

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.06.2021

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 § Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408/ LP-092-2020-08054 /Opaalikuja 2 / TLA	10
- Poikkeamispäätös, LP-092-2020-08054 7.4.2021 § 408	14
- Asemapiirros, LP-092-2020-08054/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408/ LP-092-2020-08054 /Opaalikuja 2	17
- Ote asemakaavasta/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408/ LP-092-2020-08054 /Opaalikuja 2	18
- Kaavamääräykset/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408/ LP-092-2020-08054 /Opaalikuja 2	19
- Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408/ lupatunnuksella LP-092-2020-08054, henkilötiedot peitetty	23
7 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192 LP-092-2019-07945/ Kolmikoivuntie 16 / TLA	29
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 12.3.2021_henkilötiedot peitetty	33
- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945_henkilötiedot peitetty	35
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 31.12.2019_henkilötiedot peitetty	38
8 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193, LP-092-2019-07939/ Koivurinne 18a / TLA	42
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty	48
- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 193, lupatunnus LP-092-2019-07939_henkilötiedot peitetty	50
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 30.12.2019_henkilötiedot peitetty	53
9 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194 LP-0926-2019-07908/ Koivurinne 17 / TLA	57
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty	63
- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908_henkilötiedot peitetty	65
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 27.12.2019_henkilötiedot peitetty	69
10 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, 092-405-1-867/ LP-092-2019-7410/ Rauduskoivunkuja 4 / TLA	73
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty	79
- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410_henkilötiedot peitetty	87
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 18.12.2019_henkilötiedot peitetty	90

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.06.2021

11 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021§ 196, 092-405-1-814/ LP-092-2019-05871/ Koivurinne 28 / TLA	94
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021_henkilötiedot peitetty	99
- Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871_henkilötiedot peitetty	108
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 14.11.2019_henkilötiedot peitetty	111
12 § Valtakirjan antaminen lupien hakemista varten / Vantaan ranta-niminen perustettu yhdistys / AK	115
- valtakirja	118
13 § Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle / AK	119
- kartta tontista 13082/2 varaus	121
14 § Myyrmäen asuinkerrostalotontin 15531/4 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle /AK	122
- kartta tontista 15531/4 varaus	125
15 § Varistosta tontin 14002/21 vuokraaminen As Oy Vantaan Varistontie 2:lle / Nil-Group Oy / AK	126
- Liitekartta 14002/21	128
16 § Tikkurilasta tontin 61220/3 myyminen Asunto Oy Vantaan Huvikummulle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen / Arka Reponen Oy /AK	129
- kartta tontista 61220/3 myynti	132
- johtokartta tontista 61220/3 myynti	133
17 § Määräalojen myynti kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 Luhtaanmäessä / Semaster Oy / AK	134
- Kartta myytävästä alueesta. Määräalat kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 Luhtaanmäessä	137
18 § Esisopimukset määräalojen kaupasta Hämeenkylässä / Varte Oy / LähiTapiola Tontit I Ky tai LähiTapiola Tontit II Ky tonttirahasto / Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie ja Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie / AK	138
- 1. Esisopimus määräalan kaupasta Varte / LähiTapiola Tontit I Ky tai II Ky / As Oy Vantaan Lammenheikki	144
- 2. Esisopimus määräalan kaupasta Varte / As Oy Vantaan Pähkinärinteentie	150
- 3. Esisopimus määräalan kaupasta Varte / As Oy Vantaan Lammaslammentie	155
- 4. Esisopimus määräalan kaupasta Varte / LähiTapiola Tontit I Ky tai II Ky / As Oy Vantaan Wuorionheikki	161
- 5. Esisopimus määräalan kaupasta Varte / LähiTapiola Tontit I Ky tai II Ky / As Oy Vantaan Aholanheikki	167
- 6. Esisopimus määräalan kaupasta Varte / LähiTapiola Tontit I Ky tai II Ky / As Oy Vantaan Aholanheikki, 30 kk	173
- 7. Esisopimus määräalan kaupasta, LPA-tontti 92-12-153-4	179
- Liitekartta As Oy Vantaan Aholanheikki 12-153-3 ja 4	185
- Liitekartta As Oy Vantaan Lammaslammentie 12-153-3 ja 12-9901-0	186
- Liitekartta As Oy Vantaan Lammenheikki 12-9901-0	187
- Liitekartta As Oy Vantaan Pähkinärinteentie 12-9901-0	188

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.06.2021

- Liitekartta As Oy Vantaan Wuorionheikki 12-153-3	189
- Liitekartta LPA-tontti 12-153-4	190
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	191
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	192
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	194
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	195
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	200
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	201



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 14.6.2021 klo 17.00–20.22
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447 / Teams

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteys)	Puurtinen Taru	
Elkama Daniel	-	Spets Jouni	-
Josefsson Helen	x (etäyhteys)	Lindell Miia	
Forsberg Magnus	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteys)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteys)	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteys)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x (etäyhteys)	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteys)
Pajula Vesa	x (etäyhteys)	Koivuniemi Petri	
Räsänen Minna	x (etäyhteys) (klo 17.00-18.57, §:t 1-6)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteys)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (etäyhteys)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteys)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteys)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (etäyhteys)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteys) (klo 17.04-18.00, §:t 2-6)	Kyber Henri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäälikkö		x (etäyhteys)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Ranto Jaakko, hallintoasiantuntija		x (klo 17.00-17.39, §:t 1-3)	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 17.6.2021 klo 11.00 mennessä

Hanna Valtanen

Helen Josefsson

Pykälät 6–11, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 18.6.2021 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Minna Räsänen (varalla Hanna Valtanen ja Paula Lehmuskallio) ja Helen Josefsson (varalla Tarja Eklund ja Antti Lind).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 11.6.2021 klo 11.00 mennessä.

Käsittely:

Korjattiin teknisenä korjauksena päätösesityksen b-kohdasta pöytäkirjan tarkastuspäivämäärä päivälle 17.6.2021.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hanna Valtanen ja Helen Josefsson, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 17.6.2021 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraava selostus:

Valtuustokauden arviointikyselyn tulokset / hallintoasiantuntija Jaakko Ranto

Merkittiin tiedoksi, että apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä on irtisanoutunut kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan virasta 1.9.2021 alkaen. Viran auki julistaminen on kaupunginhallituksen 15.6.2021 kokouksen esityslistalla.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

8.6.2021

Uusimmat ja tulevat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
002413	Martinlaaksontie 24	7.6.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157844_002413_OAS.pdf
002414	Martinlaaksontie 26	7.6.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157846_002414_OAS.pdf
002447	Vihertie 44-46	7.6.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157847_002447_OAS.pdf
002468	Satomäentie 1	8.6.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157886_002468_OAS_8.6.2021_Satomaentie1_ASTAan_arkistoitu_ID_855954_.pdf
002489	Korson keskustan itäpuoli	12.6.2021	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/157853_002489_OAS_12.6.2021_Korson_keskustan_itapuoli.pdf
062900	Väritehtaan alueen kaavarunko	16.6.2021	
002405	Laurintie 142-144	17.6.2021	
860900	Nikinmäki liitosalue	17.6.2021	



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

25.5.2021 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 53/2021 Suomen kasvukäytävä - sitoutuminen hankeyhteistyöhön

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 34/2021 Vahingonkorvaus tontin ostajille Askiston pientalotontilla 20035/17 sijaitsevista johdoista
§ 40/2021 Heti varattavissa olevien tonttien myyminen
§ 41/2021 Kiinteistön (maatalous- sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden) 92-416-3-86 ostaminen Vestran sekä Luhtaanmäen kaupunginosissa / Kiinteistö Oy Vantaan Hallit

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 15/2021 LPA-tonttia 92-70-111-11 koskevan hallinnanjakosopimuksen hyväksyminen Koivukylän Leinelässä / Asunto Oy Vantaan Helokki ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy
§ 16/2021 Korttelin 70110 tonttia 8 ja korttelin 70111 tontteja 8, 9, 10 ja 11 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen Koivukylän Leinelässä / Asunto Oy Vantaan Helokki ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy
§ 17/2021 Tilan 92-415-3-863 Veijo 15 määräalan (AO-tontin osa) myyminen Päiväkummussa

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 9/2021 Maankäyttölupa työmaa-aluetta varten Myyrmäessä / Fira Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 11/2021 Maankäyttölupa-ajan lyhentäminen kioskivaunun, infopisteen ja jätehuoltoastioiden pitämiseen Porkkalan ulkoilun alueen pysäköintialueella / Porkkalan Marina Oy

Asumisasioiden päällikkö vs. Elisa Ranta

- § 3/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Ohratie 1
§ 4/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Peijaksentie 15
§ 5/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Ruukuntekijäntie 8
§ 6/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Tammistonkatu 25
§ 7/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Tammistonkatu 9
§ 8/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Tykkikuja 5
§ 9/2021 Lausunto hakemukseen aravarajoituksista vapauttamiseksi / VAV Asunnot Oy, Vainiotie 2



Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:

https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 43/2021 Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-68-104-27/Haave Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 18/2021 Maankäyttölupa elementtivakkien varastointia varten Koivukylän Leinelässä tontilla 92-70-110-8 / Bonava Suomi Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 12/2021 Lunastustoimituksen hakeminen Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla/katualueeksi osoitettu tila 92-408-1-27/ Ei omistajatietoa

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 § **Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408/ LP-092-2020-08054 /Opaalikuja 2 /TLA**

VD/4361/10.03.00.01/2021

TLA/KZU/MYL/VIK

Kivistössä sijaitsevalle kiinteistölle 92-23-186-1 on haettu poikkeamislupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, kerrosala enintään 8800 m², rakentamiseen. Haettu poikkeaminen on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksellä 7.4.2021 § 408 (LP-092-2020-08054). Päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus 23.4.2021. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ensisijaisesti päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan ja toissijaisesti päätöksen kumoamista siltä osin, kun päätöksellä on poikettu asemakaavasta suurimman sallitun kerrosluvun osalta. Esitetään oikaisuvaatimuksen hyväksymistä siltä osin, kun kyse on vaatimuksesta kumota poikkeamispäätös koskien suurimman asemakaavassa sallitun kerrosluvun ylitystä, ja asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi.

Haettu poikkeaminen on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksellä 7.4.2021 § 408 (LP-092-2020-08054). Asemakaavasta poiketaan päätöksen mukaan siten, että

- suurin sallittu kerrosluku VI ylitetään yhdellä kerroksella rakennusalan pohjoisosalla,
- sallittu rakennusoikeus ylitetään 1300 k-m²:lla (17 %),
- rakennusala ylitetään sisäpihan puolella oheisen asemapiirroksen mukaisesti,
- rakennusta ei rakenneta oheisen asemapiirroksen mukaisesti kiinni Opaalikuja puoleiseen rajaan eikä naapuritontin puoleiseen rajaan,
- osa pyöräpaikoista sijoitetaan LPA-alueen pysäköintilaitokseen,
- pelastustie sijoittuu ohjeelliselle istutusalueelle.

Asiassa on jätetty oikaisuvaatimus 23.4.2021.

Oikaisuvaatimuksen sisältö:

Poikkeamispäätöstä vaaditaan kumottavaksi kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Toissijaisesti poikkeamispäätöstä vaaditaan kumottavaksi siltä osin, kun siinä on poikettu asemakaavasta suurimman sallitun kerrosluvun osalta.

Vaatimusten keskeisinä perusteluina on esitetty muun ohella seuraavaa:

Poikkeamislupa on myönnetty useaan merkittävään poikkeamiseen voimassa olevasta asemakaavasta. Poikkeamisella on myönnetty mm. 1.300 k-m²:n (17 %) lisäys asemakaavan mukaiseen sallittuun rakennusoikeuteen. Poikkeamisella on myönnetty myös suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen yhdellä kerroksella rakennuksen pohjoisosassa. Lisäksi muiden poikkeamisien ohella rakennusala ylitetään sisäpihan puolella.

Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Mitään erityistä syytä ei ole esitetty miksi naapuritontin rakennusoikeutta pitäisi korottaa ja miksi rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua tulisi kasvattaa. Jo nykyisen asemakaavan rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku mahdollistavat tontin asianmukaisen käyttömahdollisuuden. Erityinen syy ei ole se, että kiinteistön omistaja saa rakennusoikeuden myynnistä enemmän rahaa. Poikkeamisilla ei saavuteta asemakaavassa tutkittua rakentamisen määrää ja mitoitusnähtävyyttä parempaa lopputulosta.



Nyt tarkasteltavan kokoinen huomattava rakennusoikeuden lisäys sekä suurimman kerrosluvun kasvattaminen kuuluvat lain mukaan tapahtua vuorovaikutteisen asemakaavaprosessin kautta. Vain asemakaavaprosessissa voidaan selvittää ja ottaa huomioon koko kaava-alueen maankäytölliset ja muut vaikutukset sekä varmistua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisesta. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan näin ollen, ettei MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä ole käsillä, sillä päätöstä varten ei ole luotettavasti selvitetty hankkeen haittomuutta kaavoitukselle.

Merkittävyttä ja haittaa tulee tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon varovaisuusperiaatteen. Oikaisuvaatimuksessa pidetään poikkeamisella hyväksyttyä rakennusoikeuden ylitystä sekä suurimman sallitun kerrosluvun kasvattamista niin merkittävinä poikkeamisina voimassa olevasta asemakaavasta, ettei niitä voida hyväksyä. Suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen rakennuksen pohjoisosassa vaikuttaa merkittävästi naapurikiinteistön asuntojen valoisuuteen ja sitä kautta niiden viihtyvyyteen ja arvoon. Vaikutus on suurinta erityisesti rakennuksen alempien kerroksien asunnoille sekä liiketilalle, jolla on vaikutusalueella asiakkaiden käyttöön varattu terassi. Poikkeamispäätöksen perustelujen mukaan varjostustutkielman perusteella yhden kerroksen lisääminen rakennuksen pohjoispäätyyn ei merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Poikkeamisen merkittävyttä ja haittaa tulee kuitenkin tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon varovaisuusperiaatteen. Tässä tapauksessa asuntojen valoisuuden väheneminen yhdenkin tunnin ajalta vaikuttaa merkittävästi niiden viihtyvyyteen ja arvoon. Valoisuuden väheneminen vaikuttaa myös katutasossa olevan liiketilan terassin houkuttelevuuteen ja sitä kautta suoraan liikehuoneistossa toimivan ravintolayrittäjän liikevaihtoon.

Kaupunkisuunnittelujohtaja toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

1. Haettu rakentaminen on pääosin kaupungin esittämien tavoitteiden mukaista ja edistää maankäytön tehokasta toteuttamista joukkoliikennevyöhykkeellä ja keskusta-alueella sekä edistää tontin tarkoituksenmukaista toteuttamista. Kerrosalan lisääminen ei vaaranna hyvän elinympäristön tavoitteita, ja poikkeamiselle on katsottu olevan erityisiä syitä.
2. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia niiltä osin, kun kyse on sallitun rakennusoikeuden ylittämisestä, rakennusalan ylittämisestä sisäpihan puolella hakijan esittämän asemapiirroksen mukaisesti, rakennuksen rakentamisesta asemapiirroksen mukaisesti siten, että se ei ole kiinni Opaalikujan puoleisessa rajassa eikä naapuritontin puoleisessa rajassa, osan pyöräpaikoista sijoittamisesta LPA-alueen pysäköintilaitokseen sekä pelastustien sijoittumisesta ohjeelliselle istutusalueelle.
3. Siltä osin, kun kyse on suurimman sallitun kerrosluvun VI ylittämisestä yhdellä kerroksella rakennusalan pohjoisosalla, todetaan, että kerrosluvun ylittäminen ei esitetyn varjostustutkielman perusteella merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna, eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Haettu rakentaminen on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista. Kilpailuraportissa on esitetty, että kilpailuehdotuksen asuinkerrostalon rakentaminen kokonaan seitsemänkerroksisena on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua.
4. Lisäksi todetaan, että oikaisuvaatimuksessa on kerrosluvun ylittämisen osalta kuvattu ylityksen arvioituja vaikutuksia naapurikiinteistöllä sijaitsevien asuntojen valoisuuteen ja sitä kautta niiden viihtyvyyteen ja arvoon. Oikaisuvaatimuksessa on edelleen todettu, että poikkeamisen merkittävyttä ja haittaa tulee tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuuden kannalta



ja ottaen huomioon varovaisuusperiaate. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn mukaan asuntojen valoisuuden väheneminen yhdenkin tunnin ajalta vaikuttaa merkittävästi asuntojen viihtyvyyteen ja arvoon sekä katotasossa olevan liiketilan terassin houkuttelevuuteen ja sitä kautta myös liikehuoneistossa toimivan yrittäjän liikevaihtoon.

5. Kun kerrosluvun ylityksen vaikutuksia arvioidaan poikkeamista koskevan sääntelyn kokonaisuuden ja tavoitteiden sekä varovaisuusperiaatteen kannalta, todetaan, että kerrosluvun ylitys voi aiheuttaa haitallisia vaikutuksia naapurikiinteistölle MRL 171 §:n vastaisella tavalla. Tältä osin poikkeamiselle ei katsota olevan erityisiä syitä.
6. Poikkeamisluvan luonteen vuoksi oikaisuvaatimuksen hyväksyminen tietyiltä osin edellyttää asian käsittelemistä uudelleen. Oikaisuvaatimuksen hyväksyminen kerrosluvun ylityksen osalta vaikuttaa muun muassa poikkeamispäätöksellä myönnetyn sallitun rakennusoikeuden ylityksen määrään, mistä syystä asia tulee palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hyväksytään siltä osin, kun kyse on vaatimuksesta kumota poikkeamispäätös koskien suurimman asemakaavassa sallitun kerrosluvun ylitystä, ja hylätään muilta osin, ja että asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hyväksyä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408 siltä osin, kun kyse on vaatimuksesta kumota poikkeamispäätös koskien suurimman asemakaavassa sallitun kerrosluvun ylitystä;
- b) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408 muilta kuin edellä mainituilta osin;
- c) esittelyosassa mainituilla perusteilla palauttaa oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös uudelleen käsiteltäväksi;
- d) tarkastaa tämä pykälä heti, ja;
- e) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Poikkeamispäätös, LP-092-2020-08054 7.4.2021 § 408
- Asemapiirros, LP-092-2020-08054 18.12.2020
- Ote asemakaavasta
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus 23.4.2021/ poikkeamispäätös LP-092-2020-08054 7.4.2021 § 408

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua



koskevassa asiassa

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 3041921

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Lupatunnus	LP-092-2020-08054
Kiinteistötunnus	92-23-186-1
Kiinteistön osoite	Opaalikuja 2
Hakija	Fira
	Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa

Toimenpide Seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen oheisen asemapiirroksen mukaisesti. Kerrosala on enintään 8800 m2.

Poikkeamiset Asemakaavasta poiketaan siten, että

- suurin sallittu kerrosaluku VI ylitetään yhdellä kerroksella rakennusalan pohjoisosalla,
- sallittu rakennusoikeus ylitetään 1300 k-m2:lla (17 %),
- rakennusala ylitetään sisäpihan puolella oheisen asemapiirroksen mukaisesti,
- rakennusta ei rakenneta oheisen asemapiirroksen mukaisesti kiinni Opaalikujan puoleiseen rajaan eikä naapuritontin puoleiseen rajaan,
- osa pyöräpaikoista sijoitetaan LPA-alueen pysäköintilaitokseen,
- pelastustie sijoittuu ohjeelliselle istutusalueelle.

Naapurien kuuleminen Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin yksi muistutus.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi haetun tontin 23-186-1 pinta-ala on 2660 m2. Sillä ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamista, jolloin suurin sallittu kerrosaluku ylitetään yhdellä kerroksella rakennuksen pohjoispäädyssä. Rakennuksen rakennusoikeudelliseksi kerrosalaksi on ilmoitettu 8790 m2, joka ylittää asemakaavassa soitetun rakennusoikeuden 1290 k-m2:lla. Haettu rakentaminen ylittää asemakaavassa tontin sisäpihan puolelle osoitetun rakennusalan rajan. Rakennuksen Opaalikujan ja naapuritontin puoleiset päädyt eivät ulotu kiinni rakennusalan rajaan. Tontin sisäistä liikennettä ja pelastusreittiä varten asfaltoitu kulkuyhteys sijoittuu asemakaavassa istutettavalle alueeksi osoitetulle alueelle. Asemakaavan edellyttämistä yhteensä 249 polkupyöräpaikasta rakennetaan tontille 96 kpl, jolloin 153 pyöräpaikkaa sijoitetaan läheiseen pysäköintilaitokseen.

Hakemuksen perusteluissa esitetään, että poikkeamilla saavutetaan tontin kilpailussa haettuja ratkaisuja, joilla pyrittiin kohtuuhintaisuuteen. Rakennusoikeuden ylityksillä ja massan kasvattamisella saavutetaan alueen muiden rakennusten kanssa samantasoista tehokkuusluokkaa. Rakennuksen kaavan osoittamaa rakennusaluetta syvempi rakennusrunko mahdollistaa porrashuoneen molemminpuoliset asunnot, kuten kilpailun voittajaehdotuksessa oli. Polkupyörien sijoitus osittain LPA alueelle helpottaa tontin tilankäyttöä ja mahdollistaa riittävän tehokkaan asuntomäärän rakennusmassaa.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa (231600, Kv. 20.4.2015) asuinrakennusten korttelialuetta A. Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 7500 k-m2 rakentamiselle osoitetulla rakennusallalla. Suurin sallittu kerrosaluku rakennusalan eteläosalla on seitsemän ja pohjoisosalla kuusi. Tontin piha-alueelle on osoitettu istutettavaksi tarkoitettu alue, jolle on osoitettu ohjeellinen hulevesialue. Rakennukset on määrätty rakennettavaksi katujen puoleisiin rajoihin kiinni sekä lounaan puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin 23185 pysäköintilaitokseen. Säältä suojattua helposti käytettävää tilaa polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa A-kortteleissa vähintään 1 kpl / 35 k-m2. Liiketiloihin varten polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 kpl / 40 liiketilak-m2.

Kaupunki järjesti tontin tulevaa rakentamista varten suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.11.2016. Kilpailun tavoitteena oli tässä kohteessa muodostaa laadukasta kaupunkikuvaa, edistää kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja, liittää taide osaksi rakennettua ympäristöä sekä mahdollistaa asuin-, yhteis- ja ulkoilutilojen uusia ja edullisia ratkaisutapoja. Kilpailuohjelman mukaan kaupungilla on valmius tehdä poikkeamisia, jos ne edistävät kilpailun tavoitteiden toteuttamista.

Haettu rakentaminen on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaista. Kilpailuraportissa on esitetty, että kilpailuehdotuksen asuinkerrostalon rakentaminen kokonaan seitsemänkerroksisena on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelulta ja vesihuollon suunnittelulta saaduissa lausunnoissa

ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

Naapurien kuulemisessa jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustetaan lisärakennusoikeuden antamista ja lisäkerroksen rakentamista, koska niiden katsotaan aiheuttavan näkymä- ja varjostushaittaa kadun vastapuolella sijaitseville kerrostaloille ja etenkin niiden alimpiin kerroksiin.

Hakija laati varjostustutkielman, jossa esitetään asuinkerrostalon aiheuttama varjostus toukokuun 1. päivän ja elokuun 30. päivän välisenä aikana. Tutkielmassa on esitetty rakentaminen sekä asemakaavan mukaisena osittain kuusikerroksisena rakennuksena että asemakaavasta poiketen kokonaan seitsemäkerroksisena rakennuksena. Tutkielmasta päätellen kesäaikaan auringon ollessa korkeimmillaan, rakennus ei kummallakaan vaihtoehdolla varjosta kadun (Keimolantien) vastakkaisella puolella olevia rakennuksia. Tutkielman mukaan toukokuun alussa ja elokuun lopussa rakennus varjostaa molemmilla vaihtoehdoilla vastakkaisien rakennusten alimpia kerroksia noin kello 17 ja 20 välisen ajan. Muina vuoden aikoina auringon paistaessa matalammalta varjostusta on luonnollisesti enemmän molemmilla vaihtoehdoilla.

7.4.2021

Valmistelija
Päätäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Myönnetty

Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen

Päätöksen perustelut

Haettu rakentaminen on kaupungin esittämien tavoitteiden mukaista ja edistää maankäytön tehokasta toteuttamista joukkoliikennevyöhykkeellä ja keskusta-alueella sekä edistää tontin tarkoituksenmukaista toteuttamista, jolloin poikkeamiselle on erityisiä syitä. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kerrosalan lisääminen ei vaaranna hyvän elinympäristön tavoitteita. Varjostustutkielman perusteella kerrosluvun lisääminen ei merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti ja 171 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

8.4.2021

Päätöksen antopäivä

9.4.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 23.4.2021

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikaa on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus

Päätös 5000 euroa.
Naapurien kuuleminen 375 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Muu pääpiirustus 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus
Muistuttaja

Muutoksenhakuohje**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

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

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

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimena ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Asuinrakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähiivistysalue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.
23	Kaupunginosan numero.
KIVISTÖ	Kaupunginosan nimi.
23186	Korttelin numero.
OPAALIKUJA	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun ylei-sen alueen nimi.

7500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+56.5	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
ah	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaava-määräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.
	Maanlainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoit-taa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.
	Uloke.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	/1 merkityt tulee liittää katolla toisiinsa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennettava aita.

	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden ra-kenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattava alueen osa.
	Ohjeellinen raideliikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Pihakatu.
	Ajoyhteyts.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

TONTTITIEDOT

KAUPUNGINOSA:
KORTTELI:
TONTIT:
TONTIN PINTA-ALA:

KIVISTÖ
23186
1,4
2660 m² + 741m² = 3401m²

SALLITTU RAKENNUSOIKEUS TONTTI 1:
SALLITTU RAKENNUSOIKEUS TONTTI 4:
RAK.OIK. KERROSALA:
RAKENNUKSEN TILAVUUS:
KERROSALA:

7500 m²
800 m²
8790 m²
11 265 m²

KOKONAISALA:

11 520 m²

ASEMAKAAVA HYVÄKSYTTY:

TASOKOORDINAATISTO XXXX
KORKEUSJÄRJESTELMÄ XXXX

PALOLUOKKA
Rakennuksen paloluokka P1.

JÄTEHUOLTO
Jätteiden putkikeräysjärjestelmä sijaitsee pihalla.
Keräyspiste yhteiskäyttöinen tontin 2 kanssa.

POLKUPYÖRAPAIKKALASKELMA
Polkupyöräpaikkoja tontilla kaavan mukaisesti 249 kpl.
Pyörävarastoon sijoitetaan 240 kpl ja 9 kpl pihalle.

Asunnoille (1kpl/35k-m²) 236 kpl
Liiketiloiille (1kpl/40k-m²) 13 kpl

AUTOPAIKKALASKELMA

Asunnoille 1ap/130 k-m²63ap
Liiketiloiille 1ap/35k-m² 16ap

TALOTEKNISET RATKAISUT
Ilmanvaihto: keskitetty
lämmitys: kaukolämpö vesikiertopatterein

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)			Kerrosala yht.						Kokonaisala yht.	
Asemakaavan sallima (E, F, G)				MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeeen hyväksytyt kaavat*)										
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Rakennus-oikeudellinen kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala (porrashuone 20m ²)	Lisäkerrosala (asumista palv. tilat irt.var., saunat, lvv)	Lisäkerrosala (liiketilat 5m korkeat)	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuulut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellari, ullakko) m2	Kokonaisala yhteensä m2
1. kerros	323	133	456	60	243	539,5	55	235,5	4	33,5	1170,5	1626,5		1626,5
2. kerros	1012	81,5	1093,5	60	270		55		15		400	1493,5		1493,5
3. kerros	1360	88	1448	60	46,5		55		19,5		181	1629		1629
4. kerros	1360	88	1448	60	46,5		55		19,5		181	1629		1629
5. kerros	1360	88	1448	60	46,5		55		19,5		181	1629		1629
6. kerros	1360	88	1448	60	46,5		55		19,5		181	1629		1629
7. kerros	1360	88	1448	60	46,5		55		19,5		181	1629		1629
iv-konehuoneet			0								0	0	255	255
YHTEENSÄ	8135	654,5	0	8789,5	420	745,5	539,5	385	235,5	116,5	33,5	2475,5	11265	11520
				7500										
Asemakaavan sallima rakennusoikeus 7500				-1289,5										
Eroitus														

PINTAMATERIAALIT:

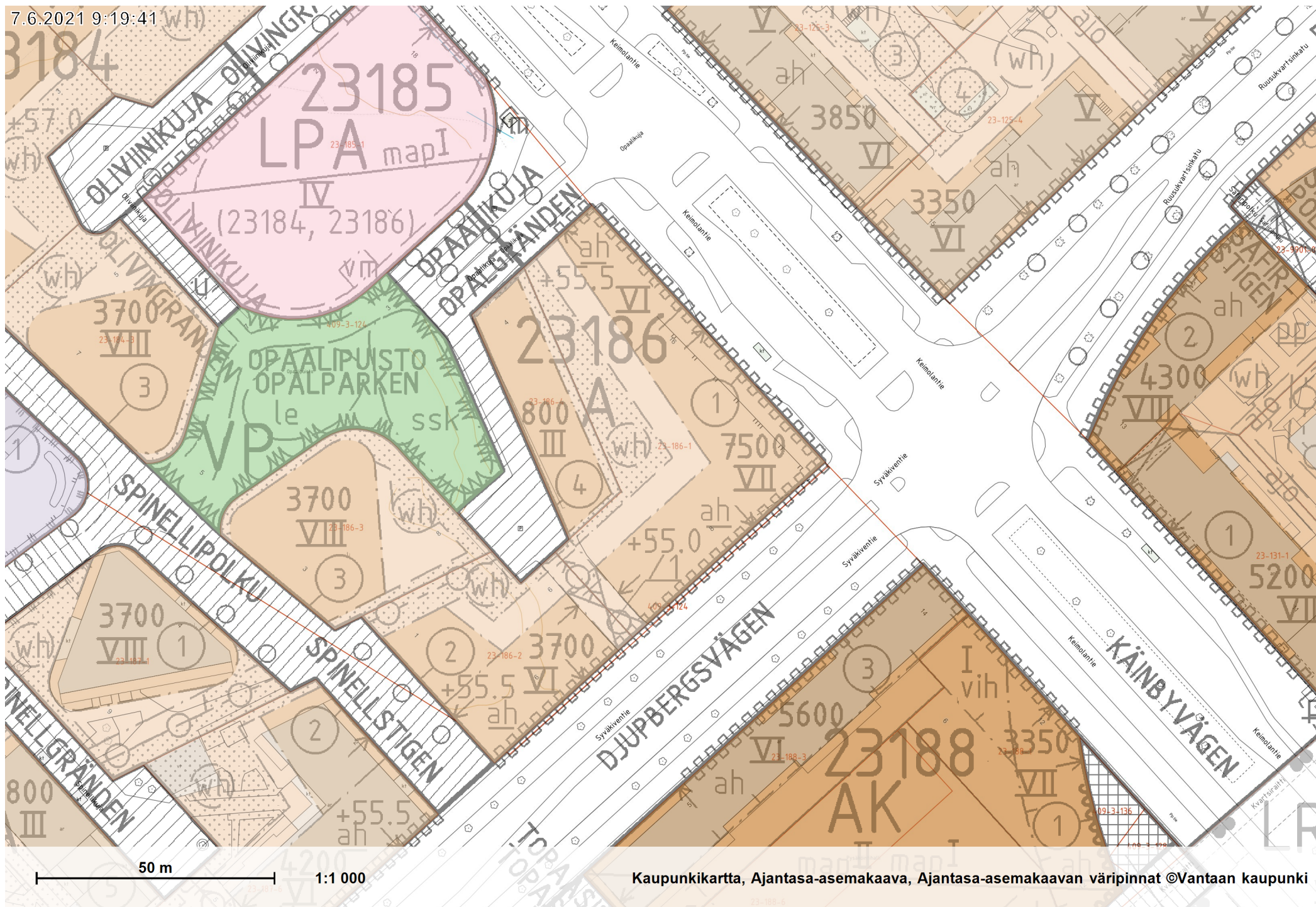
	MASSAISTUTUS
	NURMIKIVI
	BETONIKIVI
	TURVAPINNOITE
	ASFALTTI
	KASVILLISUUSPINTAINEN VIIVITYSPAINANNE

MERKKIEN SELITYKSET:

TOM	TOMUTUSTELINE
imujäte	JÄTTEEN KERÄYS
PP	POLKUPYÖRÄTELINE
	ISTUTETTAVA LEHTIPUU
	JOUSIKEINU
	MERIHEVONEN
	HIEKKALAATIKKO
	SADEVESIKAIVO

ETRS-OK25 N2000			
KIVISTÖ	23186	1	UUDISRAKENNUS
FIRA	Opasliikkuja 2, 01700 Vantaa, ...		
Asennuspiirustus	1:200		
ARKITTEHTIPAIKVELLÄ	pääpiirustukset		
18.12.2020	Rikka Alkava	Laura Puntanen, RAANK, FS	105-009 002-01

7.6.2021 9:19:41



Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

231600

Päiväys
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

689491

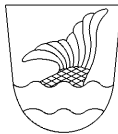
Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23

KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ

Asemakaava
Korttelit 23183 - 23187
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Korttelit 23184, 23186 ja 23187
sekä osassa korttelia 23183.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23

Kv 20.4.2015

OMGIVNINGEN KRING KIVISTÖ SKOLA

Detaljplan
Kvarteren 23183 - 23187
samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteren 23184, 23186 och 23187
samt delar av kvarteret 23183.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A** Asuinrakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7

§ 1 kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä, kaupunkitiloja ja pysäköintilaitoksia. Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleita ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkerrostalojen ah -merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Maantasokerrosten julkisivu ja massoittelu tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja. Vantaankoskentie, Syväkiventien ja Keimolantien puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan. Kaava-alueen parvekkeet tulee lasittaa. Vantaankoskentie ja Syväkiventien varren asuinrakennuksissa tulee suosia viherhuoneita.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja. Maantasokerros (kellarikerros) tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.
§ 1-7 gäller kvarteren

Kvartersområde för allmänna byggnader.
§ 1-7 gäller kvarteren

Park.

