaan kaupungin rakennusjärjestys

7 § Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta ja tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen: Ellei asemakaavassa toisin määrätä, tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä ja asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä. Tästä voidaan poiketa rajanaapurin suostumuksella tai milloin rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi rajaa ei aiheuta haittaa naapurikiinteistölle tai vaikeuta sen sopivaa rakentamista.

4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä vallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita. Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §).

et-merkinnällä mahdollistetaan jätevedenpumppaamo ja sen edellyttämä huoltoyhteys.

4.3.3 Yleiset määräykset

Yleisissä määräyksissä määrätään alimmasta hyväksyttävästä lattiatasosta sekä alimmasta rakentamisen korkeudesta. Rakentamisen alin korkeus on määritelty Vantaan tulvaohjelman suosituksen mukaisesti (tulvatoistuvuus 1/250a sekä vuosien 1996 ja 2004 tulva-alueet). Pirttirannassa tulvakorkeus on $N_{2000} + 29,91$ m, ja siihen lisätään 1 metrin lisäkorkeus perustuen Vantaan rakennusjärjestyksen (kv 15.11.2010) pykälään 27, jonka mukaan "alimman lattiatason on oltava 1m tulva-

rajan tason yläpuolella". Edellä olevaan perustuen annetaan asemakaavassa kaavamääräys sekä alimmalle lattiatasolle ($N_{2000} +30,91$ m) sekä sille alimmalle rakentamisen korkeudelle, jonka alle ei saa sijoittaa kastuvia rakenteita ($N_{2000} +30,61$ m). Kaavamääräykset perusteluineen ja vaihtoehtoisena lisäyksenä alla:

Vaihtoehto	Määräys alimmasta rakentamisen korkeudesta	Perustelut ja vaikutukset
VE A	Alimman lattiatason on oltava 1m tulvarajan tason yläpuolella. Alin hyväksyttävä lattiataso on $N_{2000} +30,91$ metriä. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on $N_{2000} +30,61$ metriä.	Määrätään sekä alin lattiataso että alin rakentamiskorkeus, jotta korkotasoon voidaan vaikuttaa rakennusteknisin ratkaisuin. Korkeustaso määrittyy Vantaan tulvaohjelman 2015 ja rakennusjärjestyksen mukaan. Alueella maanpinta vaihtelee keskimäärin tasolla $+29\text{m}...+30\text{m}$ mpy. Vaatimus alimmasta rakentamiskorkeudesta johtaa siihen, että alavimmilla kohdilla uudisrakennukset, jopa varastot, ovat vähintään tasossa $+30,61$ eli korkeuseroa on jopa yli 1,5 metriä. Tällöin esteettömyys ja maisemointi ovat erittäin haasteelliset toteuttaa. Korkeuserot korostuvat, jos esimerkiksi asuinrakennus nykykorossa (esim. $+29.3$ m) ja talousrakennus korkeuteen $+30.61\text{m}$.
VE B (VE A:n lisäksi)	Edellisen määräyksen lisäksi: Jos kyseessä on eristämätön sauna- tai talousrakennus, alimman rakentamisen suosituskorkeus on $N_{2000} +30,21$ metriä. Varastojen ja muiden kevytrakenteisten rakennelmien suosituskorkeus on $N_{2000} +30,05$ metriä.	Suositukskorkeus $N_{2000} +30,21\text{m}$ perustuu tulvakorkeuteen $N_{2000} +29,91\text{m}$ ja siihen lisättävään harkinnanvaraiseen lisäkorkeuteen. Lisäkorkeus perustuu tässä vaihtoehdossa Uudenmaan ELY-keskuksen antamaan lausuntoon, jossa todetaan: "Jääpatoriskistä ja muista paikallisista olosuhteista johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus on 30 cm. Tätä suurempaa lisäkorkeutta ei ole tarpeen käyttää, koska tulvaveden noustessa tälle tasolle vesi on jo levinnyt uomasta Vantaanjoen uoman oikealla puolella olevalle laajalle peltoalueelle" (UUELY/ 303/ 07.01/2013). Kun tulvariski on tiedossa, on rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla arvioida rakennusten mahdolliset riskit. Määräyksessä mainitaan "eristämätön", jotta korostetaan rakennusten olevan toteutukseltaan edullisempia ja siten tulvavahingon taloudellinen riski vähäisempi. Esitetty suosituskorkeus helpottaisi esteettömyyden ja maisemaan sopivuuden tavoittamista. Varastoille ja muille kevytrakenteisille suosituskorkeus $N_{2000} +30,05\text{m}$, jos tulvariskin toteutuessa ei rakennelman vahingoittuminen aiheuta terveydellistä tai taloudellista haittaa. Suositustaso vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa UUELY/ 303/ 07.01/2013 (Liite 8).

Taulukko. Alimman rakentamisen korkeudet, vaihtoehdot.

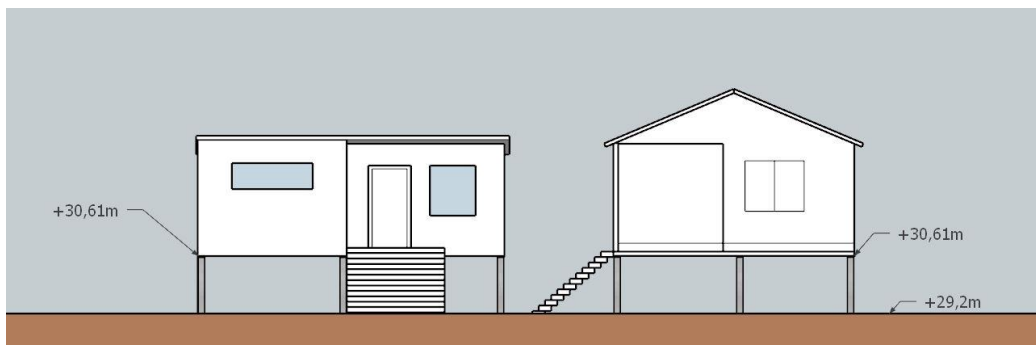
Lisäksi yleisissä määräyksissä määrätään seuraavaa:

Tulvakorkeus (+29,91 m) tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan, mm. vesihuollon ja energianjakelun laitteiden kohdalla.

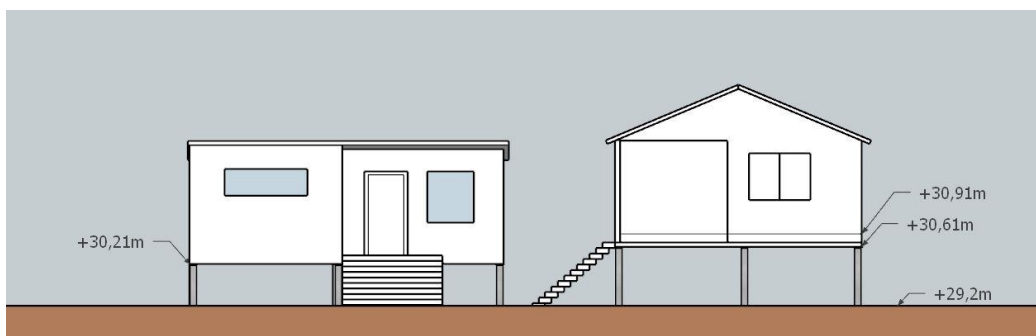
Alueelle ei saa tuoda uusia maamassoja, täyttöjä tai rakenteita, jotka lisäävät maapohjan kuormaa. Uudet rakenteet tulee keventää siten, että ne eivät kuormita maapohjaa lisää nykytilaan nähden. Rakentamisen aikana tai sen seurauksena ei alueen kokonaisvakavuus saa heikentyä eikä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyylliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §)



Kuva: Korkotarkastelu VE A. Maanpinta tasolla +29,2m, loma-asunnon sekä sauna-/talousrakennukset alimman rakentamisen korkeuden tasolla +30,61m, alin lattiataso +30,91m.



Kuva: Korkotarkastelu VE B. Maanpinta tasolla +29,2m, loma-asunnon alimman rakentamisen korkeuden tasolla +30,61m, alin lattiataso +30,91m. Sauna-/talousrakennukset, alimman rakentamisen korkeus tasolla +30,21m.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa, sen luonnosvaiheessa.

Asemakaavaluonnoksen mukainen kokonaisratkaisu luonnoksessa esitetyllä kaavarajauksella ja toteuttamisvastuun siirrolla (MRL 91 §) on taloudellisesti toteutettavissa eikä aiheuta yksittäiselle asukkaalle kohtuuttomia kustannuksia. Asemakaava ei myöskään aiheuta niin sanottuja takautuvia velvollisuuksia: asemakaavan noudattamisvelvollisuus koskee vain uusia toimenpiteitä ja hankkeita (Ekroos & Hurmeranta 2011, 17).

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavaluonnoksen vaihtoehdot toteutuessaan ei muuta oleellisesti alueen nykyistä asukaskantaa eikä siten ole syytä olettaa, että väestörakenne tai väestön määrä muuttuisi alueella oleellisesti. Alueen asukkaat kokevat kehityksen negatiivisena, sillä alueen asukkaat toivovat monipuolista asukasrakennetta ja että esimerkiksi nuoret olisivat kiinnostuneet jäämään alueelle asukkaiksi.

Alueellinen ilme

Asemakaavaratkaisu ei estä korjausrakentamista. Kaavamääräykset edellyttävät, että uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja kulttuurimaisemaan. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää rakennuslupavaiheeseen, mutta selvää on, että maisemointi on haasteellista. Loma-asumisen rakentamisen alin korkeus on keskimäärin 1 – 1,5 metriä nykyisen maantason yläpuolella. Koska alueelle ei saa tuoda maamassoja, uudisrakennusten sovittaminen ympäristöön vaatii huolellista suunnittelua. Mikäli eri rakennustyypeiltä on mahdollista sallia erilaiset alimman korkeuden vaatimukset, voidaan tällä tavoin hivenen vastata maisemaan sopeuttamisen vaateeseen. Myös erilaisin pensasistutuksin on mahdollista maisemoida uudisrakennuksia, millä on suotuisa vaikutus hulevesien imeyttämiseen ja vihertehokkuuteen. Esteettömyys voi osoittautua suureksi ongelmaksi.

Asuminen

Kaava-alueella säilyy nykyinen rakennuskanta. Asuminen on loma-asumista. Asemakaavalla ei ole mahdollista edellyttää, että kiinteistönomistajan tulisi saattaa tilanne vastaamaan asemakaavan mukaista suunnitelmaa. Noudattamisvelvollisuus koskee vain uusia toimenpiteitä ja hankkeita. Näin ollen nykyiseltä käyttötarkoitukseltaan olevat omakotitalot säilyvät sellaisina myös jatkossa. Myöskään korjausrakentaminen ei vaikuta asunnon käyttötarkoitukseen.

Palvelut ja työpaikat

Alueen asemakaavoitus ei vaikuta alueellisesti työpaikkoihin tai palveluihin.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavaluonnoksen kaavarajauksella ei kaavan toteuttamiseen liity suoria kustannuksia kuten kunnallisteknistä rakentamista. Kustannuksia syntyy uudisrakentamisessa. Asemakaava saattaa parantaa jälleenmyynti- ja/tai vuokrahintatasoa. Mikäli osa rakennuksista sallitaan alempaan rakentamiskorkeuteen, on rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedostettava mahdollinen jäännösriski. Tulvariskialueelle rakentamisessa on olemassa aina riski rakennuskannan vaurioitumiseen.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava luo yhtenäisen periaatteen alueen ylläpidolle ja luo selkeämmän käsityksen mahdollisuuksista asua, ylläpitää rakennuskantaa ja toimia alueella. Sikäli sosiaalinen hyvinvointi voi parantua, kun epätietoisuus tulevasta tältä osin poistuu. Loma-asumisen asemakaava ei kuitenkaan ratkaise osoiteongelmaa (vrt. liite 6), eikä tältä osin muutosta saada alueelle.

Virkistys

Asemakaavassa mahdollistetaan ohjeellisena leikki- ja oleskelualueita, mikä saattaa lisätä yhtiön hallinnassa olevien alueiden virkistyskäyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee etäällä keskuksista, mutta ei myöskään lisää paikallisesti asukasmäärää. Joukkoliikenne kehittyy kaavaratkaisusta huolimatta eikä vaikuta mahdolliseen henkilöautoriippuvuuteen ja siten liikkumiskäyttäytymiseen.

Vesihuolto

Alueen palstat ovat pääsääntöisesti liittyneet paikalliseen, yksityiseen vesihuoltojärjestelmään eikä asemakaava muuta tätä tilannetta. HSY:n vesihuoltoverkostoa ei ole tarvetta laajentaa kaavan myötä.

Pirttirannan jätevedenpumppaamo sijoittuu kaavassa ET-alueelle (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja toimintojen alue).

Pirttirannantien HSY:n vesihuoltolinjoille (VJ 225 M, JV200 M, PV 160 M) varataan kaavassa vähintään kolmen metrin suojaetäisyys kaava-alueen puolelle. Putket on rakennettu vuonna 2009. Lisäksi kaavoitettavalla alueella sijaitseville Pirttiranta Oy:n yksityisille putkille (VJ 63 M 2012, JV 63 M 2012) merkitään johtorasite, jonka leveys on 5 m. (Liite 4).

Hulevedet

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli ja sen periaatteet.

Kiinteistöllä tehtävän viivytyksen jälkeen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Vantaanjokeen.

Ympäristöhäiriöt

Alue säilyy tulvariskialueena. Tulvariskin hallintaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei lisäännä, joten hulevesimäärät eivät muutu merkittävästi nykytilanteesta. Alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen

hallinnan periaatteita. Vantaanjoen luontoarvojen vuoksi kaava-alueen hulevesien laatua tulee pyrkiä parantamaan.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta sekä sopeutua ilmastonmuutoksen seurauksiin ja varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. VAT korostaa, että uusi rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava. Sikäli asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Toisaalta asemakaava ei lisää rakentamista eikä asukasmäärää, ja se auttaa vaalimaan paikallista kulttuuriperintöä. Pienet loma-asunnot pienillä palstoilla mahdollistaa tiiviistä, resurssiviisasta, paikallisesti ekologista asumista.

Pirttirannan loma-asuminen ei loma-asumisena lisää haja-asutusta. Alueella ympärivuotisesti asuvat eivät luo niin sanottua tuplakulutusta, mikä on keskusta-asumiselle tyypillisempää (Heinonen, Jalas, Juntunen, Ala-Mantila & Junnila, 2013). Riipiläntien kevyenliikenteen väylän rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja voi osaltaan kannustaa liikkumaan auton sijaan esimerkiksi pyörällä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT: TULVARISKI JA SEN HALLINTA

Pirttiranta on luokiteltu tulvariskialueeksi. Patoturvallisuusviranomaisen on sijoittanut Pirttirannan tulvavallit patoturvallisuuslain vahingonvaara perusteella luokkaan 1. Tämä merkitsee sitä, että onnettomuuden sattuessa pato saattaa aiheuttaa vaaran ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavan vaaran ympäristölle tai omaisuudelle (Patoturvallisuuslaki 2009/494, 11 §).

Riskin hallintaan kuuluu sen minimoiminen mutta myös riskin muotojen tunnistaminen. Tulvavesi itsessään aiheuttaa vaaratilanteita: nopeasti vaihteleva vedenkorkeus, voimakas virtaus, tulvan mukana kulkeutuva materiaali, tulvaveden likaisuus, tulvan peittämän maapohjan epätasaisuus, paikoiltaan siirtyneet kaivonkannet, kylmä vesi jne. tekevät tulvasta vaarallisen. Vakavien tulvatilanteiden henkilövahingot aiheutuvat yleisimmin tulvavirtaaman läpi kulkemisesta. On myös huomattava, että jo 15 cm korkea tulvavirtaama voi kaataa jalankulkijan, erityisesti lapsen. Tulvavirtaama vie helposti mukanaan, jos se aiheuttaa kaatumisen. Vastaavasti 45-60 cm korkea tulvavirtaama voi kelluttaa auton tieltä. <https://www.ouka.fi/oulu/pelastuslaitos/tulviin-varautuminen>

Tulvaherkillä alueilla on asukkaiden omatoimisuus tärkeää. Voimassa olevan pelastussuunnitelman ja sen noudattamisen lisäksi on tärkeää, että alueen asukkaat ovat tietoisia tulvariskistä ja huolehtivat tulvavahinkojen ehkäisystä, tulviin varautumisesta ja tulvantorjunnasta. Esimerkiksi talon tilapäinen tulvasuojaus rakennusmuovilla on mahdollista toteuttaa omatoimisesti ja nopeasti, jos tarvittava materiaali ja välineet on varattu tontille etukäteen.

