

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.04.2016

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP	5
4 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	6
5 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP	7
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8
6 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	9
7 § Tontin (92-23-182-1) vuokraaminen Kivistön Putkijäte Oy:lle putkikeräysjärjestelmän jätekeräysasemaa eli koonta-asemaa varten Kivistössä / LM-H	11
- : Kohdekartta	13
- : Vuokrasopimusluonnos	14
8 § Asemakaavamuutos 002301 sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Viirikuja / TLA	19
- : Asemakaavamuutosselostus 11.4.2016 / Asemakaavamuutos 002301 sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Viirikuja	21
9 § Tontin 92-23-187-1 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun / LM-H	40
- : Kartta tontin 92-23-187-1 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun	43
- : Johtokartta tontin 92-23-187-1 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan/ perustettavien yhtiöiden lukuun	44
10 § Myyrmäestä määräosan 3200/6400 tontista 92-15-807-3 ja määräosan 3200/16000 tontista 92-15-807-1 myyminen / Asunto Oy Vantaan Viherpeippo / LM-H	45
- : Kartta Myyrmäestä määräosan 3200/6400 tontista 92-15-807-3 ja määräosan 3200/16000 tontista 92-15-807-1 myyminen / Asunto Oy Vantaan Viherpeippo	49
- : Johtokartta Myyrmäestä määräosan 3200/6400 tontista 92-15-807-3 ja määräosan 3200/16000 tontista 92-15-807-1 myyminen / FIM Tonttirahasto I Ky ja Asunto Oy Vantaan Viherpeippo	50
11 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä / Jurase Park Oy / LM-H	51
12 § Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / LM-H	52
13 § Allekirjoitettu esisopimus määräalojen luovutuksesta / Lujatalo Oy / LM-H	54
- : 16.3.2016 Allekirjoitettu esisopimus nro 002144 määräalojen luovutuksesta/Lujatalo Oy	56
14 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Tiina Lappalainen / LM-H	65
15 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Aarno ja Veikko Perttuli / Asunto-osaakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti / LM-H	68
16 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anne ja Rodrigo Cervantes / LM-H	71
17 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Timo Laine / Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 / LM-H	74
18 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Laura ja Pertti Kröger / LM-H	77
19 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Miia ja Aapo Lahti / LM-H	80
20 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Leena ja Jukka Matinvesi / LM-H	83
21 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Kimmo Karhu ja Minna Nyman / LM-H	86

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.04.2016

22 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Tommi Hakala / LM-H	89
23 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Katja ja Janne Ruohonen / LM-H	92
24 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Jani ja Maija Aunio / LM-H	95
25 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Marko Karppinen ja Rie Maeda / LM-H	98
26 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Minna ja Teemu Pajala / LM-H	101
27 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen / LM-H	104
28 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anna ja Teemu Ypyä / LM-H	107
29 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola / LM-H	110
30 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Sari Vuorinen / LM-H	113
31 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Riikka ja Ilkka Leinonen / LM-H	116
32 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Mia ja Pasi Kolehmainen / LM-H	119
33 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pia ja Martin Ranna / LM-H	122
34 § Tontin 92-25-98-2 myynti Myllymäen kaupunginosasta / Kiinteistö Oy Härkähaantie / LM-H	125
- : Liite: Kartta myytävästä tontista	127
- : Havainnekuva 1 tontille rakennettavasta rakennuksesta	128
- : Havainnekuva 2 tontille rakennettavasta rakennuksesta	129
35 § Pakkalan tonttien 51223/1 ja 2 sekä osan korttelin 51227 tulevasta tontista 1 myynti / FIM Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Aivina / YIT Rakennus Oy / LM-H	130
- : Kartta tonteista 51227/1, 51223/1 ja 2	132
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	133
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	134
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	136



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika klo 17.00 – 19.05
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	-	Juslin Marit	x
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	x	Peltola Meri	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	klo 17.05 – 19.05	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Laitala Jere	x	Suwarisge Niko	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		-	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		klo 17.00 – 17.50	
Oksanen Hannes, toimitusjohtaja, Kivistön Putkijäte Oy		klo 17.00 – 17.40	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 14.4.2016 klo 12.00 mennessä

Tiina-Maaria Päivinen

Minna Kuusela

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka
Vantaa (Tikkurila)

15.4.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirjan tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 14.4.2016 klo 12.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin,

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tiina-Maaria Päivinen ja Minna Kuusela ja,
- b) että pöytäkirjan tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 14.4.2016 klo 12.00 mennessä.



3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista ja jatkolista.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Asiat 14 – 33 / Kivistön Putkijäte Oy:n näkökulma Vantaan kaupungin ja Kivistön pienkiinteistöjen omistajien väliseen riita-asiaan / toimitusjohtaja Hannes Oksanen

Kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatka 21. – 23.4.2016 / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



5 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Lautakunnan opintomatkan 21.4 – 23.4.2016 materiaali jaetaan kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
1956	Matari/osa VU-aluetta (80100 pohj.puolella)	7.1.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf
2281	Hämeenkylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf
2301	Vantaanlaakso/18057 tontti 10	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf
2291	Koivukylä/70110, 70111	11.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf
2285	Pakkala/Johdinpuisto (423-28-0)	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf
2299	Tikkurila/osa korttelia 61136	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf
2134	Nikinmäki/osa 86151	30.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 7



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

§ 23 Hankintapäätös, Kivistön suunnittelukilpailun konsultointi

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 9 Käytöstä poistetun pöydän myyminen

§ 10 Käytöstä poistettujen tuolien myyminen

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 6 Maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 92-60-9903-1 päiväkodin ulkoilu- ja leikkialueeksi Hiekkaharjussa / Laura ja Thomas Stevens

§ 7 Kiinteistöjen (katualueiden) vastikkeettomat luovutukset kaupungille Tammistossa / Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 2 Maa-alueen vuokraaminen palstaviljelyyn Kivistössä / Keimolan Omakotiyhdistys ry

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 9 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5356 Koivukylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 12 Maankäyttölupa Vantaan aasianrunkojääräesiintymän rajatun alueen puutavaran keräys- ja haketuspaikaksi / Evira

§ 13 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Myyrmäen korttelin 15807 tontteja 1-3 ja 5-7

§ 14 Maanomistajan lupa vesihuollon (vesijohto, vietto- ja paineviemäri) sijoittamiseen Riipilässä / HSY Vesihuolto

§ 15 Muutetun rasitesopimuksen hyväksyminen koskien autopaikkojen sijoittamista Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkin omistamassa pysäköintilaitoksessa / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki

§ 16 Päivitetyn rasitesopimuksen hyväksyminen koskien autopaikkojen sijoittamista Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkin omistamassa pysäköintilaitoksessa / Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson

§ 7 Pientalotontin 92-20-35-13 myyminen Askistosta / ns. jatkuva myynti vuonna 2016

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 6 Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos / VAV Asunnot Oy / Hämeenkylläntie 77 B 17

§ 7 Asukasvalinnan hyväksyminen Pähkinärinteen palvelutaloon / Vantaan vanhuspalvelut

§ 8 Asukasvalinnan hyväksyminen Liesitorin palvelutaloon / Mereo / Vanhusten Palvelutaloyhdistys ry

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 10 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5353 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Ylästössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 11 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5346 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Metsolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.



Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1



7 §

Tontin (92-23-182-1) vuokraaminen Kivistön Putkijäte Oy:lle putkikeräysjärjestelmän jätekeräysasemaa eli koonta-asemaa varten Kivistössä / LM-H

VD/3052/10.00.02.04.00/2016
LM-H/AV-P/TMA

Vantaan kaupunki vuokraa takautuvasti 11.11.2015 alkaen vuoden 2039 loppuun asti Kivistön Putkijäte Oy:lle Kivistön kaupunginosassa sijaitsevan kohdekartassa esitetyn asemakaavan mukaisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi osoitetusta korttelista 23182 tontin 1 putkikeräysjärjestelmän jätekeräysasemaa, eli koonta-asemaa varten. Koonta-asematontin vuokrauksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin 1.1.2010 toimintansa käynnistäneen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vuokraamiin vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin tarvittavien maa-alueiden vuokrauksissa on käytetty.

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas on 11.11.2015 allekirjoitetulla luovutuskirjalla luovuttanut mm. kyseisen korttelin 23182 tontin 1 Vantaan kaupungille.

Kivistön Putkijäte Oy:n toimialana on omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Vantaan kaupungin Kivistön ja Lapinkylän uusilla asunto- ja toimitila alueilla alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää jätekeräysasemineen, runkoverkkoineen ja syöttöasemineen sekä tuottaa omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluja osakkeenomistajilleen.

Tontin 23182/1 Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistusaikana Kivistön Putkijäte Oy on rakentanut tontille 12.8.2015 käyttöön otetun noin 644 k-m² suuruisen koonta-aseman.

Yrityspalvelut ja Kivistön Putkijäte Oy ovat neuvotelleet kyseisen tontin 23182/1 vuokrauksesta ja vuokrauksen ehdoista. Neuvotteluissa on päädytty noudattamaan koonta-asematontin vuokrauksessa samoja periaatteita kuin 1.1.2010 toimintansa käynnistäneen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vuokraamiin vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin tarvittavien maa-alueiden vuokrauksissa on käytetty.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2009 § 10 hyväksyä että, Vantaan, Espoon, Helsingin ja Kauniaisten kaupunkien vesi- ja viemärlaitostoinnot sekä YTV:n jätehuollon että YTV:n seutu- ja ympäristötiedon tehtävät yhdistetään perustettavaan kuntayhtymään 1.1.2010 alkaen.

Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa ovat perustaneet pääkaupunkiseudun kuntien jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskevasta yhteistoiminnasta annetun lain (829/2009) 2 §:ssä tarkoitetun HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY). Kuntayhtymän toiminta käynnistyi 1.1.2010.

Kaupunginvaltuustojen hyväksymässä vesilaitosten yhdistämistä koskeneessa sopimuksessa todetaan maanvuokraukseen liittyen, että puhdistamojen ja muiden rakenteiden maapohjalle maksettava vuokra ja vuokrausehdot määritellään yhtenevin periaattein kaikissa jäsenkunnissa.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 14.2.2011 § 58 asiantuntijaryhmän laatimat 15.11.2010 päivätyt maa-alueiden vuokrausperiaatteet, joiden mukaan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen hintana käytetään 200 €/k-m² ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m². Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituihin perusteisiin määrättyvästä kohteen hinnasta.

Kivistön Putkijäte Oy:n omistama koonta-asema on rakennettu kohdekartan osoittamalle Vantaan kaupungin 11.11.2015 alkaen omistamalle Kivistön kaupunginosan (23.) korttelin 23182 tontille 1. Tontin pinta-ala on 2534 m² ja rakennusoikeuden määrä 1 500 k-m². Tontille rakennetun koonta-aseman koko on 644 k-m². Näin ollen kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa 128 800 € (200 €/k-m²), ja viiden prosentin mukaiseksi vuosivuokraksi 6 440 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2015 marras-joulukuulta perittävä vuokra on 1185,70 euroa. Vuoden 2016 elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra on 7099,21 euroa.



Kaupunki voi tarkistaa vuosivuokran määrää mikäli tontin käytetyn rakennusoikeuden määrä kasvaa. Vuokramiehen tulee ilmoittaa viipymättä kaupungille tontin lisärakentamisesta.

Maanvuokrasopimusluonnos ja kohdekartta vuokrattavasta tontista ovat tämän esityksen liitteinä.

Alue vuokrataan putkikeräysjärjestelmän jätekeräysasemaa, eli koonta-asemaa ja sen tarpeita varten takautuvasti 11.11.2015 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin HSY:lle vesihuollon tarpeisiin vuokrattujen 21 kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

Tontin vuokrauksesta päättää kaupunginhallitus, koska vuokrakauden kesto on yli 10 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 8

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa Kivistön Putkijäte Oy:lle putkikeräysjärjestelmän jätekeräysasemaa, eli koonta-asemaa varten ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin HSY:lle hyväksyttyjä maa-alueiden vuokrausperiaatteita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti Kivistön kaupunginosan (23.) korttelista 23182 tontin 1. Kohteen elinkustannusindeksiin sidottu takautuva vuokra vuoden 2015 osalta on 1185,70 euroa ja vuoden 2016 vuosivuokra on 7099,21 euroa. Alue vuokrataan takautuvasti 11.11.2015 alkaen 31.12.2039 asti,
- b) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätietoja:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. (09) 8392 2077, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



**TONTIN VUOKRAUS/
KIVISTÖN PUTKIJÄTE OY**

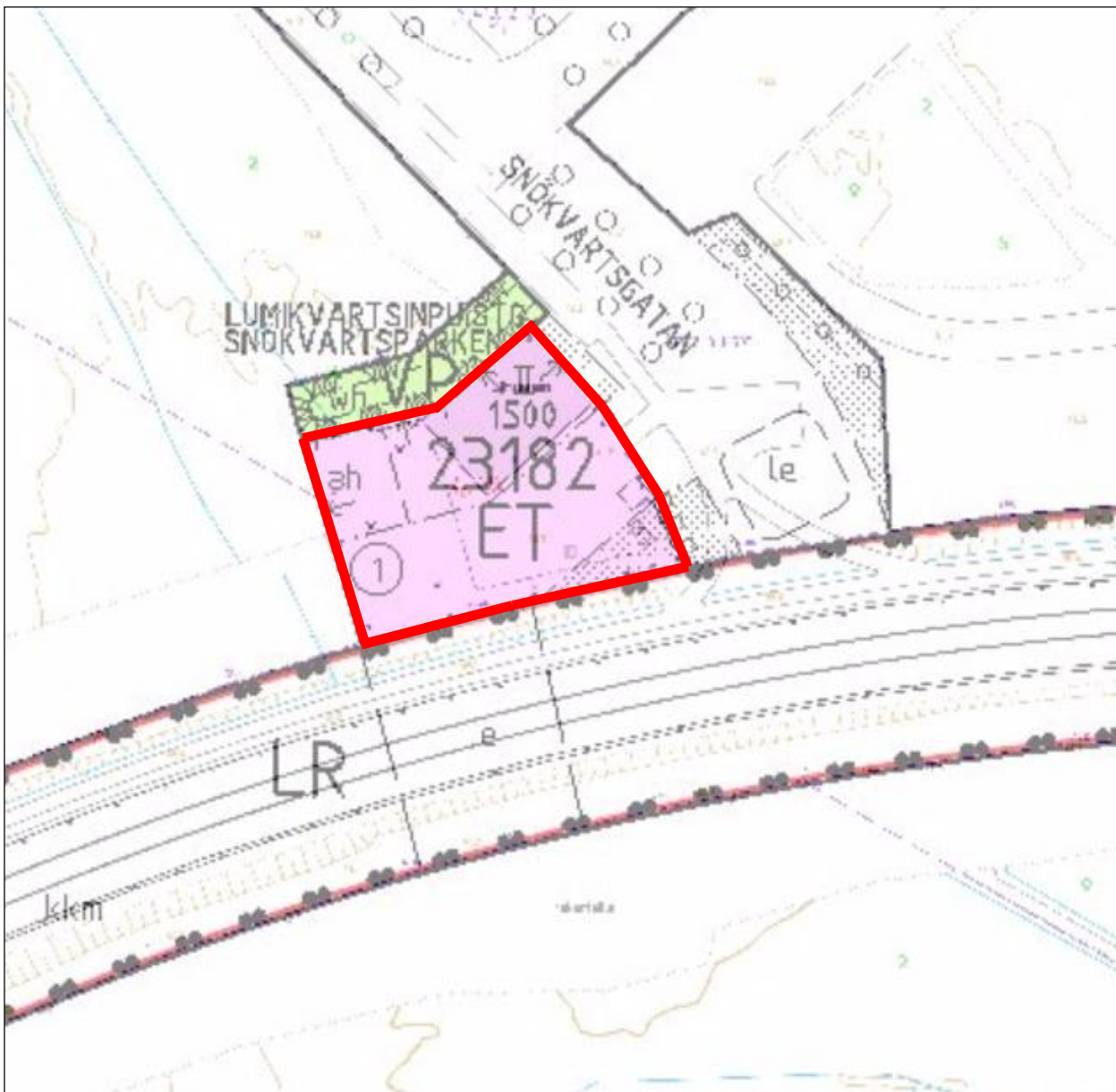
KOONTA-ASEMA

YPA/TMA

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Tontti: 92-23-182-1



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

edustajana: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala,
yrityspalvelut
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Yhdyshenkilöt:

sopimusneuvottelut, Taina Andersson, puh. 8392 2077
laskutus, Anne Nikola, puh. 8392 4265
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies

Kivistön Putkijäte Oy (Y: 2584472-8)
Postiosoite: Kielotie 28, 01300 Vantaa
Puhelin: 09 83911

Yhteyshenkilö:

Hannes Oksanen
email: etunimi.sukunimi@vantaa.fi
puhelin 09 8393 3963

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin omistama asemakaavan mukainen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi osoitettu korttelin 23182 tontti 1 (92-23-182-1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti putkikeräysjärjestelmän jätekeräysasemaa, eli koonta-asemaa varten.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika alkaa 11.11.2015 ja päättyy 31.12.2039
2. Vuokran hinnoitteluperusteena on käytetty Vantaan kaupunginhallituksen 14.2.2011 § 58 hyväksymiä asiantuntijaryhmän laatumia HSY:lle vuokrattavien maa-alueiden vuokrausperiaatteita.