Område för närekreation.

Kvartersområde för bilplatser.
§ 1-7 gäller kvarteren

§ 1 stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivseln ställer ska uppfyllas genom att varierande byggnadstyper, stadsrum och parkeringsanläggningar byggs. Stadsrummen ska utgöra uttryck för principerna för god stadsplanering och hållbar utveckling så att det uppstår omväxlande, intensiva och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar får byggas och anläggas. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

I den del flervåningshusens första plan som är ah -märkt ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningarna för att möjliggöra de tekniska installationer som affärs- och servicelokalerna kräver. Fasaderna och byggnadsmassornas artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak byggas. Balkongerna längs fasaderna mot Vandaforsvägen, Djupbergsvägen och Käinbyvägen ska i regel vara indragna. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överstrida byggnadssytan. Balkongerna i planområdet ska inglasas. I bostadshusen utmed Vandaforsvägen och Djupbergsvägen ska byggandet av vinterträdgårdar uppmuntras i bostadshusen.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. I gatufasaderna tillåts inga synliga elementfogar. Markplansvåningen (källarvåningen) måste byggas i högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Tonttien 23184/3, 23186/3 ja 23187/1 pistetalojen tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.

Kerrostalojen maantasokerroksesta osa on rakennettava asunnoiksi.

§ 2 laatu

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta. Nykyisen koulurakennuksen purkamisen yhteydessä tulee laatia selvitys rakennusvalvonnalle tiilimateriaalin uusiokäytöstä uudisrakentamisessa ja ympäristötaiteessa.

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävä kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla viihtyisiä ja viihtyisiä.

Kaava-alueelle laaditaan rakentamissuositus ja taiteen konsepti. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

§ 3 rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintitalon saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerrosaluna.

Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan 5 metriä korkeina ja niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisien ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Asumista palvelevia tiloja kuten jätahuone, varasto, harastus- ja kerhotiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % asuntokerrosalasta. Tiloja voidaan rakentaa A- kortteleihin ja kyseistä korttelia palvelevaan LPA-kortteliin. Vähintään 30 % tiloista tulee toteuttaa A- korttelialueelle.

Asuinrakennusten ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosalia, harrastus- ym. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Tonteilla 23184/3, 23186/3 ja 23187/1 tilat voidaan toteuttaa kerrosalun estämättä.

Kortteleihin 23184, 23186 ja 23187 tulee toteuttaa asukkaiden yhteiskäyttöön vähintään yksi asukastila, vähintään 100 k-m². Nämä tilat voivat sijaita myös korttelia palvelevassa pysäköintilaitoksessa.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autojen pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä invapaikkoja.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavat autopaikat:

A -kortteli: 1 ap/ 130 k-m², asunnot

1 ap / 50 k-m², toimistot

1 ap / 35 k-m², liiketilat

1 ap / 170 k-m², palveluasunnot- ja palvelutilat

Y -kortteli: 1 ap / 65 k-m²

Korttelien 23184 ja 23186 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23185 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Korttelin 23187 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23183 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Tonteilla 23186/4 ja 23187/5 autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintilaitosten lisäksi tonteille enintään 1ap/asunto.

Punkthusen på tomterna 23184/3, 23186/3 och 23187/1 ska inbördes utgå en enhetlig helhet.

En del av flervåningshusens markplan ska byggas som bostäder.

§ 2 kvalitet

Hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen. I samband med att den nuvarande skolbyggnaden rivs måste man sammanställa en utredning till byggnadstillsynen om återvinningen av tegelmaterialet i nybyggnationen och miljökonsten.

Ekoeffektiviteten i planområdet ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Gårdarna och utestelseområdena ska vara grönskande och trivsamma.

För planområdet sammanställs byggnadsanvisningar och ett konstnärligt koncept. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering.

§ 3 byggrätt

De tillägsbyggrätter för boende som tillåts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser.

Parkeringshuset får byggas utöver byggrätten. Parkeringshusets omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Utrymmen för teknisk service får byggas utöver byggrätten.

På de byggnadsytor i kvartersområdena som angetts med markeringen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter hög i markplanet och dessa ska byggas på ett sådant sätt att de vid behov genast kan tas i bruk som affärs- och servicelokaler. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

Arealen för bostadshusens trapphus räknas in i byggrätten. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsamt räknas 20 m² -vy i varje våningsplan inte med i byggrätten.

Utrymmen som betjänar boendet, som soprum, förråd, hobby- och klubblokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen omfattande maximalt 15 % av bostadsvåningsytan. Utrymmena kan byggas i A-kvarteren och LPA-kvarteret som betjänar det aktuella kvarteret. Minst 30 % av utrymmena ska förverkligas i A-kvartersområdet.

Husbastur, vinterträdgårdar, gym, hobbyrum och andra utrymmen som placeras i bostadsbyggnadernas och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte in i byggrätten. På tomterna 23184/3, 23186/3 och 23187/1 kan utrymmena förverkligas oberoende av våningstalet.

I kvarteren 23184, 23186 och 23187 ska åtminstone en invånarokal omfattande minst 100 m²-vy förverkligas för invånarnas gemensamma bruk. Dessa utrymmen kan också förläggas till den parkeringsanläggning som betjänar kvarteret.

§ 4 trafik och parkering

Parkeringsanläggningarna ska ha dagsljusinsläpp, vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande bostadsbyggnader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

I parkeringsanläggningarna ska det finnas beredskap för laddningsställen för elbilar.

I bilparkeringsanläggningarna reserveras dessutom förådsutrymme för långtidstörvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll och tvätt av cyklar.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporte och hälsövård samt handikapparkeringplatser.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Bilplatser som ska byggas:

A-kvarteren: 1 bp/ 130 m²-vy, bostäder

1 bp/50 m²-vy, kontor

1 bp/35 m²-vy, affärsutrymmen

1 bp/170 m²-vy, servicebostäder och serviceutrymmen

Y-kvarteren: 1 bp / 65 m²-vy

Bilplatserna i kvarteren 23184 och 23186 ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 23185.

Bilplatserna för kvarter 23187 ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 23183.

På tomterna 23186/4 och 23187/5 kan bilplatser, förutom i parkeringsanläggningar, också placeras på tomterna, högst 1bp/bostad.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

Säältä suojattua helposti käytettävää tilaa polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa A-kortteleissa vähintään 1 kpl / 35 k-m². Vähintään 50 % näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30% saa olla katoksia ja 20% avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään: toimisto-, palvelu- ja liiketilat 1 paikka / 40 k-m².

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Korttelissa 23187 / 3, 4 ja 5 ei saa kattomateriaalien valinnoin ja kattomuodoin edistää melun heijastusvaikutuksia. Tikkurilantien puolelle ei saa sijoittaa asuinkerrostalojen ilmanvaihtouukkoja, eikä korvausilmaa saa ottaa Tikkurilantien puolelta.

Rakennuksiin ja pihoille tulee rakentaa luonnonvaloisia ulkotiloja, joissa on säältä ja meluta suojaava kate. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Keimolantien, Syväkiventien ja Vantaankoskentien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Asuinhuoneiden ja päiväkotitilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi korttelissa 23187 Vantaankoskenttielle ja Syväkiventielle suuntautuvien asuinhuoneiden ulkoseinien ääneneristävyyden ΔL on oltava liikennemelua vastaan kaavakartassa esitetyn arvon mukainen.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liitettävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jäteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi LPA-korttelialueille sijoitetaan kierrätyshuoneet. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueella on kielletty reikien poraaminen kalioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten.

Korttelin 23183 LPA-alueelle rakennettavan pysäköintlaitoksen ja tonttien 23187/3 ja 23187/4 rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen kaava-alueen muiden rakennusten käyttöönottoa.

§ 6 hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

LPA-korttelialueilla sekä tonteilla 23186/4 ja 23187/5 hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja.

Y-korttelialueella hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona.

§ 7 kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Pihojen tulee olla viihtyisiä. Kerrostalojen piha-alueelle on suositeltavaa varata korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Leikkialueet on suojattava ja elävöitettävä istutuksin.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusallalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutasoon pintaa ylempänä.

Tonttien aitaaminen:

Tontteja rajaavien aitojen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja korkeatasoisia.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Cykelplatser som ska byggas:

I A-kvarteren ska reserveras väderskyddade och lättillgängliga utrymmen för cykelplatser omfattande minst 1 plats/35 m²-vy. Minst 50 % av dessa utrymmen ska vara låsbara utrymmen, 30 % förläggs till skjutak och 20 % är under bar himmel. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Antalet väderskyddade och lättillgängliga cykelplatser som ska byggas uppgår till minst: kontors-, service och affärslokaler 1 plats/40 m²-vy

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

I kvarter 23187 / 3, 4 och 5 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer. Ventilationsöppningarna i flervåningsbostadshusen får inte placeras mot Dickursbyvägen, ej heller får ersättningsluft tas från Dickursbyvägens sida.

Byggnaderna och gårdsplanerna ska förses med uterum med naturligt ljusintag och tak som skyddar mot väder och buller. Dessa utrymmen räknas inte in i bygggrätten.

Mot Käinbyvägen, Djupbergsvägen och Vandaforsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens och dagislokalernas ytskikt ska vara minst 35 dB. I kvarteret 23187 ska dessutom ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i ytterväggarna till bostadsrummen mot Vandaforsvägen och Djupbergsvägen stämma överens med det värde som föreslås på plankartan.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Transformatorer ska integreras med byggnaderna och de ska vara lätta att underhålla.

Fastigheterna i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.

Ett återvinningsrum placeras i kvartersområdena märkta med LPA för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

På detaljplaneområdet är det förbjudet att borra hål i berget, t.ex. för brunnar eller bergvärme.

Den parkeringsanläggning som byggs i LPA-området i kvarter 23183 och byggnaderna på tomterna 23187/3 och 23187/4 ska tas i bruk före de övriga byggnaderna i planområdet tas i bruk.

§ 6 dagvatten

Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Inom LPA-kvartersområdena samt på tomterna 23186/4 och 23187/5 ska man utnyttja gröntak för hanteringen av dagvatten.

I Y-kvartersområdet ska 70 % av byggnadernas takareal förverkligas som gröntak, oberoende av vilken metod som används vid dagvattenhanteringen.

§ 7 kvarters- och utevistelseområden

Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Gårdarna ska vara trivsamma. I gårdsområdet för flervåningshus rekommenderas att gemensamma lek- och vistelseområden för kvartersområdet reserveras. Lekområdena ska skyddas och livas upp genom planteringar.

Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå.

Inhägnad av tomter

Inhägnaderna mellan tomterna ska hålla en hög kvalitetsnivå vad gäller stadsbilden.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
+56.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
ah	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.
	Maanalaista johtoa. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.
u	Uloke.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. /1 merkityt tulee liittää katolla toisiinsa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennettava aita.
36dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
lr	Ohjeellinen raideliikenteelle varattu alueen osa.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.
ssk	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Pihakatu.
ajo	Ajoyhteys.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
p	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(23184,23186)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

TONTTIJAKO

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Ungefärlig markhöjd.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Utsprång.

Genomfartsöppning i byggnad.
De som markerats med /1 ska kopplas ihop med varandra med hjälp av tak.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Ett staket som skall byggas.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens yttrevägg samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 36 dB mot denna sida av byggnadsytan.

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

Riktgivande för spårtrafik reserverad del av område.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Riktgivande del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.

Gata.

För gångtrafik reserverad gata.

Gårdsgata.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.

Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

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

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Lea Varpanen
Kaavoituspäälikkö / Planläggningschef

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda 2.4.2015

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta

sähköpostitse: kirjaamo@vantaa.fi

Asia **Oikaisuvaatimus** poikkeamispäätöksestä 7.4.2021 § 408,
lupatunnuksella LP-092-2020-08054. Osoitteessa Opaalikuja 2,
01700 Vantaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asunto Oy Vantaan Kvartsikivi (2485179-0)
Luvanhakijan naapuri

Asiamies ja prosessiosoite

OTM Juuso Laurila
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vaatimukset

Asunto Oy Vantaan Kvartsikivi ("Yhtiö") vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Toissijaisesti Yhtiö vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan siltä osin, kun siinä on poikettu asemakaavasta suurimman sallitun kerrosluvun osalta.

Valitusaika

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa 23.4.2021 mennessä.

Perustelut

Poikkeamislupa on myönnetty useaan merkittävään poikkeamiseen voimassa olevasta asemakaavasta. Poikkeamisella on myönnetty mm. 1.300 k-m²:n (17 %) lisäys asemakaavan mukaiseen sallittuun rakennusoikeuteen. Poikkeamisella on myönnetty myös suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen yhdellä kerroksella rakennuksen pohjoisosassa. Lisäksi muiden poikkeamisien ohella rakennusala ylitetään sisäpihan puolella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Mitään erityistä syytä ei ole esitetty miksi naapuritontin rakennusoikeutta pitäisi korottaa ja miksi rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua tulisi kasvattaa. Jo nykyisen asemakaavan rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku

mahdollistavat tontin asianmukaisen käyttömahdollisuuden. Erityinen syy ei ole se, että kiinteistön omistaja saa rakennusoikeuden myynnistä enemmän rahaa. Poikkeamisilla ei saavuteta asemakaavassa tutkittua rakentamisen määrää ja mitoitusta nähden parempaa lopputulosta.

Maankäytön ohjauksen ei tule perustua poikkeamispäätöksiin, vaan kaavoituksen ensisijaisuus on koko maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kantava tarkoitus. Oikeuskirjallisuudessa yleisesti todetaan, että MRL:n keskeisiä tavoitteita on vähentää poikkeamisiin perustuvaa rakentamista. Varsinkin asemakaava-alueilla tulisi uuden rakentamisen perustua asemakaavaan. Mikäli voimassa oleva asemakaava ei millään muotoa tue uutta rakentamista, tulisi rakentamisen tukeutua kaavamuutokseen. Nyt voimassa oleva asemakaava tukee tarkoituksenmukaista rakentamista. Kaavoituksen ensisijaisuus on siis MRL:n soveltamista ohjaava periaate, kun kysymys on poikkeamisluvista (tai suunnittelutarveratkaisuista). Tämä periaate ilmenee siten, että poikkeamisten myöntämisellä ei tulisi vaarantaa alueen riittävää kaavoitusvaran turvaamista (varovaisuusperiaate). Kaavoituksen ensisijaisuutta korostaa myös se seikka, että nyt kyseessä oleva asemakaava on kohtuullisen uusi.

Nyt tarkasteltavan kokoinen huomattava rakennusoikeuden lisäys sekä suurimman kerrosluvun kasvattaminen kuuluvat lain mukaan tapahtua vuorovaikutteisen asemakaavaprosessin kautta. Vain asemakaavaprosessissa voidaan selvittää ja ottaa huomioon koko kaava-alueen maankäytölliset ja muut vaikutukset sekä varmistua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisesta. Yhtiö katsoo näin ollen, ettei MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä ole käsillä, sillä päätöstä varten ei ole luotettavasti selvitetty hankkeen haitattomuutta kaavoitukselle.

Edelleen Yhtiö katsoo, että nyt rakennuslupavaiheeseen on poikkeamispäätöksessä siirretty asioita, jotka kuuluisivat kaavoituksen tehtäväksi.

Poikkeamisen edellytyksiä ja mm. haittaa kaavoitukselle arvioitaessa tulee MRL:n järjestelmässä huomioida, ettei haitan tarvitse olla ”huomattava”, kuten oli (kumotun) rakennuslain aikana edellytyksenä. Poikkeamisen myöntämisedellytyksiä on siis tiukennettu MRL:n mukaisessa järjestelmässä. Poikkeamisen edellytykset asettavat reunaehdot poikkeamisen laajuudelle ja merkittävyydelle, vaikkei laajuutta voidakaan esittää esimerkiksi numeerisesti tai prosenttiluvuin. Merkittävyyttä ja haittaa tulee tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon edellä kuvatun varovaisuusperiaatteen. Yhtiö pitää poikkeamisella hyväksyttyä rakennusoikeuden ylitystä sekä suurimman sallitun kerrosluvun kasvattamista niin merkittävinä poikkeamisina voimassa olevasta asemakaavasta, ettei niitä voida hyväksyä. Poikkeamispäätöksen ollessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, se tulee kumota.

Varsinaisessa poikkeamislupaharkinnassa tulee arvioida kunkin rakennushankkeen vaikutukset tapauskohtaisesti ja oikeuskäytännön mukaisesti noudattaa suurempaa varovaisuutta, kuin asemakaavoitettaessa alueita. Yhtiö katsoo, että rakennushanke aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettulla tavalla haittaa myöhemmälle kaavoitukselle, sillä poikkeamisharkinnalla ei tulisi sitoa tulevan mahdollisen kaavoituksen käsiä ja siksi poikkeamispäätöksillä ei tulisi myöntää voimassa olevasta kaavasta huomattavan suuria poikkeamisia.

Poikkeamisen edellytyksiä tulee aina harkita tapauskohtaisesti. Alueelle kenties jo myönnetyt poikkeamiset eivät ole peruste myöntää poikkeamista. Arvioinnissa vaikuttavat mm. asemakaavassa sallittu rakentaminen, naapureiden kannanotot ja se, saavutetaanko poikkeamisella kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos. Uudisrakentamisessa poikkeamista tulkitaan ahtaammin kuin korjausrakentamisessa. Poikkeamista rakennusoikeuden määrästä sallitaan vain hyvin vähäisissä määrin ja painavin perusteluin, sillä se vaikuttaa rakennuksen massoiteluun, kaupunkikuvaan ja tietysti naapureiden asemaan. Kaavan salliessa jo lähtökohtaisesti

tarkoituksenmukaisen rakentamisen, tulee kaavan vastaiseen rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylityksiin suhtautua erittäin pidättyväisesti. Kaavan vastaiseen rakennusoikeuden ja kerrosluvun ylityksiin tulee suhtautua pidättyväisesti myös siitä syystä, että asemakaava on kohtuullisen uusi, minkä johdosta kaavan ohjausvaikutus ja sitovuus korostuvat.

Edellä todetun lisäksi, Yhtiö katsoo, että suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen rakennuksen pohjoisosassa vaikuttaa merkittävästi Yhtiön asuntojen valoisuuteen ja sitä kautta niiden viihtyvyyteen ja arvoon. Vaikutus on suurinta erityisesti rakennuksen alempien kerroksien asunnoille sekä liiketilalle, jolla on vaikutusalueella asiakkaiden käyttöön varattu terrassi.

Poikkeamispäätöksen perustelujen mukaan varjostustutkielman perusteella yhden kerroksen lisääminen rakennuksen pohjoispäättyyn ei merkittävästi lisää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan asemakaavassa esitettyyn rakentamiseen verrattuna eikä merkittävästi muuta naapurikiinteistöjen näkymiä. Poikkeamisen merkittävyyttä ja haittaa tulee kuitenkin tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon edellä kuvatun varovaisuusperiaatteen. Tässä tapauksessa Yhtiön rakennuksen asuntojen osalta valoisuuden väheneminen yhdenkin tunnin ajalta vaikuttaa merkittävästi asuntojen viihtyvyyteen ja arvoon. Valoisuuden väheneminen vaikuttaa myös katutasossa olevan liiketilan terrassin houkuttelevuuteen ja sitä kautta suoraan liikehuoneistossa toimivan ravintolayrittäjän liikevaihtoon.

Poikkeamispäätöksen ollessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, se tulee kumota.

Helsingissä 23.4.2021

Asunto Oy Vantaan Kvartsikivi



Laati Juuso Laurila
OTM, Helsinki

Liitteet:

- Poikkeamispäätös 7.4.2021.
- Valtakirja.



7 §

**Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192 LP-092-2019-07945/
Kolmikoivuntie 16 / TLA**

VD/2773/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-852 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 240 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-852 osoitteessa Kolmikoivuntie 16, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavoissa VR-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan vain ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VR-alueelle tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 12.3.2021, jossa vaaditaan oikaisua kielteiseen päätökseen. Vaatimuksen perusteluna esitetään muun muassa, että asia tulee ratkaista hakemuksen jättämisen ajankohdan mukaisesti voimassa olevan yleiskaavan 2007 pohjalta ja näin ollen aluearkkitehdin lausunnossa esitettyä näkemystä siitä, että alueen asuntorakentamisen määrä yleiskaavaluonnoksen perusteella olisi käytetty, ei tule huomioida. Perusteluna esitetään myös, että alue rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3 ja rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on tulkinnasta riippuen myös pieniltä osin A3-aluetta, jolloin kiinteistölle rakentaminen voidaan katsoa olevan nykyisen asuinalueen täydennysrakentamista. Lisäksi kiinteistöllä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja eikä ryteikköinen kiinteistö sovellu virkistyskäyttöön. Kiinteistölle on olemassa oleva ojituksilla tehty tie ja alueella on kunnallistekniikkaa. Perusteluissa esitetään myös, että koska alueen asemakaavoittaminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa, poikkeamispäätökset sopisivat alueen kehittämistarkoituksiin erinomaisesti. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden



kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 retkeily- ja ulkoilualueella VR. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. VR-alueen rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Haettu rakennuspaikka ei sisältynyt asemakaavaluonnoksiin.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualueella VR. Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten peruserantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientalovaltaiseen asuinalueeseen AP.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn vaatimukseen, jossa asia tulee ratkaista hakemuksen jättämisen ajankohdan mukaisesti voimassa olevan yleiskaavan 2007 pohjalta, että rakennuspaikaksi haettu kiinteistö on sekä voimassa olevassa yleiskaavassa että kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa kokonaisuudessaan VR-alueella, jolloin ratkaisu on kummankin yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavan VR-alueille ei sallita asuntojen rakentamista. Alueelle asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.



MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine lisäsi päätösesitykseen uuden kohdan b: "Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan."

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio teki seuraavan muutosesityksen: "Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192 ja palauttaa asia valmisteluun siten, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään." Jäsen Otso Kivimäki kannatti muutosesitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan



täydennettyä esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Lehmuskallion muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Lind, Merelä, Romppainen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee) ja 5 ei-ääntä (Josefsson, Kivimäki, Lehmuskallio, Pajula, Åstrand) kahden (Elkama, Räsänen) ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan täydennetyn esityksen mukaisesti

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 192,
- b) että Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan,
- c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Lehmuskallio jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon jäsenet Josefsson, Kivimäki, Pajula ja Åstrand yhtyivät:

”Me allekirjoittaneet olemme äänestyspäätöksellä syntyneestä päätöksestä eri mieltä, koska suunnittelutarveratkaisun saamisessa meni liian monta vuotta ja rakennuslupia hakevia maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti yhden hakijan saatua ratkaisun ja toisten jäätyä sitä ilman.”

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 12.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 192, lupatunnus LP-092-2019-07945
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 31.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

Vantaan kaupunginsuunnittelulautakunta

Päätös johon haetaan muutosta: LP-092-2019-07945

Päätöspäivä: 1.3.2021

Kiinteistö: 92-405-1-852

Hakija: [REDACTED]

Kotikunta: [REDACTED]

Postiosoite: [REDACTED]

Puhelin: [REDACTED]

Perustelut joilla muutoksia haetaan

Hyvä kaupunginsuunnittelulautakunta, puheenjohtajineen, jäsenineen ja varajäsenineen. Olen saanut poikkeamishakemukseeni kielteisen päätöksen, johon nyt pyydän teiltä oikaisua.

Perustelen muutoksia seuraavasti:

1. Alkuperäinen muutoshakemus on jätetty 31.12.2019. Joten aivan kuten aluearkkitehti lausunnossaan(päätöksen sivulla 1) toteaa, tulee asiaa arvioida vuoden 2007 yleiskaavan pohjalta. Näin ollen aluearkkitehdin lausunnossa(sivulla 2) esitettyä näkemystä siitä, että alueen asuntorakentamisen määrä olisi jo käytetty (yleiskaavaluonnoksen Kh 11.2.2019 perusteella), ei tule huomioida.
2. Alue rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3, ja pieniltä osin jopa on A3 aluetta, tulkinnasta riippuen. Olennaista on yleiskaavan suuntaa antavuus.
3. Kiinteistölle rakentaminen voidaan katsoa olevan täydennysrakentamista nykyiselle asuinalueelle.
4. Kiinteistöllä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Virkistyskäyttö on vähintäänkin kyseenalaista kiinteistöllä, jota voi kuvailla ryteikköiseksi.
5. Tarvittava infrastruktuuri on jo rakennettu. Kiinteistölle on olemassa oleva huolellisilla pohjatöillä ja ojituksilla tehty tie. Alueella on kunnallistekniikka.
6. Lähes kolmekymmentäviisi vuotta alueella asuneena voin todeta, että joukkoliikenneyhteydet ovat hyvin kohtuullisen päivittäisen kävelymatkan päässä. Autoa en ole koskaan omistanut.
7. Aluearkkitehdin lausunnossa(sivulla 2) todetaan, ettei asemakaavan laatiminen alueelle ole enää kaupungin työohjelmassa. Näin ollen onkin syytä löytää vaihtoehtoinen tapa kehittää aluetta. Poikkeamispäätökset sopivat tähän tarkoitukseen erinomaisesti.

On huomionarvoista, että alueelle(Koivurinne pohjoisosa) on hyväksytty jo vuoden 2007 yleiskaavassa täydennysrakentamista. Alueen elinvoimaisuuden säilyttämiseksi sekä nykyisten- ja tulevienkin asukkaiden etu olisi alueen kehittäminen.

Suunnittelutarveratkaisussa on aluearkkitehdin lausunnossa(sivulla 1) mainittu Koivurinteen maankäyttö Sopimusten luonnokset viime vuosikymmenen alusta. Lausunnossa mainitaan kolme eri luonnosta. On kuitenkin syytä huomioida se tosiasia, että varsinaisia ehdotuksia on saatettu maanomistajien hyväksyttäväksi vain yksi kappale 14.1.2014.

Francis Ford Coppolan klassikkoelokuvassa *Kummisetä*, vuodelta 1972, Don Corleonea esittävä Marlon Brando lausuu kuuluisat sanat *sopimuksesta josta ei voi kieltäytyä*. Käsitykseni mukaan aluearkkitehdin 14.1.2014 tekemä maankäyttö Sopimuksen luonnos oli hengeltään samanlainen, joskin sisällöltään päinvastainen, eli sopimus josta ei voi kuin kieltäytyä. Tämän puolesta puhuu paljolti se, ettei yksikään maanomistaja voinut ehdotusta hyväksyä.

Tästä pettymyksestä huolimatta valmius neuvotteluiden jatkamiselle on maanomistajien osalta käsittääkseni ollut olemassa koko ajan. Eli viimeiset kahdeksan vuotta. Käsittääkseni myös kaupungin puolelta on olemassa valmius asian nytkäyttämiseksi eteenpäin. Keskusteltuani asiasta kaikkien valtuustopuolueiden edustajien kanssa on yleisesti hämmästeltä asian jämähtäneisyyttä.

Kunnioittaen,



Vantaalla 12.3.2021

Lupatunnus LP-092-2019-07945

Kiinteistötunnus 92-405-1-852

Kiinteistön osoite Kolmikoivuntie 16

Hakija

Toimenpide Kaksikerroksinen 240 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentaminen.

Poikkeamiset Haettu poikkeamista yleiskaavan VR-aluetta koskevista määräyksistä.

Lausunto Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-852 pinta-ala on 0,2382 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty yksiasuntoisen 240 k-m2:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m2:n talousrakennuksen rakentamista tilan pohjoisosalle.

Hakija katsoo, että poikkeaminen olisi linjassa alueen kehittämisen ja tiivistämisen kanssa. Hakemuksen mukainen poikkeaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä alueen yleiskaavan mukaiselle käytölle kokonaisuutta tarkastellen. Kiinteistöllä ei myöskään ole todettu erityisiä luontoarvoja, joihin kyseessä oleva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaisi. Vaikutukset ympäristölle ovat kaiken kaikkiaan vähäisiä tai olemattomia.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 31.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana haetun rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualueetta VR. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. VR-alueen rakentamista säädelään pääasiassa yleiskaavalla. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa haettu rakennuspaikka on esitetty retkeily- ja ulkoilualueeksi VR.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on retkeily- ja ulkoilualueetta VR. Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten peruseristämisen, korjaamisen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluviikykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan lähistöllä yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikenneviikykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019

kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 retkeily- ja ulkoilualueetta VR, jolle ei ole osoitettu uusien asuntojen asuntorakentamisoikeutta. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Rakennuspaikaksi haettu tila ei ole sisällynyt aluearkkitehdin lausunnossa mainittuun asemakaavatyöhön. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päätätaja

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavoissa VR-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Vaikka lausunnon mukaan alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VR-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43§, 137§ ja 171§.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus

300 euroa.

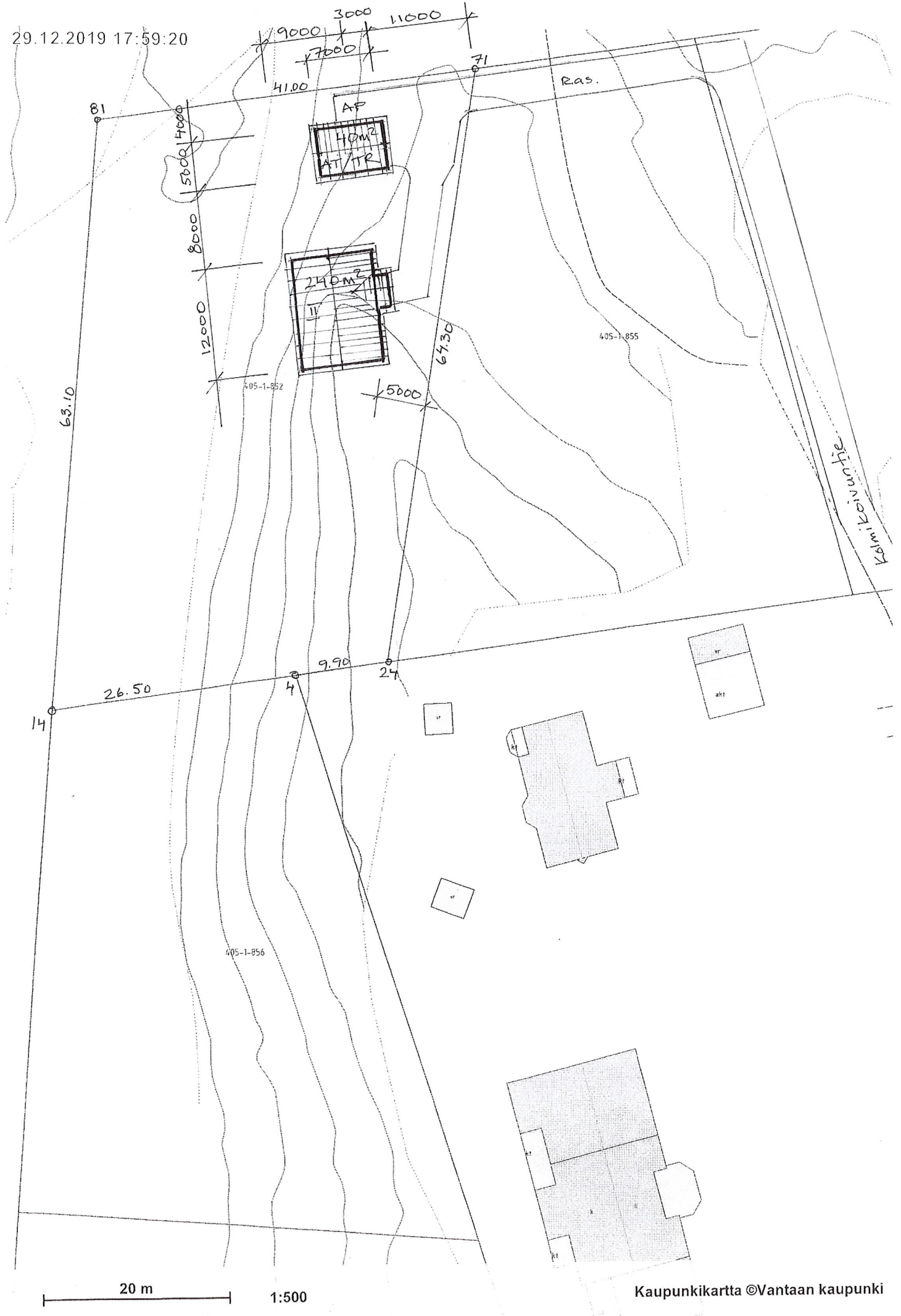
Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

29.12.2019 17:59:20



Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Suunnittelutarveratkaisu

Kolmikoivuntie 20

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-405-1-852	Hakemus jätetty 31.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07945	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite Kolmikoivuntie 20	Hakija [REDACTED]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Omakotitalo kaksikerroksinen, 240 neliömetriä sekä talousrakennus 40 neliömetriä.
Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Hakija katsoo, että poikkeaminen olisi linjassa alueen kehittämisen ja tiivistämisen kanssa. Hakemuksen mukainen poikkeaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä alueen ylesikaavan mukaiselle käytölle kokonaisuutta tarkastellen. Kiinteistöllä ei myöskään ole todettu erityisiä luontoarvoja, joihin kyseessä oleva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaisi. Vaikutukset ympäristölle ovat kaiken kaikkiaan vähäisiä tai olemattomia.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi Käkikallio	Rekisteröintipäivä 31.05.2011
Maapinta-ala 0.2382	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	
Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteysosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)
-------------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala 240	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 3	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 4
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 2	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 2
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 5	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Kyllä
Muita vaikutuksia Erinomaiset harrastusmahdollisuudet.	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Kyllä
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Kyllä

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 60	Liitytään rakennusaikana viemäriverkoston Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys Hakemuksen mukainen poikkeaminen on vähäistä, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kiinteistöllä ei myöskään ole todettu erityisiä luontoarvoja, joihin kyseessä oleva pienimuotoinen rakentaminen vaikuttaisi. Vaikutukset ympäristölle ovat kaiken kaikkiaan vähäisiä tai olemattomia.