<https://www.ouka.fi/oulu/pelastuslaitos/tulviin-varautuminen>

Ohjeita:

Vantaan kaupungin tulvaohje. Asukkaiden ja omaisuuden suojaaminen tulvavaara-alueilla Vantaalla. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128560_Vantaa_-_Tulvaohje_2014-01_2_1_.pdf

Pientalon tulvaturvallisuusopas. Jokilaaksojen pelastuslaitos, Oulu-Koillismaan pelastuslaitos, ELY-keskus, 2014. https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=72018780-037e-4607-8520-20a14e0b78b4&groupId=7801780

4.6 NIMISTÖ

Kaavakartan EV suojaviheralueet ehdotetaan saavan nimet:

Itäinen Pirttirannanvalli, Östra Pirttirantavallen
Läntinen Pirttirannanvalli, Västra Piirttirantavallen

Alueen sisäisiä pihateitä ei asemakaavassa nimetä. Nimistöasiat käsitellään nimistöryhmässä kaavan ehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus, Kivistö:

Anna-Riitta Kujala
Eija Hasu
Hertta Ahvenainen
Kai Zukale
Riikka Mattila

alue-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoitusinsinööri
kaavatekninen koordinaattori

Kadut ja puistot:

Antti Auvinen
Elina Kettunen
Marja Kivelä
Heikki Kangas
Teemu Vihervaara

vesihuollon suunnittelu
vesihuollon suunnittelu
vesihuollon suunnittelu
geotekniikka
liikennesuunnittelu

Kiinteistöt ja palvelut:

Elina Lemponen
Emilia Klemola
Paula Kovari

lakipalvelut (31.8.2020 saakka)
lakipalvelut
lakipalvelut

Rakennusvalvonta:

Jorma Suokas
Tommi Hietanen

rakennusvalvonta
lakipalvelut

Yleiskaava

Anna-Mari Kangas
Paula Kankkunen

yleiskaavoitus
yleiskaavoitus

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä joulukuuta 2020

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Eija Hasu
asemakaava-arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.10.2020
Kaavan nimi	330200 Pirttiranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.08.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092330200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
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

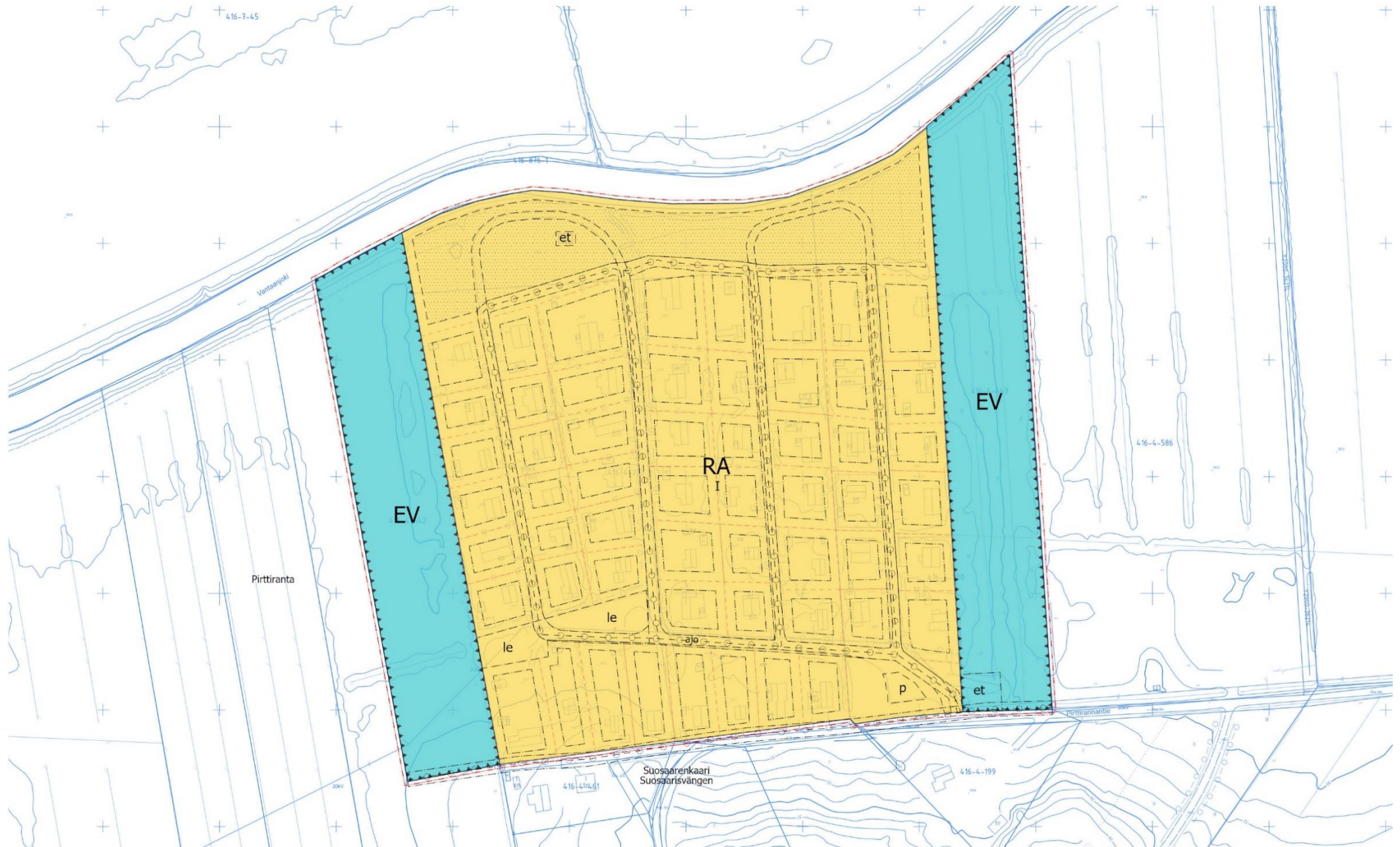
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,9300		5350	0,08	6,9300	5350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,0100	72,3	5350	0,11	5,0100	5350
L yhteensä						
E yhteensä	1,9200	27,7			1,9200	
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	6,9300		5350	0,08	6,9300	5350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,0100	72,3	5350	0,11	5,0100	5350
RA	5,0100	100,0	5350	0,11	5,0100	5350
L yhteensä						
E yhteensä	1,9200	27,7			1,9200	
EV	1,9200	100,0			1,9200	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaavamääräykset, luonnosvaihe.

Määräykset vaihtoehtoisia:

- rakennusoikeus VE1, VE2
- rakentamiskorkeus VEA, VEB

**Loma-asumisen alue**

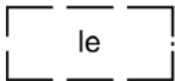
Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Kellarikerroksia ei sallita. Sallittu kerrosluku alueella on yksi.

VE 1: Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalle saa rakentaa korkeintaan 80 k-m². Rakennusoikeuteen luetaan vapaa-ajan asunnot, sauna- ja talousrakennukset ja vastaavat sekä varastot, joita kutakin saa rakentaa korkeintaan yhden.

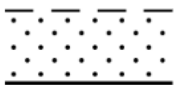
VE 2: Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 65 k-m². Sauna- tai talousrakennuksia, varastoja ja vastaavia saa rakentaa korkeintaan 45 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 95 k-m².

Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa on käytettävä läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi ja viherkattoja tulee suosia. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli ja sen periaatteet. Palstakohtaisen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

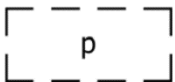
Pysäköintipaikkoja tulee varata vähintään 1ap/ asunto.



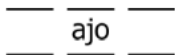
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Oleskelupaikkaan on mahdollista toteuttaa kevytrakenteinen grillikatos tai vastaava rakennelma.



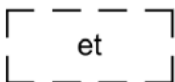
Ohjeellinen istutettava alue. Aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eikä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä tulvavallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita.



Ohjeellinen pysäköintialue.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoitusta palvelevan huoltorakennuksen, korkeintaan 30 k-m².

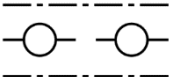


Rakennusala.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle on mahdollistettava huoltoyhteys kääntöpaikkoineen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.



Suojaviheralue

Aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä vallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita. Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §).

Yleiset määräykset

VE A: Alimman lattiataason on oltava 1 m tulvarajan tason yläpuolella. Alin hyväksyttävä lattiataaso on $N_{2000} + 30,91$ metriä. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on $N_{2000} + 30,61$ metriä.

VE B: Alimman lattiataason on oltava 1 m tulvarajan tason yläpuolella. Alin hyväksyttävä lattiataaso on $N_{2000} + 30,91$ metriä. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on $N_{2000} + 30,61$ metriä. Jos kyseessä on eristämätön sauna- tai talousrakennus, alimman rakentamisen suosituskorkeus on $N_{2000} + 30,21$ metriä. Varastojen ja muiden kevytrakenteiden rakennelmien suosituskorkeus on $N_{2000} + 30,05$ metriä.

Tulvakorkeus +29,91 m (N_{2000}) tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan, mm. vesihuollon ja energianjakelun laitteiden kohdalla.

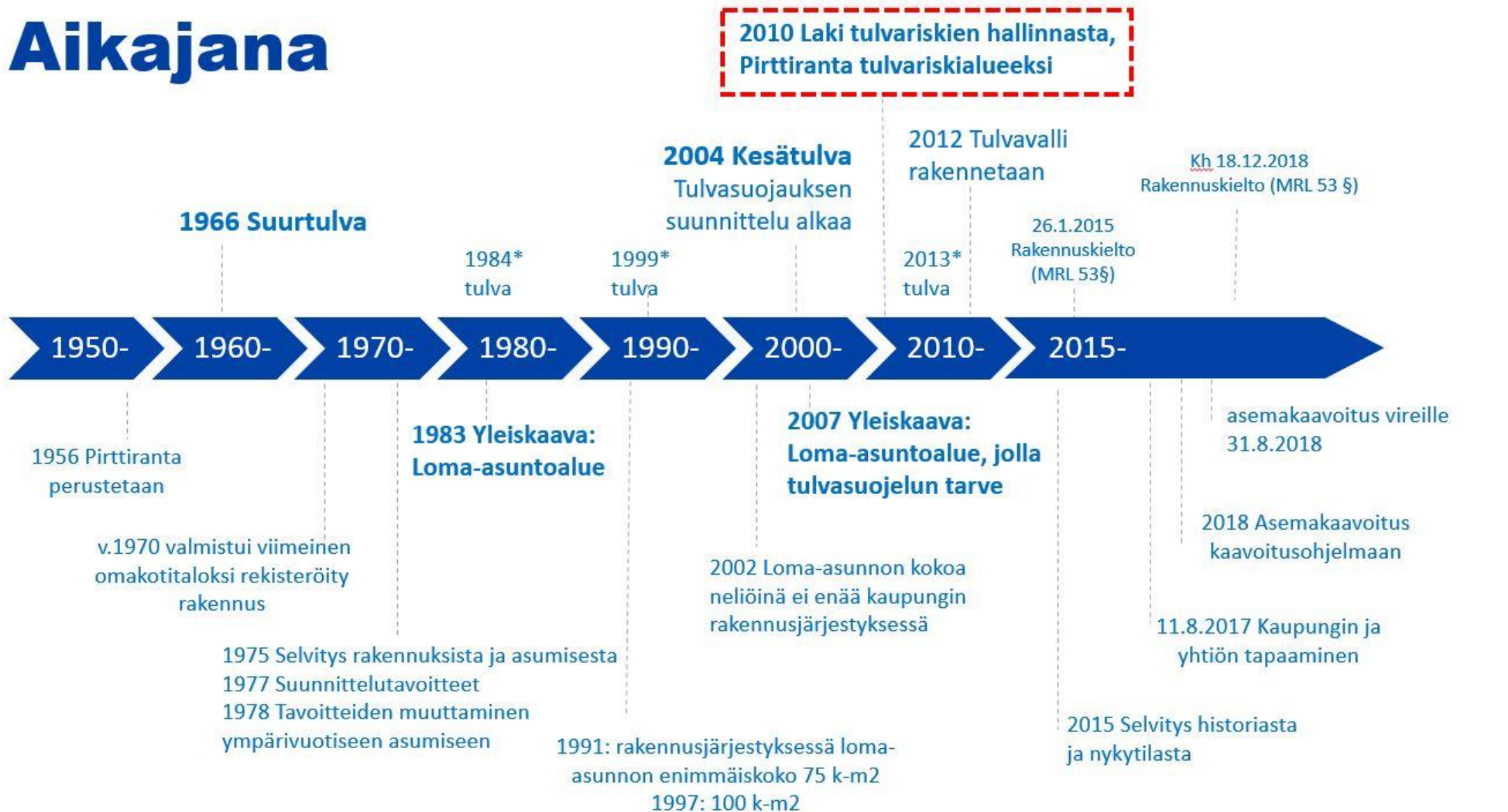
Alueelle ei saa tuoda uusia maamassoja, täyttöjä tai rakenteita, jotka lisäävät maapohjan kuormaa. Uudet rakenteet tulee keventää siten, että ne eivät kuormita maapohjaa lisää nykytilaan nähden. Rakentamisen aikana tai sen seurauksena ei alueen kokonaisvakavuus saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §).