Vuokra-alueen hinnoittelu perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen. Koonta-aseman koko on 644 k-m². Mikäli vuokra-alueen käytetyn rakennusoikeuden määrä kasvaa voi kaupunki tarkistaa perittävän vuosivuokran määrää. Vuokramiehen tulee ilmoittaa viipymättä kaupungille tontin lisärakentamisesta.

Perusvuosivuokra on 1.1.2010 hintatasossa 6 440
(kuusituhattaneljäsataneljäkymmentä) euroa vuodessa.

Edellä mainittu vuotuinen vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on **1.1.2010** ajankohdan indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan sopimuksenalkamisvuotta seuraavan kalenterivuoden

alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2015 kahdelta kuukaudelta perittävä vuokra on 1185,70 euroa.

Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2016 perittävä vuosivuokra on 7099,21 euroa.

Vuokran maksu suoritetaan vuosittain etukäteen vuokranantajan erikseen toimittamalla laskulla. Maksuaika on 30 pv laskun saapumisesta vuokramiehelle.

Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan sille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

3. Vuokramies saa rakentaa alueelle vuokranantajan sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymät rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

Vuokramies hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat viranomaisten luvat.

4. Vuokramies on velvollinen sallimaan yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden, kuten vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen, sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden tai muiden vastaavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, milloin sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Vuokramies on velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden tarpeita varten.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

5. Vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Siltä osin kuin rakentamisen yhteydessä joudutaan puustoa ja pensaita tai näihin liittyviä kantoja ja juurakkoja, maa-aineksia, kiviä tms. poistamaan, tulee luvalliseen rakennustyöhön ryhtyvän oikeudenhaltijan vastata edellä mainitun taloudellista arvoa omaamattoman ylijäämämateriaalin asianmukaisesta hävittämisestä omaan lukuunsa ja kustannuksellaan.

Puista ja niiden hoidosta vastaa vuokra-aikana vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

Mullan, saven, hiekan tai muiden maalajien vieminen pois vuokra-alueelta on ilman vuokranantajan lupaa kielletty. Aluetta ei myöskään saa käyttää maa-ainesten käsittelyyn eikä varastointiin.

Maa-alueen käytössä vuokramiehen on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.

6. Vuokramiehen tulee pitää vuokra-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva ympäristö sekä rakennukset, rakennelmat ja laitteet hyvässä ja siistissä kunnossa. Vuokramies huolehtii järjestyksen valvomisesta vuokra-alueella.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun kuin kaavan tai tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin häiritsee kohtuuttomasti ympäristöä.

7. Alue vuokrataan sopimuksen alkamisajankohdan mukaisessa kunnossa.

8. Vuokramiehen tulee hakea vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi erityisen oikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramies antaa tällä sopimuksella vuokranantajalle valtuutuksen hakea puolestaan mainittua kirjaamista hakijan lukuun ja kustannuksella.

9. Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten tai rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramiehen tulee välittömästi siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös saannon perusteena olevasta asiakirjasta, sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti vuokranantajalle maanvuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokramiehen kustannuksellaan poistettava alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoitettava ja puhdistettava alue sopimushetken alkamisajankohtaan vastaavaan kuntoon. Mikäli, vuokramies ei ole suorittanut em. toimenpiteitä voi vuokranantaja suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

11. Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

12. Lisäksi osapuolet ovat sopineet seuraavaa:

Vuokramies on vastuussa mahdollisesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana, jolloin alue on ollut vuokramiehen hallinnassa.

Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokramiehen antaa uudelle vuokramiehelle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

Vuokramies on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokramiehen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokramiehen hallinnan aikana pilaantunut, vuokramies on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat sekä siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokra-alue asemakaavasta johtuen muuttuu, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa vuokra-alueen raja-alue kaavan mukaiseksi.

Vuokramiehellä on oikeus luopua vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeudesta ennen vuokratuokauden päättymistä erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti. Luopumisen vaikutuksesta vuokratuon suuruuteen neuvotellaan vuokramiehen ja vuokranantajan kesken erikseen.

Mikäli vuokranantaja tarvitsee osia vuokra-alueesta käyttöönsä siten, että käyttö ei vaikeuta alueen käyttöä koonta-aseman tarpeisiin, niin alueen käytöstä voidaan sopia tapauskohtaisesti vuokramiehen kanssa.

Mikäli vuokra-alueella olevia rakenteita joudutaan asemakaavan muutoksesta johtuen siirtämään, vastaa kaavamuutoksen toimeenpanija siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Vuokramies osallistuu siirtokustannuksiin saamansa hyödyn mukaisesti (ikähyvitys).

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen xxxxkuun xx päivänä 2016 pöytäkirjan xx §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokramiehelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla **XX.X.2016**

VANTAAN KAUPUNGIN PUOLESTA

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö, valtakirjalla

KIVISTÖN PUTKIJÄTE OY:N PUOLESTA

Hannes Oksanen
toimitusjohtaja



8 § **Asemakaavamuutos 002301 sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Viirikuja / TLA**

VD/741/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/SRU

Viirikujalla ryhmärakentamistontti, jota ei ole saatu kaupaksi muutetaan neljäksi omakotitontiksi. Samalla Viirikujan päässä rakenteilla olevien tonttien asemakaava ajantasaistetaan myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 18057 ja 18059 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 18057.

Alue sijaitsee Viirikujalla.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus Vantaan kaupunki sekä Asunto Oy Vantaan Paratiisiomena, Asunto Oy Vantaan Amorosa ja Asunto Oy Vantaan Pirja.

Kaavan valmistelu on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavamuutos

Korttelissa 18057 Viirikuja 6:n tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO. Tonttitehokkuus on nyt $e = 0,25$ kuten naapuritonteilla. Tontin rakennusoikeus on nyt 550 k-m² kahteen kerrokseen. Tontti on rakentamaton.

Alue jaetaan neljään tonttiin niin, että kullekin tontille saa rakentaa 140 k-m².

Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 10 k-m². Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,26$. Suurimpana kerroslukuna säilyy kaksi. Tonteille saa rakentaa puutaloja.

Korttelissa 18059 asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan myönnettyjä poikkeamis- ja rakennuslupia. Korttelissa on rakenteilla suunnittelu- ja toteutuskilpailun pohjalta yksikerroksisia rivitaloja.

Kaavamerkintä erillispientalojen korttelialue AO muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus 2500 k-m² korottuu 2868 k-m²:iin. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,25$ vastaa naapuritonttien rakentamista. Tonteille on rakenteilla puutaloja.

Pieni osa Nybackanpuistoa muutetaan jalankulkukaduksi siltä osin kuin sille on jo rakennettu kevyen liikenteen väylä.

Kyseessä on asemakaavan toteuttamista helpottava tarkistus.

Ryhmärakentamistontille ei ole ollut kysyntää seitsemään vuoteen. Sen sijaan tavoitteena on kaavoittaa omakotitontteja.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 10.2.2016.

Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2016.

Kaavatilaisuus pidettiin Viirikujalla 1.3.2016.

Omakotitontteja kysyttiin rakentamiseen eikä kaavamuutosta vastustettu.

Maapoliittiset linjaukset

Kaavamuutos on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen. Kaava tuottaa neljä omakotitonttia.

Sopimukset



Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.4.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002301 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Viirikuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 11.4.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Viirikuja



T2H

**Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 11.4.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002301**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
osa kortteleita 18057 ja 18059 sekä katualue

Tonttijaon muutos

osa korttelia 18057

Kaava-alueen sijainti

Viirikuja 6 ja 9 – 17.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Näkymä kaupungin tontille Viiripolulta.

TKa 29.2.2016

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että ryhmärakentamista varten kaavoitettu, mutta rakentamatta jäänyt pientalotontti korttelissa 18057 voitaisiin jakaa neljäksi omakotitontiksi.

Tontille ei ole ollut kysyntää ryhmärakentamiseen. Sen sijaan tavoitteena on kaavoittaa omakotitontteja. Alue on nyt metsää.

Yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta A3.

Korttelissa 18057 Viirikuja 6:n tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO. Tonttitehokkuus on nyt $e = 0,25$ kuten naapuritonteilla. Tontin rakennusoikeus on nyt 550 k-m² enintään kahteen kerrokseen. Tontti on rakentamaton. Alue jaetaan neljään tonttiin niin, että kullekin tontille saa rakentaa 140 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 10 k-m². Tonttitehokkuudeksi tulee $e = 0,26$. Suurimpana kerroslukuna säilyy kaksi. Tonteille saa rakentaa puutaloja.

Korttelissa 18059 asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan myönnettyjä poikkeamis- ja rakennuslupia. Korttelissa on rakenteilla suunnittelu- ja toteuttamiskilpailun pohjalta yksikerroksisia rivitaloja. Kaavamerkintä erillispientalojen korttelialue AO muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi AP ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus 2500 k-m² korottuu 2868 k-m²:iin. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,25$ vastaa naapuritonttien rakentamista. Tonteille on rakenteilla puutaloja.

Pieni osa Nybackanpuistoa muutetaan jalankulkukaduksi siltä osin kuin sille on rakennettu kevyen liikenteen väylä.

Kyseessä on asemakaavan toteuttamista helpottava tarkistus.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos kortteliin 18057.

3. Lähtökohdat



Näkymä kaupungin tontille Viirikujalta.

TKa 29.2.2016

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Vantaanlaakso on pääosin pientaloaluetta.

Luonnonympäristö

Viirikuja 6:n tontilla kasvaa metsää; maaperä on pääosin savea, ylimmällä osalla moreenia. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Viirikuja 6:n tontti on rakentamaton. Viirikujan päässä on rakenteilla yksikerroksisia rivitaloja. Naapuritonteilla on omakotitaloja.

Kaupunkikuva

Viirikujalle on rakennettu ja rakenteilla puutaloja, joissa on tumma harjakatto.

Palvelut

Vantaanlaaksossa on pieni ostoskeskus, jossa on kauppa ja ravintola.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Viirikuja on tonttikatu, jolta pääsee Tuulitien kautta Vanhalle Nurmijärventielle.
- **Joukkoliikenne:** bussit Vantaanlaaksontieltä Helsinkiin, Kivistöön ja Aviapolikseen.
- **Kevyt liikenne:** Viiripolkua yhteys Vanhalle Nurmijärventielle ja edelleen Tuuliviiriä Vantaanlaaksontielle. Viirikujalla ei ole jalkakäytävää.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaisjäänköksiä.

Tekninen huolto

Viirikujalla on valmis kunnallistekniikka. Hulevedet virtaavat Vantaanjokeen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• **Lentomelu**

Alueen lentomelutaso Lden 2025 on 55 – 60 dB, mikä edellyttää asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Tällä lentomeluvyöhykkeellä asuntojen täydennysrakentaminen on mahdollista. Alue on jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu asuntorakentamiseen.

Ilmailulaitos 4.12.2002; Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupa 2015; Vantaan rakennusjärjestys 57 §.

• **Tiemelu**

Tieliikenteen päivämelutaso on tontin länsiosalla 45 – 50 dB ja itäosalla alle 45 dB sekä yömelutaso alle 45 dB (2011). Tiemelueennusteessa vuodelle 2030 tiemelutaso on alle 50 dB. Nämä arvot eivät tuota ääneneristävyysvaatimusta.

Maanomistus

Tontin 18-57-10 (Viirikuja 6) sekä katu- ja puistoalueet omistaa Vantaan kaupunki.

Korttelin 18059 osalta (Viirikuja 9 – 17) alueen omistavat Asunto Oy Vantaan Paratiisiomina, Asunto Oy Vantaan Amorosa, Asunto Oy Vantaan Pirja / T2H Rakennus Oy.

● Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

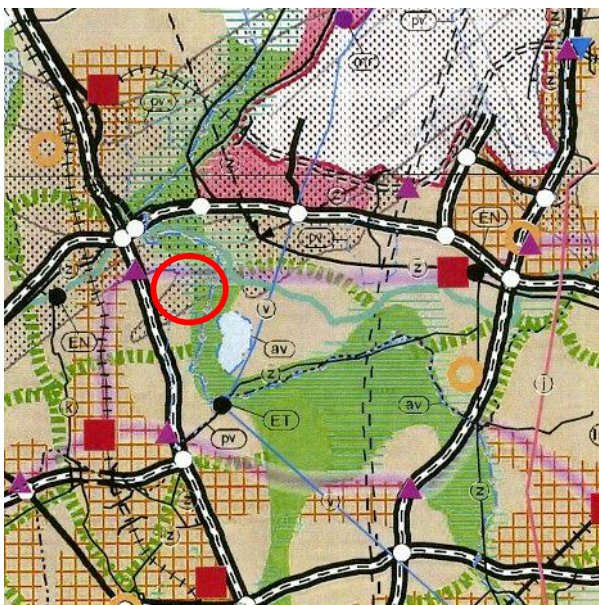
Tavoitteena on mm. että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja että asuinalueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

→ Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueutta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

→ Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen. Asuntojen lukumäärä lentomelualueella ei kasva.

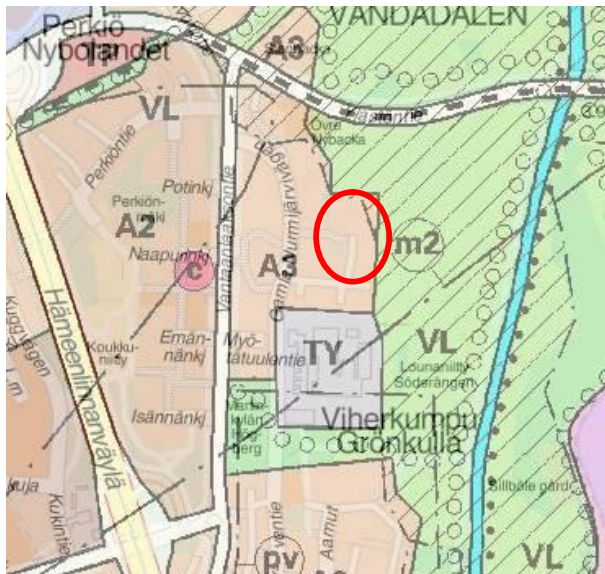


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

	Taajamatoimintojen alue.
	Tiivistettävä alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
	Työpaikka-alue.
	Virkistysalue.
	Viheryhteystarve.
	Seutuliikenteen rata.
	Liikennetunneli.
	Lentomelualue.
	Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
	Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
	Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja lentomelualue m2. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.
→ Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

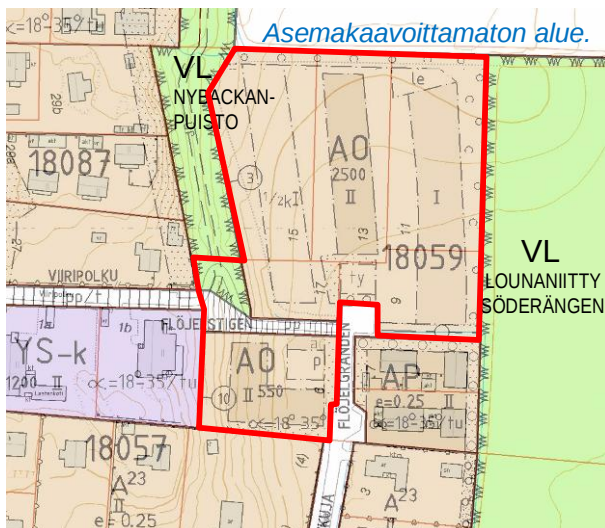


Vantaan yleiskaava.