8 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193, LP-092-2019-07939/
Koivurinne 18a / TLA**

VD/2796/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-812 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 193, lupatunnus LP-092-2019-07939, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m²:n talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-812 osoitteessa Koivurinne 18a, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan, että kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakija toteaa, että hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava, johon ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Hakija toteaa myös, että samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Myönnetyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin Hakijan rakennuspaikka, mutta myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Hakijan mukaan päätöksestä ja sen



perusteluista ei ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Hakijan mukaan näin on toimittu siitäkin huolimatta, että myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa. Hakija toteaa, että hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kun samalle alueelle myönnettyssä ratkaisussa sille ei ole annettu mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Hakijan mukaan uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäättäen arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta ja näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummassakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Hakijan mukaan vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään toiselle kiinteistölle annetun luvan myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Lisäksi hakija toteaa, että kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Hakijan mukaan alueelle aikaisemmin myönnetyn luvan perusteluissa myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentamiseen suunnittelutarveratkaisulla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Ja että luvan myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä, eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Hakija toteaa, että alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) hakijan rakennuspaikaksi haetulle palstalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa ja näin ollen myös Hakijan esittämä rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten



verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 pientaloalueella A3. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät kaavoituksesta vastaavan aluearkkitehdin mukaan hyväksyneet. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, katualuetta ja suojaviheraluetta. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalue AP. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan eteläpuolella olevan lähivirkistysalueen ja pohjoispuolella olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, että alueelle 12.1.2021 päivätyllä suunnittelutarveratkaisulla on korvattu lainvoimainen 22.8.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti päätöksessä olleen jätevesipumppaamo koskevan asiavirheen korjaamiseksi. Vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle. Oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on todettu, että haetulle rakennuspaikalle on samoissa asemakaavaluonnoksissa esitetty suurilta osin myös katualuetta ja suojaviheralueita.

Vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, mikä aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen.



Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinalueita AP koskevia määräyksiä, vaikka yleiskaava ei vielä ole tullut voimaan. Päätöstä tehdessä oletuksena on ollut, että yleiskaava tulee voimaan ehdotuksen mukaisena. Silloin haetulla rakennuspaikalla ei ole määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Kaupunki ei myöskään tee poikkeamia määräysten mukaisesta asuntojen lukumäärästä, koska silloin aiheutettaisiin haittaa uuden yleiskaavan toteuttamiselle. Myös voimassa olevan yleiskaavan pientaloaluetta A3 koskevien määräysten mukaisesti ja varsinkin rakentamispaineen ja alueella aiemmin tapahtuneen rakentamisen takia rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa voidaan ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalon rakentamiselle ei ole yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkisanon jälkeen.



Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki asian esittelytekstiin seuraavan korjauksen: Korjattiin päätösesityksen sivun 3 viimeisen kappaleen lause: ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle.”

Korjattu lause on seuraava (muutos kursivilla): ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen *ei aiheuta* haittaa asemakaavoitukselle.”

Merkittiin että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine lisäsi päätösesitykseen uuden kohdan b: ”Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan.”

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio teki seuraavan muutosesityksen: ”Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193 ja palauttaa asia valmisteluun siten, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään.” Jäsen Otso Kivimäki kannatti muutosesitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Lehmuskallion muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Lind, Merelä, Romppainen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee) ja 5 ei-ääntä (Josefsson, Kivimäki, Lehmuskallio, Pajula, Åstrand) kahden (Elkama, Räsänen) ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan täydennetyn esityksen mukaisesti

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 193,
- b) että Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan,
- c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Lehmuskallio jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon jäsenet Josefsson, Kivimäki, Pajula ja Åstrand yhtyivät:

”Me allekirjoittaneet olemme äänestyspäätöksellä syntyneestä päätöksestä eri mieltä, koska suunnittelutarveratkaisun saamisessa meni liian monta vuotta ja rakennuslupia hakevia maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti yhden hakijan saatua ratkaisun ja toisten jäätyä sitä ilman.”

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 193, lupatunnus LP-092-2019-07939
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 30.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Päätös, johon muutosta haetaan: LP-092-2019-07939

Päätöspykälä: §193

Päätöspäivä: 25.2.2021

Muutoksenhakija: [REDACTED]

Postiosoite ja puhelinnumero: [REDACTED]

Hakijalta on 25.2.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä evätty lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-812. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiin yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä 92-405-1-812 ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakijan hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava. Vuoden 2007 yleiskaavaan ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-736 (lupatunnus: LP-092-2018-00379). Hyväksytyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin muutoksenhaun kohteena olevan hakemuksen rakennuspaikka, mutta kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Päätöksestä ja sen perusteluista ei nimittäin ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa entiselle A3-alueelle laajennettu, 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Näin on toimittu siitäkin huolimatta, että kiinteistöä 92-405-1-736 koskeva myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa.

Hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kuin uudelle yleiskaavalle ei ole annettu samalle alueelle sijoittuvaa kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä ratkaisussa ilmeisestikään mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäätään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta. Näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummasakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään luvan LP-092-2018-00379 myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Muutoksenhaun kohteena olevaa kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Luvan LP-092-2018-00379 perustelujen mukaan myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentamiseen suunnittelutarveratkaisuille ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Luvan LP-092-2018-00379 myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa rakennuspaikaksi haetulle palstalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Näin ollen myös

muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa haettu rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Suunnittelutarveratkaisussa on myös esitetty, että alueen asemakaavoituksesta vastaava aluearkkitehti olisi laatinut yhteensä kolme maankäyttösopimusluonnosta (22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014), jotka maanomistajat olisivat hyväksyneet. Hakijalle on kuitenkin esitetty vain 14.1.2014 päivätty luonnos, jonka Hakija hylkäsi.

Lupatunnus LP-092-2019-07939
Kiinteistötunnus 92-405-1-812
Kiinteistön osoite Koivurinne 18a
Hakija 

Toimenpide Kaksikerroksinen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen. Kerrosala on yhteensä 240 m².
Poikkeamiset Poikkeamista haetaan yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle.

Lausunto Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi on haettu tilan 405-1-812 palsta 2, jonka pinta-ala on 0,9984 hehtaaria. Sillä ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan eteläosalle. Haettu rakennusoikeus on 240 k-m².

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinalueutta AP. Yleiskaavamääräyksissä alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädelään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan etelänpuolella olevan lähivirkistysalueen ja pohjoispuolella olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-727, Björkeberga) pinta-ala oli noin 33 hehtaaria. Siitä noin 6,7 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja loput noin 26,3 hehtaaria ovat yleiskaavan VL-, VU-, VR- ja SL-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella kolmelle asunnolle. Muilta yleiskaavan käyttötarkoitusalueilta ei muodostu asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa jakautunut 28 tilaksi, joista 11:lle AP-alueen tilalle on jo rakennettu yhteensä 14 asuntoa. Yleiskaavamääräysten mukaiset AP-alueen laskennalliset asuntojen rakentamismahdollisuudet ovat 6.6.1983 mukaisella tilalla käytetty.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden

täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilan 405-1-812 palstalle 2 on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi yhden asunnon taloa. Palstan alueelle on osoitettu suurilta osin myös katualuetta ja suojaviheralueita. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei muun muassa edeltä mainitusta syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus

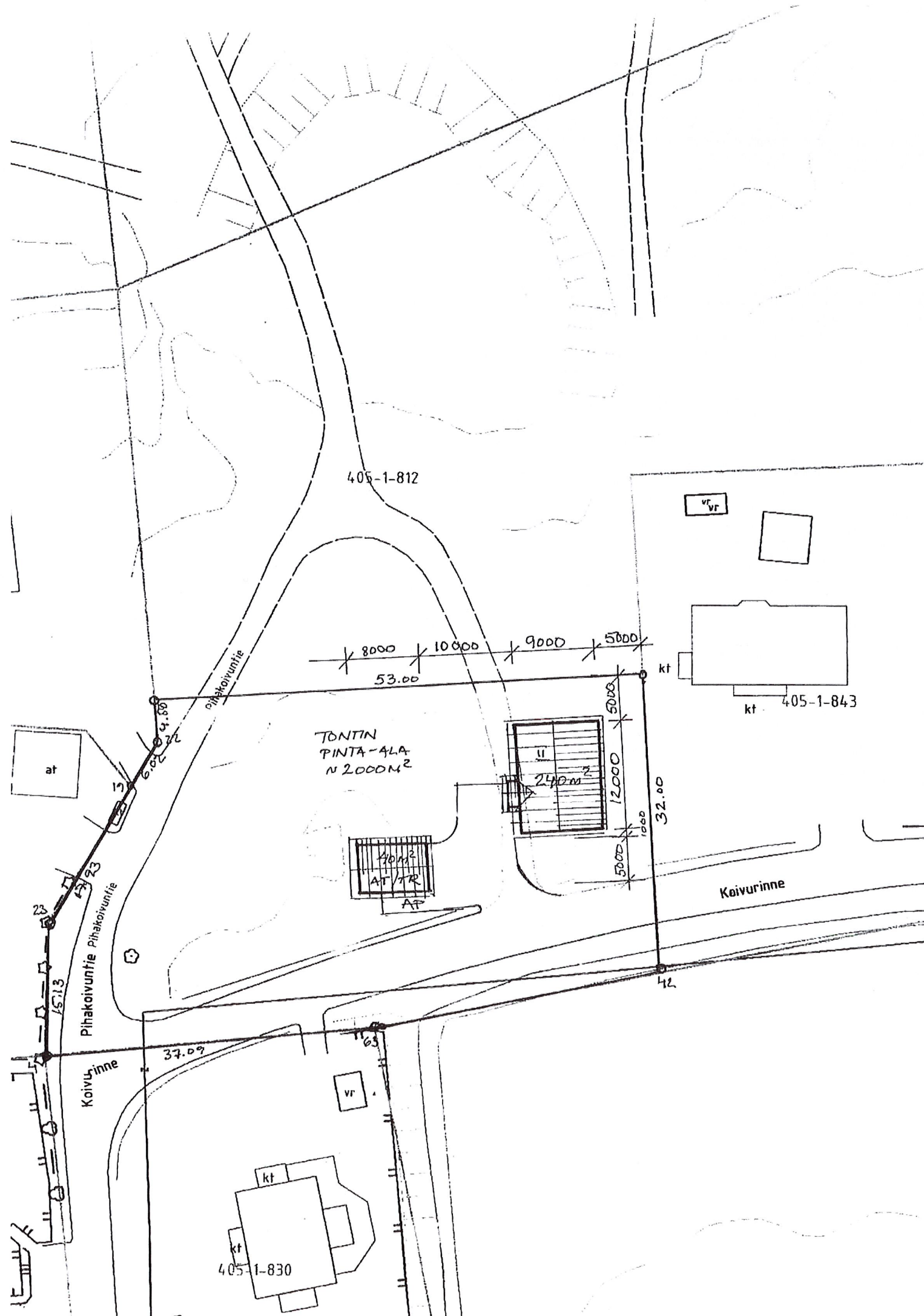
300 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus



TUNN.		LUOJA		KÄYTTÖ		HINN.		PÄIVÄYS	
K.osa/Kylä		Korttelit/Tila		Tontti/Rinta		Viranomaisen arviointimarkkintajärjestelmä			
26 PETIKKO		Björneberg		1:812		Viranomaisen arviointimarkkintajärjestelmä			
UUDISRAKENNUS		POIKKEAMISLUPA		1		Viranomaisen arviointimarkkintajärjestelmä			
OMAKOTITALO		ASEMAPIIRROS		1:500		Viranomaisen arviointimarkkintajärjestelmä			
KOIVURINNE						Viranomaisen arviointimarkkintajärjestelmä			
01680 VANTAA						Viranomaisen arviointimarkkintajärjestelmä			
29.12.2019 IRMELI LAINE ARK.						Tunnistat		Käyttö	
[Redacted]						ARK			

Suunnittelutarveratkaisu

Koivurinne 18a

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Päätös annettu
Kiinteistötunnus 92-405-1-812	Hakemus jätetty 30.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07939	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite [REDACTED]	Hakija [REDACTED]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus	
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Omakotitalo- rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus	Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Aluearkkitehti Timo Kallaluodon tekemän asemakaavaluonnoksen mukainen

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi BJÖRKEBERGA	Rekisteröintipäivä 06.01.2001
Maapinta-ala 2.0825	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava
------------------------	---

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
-----------------------	------------------------

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto
Ei

Yhteysosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 0	Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot
-------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala 240	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 3	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 6
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 3
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 6	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Kyllä	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei

Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen

Ei

Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi

Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta

1

Liitytään rakennusaikana viemäriverkoston

Kyllä

Rakennuspaikka on pohjavesialueella

Ei

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys

(Tyhjä)



9 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194 LP-0926-2019-07908/
Koivurinne 17 / TLA**

VD/2795/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-811 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän 40 k-m²:n talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-811 osoitteessa Koivurinne 17, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan, että kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakija toteaa, että hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava, johon ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Hakija toteaa myös, että samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Myönnetyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin Hakijan rakennuspaikka, mutta myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Hakijan mukaan päätöksestä ja sen



perusteluista ei ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Hakijan mukaan näin on toimittu siitäkin huolimatta, että myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa. Hakija toteaa, että hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kun samalle alueelle myönnettyssä ratkaisussa sille ei ole annettu mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Hakijan mukaan uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäättään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta ja näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummassakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Hakijan mukaan vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään toiselle kiinteistölle annetun luvan myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Lisäksi hakija toteaa, että kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Hakijan mukaan alueelle aikaisemmin myönnetyn luvan perusteluissa myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentamiseen suunnittelutarveratkaisulla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Ja että luvan myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä, eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Hakija toteaa, että alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) hakijan rakennuspaikaksi haetulle palstalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa ja näin ollen myös Hakijan esittämä rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten



verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 pientaloalueella A3 ja lähivirkistysalueella VL. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. VL-alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät kaavoituksesta vastaavan aluearkkitehdin mukaan hyväksyneet. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalueella AP ja lähivirkistysaluetta VL. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädelään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruusilla tiloilla - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruusilla tiloilla - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruusilla tiloilla. Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan etelänpuolisen lähivirkistysalueen ja pohjoisempana olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, että alueelle 12.1.2021 päivätyllä suunnittelutarveratkaisulla on korvattu lainvoimainen 22.8.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti päätöksessä olleen jätevesipumppaamo koskevan asiavirheen korjaamiseksi. Vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle. Oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on todettu, että haetulle rakennuspaikalle on samoissa asemakaavaluonnoksissa esitetty myös katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita.

Vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen.



Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinuutta AP koskevia määräyksiä, vaikka yleiskaava ei vielä ole tullut voimaan. Päätöstä tehdessä oletuksena on ollut, että yleiskaava tulee voimaan ehdotuksen mukaisena. Silloin haetulla rakennuspaikalla ei ole määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Kaupunki ei myöskään tee poikkeamia määräysten mukaisesta asuntojen lukumäärästä, koska silloin aiheutettaisiin haittaa uuden yleiskaavan toteuttamiselle. Myös voimassa olevan yleiskaavan pientaloaluetta A3 koskevien määräysten mukaisesti ja varsinkin rakentamispaineen ja alueella aiemmin tapahtuneen rakentamisen takia rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa voidaan ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalon rakentamiselle ei ole yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys: Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkisanon jälkeen.



Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki asian esittelytekstiin seuraavan korjauksen: Korjattiin päätösesityksen sivun 3 viimeisen kappaleen lause: ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle.”

Korjattu lause on seuraava (muutos kursivilla): ”Päätöksessä on huomioitu muun muassa alueelle laadittuja asemakaavan luonnoksia, joissa rakennuspaikalle ei kohdistunut sellaisia alueiden käytön suunnitelmia, jolloin on katsottu, että haettu rakentaminen *ei aiheuta* haittaa asemakaavoitukselle.”

Merkittiin että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine lisäsi päätösesitykseen uuden kohdan b: ”Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan.”

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio teki seuraavan muutosesityksen: ”Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194 ja palauttaa asia valmisteluun siten, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään.” Jäsen Otso Kivimäki kannatti muutosesitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Lehmuskallion muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Lind, Merelä, Romppainen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee) ja 5 ei-ääntä (Josefsson, Kivimäki, Lehmuskallio, Pajula, Åstrand) kahden (Elkama, Räsänen) ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan täydennetyn esityksen mukaisesti

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 194,
- b) että Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan,
- c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- d) antaa päätös julkisanon jälkeen.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Lehmuskallio jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon jäsenet Josefsson, Kivimäki, Pajula ja Åstrand yhtyivät:

”Me allekirjoittaneet olemme äänestyspäätöksellä syntyneestä päätöksestä eri mieltä, koska suunnittelutarveratkaisun saamisessa meni liian monta vuotta ja rakennuslupia hakevia maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti yhden hakijan saatua ratkaisun ja toisten jäätyä sitä ilman.”

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 194, lupatunnus LP-092-2019-07908
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 27.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Päätös, johon muutosta haetaan: LP-0926-2019-07908

Päätöspykälä: §194

Päätöspäivä: 25.2.2021

Muutoksenhakija: [REDACTED]

Postiosoite ja puhelinnumero: [REDACTED]

Hakijalta on 25.2.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä evätty lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-811. Hakija vaatii, että Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta antaa oikaisun Hakijalle annettuun päätökseen siten, että oikeus rakennusluvan hakemiselle kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi sekä lupa poikkeamiseen yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle myönnetään.

Kielteistä ratkaisua on perusteltu muun muassa sillä, että kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan, ja että aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen johdosta kiinteistöllä 92-405-1-811 ei ole enää jäljellä rakentamismahdollisuuksia. Hakijan hakemus on kuitenkin jätetty 18.12.2019, jolloin voimassa on ollut vuoden 2007 yleiskaava. Vuoden 2007 yleiskaavaan ei sisälly emätilaperiaatteeseen perustuvaa rakentamisrajoitusta pientaloalueelle A3, jolla haettu rakennuspaikka sijaitsee.

Samalle alueelle on myönnetty 12.1.2021 päivätyssä suunnittelutarveratkaisussa lupa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 92-405-1-736 (lupatunnus: LP-092-2018-00379). Hyväksytyn suunnittelutarveratkaisun rakennuspaikka sijoittuu vuoden 2007 yleiskaavassa samalle A3-alueelle kuin muutoksenhaun kohteena olevan hakemuksen rakennuspaikka, mutta kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä lupapäätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa haetun rakentamisen yhdenmukaisuuteen uuden yleiskaavan kanssa. Päätöksestä ja sen perusteluista ei nimittäin ilmene, että siinä olisi arvioitu, vaikuttaako uudessa yleiskaavassa entiselle A3-alueelle laajennettu, 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan sidottu, alueella sallittavien asuntojen lukumäärää koskeva rajoitus mahdollisuuksiin myöntää myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Näin on toimittu siitäkin huolimatta, että kiinteistöä 92-405-1-736 koskeva myönteinen luparatkaisu on päivätty 12.1.2021, eli ajankohtana, jolloin uuden yleiskaavan valmistelu on ollut jo loppusuoralla, ja siinä pientalorakentamiselle asetetut rajoitukset ovat olleet tiedossa.

Hylkäämällä Hakijan suunnittelutarveratkaisuhakemuksen uuteen yleiskaavaan vedoten samalla kuin uudelle yleiskaavalle ei ole annettu samalle alueelle sijoittuvaa kiinteistöä 92-405-1-736 koskevassa myönteisessä ratkaisussa ilmeisestikään mitään merkitystä, kaupunki on jättänyt noudattamatta maanomistajien yhdenvertaisuuden periaatetta. Uudelle yleiskaavalle ei voida antaa suunnittelutarveratkaisun lopputulosta suoraan ohjaavaa merkitystä yhdessä päätöksessä, mikäli samalle alueelle sijoittuvaa toista kiinteistöä koskevassa päätöksessä haetun rakentamisen yhdenmukaisuutta ei ole ylipäätään arvioitu uuden yleiskaavan näkökulmasta. Näin toimimalla samalla alueella tontin omistavia hakijoita on kohdeltu eri tavoin ilman, että kummasakaan päätöksessä olisi esitetty oikeudellisesti relevantteja perusteita erilaiselle kohtelulle. Vuoden 2020 yleiskaavaan sisältyvä 6.6.1983 mukaiseen emätilaan perustuvan rajoituksen ei siten tule muodostaa luvan myöntämisen estettä, kun myöskään luvan LP-092-2018-00379 myöntämisedellytyksiä ei ole arvioitu vuoden 2020 yleiskaavan näkökulmasta.

Muutoksenhaun kohteena olevaa kielteistä suunnittelutarveratkaisupäätöstä on perusteltu myös sillä, että alueelle kohdistuvan rakentamispaineen vuoksi täydennysrakentaminen edellyttää yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen sijaan asemakaavan laatimista. Luvan LP-092-2018-00379 perustelujen mukaan myönteinen lupapäätös perustui osittain asemakaavaluonnosten aikana tehtyyn suunnitteluun, vaikka myös tämän hakemuksen kohdalla aluearkkitehdin lausunnossa suhtauduttiin kielteisesti alueen rakentamiseen suunnittelutarveratkaisulla ja todettiin, että alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Luvan LP-092-2018-00379 myöntämisen perusteena on ollut myös se, että pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä rakentamisen katsottu aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle. Alueen viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa (2014) muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa rakennuspaikaksi haetulle palstalle on

esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Näin ollen myös muutoksenhaun kohteena olevassa hakemuksessa haettu rakentaminen vastaisi asemakaavaluonnoksissa esitettyä alueiden käytön järjestämistä, eikä siten aiheuttaisi haittaa asemakaavoitukselle. Hakija toteaa siten, että maanomistajien yhdenvertaisuuden nojalla luvan epäämiselle puuttuvan asemakaavan vuoksi ei ole perusteita.

Suunnittelutarveratkaisussa on myös esitetty, että alueen asemakaavoituksesta vastaava aluearkkitehti olisi laatinut yhteensä kolme maankäyttösopimusluonnosta (22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014), jotka maanomistajat olisivat hyväksyneet. Hakijalle on kuitenkin esitetty vain 14.1.2014 päivätty luonnos, jonka Hakija hylkäsi.

Lupatunnus LP-092-2019-07908

Kiinteistötunnus 92-405-1-811

Kiinteistön osoite Koivurinne 17

Hakija

Toimenpide Kaksikerroksinen omakotitalon ja talousrakennus/autotallin rakentaminen. Kerrosala on yhteensä 240 m².

Poikkeamiset Poikkeamista haetaan yleiskaavan määräyksistä kaupungin laatiman asemakaavaluonnoksen mukaiselle rakentamiselle.

Lausunto Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi on haettu tilan 405-1-811 palsta 3, jonka pinta-ala on 1,5520 hehtaaria. Sillä ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan pohjoisosalle. Haettu rakennusoikeus on 240 k-m².

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja lähivirkistysaluetta VL. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VL-alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP ja lähivirkistysalueeksi VL.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinalueutta AP ja lähivirkistysaluetta VL. Tilasta on AP-alueeksi osoitettu noin 5000 m²:n pohjoisosa, jolle haettu rakentaminen sijoittuu. Eteläosa tilasta on VL-alueutta. Yleiskaavamääräyksissä alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

VL-alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään jakehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Yleiskaavassa on haetun rakennuspaikan kohdalle osoitettu tarve rakennuspaikan eteläpuolisen lähivirkistysalueen ja pohjoisempana olevan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen välisen virkistysalueyhteyden muodostamiselle.

Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-727, Björkeberga) pinta-ala oli noin 33 hehtaaria. Siitä

noin 6,7 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja loput noin 26,3 hehtaaria ovat yleiskaavan VL-, VU-, VR- ja SL-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella kolmelle asunnolle. Muilta yleiskaavan käyttötarkoitusalueilta ei muodostu asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa jakautunut 28 tilaksi, joista 11:lle AP-alueen tilalle on jo rakennettu yhteensä 14 asuntoa. Yleiskaavamääräysten mukaiset AP-alueen laskennalliset asuntojen rakentamismahdollisuudet ovat 6.6.1983 mukaisella tilalla käytetty.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilan 405-1-811 palstalle 3 on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa neljä yhden asunnon taloa. Palstan alueelle on osoitettu myös katualuetta ja avo-ojia sekä maanalaisia johtoja varten varattuja alueita. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päätätaja

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei muun muassa edeltä mainitusta syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus	300 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus

Suunnittelutarveratkaisu

Koivurinne 17

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Päätös annettu
Kiinteistötunnus 92-405-1-811	Hakemus jätetty 27.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07908	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite [REDACTED]	Hakija [REDACTED]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus/autotalli
Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Poikkeamista haetaan Vantaan kaupungin asemakaavaluonnoksen (aluearkkitehti Timo Kallaluodon tekemä) mukaisesti

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi Toivonlehto	Rekisteröintipäivä 06.01.2001
Maapinta-ala 22.8110	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	
Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Ei kaavaa

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteysosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 0	Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot
-------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala 240	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 3	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 6
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 3
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 6	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Kyllä	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella
Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen
Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi
Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon
2	Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella	
Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--



10 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, 092-405-1-867/LP-092-2019-7410/ Rauduskoivunkuja 4 / TLA**

VD/2816/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195, jolla evättiin omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-867 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410, on evätty kiinteistön omistajan hakemus 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-867 osoitteessa Rauduskoivunkuja 4, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että yleiskaavapäällikön päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Vaatimuksen perusteluna esitetään, että hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisen yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan muun muassa, että Koivurinteen alueelle useaan kertaan valmisteltu asemakaava ei ole toteutunut, vaikka osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasuosituksen vuodelta 2014, jossa alueelle oli osoitettu useita pientalotontteja, ja että kaupunki vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet asemakaavaan liittyvää maankäyttösopimusta. Hakijan mukaan alueelle on aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisujen kautta useiden pientalojen rakentaminen.

Hakija toteaa myös, että uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on muutettu AP-alueeksi, jolla sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei kaupungin mukaan ole alueella jäljellä. A3-alueella ei ollut tällaisia rakentamisrajoituksia. Hakijan mielestä Koivurinteen alue olisi pitänyt merkitä uudessa yleiskaavassa A-alueeksi (monipuolisen asumisen alue), jolla rakentaminen olisi sallittua ilman tällaisia rajoituksia. Hakija toteaa oikeuksiensa käyttöä omistamaansa kiinteistöä olevan merkittävästi rajoitettu.



Lisäksi Hakija esittää, että 18.12.2019 jätetty hakemus olisi voitu ratkaista runsaasti ennen uuden yleiskaavan hyväksymistä ja että ratkaisua on selvästi tarkoituksella lykätty. Hakija toteaa, että naapurikiinteistölle on vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiselle, jonka myönteisen ratkaisun perusteluna oli vuoden 2014 kaavaluonnoksen mukaisuus ja että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakija toteaa, että Hakijalle annetussa päätöksessä katsotaan, että rakentaminen täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä aiheuttaa yhtäkkiä haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille, jolloin perustelut ovat täysin päinvastaiset kuin naapurille myönnetyssä suunnittelutarveratkaisussa. Hakija katsoo, että keskeisin syy sille, että Hakijan hakemusta ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä koskevassa ratkaisussa, on Hakijan mukaan naapurikiinteistön omistajan suostuminen kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovuttamaan kaupungin edellyttämät maa-alueet. Hakija katsoo, että Hakijan hakemuksen ratkaisua on viivytetty, koska Hakija ei ollut maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 pientaloalueella A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. VU-alueelle sallitaan vain urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin liittyvää rakentamista.

Koivurinteiden alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi asuintaloa. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on pientalovaltaista asuinalue AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa



palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: - yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla - kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että 18.12.2019 jätetyn hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä, että viimeisimmän Koivurinteen alueelle vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen. Ennen 2019 myönnettyä lupaa alueelle ei ollut saanut asemakaavan laatimiseksi annettujen rakennuskieltojen takia rakentaa useaan vuoteen. Osa näistä uusien hakemusten hakijoista neuvotteli etukäteen hakemisesta lupakäsittelijän kanssa, kuten kaupunki neuvoo tekemään lupahakemuksissa. Osa hakijoista ei neuvotellut. Neuvotteluissa kerrottiin hakijoille, että epäselvän asemakaavoitustilanteen ja tekeillä olleen yleiskaavauudistuksen takia hakemusten käsittely saattaa kestää, kunnes alueen maankäyttö on ratkaistu vähintään uudessa yleiskaavassa ja on epätodennäköistä, että hakemuksiin annettaisiin myönteisiä päätöksiä.

Yleiskaavoitus toteaa, että naapurikiinteistölle vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Hakemus oli jätetty 18.4.2013. Lainvoimainen 22.8.2019 tehty suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti 12.1.2021 tehdyllä päätöksellä jätevesipumppaamoa koskevan asiavirheen takia.

Yleiskaavoitus toteaa, että oikaisuvaatimuksen alaisessa suunnittelutarveratkaisussa on noudatettu kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän yleiskaavan pientalovaltaista asuinalueen AP koskevia määräyksiä, vaikka yleiskaava ei vielä ole tullut voimaan. Päätöstä tehdessä oletuksena on ollut, että yleiskaava tulee voimaan ehdotuksen mukaisena. Silloin haetulla rakennuspaikalla ei ole määräysten mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Kaupunki ei myöskään tee poikkeamia määräysten mukaisesta asuntojen lukumäärästä, koska silloin aiheutettaisiin haittaa uuden yleiskaavan toteuttamiselle. Myös voimassa olevan yleiskaavan pientaloaluetta A3 koskevien määräysten mukaisesti ja varsinkin rakentamispaineen ja alueella aiemmin tapahtuneen rakentamisen takia rakentamista ei enää yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla voida myöntää, vaan se on tapahduttava yleiskaavamääräyksen mukaisesti asemakaavoituksella, jossa voidaan ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi haittaa alueen asemakaavoitukselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että maankäyttösopimuksilla ei ole osaa suunnittelutarveratkaisussa. Ne liittyvät ainoastaan asemakaavoitukseen ja tulevat toteutettaviksi vasta asemakaavan tullessa voimaan.



Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska haettujen omakotitalon rakentamiselle ei ole yleiskaavamääräyksen mukaisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia 6.6.1983 mukaisella tilalla ole jäljellä. Asuntoja lisäävän rakentamisen edellytykset on yksittäisen suunnittelutarveratkaisun sijaan tutkittava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, jossa voidaan ottaa yksittäistä kiinteistöä laajemmin huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine lisäsi päätösesitykseen uuden kohdan b: "Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan."

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio teki seuraavan muutosesityksen: "Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195 ja palauttaa asia valmisteluun siten, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään." Jäsen Otso Kivimäki kannatti muutosesitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Lehmuskallion muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Lind, Merelä, Romppainen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee) ja 5 ei-ääntä (Josefsson, Kivimäki, Lehmuskallio, Pajula, Åstrand) kahden (Elkama, Räsänen) ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan täydennetyn esityksen mukaisesti

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 195,
- b) että Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan,
- c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Lehmuskallio jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon jäsenet Josefsson, Kivimäki, Pajula ja Åstrand yhtyivät:

"Me allekirjoittaneet olemme äänestyspäätöksellä syntyneestä päätöksestä eri mieltä, koska suunnittelutarveratkaisun saamisessa meni liian monta vuotta ja rakennuslupia hakevia maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti yhden hakijan saatua ratkaisun ja toisten jäätyä sitä ilman."

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021

- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 195, lupatunnus LP-092-2019-07410



- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 18.12.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

15 -03- 2021

PÄÄTÖS, JOHON OIKAISUA HAETAAN

SAAPUNUT
10/28/6/10.03.00.02/2021

Vantaan kaupungin päätös 25.2.2012 § 195,

Suunnittelutarveratkaisu jolla on haettu poikkeamista kiinteistölle 92-405-1-867

VAATIMUS

Päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasiainmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

PERUSTELUT

Kiinteistö sijaitsee niin sanotulla Koivurinteen alueella. Vuoden 2007 yleiskaavan kaavamerkintöjen mukaan kiinteistö sijaitsee pientaloalueella A3 ja urheilu- ja virkistysalueella VU.