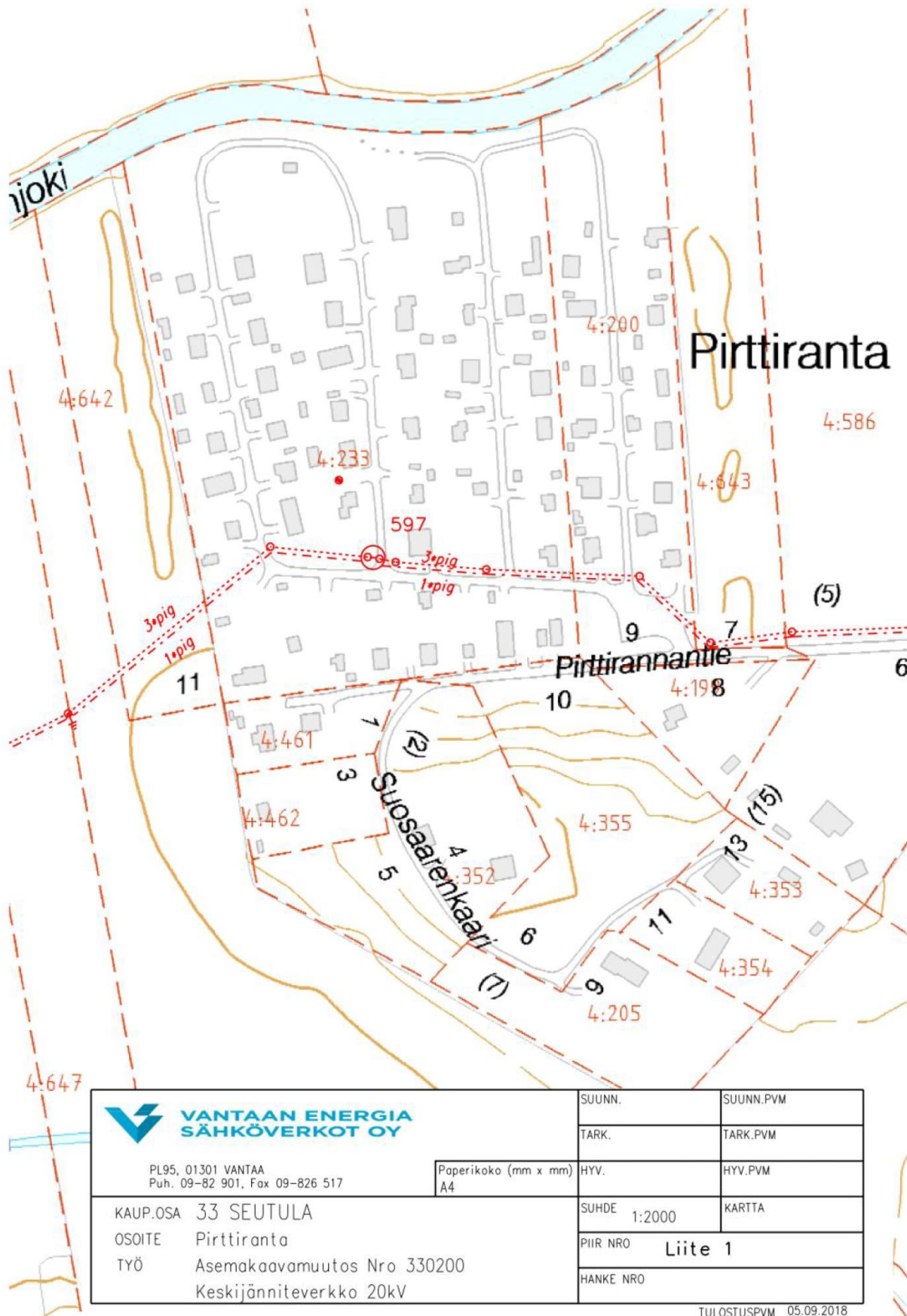
LIITE 1

Aikajana

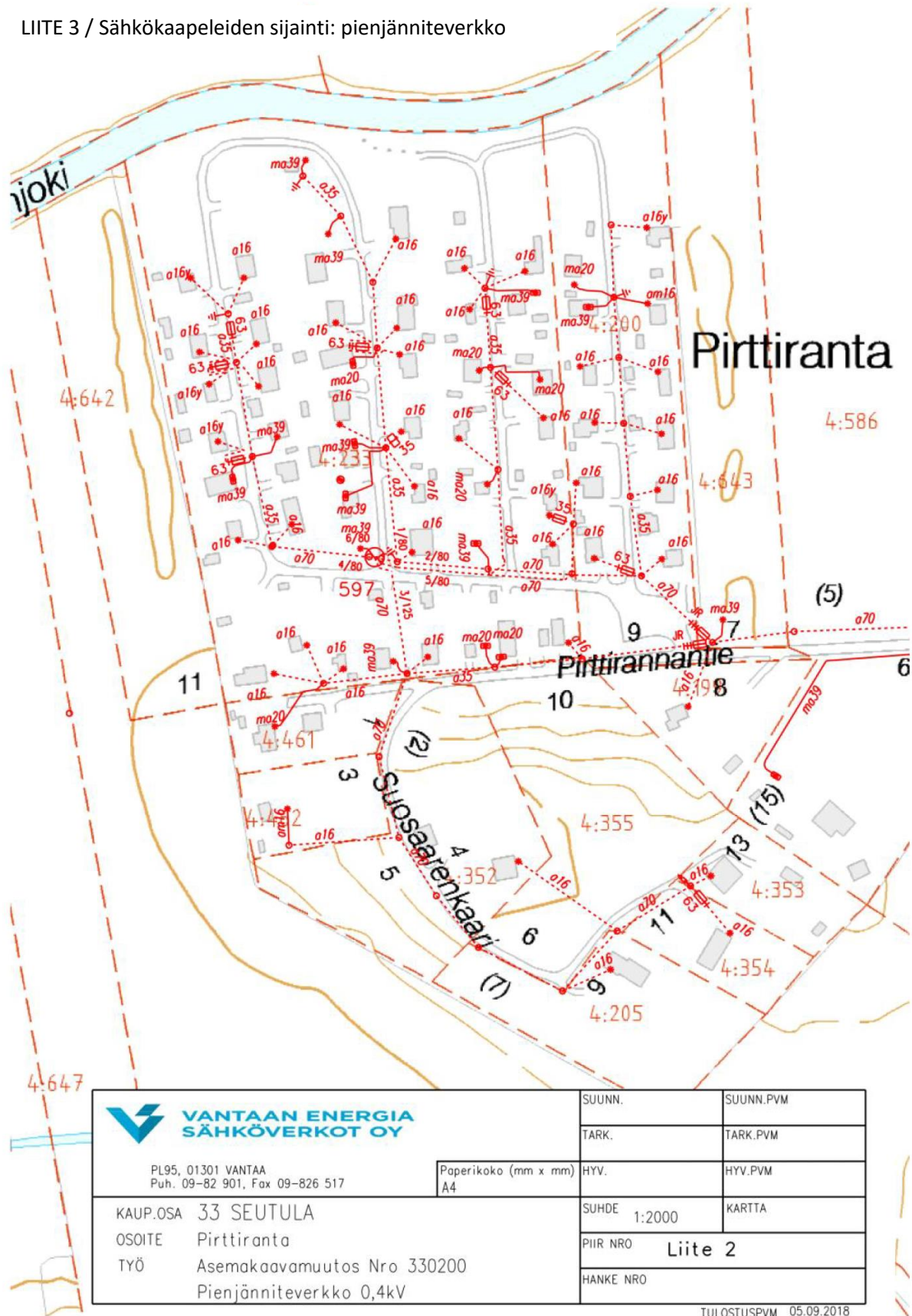


(*) Vantaanjoen alajuoksulla Myllymäen kohdalla mitattu tulvavirtaamatieto

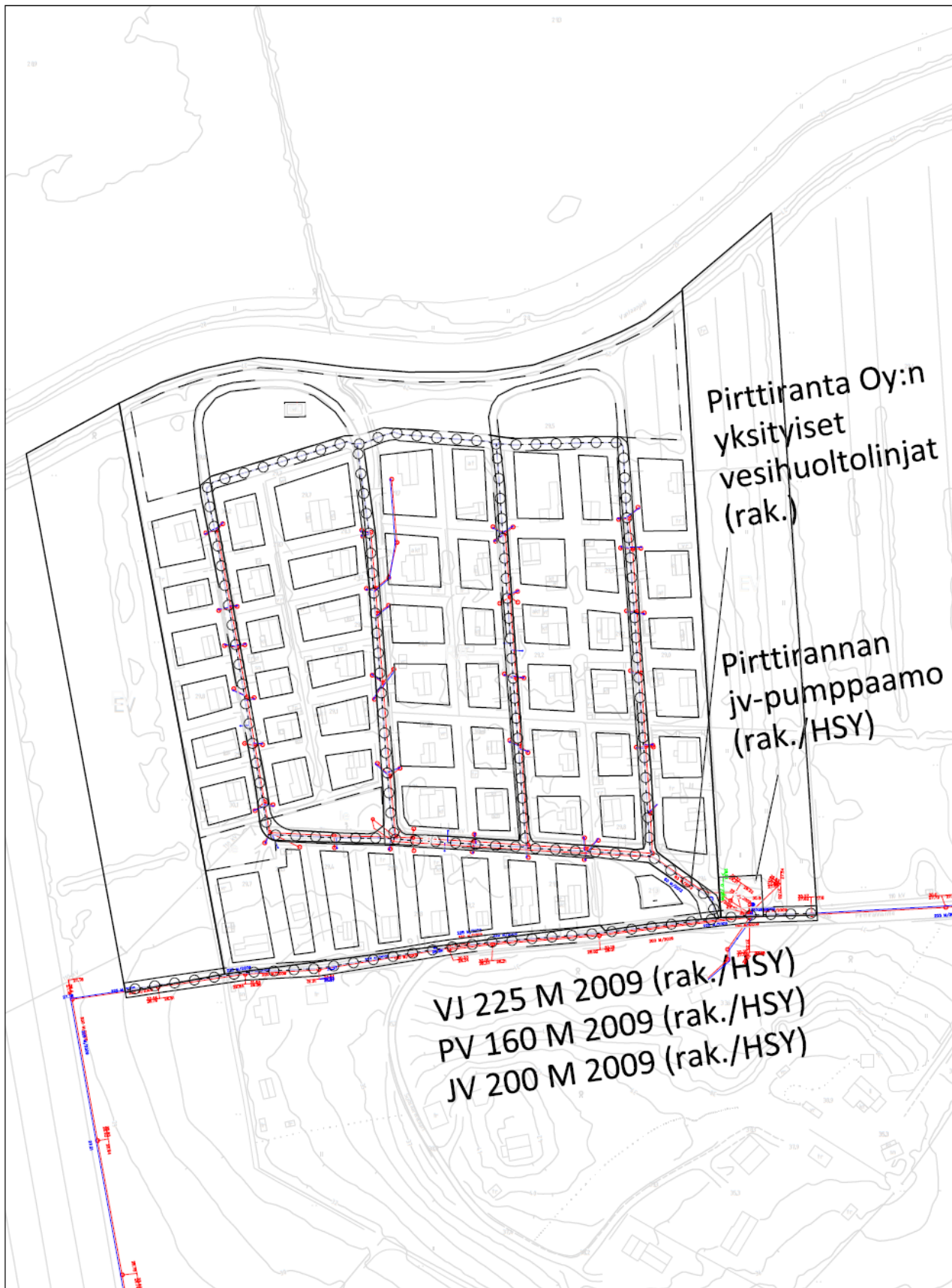
LIITE 2 / Sähkökaapeleiden sijainti: keskijänniteverkko



LIITE 3 / Sähkökaapeleiden sijainti: pienjänniteverkko



LIITE 4 / Vesihuollon esisuunnitelma



Vantaan kaupunki
copyright

A. Auvinen/M. Kivelä
tulosten laatija

19.10.2020
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
330200 Pirttiranta

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:2000
Mittakaava

LIITE 5 /Alin rakentamisen korkeus Pirttirannan tulvariskialueella: perusteet. Kooste.

			tulvan tilastollinen toistuvuus	harkinnanvarainen lisätty korkeus	tulvakorkeus (+ lisätty korkeus) = alin rakentamisen korkeus Pirttirannassa		
					N43	N60	N2000
<u>Vantaan kaupunki</u>							
VANTAAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS	kv 15.11.2010 voimassa 1.1.2011 alkaen	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawvstructure/106114_Rakennusjarjestys.pdf 26 § Rakennusten ja rakennelmien minimietäisyys rantaviivasta 20 m 27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella. Vesistöjen ja pienvesien tuntumaan rakennettaessa on selvitettävä tulvarajan korkeus. Alimman lattiatason on oltava 1 m tulvarajan tason yläpuolella. Tulva-alueelle rakentaminen ei ole sallittua ilman erittäin painavia perusteita.		alin lattiataso 1 m tulvarajan yläpuolella			
Vantaan tulva-ohjelma	2015	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawvstructure/128558_713368vantaan_tulvaohjelma1251346820.pdf Ohjelmassa annetaan suositus Vantaan vesistötulva-alueiden rajauksista. Kaupungin olisi syytä varautua harvinaisiin tulviin, sillä maankäytöllä ja rakentamisella on kauaskantoisia vaikutuksia tulevaisuudessa. Vantaanjoessa mitattujen virtaamien perusteella lähihistoriassa on tapahtunut 1/250 vuodessa (Hanala) ja jopa 1/400 (Oulunkylä) vuodessa tapahtuneita tulvia. Vantaan tulva-alueiksi ehdotetaan käytettävä Keravan- ja Vantaanjoen mallinnettuja tulva-alueita, joissa esiintyy keskimäärin 1/250 vuodessa toistuva tulva yhdistettynä vuoden 1966 ja 2004 tulvista havaittuihin tulva-alueisiin.	1/250				+29,91m
Pirttiranta-selvitys (Vantaan kaupunki)	2015	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawvstructure/141001_kaupsu_330200_pirttiranta_selvitys.pdf (s.17) alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökohtana on keskimäärin kerran sadassa vuodessa sattuvan tulvan korkeus (Pirttirannassa N2000 +29,85), johon lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka esimerkiksi vähäjärvissä jokivesistöissä tai suuren jääpatoriskin vuoksi on vähintään 0,7 m	1/100	0,7 m			+29,85m (+0,7m) = +30,55 m
<u>Uudenmaan ELY-keskus</u>	2013	UUDELY/ 303/07.01/2013 Uudenmaan ELY-keskuksen tekemän Vantaanjoen tulvavaarakartoituksen perusteella keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuva vedenkorkeus vesistötulvalla on Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla N60 +29,53 metriä. Jääpatoriskistä ja muista paikallisista olosuhteista johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus on 30 cm. Tätä suurempaa lisäkorkeutta ei ole tarpeen käyttää, koska tulvaveden noustessa tälle tasolle vesi on jo levinnyt uomasta Vantaanjoen uoman oikealla puolella olevalle laajalle peltoalueelle. Uudenmaan ELY-keskuksen suositus alimmaksi hyväksyttäväksi rakentamiskorkeudeksi Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla on N60 +29,85 metriä (N2000 +30,05 metriä).	1/50	0,3 m		+29,53m + 0,3m = +29,85 m	+29,75m + 0,3m = +30,05 m
<u>Muut selvitykset ja suositukset</u>							
Parjanne & Huokuna: Tulviin varautuminen rakentamisessa. Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla	2014	http://hdl.handle.net/10138/135189 Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustypistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta. Myös ilmastomuutoksen ennakoitut vaikutukset voidaan ottaa huomioon lisäkorkeudessa. (s.38) Harkinnanvaraisen lisäkorkeuden vesistön ominaisuuksista johtuvan osan arvioimisessa on syytä ottaa huomioon mm. seuraavat seikat (s.42): *Vesistöissä, joissa vedenkorkeusvaihtelut ovat suuria, kuten vähäjärvissä jokivesistöissä, tulisi lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 m. *Mikäli vesistöissä on suuri jääpato- tai suppotulvien esiintymisen riski, tulisi lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 – 1 m, ellei kyseisellä alueella ole tehty tarkempaa selvitystä jääpato- ja suppotulvien vedenkorkeuksista. Paikoitellen jokivesistöissä lisäkorkeuden olisi hyvä olla selvästi suurempikin.	1/100	vähintään 0,7-1 m			(+29,85m +0,7...1m = +30,55m ... +30,85m)
Suhonen, V. & Rantakokko, K.: Vantaanjoen vesistön tulvantorjunnan toimintasuunnitelma. Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja.	2006	http://hdl.handle.net/10138/43201 Uudenmaan ympäristökeskus on antanut suosituksia alimmista turvallisista rakentamiskorkeuksista järven ranta alueille. Suositukset on määritelty lisäämällä havaintoaineistosta (...) kerran 50 vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen harkinnanvarainen korkeus (0,3–1,0 m) sekä avointen ulapoiden kohdalla aaltoiluvara. Lisättävä korkeus riippuu järven tulvaherkyydestä ja havaintoaineiston luotettavuudesta. Lisäkorkeuden avulla otetaan huomioon myös ilmastomuutoksen vaikutus. (...) Jokivesistöille samanlaisia laajoja alueita koskevia suosituksia ei voida antaa, vaan mahdollinen tulvavedenkorkeus joudutaan arvioimaan tapauskohtaisesti. Vantaanjoen vesistöalueen suurin vahinkopotentiaali muodostuu rakennuksista ja viljellyistä peltoalueista. Merkittävimmät tulvavahinkokohteet ovat Peltosaaren asuinalue Riihimäellä, Pirttirannan loma-asuntoalue Vantaalla ja Oulunkylän siirtolaputarha Helsingissä.	1/50	tapauskohtaisesti			
Ollila, M. (toim.) Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa	1999/2002	http://hdl.handle.net/10138/41088 Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus muodostetaan 1/50 tulvan korkeudesta, johon lisätään 1 metrin lisäkorkeus esimerkiksi vähäjärvissä jokialueilla ja vesistöissä, joissa on jääpato- tai suppotulvan riski. (s.27)	1/50	vähintään 1 m		+29,53m (+min.1m) = vähintään +30,53m	+29,75m (+ min.1m) = vähintään +30,75 m

LIITE 6 / Asuinpaikan määrittäminen ja osoitteet

Kiinteistön kirjaaminen henkilön kotikuntalain mukaisesti asuinpaikaksi

Maistraatit ovat tehneet tätä koskevan yhtenäisen linjauksen. Ks. AVI:n tiedote 17.3.2015 (http://www.avi.fi/web/avi/tiedotteet/tiedotteet-2015/-/asset_publisher/jW2MZm8XaHOH/content/maistraattien-lain-soveltamiskaytannot-yhtenaistyvat-vapaa-ajan-asuntoihin-muuttamistapauksissa):

”Korkein hallinto-oikeus ja muutamat hallinto-oikeudet ovat nyttemmin päätöksissään tulleet siihen tulokseen, ettei maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavassa vapaa-ajan käyttöön merkittyä kiinteistöä voida kirjata henkilön kotikuntalain mukaiseksi asuinpaikaksi väestötietojärjestelmään. Näiden päätösten johdosta maistraatit yhtenäistävät rekisteröimiskäytäntöjään siten, että kaikki maistraatit tulevat jatkossa noudattamaan samaa käytäntöä vapaa-ajan asuntoihin muuttamisen kirjaamisessa.

Kun henkilön kotikunnan katsotaan voivan tietyin edellytyksin muuttua vapaa-ajanasunnon sijaintikuntaan, muuttajan asuinpaikaksi ei jatkossa voida kirjata hänen käytössään olevaa vapaa-ajanasuntoa, vaan hänet tullaan kirjaamaan ”vailla vakinaista asuntoa” olevien ryhmään kyseiseen kuntaan. Vapaa-ajanasunnon osoite voidaan merkitä muuttajan pyynnöstä tämän postiosoitteeksi väestötietojärjestelmään. Yhtenäisestä menettelystä on päätetty 23.9.2014 ja maistraatin menettelyohje koskee ohjeen käyttöönoton jälkeen käsiteltäviä muuttoilmoituksia.”

Eli jos muuttoilmoitus tehdään/on tehty maistraatin menettelyohjeen käyttöönoton jälkeen, ei vapaa-ajan asuntoa voida kirjata kotikuntalain mukaiseksi asuinpaikaksi väestötietojärjestelmään.

Kotikuntalain mukaisen asuinpaikan merkitys

Kotikuntalain 2 §:n 1 ja 2 mom. mukaan henkilön kotikunta on pääsääntöisesti se kunta, jossa hän asuu. Jos henkilöllä on käytössään useampia asuntoja tai jos hänellä ei ole käytössään asuntoa lainkaan, hänen kotikuntansa on se kunta, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys.

Kotikuntalain 1 §:n 1 ja 2 mom. mukaan kotikuntalainlain mukaan määräytynyt kotikunta ja siellä oleva asuinpaikka merkitään väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään. Väestötietojärjestelmään merkitään myös henkilön ilmoittama tilapäinen asuinpaikka. Jollei muussa laissa toisin säädetä, lain säännöksiä noudatetaan myös silloin, kun valtion tai kunnan viranomainen taikka kansaneläkelaitos tekee ratkaisuja, joihin henkilön kotikunnalla ja siellä olevalla asuinpaikalla tai henkilön tilapäisellä asuinpaikalla on vaikutusta.

Kotikuntalain 9 a §:n mukaan henkilö merkitään väestötietojärjestelmään kunnassa vailla vakinaista asuntoa olevaksi, jos tällä ei ole asuntoa. Jos asuinpaikan osoitetta ei voida pitää luotettavana, väestötietojärjestelmään voidaan merkitä vain kotikunta.

Kotikunnan vaihtuminen vapaa-ajan asunnon sijaintikuntaan on mahdollista, vaikka kiinteistöllä olevan rakennuksen käyttötarkoitusta ei muutettaisikaan, jos muuttaja osoittaa kiinteän yhteyden kiinteistön sijaintikuntaan. Kotikunnaksi merkitään tällöin kiinteistön sijaintikunta. Asuinpaikaksi merkitään kuitenkin ”vailla vakinaista asuntoa”.

LIITE 7 /1 Yleisöilta 12.9.2018

VAIKUTUKSET	VE0 Ei asemakaavaa	VE 1 Loma-asumisen asemakaava	Ve X (jos mikä vain mahdollista) "Pysyvän asumisen mahdollistava kaava"
RAKENTAMINEN			
(rakennusoikeus, uudisrakentaminen, korvaava rakentaminen, jne.)	Ei pysty tekemään parannuksia	Rakentaminen helpottuu, kaikille tasa-arvoinen tilanne	Vanhat voitava korvata uusilla, sillä vanhat rakennukset rapistuvat.
		Haettaisiin poikkeamislupia vakitukselle asumiselle	Tällä hetkellä vakinaisessa asuinkäytössä olevien rakennusten tulee jatkossakin säilyä (pysyvän asumisen) asuinkäytössä.
		Rakennusoikeus tulisi olla "maksimi"	
		Rakennukset yksitasoisia	
		Rakennuksia pitää saada laajentaa, liian pieneen asuntoon ei mahdu suihkua.	
TALOUDELLISET VAIKUTUKSET			
		Kiinteistövero korkeampi loma-asumisen alueella.	
	Ei lisäkustannuksia nykyiseen asumiseen.	Tällä hetkellä omakotitaloina tai pientaloina olevat rakennukset pysyttävä statukseltaan samoina - ei tule muuttua loma-asunnoiksi. Tällöin ei taloudellisia vaikutuksia.	Tulvariskin poiston edellytys pysyväälle asumiselle, noin 3 milj. euroa, merkittävät kustannus osakkaille.
		Omakotitalon tai pientalon muuttuminen loma-asunnoksi alentaa tontin arvoa ja laskee rakennuksen arvoa.	
		Asemakaava takaa rakennusluvut, jolloin alueen arvo nousee ja jälleenmyynti helpottuu.	
		Rakentaminen ja vakituiset osoitteet nostavat alueen arvoa.	
	Epävarmaa, säilyykö alue siistinä vai slummiutuuko.	Asemakaava helpottaa myymistä ja turvaa arvon.	
	Omaisuuksien arvo laskee, jos alue slummiutuu	Poistaako loma-asumisen kaava pysyvät osoitteet niiltä, joilla osoitteet ovat?	
MAISEMA JA YMPÄRISTÖ			
	Jos ei saada rakennuslupia, alue rapistuu entisestään.	Rakennuslupien ja rakentamisen myötä alueen ilme kohenee ja siistiytyy.	
	Maisema ja ympäristö slummiutuu, jos ei saa rakentaa uutta.	Ruoppaus parantaisi ympäristöä ja sen virkistyskäyttöä	
		Viihtyisyys saattaa lisääntyä	

LIITE 7 /2 Yleisöilta 12.9.2018

VAIKUTUKSET	VE0 Ei asemakaavaa	VE 1 Loma-asumisen asemakaava	Ve X (jos mikä vain mahdollista) "Pysyvän asumisen mahdollistava kaava"
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
	Jos ei saada asemakaava ja rakennuslupia, yhteisö hajoaa ja tulevaisuus näyttää synkältä.	loma-asumisen kaava hyväksyttävä vain, jos (kaavasta huolimatta) alueelle saadaan vakituiset osoitteet kaikille.	Asuminen sallittava jatkossakin.
	Kun nykyisiin rakennuksiin ei pysty tekemään parannuksia, lähtevät nuoret pois.	Vaarana, ettei loma-asuminen tyydytä nuorempia - nuoret lähtevät pois, ei jatkuvuutta.	Osoitteet asukkaille.
	Alueella ei jatkuvuutta.	Tasa-arvoinen kohtelu Pirttirannan asukkaille. Aivan lähellä asuvat saavat osoitteet ym.	Pientaloalue ja sen edut.
	Jos oma nykytilanne hyvä, voi tilanne jatkua nykyisellään.	Jos nykyiset pysyvän asumisen osoitteet poistuvat, vaikuttaa se etenkin vanhempiin asukkaisiin. Minne he voisivat mennä?	Viihtyisyys.
		Tärkeää, että vanhat oikeudet säilyisivät (mm. osoitteet)	
		Saavutetaanko tasa-arvoa vai lisätäänkö eriarvoisuutta?	
		Mikä estää vakituisen asumisen? Esim. Kalajoella saa asua vakinaisesti loma-asunnossa ja sinne saa osoitteen.	
		Osoitteet, jotta saadaan kaupungin palvelut vakituksille asukkaille (kotihoito, koulukyydit)	
TURVALLISUUS			
	Tulvavallin pitää suojella rakennuksia, oli asemakaavatai ei.		Mihin riittää tulvavallin korotus? Paljonko pitäisi korottaa?
	Tulvavallisuunniteltu ja toteutettu ELY:n ym. toimesta. Luvattu vallin valmistuttua, että saadaan rakennusluvut. Nyt todettu, ettei valli olekaan riittävä. Miksi maamassojen riittämättömyydestä ei mainittu Pirttirannan osakkaille? Osakkaat olisivat vastanneet tarvittavasta korotuksesta. Tiedotuksen puute taustalla, kuka vastuussa? Vaikuttaa moneen asiaan.		Tulvariskin poiston edellytys maapohjan stabilointi ja nostaminen, kustannusarvio noin 3 milj. euroa.
			Tulvavesi ei nouse nykyisten vallien yli, on mahdotonta. Tulvavedet -66 ja -04 tulivat pelto-ojaa pitkin, joka on nyt suljettu.
	Tulvatei ole ongelma, ei vaikutuksia		

LIITE 8



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

UUDELY/ 303/ 07.01/ 2013

24.5.2013

Vantaan kaupunki/ Kirjaamo
Kuntatekniikan keskus
Kielotie 13
01300 Vantaa

Viite Lausuntopyyntö 14.5.2013

ENNAKKOLAUSUNTO PIRTIRANNAN ALUEEN MAANKÄYTÖN MUUTOKSISTA

Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jonka kautta on osoitettu viheryhteystarve. Alue sisältyy lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen rajaukseen.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu loma-asuntoalueeksi (RA), joka rajautuu Vantaanjoen rantaan osoitettuun lähivirkistysalueeseen (VL).