- A3 Pientaloalue.
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- TP Työpaikka-alue.
- TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- VL Lähivirkistysalue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- (pv)- Tärkeä pohjavesialue.
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- • • • Ohjeellinen ratsastusreitti.
- / / / / Maisemallisesti arvokas alue.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.
- Asemakaava-alueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 180900, Vantaanlaakso 9 (Kv 22.9.2008). Alueen korttelit ovat erillispienalojen korttelialueita AO. Lisäksi kaava-alue sisältää lähivirkistysaluetta VL ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.



Ajantasa-asemakaava.

- A²³ Asuntorakennusten korttelialue.
- AO Erillispienalojen korttelialue.
- AP Asuinpienalojen korttelialue.
- VL Lähivirkistysalue.
- YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
- 18057 Korttelin numero.
- II Suurin kerrosluku (room. numeroin).
- e=0,25 Tontitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
- 550 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.
- α=18-35 Kattokaltevuus.
- || lpp || Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Kaavamuutosalue.

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2016

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 250 000 k-m2 sekä 80 pientalotonttia vuodessa.

→ Kaavamuutos tuottaa neljä omakotitonttia.



Näkymä Viirikujalta.

TKa 29.2.2016

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 10.2.2016 ja lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 14.3.2016 mennessä.
- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2016.
- **Kaavatilaisuus** järjestettiin Viirikujan kääntöpaikalla 1.3.2016 klo 17.00.
- **Aluearkkitehti** oli tavattavissa myös puhelimitse.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus), Liikennevirasto, Ratahallintokeskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Kaavatilaisuudessa Viirikujalla 1.3.2016 kävi 11 asukasta. Osallisille jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemapiirros luonnostellusta rakentamisesta. Asukkaat olivat kiinnostuneita kaavoitettavista omakotitonteista. Esillä olivat myös hankala liittyminen Viirikujalta jyrkälle Tuulitielle etenkin talvella, ulkoilureitti Vantaanjoen virkistysalueelle Tuulitien kautta ja hulevesien johtaminen sekä naapuritonteille ja muualle Vantaanlaaksoon tuleva rakentaminen. Lisäksi keskusteltiin tontin rakentamismahdollisuuksista.

→ Kaavaan merkitään oleva johtorasite Viirikujalta Lounaniitylle.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 29.2.2016, saapunut 1.3.2016:
Ei lausuttavaa.

3. Vantaan Energia Oy / Tomi Virtanen, 1.3.2016:
Ei kommentoitavaa.

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 10.3.2016:
Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Viirikujalla (vesijohto DN 110, jätevesiviemäri DN 200, hulevesiviemäri DN 300). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tms. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 metriä.

→ Alueelle ei rakenneta uusia yleisiä vesijohtoja eikä viemäreitä. Kortteliin 18057 merkitään yksityinen johtorasite.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 11.3.2016:
Ei huomautettavaa.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.



T2H:n rakentamista Viiripolulta nähtynä.

TKa 29.2.2016

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

- Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Rakentamisen määrä lisääntyy 10 k-m². Osa puistoa muuttuu jalankulkukaduksi siltä osin, kuin sille on jo rakennettu kevyen liikenteen raitti.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoja ei ollut tarpeen tutkia.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat

asuntotuotannon kehittämisspäällikkö *Tuula Hurme*,

asuntoinsinööri *Marja Hannikainen*,

liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Suni*,

suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*,

viheraluesuunnittelija *Satu Nätyнки*,

kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*,

suunnitteluavustajat *Joonas Arponen* ja *Kimmo Kangas*.

5. Asemakaavan kuvaus



T2H Rakennus Oy:n asuntoesitteestä, Asunto Oy Vantaan Amorosa.

Kaavaratkaisu

● **Korttelissa 18057** Viirikuja 6:n tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO. Tonttitehokkuus on nyt $e = 0,25$ kuten naapuritonteilla. Tontin rakennusoikeus on nyt 550 k-m² enintään kahteen kerrokseen. Alue jaetaan neljään tonttiin niin, että kullekin tontille saa rakentaa 140 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 10 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 0,26$. Suurimpana kerroslukuna säilyy kaksi. Tonteille saa rakentaa puutaloja.

● **Korttelissa 18059** asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan myönnettyjä poikkeamis- ja rakennuslupia. Korttelissa on rakenteilla suunnittelu- ja toteuttamiskilpailun pohjalta yksikerroksisia rivitaloja. Kaavamerkintä erillispientalojen korttelialue AO muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Suurin kerrosluku on yksi. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus 2500 k-m² korottuu 2868 k-m²:iin, jolloin keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,25$ vastaa naapuritonttien rakentamista. Tonteille on rakenteilla puutaloja.

● **Pieni osa Nybackanpuistoa** muutetaan jalankulkukaduksi siltä osin kuin sille on jo rakennettu kevyen liikenteen väylä.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos kortteliin 18057.

Kaavan perustelut

Korttelissa 18057 kaavamuutos on tarpeen, koska kysyntää voimassa olevan asemakaavan mukaiselle ryhmärakentamiselle ei ole ollut.

Korttelissa 18059 kaavaa ajantasaistetaan, koska rakentaminen on toteutettu poikkeamis- ja rakennuslavin voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavasti.



Asemakaavan havainnepiirros.

Rakennettu ympäristö

Alueelle rakennetaan puutaloja.

Luonnonympäristö

Rakentamattoman tontin osalta luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Liikenne

Korttelin 18059 omakotitaloille määrätään pysäköintinormiksi 2 ap / asunto. Korttelin 18059 rivitalorakentamiselle sovelletaan rakennusluvalla myönnettyä pysäköintinormia 1,22 ap / asunto, mikä perustuu asuntojen pieneen keski-kokoon (58 h-m² / asunto).

Mitoitus

Kortteliin 18057 voidaan rakentaa neljä asuntoa 4 x 140 k-m² = 560 k-m². Kortteliin 18059 on rakenteilla 44 asuntoa, yhteensä 2 868 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista, istutuksista ja asuntojen ääneneristävyydestä.

Katualueet

Osa Nybackanpuiston lähivirkistysaluetta VL muuttuu jalankulkua ja polku-pyöräilyä varten varatuksi kaduksi sen osalta kuin kävely-pyöräilytie kulkee nyt Nybackanpuiston kautta.

Tonttijaon muutos

Asemakaava sisältää sitovan tonttijaon osaan korttelia 18057.

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi lento- ja tiemelua vastaan määrätään ΔL 35 dB.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelissa 18057 kaavamääräyksiä on kevennetty vastaamaan omakoti-rakentamista.

Korttelissa 18059 kaavamerkinnot ja -määräykset vastaavat poikkeamislupia.

Nimistö

Viirikuja – Flöjelgränden (1979) ja Viiripolku – Flöjelstigen (1991) perustuvat meteorologian aihepiiriin, joka on saatu Vaisalan tehtaasta.

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

- **Vaikutukset nykytilanteeseen:** Rakentamaton tontti tulee rakennetuksi.
- **Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan:** Tonteilla oleva luonnonympäristö muuttuu rakennetuiksi tonteiksi.
- **Liikenteelliset vaikutukset:** Kaavamuutoksella ei ole liikenteellisiä vaikutuksia, koska sallittu asuntojen ja pysäköintipaikkojen lukumäärä ei kasva.
- **Sosiaaliset vaikutukset:** Kaavamuutos tarjoaa ryhmärakentamisen sijaan mahdollisuuden omakotirakentamiseen, jolle on jatkuva kysyntä. Omakotirakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja.
- **Ilmastovaikutukset:** Ei ilmastovaikutuksia verrattuna voimassa olevan asemakaavan sallimaan rakentamiseen.

6. Asemakaavan toteutus

Maankäyttö Sopimusta ei tarvita.

Kaavamuutos ei tuota kaupungille kustannuksia.

Syntyvät omakotitontit on tarkoitus myydä tai vuokrata.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 11.4.2016

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



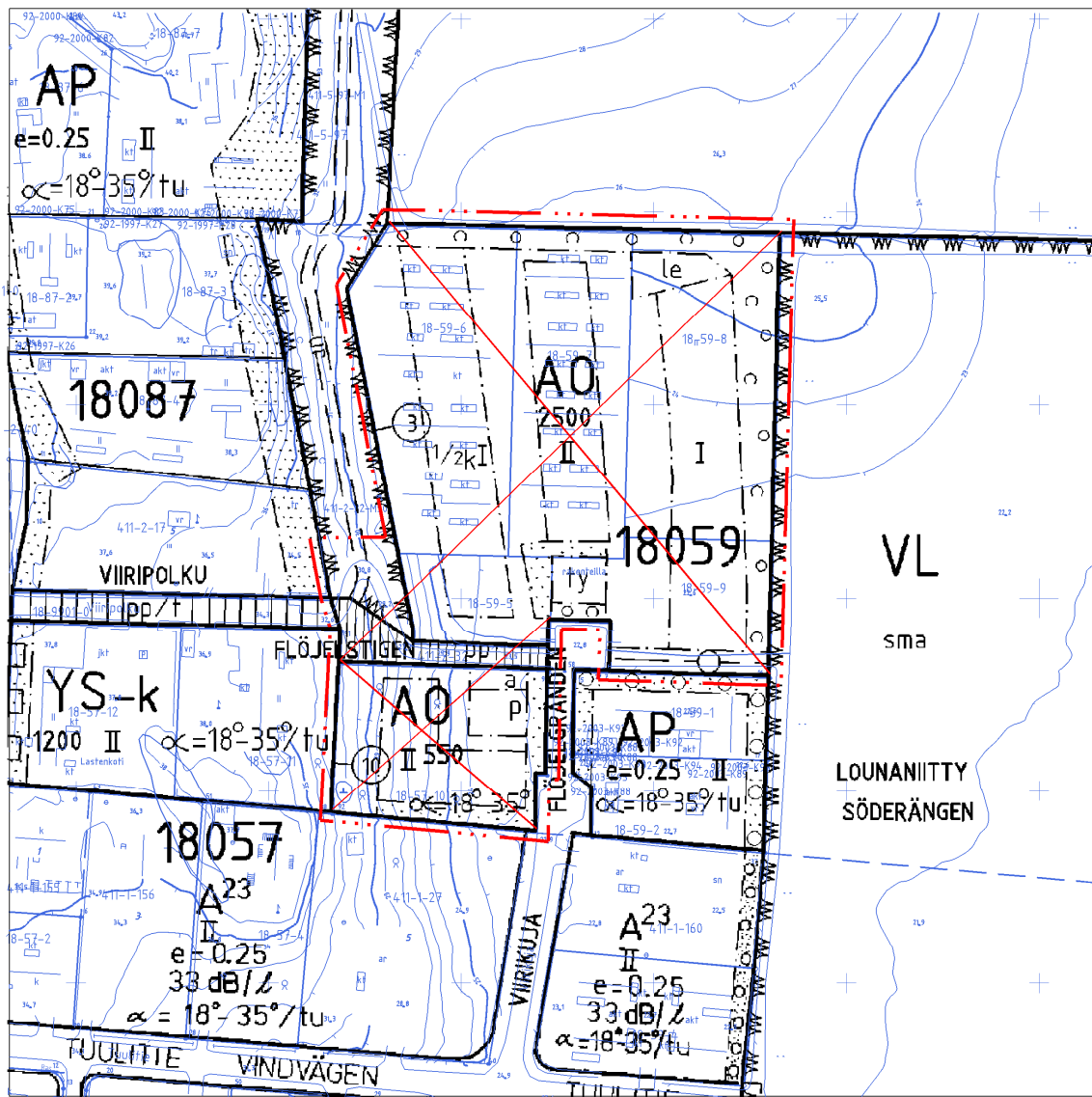
Timo Kallaluoto

Aluearkkitehti

Kielotie 28, 01300 Vantaa

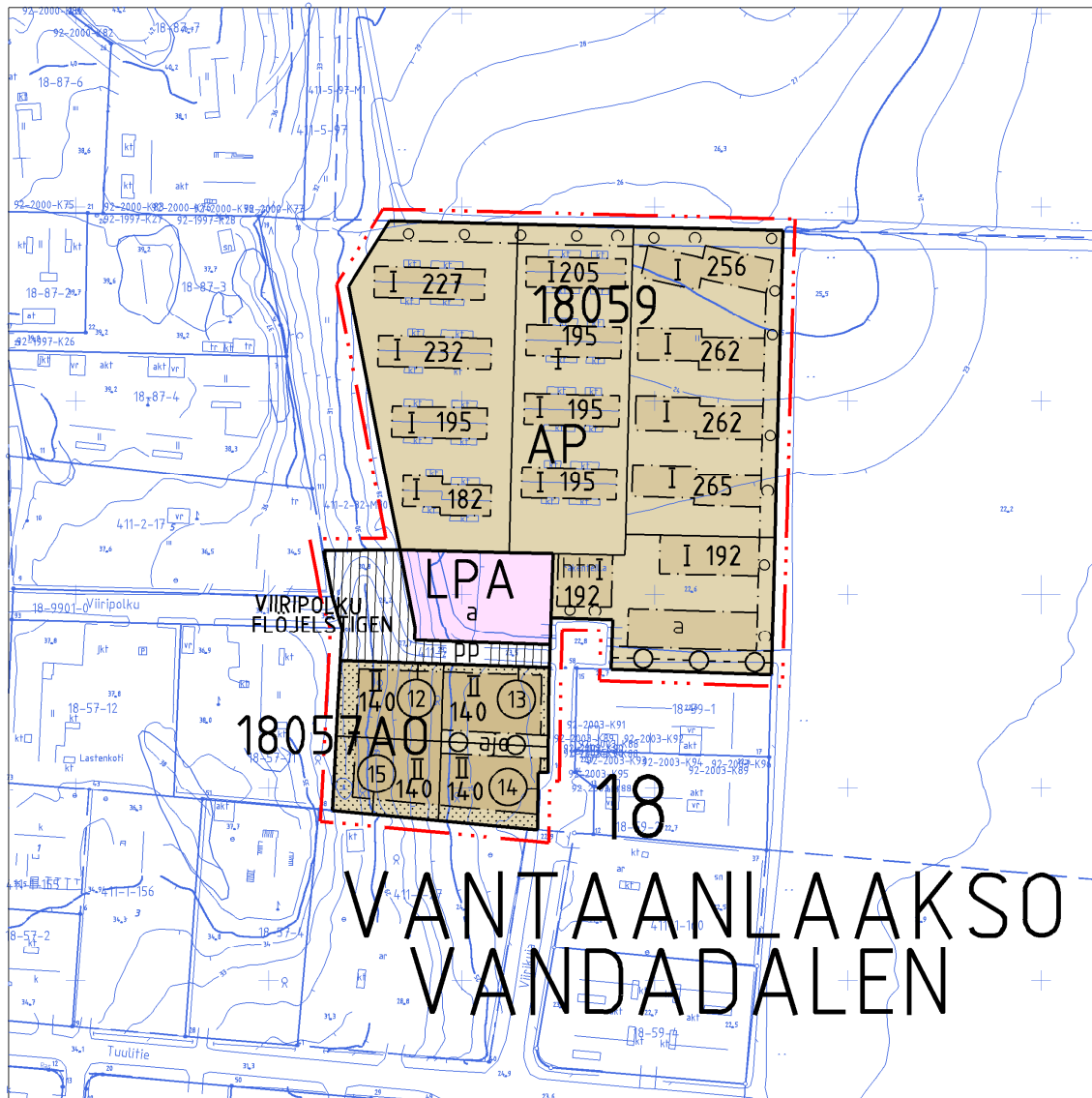
p. 09 8392 2675

timo.kallaluoto@vantaa.fi

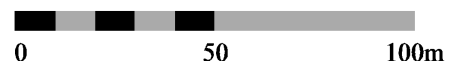


POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002301	11.4.2016	685493

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 18

VANTAANLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 18059, osa korttelia 18057
sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 18057.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 18

VANDADALEN

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 18059, del av kvarteret 18057
samt gatuområde.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 18057.