Kaupunki ja maanomistajat ovat yhteistyössä valmisteet alueelle asemakaavaa useaan kertaan, viimeksi vuonna 2014. Asemakaavoitus ei ole toteutunut. Vuonna 2014 osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kavasuunnitelman jossa A3 alueelle oli merkitty useita pientalotontteja. Kaupunki kuitenkin vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet kaupungin vasta allekirjoittamisvaiheessa esittämää maankäyttösopimusta eli kaupungin maanomistajien asemakaavan ulkopuolisista maista esittämää lunastushintaa eivätkä luovuttaneet alueita kaupungille. Vanhan kaavan voimassa ollessa on alueelle aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisun kautta useitten pientalojen rakentaminen.

Uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3 -alue on Koivurinteen alueella muutettu AP-alueeksi. AP -alueella on rakennusrajoituksia, joita vanhan kaavan mukaisella A3-alueella ei ollut. AP-alueelle sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan. Aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei asuntojen rakentamismahdollisuuksia kaupungin mukaan ole AP-alueella enää jäljellä.

Uudessa kaavassa on merkinnällä A (monipuolisen asumisen alue) sallittu rakentaminen ilman tällaisia rajoituksia. A -alue lähinnä vastaa edellisen kaavan A3 -aluetta. Yleiskaavassa olisi nykyinen AP -alue tietysti tullut merkitä A3 aluetta vastaavaksi A -alueeksi. Oikeuttani käyttää omistamaani kiinteistöä on merkittävästi rajoitettu.

Hakemukseni on tehty 18.12.2019. Aluearkkitehdin lausunto on annettu 20.3.2020. Aluearkkitehdin kielteinen kanta on perustunut, ei voimassa olevaan yleiskaavaan vaan uuteen yleiskaavaehdotukseen sekä siihen, että maanomistajat eivät vuonna 2014 hyväksyneet kaupungin esittämiä maankäytösopimuksia.

Hakemuksen ratkaisulle on siis ollut runsaasti aikaa ennen uuden kaavan hyväksymistä. Uuden kaavan luonnos, jossa A3 –alue oli merkitty AP-alueeksi on ollut nähtävillä 11.2.2019 lukien ja kaavaehdotus 6.4.2020 lukien. Peruste, jolla kaupunki on sittemmin voinut evätä suunnittelutarveratkaisun, eli A3 –alueen vaihtuminen minun tapauksessani rakentamisen estäväksi AP –alueeksi on toisin sanoen ollut jo hakemuksen vireille tullessa nähtävissä. Ratkaisua on tämän ja jäljempänäkin esitetyn perusteella selvästi tarkoituksella lykätty.

Hakemustani koskevassa päätöksessä 25.2.2021 on edellä mainitun rakentamisrajoituksen lisäksi esitetty seuraavia perusteita. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Asunnon rakentaminen kiinteistölle aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestelylle.

Nyt rakennuspaikaksi hakemalleni kiinteistölle oli vuoden 2014 asemakaavasuunnitelmassa osoitettu kaksi yhden asunnon taloa, eli tuolloin kahden asunnon rakentaminen ei aiheuttanut sellaista haittaa kuin nyt yhden rakentaminen.

12.1.2021 on tehty naapurikiinteistöäni 94-405-1-736 koskeva myönteinen suunnittelutarveratkaisupäätös. Tällä päätöksellä on korvattu samaa kiinteistöä koskeva aiempi, 22.8.2019 tehty päätös. Päätöksessä on esitetty rakentamista puoltavana muun muassa se, että hylätyn vuoden 2014 asemakaavan mukaan tontille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Haettu rakennuspaikka vieläpä on vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukainen. Rakennuspaikalle on katuyhteys. Hulevesien johtaminen on helppoa ja lähellä sijaitsee vesihuollon liitoskohdat. Rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle ei kohdistu muita alueiden käytön järjestelyjä.

Tilanne on täsmälleen sama sen kiinteistön osalta jota minun hakemukseni ja 25.2.2021 eli reilua kuukautta myöhemmin annettu päätös koskee. Mitään näistä puoltavista seikoista ei ole nostettu esiin minun päätökseni yhteydessä.

12.1.2021 annetussa päätöksessä katsotaan, että naapurikiinteistölleni rakentaminen ei aiheuta haittaa vuonna 2014 hylätyssä asemakaavaluonnoksessa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle ja toteuttamiselle taikka muutenkaan. Myöskään rakentamispaine ei, toisin kuin minua koskevassa ratkaisussa, estä myönteistä päätöstä. Päätöksessä ei sanallakaan viitata 11.2.2019 nähtäville asetettuun yleiskaavaluonnokseen ja 6.4.2020 nähtäville asetettuun ehdotukseen saati sen (mahdolliseen) voimaantuloon kahden viikon kuluttua. Minua koskevassa 25.2.2021, eli kaksi viikkoa kaavan voimaantulon jälkeen annetussa päätöksessä sen sijaan kaavaehdotusta käsitellään perusteellisesti. Siinä katsotaan, että rakentaminen naapuritontille täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä yhtä äkkiä aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille.

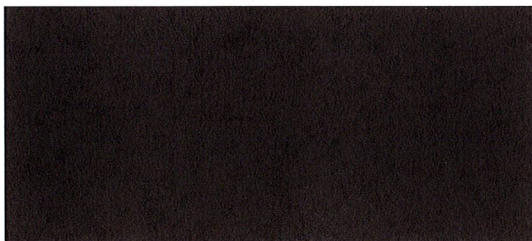
Johtopäätöksenä perusteluosassa naapurikiinteistön osalta katsotaan, että sille rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Toisin sanoen perustelu on täysin päinvastainen kuin kahta viikkoa myöhemmin.

Keskeisin syy sille, että hakemustani ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä 092-405-1-736 koskeva ratkaisu, löytyy sitä koskevasta hyväksyvästä päätöksestä. Sen mukaan ”Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollut asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä.” Tämä siis viisi vuotta sen jälkeen, kun kaupunki oli haudannut mainitun kaavaluonnoksen.

Edellä siteeratulla lausumalla tarkoitetaan sitä, että vuonna 2014 suunnitellun asemakaava-alueen maanomistajista yksi myöhemmin, siis sen jälkeen, kun kaupunki oli jo hylännyt sopimuksen, myöntyi kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovutti kaupungin edellyttämät maa-alueet. Tämä maanomistaja oli kiinteistöni viereisen kiinteistön 092-405-1-736 omistaja.

Tuota kiinteistöä koskevaa myönteistä päätöstä on perusteltu lainvastaisella perusteella eli sillä, että hakija ainoana kaava-alueen maanomistajana on suhtautunut myönteisesti asemakaavaluonnokseen, joka ei ole aikanaan toteutunut siitä huolimatta että hän on luovuttanut maata kaupungille. Minun hakemukseni ratkaisua on viivytetty, koska en ollut selostettuun maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

Hakemustani ei ole käsitelty joutuisasti ja hakemukseni tekohetkellä ja vielä yli vuoden sen jälkeenkin voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti, vaan sen ratkaisemista on epäasiallisilla syillä viivytetty. Katson, että edellä esitetyllä tavalla yhdenvertaisuuttani kuntalaisena on loukattu.



Vantaalla 15.3.2021

LIITTEET päätös 25.2.2021, 196 §, suunnittelutarveratkaisu
pätös 12.1.2021, 19 §, suunnittelutarveratkaisu

[← Takaisin](#)

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja
ympäristö

Suunnittelutarveratkaisu

§195

25.2.2021

Lupatunnus

LP-092-2019-07410

Kiinteistötunnus

92-405-1-867

Kiinteistön osoite

Rauduskoivunkuja 4

Hakija

Toimenpide

Kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.

Poikkeamiset

Haettu poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.

Lausunto

Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-867 pinta-ala on 0,6651 hehtaaria.
Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan eteläosalle. Haettu rakennusoikeus on 200 k-m².

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaista pientaloja. VU-alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinalueutta AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia

pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

VU-alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistykseen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-737, Kulla) pinta-ala oli noin 9,4 hehtaaria. Siitä noin 1,9 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja noin 7,4 hehtaaria VU-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella yhdelle asunnolle. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa ja halkomisissa jakautunut 11 tilaksi, joista neljälle on jo rakennettu yhden asunnon omakotitalot eikä siten laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikenneviyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä viyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on

määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitettyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi yhden asunnon taloa. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija

Asemakaavainsinööri Kai Zukale

Päätäjä

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Eväty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137§ ja 171§.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus

300 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

Lupatunnus LP-092-2018-00379
Kiinteistötunnus 92-405-1-736
Kiinteistön osoite Koivurinne 23
Hakija 

Päätös on saanut lainvoiman
29.01.2021 Kai Zukale
www.lupapiste.fi

Toimenpide Yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja yksikerroksisen 40 k-m²:n talusrakennuksen rakentaminen. Rakennuspaikka on vähintään 2000 m²:n suuruinen määräala tilasta 405-1-736.

Lausunnot Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 27.1.2018, Kielteinen
Vesihuolto, 26.7.2019, Lausunto

Naapurien kuuleminen Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot Kiinteistön 405-1-736 pinta-ala on 9973 m². Sillä ei sijaitse rakennuksia. Kiinteistö on liitettävissä kiinteistön rajalle asti rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistö on yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU. Yleiskaavamääräysten mukaan A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VU-alue on varattu urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvää rakentamista.

Haettu rakentaminen sijoittuu rakennuspaikaksi muodostettavalle noin 2000 m²:n suuruiselle määräalalle, joka sijoittuu yleiskaavan A3-alueen osalle.

Rakennuspaikka sijoittuu lentomelun Lden 55-60 dB alueelle, jolla olevan asutuksen ja melulle herkün muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikan tulee olla asemakaavoitetun alueen ulkopuolella vähintään 2000 m²:n suuruinen.

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueella vireillä olleessa asemakaavatyössä (261400 Koivurinne 3) on laadittu luonnoksia alueen täydentämiselle asuinpientaloja lisäämällä.

Asemakaavaluonnoksia ja asemakaavoitukseen liittyviä sopimusluonnoksia on esitelty alueen maanomistajille viimeksi vuonna 2014, mutta ne eivät ole johtaneet kaavan hallinnollisiin käsittelyihin. Asemakaavan laatiminen ei ole tällä hetkellä kaupunkisuunnittelun työohjelmassa.

Vuonna 2014 laadituissa asemakaavaluonnoksissa rakennuspaikaksi haetun kiinteistön yleiskaavan pientaloaluetta A3 on vähäisesti laajennettu. Sille on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta ja tonttia, jolle osoitetulle rakennusalueelle on mahdollista rakentaa yksiasuntoinen omakotitalo. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 240 k-m². Muu osa kiinteistöstä on esitetty yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. Useampaa rakennuspaikkaa kiinteistölle ei asemakaavoituksella voi osoittaa. Korttelialueen tontille on esitetty katuyhteys olemassa olevan yksityistieyhteyden mukaisesti. Tontin pohjoisreunalle on osoitettu kuuden metrin levyinen varaus avo-ojaa varten. Asemakaavaluonnoksen selostuksen mukaan Museovirasto teki 21.4.2005 koetutkimuksia rakennuspaikaksi haetulle tilalla 405-1-736. Tutkimusten perusteella havaittiin vain vähäisiä merkkejä kivikautisesta asutuksesta. Tehtyjä tutkimuksia Museovirasto piti riittävinä, eikä maankäytölle ole enää muinaismuistolain asettamaa estettä. Museovirasto korostaa kuitenkin, että mikäli rakentamisen yhteydessä löydetään esihistoriallisia esineitä tai esim. kivettyjä tulisijoja, tulee työ keskeyttää ja ilmoittaa asiasta Museovirastoon.

Haettu yksiasuntoisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m²:n talusrakennuksen rakentaminen on asemakaavaluonnoksissa esitetyn mukaista.

Alueella sijaitseville muille vastaavan suuruisille tai suuremmille kiinteistöille (tilanne 2014) on asemakaavaluonnoksissa esitetty korttelialueita joille on mahdollista rakentaa useampia omakotitaloja, joita varten osoitettu uuden rakennusoikeuden määrä (yli 500 k-m²) johtaisi kaupungin kanssa tehtäviin maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä kaupungin käytäntöihin

perustuviin sopimuksiin yhdyskuntarakentamisesta johtuvista korvauksista. Näille kiinteistölle sijoittuu myös asemakaavaluonnoksissa esitettyjen katujen ja ajoyhteyksien sekä liikennemelulta suojaavien rakennelmien tai alueiden käytön järjestämistä. Myös hakijan omistuksessa on alueella muita kiinteistöjä, joille asemakaavaluonnoksissa on esitetty edellä mainittuja alueiden käytön järjestämissä. Rakennuspaikaksi haettuun kiinteistöön ei kohdistu asemakaavaluonnoksissa lähivirkistysaluetta ja avo-ojaa varten varattavien alueiden lisäksi muita alueiden käytön järjestelyjä.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa suhtaudutaan kielteisesti alueen rakentumiseen suunnittelutarveratkaisulla ja alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on kuitenkin päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollut asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä tälle kiinteistölle rakentamisen katsota aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle.

Kaupungin kuntatekniikan keskuksen vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että hulevesien osalta ei ole huomautettavaa. Rinne viettää luontaisesti itään ja vedet voidaan johtaa Herukka-osaan. Kiinteistö ei sijaitse tällä hetkellä vesihuollon toiminta-alueella, mutta liitoskohdat ovat lähellä.

12.1.2021

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää haetun luvan seuraavalla ehdolla:

1. Rakentaminen sijoittuu oheisessa piirroksessa rajatulle alueelle.

Päätöksessä annetaan asemakaavaluonnoksien laadinnan aikana tehtyihin suunnitteluun ja selvityksiin perustuva ehto rakennuspaikan sijainnista. Päätöksessä annettu ehto huomioiden haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista eikä aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

13.1.2021

14.1.2021

viimeistään 28.1.2021

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Asemapiirros 1 kpl

Uudenmaan ELY-keskus

Valmistelija
Päätätaja

Päätös

Päätöksen perustelut

Sovelletut oikeusohjeet

Päätöksen antaminen

Päätöksen julkipanopäivä

Päätöksen antopäivä

Oikaisuvaatimus jätettävä

Jatkotoimenpiteet

Liitteet

Tiedoksi

Lupatunnus LP-092-2019-07410
Kiinteistötunnus 92-405-1-867
Kiinteistön osoite Rauduskoivunkuja 4
Hakija 

Toimenpide Kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.
Poikkeamiset Haettu poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.

Lausunto Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-867 pinta-ala on 0,6651 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista tilan eteläosalle. Haettu rakennusoikeus on 200 k-m2.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 18.12.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikaksi haettu tila on pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. A3-alueella saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VU-alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa rakennuspaikaksi haettu tila oli esitetty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa rakennuspaikaksi haettu tila on pientalovaltaista asuinuetta AP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alueelle rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa. AP-alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikaeta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

VU-alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistysvapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Vuoden 1983 mukaisen tilan (405-1-737, Kulla) pinta-ala oli noin 9,4 hehtaaria. Siitä noin 1,9 hehtaaria on yleiskaavan AP-aluetta ja noin 7,4 hehtaaria VU-aluetta. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia asuntojen rakentamismahdollisuuksia on 6.6.1983 mukaisen tilan AP-alueella yhdelle asunnolle. Vuoden 1983 mukainen tila on sittemmin tehdyissä lohkomisissa ja halkomisissa jakautunut 11 tilaksi, joista neljälle on jo rakennettu yhden asunnon omakotitalot eikä siten laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluviikykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla

on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikennevyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä vyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Alueen kaavoitus ja rakentaminen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa kaksi yhden asunnon taloa. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päätätaja

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alueella sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei enää asuntojen rakentamismahdollisuuksia ole jäljellä. Kyseisellä alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei em. syystä voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka saadun lausunnon mukaan alueen kaavoitus asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee alueen täydennysrakentaminen ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Koska rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei silloin rakennuslupan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137§ ja 171§.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkisanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus

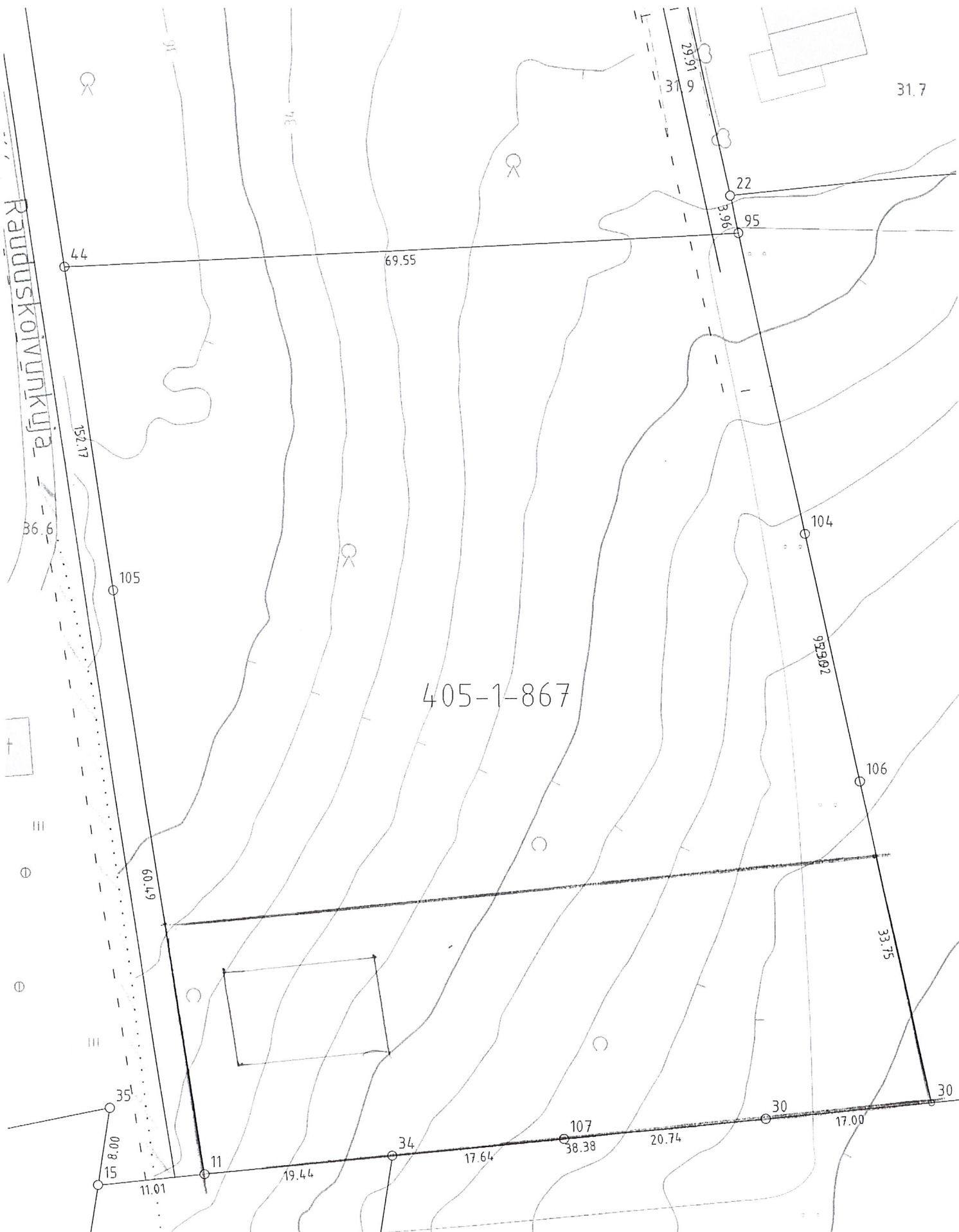
300 euroa.

Liitteet

Asemapiiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus



Vantaan kaupunki
copyright

Pirjo Björkqvist
tulosteen laatija

13.11.2019

Kiinteistörekisterikartta

0 10 LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.06.2021 10.8

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500

Suunnittelutarveratkaisu

Rauduskoivunkuja 4

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-405-1-867	Hakemus jätetty 18.12.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-07410	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite Rauduskoivunkuja 4	Hakija [REDACTED]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus	
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Kaksikerroksisen omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.	Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Poikkeaminen yleiskaavasta.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi Samola	Rekisteröintipäivä 03.07.2019
Maapinta-ala 0.6651	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava
------------------------	---

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
-----------------------	------------------------

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto
Ei

Yhteysosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Ei

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)
-------------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia (Tyhjä)
Kerrosala (Tyhjä)	Kokonaisala 200

Tarkentavat tiedot**Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne**

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Kyllä	Metsässä Ei
Metsän reunassa Kyllä	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
--	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei

Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen

Ei

Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi

Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta

(Tyhjä)

Liitytään rakennusaikana viemäriverkoston

Ei

Rakennuspaikka on pohjavesialueella

Ei

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys

(Tyhjä)



11 § **Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196, 092-405-1-814/LP-092-2019-05871/ Koivurinne 28 / TLA**

VD/2817/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196, jolla evättiin kahden omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-814 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871, on evätty kiinteistön omistajan hakemus kahden 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-814 osoitteessa Koivurinne 28, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan vain liikuntaan, urheiluun ja virkistykseen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennuslupan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että yleiskaavapäällikön päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Vaatimuksen perusteluna esitetään, että hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisen yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan muun muassa, että Koivurinteen alueelle useaan kertaan valmisteltu asemakaava ei ole toteutunut, vaikka osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasuosittelun vuodelta 2014, jossa alueelle oli osoitettu useita pientalotontteja, ja että kaupunki vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet asemakaavaan liittyvää maankäyttösopimusta. Hakijan mukaan alueelle on aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisujen kautta useiden pientalojen rakentaminen.

Hakija toteaa myös, että uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on muutettu AP-alueeksi, jolla sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei kaupungin mukaan ole alueella jäljellä. A3-alueella ei ollut tällaisia rakentamisrajoituksia. Hakijan mielestä Koivurinteen alue olisi pitänyt merkitä uudessa



yleiskaavassa A-alueeksi (monipuolisen asumisen alue), jolla rakentaminen olisi sallittua ilman tällaisia rajoituksia. Hakija toteaa oikeuksiensa käyttöä omistamaansa kiinteistöä olevan merkittävästi rajoitettu.

Hakija toteaa, että rakennuspaikaksi haettu kiinteistö oli vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa A3- ja VU-aluetta ja viimeisimmässä suunnitelmassa koko kiinteistö oli osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Hakija huomauttaa, että päätöksessä lausutaan rakennuspaikan olevan kokonaisuudessaan VU-aluetta, vaikka vanhan yleiskaavan A3-alueen ja uuden yleiskaavan AP-alueen raja kulkee samalla kohtaa. Asemakaavaluonnoksissa kiinteistölle oli osoitettu asuintaloja.

Lisäksi Hakija esittää, että 14.11.2019 jätetty hakemus olisi voitu ratkaista runsaasti ennen uuden yleiskaavan hyväksymistä ja että ratkaisua on selvästi tarkoituksella lykätty.

Hakija toteaa, että naapurikiinteistölle on vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiselle, jonka myönteisen ratkaisun perusteluna oli vuoden 2014 kaavaluonnoksen mukaisuus ja että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakija toteaa, että Hakijalle annetussa päätöksessä katsotaan, että rakentaminen täsmälleen samantyyppisillä edellytyksillä aiheuttaa yhtäkkiä haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille, jolloin perustelut ovat täysin päinvastaiset kuin naapurille myönnetyssä suunnittelutarveratkaisussa. Hakija katsoo, että keskeisin syy sille, että Hakijan hakemusta ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä koskevassa ratkaisussa, on Hakijan mukaan naapurikiinteistön omistajan suostuminen kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovuttamaan kaupungin edellyttämät maa-alueet. Hakija katsoo, että Hakijan hakemuksen ratkaisua on viivytetty, koska Hakija ei ollut maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä VU-alueelle sallitaan vain urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin liittyvää rakentamista. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3 ja on pieneltä osalta sitä.

Koivurinteen alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmissa.



Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta haettu rakennuspaikka on siihen rajautuvaa pientalovaltaista asuinalueetta AP.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että 14.11.2019 jätetyn hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä, että viimeisimmän Koivurinteen alueelle vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen. Ennen 2019 myönnettyä lupaa alueelle ei ollut saanut asemakaavan laatimiseksi annettujen rakennuskieltojen takia rakentaa useaan vuoteen. Osa näistä uusien hakemusten hakijoista neuvotteli etukäteen hakemisesta lupakäsittelijän kanssa, kuten kaupunki neuvoo tekemään lupahakemuksissa. Osa hakijoista ei neuvotellut. Neuvotteluissa kerrottiin hakijoille, että epäselvän asemakaavoitustilanteen ja tekeillä olleen yleiskaavauudistuksen takia hakemusten käsittely saattaa kestää, kunnes alueen maankäyttö on ratkaistu vähintään uudessa yleiskaavassa ja on epätodennäköistä, että hakemuksiin annettaisiin myönteisiä päätöksiä.

Yleiskaavoitus toteaa, että naapurikiinteistölle vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Naapurikiinteistön hakemus oli jätetty 18.4.2013. Lainvoimainen 22.8.2019 tehty suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti 12.1.2021 tehdyllä päätöksellä jätevesipumppaamoja koskevan asiavirheen takia.

Yleiskaavoitus toteaa, että yleiskaavoissa eri käyttötarkoitukseen osoitetut alueet on esitetty yleispiirteisillä rajauksilla, joissa on suunnittelutarveratkaisuisa vähäinen tulkinnan mahdollisuus. Rakennuspaikaksi haettu 5444 m² kiinteistö on tulkittu kokonaan VU-alueeksi, koska A3-alueita tai uuden yleiskaavan AP-alueita tulkitaan siitä olevan vain noin 100 neliometriä. VU-alueen osoittaminen rakentamisen alueeksi voi tapahtua vain asemakaavoituksella. Haettuun rakentamiseen suostumalla aiheutettaisiin haittaa yleiskaavan toteuttamiselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että maankäyttösopimuksilla ei ole osaa suunnittelutarveratkaisuisa. Ne liittyvät ainoastaan asemakaavoitukseen ja tulevat toteutettaviksi vasta asemakaavan tullessa voimaan.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavan VU-alueille ei sallita asuntojen rakentamista. Asuinalueen laajentaminen VU-alueelle tulee ratkaista asemakaavoituksella.



Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine lisäsi päätösesitykseen uuden kohdan b: "Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan."

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio teki seuraavan muutosesityksen: "Päätetään hyväksyä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun



25.2.2021 § 196 ja palauttaa asia valmisteluun siten, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään.” Jäsen Otso Kivimäki kannatti muutosesitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan täydennettyä esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Lehmuskallion muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Lind, Merelä, Romppainen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee) ja 5 ei-ääntä (Josefsson, Kivimäki, Lehmuskallio, Pajula, Åstrand) kahden (Elkama, Räsänen) ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan täydennetyn esityksen mukaisesti

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196,
- b) että Koivurinteen alue liitetään vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan,
- c) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Lehmuskallio jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon jäsenet Josefsson, Kivimäki, Pajula ja Åstrand yhtyivät:

”Me allekirjoittaneet olemme äänestyspäätöksellä syntyneestä päätöksestä eri mieltä, koska suunnittelutarveratkaisun saamisessa meni liian monta vuotta ja rakennuslupia hakevia maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti yhden hakijan saatua ratkaisun ja toisten jäätyä sitä ilman.”

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 14.11.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

15 -03- 2021

OIKAISUVAATIMUS

SAAPUNUT

VO/2817/10.05.00.02/2021

PÄÄTÖS, JOHON OIKAISUA HAETAAN

Vantaan kaupungin päätös 25.2.2012 § 196

Suunnittelutarveratkaisu jolla on haettu poikkeamista kiinteistölle 92-405-1-814

VAATIMUS

Päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisten yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

PERUSTELUT

Kiinteistö sijaitsee niin sanotulla Koivurinteen alueella. Vuoden 2007 yleiskaavan kaavamerkintöjen mukaan kiinteistö sijaitsee pientaloalueella A3 ja urheilu- ja virkistysalueella VU.

Kaupunki ja maanomistajat ovat yhteistyössä valmistelleet alueelle asemakaavaa useaan kertaan, viimeksi vuonna 2014. Asemakaavoitus ei ole toteutunut. Vuonna 2014 osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kavasuunnitelman jossa A3 alueelle oli merkitty useita pientalotontteja. Kaupunki kuitenkin vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet kaupungin vasta allekirjoittamisvaiheessa esittämää maankäyttösopimusta eli kaupungin maanomistajien asemakaavan ulkopuolisista maista esittämää lunastushintaa, eivätkä luovuttaneet alueita kaupungille. Vanhan kaavan voimassa ollessa on alueelle aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisun kautta useitten pientalojen rakentaminen.

Uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on Koivurinteen alueella muutettu AP-alueeksi. AP-alueella on rakennusrajoituksia, joita vanhan kaavan mukaisella A3-alueella ei ollut. AP-alueelle sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan. Aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen jälkeen ei asuntojen rakentamismahdollisuuksia kaupungin mukaan ole AP-alueella enää jäljellä.

Uudessa kaavassa on merkinnällä A (monipuolisen asumisen alue) sallittu rakentaminen ilman tällaisia rajoituksia. A-alue lähinnä vastaa edellisen kaavan A3-aluetta. Yleiskaavassa olisi nykyinen AP-alue tietysti tullut merkitä A3-aluetta vastaavaksi A-alueeksi. Oikeuttamme käyttää omistamaamme kiinteistöä on merkittävästi rajoitettu.

Hakemuksemme on tehty 14.11.2019. Aluearkkitehdin lausunto on annettu 18.3.2020. Aluearkkitehdin kielteinen kanta on perustunut, ei voimassa olevaan yleiskaavaan vaan

uuteen yleiskaavaehdotukseen sekä siihen, että maanomistajat eivät vuonna 2014 hyväksyneet kaupungin esittämiä maankäyttösopimuksia.

Hakemuksen ratkaisulle on siis ollut runsaasti aikaa ennen uuden kaavan hyväksymistä. Uuden kaavan luonnos, jossa A3-alue oli merkitty AP-alueeksi, on ollut nähtävillä 11.2.2019 lukien ja kaavaehdotus 6.4.2020 lukien. Peruste, jolla kaupunki on sittemmin voinut evätä suunnittelutarveratkaisun, eli A3-alueen vaihtuminen meidän tapauksessamme rakentamisen estäväksi AP-alueeksi, on toisin sanoen ollut jo hakemuksen vireille tullessa nähtävissä. Ratkaisua on tämän ja jäljempänäkin esitetyn perusteella selvästi tarkoituksella lykätty.

Hakemustamme koskevassa päätöksessä 25.2.2021 on edellä mainitun rakentamisrajoituksen lisäksi esitetty seuraavia perusteita. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Asunnon rakentaminen kiinteistölle aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestelylle.

Nyt rakennuspaikaksi hakemamme kiinteistö oli vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa A3- ja VU-alueita. Tuolloisessa viimeisimmässä asemakaavasunnitelmassa erillispientalojen korttelialue oli merkitty peittämään koko kiinteistömme ja ulottumaan VU-alueelle aina kiinteistön rajana olevaan ojaan asti. Huomattava on, että nyt päätöksessä sen sijaan lausutaan, että rakennuspaikka on kokonaisuudessaan VU-alueita, vaikka vanhan kaavan A3-alueen ja uuden kaavan AP-alueen raja kulkee samalla kohtaa. Vuoden 2014 sekä kaupungin että maanomistajien hyväksymässä asemakaavaluonnoksessa kiinteistölle oli osoitettu yksi asuintalo ja sitä aiemmassa luonnoksessa kaksi yhden asunnon taloa. Tuolloin asunnon rakentaminen ei siis, toisin kuin nyt, aiheuttanut haittaa.

12.1.2021 on tehty naapurikiinteistöä 94-405-1-736 koskeva myönteinen suunnittelutarveratkaisupäätös. Tällä päätöksellä on korvattu samaa kiinteistöä koskeva aiempi, 22.8.2019 tehty päätös. Päätöksessä on esitetty rakentamista puoltavana muun muassa se, että hylätyn vuoden 2014 asemakaavan mukaan tontille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Haettu rakennuspaikka vieläpä on vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa esitetyn mukainen. Rakennuspaikalle on katuyhteys. Hulevesien johtaminen on helppoa ja lähellä sijaitsee vesihuollon liitoskohdat. Rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle ei kohdistu muita alueiden käytön järjestelyjä.

Tilanne on täsmälleen sama sen kiinteistön osalta, jota meidän hakemuksemme ja 25.2.2021 eli reilua kuukautta myöhemmin annettu päätös koskee. Mitään näistä puoltavista seikoista ei ole nostettu esiin meidän päätöksemme yhteydessä.