Alueelle ei ole voimassa asemakaavaa. Alue on aikoinaan muodostettu kesämaja-alueeksi. Aluetta hallitsee Pirttiranta Oy.

Alueella sijaitsee noin 60 rakennusta, joista pääosa on loma-asuntoja.

Pirttirannan loma-asuntoalue on tunnistettu Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien alustavassa arvioinnissa ns. muuksi tulvariskialueeksi. Alueen nykyisen rakennuskannan suojaamiseksi toteutettiin vuonna 2012 valmistunut tulvasuojaus. Suojaus toteutettiin rakentamalla alueen itä-, pohjois- ja länsipuolelle yhtenäinen tulvapenger. Lisäksi alueen kuivatusojaston keskeisessä lähtöumassa olevaa betonipatoa korotettiin. Penkereen harjan ja betonipadon korotuksen tavoitekorkeustaso oli N₅₀ +29,85 metriä, kun keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan Vantaanjoen vesistötulvan vedenkorkeudeksi on Pirttirannan kohdalla arvioitu N₅₀ +29,58 metriä (Vantaanjoen tulvavaarakartoitus 2007). Tällöin penkereen kuivavara on keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvalla tulvalla n. 25 cm. Tarkistusmittausten perusteella on todettu, että penkereen harja on paikoin tavoitetasoa alempana. Vantaan kaupunki korottaa penkereen tavoitetasoon kesän 2013 aikana.

Tulvapenkeret estävät tulvatilanteessa veden leviämisen loma-asuntoalueelle Vantaanjoesta. Tämä edellyttää betonipadossa olevan tulvaluukun tiivistä sulkemista sekä penkereen läpi normaalitilanteessa kuivatusvettä johtavien rumpuputkien tulppaamista. Tulvan aikana alueen omat kuivatus-/sulamisvedet sekä penkereen ja padon luukun vuotovedet pumpataan sähkökäyttöisillä paikalle tuotavilla pumpuilla Vantaanjokeen.

Yleinen käsitys on, että rakennetut tulvapenkeret poistavat tulvariskin suojatulta alueelta kokonaan. Toteutettu tulvasuojaus ei kuitenkaan merkitse sitä, että

2/4

Pirttirannan loma-asuntoalue ei enää olisi tulvariskialuetta. Tulvasuojaus on mitoitettu tietynsuuruiseksi vesistötulvalle ja se on tarkoitettu suojaamaan alueen nykyistä rakennuskantaa. Vedenkorkeuden ylittäessä tulvapenkereen harjan vedenkorkeus suojatulla alueella nousee hyvin nopeasti samalle tasolle kuin aluetta ympäröivällä tulva-alueella. Mahdollisesta padon rakenteen pettämisestä johtuva ylivirtaus voi aiheuttaa tulvan leviämisen alueelle jo tätäkin alemmilla vedenkorkeuksilla. Betoni-padon luukun sekä penkereen läpivientien sulkeminen tapahtuu manuaalisesti, ja tämän mahdollinen laiminlyönti aiheuttaisi tulvan leviämisen alueelle. Myös alueen omien kuivatusvesien kertyminen ja betonipadon luukun vuotaminen voivat aiheuttaa tulvavahinkoa esimerkiksi pumppujen rikkoutuessa.

Yleisesti ottaen tulvapenkeret vähentävät suojatun alueen tulvariskiä oleellisesti, mutta ne eivät poista sitä kokonaan. Uuden rakennuskannan sijoittamisessa tuleekin varmistua niiden tulvariskittömyydestä rakentamalla tulvalle alttiit rakenteet riittävän korkealle ja tarvittaessa korottamalla vastaavasti rakennettavan alueen maanpintaa riittävälle tasolle.

Edellä esitettyyn perustuen Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla tulee uusia rakennuslupia myönnettäessä ottaa huomioon suositus alimmasta hyväksyttävästä rakentamiskorkeudesta. Alimmalla tulvien kannalta hyväksyttävällä rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita.

Suositukskorkeuden lähtökohtana käytetään yleensä keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvää ylintä vedenkorkeutta, johon lisätään vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus sekä mahdollinen aaltoiluvara.

Uudenmaan ELY-keskuksen tekemän Vantaanjoen tulvavaarakartoituksen perusteella keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuva vedenkorkeus vesistötulvalla on Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla $N_{50} +29,53$ metriä. Jääpatoriskistä ja muista paikallisista olosuhteista johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus on 30 cm. Tätä suurempaa lisäkorkeutta ei ole tarpeen käyttää, koska tulvaveden noustessa tälle tasolle vesi on jo levinnyt uomasta Vantaanjoen uoman oikealla puolella olevalle laajalle peltoalueelle.

Uudenmaan ELY-keskuksen suositus alimmaksi hyväksyttäväksi rakentamiskorkeudeksi Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla on $N_{50} +29,85$ metriä ($N_{2000} +30,05$ metriä).

Alue ei ole suositeltava kohde asutuksen lisärakentamiselle ja se tulee säilyttää yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueena. Vanhan rakennuskannan osalle voidaan sallia hyväksyttäväksi ylläpitokorjauksia ja korvaavaa rakentamista, mutta asuintalojen lisäämistä tai omakotitalojen uudisrakentamista ei ole syytä sallia. Koska kyse on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamasta ranta-alueesta, edellyttää asutuksen lisääminen uusilla lomarakennuksilla tai omakotitaloilla Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämää poikkeamislupaa (MRL 171.2.1§).

ELY-keskus pitää tavoiteltavana, että Vantaanjokivarret säilyvät muutoinkin mahdollisimman yhtenäisinä rakentamattomina viheralueina ja maisema-alueina

3/4

ottaen huomioon Vantaanjoen Natura-arvot ja Vantaanjokilaakson kulttuurimaisema-arvot.

Yksikön päällikön sijainen, Brita Dahlqvist-Solin
alueidenkäyttöpäällikkö

Ylitarkastaja

Jussi Heinämies

Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa ylitark. Jussi Heinämies,

jussi.heinamies@ely-keskus.fi, puh. 040 5173432

- TIEDOKSI
- Uudenmaan liitto
 - Vantaan kaupunki/ Tarja Laine
 - UudELY/ Olli Jaakonaho
 - UudELY/ Hannu Palmén

LausVanPirttmk.doc



9 § **Rakennuskiellon jatkaminen maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan / Pirttiranta 90100R / TLA**

VD/8967/10.02.06/2018
TLA/A-RK/EHA/MKU

Pirttirannan alueella jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukaista rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten. Rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu asemakaavan laatimisen aikana samalla kun selvitetään tulvariskin asemakaavallinen hallinta.

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan.

Vantaan Pirttiranta on voimassa olevassa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) loma-asuntoaluetta RA (Alue varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja. Rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta). Kieltoalueella toimii Pirttiranta Oy, jonka alueella on 56 asuin- ja lomarakennusta, joista vakinaisessa asuinkäytössä on noin puolet. Pirttirannassa maankäytön haasteena on Vantaanjoen tulvariskin ja heikon maaperän yhdistelmä.

Pirttirannan asemakaavoitus on otettu osaksi vuoden 2018 työohjelmaa ja kuulutettu vireille 31.8.2018 (asemakaava nro 330200). Asemakaavatyössä selvitetään, millä ehdoin Pirttirannan alue on mahdollista asemakaavoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueeksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § todetaan, että rakennuspaikalla ei tule olla tulvan vaaraa. Pirttirannan tulvapenkereen patoturvallisuuslaki luokittelee 1-luokan padoksi, koska onnettomuuden sattuessa saattaa aiheutua vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle. Rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu asemakaavan laatimisen aikana samalla kun selvitetään tulvariskin asemakaavallinen hallinta.

Kaupunginhallitus (17.12.2018 § 29) on määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesti rakennuskiellon 17.12.2020 saakka alueelle 90100R, Pirttiranta. Koska alueen asemakaavoitus on kesken, jatketaan alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella.

Voimassa olevan hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 41 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) jatketaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto 17.12.2022 saakka liitekarttaan rajatulle alueelle 90100R asemakaavan Pirttiranta 330200 laatimiseksi,
- b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman ja
- c) tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Täydennettiin teknisenä korjauksena esittelytekstin toimivaltalausekkeeseen puuttuvat sanat. Korjattu lause on kokonaisuudessaan seuraava (lisäys kursiivilla):

”Voimassa olevan hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan *41 mukaan kaupunginhallitus päättää* rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.”

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liite:

- Karttaliite/ Rakennuskiellon jatkaminen

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

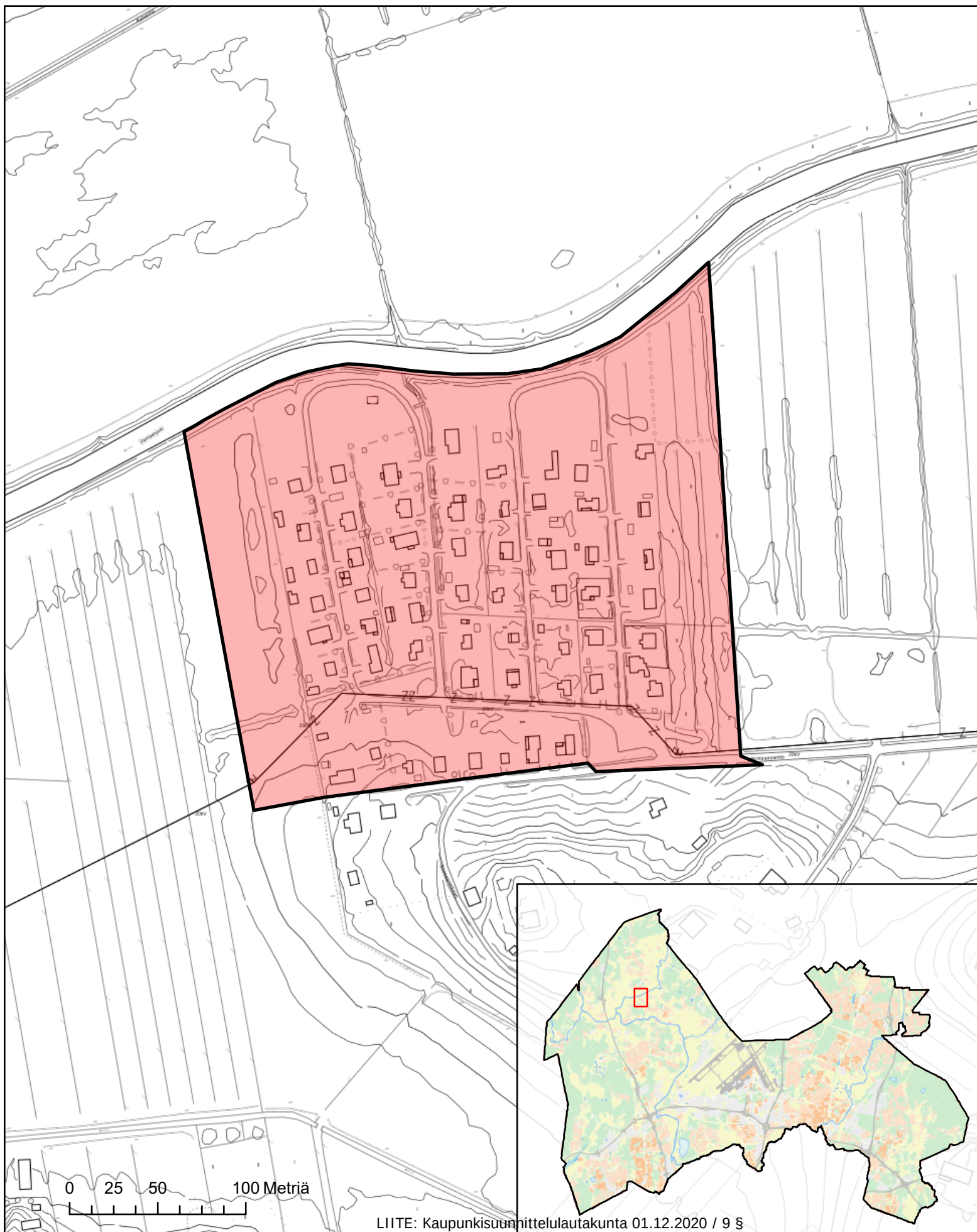
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, p. 050 3041921

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 3028799

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





10 § Lähivirkistysalueen osan myynti Espoon kaupungille / kiinteistö 49-413-2-395 / AK

VD/9718/10.00.02.00/2020

AK/AVP/TJ

Esitetään myytäväksi Espoon kaupungille Vantaan kaupungin omistama kiinteistö 49-413-2-395 Espoossa Pitkäjärven rannalla. Kiinteistö on asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta. Kauppahinta on 36 880 euroa.

Taustaa

Professori Lauri af Heurlin tarjosi vuonna 1957 vastikkeetta Helsingin maalaiskunnalle omistamistaan maa-alueista noin 5 000 m²:n suuruisia alueita Hämeenkylässä koulun (nyk. Tuomelan koulun) tonttia varten. Lahjoitustarjouksen ehtona oli, että kunta ostaisi neiti Liljebergiltä Espoon kunnan Gammelgårdin kylässä olevan Sandvik-nimisen rantapalstan RN:o 2:370 2 500 000 (vanhan) markan kauppahinnasta. Helsingin maalaiskunnan kunnanvaltuusto hyväksyi tarjouksen kokouksessaan 28.12.1957, § 17. Mainittu rantapalsta on nykyisin kiinteistö 49-413-2-395.

Kiinteistö 49-413-2-395

Kiinteistö on kiinteistörekisterin mukaan pinta-alaltaan 922 m² ja sen alue on voimassa olevassa asemakaavassa (tunnus 141000) osoitettu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi. Myös Espoon eteläosien yleiskaavassa (tunnus 800000) alue osoitettu virkistysalueeksi ja osaksi seudullista virkistysyhteyttä.

Kiinteistö on rakentamaton ja sillä aiemmin sijainnut laituri on purettu 2000-luvulla sen päästyä huonoon kuntoon. Tontit ja maanhankinta-yksikön mukaan kiinteistön käyttö vantaalaisten toimesta on olematonta. Vantaan kaupunki maksaa kiinteistöstä kiinteistövero noin 79 euroa vuodessa. Kiinteistön pysyttämällä Vantaan kaupungin omistuksessa ei ole perusteita.

Kauppahinta

Espoon kaupungin tonttiyksikkö noudattaa aluekohtaista hinnoittelua hankkiessaan kaavan toteuttamiseksi tarpeellisia asemakaavan mukaisia katu-, viher- ja muita yleisiä alueita. Vyöhykehinnat perustuvat arvioon noin 3 000 m²:n suuruisten kaavoittamattomien rakennuspaikkojen keskimääräisistä arvoista. Vaikka kyseessä ei olekaan rakennuspaikka, voi Espoon kaupunki pienissä kohteissa kuitenkin käyttää vyöhykehinnoittelua. Vyöhykehinnoittelun mukaisesti kiinteistön kauppahinnaksi muodostuu 922 m² * 40 euroa / m² = 36 880 euroa.

Tontit ja maanhankinta -yksikön mukaan edellä mainitulla tavalla määritetty kauppahinta vastaa kohteen käypää arvoa.