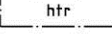
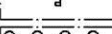
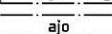
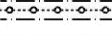
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A0** Erillispientalojen korttelialue.
Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa kattotiili.
Rakennuksissa tulee olla tumma harjakatto ja avoräystäät.
Kattokaltevuuden tulee olla 18 - 35 astetta.
Julkisivumateriaalin tulee olla puuta.
Jokaisella asunnolla tulee olla katettu terassi.
Tontit on rajattava pensasaidoin.
Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/ asunto, joista vähintään yksi tulee olla autosuojassa.
- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa kattotiili.
Rakennuksissa tulee olla tumma harjakatto ja avoräystäät.
Julkisivumateriaalin tulee olla puuta.
Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha ja ne tulee rajata pensasaidoin mahdollisimman laajoiksi.
Jokaisella asunnolla tulee olla katettu terassi.
Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
Autopaikat saa järjestää tonttijaosta riippumatta.
Autopaikkoja on varattava yhteensä 54 kpl, joista vähintään 39 kpl tulee olla autokatoksessa.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa korttelin 18059 tonttien 6-9 autopaikkoja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa - alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för fristående småhus.
Takmaterialet ska vara mörkgrå taktegel.
Byggnaderna ska vara försedda med mörka sadeltak och öppna takfotar.
Taklutningen ska vara 18 - 35 grader.
Fasadmaterialet ska vara av trä.
Varje bostad ska ha en täckt terrass.
Tomterna ska avgränsas med häckar.
Ytterhöljet i bostadshusen skall ha en ljudisolerings ΔL mot flygtrafikbuller på minst 35 dB.
Minimiantalet bilplatser är två bilplatser/bostad, varav minst en plats ska vara i bilskydd.
- Kvartersområde för småhus.
Takmaterialet ska vara mörkgrå taktegel.
Byggnaderna ska vara försedda med mörka sadeltak och öppna takfotar.
Fasadmaterialet ska vara av trä.
Varje bostad ska ha bostadsgård och de ska gränsas med häckar så stora som möjligt.
Varje bostad ska ha en täckt terrass.
Bostädernas ljudisolerings mot flygbuller ska vara minst 35 dB.
Bilplatser får ordnas oberoende av tomtindelningen.
Bilplatser ska reserveras tillsammans 54 st., varav minst 39 st. ska vara i bilskydd.
- Kvartersområde för bilplatser.
På området ska placeras bilplatser från kvarterets 18059 tomt 6 - 9.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande tomtgräns.

 VIIRIPOLKU 790 I     	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennusala. Rakennusala, jolle saa sijoittaa huolto- ja talousrakennuksen. Auton säilytyspaikan rakennusala. Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Ajoyhteys. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Byggnadsyta. Byggnadsyta där service- och ekonomibyggnad får placeras. Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Del av område som skall planteras med träd och buskar. Körförbindelse. Del av område reserverad för underjordisk ledning. För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
--	---	--

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Alucarkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20 ____

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.03.2016
Kaavan nimi	002301 Vantaanlaakso	18 kaupunginosa	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.02.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002301
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4243	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4243

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,4243	100,0	3611	0,25	0,0000	564
A yhteensä	1,2601	88,5	3611	0,29	-0,0869	564
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,0322	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1642	11,5	0		0,1191	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,4243	100,0	3611	0,25	0,0000	564
A yhteensä	1,2601	88,5	3611	0,29	-0,0869	564
AP	1,0409	82,6	3051	0,29	1,0409	3054
AO	0,2192	17,4	560	0,26	-1,1278	-2490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,0322	
V	0,0000				-0,0322	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1642	11,5	0		0,1191	0
Kadut	0,0773	47,1			0,0322	
LPA	0,0869	52,9	0		0,0869	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



9 §

Tontin 92-23-187-1 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun / LM-H

VD/2593/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 31 on hyväksynyt Kivistön koulun ympäristö nimisen asemakaavan nro 231600. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa. Alueen toteuttamiseksi on kaupungin ja Sandellien kuolinpesien välillä allekirjoitettu 31.5.2007 yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 yhteistoimintasopimuksen täydennyssojimus. Yhteistoimintasopimuksen täydennyssojimuksessa on sovittu periaatteista koskien kuolinpesien omistukseen jäävien alueiden sijaintia sekä kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena luovutettavan rakennusmaan sijaintia, maan hintaa ja ostajatahoa, kun kuolinpesät myyvät maata.

Korttelin 23187 omistus on jakautunut seuraavasti: tontin 23187/1 omistaa kaupunki ja tontit 23187/6 ja 7 omistaa Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä. Korttelin 23187 autopaikat on osoitettu LPA-tontille 23183/2, jonka omistaa kaupunki. Kaupungin ja kuolinpesien välisessä luovutuskirjassa on sovittu, että kaupunki sitoutuu vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA-tontin 23183/2 kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistussosuuksin.

Kuolinpesät ovat 20.11.2015 allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa ostajana on Keva. Kaupan kohteena ovat tontit 23187/6 ja 7. Kaupunginhallitus on 14.12.2015 § 25 antanut lopulliselle kiinteistökaupalle suostumuksen.

Keva on tehnyt sopimuksen tontin 23187/6 luovuttamisesta edelleen T2H Rakennus Oy:lle. Sopimuksessa on sovittu, että Keva vuokraa tontin T2H Rakennus Oy:n perustamalle ja omistamalle asunto-osaakeyhtiölle. Kohteen toteuttajana toimii T2H. Keva toteuttaa tontille 23187/7 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ja T2H Rakennus Oy toteuttaa tontille 23187/6 ns. hypomallilla vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Korttelin 23187 käyttöönottamiseksi on toteutettava Spinellikuja sekä Spinellipolku vesihuoltoineen. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan kesällä 2016. Korttelin 23187 rakentaminen voi näin ollen alkaa vuonna 2017.

Tonttien 23187/1, 6 ja 7 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23183 LPA-tontille nro 2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka autopaikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeen mukaan. Pysäköintilaitos toteutetaan korttelin 23187 rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Keva on ilmoittanut, että pysäköintilaitoksen perustaminen on ajankohtaista keväällä 2016, koska tonttien 23187/ 6 ja 7 suunnittelu on lähtenyt liikkeelle ja rakentaminen näillä tonteilla on tarkoitus lähteä liikkeelle heti vuoden 2017 alussa. Koska koko korttelin autopaikat sijoittuvat LPA-tontille 23183/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, tarvitaan pysäköintilaitoksen mitoitusta varten myös tieto, paljonko kaupungin omistama tontti 23187/1 tarvitsee autopaikkoja laitoksesta.

Yrityspalvelut on neuvotellut **T2H Rakennus Oy:n** kanssa tontin 23187/1 toteutuksesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontti 23187/1 ei sovellu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon muun muassa kalliin pysäköintiratkaisun vuoksi eikä ole tarkoituksenmukaista lisätä kortteliin vapaarahoitteista vuokratuotantoa, joten tontin toteuttaminen omistusasuntotuotantona on perusteltua. Tontin hinnaksi on neuvoteltu 550 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Korttelin 23187 ja pysäköintilaitoksen rakentamisen kannalta on tarkoituksenmukaista myydä kaupungin omistama tontti 23187/1 T2H:lle toteutettavaksi.

T2H Rakennus Oy tulee ostamaan tontille 23183/2 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta tarvitsemansa määrän autopaikkoja suoraan pysäköintiyhtiöltä, joten kaupungin ei tarvitse rahoittaa autopaikkojen rakentamista. Kaupunki on sitoutunut vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA-tontin 23183/2 kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille 23187/1, 6 ja 7 tarkoituksenmukaisin omistussosuuksin. Kaupungin on tarkoituksenmukaista luovuttaa LPA-tontista osuudet myöhemmin tonttien 23187/1, 6 ja 7 omistajille tai LPA- tontti 23183/2 suoraan perustettavalle pysäköintiyhtiölle, kun tiedetään tarkemmin kaikkien yhtiöiden autopaikkatarve.



Myytaväksi esitettävä tontti 23187/1 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavan mukainen asuntorakennusoikeus on 3700 k-m². Kauppahinnaksi saadaan 3700 k-m² x 550 €/k-m² = 2 035 000 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen tontista 23187/1 kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 700 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 550 €/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa kaupakirjan allekirjoittamisesta lähtien siihen asti kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettaviksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23187/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m² + alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kaupakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kaupakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 9

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan / perustettavien yhtiöiden lukuun Kivistön korttelin 23187 tontti 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi kilpailuttamatta 2 035 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehtojen, yhteensä 3700 k-m²,
- b) periä tontin ostajalta tontin 23187/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,
- c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö luovuttamaan vastikkeetta LPA -tontista 23183/2 tarkoituksenmukaiset osuudet tonttien 23187/1, 6 ja 7 omistajille tai mahdollisesti perustettavalle pysäköintiyhtiölle,
- d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan / perustettavien yhtiöiden kanssa luovutusehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23187/1
- Johtokartta tontista 23187/1



Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



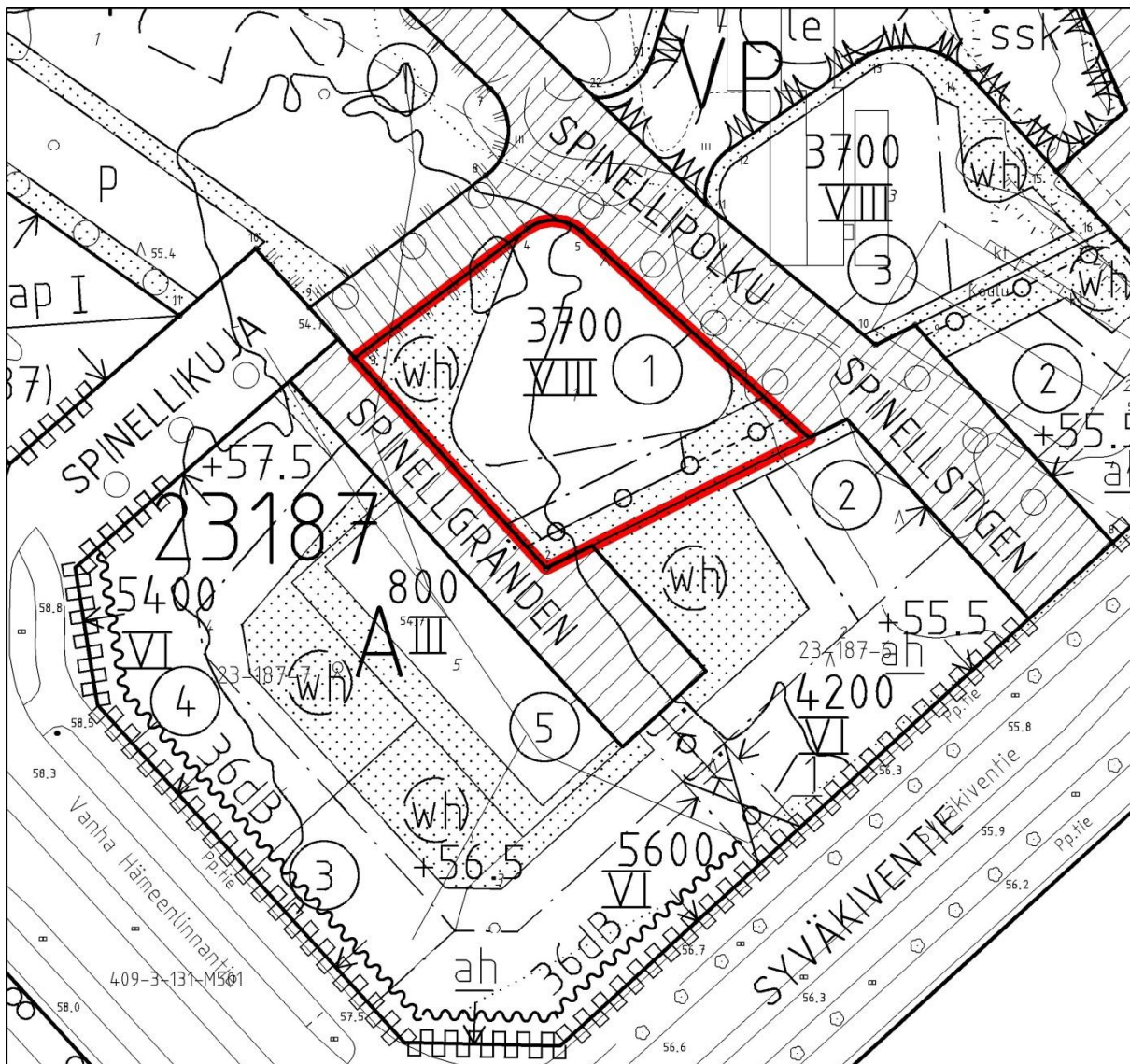
0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN MYYNTI /
T2H Rakennus Oy perustettavan/
perustettavien yhtiöiden

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

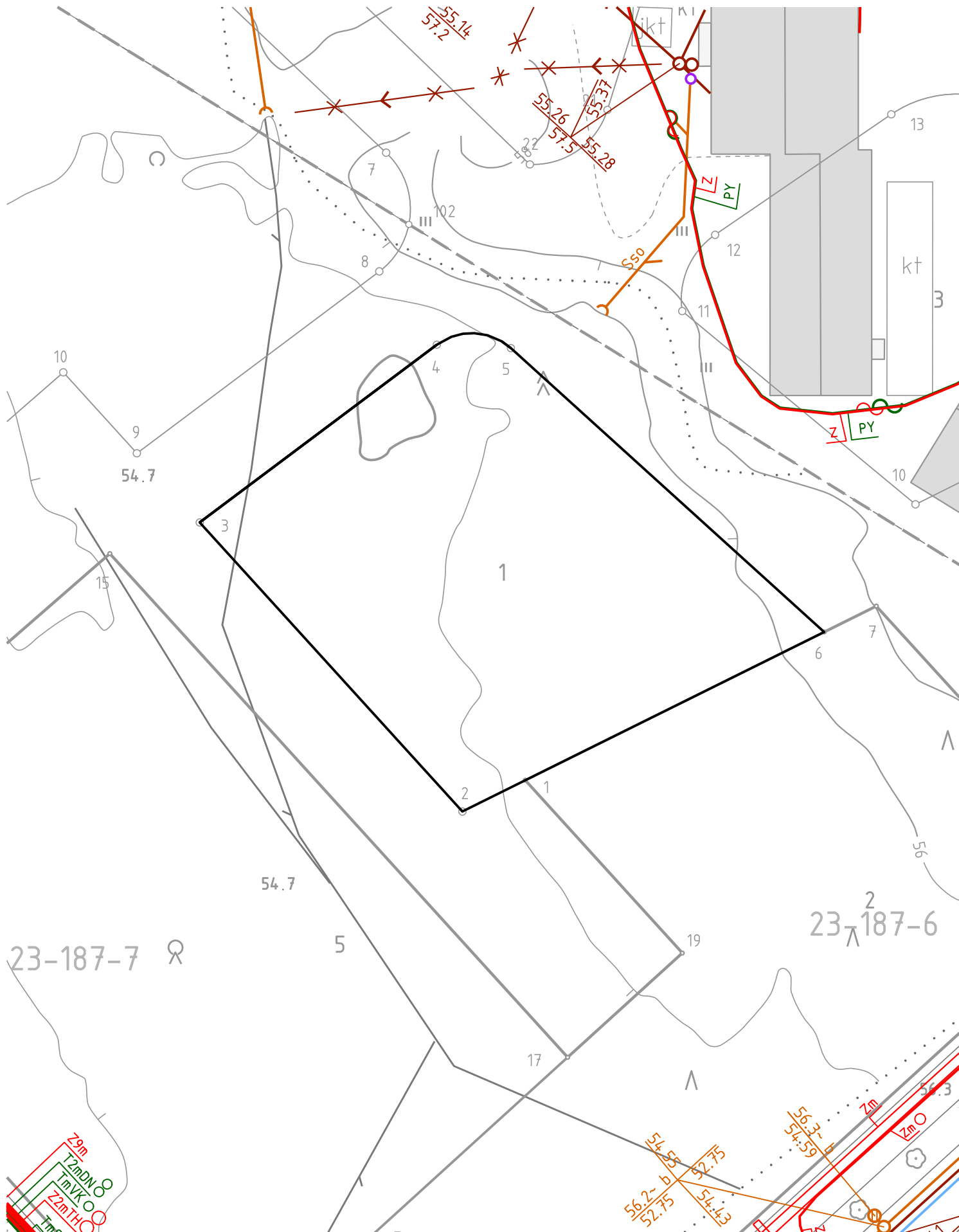
Kortteli: 23187

Tontti: 1



0 25 50m

1:1000



Vantaan kaupunki

copyright

23-187-1

tulosteen laatija

18.3.2016

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista.

Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.04.2016 / 9 §

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:500

mittakaava



10 §

Myyrmäestä määräosan 3200/6400 tontista 92-15-807-3 ja määräosan 3200/16000 tontista 92-15-807-1 myyminen / Asunto Oy Vantaan Viherpeippo / LM-H

VD/2375/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut Lemminkäinen Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15807 tontit 2 ja 3 sekä määräosan 11200/16000 LPA-tontista 15807/1. Varausaikaa on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.8.2014 kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta johtuen siten, että tontin 15807/2 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2015 ja tontin 15807/3 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2016.

Loiskekujan kunnallistekniikka on rakenteilla ja se valmistuu kevään 2015 aikana. Lemminkäiselle varattujen tonttien 15807/2 ja 3 sekä LPA-tontin suunnittelu on edennyt niin pitkälle, että talonrakentaminen voi alkaa kesään mennessä, joten tonttien myynnistä olisi tehtävä päätökset.

Lemminkäinen on suunnitellut tontille 15807/2 yhteensä 75 asuntoa käsittävän vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen, Asunto Oy Vantaan Vihertikan, rakentamista. Kohde on tarkoitus toteuttaa ns. hypomallilla, jossa sijoittaja (tässä tapauksessa FIM Tonttirahasto 1 ky) ostaa tontin ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön osakkaat voivat halutessaan lunastaa hallitsemaansa asuntoa vastaavan tonttiosuuden. Tontin ostaja ja toteuttaja (Lemminkäinen Talo Oy) vastaavat yhteisvastuullisesti tonttia koskevan rakentamisveloitteen täyttämisestä. Tontti 15807/2 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 4800 k-m². Tontin hinta on 2 174 400 € (453 €/k-m²), joka on alueen käypä hinta. Myytävää tonttia palvelevan määräosan 4800/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan.

Lemminkäinen on esittänyt, että se toteuttaisi toisen tontille 15807/3 rakennettavista asuinkerrostaloista (3200 k-m²) vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ja toisen (3200 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Vuokra-asuntojen rakentaminen alkaisi samanaikaisesti tontin 15807/2 kanssa ja omistusasuntojen rakentaminen alkaisi vuonna 2016. Järjestelyllä aikaistetaan korttelin rakentumista ja samalla 49 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon toteuttaminen monipuolistaa korttelin asuntotarjontaa. Tontin määräosan ostajana on Asunto Oy Vantaan Loiskekuja ja kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan Icccapital Housing Fund III ky. Tontin 15807/3 määräosan rakennusoikeus on 3200 k-m² ja hinta on 1 449 600 € (453 €/k-m²). Myytävää AK-tontin määräosaa palvelevan määräosan 3200/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin määräosan hintaan.

Loiskekujan kaava-alueella tulee sen valmistuttua olemaan yhteensä noin 330 asuntoa, joista Lemminkäinen toteuttaa yhteensä 114 vapaarahoitteista omistusasuntoa ja 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 15807/4 toteutetaan noin 65 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontin toteuttaja tullaan valitsemaan käynnissä olevan tarjouskilpailun perusteella. Korttelin 15808 tontille 4 VAV Asunnot Oy toteuttaa yhteensä 105 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) FIM Tonttirahasto 1 ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan asunto Oy Vantaan Vihertikalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti nro 2 sekä määräosa 4800/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 174 400 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Vantaan Loiskekujalle määräosa 3200/6400 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 3 sekä määräosa 3200/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 449 600 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:



- 1) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti FIM Tonttirahasto 1 ky:n kanssa tonttia 15807/2 koskevan rakentamisveloitteen täyttämisestä.
- 2) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Loiskekujan kanssa tontin 15807/3 määräosaa koskevan rakentamisveloitteen täyttämisestä.
- 3) Tontin ja määräosan luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Lemminkäinen Talo Oy vastaisi yksin rakentamisveloitteesta tontin 15807/2 osalta. Lisäksi on käynyt ilmi, että LPA-tontin määräosan vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostajat ja toteuttaja ovat esittäneet, että LPA-tontin 15807/1 määräosa luovutettaisiin suoraan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle. Määräosan hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan, joten luovutus olisi vastikkeeton. Tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien kesken, joihin kaupunkikin toistaiseksi kuuluu, tullaan allekirjoittamaan hallinnanjakosopimus.

Päätöksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että olisi tarkoituksenmukaista, että kauppakirjassa olisi mahdollista sopia vaihtoehtoisesti, että Lemminkäinen Talo Oy vastaisi yksin rakentamisveloitteesta tontin 15807/2 osalta. Lisäksi on käynyt ilmi, että LPA-tontin määräosan vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostajat ja toteuttaja ovat esittäneet, että LPA-tontin 15807/1 määräosa luovutettaisiin suoraan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle. Määräosan hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan, joten luovutus olisi vastikkeeton. Tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien kesken, joihin kaupunkikin toistaiseksi kuuluu, tullaan allekirjoittamaan hallinnanjakosopimus.

Lautakunnan 16.3.2015 § 27 tekemä päätös tulisi siten kumota kohtien a) ja kaupan ehtoja koskevan kohdan 1) osalta ja tehdä niiden osalta uusi päätös. Asunto Oy Vantaan Loiskekujaa koskeva myyntipäätös Myyrmäen korttelin 15807 tontin nro 3 määräosasta 3200/6400 sekä Myyrmäen korttelin 15807 tontin nro 1 määräosasta 3200/16000 jäävät siten voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 31

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään kumota 16.3.2015 § 27 tehdyn päätöksen kohta a) ja kohta 1) ja päätetään:

- a) myydä FIM Tonttirahasto 1 Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vihertikalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti nro 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 174 400 euron kauppahinnalla ja
- b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Vihertikalle määräosa 4800 /16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yksin tai yhteisvastuullisesti FIM Tonttirahasto 1 Ky:n kanssa tonttia 15807/2 koskevan rakentamisveloitteen täyttämisestä.
- 2) Tontin ja määräosan luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Lisäksi oikeutetaan yrityspalvelupalvelujohtaja allekirjoittamaan tonttien 15807/1 ja 15807/3 yhteisomistajien hallinnanjakosopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Rakentaminen on käynnissä korttelissa 15807. Lemminkäinen rakentaa tällä hetkellä tontille 15807/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontin 15807/3 määräosalle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.



T2H tulee rakentamaan tonteille 5, 6 ja 7 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Lisäksi korttelissa on viittä asuntotonttia palveleva yhteinen pysäköintitontti 15807/1.

Lemminkäisen suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan loppuosalle tonttia 15807/3 yhteensä 49 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde, Asunto Oy Vantaan Viherpeippo.

Tontti 15807/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3200 k-m². Asemakaavan mukaisella rakennusoikeudella (3200 k-m²) laskettuna määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 kauppahinnaksi tulee 3200 €/k-m² x 453 €/k-m² = 1 449 600 €, joka on alueen käypä hinta.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen määräosasta tonttia 15807/3 kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 200 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 453 €/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asutokerrosalan lisäksi. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa kaupakirjan allekirjoittamisesta lähtien siihen asti kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöönotettaviksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

Määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 palvelevat autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 15807/1, josta Asunto Oy Vantaan Viherpeipolle luovutetaan tontin 15807/3 määräosaa vastaava määräosa 3200/16000. Määräosan hinta sisältyy määräosan 15807/3 kauppahintaan. LPA-tontille 15807/1 on tehty 24.9.2015 hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinnanjakautuminen omistajien kesken. Sopimuksen kirjaaminen on vireillä. Tontille 15807/3 on myös tehty 24.9.2015 hallinnanjakosopimus.

Tonttien 15807/1, 2, 3, 5, 6 ja 7 omistajien kesken tehdään yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimus on usean kiinteistön yhteisiä käyttöoikeuksia koskeva sopimus, joka sisältää järjestelysuunnitelman. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 10

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Viherpeipolle määräosa 3200/6400 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 3 ja määräosa 3200 /16000 Myyrmäen korttelin 15807 LPA-tontista nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 449 600 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.

Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Viherpeipon kanssa luovutusehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 15807/1 ja tontista 15807/3
- Johtokartta tontista 15807/1 ja tontista 15807/3

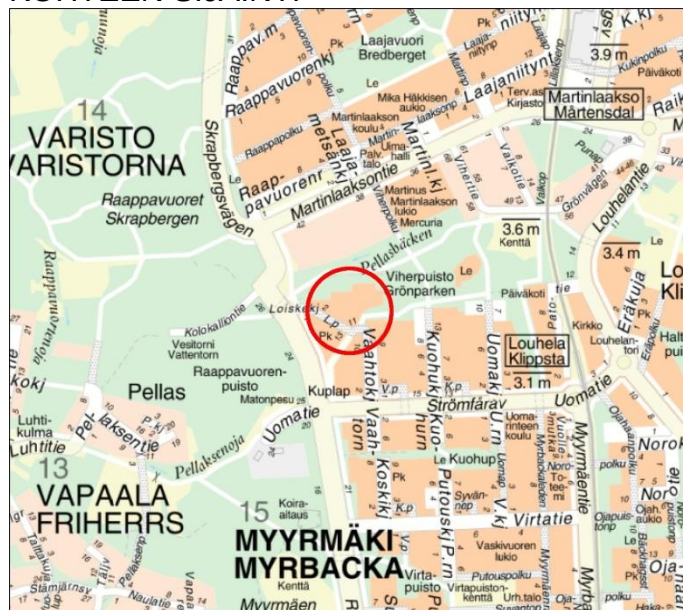


Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI



MYNTI
MÄÄRÄOSA 3200/6400 tontista (AK)
/ As Oy Vantaan Viherpeippo

Kiinteistö: 15-807-3

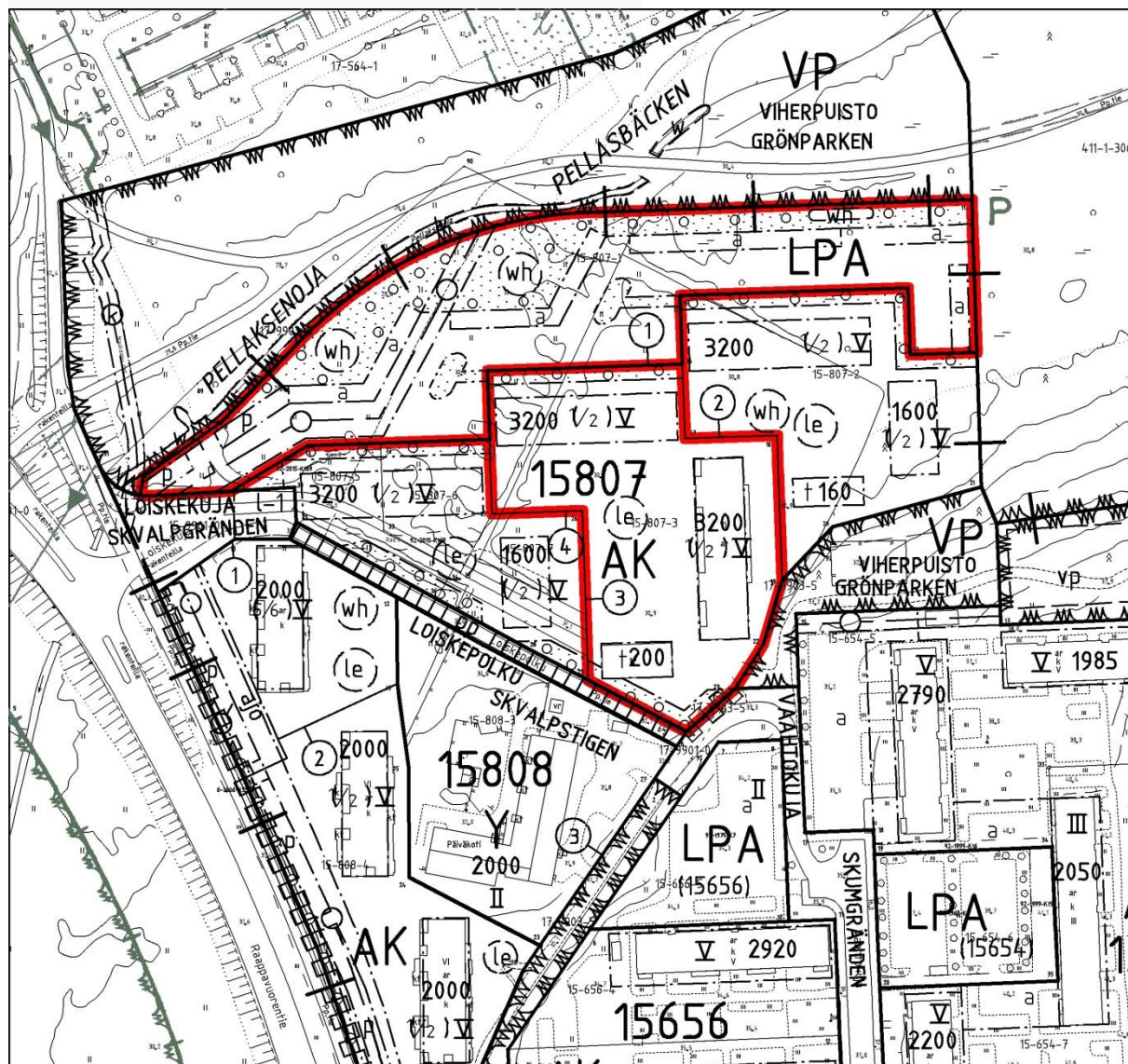
MYNTI
MÄÄRÄOSA 3200/16000 tontista (LPA)
/ As Oy Vantaan Viherpeippo