12.1.2021 annetussa päätöksessä katsotaan, että naapurikiinteistölle rakentaminen ei aiheuta haittaa vuonna 2014 hylätyssä asemakaavaluonnoksessa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle ja toteuttamiselle taikka muutenkaan. Myöskään rakentamispaine ei, toisin kuin meitä koskevassa ratkaisussa, estä myönteistä päätöstä. Päätöksessä ei sanallakaan viitata 11.2.2019 nähtävälle asetettuun yleiskaavaluonnokseen ja 6.4.2020 nähtävälle asetettuun ehdotukseen saati sen (mahdolliseen) voimaantuloon kahden viikon kuluttua. Meitä koskevassa 25.2.2021, eli kaksi viikkoa kaavan voimaantulon jälkeen annetussa

päätöksessä sen sijaan kaavaehdotusta käsitellään perusteellisesti. Siinä katsotaan, että rakentaminen naapuritontille täsmälleen samanlaisilla edellytyksillä yhtäkkiä aiheuttaa haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille.

Johtopäätöksenä perusteluosassa naapurikiinteistön osalta katsotaan, että sille rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Toisin sanoen perustelu on täysin päinvastainen kuin kahta viikkoa myöhemmin.

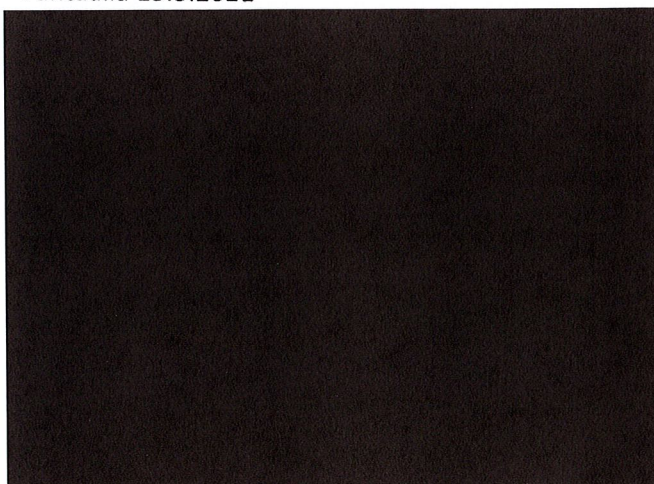
Keskeinen syy sille, että hakemustamme ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin vasta siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä 092-405-1-736 koskeva ratkaisu, löytyy sitä koskevasta hyväksyvästä päätöksestä. Sen mukaan ”Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollutta asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä.” Tämä siis viisi vuotta sen jälkeen, kun kaupunki oli haudannut mainitun kaavaluonnoksen.

Edellä siteeratulla lausumalla tarkoitetaan sitä, että vuonna 2014 suunnitellun asemakaava-alueen maanomistajista yksi myöhemmin, siis sen jälkeen, kun kaupunki oli jo hylännyt sopimuksen, myöntyi kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovutti kaupungin edellyttämät maa-alueet. Tämä maanomistaja oli nyt luvan saanut kiinteistön 092-405-1-736 omistaja.

Tuota kiinteistöä koskevaa myönteistä päätöstä on perusteltu lainvastaisella perusteella eli sillä, että hakija ainoana kaava-alueen maanomistajana on suhtautunut myönteisesti asemakaavaluonnokseen, joka ei ole aikanaan toteutunut siitä huolimatta, että hän on luovuttanut maata kaupungille. Meidän hakemuksemme ratkaisua on viivytetty, koska emme olleet selostettuun maankäyttösopimukseen aikanaan suostuneet.

Hakemustamme ei ole käsitelty joutuisasti, eikä hakemuksemme tekohetkellä ja vielä yli vuoden sen jälkeenkin voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti, vaan sen ratkaisemista on epäasiallisilla syillä viivytetty. Katsomme, että edellä esitetyllä tavalla yhdenvertaisuuttamme kuntalaisina on loukattu.

Vantaalla 15.3.2021



LIITTEET

päätös 25.2.2021, 196 §, suunnittelutarveratkaisu

päätös 12.1.2021, 19 §, suunnittelutarveratkaisu

① Lupapisteen teknisen tuen puhelinlinja on suljettuna 15.3.2021-19.3.2021. Tavoitat meidät normaalisti tukipyyntölomakkeen kautta.



< Takaisin

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Suunnittelutarveratkaisu

§196

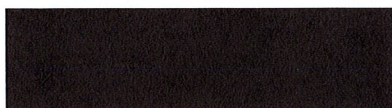
25.2.2021

Lupatunnus LP-092-2019-05871

Kiinteistötunnus 92-405-1-814

Kiinteistön osoite Koivurinne 28

Hakija



Toimenpide

Kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien talousterien rakentaminen. Rakennusten kerrosala on yhteensä 400 m².

Poikkeamiset

Haettu poikkamista yleiskaavan VU-alueita koskevista määräyksistä.

Lausunto

Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-814 pinta-ala on 0,5444 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien talousterien rakentamista tilan länsiosalle. Tila on tarkoitettu jakaa kahdeksi määräalaksi. Rakennusoikeutta haetaan 200 k-m² määräalaa kohden.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 14.11.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoinnoille. Alueella sallitaan niihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu pientaloalueeseen A3.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa haettu rakennuspaikka oli suurimmalta osaltaan esitetty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantointia liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta mutta ei kuitenkaan rakentamiseen mahdollistavalta osalta, haettu

rakennuspaikka oli pientalovaltaista asuinalueita AP.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistykseen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluviikykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikenneviikykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä viikykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritetty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 (ja yleiskaavaehdotuksessa Kv. 25.1.2021) lähes täysin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, jolle ei ole osoitettu asuntorakentamisoikeutta. Alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitettyssä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija

Asemakaavainsinööri Kai Zukale

Päättävä

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan liikuntaan, urheiluun ja virkistykseen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka

pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137§ ja 171 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus

300 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.
Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Lupatunnus LP-092-2018-00379
 Kiinteistötunnus 92-405-1-736
 Kiinteistön osoite Koivurinne 23
 Hakija 

Päätös on saanut lainvoim
 29.01.2021 Kai Zukale
 www.lupapiste.fi

Toimenpide

Yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja yksikerroksisen 40 k-m²:n talusrakennuksen rakentaminen. Rakennuspaikka on vähintään 2000 m²:n suuruisen määräala tilasta 405-1-736.

Lausunnot

Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 27.1.2018, Kielteinen
 Vesihuolto, 26.7.2019, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot

Kiinteistön 405-1-736 pinta-ala on 9973 m². Sillä ei sijaitse rakennuksia. Kiinteistö on liitettävissä kiinteistön rajalle asti rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistö on yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU. Yleiskaavamääräysten mukaan A3-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. VU-alue on varattu urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvää rakentamista.

Haettu rakentaminen sijoittuu rakennuspaikaksi muodostettavalle noin 2000 m²:n suuruiselle määräalalle, joka sijoittuu yleiskaavan A3-alueen osalle.

Rakennuspaikka sijoittuu lentomelun Lden 55-60 dB alueelle, jolla olevan asutuksen ja melulle herkün muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuspaikan tulee olla asemakaavoitetun alueen ulkopuolella vähintään 2000 m²:n suuruisen.

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueella vireillä olleessa asemakaavatyössä (261400 Koivurinne 3) on laadittu luonnoksia alueen täydentämiselle asuinpienaloja lisäämällä.

Asemakaavaluonnoksia ja asemakaavoitukseen liittyviä sopimusluonnoksia on esitelty alueen maanomistajille viimeksi vuonna 2014, mutta ne eivät ole johtaneet kaavan hallinnollisiin käsittelyihin. Asemakaavan laatiminen ei ole tällä hetkellä kaupunkisuunnittelun työohjelmassa.

Vuonna 2014 laadituissa asemakaavaluonnoksissa rakennuspaikaksi haetun kiinteistön yleiskaavan pientaloaluetta A3 on vähäisesti laajennettu. Sille on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta ja tonttia, jolle osoitetulle rakennusalueelle on mahdollista rakentaa yksiasuntoinen omakotitalo. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 240 k-m². Muu osa kiinteistöstä on esitetty yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. Useampaa rakennuspaikkaa kiinteistölle ei asemakaavoituksella voi osoittaa. Korttelialueen tontille on esitetty katuyhteys olemassa olevan yksityistieyhteyden mukaisesti. Tontin pohjoisreunalle on osoitettu kuuden metrin levyinen varaus avo-ojaa varten. Asemakaavaluonnoksen selostuksen mukaan Museovirasto teki 21.4.2005 koetutkimuksia rakennuspaikaksi haetulle tilalla 405-1-736. Tutkimusten perusteella havaittiin vain vähäisiä merkkejä kivikautisesta asutuksesta. Tehtyjä tutkimuksia Museovirasto piti riittävänä, eikä maankäytölle ole enää muinaismuistolain asettamaa estettä. Museovirasto korostaa kuitenkin, että mikäli rakentamisen yhteydessä löydetään esihistoriallisia esineitä tai esim. kivettyjä tulisijoja, tulee työ keskeyttää ja ilmoittaa asiasta Museovirastoon.

Haettu yksiasuntoisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 40 k-m²:n talusrakennuksen rakentaminen on asemakaavaluonnoksissa esitetyn mukaista.

Alueella sijaitseville muille vastaavan suuruisille tai suuremmille kiinteistöille (tilanne 2014) on asemakaavaluonnoksissa esitetty korttelialueita joille on mahdollista rakentaa useampia omakotitaloja, joita varten osoitettu uuden rakennusoikeuden määrä (yli 500 k-m²) johtaisi kaupungin kanssa tehtäviin maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä kaupungin käytäntöihin

perustuviin sopimuksiin yhdyskuntarakentamisesta johtuvista korvauksista. Näille kiinteistölle sijoittuu myös asemakaavaluonnoksissa esitettyjen katujen ja ajoyhteyksien sekä liikennemelulta suojaavien rakennelmien tai alueiden käytön järjestämistä. Myös hakijan omistuksessa on alueella muita kiinteistöjä, joille asemakaavaluonnoksissa on esitetty edellä mainittuja alueiden käytön järjestämisä. Rakennuspaikaksi haettuun kiinteistöön ei kohdistu asemakaavaluonnoksissa lähivirkistysaluetta ja avo-ojaa varten varattavien alueiden lisäksi muita alueiden käytön järjestelyjä.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa suhtaudutaan kielteisesti alueen rakentamiseen suunnittelutarveratkaisuilla ja alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena. Kaupunkisuunnittelun sisäisissä neuvotteluissa on kuitenkin päädytty myöntymään hakemukseen, koska pitkään vireillä ollut asemakaavoitusta ei ole voitu viedä päätökseen pääosin muista kuin hakijasta johtuvista syistä eikä tälle kiinteistölle rakentamisen katsota aiheuttavan haittaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen alueiden käytön järjestämiselle.

Kaupungin kuntatekniikan keskuksen vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että hulevesien osalta ei ole huomautettavaa. Rinne viettää luontaisesti itään ja vedet voidaan johtaa Herukka-joon. Kiinteistö ei sijaitse tällä hetkellä vesihuollon toiminta-alueella, mutta liitoskohdat ovat lähellä.

12.1.2021

Valmistelija
Päätättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Vantaan kaupunki myöntää haetun luvan seuraavalla ehdolla:

1. Rakentaminen sijoittuu oheisessa piirroksessa rajatulle alueelle.

Päätöksen perustelut

Päätöksessä annetaan asemakaavaluonnoksien laadinnan aikana tehtyihin suunnitteluun ja selvityksiin perustuva ehto rakennuspaikan sijainnista. Päätöksessä annettu ehto huomioiden haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista eikä aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

13.1.2021

Päätöksen antopäivä

14.1.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 28.1.2021

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Lupatunnus LP-092-2019-05871

Kiinteistötunnus 92-405-1-814

Kiinteistön osoite Koivurinne 28

Hakija

Toimenpide Kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien taloustilojen rakentaminen. Rakennusten kerrosala on yhteensä 400 m².

Poikkeamiset Haettu poikkamista yleiskaavan VU-aluetta koskevista määräyksistä.

Lausunto Aluearkkitehti (Länsi-Vantaa), 18.3.2020, Kielteinen

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikaksi haetun tilan 405-1-814 pinta-ala on 0,5444 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksessa on esitetty kahden yksiasuntoisen omakotitalon ja niihin liittyvien taloustilojen rakentamista tilan länsiosalle. Tila on tarkoitus jakaa kahdeksi määräalaksi. Rakennusoikeutta haetaan 200 k-m² määräalaa kohden.

Hakemuksen jättämisen ajankohtana 14.11.2019 ja hakemuksen käsittelyn aikana rakennuspaikan kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennuspaikka rajautuu pientaloalueeseen A3.

Vantaan kaupunki on vuodesta 2017 laatinut uutta yleiskaavaa. Yleiskaavaluonnos asetettiin nähtäville 11.2.2019 ja täydennyksien ja muutosten jälkeen yleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville 6.4.2020. Luonnoksessa ja ehdotuksessa haettu rakennuspaikka oli suurimmalta osaltaan esitetty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta mutta ei kuitenkaan rakentamiseen mahdollistavalta osalta, haettu rakennuspaikka oli pientalovaltaista asuinalueita AP.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä kaupungin uudessa yleiskaavassa haettu rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistysvapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä 2 (Lden 55 – 60 dB), jolle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu.

Hakemuksessa esitetyn rakennuspaikan naapurustossa samoilla yleiskaavan AP- ja VU-alueilla on vireillä neljä muuta samaan aikaan haettua suunnittelutarveratkaisua omakotitalojen rakentamiselle.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen asemakaavoituksesta vastaavalta aluearkkitehdiltä saadussa lausunnossa todetaan, että alueelle Koivurinteen pohjoisosaan on tehty asemakaavaluonnokset (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnokset 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014, joita maanomistajat eivät hyväksyneet. Alueen lentomelutaso Lden on yli 55 dB eikä alue sijaitse joukkoliikenneviyöhykkeellä eikä Uusimaa 2020 -maakuntakaavaehdotuksen 2019 kehitettävällä viyöhykkeellä. Alueelle on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.2.2019 yleiskaavaluonnos, jossa on määritelty asuntorakentamisen määrä, joka kaikki on jo käytetty. Tämä tila on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kv 17.12.2007 että yleiskaavaluonnoksessa Kh 11.2.2019 (ja yleiskaavaehdotuksessa Kv. 25.1.2021) lähes täysin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, jolle ei ole osoitettu asuntorakentamisoikeutta.

Alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Aluearkkitehdin lausunnossa mainitussa viimeisimmässä ja maanomistajille 2014 esitetystä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle tilalle on esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole enää kaupungin työohjelmassa.

25.2.2021

Valmistelija
Päätätjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Evätty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan liikuntaan, urheiluun ja virkistykseen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137§ ja 171 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöksen julkipanopäivä

26.2.2021

Päätöksen antopäivä

1.3.2021

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 15.3.2021

Lunastus

300 euroa.

Liitteet

Asemapiiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Poikkeaminen

Koivurinne 28

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-405-1-814	Hakemus jätetty 14.11.2019
Asiointitunnus: LP-092-2019-05871	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite [REDACTED]	Hakija [REDACTED]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Haetaan poikkeamisluvalla kahta rakennuslupaa kiinteistöstä 405-1-814 asemapiirroksessa (liite "Lupahakemus_Vaapukka_20191111") erotettaville määräaloille á 2000 m2. Kummallekin määräalalle haetaan lupaa omakotitalolle sekä talousrakennuksille, yht. 200 m2/määräala.
Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen (Tyhjä)

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi Vaapukka	Rekisteröintipäivä 13.01.2001
Maapinta-ala 0.5444	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava
------------------------	---

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteysosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Laskutusosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)
-------------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 1	Kerroksia 2
Kerrosala (Tyhjä)	Kokonaisala 200

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Ei

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Kyllä	Metsässä Ei
Metsän reunassa Kyllä	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	Liitytään rakennusaikana viemäriverkoston Ei
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--



12 §

Valtakirjan antaminen lupien hakemista varten / Vantaan ranta-niminen perustettu yhdistys / AK

VD/5523/10.00.02.05/2021

AK/AV-P/TJ

Esitetään annettavaksi Vantaan ranta-nimiselle perustetulle yhdistykselle valtakirja lupien hakemista varten Espoossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-413-2-395. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.5.2021 § 5 ottaa käsiteltäväkseen asiaa koskeneen kiinteistöjohtajan päätöksen § 39/2021.

Taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti 8.3.2021 § 8 palauttaa valmisteltavaksi Vantaan kaupungin omistaman Espoon kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 49-413-2-395 myynnin Espoon kaupungille. Palautusesityksessä veloitettiin kaupunki "avoimesti kartoittamaan tontin virkistyskäytön kehittämisestä kiinnostuneita toimijoita." Edellä mainittu "tontti" on 922 m²:n suuruinen lähivirkistysalueeksi asemakaavoitettu kiinteistö Pitkäjärven rannalla.

Alueen virkistyskäytön kehittämisessä parhaimmat edellytykset olisi Espoon kaupungilla osana seudullista virkistysalueverkostoa. Kunnan toteutettavaksi kuuluva kunnan tarpeisiin osoitettu yleinen alue tulee aikanaan kunnan toteuttamisvelvollisuudenkin piiriin, kun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 90 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät. Tästä syystä Espoon kaupungilla on myös alueeseen asemakaavaan perustuva lunastusoikeus. Alueen virkistyskäytön kehittäminen saattaisi kuitenkin olla mahdollista esimerkiksi vuokraamalla alue ja sallimalla vuokralaisen toteuttaa sille laiturin ja muita virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia. Rakennelmien toteuttaminen edellyttää tarvittavien lupien saamista ainakin Espoon kaupungilta sekä vuokrasopimusta Vantaan kaupungin kanssa. Alueen vuokraamiseen liittyy monenlaisia vastuukysymyksiä muun muassa alueen turvallisuuteen sekä ylläpitoon liittyen, ja aiemmin asiassa aktiivisina olleet omakotiyhdistykset ilmoittivat, etteivät ole kiinnostuneita alueen vuokraamisesta.

Vantaan ranta-niminen perustettu yhdistys (jäljempänä yhdistys) toimitti perustamiskirjansa ja sääntönsä kaupungille sekä ilmoitti olevansa halukas neuvottelemaan alueen vuokraamisesta ja rakennelmien toteuttamisesta alueelle. Yhdistykseltä saadun tiedon mukaan yhdistyksen rekisteröinti on vireillä. Yhdistyslain (503/1989) 6 §:n mukaisesti rekisteröinti on edellytys sille, että yhdistys voi hankkia oikeuksia ja tehdä sitoumuksia.

Useiden yhdistyksen kanssa käytyjen neuvotteluiden sekä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan konsultoinnin jälkeen päädyttiin siihen, että yhdistys voisi hakea lupia omaan lukuunsa Vantaan kaupungin antaman valtakirjan nojalla. Vantaan kaupungilla ei ole intressiä hakea lupia yhdistyksen puolesta, joten valtuutus on luonteva tapa saattaa yhdistys keskustelemaan lupaviranomaisen kanssa hankkeensa edellytyksistä ja mahdollisista reunaehdoista. Lupien hakija myös vastaa luvista ja lupahakemuksista aiheutuvista kustannuksista. Monet hankkeet edellyttävät myös erilaisia suunnitelmia ja selvityksiä, joita ainoastaan hankkeeseen ryhtyvän on mahdollista ja kannattavaa tuottaa. Nämäkään seikat eivät puolla Vantaan kaupungin toimimista luvanhakijana.

Yhdistyksen hanke ja mahdollinen vuokrasopimus

Yhdistys esitti toteuttavansa kiinteistölle, tarvittavat luvat ja vuokrasopimuksen alueeseen saatuaan, seuraavat rakennelmat:

- laiturin kiinteistölle ja sen edustan vesialueelle. Laiturin kokonaispinta-ala kulkusiltoineen olisi enintään 25 m².



- wc, pukukoppi ja tarvikekaappi kiinteistölle. Edellä mainittujen rakennelmien yhteispohjapinta-ala olisi enintään 5 m².
- patio kiinteistölle. Pation pinta-ala olisi enintään 5 m².
- jäteastian sijoittaminen kiinteistölle.

Lisäksi yhdistys esitti tarpeenaan saada säilyttää enintään viittä soutuvenettä/kajakkia kiinteistöllä sekä vastaavansa kiinteistön jätehuollosta.

Yhdistyksen kanssa käytiin neuvotteluja myös mahdollisen vuokrasopimuksen sisällöstä, mikäli hanke etenee ja saa tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajaksi suunniteltiin viittä vuotta. Muut merkittävimmät mahdollisen vuokrasopimuksen ehdot koskivat alueen säilyttämistä kaikille avoimena ja kaikkien käytettävissä olevana, sekä vuokralaisen vastuuta alueen siisteydestä, jätehuollon järjestämisestä, alueen ja rakennelmiensa lupien mukaisuudesta ja turvallisuudesta. Yhdistys ilmoitti olevansa valmis ottamaan vastuuvakuutuksen edellä mainittujen vastuiden varalle.

Alueen kaikille avoimena pitäminen puoltaisi alueen vuokratason olevan nimellinen. Vantaan kaupunki vuokranantajana edellyttäisi kuitenkin muun ohella vakuutta vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvien velvoitteiden turvaamiseksi. Merkittävin näistä on alueelle mahdollisesti toteutettavien rakennelmien poistaminen, mikäli yhdistys jättää ne poistamatta vuokrasopimuksen päättyessä, sen toiminnan lakatessa tai vuokrasuhteen muuten purkautuessa. Vakuussummana keskusteluissa pidettiin 4000 euroa. Vakuussumman on arvioitu kattavan alueelle suunniteltujen vähäisten rakennelmien poistamisesta ja asianmukaisesta hävittämisestä aiheutuvat kustannukset. Muun muassa tämän takia rakennelmat, joille lupia ylipäätänsä voisi hakea, ovat tarkoin määriteltyjä valtuutuksessa. Vakuuden muotona keskusteluissa tuotiin esiin joko käteispankki (tilivarojen panttaus) tai rahoituslaitoksen antama omavelkainen takaus yhdistykselle.

Vantaan kaupungin 1.1.2021 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan vuokraamisesta päättää vuokrattavan alueen arvosta ja käyttötarkoituksesta riippuen joko kiinteistöjohtaja tai määräämänsä, kaupunkisuunnittelulautakunta tai kaupunginhallitus. Puheena olevassa tapauksessa tulisi lähinnä kyseeseen kiinteistöjohtajan tai määräämänsä päätösvaltaan kuuluva maa-alueen tilapäiskäyttöön luovuttaminen enintään viideksi vuodeksi. Tällaisesta vuokraamisesta/käyttöoikeuden luovuttamisesta tehtävä päätös on aina kaupunkisuunnittelulautakunnan otto-oikeuden alainen.

Hankkeeseen ryhtyvä ottaa valtakirjan kautta hanketta edistäessään aina tietoisin riskin siitä, ettei vuokraaminen välttämättä tulekaan onnistumaan, koska siitä ei ole olemassa päätöstä. Mahdollisen vuokrasopimuksen sisällöstä voidaan kuitenkin käydä alustavia keskusteluja, jotta hankkeeseen ryhtyvä voi arvioida sopimuksen mahdollisia ehtoja suhteessa aiottuun toimintaansa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa liitteenä oleva valtakirja Vantaan ranta-nimiselle perustetulle yhdistykselle tarvittavien lupien ja mahdollisten poikkeamisten hakemiseksi kiinteistölle 49-413-2-395.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari täydensi esitystään seuraavasti (muutokset ja lisäykset kursivilla): Päätetään antaa liitteenä oleva valtakirja Vantaan ranta-nimiselle *perustettavalle* yhdistykselle tarvittavien lupien ja mahdollisten poikkeamisten hakemiseksi kiinteistölle 49-413-2-395. *Yhdistyksen tulee olla rekisteröitynä Patentti- ja rekisterihallinnon järjestelmään viralliseksi yhdistykseksi ennen valtakirjan luovuttamista.*



Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liite:

- valtakirja

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunki kiinteistön 49-413-2-395 omistajana valtuuttaa perustetun Vantaan rantanimisen yhdistyksen tai määräämänsä hakemaan tarvittavia lupia ja mahdollisia poikkeamisia kiinteistön alueelle seuraavasti:

- enintään viiden soutuveneeseen ja/tai kajakin säilyttäminen kiinteistöllä
- laiturin rakentaminen kiinteistölle ja sen edustan vesialueelle. Laiturin pinta-ala saa olla enintään 25 m².
- wc:n, pukukopin ja tarvikekaapin rakentaminen kiinteistölle. Edellä mainittujen rakennelmien yhteispohjapinta-ala saa olla enintään 5 m².
- pation rakentaminen kiinteistölle. Pation pinta-ala saa olla enintään 5 m².
- jäteastian sijoittaminen ja jätehuollon järjestäminen kiinteistöllä

Tarkoituksena on, mikäli edellytettävät luvat myönnetään, että Vantaan kaupunki vuokraa kiinteistön viideksi vuodeksi mainitulle yhdistykselle. Vuokraaminen on mahdollista myös, mikäli todetaan, ettei edellä mainittujen rakennelmien toteuttaminen kiinteistölle edellytä lupia.

Lupien/poikkeamisten hakija vastaa kaikista luvasta/luvista/poikkeamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tämä valtuutus on voimassa 30.9.2021 saakka. Kuitenkin, mikäli lupahakemus on jätetty tähän päivämäärään mennessä, on tämä valtuutus voimassa koskien kyseisen lupahakemuksen täydentämistä ja tarvittavien lisätietojen toimittamista, sekä muita kyseiseen hakemukseen liittyviä toimenpiteitä, myös yllä mainitun päivämäärän jälkeen, kunnes lupahakemus on saanut lopullisen lainvoimaisen ratkaisunsa.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen tarvittavien lupien ja mahdollisten poikkeamisten lainvoimaisuutta sekä aluetta koskevaa vuokrasopimusta.

Lisätietoja Vantaan kaupungilla antaa: maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, teemu.jaaskelainen@vantaa.fi, p. 0407055145.

Vantaalla . päivänä xxxxx kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

Antti Kari

Kiinteistöjohtaja



13 §

Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle / AK

VD/1575/10.00.02.00/2021

AK/JL/MH

Esitetään Vapaalan asuinkerrostalotontin 13082/2 varaamista T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2022 saakka 706 €/k-m² hinnalla. Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 1600 k-m², jolloin kokonaismyyntihinta on 1 129 600 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 9 päätti järjestää tarjouskilpailun Vapaalassa sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 13082/2.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 600 k-m². Lisäksi kohteeseen tulee toteuttaa 40–80 m² liiketilaa. Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII). Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston. Pihalle maantasoon mahtuu 16 autopaikkaa (1 ap / 100 k-m²).

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 550 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 880.000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osaakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 10.3. – 7.5.2021. Määräaikaan mennessä saapui kaksi tarjousta. Korkeimman tarjouksen (706 €/k-m²) jätti T2H Rakennus Oy. T2H Rakennus Oy on maksanut 20.000 euron suuruisen varausmaksun 11.5.2021. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Kaupunkikuva:

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Tontin myyntihinta:

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

Autopaikat:

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

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite:

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.



Asuinrakennusten energialuokka:

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain:

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua näihin ehtoihin, jotka kirjataan tarkemmin kilpailuohjelmaan ja kauppakirjan sopimusehdoksi.

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

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 14.6.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Vapaalan korttelin 13082 tontti 2 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 13082/2 varaus

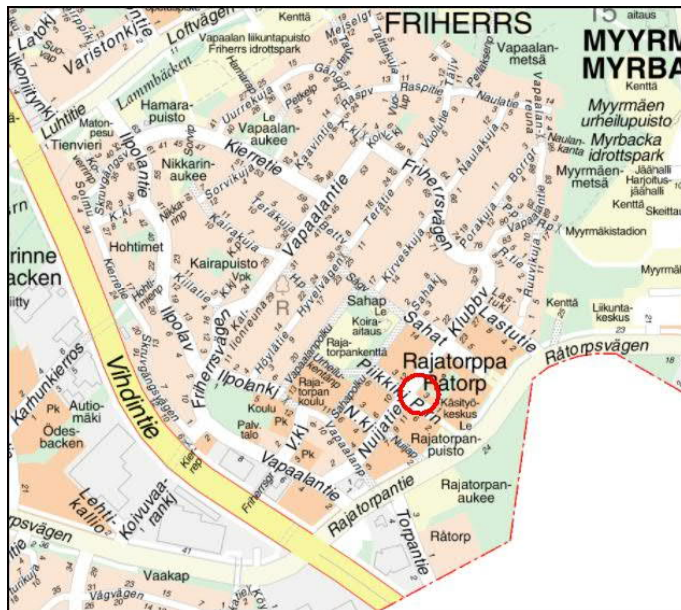
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Tarjouskilpailun ratkaiseminen ja
tontin varaaminen /
T2H Rakennus Oy

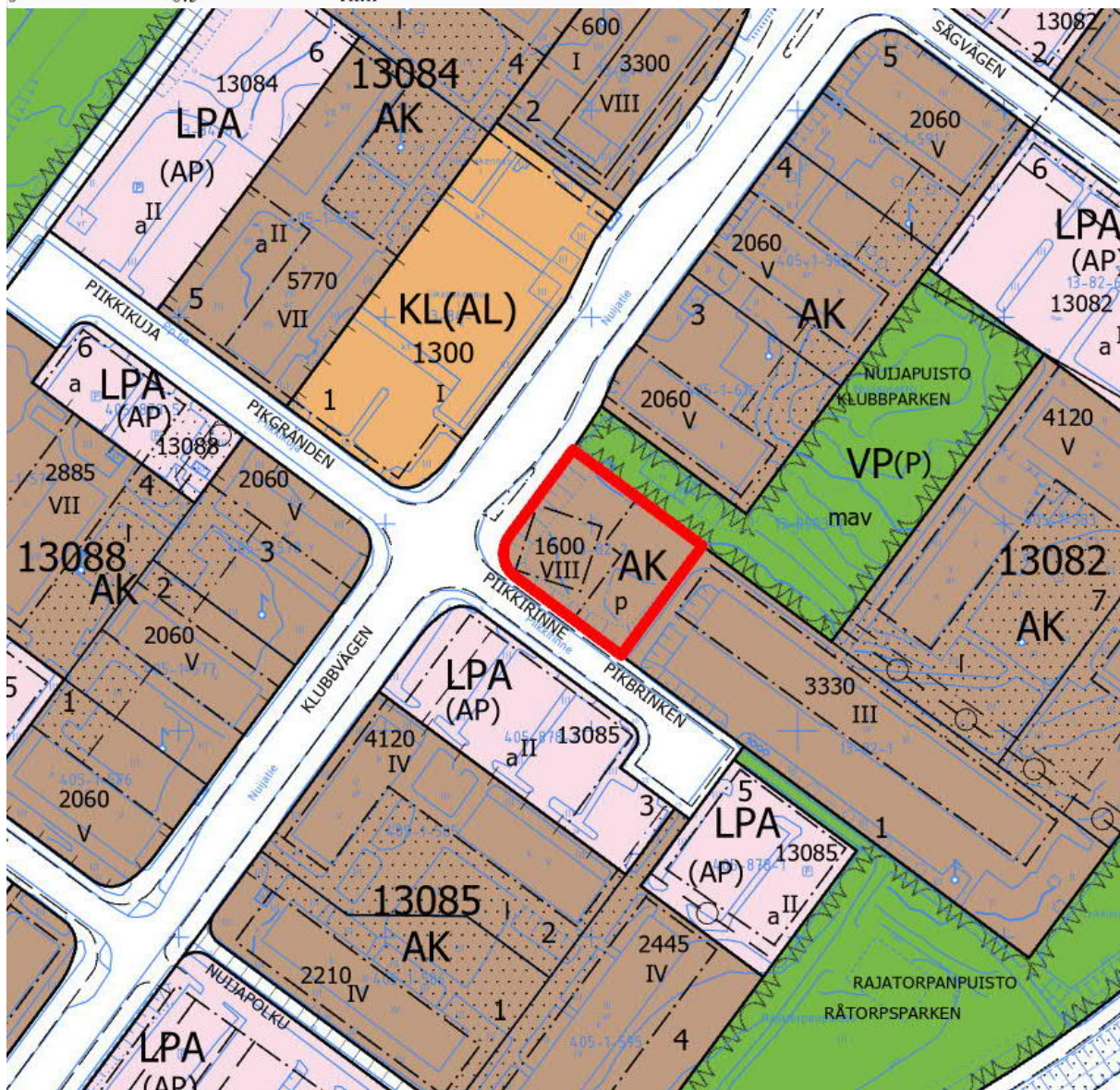
Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13082

Tontti: 2

Pinta-ala 1277 m²

Rakennusoikeus 1600 k-m²





14 §

Myyrmäen asuinkerrostalotontin 15531/4 tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon T2H Rakennus Oy:lle /AK

VD/1568/10.00.02.00/2021

AK/JL/MH

Esitetään Myyrmäen asuinkerrostalotontin 15531/4 varaamista T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2022 saakka 1006 €/k-m² hinnalla. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2600 k-m², jolloin kokonaismyyntihinnaksi tulee 2 615 600 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.3.2021 § 10 päätti järjestää tarjouskilpailun Myyrmäessä sijaitsevasta asuinkerrostalotontista 15531/4.

Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m².