Toimivalta

Koska kyseessä on Vantaan kaupungin hallinnollisen alueen ulkopuolella sijaitseva kiinteistö, on toimivalta sen luovuttamisesta päättämiseen kaupunginvaltuustolla.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki myy kiinteistön 49-413-2-395 Espoon kaupungille 36 880 euron kauppahinnalla,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan laki- ja valmistelupalveluiden lakimies allekirjoittamaan luovutuskirja sekä tekemään siihen teknisiä korjauksia,
- c) mikäli päätösten mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2021 mennessä raukeaa tätä luovutusta koskeva päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kiinteistörekisterin karttaote
- alueen kaavoitustilanne

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

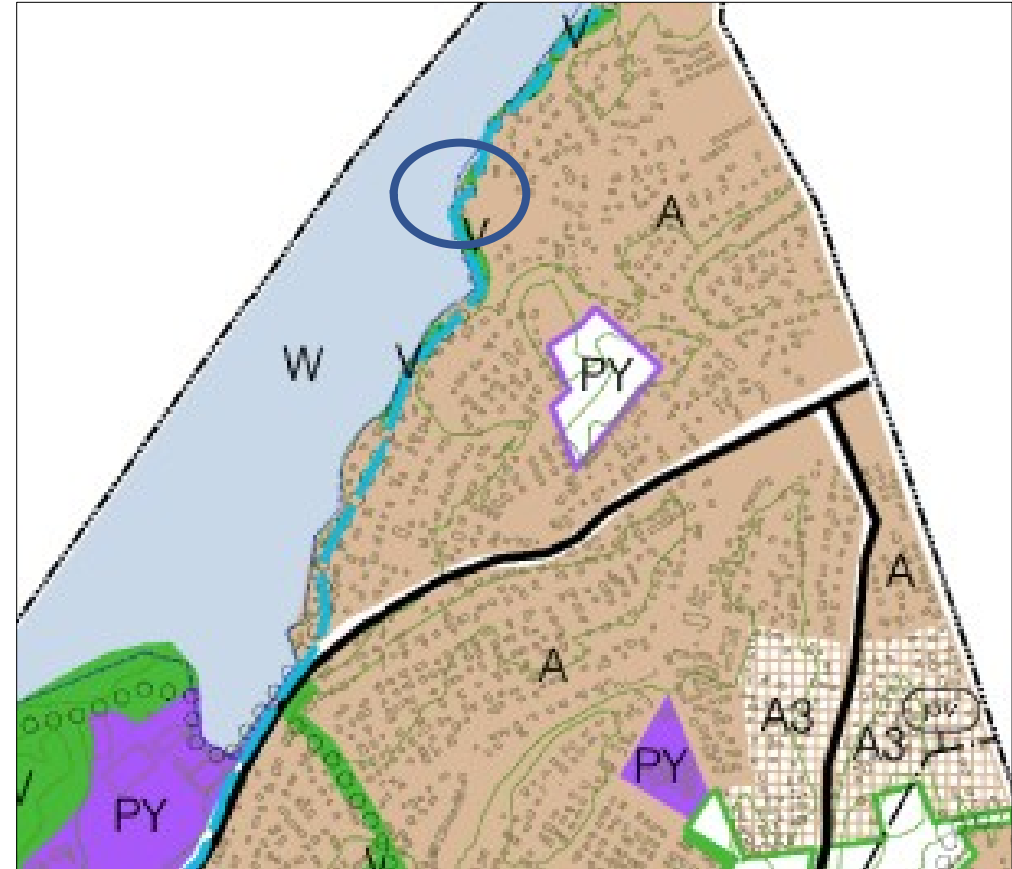
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaavoitustilanne

Ote asemakaavasta



Ote yleiskaavasta



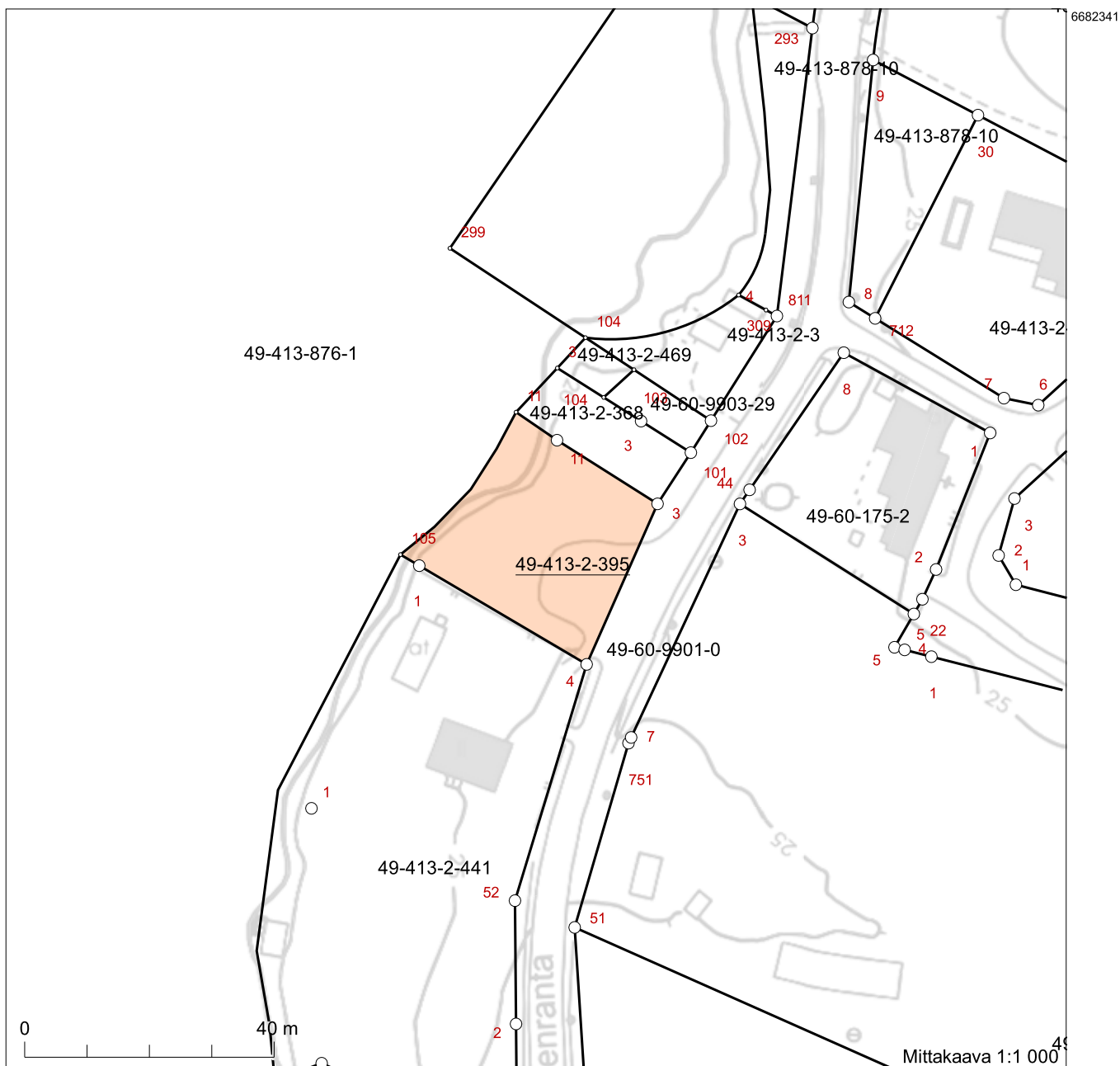


Kiinteistötunnus: 49-413-2-395
Nimi: HIETALAHTI
Rekisteriyksikkölaji: Tila
Kunta: Espoo (49)
Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 20.11.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Kartta on tulostettu
ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
Taustakartta on viitteellinen.



11 § **Yhteensä kolmen tilan osto Keimolasta / 92-406-5-205 ym. / Maire Taposen Säätiö sr / AK**

VD/8801/10.00.01.00/2020
AK/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 596 710 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Keimolan (406) kylässä sijaitsevat yhteensä noin 12,39 ha:n suuruiset tilat 92-406-5-205, 92-406-5-4 ja 92-406-3-51 Maire Taposen Säätiö sr:ltä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualue sekä Maire Taposen Säätiö ovat neuvotelleet Keimolan kylässä sijaitsevien liitekartalla osoitettujen Maire Taposen Säätiön omistamien Säätiö -nimisen tilan RN:o 5:205, Vanda -nimisen tilan RN:o 5:4 ja Viinamäki II -nimisen tilan RN:o 3:51 kiinteistökaupasta.

Säätiö -niminen noin 5,13 ha:n suuruinen tila 92-406-5-205 on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu noin 3,57 ha:n osalta pientaloalueeksi (A4), noin 1,54 ha:n osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 0,02 ha:n osalta suojaviheralueeksi (EV). Vantaalla vireillä olevassa koko Vantaan käsittävässä uudessa yleiskaava 2020 ehdotuksessa tilan suunniteltu käyttötarkoitus pysyy ennallaan. Tilan osuus kokonaiskauppahinnasta on 429 450 €. Tilasta on noin 4 ha:n suuruinen alue vuokrattu yksityiselle henkilölle laidunalueeksi hevosille. Kiinteistöt ja tilat palvelualue ei näe estettä alueen edelleen vuokraamiseen laiduntamistarkoituksiin.

Vanda -niminen noin 0,230 ha:n suuruinen tila 92-406-5-4 on Marja-Vantaan osayleiskaavassa kokonaisuudessaan osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Vantaalla vireillä olevassa koko Vantaan käsittävässä uudessa yleiskaava 2020 ehdotuksessa rakentamiseen osoitettu alue on laajentunut hieman länteen ja tilan alueesta noin 0,065 ha on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka vastaa voimassa olevan yleiskaavan merkintää A4. Tilan osuus kokonaiskauppahinnasta on 12 600 €.

Viinamäki II -niminen noin 7,030 ha:n suuruinen tila 92-406-3-51, joka sijaitsee Hämeenlinnanväylän länsipuolella on Vantaan kaupungin yleiskaavassa (2007) kokonaisuudessaan osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Myös vireillä olevassa yleiskaava 2020 ehdotuksessa tila on kokonaisuudessaan osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Tilan osuus kokonaiskauppahinnasta on 154 660 €.

Tilojen alueilla ei ole asemakaavoja, eikä sellaisten laatiminen lähiaikoina ole tiedossa.

Neuvotteluissa edellä esitettyjen kolmen tilan osalta on päädytty yhteensä 596 710 (viidensadanyhdeksänkymmenenkuudentuhannenseitsemäsadankymmenen) euron kauppahintaan. Tämä vastaa rakentamiseen osoitetun maa-alueen osalta yksikköhintaa 10,50 €/m², lähivirkistys- sekä suojaviheralueen osalta 3,50 €/m² sekä ulkoilu- ja retkeilyalueen osalta 2,20 €/m², joita voidaan toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen toimitus- ja oikeuskäytäntöjen perusteella pitää tilan käypänä hintana.

Neuvotteluissa on sovittu, että kiinteistökauppa tehdään 31.1.2021 mennessä.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa Maire Taposen Säätiöltä 596 710 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevat karttaliitteen osoittamat yhteensä 12,39 ha:n suuruiset Säätiö -niminen tila, kiinteistötunnus 92-406-5-205, Vanda -niminen tila, kiinteistötunnus 92-406-5-4 ja Viinämäki II -niminen tila, kiinteistötunnus 92-406-3-51.
- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.1.2021 mennessä raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite: Kohdekartta ostettavista tiloista

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

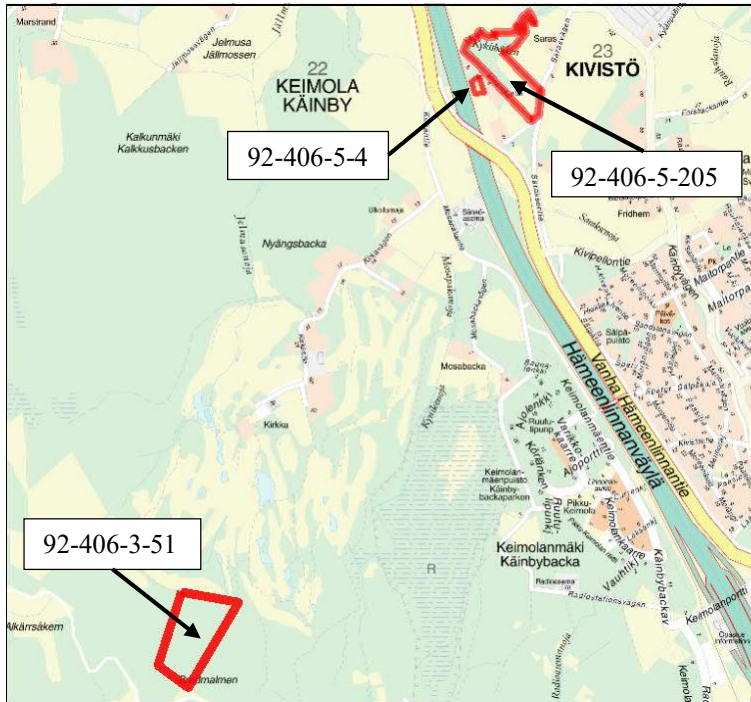
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

1/2

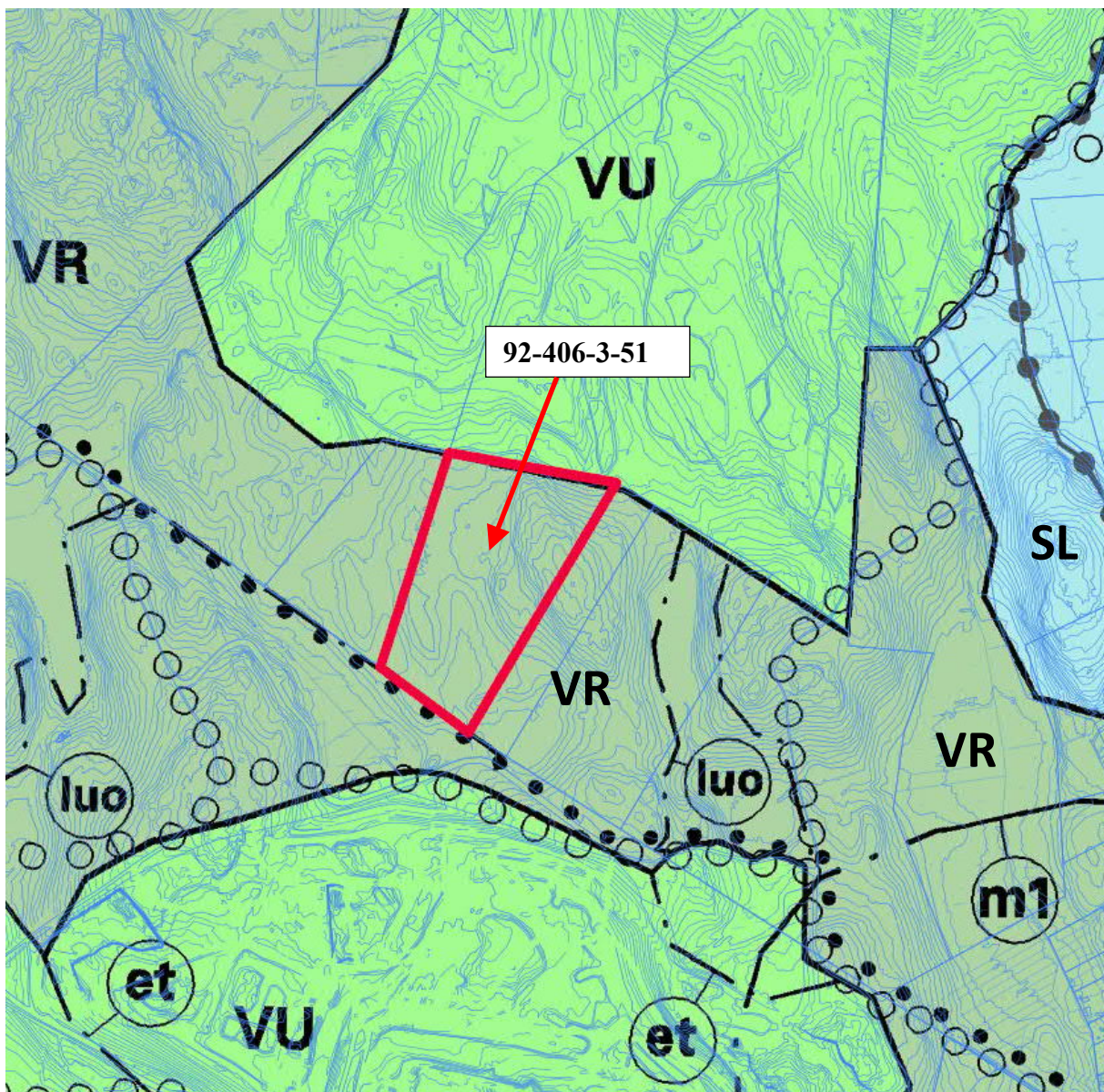


**Tilojen ostaminen /
Maire Taposen säätiö**

**Kaupunginosat: KEIMOLA (22),
KIVISTÖ (23)**

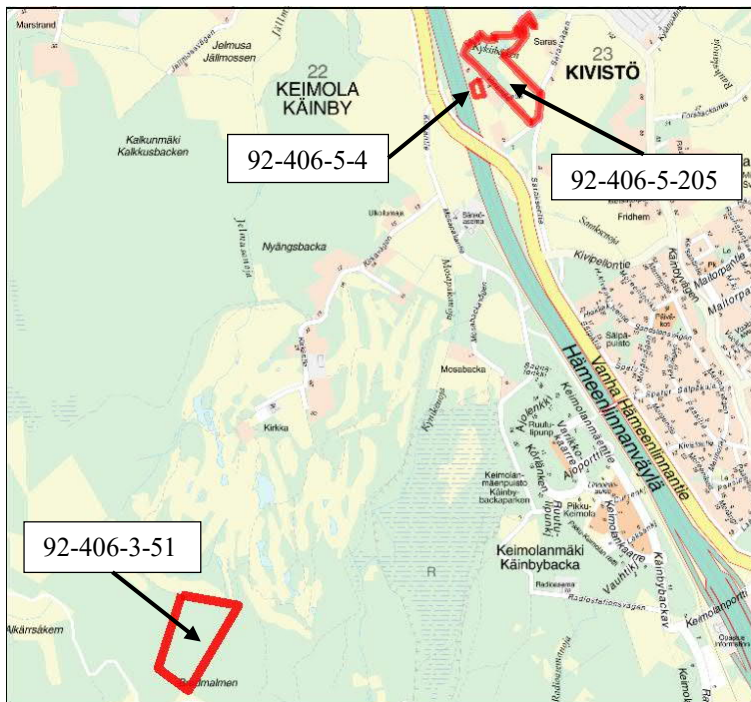
Kylä: KEIMOLA (406)