Kiinteistö: 15-807-1

YP/MH

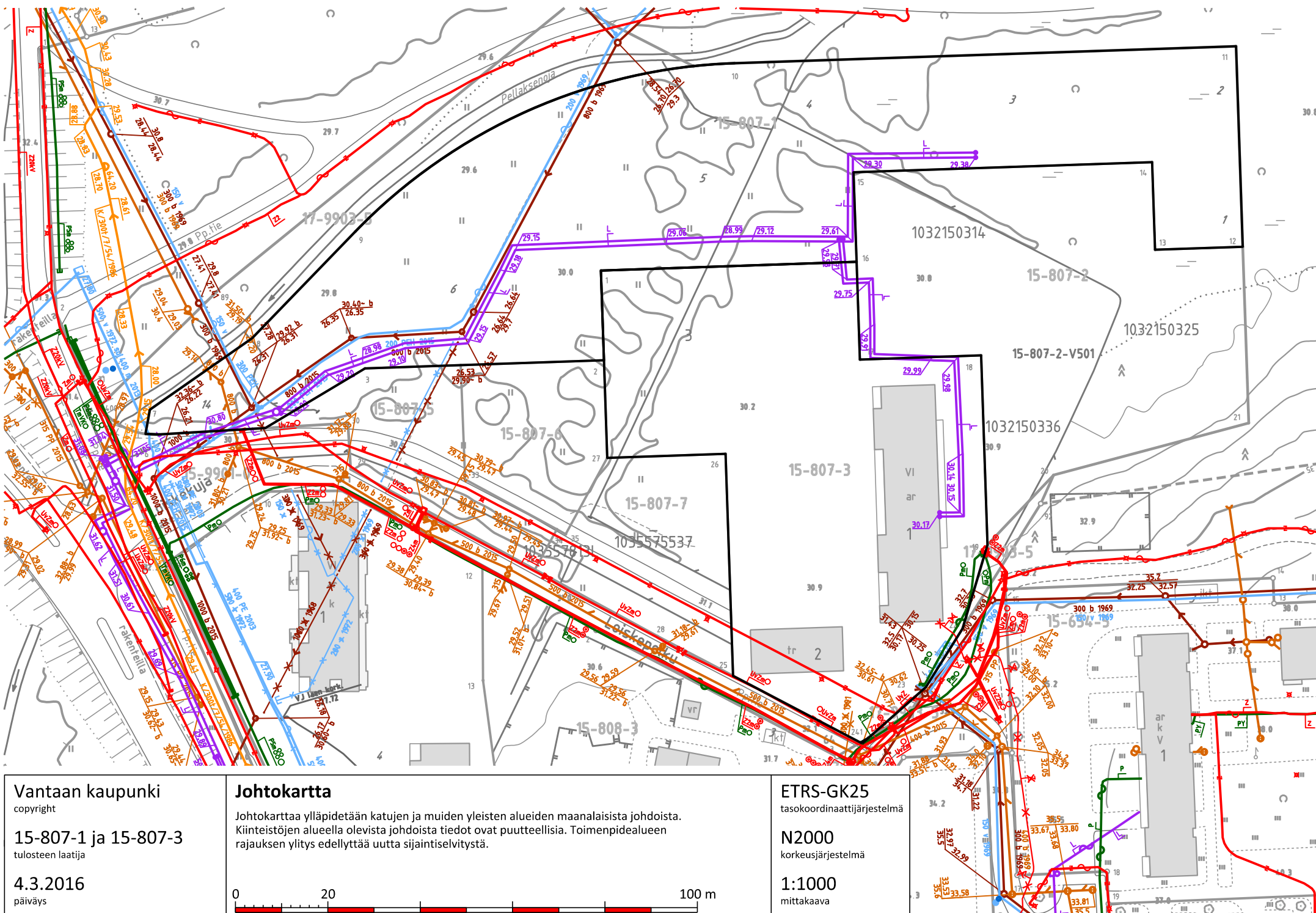
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000





11 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä / Jurase Park Oy / LM-H

VD/7992/10.00.02.04.00/2015
LM-H/KK

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.10.2015 § 20 antaa Jurase Park Oy:lle suunnitteluvarauksen Keimolan kaupunginosaan teemapuiston ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten karttaliitteessä 2 ohjeellisesti osoitetulle kiinteistöistä 92-413-6-1, 92-413-7-2-M602 ja 92-413-2-20 muodostuvalle noin 4 ha:n suuruiselle alueelle. Päätöksen mukaan varaus on voimassa 31.12.2016 saakka, mikäli hankkeen rahoitus on varmistunut 30.4.2016 mennessä, ja hankkeen rakennuslupa-asiakirjat on jätetty Vantaan rakennusvalvontaan 30.8.2016 mennessä. Jurase Park Oy:n tulee toimittaa Vantaan Yrityspalveluihin selvitys edellä mainittuihin päivämääriin mennessä, niin rahoituksesta kuin myös rakennusluvan vaiheesta, uhalla, että varaus muutoin raukeaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.2.2016 § 24 peruttaa varauksen mm. siksi, että hankkeesta lautakunnalle aiemmin annetut tiedot eivät ole pitäneet paikkaansa, hankkeen rahoitukseen liittyvät seikat olivat muuttuneet tai niiden uskottavuus oli heikentynyt.

Jurase Park Oy on tehnyt kaupunkisuunnittelulautakunnan edellä mainitusta päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa yhtiö vaatii, että päätös peruutettaisiin ja suunnitteluvaraus palautettaisiin voimaan ja että rahoituksen aikataulua jatkettaisiin samalla 31.8.2016 saakka ja muiden järjestelyiden aikataulua jatkettaisiin vastaavasti neljällä kuukaudella.

Yrityspalvelujohtaja toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa. Lautakunta on tehnyt varauspäätöksensä hankkeesta sille annettujen tietojen pohjalta. Muun muassa siitä syystä, etteivät kaikki annetut tiedot ole pitäneet paikkansa, on varauksen peruttaminen ollut perusteltua. Lautakunta ei ole myöskään ylittänyt toimivaltaansa, päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä ole muutenkaan lainvastainen, joten oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 11

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä Jurase Park Oy:n oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 15.2.2016 § 24.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Oikaisuvaatimus liitteineen (salassa pidettävä, JulkL 24.1 § kohta 20 ja 23), jaettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 8392 2681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



12 §

Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / LM-H

VD/10301/10.00.02.00/2014
LM-H/MH

Vantaan kaupunki on myynyt 6.3.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Taneli Pekkaselle ja Suvi Saloselle Pakkalan 51. kaupunginosan korttelin 51221 tontin nro 3.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määrääjässä aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Yrityspalvelut on lähettänyt sähköpostitse 1.10.2015 muistutuskirjeen Taneli Pekkaselle ja Suvi Saloselle. Kirjeessä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määrääjän päättymisestä 6.3.2016.

Taneli Pekkanen ja Suvi Salonen ovat 19.1.2016 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska rakennusprojekti on edennyt odotettua hitaammin. Tarjouskilpailuvaiheessa talopakettivalmistajat ovat jättäytyneet kesken kaiken pois vedoten huonoon taloustilanteeseen. Rakennuslupaa ei ole vielä haettu.

Kaupunki perii Taneli Pekkaselta ja Suvi Saloselta kauppakirjassa 7.1 kohdan määritetyn sopimussakon 7.3.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 6.3.2016 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu, koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Hakijoilla on ollut mahdollisuus hakea rakennuslupaa ja pitää rakennuslupan edellyttämä aloituskokous vuoden sisällä kaupantekohetkestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle ja todeta, että kaupunki perii Taneli Pekkaselta ja Suvi Saloselta kauppakirjassa 7.1-kohdan määritetyn sopimussakon 7.3.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 6.3.2016 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Taneli Pekkanen ja Suvi Salonen vaativat oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen ja vaativat edelleen, että rakennustöiden aloittamisvelvoitetta siirretään kolmella kuukaudella. Perusteeksi oikaisuvaatimukselleen Pekkanen ja Salonen ovat antaneet, ettei heillä ole ollut mahdollisuutta hakea rakennuslupaa ajoissa, koska heillä ei ole ollut rakennuslupakuvia. Rakennuslupakuvat oli sisällytetty tarjouskilpailuista jättäytyneet talopakettitoimittajien tarjoussisältöihin ja talopakettitoimittajat ovat jättäytyneet pois kesken kaiken vedoten huonoon taloustilanteeseen. Pekkaselle ja Saloselle talotoimittajien pois jättäytyminen tuli yllätyksenä, eivätkä he ole ehtineet edetä korvaavan vaihtoehdon kanssa. Tällä hetkellä heillä on palkattuna arkkitehti, joka tekee rakennuslupakuvia.



Taneli Pekkanen ja Suvi Salonen eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Taneli Pekkanen ja Suvi Salonen eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 12

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2

Lisätiedot:

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



13 § Allekirjoitettu esisopimus määräalojen luovutuksesta / Lujatalo Oy / LM-H

VD/185/10.00.02.00/2014
LM-H/KK

Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 3.2.2014 – 9.5.2014 (Kh:n päätös 27.1.2014). Kaupunginhallitus valitsi 22.9.2014 § 21 kilpailun toiseksi voittajaksi Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksen sekä antoi Lujatalo Oy:lle suunnitteluvarauksen kortteliin 81101 siten, että korttelin autopaikat sijaitsevat pääosin ns. Lumon pysäköintilaitoksessa. Kh antoi Lujatalo Oy:lle suunnitteluvarauksen myös tontille 81115-3 (Korsotalo). Sen myyminen ei ole tässä esityksessä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002144, Korson Torni tontti 81101-3 on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 7.000 k-m² ja kerrosluku 16.

Kaupunki myy tontin 81101-3 Lujatalo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.806.000 kauppahinnalla. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 258 €/k-m², joka vastaa vuoden 2015 ARA-tontinhintaa. Mikäli ARA-hinta on muuttunut lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkellä, kauppahintaa korjataan vastaavasti. Kaupasta tehdään ensin esisopimus. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002144 on tullut voimaan ja VTK Kiinteistöt Oy on tehnyt päätöksen luovuttaa tontilla 81102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa kiinteistökaupan kohteena olevan AK-tontin 81101-3 käyttöön ja Lujatalo Oy on hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n päätöksen ja sen ehdot. Kauppa tehdään kaupunginhallituksen hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin sisältäen mm. rakentamisveloitteen.

Lujatalo Oy:n toimesta puretaan kaupan kohteena olevalla tontilla 81101-3 sijaitseva kurssikeskuksen rakennus sekä tontilla 81115-3 sijaitseva rakennus (ns. Korsotalo). Lujatalo Oy on pyytänyt rakennusten purkamisesta tarjouksia. Edullisin tarjous oli Helsingin Talosiirto Oy:n tarjous molemmista rakennuksista, yhteensä 172.000 € (ALV 0 %). Lujatalo Oy:n maksamat purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta.

Kaupan kohteen eteläpuolelle on kaavamuutosehdotuksessa varattu yleiselle pysäköinnille LP-alue, joka otetaan käyttöön samanaikaisesti kaupan kohteelle rakennettavan kerrostalon kanssa. Kerrostalon ja LP-alueen rakentamisen aikataulun ja rakentamisjärjestelyjen vuoksi Lujatalo Oy rakentaa LP-alueen samassa yhteydessä kerrostalon rakentamisen kanssa. Kaupunki korvaa Lujatalo Oy:lle suunnittelu- ja rakentamiskustannukset todellisten kustannusten mukaan. Kauppakirjassa on sovittu myös, että Lujatalo Oy louhii Urpiaisentien ja Kotkansiiven risteyksessä katualueetta samassa yhteydessä myytävän tontin louhinnan kanssa ja kaupunki korvaa katualueen louhinnan kustannukset todellisten kustannusten mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lujatalo Oy:n kanssa liitteenä olevan esisopimuksen määräalojen luovutuksesta,
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos nro 002144 on tullut voimaan ja VTK Kiinteistöt Oy on tehnyt päätöksen luovuttaa tontilla 92-81-102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa luovutuksen kohteena olevan AK-tontin 92-81-101-3 käyttöön ja Lujatalo Oy on hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n päätöksen ja sen ehdot,
- oikeuttaa yrityspalvelut tekemään esisopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisuonteisia tarkistuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lautakunnan hyväksymän liitteenä olleen esisopimusluonnoksen mukaan ostajana olisi ollut Lujatalo Oy perustettavan yhtiön lukuun. Lujatalo Oy on em. lautakunnan päätöksen jälkeen ilmoittanut, että yhtiö, Asunto Oy Vantaan Astrum, on jo perustettu. Lisäksi Lujatalo Oy ilmoitti haluavansa varata mahdollisuuden osoittaa ostajaksi myös sijoittajatahon. Esisopimus on allekirjoitettu 16.3.2016



muodossa jossa ostajana on "Lujatalo Oy tai Lujatalo Oy:n perustama Asunto Oy Vantaan Astrum tai määräämänsä sijoitusrahasto" Mikäli ostajana on yhtiö tai rahasto, vastaa Lujatalo Oy kuitenkin rakentamisvelvoitteesta ja muista sille sopimuksen mukaan kuuluvista velvoitteista.

Allekirjoitettu esisopimus on liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 13

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä 16.3.2016 allekirjoitettu esisopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Allekirjoitettu esisopimus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 8392 3816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VD 185/2014

Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Asemakaavan muutos nro 002144, Korson Torni

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä kaupunki) myyjänä sekä **Lujatalo Oy**, tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdolla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

1. asemakaavan muutos nro 002144 on tullut voimaan ja
2. VTK Kiinteistöt Oy on tehnyt päätöksen luovuttaa tontilla 92-81-102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa luovutuksen kohteena olevan AK-tontin 92-81-101-3 käyttöön ja Lujatalo Oy on hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n päätöksen ja sen ehdot. (Asemakaavamuutoksessa tontti 92-81-102-2 on merkitty sitovan tonttijaon mukaiseksi tontiksi 92-81-117-1)

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

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

Ostaja:

Lujatalo Oy, Y-tunnus 0172688-2, tai Lujatalo Oy:n perustama Asunto Oy Vantaan Astrum tai määräämänsä sijoitusrahasto.
Sokerilinnantie 11B 02600 ESPOO
(jäljempänä Ostaja)
Jos ostajana on sijoitusrahasto, tulee se vuokraamaan kaupan kohteen Lujatalo Oy: perustamalle **Asunto Oy Vantaan Astrum** (Y-tunnus: 2745338-4) -nimiselle yhtiölle

Kaupan kohde:

Kiinteistöstä 92-81-101-1 noin 1.646 m²:n määräala,
kiinteistöstä 92-81-101-2 noin 111 m²:n (107 m²+4 m²) määräala ja
kiinteistöstä 92-401-8-216 noin 70 m²:n määräala.
(Jäljempänä tontti)
Luovutuksen kohde on esitetty ohjeellisesti **liitteessä 1**.

Luovutettavat määräalat muodostavat asemakaavan muutoksen nro 002144 mukaisen sitovan tonttijaon mukaisen tontin 92-81-101-3, jonka pinta-ala on noin 1.827 m². Tontti on varattu kaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 7.000 k-m². Tontti myydään vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Mikäli ostaja on sijoitusrahasto, tai Asunto Oy Vantaan Astrum, vastaa Lujatalo Oy kaikista tämän kauppakirjan Ostajaa koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes tämän sopimuksen kohdan 3. mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja muista sille kohteen toteuttajana kuuluvista tämän kauppakirjan mukaisista velvoitteista.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on miljoona kahdeksansataakuusituhatta (1.806.000) euroa.

Kauppahinnasta on kuitattu maksetuksi xxxxx euroa, koska Ostaja on purkanut kaupan kohteella ja kiinteistöllä 92-81-115-3 sijaitsevat Kaupungin omistamat rakennukset. (Kts. esisopimuksen kohta III/2).

Kauppahinnasta jää maksettavaksi xxxx euroa.

Kauppahinta maksetaan tilisuurituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kauppahinta perustuu valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaan ns. ARA-tontinhintaan, joka vuonna 2015 on 258 €/k-m². Mikäli lopullisen luovutuskirjan allekirjoitushetkellä ARA-tontinhinta on muuttunut edellä sanotusta, noudatetaan kauppahinnan määrittelyssä allekirjoitushetken ARA-tontinhintaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 80 % tontin kerrosalasta, kahden ja puolen (2,5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman Kaupungin suostumusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostaja ei täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen määrän.

Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3 ja 4 on sovittu, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kauppahinnan määrään.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

6. Kunnallistekniikka

Ostaja sitoutuu liittämään tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin.

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Energiatehokkuusvaatimukset sovitaan tonttikohtaisesti erikseen.

Ostaja sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen sekä kaukolämpöverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

7. Tukimuurien suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito

Ostaja suunnittelee, rakentaa ja ylläpitää kustannuksellaan tontin ympärille tarvittavat tukimuurit. Tukimuureilla tarkoitetaan Kotkansiiven ja Merikotkantien katualueisiin rajoittuvia tukimuureja sekä tontin eteläreunan ja LP-alueen välisiä tukimuureja.

8. LP-alueen rakentaminen

Kaupan kohteena olevan tontin eteläpuolella sijaitsee asemakaavassa yleiselle pysäköinnille osoitettu LP-alue. LP-alue tulee olemaan kerrostalon rakentamisen työmaa-alueita. LP-alue on tarkoitus ottaa käyttöön samaan aikaan viereisen kerrostalon valmistumisen kanssa, joten LP-alueen ja kerrostalon rakentamisen aikataulu ja rakentamisjärjestelyt on sovittava yhteen. Tästä johtuen LP-alueen rakentaa kerrostalon rakentaja eli Lujatalo Oy.