Korutien vesihuollon rakennussuunnittelu on käynnissä ja se saadaan valmiiksi näillä näkyvin keväällä 2021. Jos vesihuolto saadaan rakennettua alkuvuodesta 2022, pääsee tontille rakentamaan kesällä 2022.

Tarjouskilpailun pohjahinnaksi päätettiin 700 €/k-m² eli tontin myyntihinta olisi vähintään 1 820 000 euroa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontti myydään perustettavalle asunto-osaakeyhtiölle.

Tarjouskilpailu pidettiin 10.3. – 7.5.2021. Tarjousaikaa pidennettiin 24.5 saakka, koska tarjouskilpailussa olleen tontin 15531/4 asemakaavamääräyksestä puuttui autopaikan rakentamisoikeudesta tarkennus. Voimassa olevassa asemakaavassa paikoitushalli syö asuinrakennusoikeutta. Kaavoittajan tarkoituksena on kuitenkin ollut, että paikoitushalli voidaan rakentaa asuinrakennusoikeuden estämättä. Tämän johdosta kaupunki on hakenut poikkeamispäätöstä asian korjaamiseksi. Poikkeamispäätöksen pitäisi olla 8.6.2021 lainvoimainen, mikäli päätöksestä ei tehdä oikaisuvaatimusta. Mikäli poikkeamislupaa ei saada tai sen saaminen viivästyy, niin kaupunki ei vastaa tontinluovutuksen viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

Määräaikaan 24.5. mennessä saapui 11 tarjousta. Korkeimman tarjouksen (1006 €/k-m²) jätti T2H Rakennus Oy.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan voittamansa tontin asemakaavamääräyksiä, kilpailuohjelmaa sekä kaupungin päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Ehdot kirjataan myös kauppakirjaan, joiden rikkomisesta seuraa sopimussakko

Kilpailun vaatimukset ja velvoitteet

Varausmaksu

Tontin varausmaksu on 50.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa. Mikäli kilpailun voittaja ei osta Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Autopaikat



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

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka

Asuinrakennuksen tulee olla vähintään A- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 40 % pitää olla kolmioita tai sitä suurempia perheasuntoja (vähintään 4 h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. 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 kiinteistöhallinta ja asuminen -tulosalue. Kilpailu järjestetään vuonna 2021.

Tontin myyntihinta

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

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

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 14.6.2021 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) varataan Myyrmäen korttelin 15531 tontti 4 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2022 saakka.
- b) päätös raukeaa mikäli 50 000 euron suuruista varausmaksua ei ole maksettu 30.6.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 15531/4 varaus

-



Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

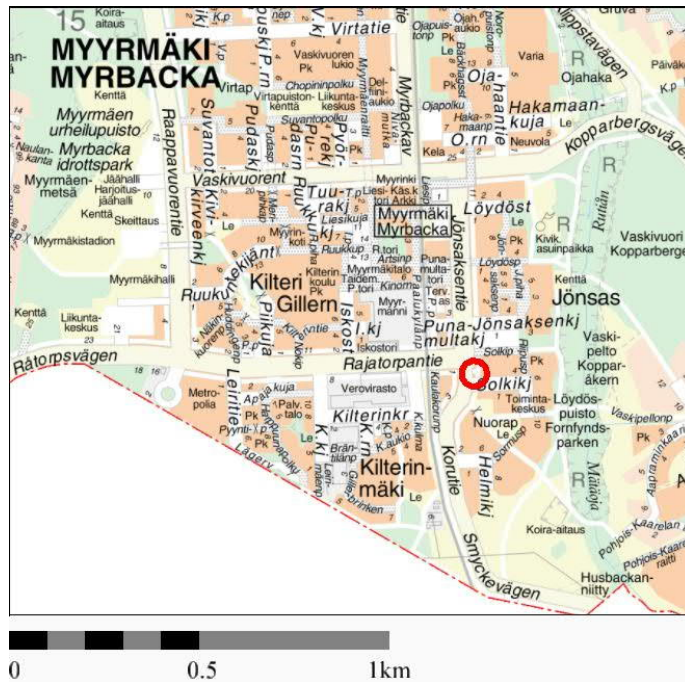
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTEEN SIJAINTI

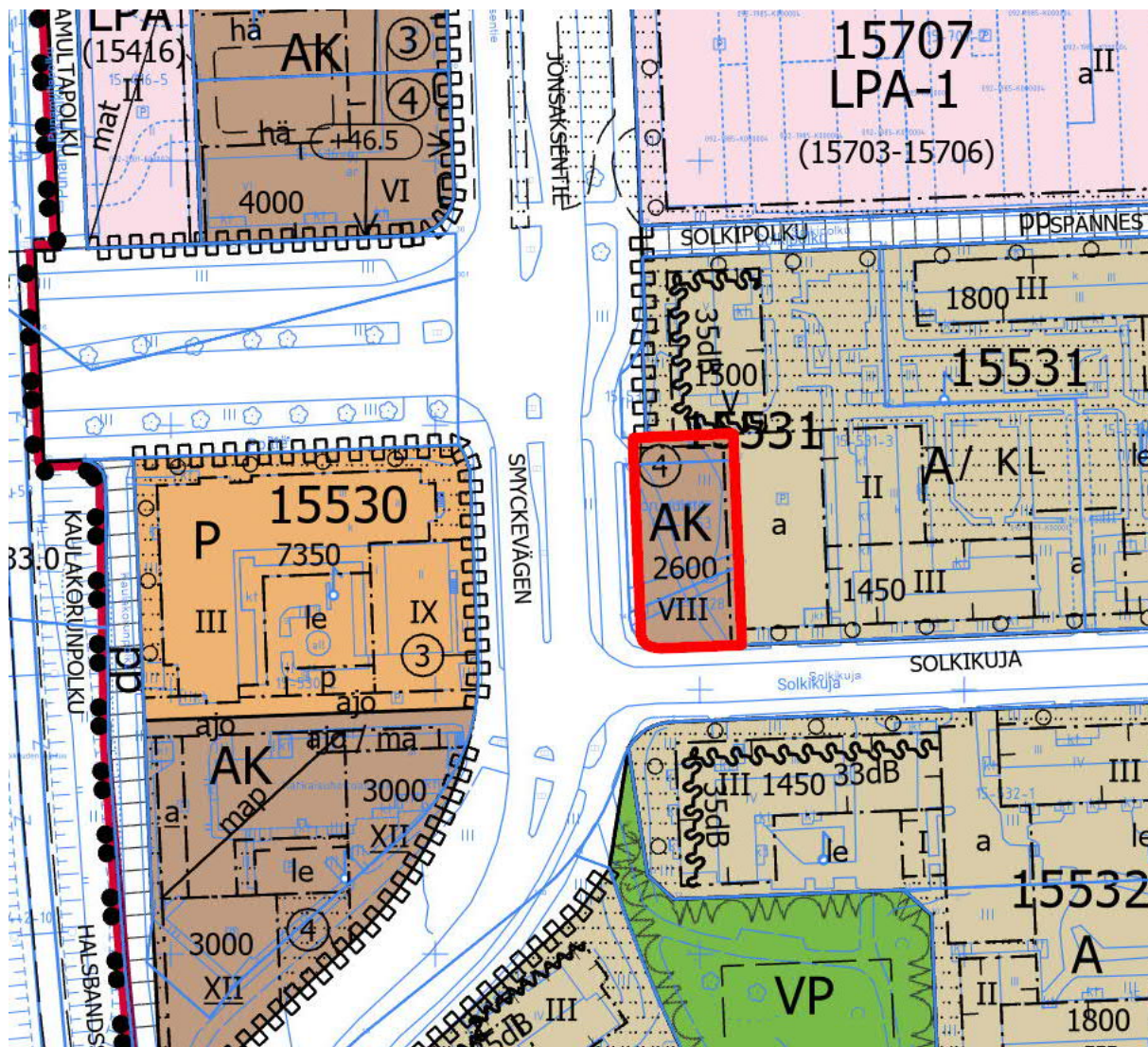


**Tarjouskilpailun ratkaiseminen ja tontin
varaaminen /
T2H Rakennus Oy**

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15531

**Tuleva tontti: 4
Pinta-ala 758 m²
Rakennusoikeus 2600 k-m²**





15 §

Varistosta tontin 14002/21 vuokraaminen As Oy Vantaan Varistontie 2:lle / Nil-Group Oy / AK

VD/4184/10.00.02.00/2019

AK/JL/MH

Esitetään Varistosta tontin 14002/21 vuokraamista vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti voidaan myös myydä, mikäli toteuttaja haluaa vuokrauksen sijaan ostaa kohteen. Tällöin myyntihinta on 660 000 euroa.

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinpientalotontista 14002/21 tarjouskilpailun 3.9. - 1.11.2019. Kilpailussa tontin pohjahinnaksi oli päätetty 550 €/k-m². Tarjouksia saatiin kaksi määräaikaan mennessä. Kummatkin tarjouksentekijät peruivat myöhemmin tarjouksensa ja kilpailu päättyi tuloksettomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 13 päätti laittaa tontin 14002/21 ns. jatkuvaan hakuun siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata. Tontin yksikköhinta myytäessä on 550 €/k-m² ja vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontista tehtiin varaus ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 23** päätti varata tontin Nil-Group Oy:lle omistusasuntotuotantona toteutettavaksi, siten että varaus on voimassa 30.6.2021 saakka.

Tontti 14002/21 sijaitsee Varistossa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 1 200 k-m². Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rivitalon, jossa on enintään 16 asuntoa.

Nil-Group Oy on maksanut tontista 10 000 euron varausmaksun. Tontin käypä hinta on 1200 k-m² x 550 €/k-m² = 660 000 €. Tontin perusvuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta eli 29 700 euroa. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta. Vuokratessa varausmaksua ei huomioida tontin vuokrassa eikä palauteta.

Mikäli tontti ostetaan, varausmaksu huomioidaan osana tontin kauppahintaa. Myytäessä tontti myydään käypään hintaan 550 €/k-m², jolloin kauppahinnaksi tulee 1200 k-m² x 550 €/k-m² = 660 000 €.

Kaupunki perii tontista lisävuokraa (myytäessä lisäkauppahintaa), mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää luovutuskirjan (vuokrasopimuksen tai kauppakirjan) perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti vuokrataan tai myydään asunto-osakeyhtiölle.

Varauspäätöksessä edellytettiin, että kaikkien asuntojen tulee olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos. Rakennusluvassa asuntoja on yhteensä 16 kappaletta, joista kaikki asunnot ovat kolmioita. Rakennusluvassa oleva huoneistotyyppijakauma täyttää kaupungin vaatimuksen.



Asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Tämä ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen.

Varauspäätöksessä edellytettiin, että asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa. Rakennusluvan energiatodistuksen mukaan rakennus on A-energialuokkaa.

Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1,5 kpl/asunto ja kaikille autopaikoille tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen (vähintään lataukseen sopiva kaapeli ja putkitus).

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) vuokrataan Variston korttelin 14002 tontti 21 As Oy Vantaan Varistontie 2 (Y-tunnus: 3202626-4) -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- b) toteuttajan niin halutessa, Variston korttelin 14002 tontti 21 myydään As Oy Vantaan Varistontie 2 (Y-tunnus: 3202626-4) -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
- c) tontin myyntihinta on 660 000 euroa ja vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta ja vuosivuokraa korjataan kaupunginhallituksen päättämin indeksiehdoin ja vuokrantarkastuksin,
- d) tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- e) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 14002/21

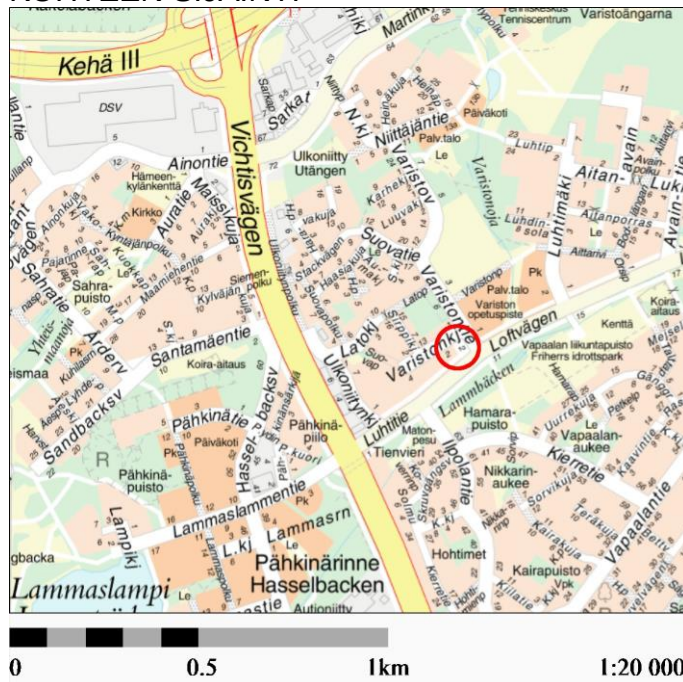
Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

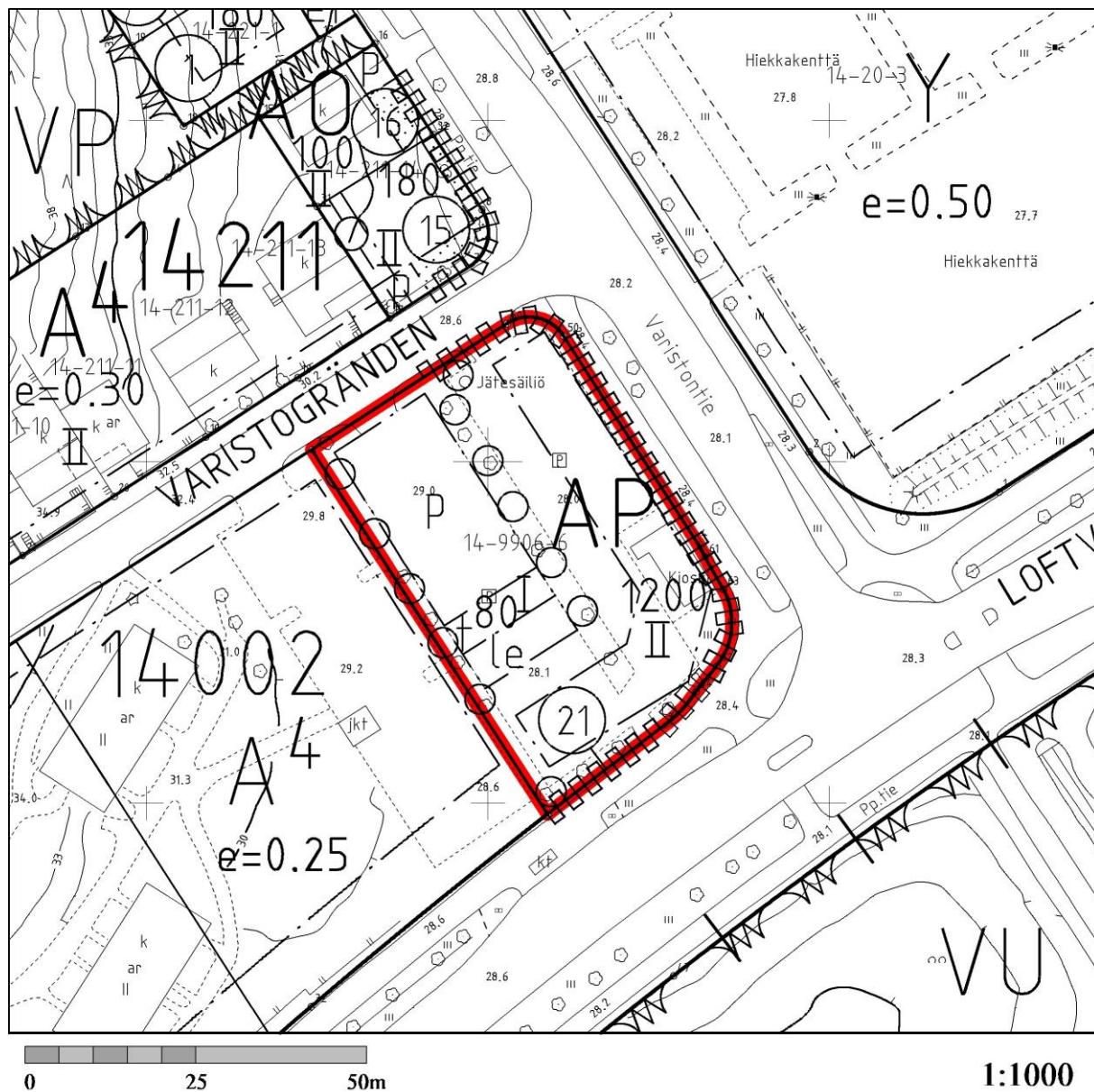


Kaupunginosa: VARISTO (14)

Kortteli: 14002

Tontti 21

Pinta-ala 2425 m²





16 §

**Tikkurilasta tontin 61220/3 myyminen Asunto Oy Vantaan Huvikummulle
vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen / Arkta
Reponen Oy /AK**

VD/5370/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään Tikkurilasta tontin 61220/3 myymistä 5 377 728 euron kauppahinnalla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen toteutettavaksi Asunto Oy Vantaan Huvikumpu -nimiselle yhtiölle.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 25 varasi tontin 61220/3 Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi. Varaus oli voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta eli 3.4.2020 asti. Arkta Reponen Oy on hakenut 9.4.2020 tontin ostamiseen jatkoaikaa, koska hankkeen suunnittelu on vielä kesken.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista jatkaa tonttivarauksella noin puolellatoista vuodella, jona aikana hanke olisi luvitettu ja kohteen ennakkomarkkinointi olisi hoidettu.

Varauksessa edellytettiin puurunkoista energiatehokasta kerrostaloa, jossa huoneistotyyppijakauma on monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja. Perheasuntoja (4h + k/kk) tulee kuitenkin olla asuntojen kokonaismäärästä vähintään 10 %. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.

Varauspäätöksessä oli todettu, että tontti myydään käypään hintaan. Tontin hinta on tällä hetkellä 700 €/k-m², joka on voimassa vuoden 2020 loppuun asti. Tämän jälkeen tontin ostohinta tarkistetaan vastaamaan vuoden 2021 hintaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Tikkurilan tontin 61220/3 varausaikaa 31.12.2021 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Arkta Reponen Oy on käynnistämässä vapaarahoitteista omistusasuntoa kohdetta tontille 61220/3. Reponen on suunnitellut tontille kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa.



Tontti 61220/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6000 k-m². Rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 56 k-m² (2239,5 k-m² + 1510,9 k-m² + 2305,7 k-m² = 6056 k-m²).

Varauspäätöksessä oli todettu, että tontti myydään käypään hintaan. Tontin hinta on tällä hetkellä 888 €/k-m², joka on voimassa vuoden 2021 loppuun asti. Joten tontin 61220/3 kauppahinnaksi tulee 6056 k-m² x 888 €/k-m² = 5 377 728 €.

Mikäli tontin rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeus (6056 k-m²) ylitetään, niin kaupunki perii lisäkauppahintaa ylittävältä osuudelta.

Huoneistotyyppijakauma

Varauksessa edellytettiin puurunkoista energiatehokasta kerrostaloa, jossa huoneistotyyppijakauma on monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja. Perheasuntoja (4h + k/kk) tulee kuitenkin olla asuntojen kokonaismäärästä vähintään 10 %. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.

Kaupungille esitetyn selvityksen mukaan asuntoja tulee yhteensä 102 kpl, joista yksiöitä on 16 kpl (16 %), kaksioita 43 kpl (42 %), kolmioita 31 kpl (30 %), neliöitä 10 kpl (10 %) ja kuusioita 2 kpl (2 %). Huoneistotyyppijakauma täyttää kaupungin vaatimuksen.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite

Kohteen asunnoista saa myydä korkeintaan 20 % institutionaalisille sijoittajille.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Huvikumpu -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus: 3156165-2) Tikkurilan korttelin 61220 tontti 3 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 5 377 728 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
- b) päätös raukeaa, mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 61220/3 myynti
- johtokartta tontista 61220/3 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen



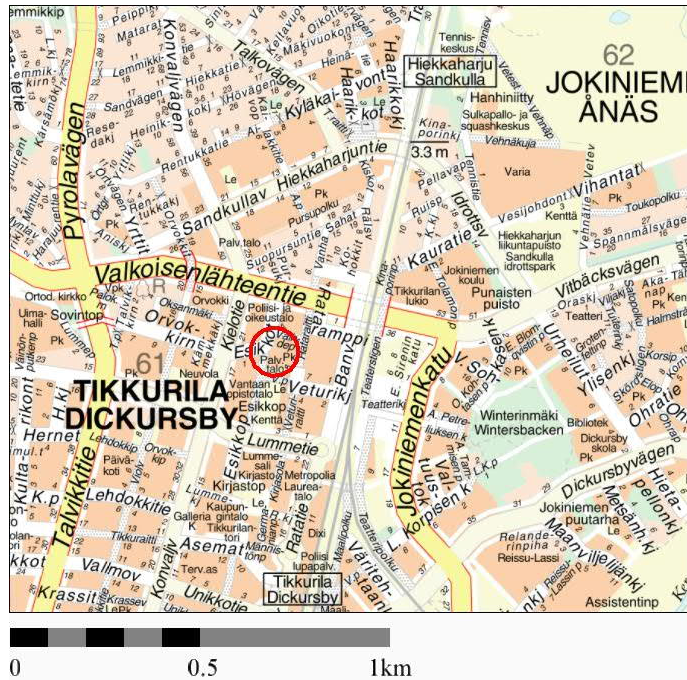
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Huvikumpu /
Arkta Reponen Oy

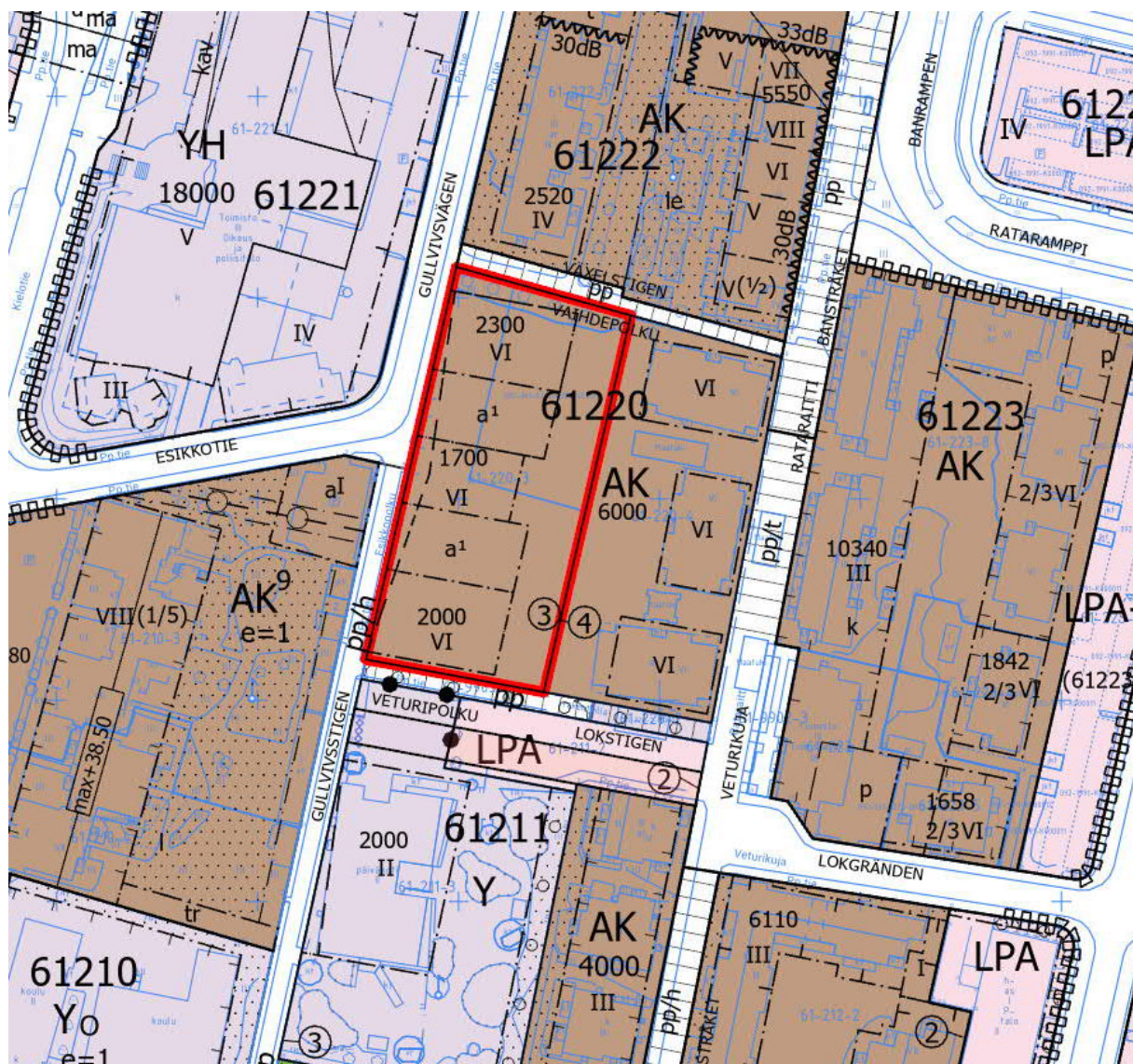
Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

Kortteli: 61220

Tontti: 3

Pinta-ala 4414 m²

Rakennusoikeus 6000 k-m²





17 §

Määräalojen myynti kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 Luhtaanmäessä / Semaster Oy / AK

VD/6015/10.00.02.00/2021

HP/AK/AVP

Esitetään myytäväksi Semaster Oy:lle Vantaan kaupungin Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24400 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Määräalat ovat on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jonka tehokkuusluku $e = 0,40$. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää 49 % liiketiloja varten. Semaster Oy / SE Mäkinen Logistics Oy toimii korttelin pohjoisosassa. Määräalojen kauppahinta on yhteensä 2 472 860 €.

Vantaan kaupungin ja Semaster Oy:n välillä on Luhtaanmäen kaupunginosan kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 sopimuksia, joilla on myyty yhtiölle kiinteistö ja mahdollistettu sen rakentaminen, sovittu Lamminsuon valuma-alueen pintavesien ja hulevesien johtamisesta sekä vesienjohtamiseen liittyvistä rakenteista (8.1.2008 allekirjoitettu kauppakirja), sekä myyty yhtiölle pysäköintialueeksi osa korttelialueen maasta. Kaupunginhallitus on 23.1.2017 § 24 antanut Semaster Oy:lle osto-option 31.12.2021 saakka koskien noin 24400 m² suuruista määräala kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruista määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Osto-optio alueelle asetettiin minimissään 12 000 k-m² suuruisen rakentamisveloitteen toteuttaminen kahden vuoden kuluessa kaupan toteuttamisesta. Osto-optiolla jatkettiin myös 8.1.2009 määriteltyä maanomistajan lupaa, jolla annettiin yhtiölle lupa käyttää osto-optioalueen koillisosaa kiinteistöstä 92-31-1-1 Lamminsuon ohjaamiseksi sekä tasausaltaiden sijoittamiseksi. 21.3.2017 on allekirjoitettu erillinen vuokrasopimus Semaster Oy:n kanssa koskien noin 26 730 m² suuruista osaa osto-optioalueesta, jota käytetään pysäköintialueena ja kulkuyhteytenä.

SE Mäkinen on yhtiöiden SE Mäkinen Logistics Oy / Semaster Oy / Autojenkuljetus SE Mäkinen Oy muodostama kokonaisuus. Yhtiö on erikoistunut autoteollisuuden jakelutien logistiseen koordinaatioon ja tarvittavien lisäarvopalvelujen kehittämiseen, tuottamiseen ja myymiseen. Palveluvalikoimaan kuuluvat autojen tehdaslogistiikan huolinta, vastaanotto satamissa, varastointi, maahantulotarkistukset (PDI) ja lisävarustelut (PPO), kuljetukset sekä asiakkaan puolesta hoidettavat hallintotoimet. SE Mäkisen toiminta on ISO sertifioitu laatu- ja ympäristöjärjestelmien osalla. Luhtaanmäen logistiikkakeskukseen valmistuu vuonna 2021 uusi aurinkovoimala. Aurinkovoimalla on tarkoitus vastata osaan kiinteistön sähköntarpeesta ja lisäksi osallistumaan kasvavan sähköautokaupan lataustarpeeseen. SEM:n palveluksessa on 260 henkilöä, sekä lisäksi 80 kuljettajaa on sopimusliikennöitsijöiden palkkalistoilla.

Semaster Oy:n toimitusjohtaja on toimittanut 19.5.2021 kirjeen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Kirjeellä Semaster Oy ilmoitti halukkuutensa käyttää Vantaan kaupunginhallituksen 23.1.2017 hyväksymän osto-optio Luhtaanmäen kaupunginosassa ennen 31.12.2021. Semaster Oy hakee myös muutosta rakentamisveloitteeseen siten, että velvoite olisi 1500 k-m² viiden vuoden sisällä kaupan toteutumisesta.

Kirjeessä todetaan myös mm. seuraavaa:

Yhtiö hankki vuonna 2008 omistukseensa Vantaan kaupungilta nykyiset maa-alueensa Luhtaanmäestä. Vuonna 2009 valmistui lähes 200 työntekijän autokaupan lisäarvopalvelukeskus / autoterminaali. Yhtiöryhmän hallituksen puheenjohtaja Tapio Mäkinen aloitti heti 1. vaiheen tonttikaupan toteuduttua hankkeen jatkonsuunnittelun yhdessä Vantaan viranomaisten kanssa. Työn tuloksena hahmoteltiin myyntiterminaaliosa, joka on rekisteröity nimelle Autopolis. 2020- luvulla autoteollisuuden ja autokaupan muutosvauhti on kiihtynyt. Nyt päivittynyt jatkohanke osuu yksiin autokaupan



sähköistymisen ja siihen kytkeytyvien terminaali- ja satelliittiluovutuspiisteiden rakenteen kanssa. Tästä seuraten SE Mäkinen on halukas käyttämään osto-option vastaamaan kasvaneeseen logististen ratkaisujen tarpeeseen. Lisäalueelle suunnitellaan autovarastotilaa, ja edelleen n. 1500 k-m² tuotantotilaa, joka keskittyy käytettyjen autojen uudelleenmyyntiprosessointiin. Nyt ostettavalle alueelle on suunniteltu myös liiketilaa ja mahdollisuutta palvella autokaupan asiakkaita suoraan.

Rakentamisvelvoitteeseen haemme muutosta siten, että velvoite olisi 1500 k-m² viiden vuoden sisällä kaupan toteutuksesta. Perusteina mm.:

- Autologistiikassa, varastointi tapahtuu normaalista tavaraterminaalista poiketen ulkotilassa parkkialueella. Tätä varten alueelle jalostetaan selkeät autovarastokentät.
- Autovarastoissa säilytetään vain ajoneuvoja. Parkkialueet on suunniteltu kaupunkikuva huomioiden siisteiksi ja organisoituneiksi. Optio- alueen kohdalla tontin korkeuserot ovat isot ja ovat mahdollistaneet autojen varastoinnin kahteen tasoon. Tämä yhdessä viheraluesuunnitelman kanssa muodostavat näyttävän kokonaisuuden ohi kulkeville pääteille.
- Autokaupan arvoketju on mm. kaupan sähköistymisen johdosta hakemassa suurta tehokkuutta varatuille tuotantoneliöille
- Kokonaisalueen rakennusoikeus mahdollistaa seuraavan vaiheen laajemman rakentamisen autokaupan tarpeita seuraten. Eli jatkamme hyväksi nähtyä vaiheittaista kehitystä kaupan tarpeita seuraten. Uskomme että tätä kautta alueen kehitys ja työllistämisvaikutus pidetään elinvoimaisimpana.
- Kaupan myötä koko korttelialue jalostuu eheäksi autokaupan kokonaisuudeksi

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Semaster Oy:lle Vantaan kaupungin Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24400 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-416-6-45. Määräalat ovat on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL) Määräalojen **kauppahinta on yhteensä 2 472 860 €**. Kaupan kohteena olevalle alueelle asetetaan luovutushetkellä rakentamisvelvoite. Semaster Oy sitoutuu toteuttamaan kiinteistölle sille myönnetyn rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaan rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 1500 k-m² viiden vuoden kuluessa kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteen muutos on perusteltua Semaster Oy:n edellä esittämien selvitysten pohjalta. Kartta myytävistä määräaloista 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 on esityksen liitteinä.

Semaster Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa luovutettavaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta muulle, kuin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Mikäli Semaster Oy luovuttaa kaupan kohteen konsernirakenteensa sisällä, tai kaupungin suostumuksen saatuaan kolmannelle, Semaster Oy sitoutuu sisällyttämään kauppakirjan ehdot luovutuskirjaan siten, että ne sitovat luovutuksensaajaa suhteessa kaupunkiin.

21.3.2017 on allekirjoitettu Semaster Oy:n kanssa erillinen pysäköintialueen ja kulkuyhteysalueen vuokrasopimus, joka lakkaa kauppakirjan allekirjoituksella. Edellä mainittu vuokrasopimus koskee noin 26 730 m² suuruista osaa kaupan kohteesta.