**Tilat: 92-406-3-51, 92-406-5-4 ja
92-406-5-205**



KOHTEN SIJAINTI

2/2

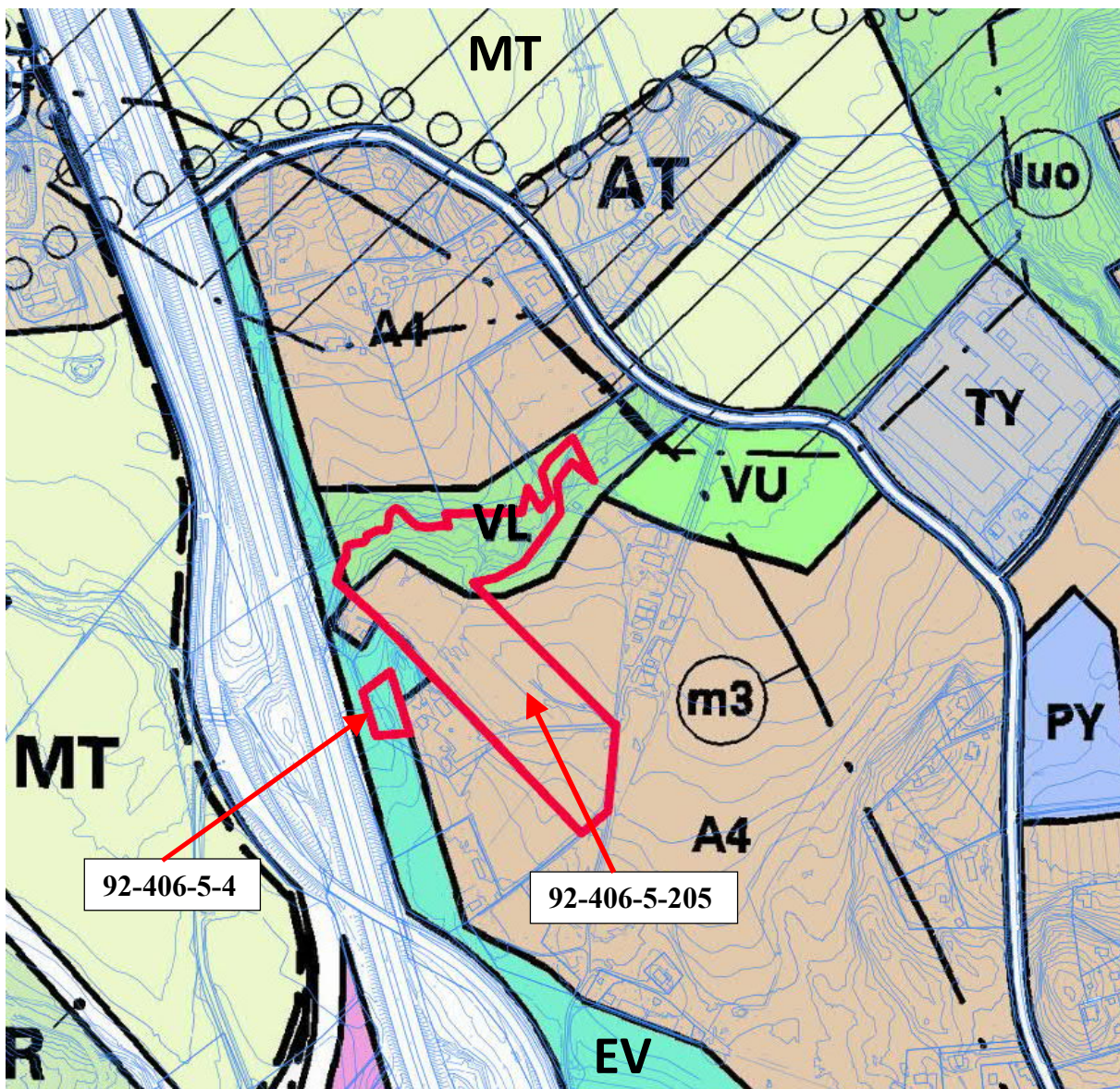


**Tilojen ostaminen /
Maire Taposen säätiö**

**Kaupunginosat: KEIMOLA (22),
KIVISTÖ (23)**

Kylä: KEIMOLA (406)

**Tilat: 92-406-3-51, 92-406-5-4 ja
92-406-5-205**





12 §

Tilan osto Seutulasta / 92-418-4-140 / Yksityinen henkilö / AK

VD/9329/10.00.01.00/2020

AK/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 406 620 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Seutulan (418) kylässä sijaitseva kaksi palstainen yhteensä noin 15,2 ha:n suuruinen tila 92-418-4-140 yksityiseltä henkilöltä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat palvelualue sekä yksityinen henkilö ovat neuvottelleet Seutulan kylässä sijaitsevan liitekartoilla osoitetun yksityisen henkilön omistaman Yvias eli Knuutila -nimisen kaksi palstaisen tilan RN:o 4:140 kiinteistökaupasta.

Liitekartan 1/2 osoittama pasta 1. on Vantaan yleiskaavassa osoitettu noin 9,83 ha:n osalta maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja noin 0,55 ha:n osalta luonnonsuojelualueeksi (SL).

Liitekartan 2/2 osoittama palsta 2. on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu noin 0,86 ha:n osalta pientaloalueeksi (A3) ja noin 3,96 ha:n osalta lähivirkistysalueeksi (VL).

Vantaalla on vireillä uuden koko Vantaan alueen käsittävä yleiskaava 2020 laatiminen. Yleiskaava 2020 ehdotuksessa tilan palsta 1. on osoitettu pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL), jonka läpi kulkee liikennealue (L) (valtakunnallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Tilan palsta 2. on osoitettu lähes samaan käyttötarkoitukseen (AP ja VL) kuin voimassa olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa, poikkeuksena voimassa olevaan osayleiskaavaan kulkee yleiskaava 2020 ehdotuksessa palstan 2. alueella ”Ekologinen runkoyhteys”.

Palstojen yhteenlaskettu pinta-ala on 15,1958 ha.

Tilan alueilla ei ole asemakaavoja, eikä sellaisten laatiminen lähiaikoina ole tiedossa.

Neuvotteluissa on päädytty 406 620 (neljänsadankuudentuhannenkuudensadankahdenkymmenen) euron kauppahintaan. Tämä vastaa rakentamiseen osoitetun maa-alueen osalta yksikköhintaa 10,00 €/m², lähivirkistysalueen osalta 3,00 €/m², maa- ja metsätalousalueen osalta 2,00 €/m² sekä suojelualueen osalta 1,00 €/m², joita voidaan toteutuneiden vertailukelpoisten kauppojen sekä toimitus- ja oikeuskäytäntöjen perusteella pitää tilan käypänä hintana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa yksityiseltä henkilöltä 406 620 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Seutulan kylässä sijaitseva karttaliitteiden osoittama yhteensä 15,1958 ha:n suuruinen kaksi palstainen Yvias eli Knuutila -niminen tila, kiinteistötunnus 92-418-4-140.



- b) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2021 mennessä raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaksi kohdekarttaa ostettavasta tilasta
- Henkilötiedot

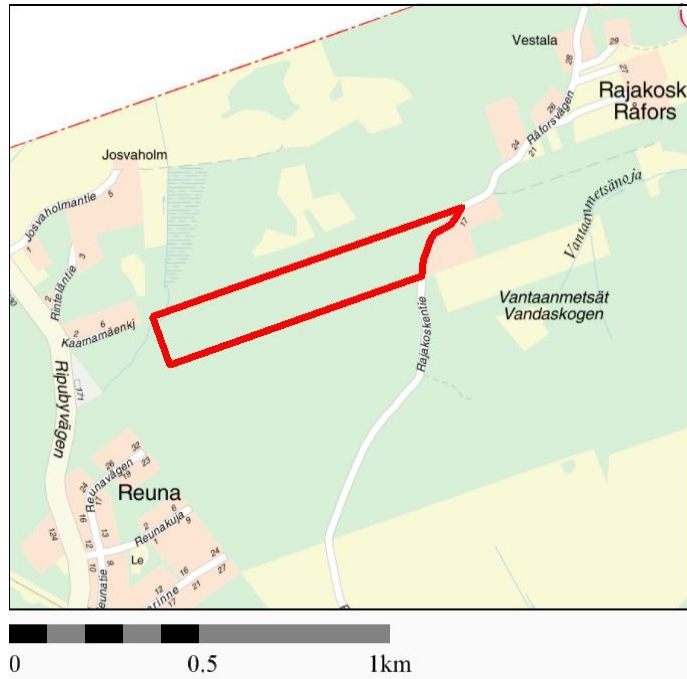
Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



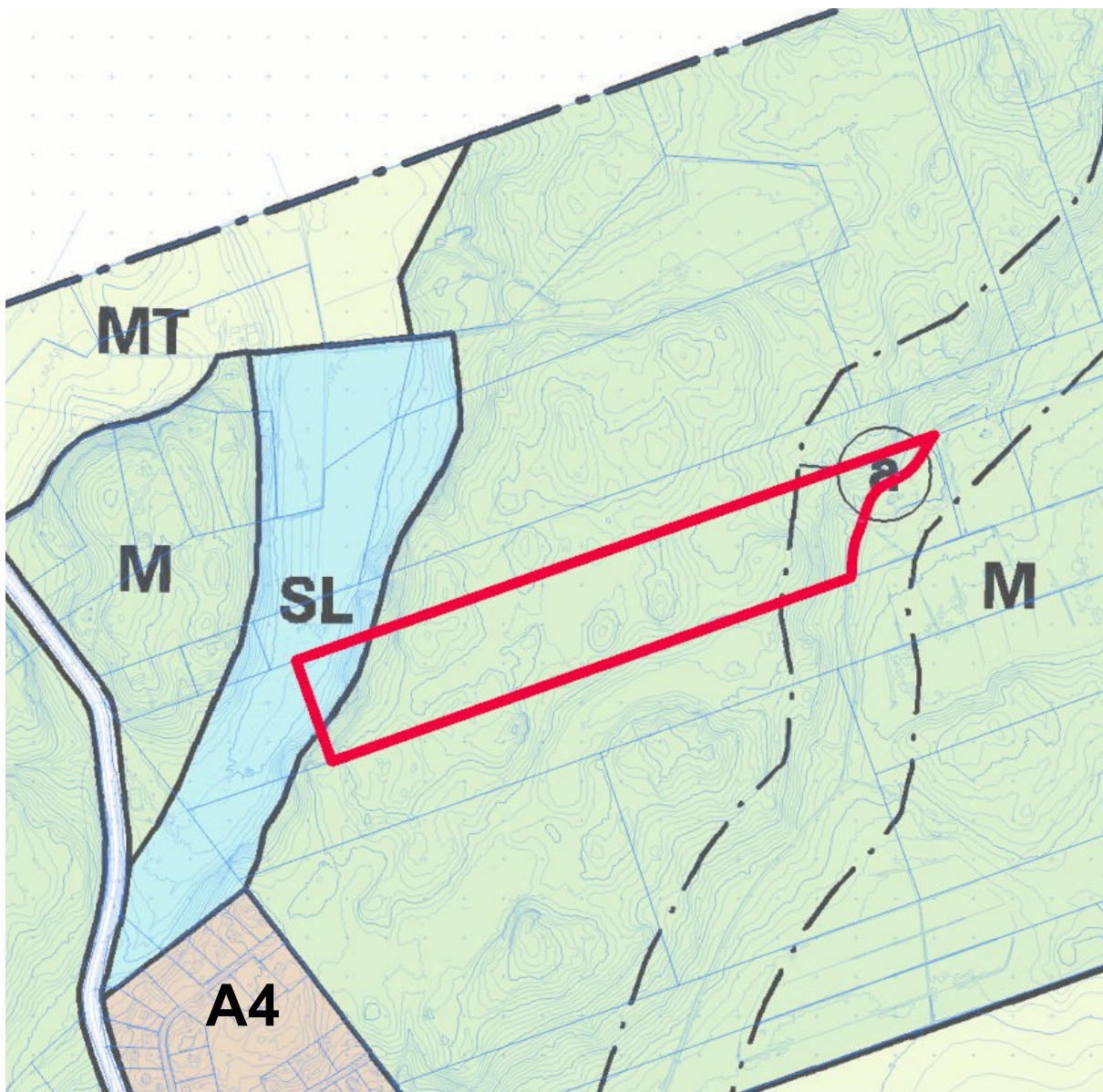
Liite 1/2

TILAN OSTO /
Yksityinen henkilö

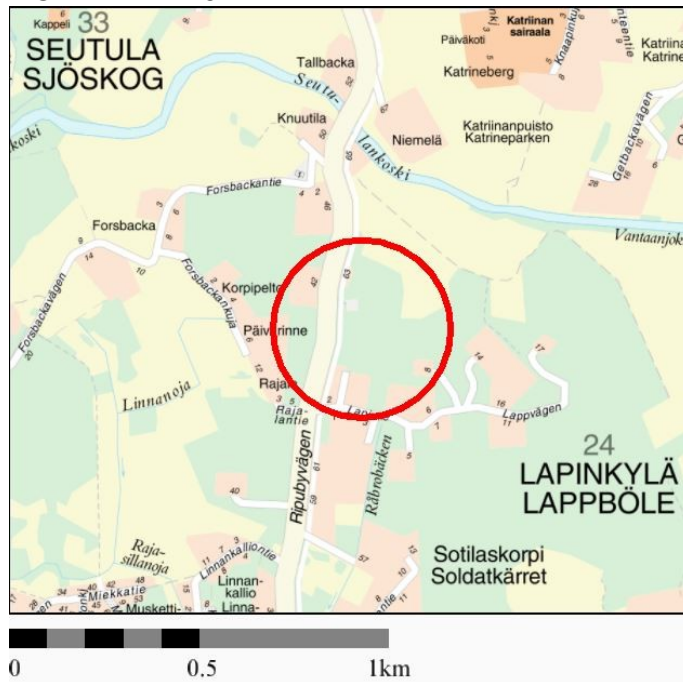
Kaupunginosa: RIIPILÄ (32)

Kylä: SEUTULA (418)

Tila: 92-418-4-140 (P1)



KOHTEEN SIJAINTI



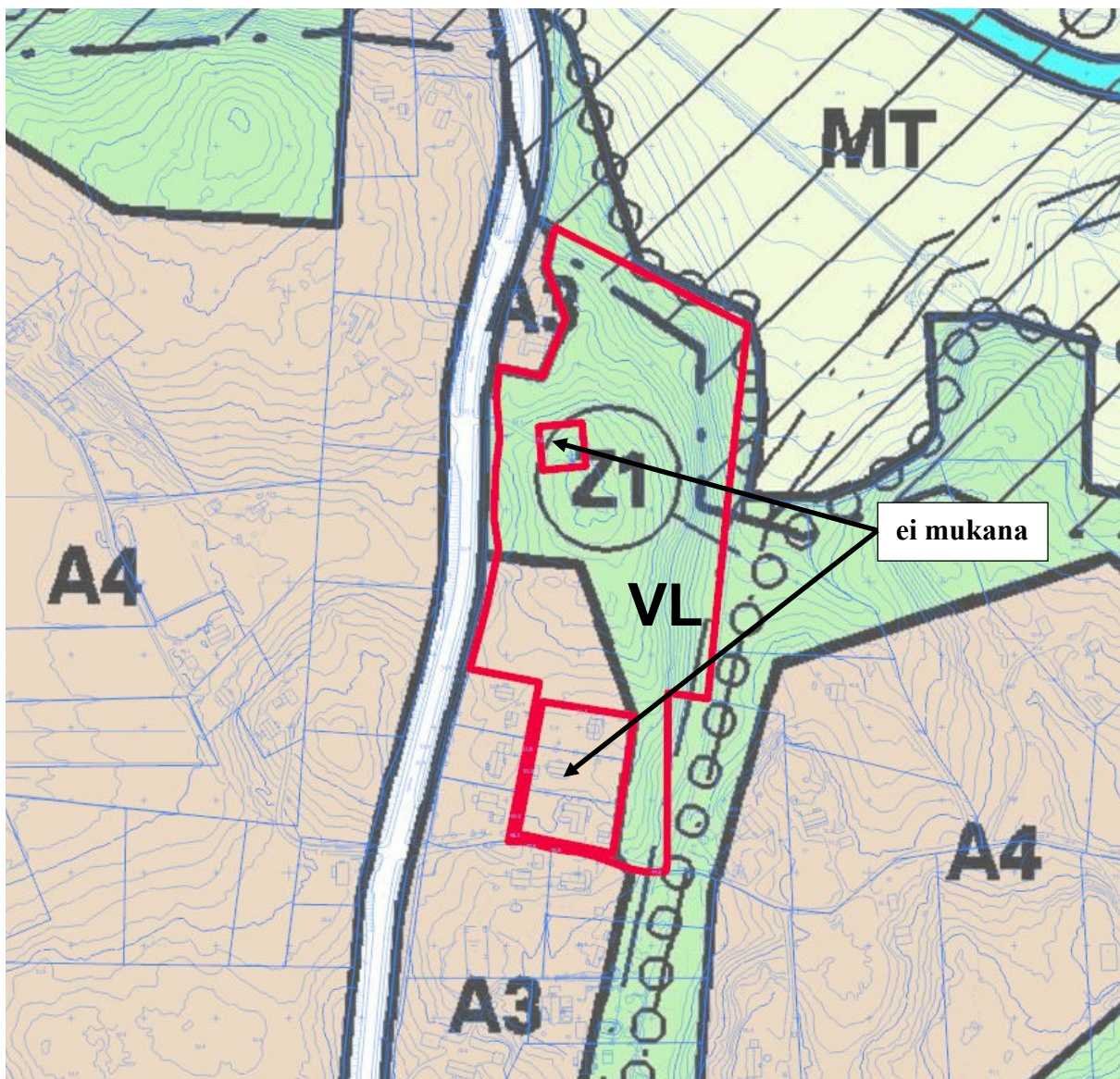
Liite 2/2

**TILAN OSTO /
Yksityinen henkilö**

Kaupunginosa: LAPINKYLÄ (24)

Kylä: SEUTULA (418)

Tila: 92-418-4-140 (P2)





13 §

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 31.12.2021 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 näkymin 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.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2021 loppuun saakka, koska hankkeella on suunnitteilla naapuritontin kanssa yhteinen piha-alue ja pysäköinti. Tonttien yhteistä piha-aluetta ja pysäköintiä ei ole vielä voitu sovittaa yhteen toimijan vaihtumisen vuoksi, mistä syystä rakennusurakkaa ei ole vielä voitu kilpailuttaa eikä hanketta ole voitu käsitellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA:ssa) tai VAV Asunnot Oy:n hallituksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko

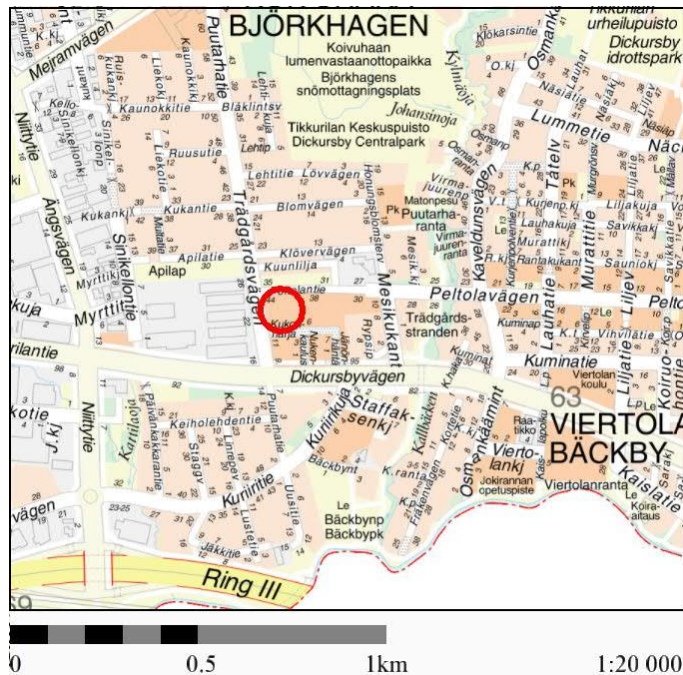
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**Tontin varausajan jatkaminen /
VAV Asunnot Oy**

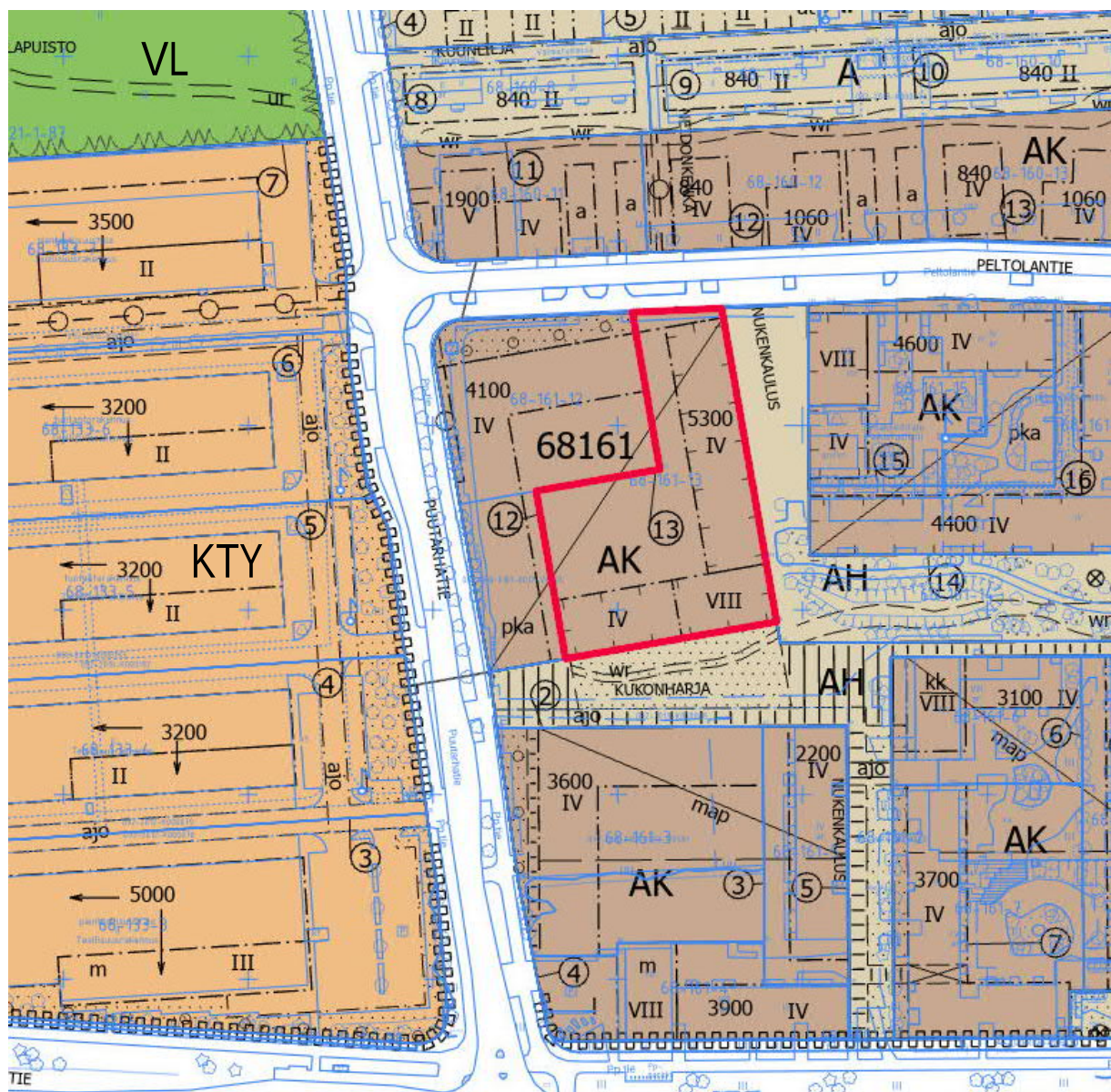
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontti: 13

Pinta-ala 3676 m²

Rakennusoikeus 5300 k-m²





14 § Tarjouskilpailun järjestäminen asuinrakennustontista 17590/4 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Martinlaaksosta / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Esitetään asuinrakennustontin 17590/4 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Kiinteistöt ja Tilat on valmistellut kilpailutettavaksi asuinrakennustontin 17590/1. Tontti sijaitsee Martinlaaksossa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä A (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 600 k-m².

Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Tarjouskilpailun pohjahinnaksi esitetään 711 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 426.600 euroa.

Kilpailutontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** päättämien tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 10.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus myöhemmin perutaan, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja tonttivaraukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä tontin kauppahinnassa.

Autopaikat

Autopaikkojen rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennusten tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.



Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -tulosalue. Kilpailu järjestetään arviolta alkuvuodesta 2021.

Tontin myyntihinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestetään esittelyosan mukainen tarjouskilpailu.
- b) oikeutetaan Kiinteistöt ja tilat laittamaan tontti 17590/4 jatkuvaan myyntiin tai vuokraukseen mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 17590/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

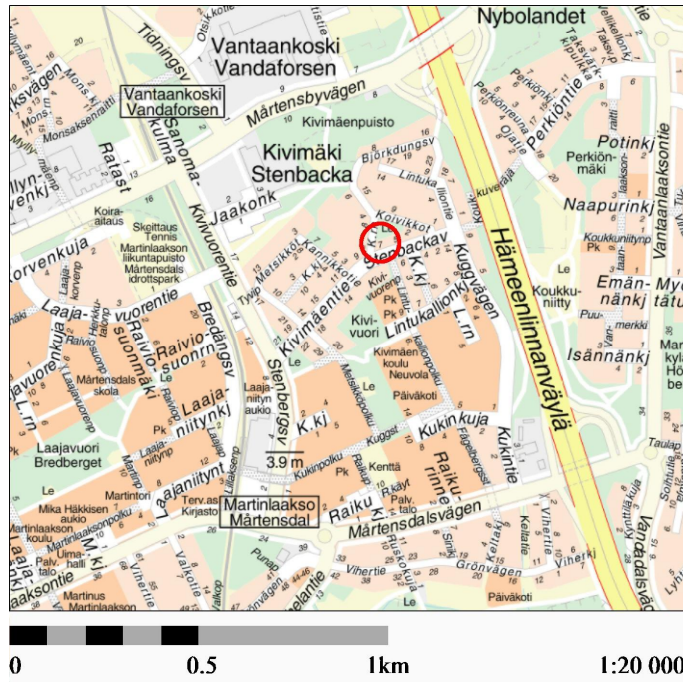
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI

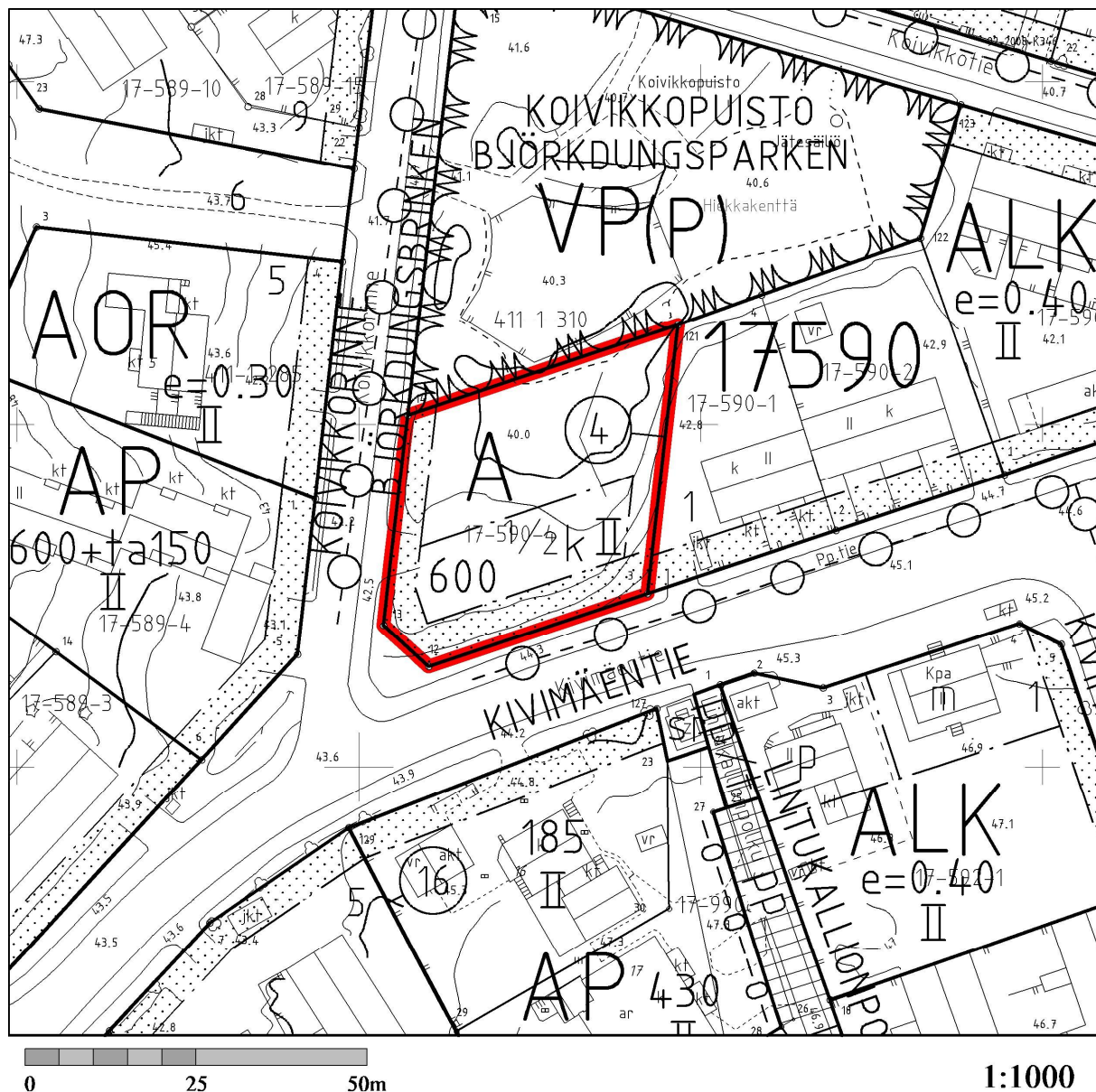


KILPAILUALUE

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kortteli: 17590

Tontti: 4





15 §

Stena Recycling Oy:n vuokrasopimuksen uudistaminen Hakkilassa / määräala 92-408-1-281-M505 / AK

VD/9717/10.00.02.02/2020

AK/AVP/TJ

Esitetään uudistettavaksi Stena Recycling Oy:n kanssa oleva vuokrasopimus Hakkilassa osoitteessa Hakintie 4. Uusi vuokra-aika on 31.12.2036 saakka kuitenkin siten, että sopimus on irtisanottavissa vuokra-ajan kuluessakin. Alue on noin 6 000 m²:n suuruinen määräala ja se on teollisuuskäytössä. Vuosivuokra on 60 000 euroa.

Taustaa ja neuvoteltu sopimus

Vantaan kaupunki osti Suomen valtiolta / Senaatti kiinteistöiltä 31.12.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla useita maa-alueita Hakintien varrelta Hakkilassa. Kaupan kohteet olivat vuokrattuina eri toimijoille erilaisin ja -pituisin vuokrasopimuksin. Pisimmät sopimukset alueella ovat voimassa vuoteen 2036 saakka.

Nyt käsiteltävänä oleva Stena Recycling Oy:n (myöhemmin Stena) vuokrasopimus koskee noin 6 000 m²:n suuruista määräälaa 92-408-1-281-M505. Voimassa oleva sopimus päättyisi 30.6.2021 ja kaupunki on neuvotellut sopimuksen uudistamisesta kokonaisuudessaan siten, että uudella sopimuksella korvataan voimassa oleva sopimus.

Stenalla on vuokra-alueella kierrätysmetallien vastaanotto- ja lajittelupiste. Stena omistaa vuokra-alueella sijaitsevat teollisuus- ja pienteollisuustalon (rakennustunnus 102738618Y) sekä ajoneuvovaa'an. Stena on ilmoittanut halustaan jatkaa alueen vuokralaisena, eikä kaupungilla ole syitä olla jatkamasta vuokrausta. Osapuolet tiedostavat, että alueen maankäyttö tulevaisuudessa tulee muuttumaan. Tällä hetkellä alue asemakaavassa rautatiealuetta mutta hyväksyttävänä olevassa yleiskaavassa 2020 se on osoitettu asumisen alueeksi (A). Koska muutoksen tarkasta aikataulusta ei ole tietoa, on neuvoteltuun sopimukseen otettu irtisanomisehdot puolin ja toisin.

Lisäksi uudella sopimuksella saadaan aiemmasta poiketen järjestettyä kaupungille vakuus vuokrasuhteesta mahdollisesti aiheutuvien kustannusten varalle. Neuvoteltu vuokran määrä on käytännössä jatkoa kannetulle vuokralle. Vuoden 2020 vuosivuokra on noin 59 200 euroa. Vuokran määrä perustuu alueen käyttötarkoitukseen eikä asemakaavamääräykseen. Muutoin sopimuksella on tarkoitus mahdollistaa Stenan toiminnan jatkuminen alueella samanlaisena kuin tähänkin saakka.

Uuden vuokrasopimuksen pääehdot

- Vuokra-aika on 1.1.2021-31.12.2036. Uudella sopimuksella korvataan aiempi sopimus. Sopimus on irtisanottavissa vuokralaisen puolelta kuuden kuukauden ja kaupungin puolelta vuoden irtisanomisajoin.
- Vuokra-alue on Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitseva määräala 92-408-1-281-M505. Määräalan pinta-ala on noin 6 000 m². Vuokra-alue on osoitettu karttaliitteessä.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 60 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin.



- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 7 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen vuokralle antamisesta silloin, kun tontin käypä markkina-arvo on yli 300 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Kun vuokran määränä pidetään maa- ja asuntopoliittisten linjausten edellyttämää 5 %:n tuottovaatimusta, voidaan kohteen pääoma-arvona tässä tapauksessa pitää 1,2 M€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki tekee Stena Recycling Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen määräalasta 92-408-1-281-M505 vuokrasuhteen alkaessa 60 000 euron vuosivuokralla yllä esitetyin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus sekä tekemään siihen teknisiä korjauksia.
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.4.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta
- vuokrasopimusluonnos

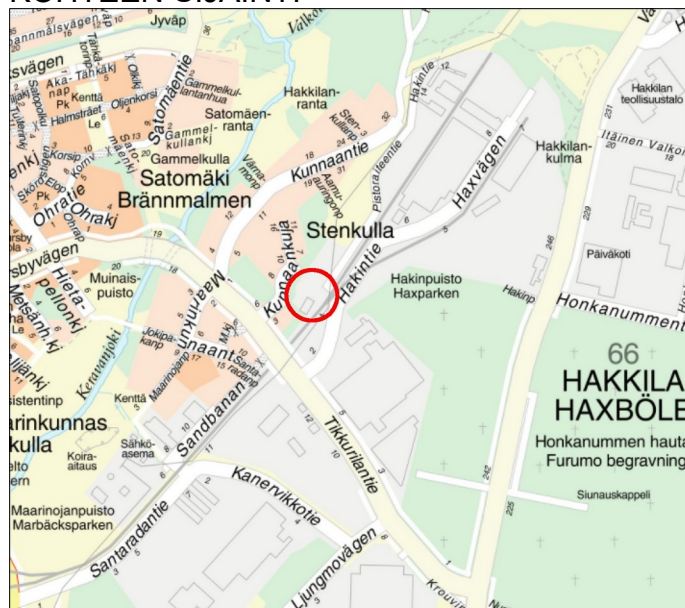
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat
THP/laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