Lopullinen kiinteistön kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.12.2021 mennessä.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki myy edellä esitetyin ehdoin Semaster Oy:lle Vantaan kaupungin Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24400 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-31-1-1 ja noin 23155 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-416-6-45. Määräalat ovat on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jonka tehokkuusluku $e = 0,40$. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää 49 % liiketiloja varten. Määräalojen kauppahinta on yhteensä 2 472 860 €.
- b) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kiinteistön kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kauppakirja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävistä määräaloista 92-31-1-1 ja 92-416-6-45.

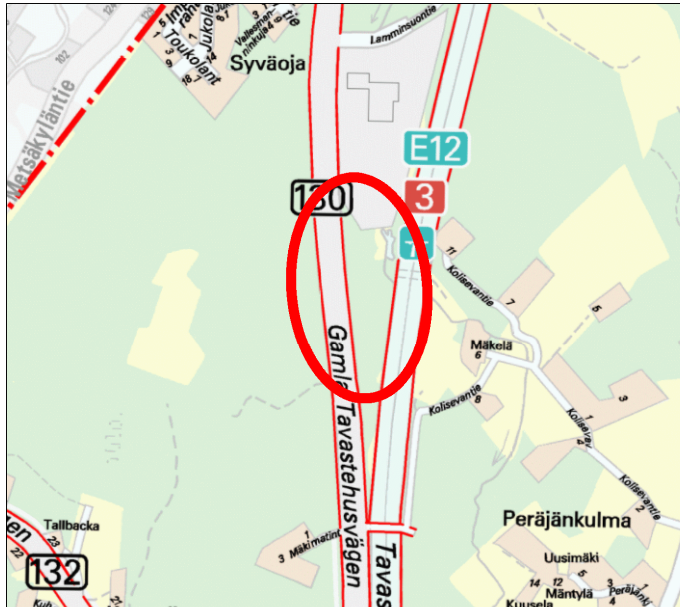
Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön lakimies

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

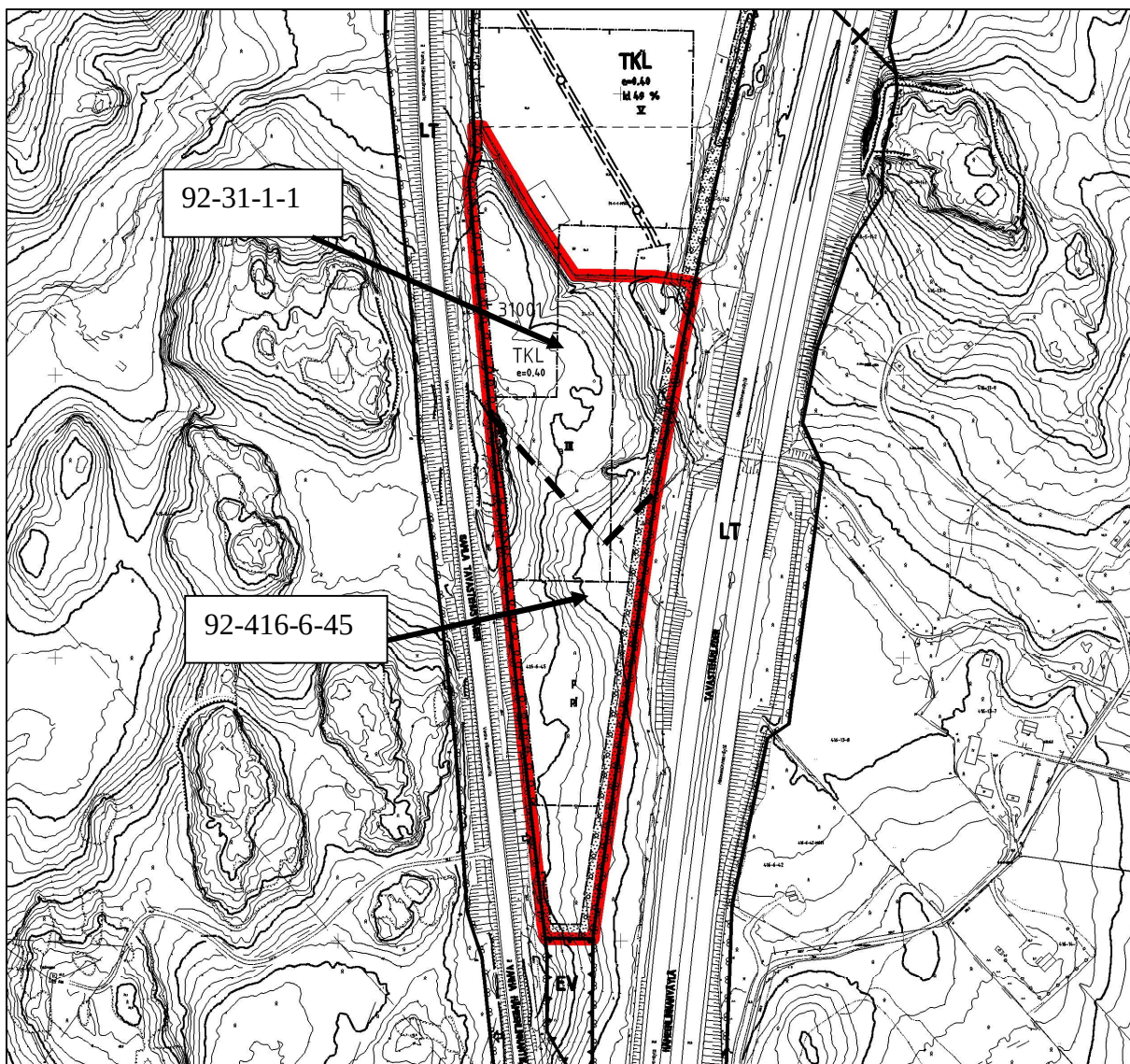
KIINTEISTÖN MYYNTI /
SEMASTER OY

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)

Kylä: RIIPILÄ (416)

n. 24400 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-31-1-1

n. 23155 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-416-6-45



0 125 250m

1:5000



18 §

Esisopimukset määräalojen kaupasta Hämeenkylässä / Varte Oy / LähiTapiola Tontit I Ky tai LähiTapiola Tontit II Ky tonttirahasto / Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie ja Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie / AK

VD/7683/10.00.02.00/2020

AK/AVP/EK/MY

Asemakaavan muutoksella nro. 002284 Veikko Laine Oy:n omistama liike- ja teollisuusrakennusten korttelialue, Vantaan Energia Oy:n omistama huoltorakennusten korttelialue sekä Vantaan kaupungin omistama pysäköintialue muuttuvat tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) Hämeenkylässä kaupunginosassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 29.9.2020 § 14 päättänyt esisopimuksesta, jolla kaupunki myy Varte Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun määräalat Hämeenkylässä sijaitsevista kiinteistöistä 92-12-153-3, 92-12-9901-0 sekä 92-12-153-4, yhteensä kauppahinnalla 1 188 535 euroa.

Alueen toteuttamisen suunnitelma on sittemmin tarkentunut siten, että toteutuksessa on tarkoitus hyödyntää vuokratonttimallia, jonka mahdollistamiseksi määräalojen myyntiehtoja on tarpeen muuttaa. Korttelin 12153 toteuttajana toimii Varte Oy ja alueelle sijoittuu kuusi erillistä asunto-osakeyhtiötä, joista neljä jää Varte Oy:n gryndikohteiksi ja toteutettavaksi vuokratonttimallilla. Lisäksi kaksi asunto-osakeyhtiötä tulevat suoraan omistamaan tontit, joilla niiden asuinrakennukset sijaitsevat. Esitetään tehtäväksi yhteensä seitsemän esisopimusta määräalojen kaupoista Varte Oy:n tai tämän määräämän LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky tonttirahaston kanssa mahdollistaen määräalojen vuokrauksen asunto-osakeyhtiöille, sekä Varte Oy:n tai tämän määräämän Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentien ja Asunto Oy Vantaan Lammaslammentien kanssa, yhteensä kauppahinnalla 1 188 535 euroa.

Asemakaavan muutoksella nro 002284 mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6–8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m², sekä kivijalkaliiketiloihin yhteensä 700 k-m² Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu pysäköintitalo noin 225 autolle. Korttelin maanomistajia ovat Veikko Laine Oy, Vantaan Energia Oy sekä Vantaan kaupunki. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ja nyt myytäviksi esitettävien määräalojen hintaa laskettaessa asemakaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa.

Veikko Laine Oy:llä ja Vantaan Energia Oy:llä on esisopimus Varte Oy:n kanssa asemaavan muutoksella muodostuvan asuinkorttelin valtaosan myymisestä Varte Oy:lle. Esitämme tehtäväksi esisopimuksen kaupungin ja Varte Oy:n välille kaupungin omistamien määräalojen myynnistä, jolloin koko asuinkerrostalojen kortteli saadaan saman toteuttajan omistukseen.

Esisopimus määräalojen kaupasta sisältää kauppakirjat A ja B.

Kauppakirja A:n kaupan kohde on yhteensä noin 915 m²:n suuruiset määräalat Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 92-12-153-3 ja 92-12-9901-0. Määräalat on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Määräalat on merkitty karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on **745 380 euroa**.



Lopullinen kauppakirja on tehtävä 12 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan.

Kauppakirja B:n kaupan kohde on noin 614 m²:n suuruinen määräala Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4. Määräalasta n. 544 m² on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) ja n. 70 m² autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Määräala on merkitty karttaliitteeseen 2.

Kauppahinta on **443 155 euroa**.

Lopullinen kauppakirja on tehtävä 30 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 002284 on tullut voimaan.

Kaupunki edellyttää, että määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Määräaloille osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa määräaloille rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k- m². Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

Varte Oy on käynnistämässä asuinkerrostalojen (AK) korttelin 12153, yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) ja autopaikkojen korttelialueen muodostaman kokonaisuuden rakentamisen puolen vuoden sisällä asemakaavamuutoksen nro 002284 voimaantulosta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 6. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuskien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Varte Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun liitteenä olevan esisopimuksen määräalojen kaupasta,
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Alueen toteuttamisen suunnitelma on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 29.9.2020 § 14 jälkeen tarkentunut siten, että toteutuksessa on tarkoitus hyödyntää vuokratonttimallia, jonka mahdollistamiseksi määräalojen myyntiehtoja on tarpeen muuttaa. Korttelin 12153 toteuttajana toimii Varte Oy ja alueelle sijoittuu kuusi erillistä asunto-osakeyhtiötä, joista neljä jää Varte Oy:n gryndikohteiksi ja toteutettavaksi vuokratonttimallilla. Lisäksi kaksi asunto-osakeyhtiötä tulevat suoraan omistamaan tontit, joilla niiden asuinrakennukset sijaitsevat.

Määräalan kaupan esisopimuksia laaditaan yhteensä seitsemän kappaletta. Neljällä esisopimuksella ja niiden mukaisesti laadittavilla kauppakirjoilla myydään määräalat Varte Oy:lle tai sen määrämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Kauppakirjoilla mahdollistetaan muodostuvien tonttien, joihin luovutettavat määräalat kuuluvat, vuokraaminen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiöille Asunto Oy Vantaan Lammenheikki, Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki sekä Asunto Oy Vantaan Aholanheikki.

Yhdellä esisopimuksista ja sen mukaisesti laadittavalla kauppakirjalla myydään määräala Varte Oy:lle tai sen määrämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentielle, ja yhdellä esisopimuksista ja sen mukaisesti laadittavalla kauppakirjalla myydään määräalat Varte Oy:lle tai sen määrämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Lammaslammentielle. Lisäksi laaditaan esisopimus, jonka mukaisesti laadittavalla kauppakirjalla kukin alueen kuudesta asunto-osakeyhtiöstä tulee omistamaan määräosan alueesta, joka on osoitettu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Varte Oy toimii kaikkien myytävien määräalojen osalta Ostajien puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kauppojen kohteet ovat tarkemmin seuraavat:

- 1) Noin 10 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0 myydään Varte Oy:lle tai sen määrämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-9. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Lammenheikki. Kauppahinta on 8 182 euroa.
- 2) Noin 152 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0 myydään Varte Oy:lle tai sen määrämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentielle. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-10. Kauppahinta on 124 366 euroa.
- 3) Noin 279 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3 ja noin 1 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0 myydään Varte Oy:lle tai sen määrämälle yhtiölle Asunto Oy Vantaan Lammaslammentielle. Määräalat on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-11. Kauppahinta on yhteensä 229 096 euroa.
- 4) Noin 440 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3 myydään Varte Oy:lle tai sen määrämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki. Määräala on osoitettu



asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-12. Kauppahinta on 360 008 euroa.

- 5) Noin 29 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Aholanheikki. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-13. Kauppahinta on 23 728 euroa.
- 6) Noin 544 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-4 myydään Varte Oy:lle tai sen määräämälle rahastolle LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky. Määräalan haltijaksi tulee tontinvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Aholanheikki. Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osana tulevaa tonttia 92-12-153-13. Kauppahinta on 443 149 euroa.
- 7) Noin 70 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä kiinteistöstä 92-12-153-4 myydään määräosittain seuraaville ostajille:
 - a. Asunto Oy Vantaan Pähkinäheikki (Määräosa 2550/18500)
 - b. Asunto Oy Vantaan Lammenheikki (Määräosa 2550/18500)
 - c. Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie (Määräosa 6040/18500)
 - d. Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie (Määräosa 3560/18500)
 - e. Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki (Määräosa 1900/18500)
 - f. Asunto Oy Vantaan Aholanheikki (Määräosa 1900/18500)

Määräala on osoitettu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) osana tulevaa tonttia 92-12-153-7. Kauppahinta on 6 euroa.

Määräalat on merkitty oheisiin karttaliitteisiin.

Kohtien 1–5 kauppojen kohteista on allekirjoitettava lopulliset kauppakirjat 12 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 6.5.2021, joten lopulliset kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 6.5.2022.

Kohtien 6 ja 7 kauppojen kohteista on allekirjoitettava lopulliset kauppakirjat 30 kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro. 00284 on tullut voimaan. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 6.5.2021, joten lopulliset kauppakirjat on allekirjoitettava viimeistään 6.11.2023.

Kaupunki edellyttää, että kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksioita asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli toteuttaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja koskevia vaatimuksia, se on velvollinen maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m². Mikäli toteuttaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksioiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.



Korttelin toteutuksessa käytettävä vuokratonttimalli on kaupungin näkökulmasta hyväksyttävä ja edistää korttelin toteutumista. Esisopimukseen on otettu ehto, jonka mukaan kaupungin yleisestä rakentamattoman tontin edelleen luovutuksen kiellosta poiketen kaupunki hyväksyy, että määräalojen ostajat vuokraavat määräalat osana muodostettavia tontteja pitkäaikaisilla asuntoalueiden maanvuokrasopimuksilla kysymyksessä oleville asunto-osakeyhtiöille. Hyväksynnän edellytyksenä on, että asunto-osakeyhtiöiltä muodostetusta tontista perittävä maanvuokra vastaa määräalan kauppakirjan mukaista myyntihintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja enintään 4,5 %:n elinkustannusindeksiin sidotulla korolla. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia vuokraamastaan kaupan kohteesta ensimmäisen kahden vuoden aikana kahdesti vuodessa ja tämän jälkeen vuosittain sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöön otettaviksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 6. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, korvaamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2021 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa liitteenä olevat esisopimukset määräalojen kaupoista Varte Oy:n tai tämän määräämän LähiTapiola Tontit I Ky taikka LähiTapiola Tontit II Ky tonttirahaston kanssa mahdollistaen määräalojen vuokrauksen asunto-osakeyhtiöille, sekä Varte Oy:n tai tämän määräämän Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentien ja Asunto Oy Vantaan Lammasslammentien kanssa
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan esisopimukset ja lopulliset kauppakirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 10 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0
- 2. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 152 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-12-9901-0
- 3. Esisopimus määräala kaupasta, noin 279 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-3 ja noin 1 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-12-9901-0
- 4. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 440 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3
- 5. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 29 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-3
- 6. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 544 m²:n suuruinen määräala Vantaan kiinteistöstä 92-12-153-4
- 7. Esisopimus määräalan kaupasta, noin 70 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-12-153-4 (LPA-alue)
- Määräalan kartta liittyen kuhunkin esisopimukseen kohdissa 1–7

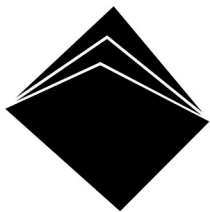


Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö,
puh. 040 733744
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Varte Oy (Y-tunnus: 0974176-1) tai määräämänsä LähiTapiola Tontit I Ky (Y-tunnus: 2696892-5) / LähiTapiola Tontit II Ky (Y-tunnus: 2820322-1) (jäljempänä " Ostaja ")
Toteuttaja	Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) Torikatu 6 45100 KOUVOLA (jäljempänä " Toteuttaja ") Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde Noin 10 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-12-9901-0 (jäljempänä "**Määräala**").

Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite 1](#)).

Kaupanteon määräaika

Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 12 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.5.2022.

KAUPPAKIRJALUONNOS

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **8 182 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus



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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

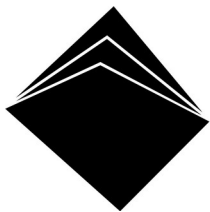
4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 4.1 Toteuttaja on kaikkien korttelin 12153 tonttien ja niille rakennettavien rakennuksien toteuttaja ja vastaa seuraavista asioista:
- 4.2 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 4.3 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 4.4 Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.
- 5.2 Kohdassa Error: Reference source not found todetusta huolimatta Kaupunki hyväksyy, että Ostaja vuokraa Määräalan osana muodostettua tonttia pitkäaikaisella asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Lammenheikille (y-tunnus: 3199578-4). Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia vuokraamastaan kaupan kohteesta ensimmäisen kahden vuoden aikana kahdesti vuodessa ja tämän jälkeen vuosittain sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöönotettaviksi.
- 5.3 Kohdan 5.2 tarkoittaman hyväksynnän edellytyksenä on, että mainitulta asunto-osakeyhtiöltä muodostetusta tontista perittävä maanvuokra vastaa Määräalan tämän kauppakirjan mukaista myyntihintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja enintään 4,5 %:n elinkustannusindeksiin sidotulla korolla.

6. Sopimussakko



- 6.1** Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.2** Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3** Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.4** Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.
- 6.5** Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.
- 6.6** Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

- 7.1** Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

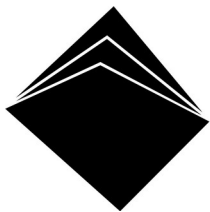
- 8.1** Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 8.2** Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

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

10. Asiakirjoihin tutustuminen

- 10.1** Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



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

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätteet

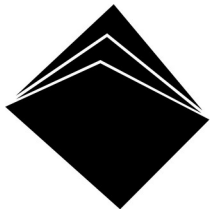
- 12.1** Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 13.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 13.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytämisestä.
- 13.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Muut ehdot

- 14.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



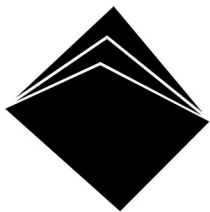
- 14.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

**[VARTE OY TAI MÄÄRÄÄMÄNSÄ LÄHITAPIOLA TONTIT I KY /
LÄHITAPIOLA TONTIT II KY]**

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

[VARTE OY]

[nimi]
[asema]

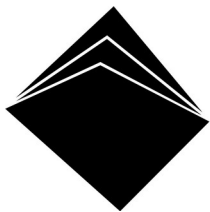
Liitteet

Liite 1 Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Varte Oy tai määräämänsä Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie (Y-tunnus: 3199574-1) Malmin kauppatie 8 A 00700 Helsinki (jäljempänä " Ostaja ")
Toteuttaja	Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) Torikatu 6 45100 KOUVOLA (jäljempänä " Toteuttaja ") Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.
Kaupan kohde	Noin 152 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-12-9901-0 (jäljempänä " Määräala "). Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Kaupanteon määräaika	Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 12 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.5.2022.

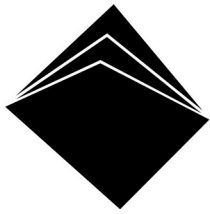
KAUPPAKIRJALUONNOS

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **124 366 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.



2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

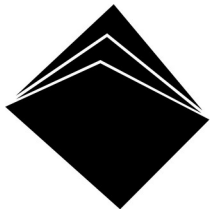
- 4.1 Toteuttaja on kaikkien korttelin 12153 tonttien ja niille rakennettavien rakennuksien toteuttaja ja vastaa seuraavista asioista:
- 4.2 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 4.3 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 4.4 Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

6. Sopimussakko

- 6.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.2 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.



6.4 Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.

6.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

7.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

8.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

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

9. Kohteeseen tutustuminen

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

10. Asiakirjoihin tutustuminen

10.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

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

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätteet

12.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa



pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 13.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 13.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 13.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Muut ehdot

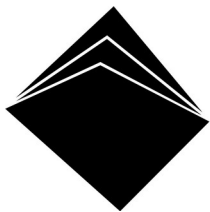
- 14.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 14.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

**[VARTE OY TAI MÄÄRÄÄMÄNSÄ ASUNTO OY VANTAAN
PÄHKINÄRINTEENTIE]**

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

[VARTE OY]

[nimi]
[asema]

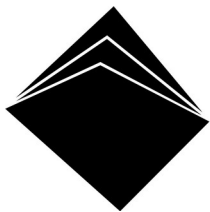
Liitteet

Liite 1 Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x



ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Varte Oy tai määräämänsä Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie (Y-tunnus: 3199579-2) Malmin kauppatie 8 A 00700 Helsinki (jäljempänä " Ostaja ")
Toteuttaja	Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) Torikatu 6 45100 KOUVOLA (jäljempänä " Toteuttaja ") Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde	Yhteensä noin 280 m²:n suuruiset määräalat Vantaan kaupungin Hämeenkyllän kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä • n. 279 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-12-153-3 • n. 1 m²:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-12-9901-0 (jäljempänä yhdessä "Määräalat"). Määräalat on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (<u>liite 1</u>).
---------------------	---

Kaupanteon määräaika

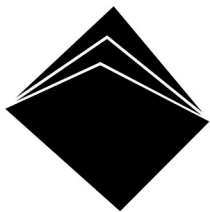
Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 12 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.5.2022.

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on yhteensä **229 096 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän



kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalojen omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

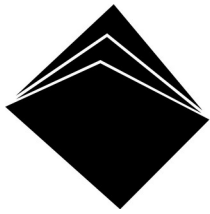
- 4.1 Toteuttaja on kaikkien korttelin 12153 tonttien ja niille rakennettavien rakennuksien toteuttaja ja vastaa seuraavista asioista:
- 4.2 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 4.3 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 4.4 Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamattomia Määräaloja eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

6. Sopimussakko

- 6.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.2 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja



sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

6.4 Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.

6.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

6.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

7.1 Kaupunki luovuttaa Määräalat rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

8.1 Määräaloilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

8.2 Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

9.1 Ostaja on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

10. Asiakirjoihin tutustuminen

10.1 Ostaja on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

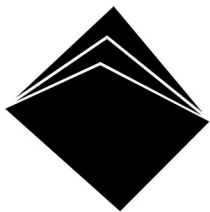
10.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätteet

12.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräaloilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräaloilla ole jätettä.



Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 13.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräaloja palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalojen alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille.
- 13.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräaloille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalat sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 13.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

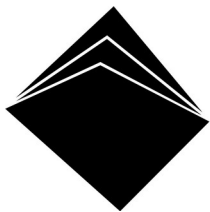
14. Muut ehdot

- 14.1 Määräaloja ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräaloilla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 14.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalat tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.



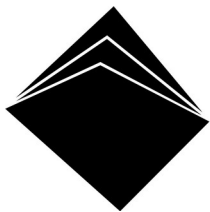
Vantaa

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2021

VD/7683/10.00.02.00/2020

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

**[VARTE OY TAI MÄÄRÄÄMÄNSÄ ASUNTO OY VANTAAN
LAMMASLAMMENTIE]**

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

[VARTE OY]

[nimi]
[asema]

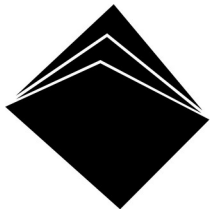
Liitteet

Liite 1 Määräalojen kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Varte Oy (Y-tunnus: 0974176-1) tai määäämänsä LähiTapiola Tontit I Ky (Y-tunnus: 2696892-5) / LähiTapiola Tontit II Ky (Y-tunnus: 2820322-1) (jäljempänä " Ostaja ")
Toteuttaja	Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) Torikatu 6 45100 KOUVOLA (jäljempänä " Toteuttaja ") Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde Noin 440 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkyän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-3 (jäljempänä "**Määräala**").

Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kaupanteon määräaika

Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 12 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.5.2022.

KAUPPAKIRJALUONNOS

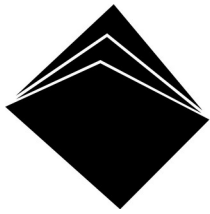
Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **360 008 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus



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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 4.1 Toteuttaja on kaikkien korttelin 12153 tonttien ja niille rakennettavien rakennuksien toteuttaja ja vastaa seuraavista asioista:
- 4.2 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 4.3 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 4.4 Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.
- 5.2 Kohdassa Error: Reference source not found todetusta huolimatta Kaupunki hyväksyy, että Ostaja vuokraa Määräalan osana muodostettua tonttia pitkäaikaisella asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Wuorionheikille (y-tunnus: 320065-4). Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia vuokraamastaan kaupan kohteesta ensimmäisen kahden vuoden aikana kahdesti vuodessa ja tämän jälkeen vuosittain sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöönotettaviksi.
- 5.3 Kohdan 5.2 tarkoittaman hyväksynnän edellytyksenä on, että mainitulta asunto-osakeyhtiöltä muodostetusta tontista perittävä maanvuokra vastaa Määräalan tämän kauppakirjan mukaista myyntihintaa lisättyä varainsiirtoverolla ja enintään 4,5 %:n elinkustannusindeksiin sidotulla korolla.

6. Sopimussakko



- 6.1** Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.2** Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3** Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.4** Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.
- 6.5** Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.
- 6.6** Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

- 7.1** Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

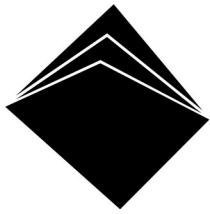
- 8.1** Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 8.2** Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

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

10. Asiakirjoihin tutustuminen

- 10.1** Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



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

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätteet

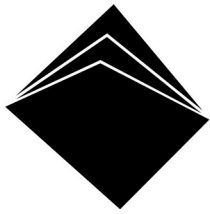
- 12.1** Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 13.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 13.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 13.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Muut ehdot

- 14.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



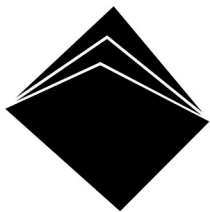
- 14.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

**[VARTE OY TAI MÄÄRÄÄMÄNSÄ LÄHITAPIOLA TONTIT I KY /
LÄHITAPIOLA TONTIT II KY]**

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

[VARTE OY]

[nimi]
[asema]

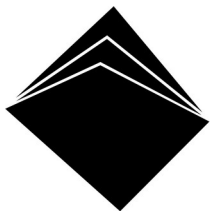
Liitteet

Liite 1 Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Varte Oy (Y-tunnus: 0974176-1) tai määraamänsä LähiTapiola Tontit I Ky (Y-tunnus: 2696892-5) / LähiTapiola Tontit II Ky (Y-tunnus: 2820322-1) (jäljempänä " Ostaja ")
Toteuttaja	Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) Torikatu 6 45100 KOUVOLA (jäljempänä " Toteuttaja ") Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde	Noin 29 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkyllän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-3 (jäljempänä " Määräala "). Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (<u>liite 1</u>).
---------------------	---

Kaupanteon määräaika

Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 12 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.5.2022.

KAUPPAKIRJALUONNOS

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **23 728 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.



2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

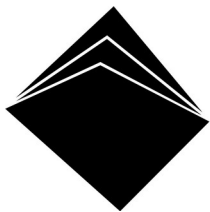
4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 4.1 Toteuttaja on kaikkien korttelin 12153 tonttien ja niille rakennettavien rakennuksien toteuttaja ja vastaa seuraavista asioista:
- 4.2 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 4.3 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 4.4 Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.
- 5.2 Kohdassa Error: Reference source not found todetusta huolimatta Kaupunki hyväksyy, että Ostaja vuokraa Määräalan osana muodostettua tonttia pitkäaikaisella asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Aholanheikille (y-tunnus: 3200239-3). Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia vuokraamastaan kaupan kohteesta ensimmäisen kahden vuoden aikana kahdesti vuodessa ja tämän jälkeen vuosittain sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöön otettaviksi.
- 5.3 Kohdan 5.2 tarkoittaman hyväksynnän edellytyksenä on, että mainitulta asunto-osakeyhtiöltä muodostetusta tontista perittävä maanvuokra vastaa Määräalan tämän kauppakirjan mukaista myyntihintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja enintään 4,5 %:n elinkustannusindeksiin sidotulla korolla lisättynä.

6. Sopimussakko



- 6.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.2 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.4 Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.
- 6.5 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.
- 6.6 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

- 7.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

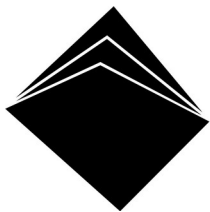
- 8.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 8.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

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

10. Asiakirjoihin tutustuminen

- 10.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



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

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätteet

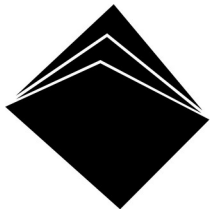
- 12.1** Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 13.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 13.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 13.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Muut ehdot

- 14.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



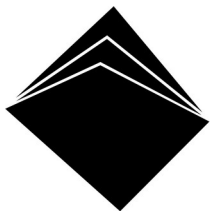
- 14.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

**[VARTE OY TAI MÄÄRÄÄMÄNSÄ LÄHITAPIOLA TONTIT I KY /
LÄHITAPIOLA TONTIT II KY]**

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

[VARTE OY]

[nimi]
[asema]

Liitteet

Liite 1 Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Varte Oy (Y-tunnus: 0974176-1) tai määraamansa LähiTapiola Tontit I Ky (Y-tunnus: 2696892-5) / LähiTapiola Tontit II Ky (Y-tunnus: 2820322-1) (jäljempänä " Ostaja ")
Toteuttaja	Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) Torikatu 6 45100 KOUVOLA (jäljempänä " Toteuttaja ") Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.

Kaupan kohde	Noin 544 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkyän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4 (jäljempänä " Määräala "). Määräala on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (<u>liite 1</u>).
---------------------	--

Kaupanteon määräaika

Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 30 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.11.2023.

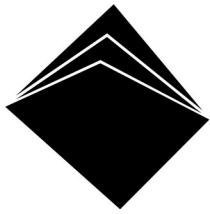
KAUPPAKIRJALUONNOS

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **443 149 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.



2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

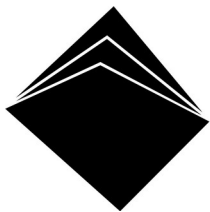
4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 4.1 Toteuttaja on kaikkien korttelin 12153 tonttien ja niille rakennettavien rakennuksien toteuttaja ja vastaa seuraavista asioista:
- 4.2 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 4.3 Kortteliin 12153 osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 4.4 Kaikissa kortteliin 12153 rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun

5. Vallintarajoitus

- 5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.
- 5.2 Kohdassa Error: Reference source not found todetusta huolimatta Kaupunki hyväksyy, että Ostaja vuokraa Määräalan osana muodostettua tonttia pitkäaikaisella asuntoalueen maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Vantaan Aholanheikille (y-tunnus: 3200239-3). Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ostaa määräosia vuokraamastaan kaupan kohteesta ensimmäisen kahden vuoden aikana kahdesti vuodessa ja tämän jälkeen vuosittain sen jälkeen, kun sen omistukseen rakennetut asuinrakennukset on hyväksytty viranomaisten toimesta käyttöön otettaviksi.
- 5.3 Kohdan 5.2 tarkoittaman hyväksynnän edellytyksenä on, että mainitulta asunto-osakeyhtiöltä muodostetusta tontista perittävä maanvuokra vastaa Määräalan tämän kauppakirjan mukaista myyntihintaa lisättynä varainsiirtoverolla ja enintään 4,5 %:n elinkustannusindeksiin sidotulla korolla.

6. Sopimussakko



- 6.1** Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtaa 5, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.
- 6.2** Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3** Mikäli Toteuttaja ei täytä kohdassa 4 asetettua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.
- 6.4** Mikäli Ostaja tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4 tai 5 on sovittu, on Ostaja tai Toteuttaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.
- 6.5** Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.
- 6.6** Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

- 7.1** Kaupunki luovuttaa Määräalan rasisitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

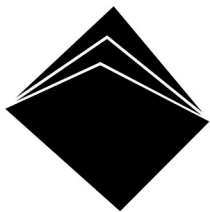
- 8.1** Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 8.2** Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Kohteeseen tutustuminen

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

10. Asiakirjoihin tutustuminen

- 10.1** Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



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

11. Irtaimisto

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

12. Maaperä ja jätteet

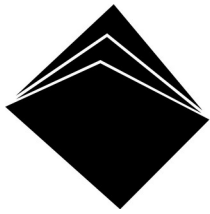
- 12.1** Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

13. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 13.1** Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 13.2** Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 13.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 13.4** Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 13.5** Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

14. Muut ehdot

- 14.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.



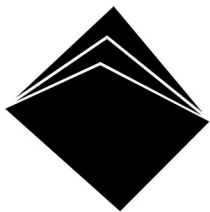
- 14.2** Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

**[VARTE OY TAI MÄÄRÄÄMÄNSÄ LÄHITAPIOLA TONTIT I KY /
LÄHITAPIOLA TONTIT II KY]**

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

[VARTE OY]

[nimi]
[asema]

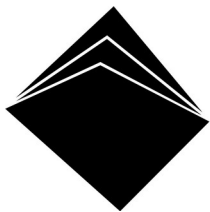
Liitteet

Liite 1 Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x



ESISOPIMUS MÄÄRÄÄLAN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.6.2021 § x.

Myyjä

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostajat

Asunto Oy Vantaan Pähkinäheikki (Y-tunnus: 3212406-7)

Malmin kauppatie 8 A

00700 Helsinki

määräosa 2550/18500

Asunto Oy Vantaan Lammenheikki (Y-tunnus: 3199578-4)

Malmin kauppatie 8 A

00700 Helsinki

määräosa 2550/18500

Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie (Y-tunnus: 3199574-1)

Malmin kauppatie 8 A

00700 Helsinki

määräosa 6040/18500

Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie (Y-tunnus: 3199579-2)

Malmin kauppatie 8 A

00700 Helsinki

määräosa 3560/18500

Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki (Y-tunnus: 3200065-4)

Malmin kauppatie 8 A

00700 Helsinki

määräosa 1900/18500

Asunto Oy Vantaan Aholanheikki (Y-tunnus: 3200239-3)

Malmin kauppatie 8 A

00700 Helsinki

määräosa 1900/18500

(jäljempänä yhdessä ”**Ostajat**”)

Toteuttaja

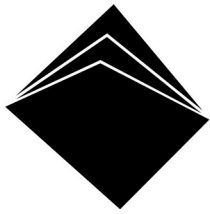
Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1)

Torikatu 6

45100 KOUVOLA

(jäljempänä ”**Toteuttaja**”)

Varte Oy toimii Ostajan puolesta ja lukuun kaupan kohteen kehittäjänä, rakennuttajana ja toteuttajana.



Kaupan kohde Noin 70 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-4 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueiksi (LPA).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite 1](#)).

Kaupanteon määräaika

Osapuolet sitoutuvat tekemään Määräalaa koskevan kaupan seuraavassa esitetyillä kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla viimeistään 30 kuukauden kuluessa siitä, kun Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut voimaan asemakaavan muutoksen nro 002284 eli viimeistään 6.11.2023.

KAUPPAKIRJALUONNOS

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1** Kauppahinta on **6 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1** Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

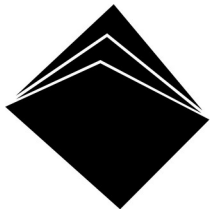
- 3.1** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 3.2** Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Vallintarajoitus

- 4.1** Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Määräalaa eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

- 5.1** Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan kohtaa 4, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän viisinkertaisena.



5.2 Mikäli Ostajat tai Toteuttaja rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdassa 4 on sovittu, ovat Ostajat tai Toteuttaja velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin oman rikkeensä osalta kauppahinnan määrän.

5.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

5.4 Sopimussakkoehdoilla ei rajoiteta Kaupungin oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

6. Kiinnitykset ja rasitukset

6.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasi- ja kiinnityksien mukaisesti kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

7. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

7.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

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

8. Kohteeseen tutustuminen

8.1 Ostajat ovat tarkastaneet Määräalan, niiden alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

9.1 Ostajat ovat tutustuneet Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi- ja kiinnityksien todistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostajat ovat tutustuneet itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

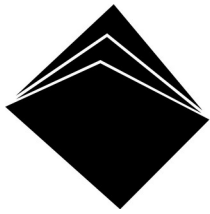
9.2 Ostajat ovat tutustuneet itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

10. Irtaimisto

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

11. Maaperä ja jätteet

11.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa



pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

12. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 12.1** Ostajat sallivat Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräaloille sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 12.2** Ostajat sallivat jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräaloille sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 12.3** Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käytämisestä.
- 12.4** Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 12.5** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettulle vesihuoltolaitokselle.

13. Muut ehdot

- 13.1** Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 13.2** Ostajat sitoutuvat liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kahdeksan yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



IV ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on laadittu kahdeksan yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

VANTAAN KAUPUNKI

ASUNTO OY PÄHKINÄHEIKKI

[x]
lakimies, valtuutettuna

[nimi]
[asema]

ASUNTO OY VANTAAN LAMMENHEIKKI

ASUNTO OY VANTAAN PÄHKINÄRINTEENTIE

[nimi]
[asema]

[nimi]
[asema]

ASUNTO OY VANTAAN LAMMASLAMMENTIE

ASUNTO OY VANTAAN WUORIONHEIKKI

[nimi]
[asema]

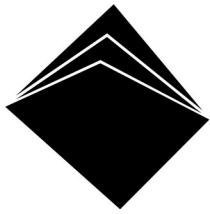
[nimi]
[asema]

ASUNTO OY VANTAAN AHOLANHEIKKI

VARTE OY

[nimi]
[asema]

[nimi]
[asema]



Vantaa

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

LUONNOS 31.5.2021

VD/7683/10.00.02.00/2020

Liitteet

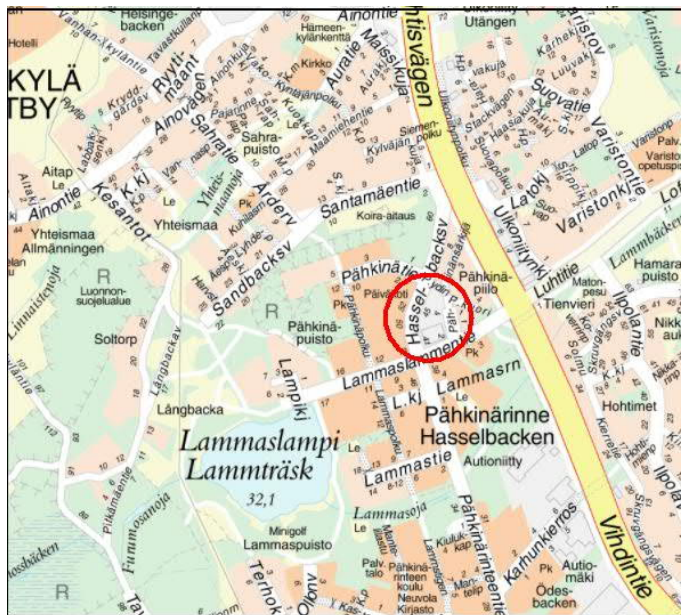
Liite 1 Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [x] valtuutettuna Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [x] puolesta ostajana ja [x] toteuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, x. päivänä xkuuta 202x

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km

Asemakaavan muutos nro 002284

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ**

(AK-alue) /

Varte Oy tai määräämänsä

LähiTapiola Tontit I Ky /

LähiTapiola Tontit II Ky

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

n. 29 m²:n suuruinen määräala

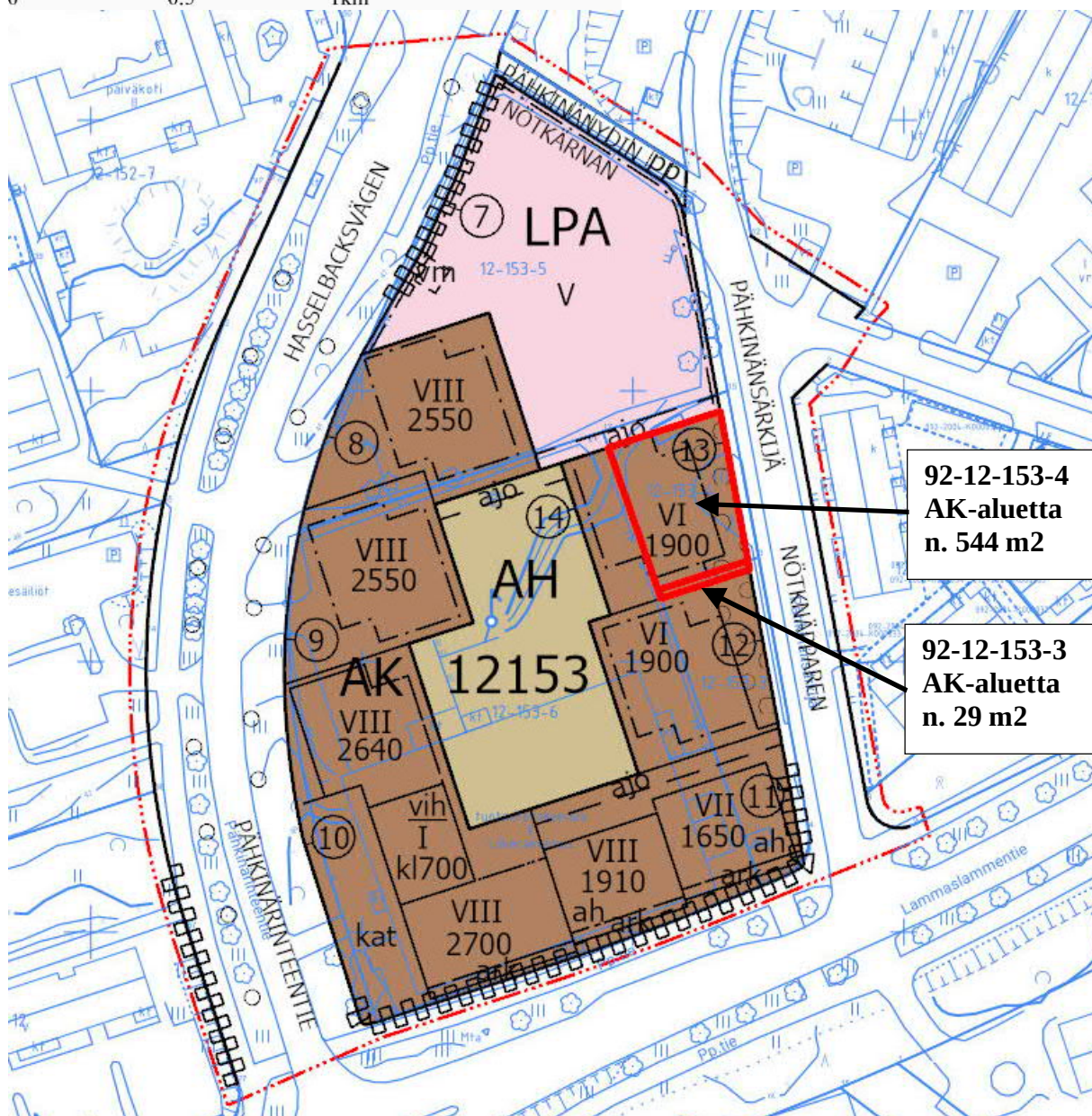
kiinteistöstä: 92-12-153-3

(osa tulevaa tonttia 92-12-153-13)

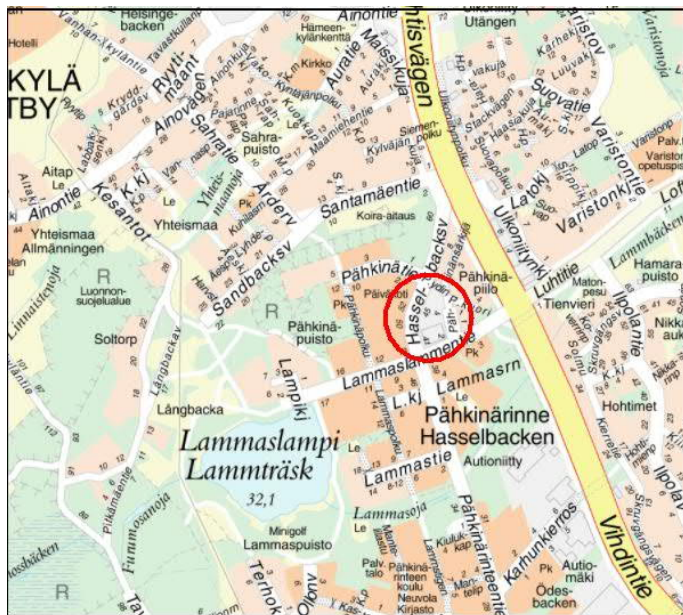
n. 544 m²:n suuruinen määräala

kiinteistöstä: 92-12-153-4

(osa tulevaa tonttia 92-12-153-13)



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002284

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
MYNNISTÄ**

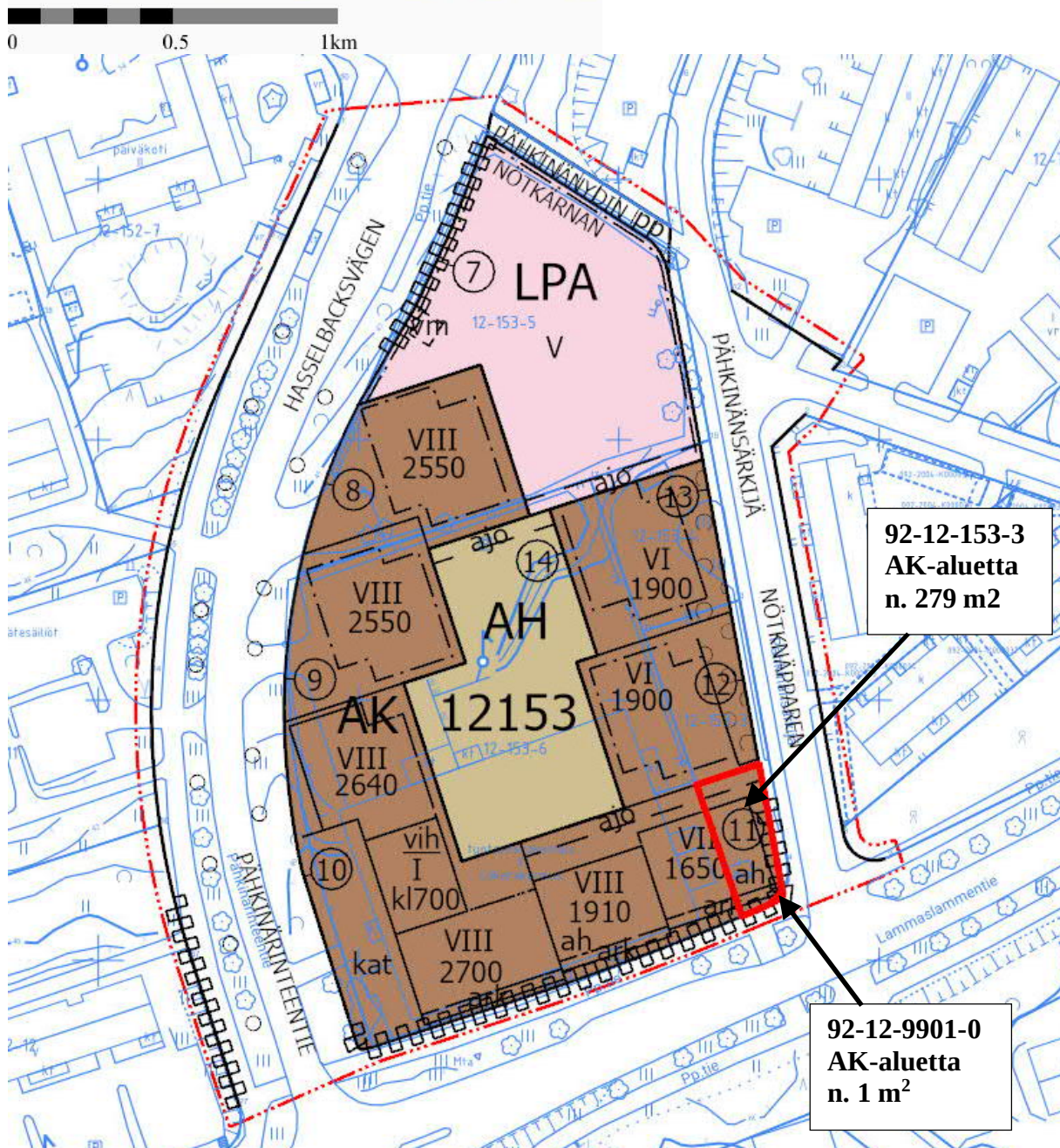
(AK-alueita) /

Varte Oy tai määräämänsä Asunto Oy
Vantaan Lammaslammentie

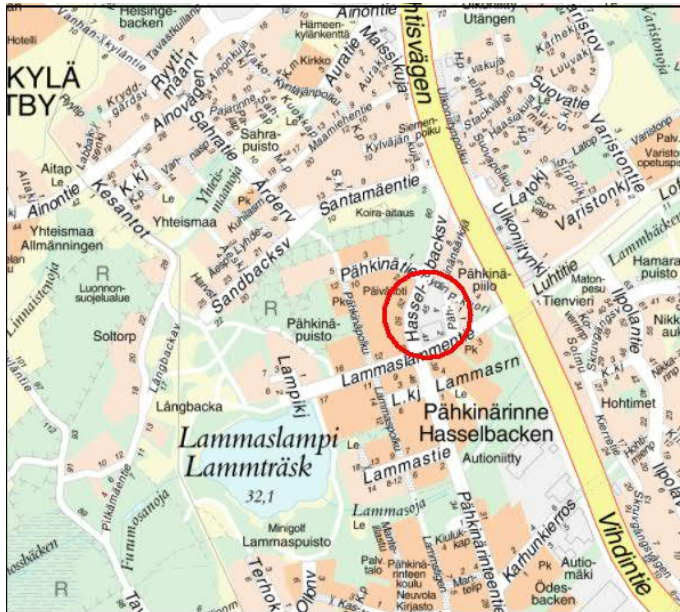
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

**n. 279 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-12-153-3**

**n. 1 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-12-9901-0
(osa tulevaa tonttia 92-12-153-11)**



KOHTEEN SIJAINTI

**Asemakaavan muutos nro 002284**

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ

(AK-alue) /

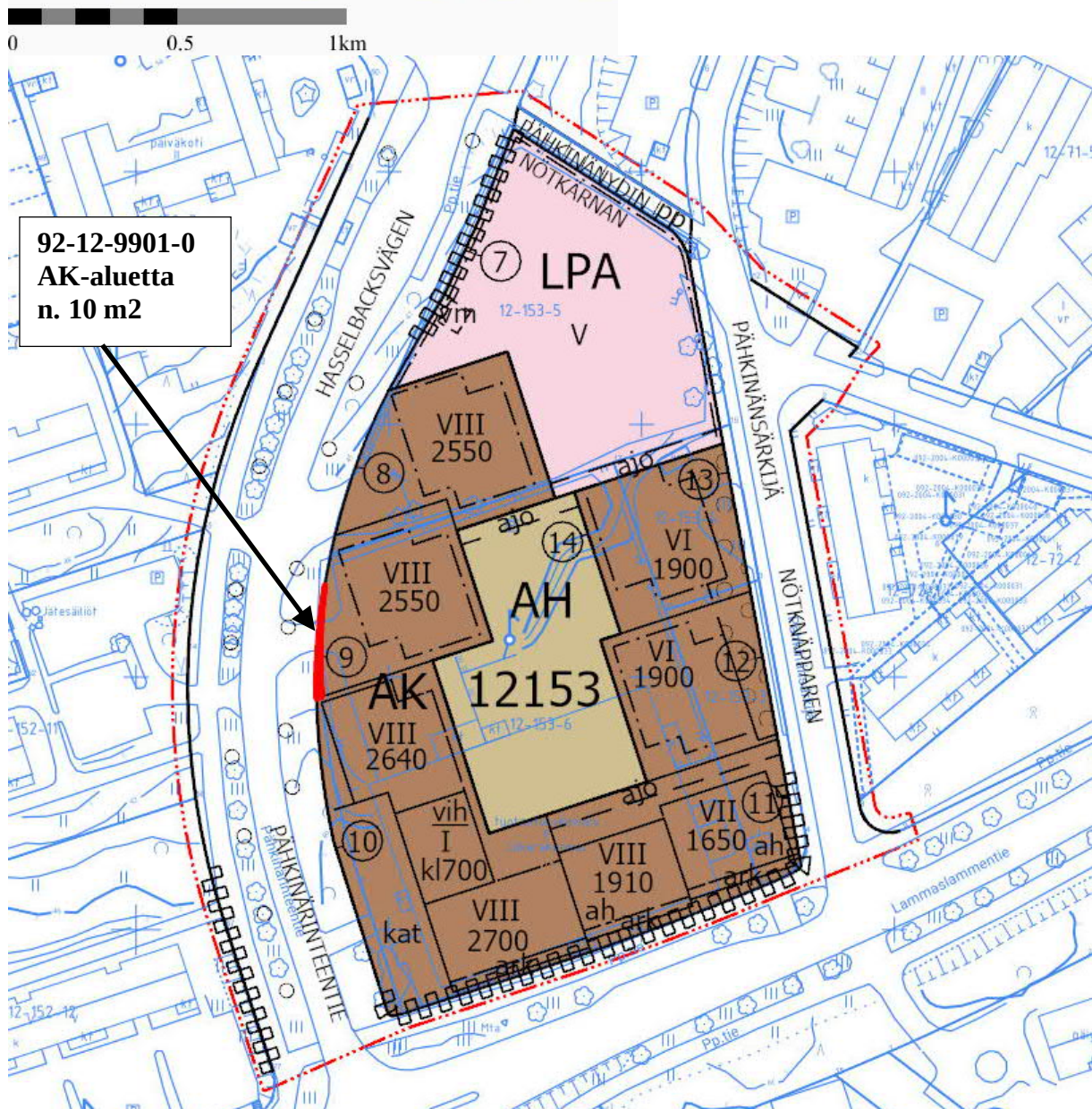
Varte Oy tai määräämänsä

LähiTapiola Tontit I Ky /

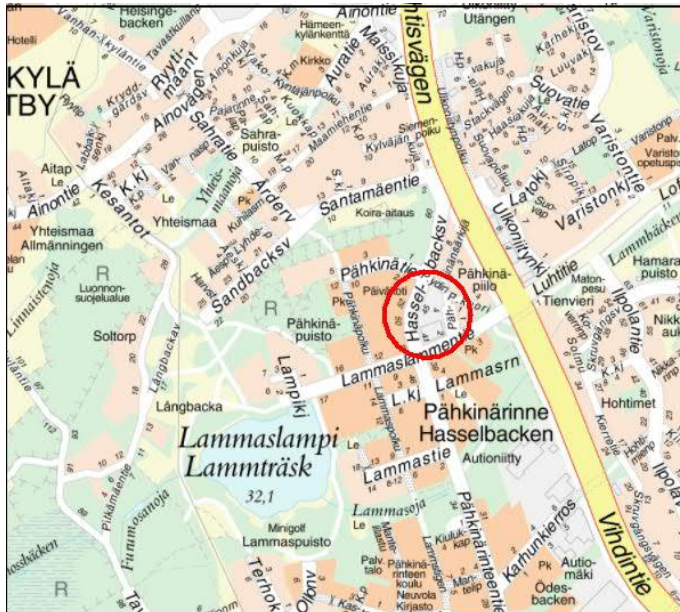
LähiTapiola Tontit II Ky

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

**n. 10 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-12-9901-0
(osa tulevaa tonttia 92-12-153-9)**



KOHTEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutos nro 002284

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ**

(AK-alue) /

Varte Oy tai määräämänsä

LähiTapiola Tontit I Ky /

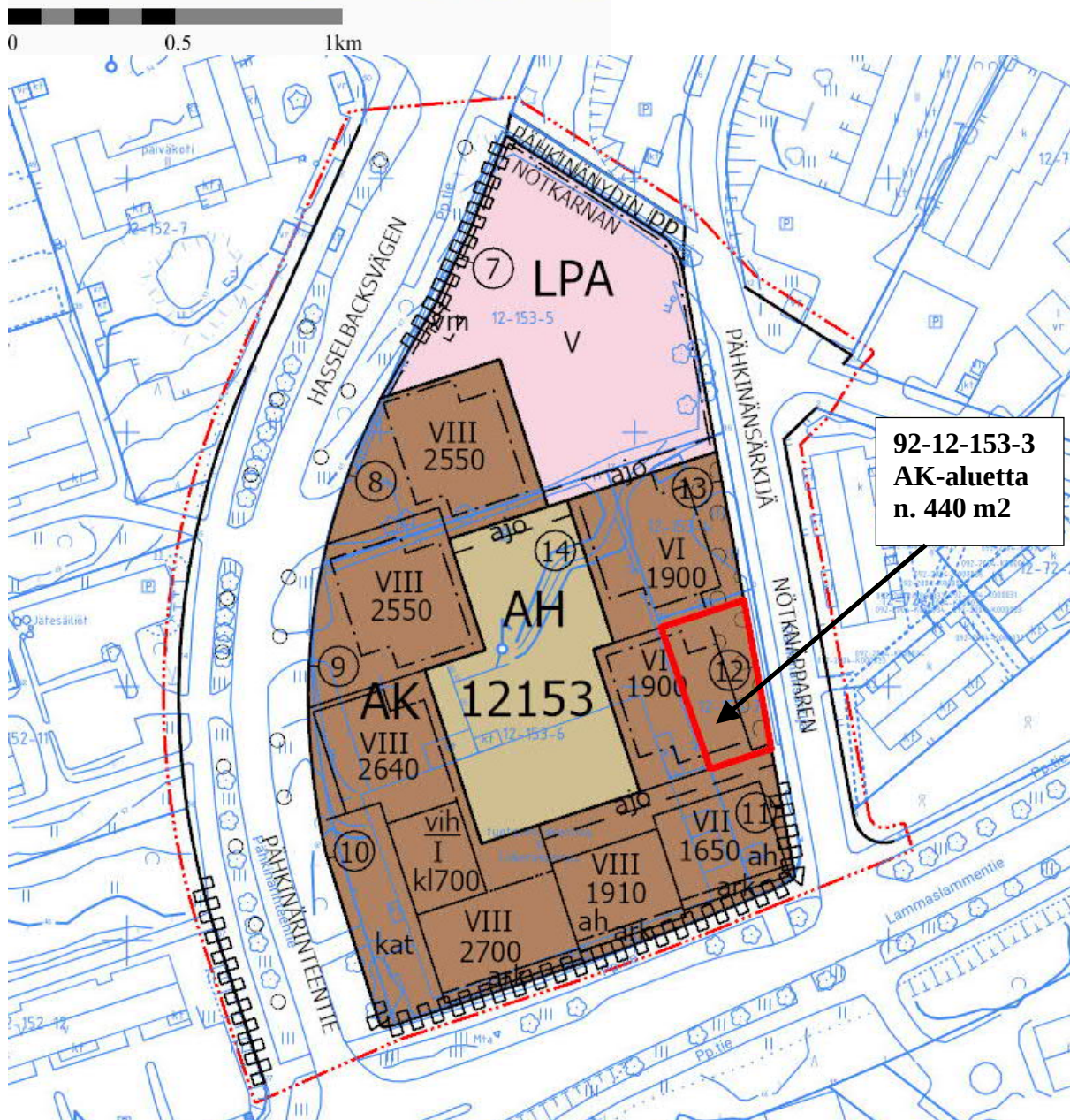
LähiTapiola Tontit II Ky

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

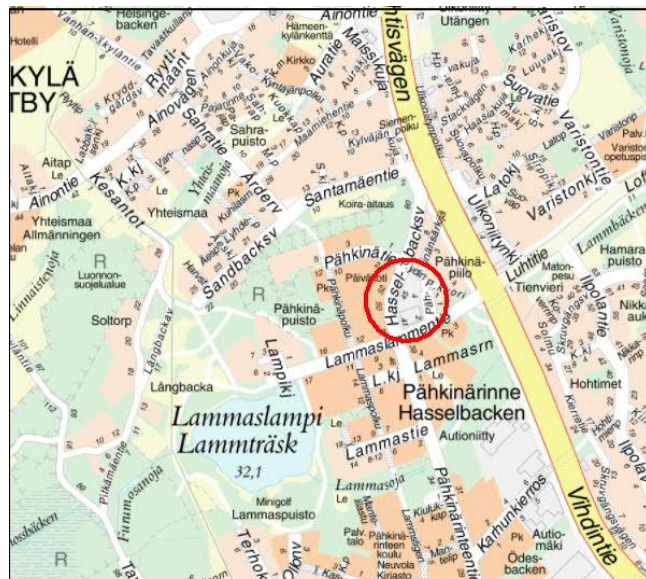
n. 440 m²:n suuruinen määräala

kiinteistöstä: 92-12-153-3

(osa tulevaa tonttia 92-12-153-12)



KOHTEEN SIJAINTI

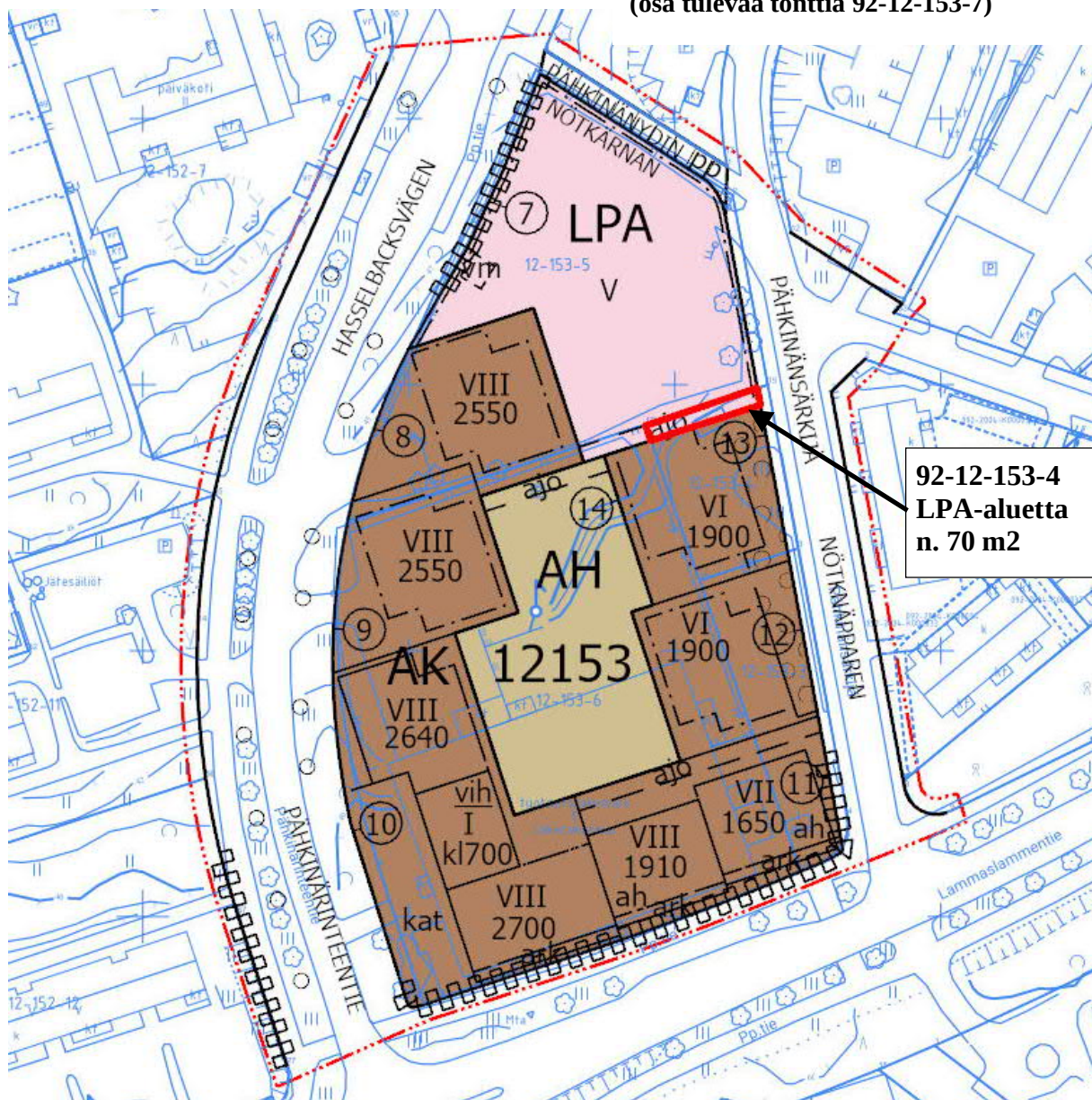


Asemakaavan muutos nro 002284

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ
(LPA-alueita) /

- Asunto Oy Vantaan Pähkinäheikki
(Määräosa 2550/18500)
- Asunto Oy Vantaan Lammenheikki
(Määräosa 2550/18500)
- Asunto Oy Vantaan Pähkinärinteentie
(Määräosa 6040/18500)
- Asunto Oy Vantaan Lammaslammentie
(Määräosa 3560/18500)
- Asunto Oy Vantaan Wuorionheikki
(Määräosa 1900/18500)
- Asunto Oy Vantaan Aholanheikki
(Määräosa 1900/18500)

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)
n. 70 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-12-153-4
(osa tulevaa tonttia 92-12-153-7)





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta / 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. 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 sähköpostilla tai sähköisen Oma Vantaa -asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:/kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

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

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

(Aukioloajat: ma–ke 8.45–16.30, to 12.00–17.00 ja pe 7.45–15.30. Tarkista kesäajan ja arkipyhän aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi.vantaa.fi/web/oikaisuvaatimus>



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 valitusajkaan. 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 suoramankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suoramankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suoramankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suoramankintaa koskevaa ilmoitusta, suoramankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suoramankinnasta 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.