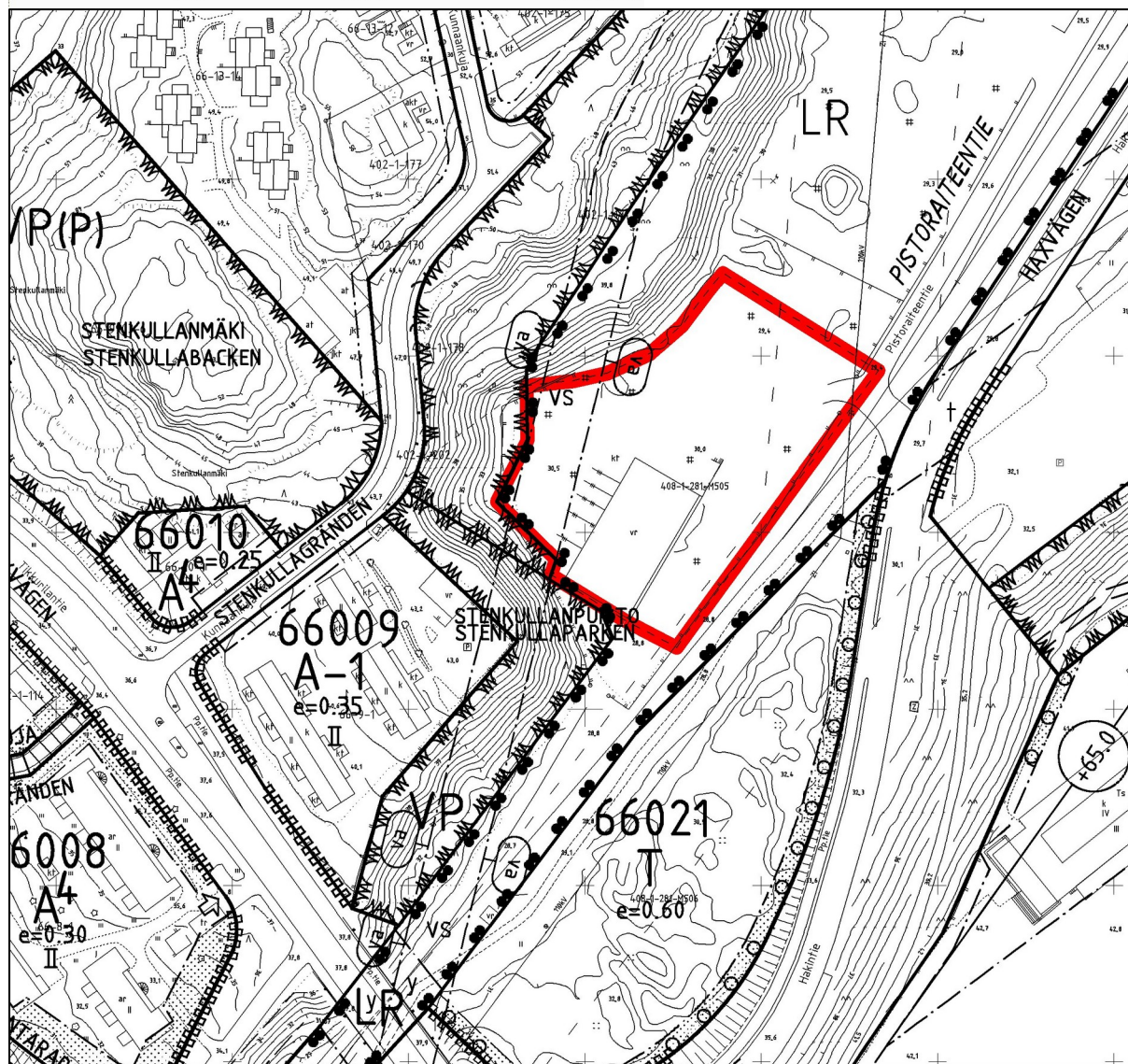
**MAA-ALUEEN
VUOKRAAMINEN / STENA
RECYCLING OY**

Kaupunginosa: HAKKILA (66)

Kylä: KUNINKAALA (408)

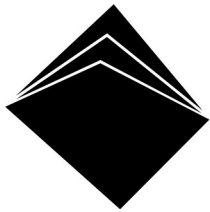
**Määräala: 408-1-281-M505
(noin 6 000 m²)**

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

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

Vuokralainen Stena Recycling Oy (Y-tunnus: 1956402-5)
Äyritie 8 C
01510 Vantaa
(jäljempänä "Vuokralainen")

Kaupunki ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitseva määräala 92-408-1-281-M505 (jäljempänä "Vuokra-alue"). Määräalan pinta-ala on noin 6 000 m². Suomen valtio on myynyt Vuokra-alueen Kaupungille 31.12.2018 päivätyllä kauppakirjalla.

Vuokra-alue on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu rautatiealueeksi.

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

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan kierrätysmetallien vastaanotto- ja lajittelutoimintaan.

1. Vuokra-aika

1.1 00000000 Vuokra-aika on **1.1.2021–31.12.2036**.

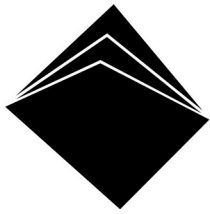
1.2 Tällä maanvuokrasopimuksella korvataan Suomen valtion/Liikenneviraston ja Vuokralaisen välinen 10.1.2013/3.1.2013 allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Aikaisempi maanvuokrasopimus sovitaan päättyväksi 31.12.2020.

1.3 Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasuhde päättymään kuuden kuukauden irtisanomisajalla ja vuokranantajalla yhden vuoden irtisanomisajalla.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on **60 000 euroa** vuodessa.

2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on



sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa Vuokra-alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron.

4. Vuokralaisen toiminnan edellyttämät luvat

- 4.1 Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki Vuokra-alueella harjoittamansa toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.
- 4.2 Vuokralaisella on oikeus rakentaa ja sijoittaa Vuokra-alueelle sen toiminnassa tarvittavia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja johtoja sekä tehdä perusparannus- ja muita vastaavia töitä. Vuokralainen saa hakea rakentamiselle tarvittavat viranomaisluvut ja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakentamisen edellyttämät viranomaisluvut.
- 4.3 Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei vastaa mistään rakentamisen aiheuttamista tai siihen liittyvistä kustannuksista. Mikäli rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista, Vuokralainen vastaa yksin kaikista puhdistamiskustannuksista, eikä tällaista puhdistamista katsota Vuokra-alueen perusparannukseksi ilman eri sopimusta.

5. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakenteet

- 5.1 Osapuolet toteavat, että Vuokra-alueella sijaitsee vuokrasuhteen alkaessa Vuokralaisen omistama teollisuus- ja pienteollisuustalo (rakennustunnus 102738618Y) sekä ajoneuvovaaka.
- 5.2 Osapuolet toteavat, että Vuokra-alue rajoittuu raiteeseen, joka tulee kaikissa olosuhteissa pitää vapaana raideliikenteelle. Vuokralainen varustaa raiteen ylikäytävät lankutuksella sekä tarvittavilla liikennemerkeillä NRC Group Finland Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.



- 5.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat sekä sillä olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

6. Kunnallistekniikka

- 6.1 Vuokralainen voi liittää Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 6.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 6.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana Kaupungin voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 6.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin Kaupungin voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 6.5 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.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

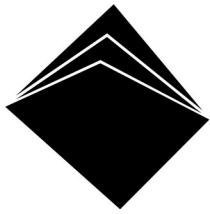
- 7.1 Vuokraoikeuden siirtäminen toiselle on kielletty.
- 7.2 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

8. Vakuus

- 8.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin **60 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 9.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

9. Vuokrasuhteen päättymisen

- 9.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon



omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, normaalissa tavanomaisessa kunnossa.

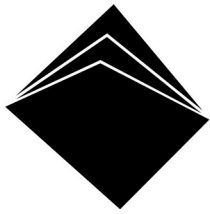
- 9.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 9.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Sopimussakko

- 10.1 Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle, luovuttaa Vuokra-alueen tai sen osan toisen hallintaan tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on tämä velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena.
- 10.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 11.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 11.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan



toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

- 11.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 11.5 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 (669/1978) säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 11.6 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 ovat kunnossa, ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.
- 11.7 Vuokralainen vastaa alueen hallintansa aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Vuokralainen vastaa lisäksi maaperästä mahdollisesti löytyvien jätejakeiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista. Ellei muuta sovita, Vuokralaisen tulee selvittää vuokra-ajan päättyessä ympäristöteknisin tutkimuksin, että alueen maaperään tai pohjaveteen ei ole joutunut haitta-aineita hänen hallinta-aikanaan. Mikäli tutkimukset laiminlyödään, on Kaupungilla oikeus teettää nämä Vuokralaisen kustannuksella. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

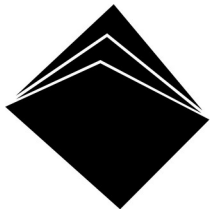
Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

STENA RECYCLING OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]



Vantaa

MAANVUOKRASOPIMUS

[päivämäärä]

[VD/9717/10.00.02.02/2020]

Liitteet

Liite 1 Kartta Vuokra-alueesta



16 §

Teollisuustontin 92–21–128–8 myyminen Piispankylä / Kiinteistö Oy Kisälli / SRV Rakennus Oy / AK

VD/9433/10.00.02.00/2020

AK/JSa

Esitetään myytäväksi kiinteistö Oy Kisälli lukuun Piispankylän tontti 21128/8 joka on asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi TT. Tontin rakennusoikeus on 8 809 k-m² ja sen myyntihinta on 1 849 890 euroa.

SRV Rakennus Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan Bama Fresh Cuts Oy:n toimisto-, tuotanto - ja varastotilat. Kiinteistö myydään Kiinteistö Oy Kisälli –nimiselle yhtiölle. SRV Rakennus Oy toteuttaa toimitilahankkeen.

Bama Fresh Cuts Oy on osa norjalaista Bama Gruppen AS:ää. Bama Fresh Cuts Oy:n omistaa kokonaisuudessaan Bama Nordic AB, jolla on tehtaita sekä Ruotsissa että Suomessa.

Bama Fresh Cuts Oy:n liikevaihto oli 2019 noin 14 M€. Työntekijöitä yrityksessä runsaat 50 Bama Fresh Cuts Oy valmistaa tällä hetkellä erilaisia salaatti-, vihannes- ja hedelmäleikkeitä valmiiksi syötävässä muodossa sekä kuluttaja- että HoReCa-markkinaa. Tulevaisuudessa toimintaa on tavoitteena laajentaa erilaisiin kasvipohjaisiin ruokaratkaisuihin.

Vantaan kaupunki omistaa Piispankylän kaupunginosassa teollisuusrakennusten (TT) korttelissa 21128 tontin nro 8. Korttelin 21128 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,6. Piispankylän alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Bama Fresh Cuts Oy:n kanssa teollisuustontin myymisestä Kiinteistö Oy Kisällin lukuun Piispankylästä, korttelista 21128, tontin nro 8.

Myytävää tonttia varten on perustettu 31.1.2012 rasite, kulkuyhteys asemakaava-alueella (tunnus 092–2010-K25). Kulkuyhteys on kaupungin omistaman kiinteistön 92–21–128–6 kautta. Ostaja rakentaa ja ylläpitää rasitealueen tarkoitukseensa sopivasti kustannuksellaan.

Samalla sovittiin, että Kaupunki antaa suostumuksensa tilapäisen kulkuyhteyden rakentamiseen, myytävän tontin pohjoispuolelle kiinteistön 92–413–7–2-M602 reunaan. Ostaja toteuttaa kulkuyhteyden kustannuksellaan ja kaupungin hyväksymän suunnitelman mukaan. Tontin 21128/8 pohjoispuoleinen ajoyhteys ratkaistaan lopullisesti aikanaan tulevassa asemakaavassa. Alueella ei tällä hetkellä ole vireillä asemakaavoitusta.

Myytäväksi esitettävä tontti 21128/8 on asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi TT. Tontin pinta-ala on 14682 m² ja sen rakennusoikeus on 8 809 k-m².

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 210 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.



- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisä kauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisä kauppahinnan määrä on 8 809 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikkö hinnalla, joka on 210 €/k-m2.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 osa kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Myytävää tonttia varten on perustettu 31.1.2012 rasite, kulkuyhteys asemakaava-alueella (tunnus 092–2010-K25). Kulkuyhteys on kaupungin omistaman kiinteistön 92–21–128–6 kautta. Ostaja rakentaa ja ylläpitää rasitealueen tarkoitukseensa sopivasti kustannuksellaan.
- Kaupunki antaa suostumuksensa tilapäisen kulkuyhteyden rakentamiseen, myytävän tontin pohjoispuolelle kiinteistön 92–413–7–2-M602 reunaan. Ostaja toteuttaa kulkuyhteyden kustannuksellaan ja kaupungin hyväksymän suunnitelman mukaan. Tontin 21128/8 pohjoispuoleinen ajoyhteys ratkaistaan lopullisesti aikanaan tulevassa asemakaavassa. Alueella ei tällä hetkellä ole vireillä asemakaavoitusta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- Toteuttaja vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kaikista tämän kauppakirjan ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 21128 tontin 8 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.5.2021 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki myy Piispankylän korttelin 21128 tontin nro 8 perustettavan Kiinteistö Oy Kisällille toimitilojen rakentamista varten,
- b) tontin myyntihinta on 1 849 890 euroa,
- c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti,
- d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös,
- e) kaupunki antaa suostumuksensa tilapäisen kulkuyhteyden rakentamiseen, myytävän tontin pohjoispuolelle kiinteistön 92–413–7–2-M602 reunaan. Ostaja toteuttaa kulkuyhteyden kustannuksellaan ja kaupungin hyväksymän suunnitelman mukaan. Tontin 21128/8 pohjoispuoleinen ajoyhteys ratkaistaan lopullisesti aikanaan tulevassa asemakaavassa. Alueella ei tällä hetkellä ole vireillä asemakaavoitusta.
- f) myytävää tonttia varten on perustettu 31.1.2012 rasite, kulkuyhteys asemakaava-alueella (tunnus 092–2010-K25). Kulkuyhteys on kaupungin omistaman kiinteistön 92–21–128–6



kautta. Ostaja rakentaa ja ylläpitää rasitealueen tarkoitukseensa sopivasti kustannuksellaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

Kartta myytävästä tontista 92–21–128–8
Johtokartta

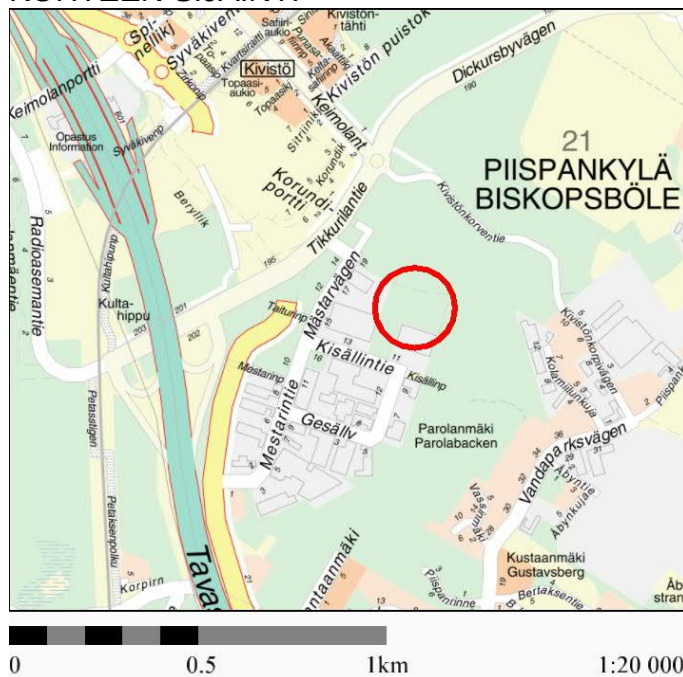
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

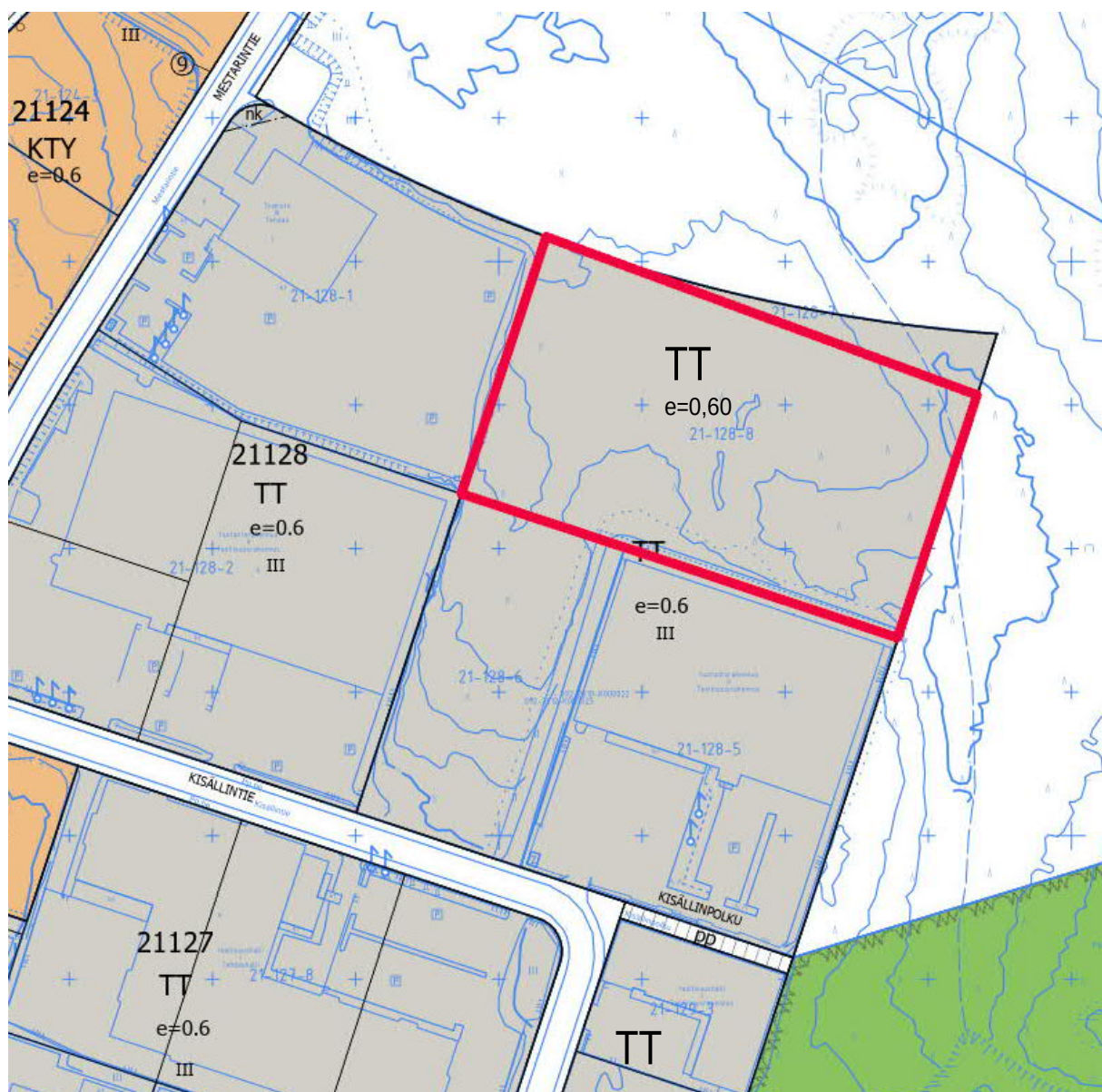
KOHTEEN SIJAINTI



**TEOLLISUUSTONTIN
MYynti /
KIINTEISTÖ OY KISÄLLI**

Kaupunginosa: PIISPANKYLÄ (21)

**Tontti: 92-21-128-8
pinta-ala 14682 m²
rakennusoikeus 8809 k-m²**





1:1500
mittakaava



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.



Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

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 valitusajaksi. 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 (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

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.

Muutoksenhakuaja

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.

Muutoksenhakuaja 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 suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa 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 viranomais-toiminnassa 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 jäsenellä 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 valitusajkaan. 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.