Lujatalo Oy suunnittelee LP-alueen yhteistyössä kaupungin kanssa sekä rakentaa LP-alueen. Kaupunki korvaa suunnittelu- ja rakentamiskustannukset todellisten kustannusten mukaan. LP-alue tulee olla valmis yhtä aikaa kaupan kohteelle rakennettavan kerrostalon kanssa.

9. Urpiaisientien ja Kotkansiiven risteyksen louhinta katualueella

Kaupan kohteen rakentaminen edellyttää tontin puolella louhintaa Urpiaisientien ja Kotkansiipi-nimisen katualueen risteyksessä. Korkotasojen yhteensovittaminen edellyttää louhintaa myös katualueen puolella.

Lujatalo Oy suorittaa myös katualueen louhinnan. Louhinnan yksityiskohdista kuten sijainnista ja korkotasosta Lujatalo Oy sopii kaupungin kanssa. Kaupunki korvaa katualueella tapahtuvan louhinnan todellisten kustannusten mukaan.

10. Sähköliittymän siirto

Kaupunki siirtää tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy:n kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Myyjä vakuuttaa, että kaikki mainittuun liittymissopimukseen perustuvat maksut on maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta energialaitokselle.

11. Vesi- ja viemäriliittymän siirto

Kaupunki siirtää tällä kauppakirjalla Ostajalle kaupan kohteen otetut vesi- ja viemäriliittymät ilman eri korvausta. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta vesi- ja viemärilaitokselle.

12. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Tontista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

13. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen.

Ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

14. Verot ja maksut

Tonttiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Tontin lohkomiskustannuksista vastaa Ostaja.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Ostajan muut velvollisuudet

15. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa. Ostajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).
16. Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
17. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saatamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.

Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
18. Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
19. Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Tontilla saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
20. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6-9, 14-19 sekä kohdissa 21-23 mainitut sopimusehdot Tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli Tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

21. Kiinnitykset

Tonttiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

22. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Kiinteistörekisteriotteen mukaan Tonttiin ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai muita käyttörajoituksia.

23. Irtaimisto

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

24. Tonttien maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT**1. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen**

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään, kun kohdassa I mainitut kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosta nro 002144 tai
- mikäli VTK Kiinteistöt Oy ei ole tehnyt 31.12.2016 mennessä päätöstä luovuttaa tontilla 92-81-102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa luovutuksen kohteena olevan AK-tontin 92-81-101-3 käyttöön tai
- Lujatalo Oy ei ole hyväksynyt 31.12.2016 mennessä em. VTK Kiinteistöt Oy:n päätöstä ja sen ehtoja.

Mikäli 31.12.2016 mennessä

- Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002144 ja
- VTK Kiinteistöt Oy on tehnyt päätöksen luovuttaa tontilla 92-81-102-2 omistamastaan pysäköintilaitoksesta noin 45 autopaikkaa luovutuksen kohteena olevan AK-tontin 92-81-101-3 ja
- Lujatalo Oy on hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n päätöksen ja sen ehdot, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. Kaupan kohteella (tontti 92-81-101-3) sekä kiinteistöllä 92-81-115-3 sijaitsevien rakennusten purkaminen

Kaupunki järjesti vuonna 2014 Korson keskustasta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja valitsi 22.9.2014 § 13 Lujatalo Oy:n yhdeksi kilpailun voittajaksi ja antoi suunnitteluvarauksen nyt kaupan kohteena olevalle tontille 92-81-101-3 sekä tontille 92-81-115-3. Tontille 92-81-115-3 tullaan myöhemmin laatimassa kaavamuutos, jonka jälkeen Lujatalo Oy/perustettava asuntoyhtiö tulee ostamaan tontin. Molemmilla tonteilla sijaitsee vanhat rakennukset, jotka tullaan purkamaan.

Kaupunki ja Lujatalo Oy sopivat, että ko. rakennukset puretaan Lujatalo Oy:n toimesta 31.12.2016 mennessä. Purkukustannukset vähennetään tontin 92-81-101-3 kauppahinnasta.

Lujatalo Oy on saanut kolme tarjousta molempien rakennusten purkamisesta. Edullisin kokonaistarjous on Helsingin Talosiirto Oy:n purkutarjous, joka on tontin 92-81-101-3 rakennuksesta 84.000 € (ALV 0 %) ja tontin 92-81-115-3 rakennuksesta 78.000 € (ALV 0 %) + 10.000 € (ALV 0 %). Purkukustannukset ovat siten yhteensä 172.000 (ALV 0 %). Kaupunki hyväksyy annetut tarjoukset. Mikäli purkukustannukset ylittyvät annetuista tarjouksista hyväksyttävistä ja kaupungin hyväksymistä syistä (mm. asbesti, pilaantunut maa tai rakenne tms.), ylittävät kustannukset huomioidaan kauppahinnan vähennyksenä

Mikäli tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa muusta syystä kuin lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen johdosta ja Lujatalo Oy on purkanut em. rakennukset, Kaupunki maksaa Lujatalo Oy:lle rakennusten purkukustannukset. Kustannuksille ei makseta korkoa.

3. Sähkö sekä vesi- ja viemäriliittymät

Tämän sopimuksen kohdan II/10 ja 11 mukaisesti Kaupunki siirtää lopullisella kauppakirjalla Ostajalle sähkö- sekä vesi- ja viemäriliittymät. Kaupunki antaa ostajalle oikeuden ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoitusta ja ennen ko. rakennusten purkua pyytää Vantaan Energialta sähkön katkaisua sekä vesi- ja viemärilaitokselta vedensyötön katkaisua.

Tätä esisopimusta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Lujatalo Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 16. päivänä maaliskuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta



Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Lujatalo Oy:n
puolesta valtakirjalla



Reijo Pitkämäki
suunnittelujohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta myyjänä suunnittelujohtaja Reijo Pitkämäki Lujatalo Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen.

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

Vantaalla 16.päivänä maaliskuuta 2016



Liitteet: liite 1 kaupan kohde

VALTAKIRJA

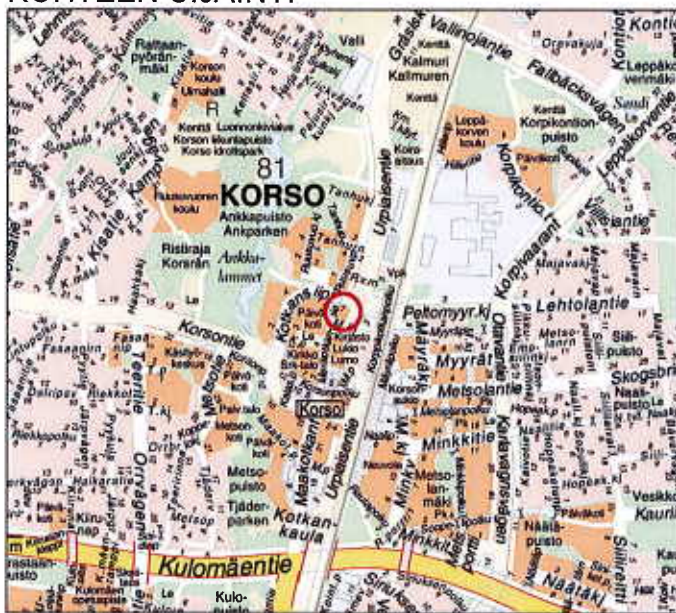
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan esisopimuksen määräalojen luovuttamisesta kiinteistöistä 92-81-101-1, 92-81-101-2 ja 92-401-8-216.

Vantaalla 15. päivänä maaliskuuta 2016



Leea Markkula-Heilamo
yrityspalvelujohtaja

KOHTIEN SIJAINTI

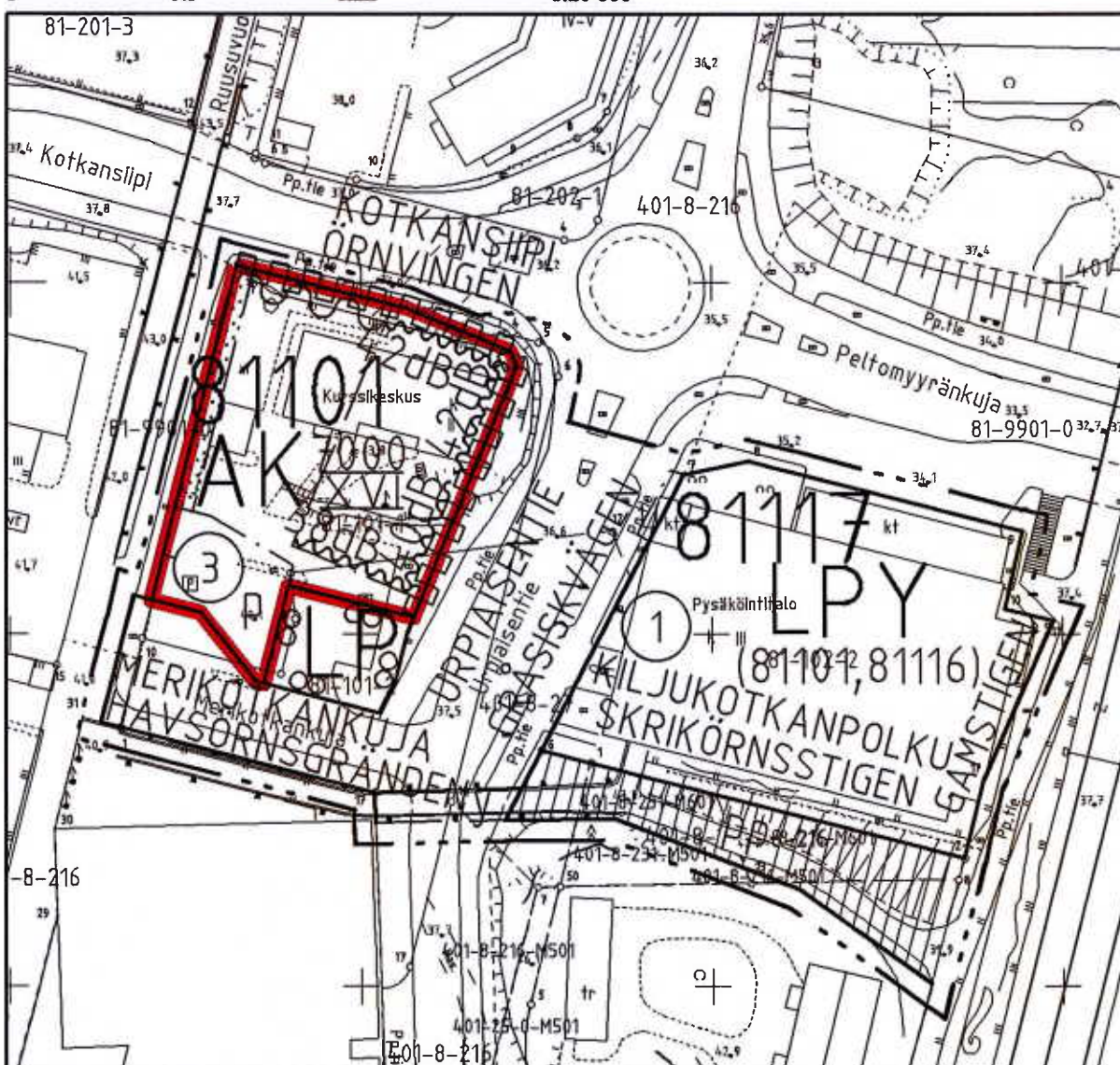


0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA / LUJATALO OY

YPA/HV

Kaupunginosa: KORSO (81)

Määräala tilasta 92-401-8-216
(n. 70 m²)Määräala tontista 92-81-101-1
(n. 1646 m²)Määräala tontista 92-81-101-2
(n. 4 m² ja n. 107 m²)tuleva tontti 3 (n. 1827 m²)

0 25 50m

1:1000

2016-03-16

Valtuutamme Reijo Pitkämäen puolestamme yksin allekirjoittamaan esisopimuksen määräalojen luovutuksesta Vantaan kaupungin kanssa.

Esisopimuksen kohteena määräalat:

Kiinteistöstä 92- 81-101-1 noin 1.646 m²:n määräala,

kiinteistöstä 92-81-101-2 noin 111 m²:n (107 m²+4 m²) määräala ja

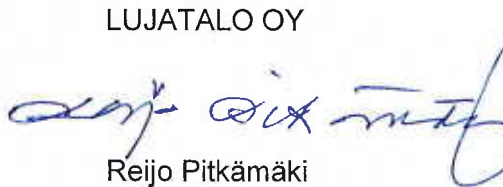
kiinteistöstä 92-401-8-216 noin 70 m²:n määräala.

Luovutettavat määräalat muodostavat asemakaavan muutoksen nro 002144

mukaisen sitovan tonttijaon mukaisen tontin 92-81-101-3, jonka pinta-ala on noin 1.827 m². Tontti on varattu kaavamutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 7.000 k-m².

Espoossa 16. maaliskuuta 2016

LUJATALO OY



Reijo Pitkämäki

Minna Kauppinen



TAPIO TURUNEN



14 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Tiina Lappalainen / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.



Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Sami ja Tiina Lappalainen ovat 30.4.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet määräosan ½ Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontista nro 5. Toisen määräosan ½ ostivat Teemu ja Anna Ypyä. Kauppahinta oli 137 800 euroa, joten ½ määräosan kauppahinta on ollut 68 900 euroa. Tontti oli alun perin varattu Edelhaus Ab:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 § 18 päätöksellä. Edelhaus Ab on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan paritalon ostajiksi tulevat Sami Lappalainen, Tiina Lappalainen, Teemu Ypyä ja Anna Ypyä.

Sami ja Tiina Lappalainen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Sami ja Tiina Lappalainen eivät ole kauppakirjaehtojen mukaisesti muuttaneet tontille rakennettuun asuinrakennukseen, vaan myyneet osuutensa 20.11.2015. Kyseisessä kauppakirjassa Lappalaiset ovat sitoutuneet suorittamaan putkikeräysjärjestelmän liittymismaksun. Rakennuksen osittainen loppukatselmus on tehty joulukuussa 2015, joten osuus on luovutettu juuri ennen kuin rakentamisvelvollisuus on kauppakirjan ehtojen mukaisesti täytetty. Rikkomus on kuitenkin niin vähäinen, että ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä perimään siitä sopimussakkoa.

Koska Sami ja Tiina Lappalainen ovat käytännössä suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet määräosan kauppahinnasta eli 34 450 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 14

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Sami ja Tiina Lappalaiselta heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.



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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



15 §

Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Aarno ja Veikko Perttuli / Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitely haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen



rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Aarno ja Veikko Perttuli ovat 23.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 6. Kauppahinta oli 137 800 euroa. Tontti on ostettu perustettavan yhtiön, Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti, lukuun. Yhtiö on saanut lainhuudon tonttiin 10.7.2014. Aarno ja Veikko Perttuli olivat hakeneet tonttia 27.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Aarno ja Veikko Perttuli tai perustettu yhtiö Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 68 900 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Aarno ja Veikko Perttulilta ja Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Venttiltä yhteisvastuullisesti 23.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/6 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 68 900 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 15

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Aarno ja Veikko Perttulilta ja Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventiltä yhteisvastuullisesti 23.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/6 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 68 900 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



16 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anne ja Rodrigo Cervantes / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottoapaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottoapaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitellyt haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden



ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Anne ja Rodrigo Cervantes ovat 11.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23179 tontin nro 1. Kauppahinta oli 95 400 euroa. He olivat hakeneet tonttia 28.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Anne ja Rodrigo Cervantes eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet jätteiden alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Anne ja Rodrigo Cervantesilta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 16



Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Anne ja Rodrigo Cervantesilta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



17 §

Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Timo Laine / Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitely haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen



rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Timo Laine on 12.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 7. Kauppahinta oli 172 250 euroa. Tontti on ostettu perustettavan yhtiön lukuun. Tonttia omistamaan ja hallitsemaan perustettu yhtiö Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 on saanut lainhuudon tonttiin 28.1.2014. Timo Laine oli hakenut tonttia Päivi Laineen kanssa 25.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Timo Laine tai perustettu Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 ei ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittynyt keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostaja on suorittanut muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 86 125 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Timo Laineelta ja Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19:ta yhteisvastuullisesti 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/7 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 86 125 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Timo Laineelta ja Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19:ta yhteisvastuullisesti 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/7 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 86 125 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



18 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Laura ja Pertti Kröger / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden



ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Laura ja Pertti Kröger ovat 11.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23179 tontin nro 4. Kauppahinta oli 74 200 euroa. He olivat hakeneet tonttia 22.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Laura ja Pertti Kröger eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 37 100 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Laura ja Pertti Krögeriltä heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Laura ja Pertti Krögeriltä heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



19 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Miia ja Aapo Lahti / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012- 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.



Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Miia ja Aapo Lahti ovat 26.5.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23178 tontin nro 4. Kauppahinta oli 95 400 euroa. Miia ja Aapo Lahti eivät hakeneet tonttia varsinaisena hakuaikana, vaan neuvottelivat tontin varaamisesta asuntomessutoimiston ja yrityspalveluiden kanssa sen jälkeen kun tontteja oli peruutusten jälkeen vapautunut myytäväksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta varasi tontin heille 14.4.2014.

Miia ja Aapo Lahti eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisveloitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisveloitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Miia ja Aapo Lahdelta heidän ja kaupungin välillä 26.5.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Miia ja Aapo Lahdelta heidän ja kaupungin välillä 26.5.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.



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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



20 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Leena ja Jukka Matinvesi / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään. Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen



osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Leena ja Jukka Matinvesi ovat 12.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23179 tontin nro 5. Kauppahinta oli 74 200 euroa. He olivat hakeneet tonttia 27.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Leena ja Jukka Matinvesi eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 37 100 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Leena ja Jukka Matinvedeltä heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Leena ja Jukka Matinvedeltä heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



21 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Kimmo Karhu ja Minna Nyman / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen



osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Kimmo Karhu ja Minna Nyman ovat 12.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 4. Kauppahinta oli 95 400 euroa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2013 § 38 varata tontin Kimmo Karhulle ja Minna Nymanille, jotka olivat ottaneet yhteyttä asuntomessutoimistoon ja tiedustelleet vapaaksi jääneitä tontteja. He eivät hakenneet tonttia varsinaisena hakuaikana.

Kimmo Karhu ja Minna Nyman eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Kimmo Karhulta ja Minna Nymanilta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 21



Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Kimmo Karhulta ja Minna Nymanilta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



22 §

Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Tommi Hakala / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.



Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Tommi Hakala on 14.11.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 1 Potius Oy:ltä, jolle kaupunki myi tontin 13.12.2013. Kauppahinta oli 106 000 euroa. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 13.10.2014 § 28 suostumuksen Potius Oy:lle ko. tontin myymiseen samalla kauppahinnalla Tommi Hakalalle. Suostumus annettiin ehdolla, että lopulliseen kauppakirjaan otetaan 13.12.2013 Vantaan kaupungin ja Potius Oy:n välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 12. mukaisesti kyseisen kauppakirjan kohdat 3-6 ja 9-12 ja että Tommi Hakala sitoutuu kauppakirjassa niistä vastaamaan. Lopullinen kauppakirja tuli myös ennakkoon tarkastuttaa Vantaan kaupungilla.

Potius Oy:n ja Tommi Hakalan välisessä kauppakirjassa on viitattu em. lautakunnan suostumukseen ja kauppakirjaan on otettu suostumuksessa edellytetyt ehdot.

Tommi Hakala ei ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittynyt keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 4.3 mukaan ”mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 2.1 ja 3. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 4.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisveloitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostaja on suorittanut muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisveloitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 53 000 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Tommi Hakalalta 14.11.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/1 koskevan kauppakirjan ehdon 5.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Tommi Hakalalta 14.11.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/1 koskevan kauppakirjan ehdon 5.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



23 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Katja ja Janne Ruuhonen / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään. Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen



osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Katja ja Janne Ruuhonen ovat 11.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 5. Kauppahinta oli 95 400 euroa. He olivat hakeneet tonttia 24.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Katja ja Janne Ruuhonen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Katja ja Janne Ruuhoselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Katja ja Janne Ruuhoselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



24 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Jani ja Maija Aunio / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 € /tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400€/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden



ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Jani ja Maija Aunio ovat 9.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 2. Kauppahinta oli 106 000 euroa. Tontti oli alun perin varattu Deko-Talo Oy:lle. Deko-Talo Oy on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan omakotitalon ostajiksi tulevat Jani Aunio ja Maija Aunio. Auniot eivät hakeneet tonttia hakuajana.

Jani ja Maija Aunio eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet jätteiden alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat täyttäneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 53 000 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Jani ja Maija Auniolta heidän ja kaupungin välillä 9.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 24



Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Jani ja Maija Auniolta heidän ja kaupungin välillä 9.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



25 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Marko Karppinen ja Rie Maeda / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde. Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen



osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Marko Karppinen ja Rie Maeda ovat 30.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 3. Kauppahinta oli 106 000 euroa. He olivat hakeneet tonttia 17.9.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Marko Karppinen ja Rie Maeda eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 53 000 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Marko Karppiselta ja Rie Maedalta heidän ja kaupungin välillä 30.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Marko Karppiselta ja Rie Maedalta heidän ja kaupungin välillä 30.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



26 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Minna ja Teemu Pajala / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden



ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Minna ja Teemu Pajala ovat 3.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 1. Kauppahinta oli 100 700 euroa. He olivat hakeneet tonttia 27.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Minna ja Teemu Pajala eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 50 350 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Minna ja Teemu Pajalalta heidän ja kaupungin välillä 3.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Minna ja Teemu Pajalalta heidän ja kaupungin välillä 3.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



27 §

Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.



Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen ovat 10.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 2. Kauppahinta oli 100 700 euroa. He olivat hakeneet tonttia 28.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 50 350 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkoselta heidän ja kaupungin välillä 10.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkoselta heidän ja kaupungin välillä 10.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



28 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anna ja Teemu Ypyä / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehdojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.



Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Anna ja Teemu Ypyä ovat 30.4.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet määräosan $\frac{1}{2}$ Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontista nro 5. Toisen määräosan $\frac{1}{2}$ ostivat Sami ja Tiina Lappalainen. Kauppahinta oli 137 800 euroa, joten $\frac{1}{2}$ määräosan kauppahinta on ollut 68 900 euroa. Tontti oli alun perin varattu Edelhaus Ab:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 § 18 päätöksellä. Edelhaus Ab on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan paritalon ostajiksi tulevat Sami Lappalainen, Tiina Lappalainen, Teemu Ypyä ja Anna Ypyä.

Anna ja Teemu Ypyä eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat pääosin suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet määräosan kauppahinnasta eli 34 450 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 37

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Anna ja Teemu Ypyältä heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa $\frac{1}{2}$ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Anna ja Teemu Ypyältä heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa $\frac{1}{2}$ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa.

Käsittely:



Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



29 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottoapaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottoapaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.



Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola ovat 28.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 3. Kauppahinta oli 84 800 euroa. Tontti oli alun perin varattu Vivola Oy:lle. Vivola Oy on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan omakotitalon ostajiksi tulevat Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola.

Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisveloitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisveloitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 42 400 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 38

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Pekka Palomäeltä ja Jarmo Pinolalta heidän ja kaupungin välillä 28.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23177/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Pekka Palomäeltä ja Jarmo Pinolalta heidän ja kaupungin välillä 28.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23177/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa.

Käsittely:



Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



30 §

Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Sari Vuorinen / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden



ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Sami ja Sari Vuorinen ovat 11.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23178 tontin nro 1. Kauppahinta oli 100 700 euroa. He olivat hakeneet tonttia 24.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Sami ja Sari Vuorinen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 50 350 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 39

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Sari ja Sami Vuoriselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23178/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Sari ja Sami Vuoriselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23178/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



31 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Riikka ja Ilkka Leinonen / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden



ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Riikka ja Ilkka Leinonen ovat 13.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23173 tontin nro 2. Kauppahinta oli 84 800 euroa. He olivat hakeneet tonttia 23.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Riikka ja Ilkka Leinonen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 42 400 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 40

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Riikka ja Ilkka Leinoselta heidän ja kaupungin välillä 13.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Riikka ja Ilkka Leinoselta heidän ja kaupungin välillä 13.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



32 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Mia ja Pasi Kolehmainen / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

"Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen."

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyömisestä ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden



ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Mia ja Pasi Kolehmainen ovat 12.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23173 tontin nro 3. Kauppahinta oli 84 800 euroa. He olivat hakenneet tonttia 28.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Mia ja Pasi Kolehmainen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 42 400 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 41

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Mia ja Pasi Kolehmaiselta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään periä Mia ja Pasi Kolehmaiselta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



33 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pia ja Martin Ranna / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa "Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin" on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **"Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300-400 €/vuosi."**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **"Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.



Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Pia ja Martin Ranna ovat 31.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23178 tontin nro 3. Kauppahinta oli 100 700 euroa. Tontti oli alun perin varattu Muurametalot Oy:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 § 18 päätöksellä. Muurametalot on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan omakotitalon ostajaksi tulevat Pia Irene Ranna ja Martin Ranna. He eivät hakeneet tonttia varsinaisena hakuaikana.

Pia ja Martin Ranna eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisveloitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisveloitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 50 350 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 42

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Pia ja Martin Rannalta heidän ja kaupungin välillä 31.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:

Pia Ranna on lähettänyt 9.3.2016 yrityspalveluihin sähköpostiviestin ja liitteen ”Alustava selvitys / Espoon, Vantaan ja Helsingin kaupunkien putkikeräysyhtiöt – yhtiöiden nykytila / toukokuu 2014”. Sähköposti liitteineen on lähetetty lautakunnan jäsenille 11.3.2016.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Pia ja Martin Rannalta heidän ja kaupungin välillä 31.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.



Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. "Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen." Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



34 §

Tontin 92-25-98-2 myynti Myllymäen kaupunginosasta / Kiinteistö Oy Härkähaantie / LM-H

VD/10961/10.00.02.03/2015
LM-H/AV-P

Vehkalan 1. työpaikka-alueelta Vehkalan aseman itäpuolta esitetään myytäväksi 10 606 m²:n suuruinen tontti 25098 -2 Kiinteistö Oy Härkähaantielle muodin tukkukeskushanketta varten. Tontin rakennusoikeus on 5971 k-m² ja kauppahinta on 1 373 330 €.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098. Kortteli on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 250900 mukaisesti toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtaja on antanut 17.3.2015 suunnitteluvarauksen Läsessor Oy:n pyynnöstä perustettavien yhtiöiden lukuun muodin tukkukeskushankkeen suunnittelua ja rakentamista varten Myllymäen kaupunginosan kortteliin 25098. Suunnittelun edetessä varaus on kohdentunut hankkeen kahdessa vaiheessa toteuttavaan suunnittelualueeseen eli korttelin 25098 tontteihin 2 ja 3. Ensimmäisen vaiheen osalta varaus oli voimassa 31.12.2015 asti, kun hankkeen rahoitus oli varmistunut 30.9.2015 mennessä ja hankkeen rakennuslupa-asiakirjat oli jätetty Vantaan rakennusvalvontaan 31.10.2015 mennessä.

Kiinteistö Oy Härkähaantie, y-tunnus 2687625-4, on perustettu Läsessor Oy:n omistajien toimesta toteuttamaan ja omistamaan muodin tukkukeskushanke. Kiinteistö Oy Härkähaantielle on tulossa useita vuokralaisomistajia Läsessor Oy:n omistajien lisäksi.

Kiinteistö Oy Härkähaantie on toimittanut 17.12.2015 pyynnön tonttivarauksen jatkamisesta Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtajan on jatkanut 22.12.2015 suunnitteluvarausta Kiinteistö Oy Härkähaantielle. Ensimmäisen vaiheen tonttivaraukseen, joka kohdistuu korttelin 25098 tontille 2, on jatkettu 31.3.2016 asti. Varauksessa on todettu, että rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset, ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Toisen vaiheen osalta varaus, joka kohdistuu korttelin 25098 tontille 3, on voimassa 31.12.2016 asti, mikäli ensimmäinen vaihe on toteutunut aikataulussaan suunnitelmien mukaisesti, ja toisen vaiheen valmistelut ja suunnitelmat ovat edenneet 30.6.2016 mennessä niin, että hankkeen rakentuminen voi alkaa 31.12.2016 mennessä.

Ympäristölautakunnan rakennuslupajaosto on myöntänyt 8.3.2016 ensimmäisen vaiheen kiinteistölle 92-25-98-2 rakennusluvan 2-kerroksisen muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennuksen rakentamiseksi. Luvan mukainen hankkeen kerrosala on 5971 k-m². Myyntitoimistotiloissa on työpiste-/työpisteet kyseisen tilan työntekijälle tai työntekijöille sekä tilaa neuvottelulle sekä näytteitä vaatemallistoista. Toiminta on puhdasta yritysmyyntiä. Rakennuksessa ei ole myyntiä kuluttajille paitsi n. 280 m² outlet -tilassa rakennuksen lounaiskulmassa. Kellarissa sijaitsee varsinaisen toiminnan aputiloina toimivia varastotiloja sekä parkkihalli. Liitteenä on kaksi havainnekuvaa tontille suunnitellusta rakennuksesta.

Kiinteistö Oy Härkähaantie on toimittanut 29.3.2016 pyynnön saada tontin 92-25-98-2 myynti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi, jotta Kiinteistö Oy Härkähaantie pääsisi ostamaan tontin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi eli 12.4.2016 jälkeen. Liitteenä on kartta myytävästä tontista.

Kauppahinta on 1 373 330 euroa.



Kauppahinta muodostuu tontin rakennusluvan mukaisen toimitilan rakennusoikeudesta 5971 k-m² ja yksikkö hinnasta 230 €/k-m². Yksikköhinta perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikkö hinnoista sekä kaupungin asiantuntijoiden tietoihin alueen hintatasosta.

Kiinteistökaupan muita ehtoja ovat mm. seuraavat:

Ostaja sitoutuu kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien toteuttamaan 2/3 tontin rakennusoikeudesta.

Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman Kaupungin suostumusta

Mikäli ostaja ei täytä tai noudata mitä edellä on määrätty, on ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona edellä esitetyn kauppahinnan viisinkertaisen määrän. Läsessor Oy vastaa yhteisvastuullisesti Kiinteistö Oy Härkähaantien kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että myydään Kiinteistö Oy Härkähaantielle 10606 m²:n suuruinen tontti 25098 -2 toimitilarakennusten (KTY) korttelialueelta Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosasta (kiinteistötunnus 92-25-98-2). Tontin rakennusoikeus on 5971 k-m².

Kauppahinta on 1 373 330 euroa.

Läsessor Oy vastaa yhteisvastuullisesti Kiinteistö Oy Härkähaantien kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista
- Kaksi havainnekuvaa tontille rakennettavasta rakennuksesta

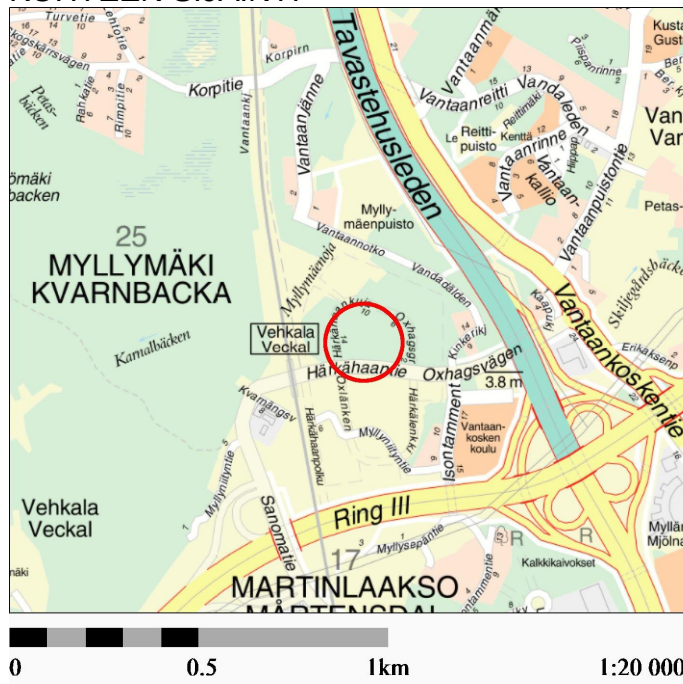
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

KOHTTEEN SIJAINTI



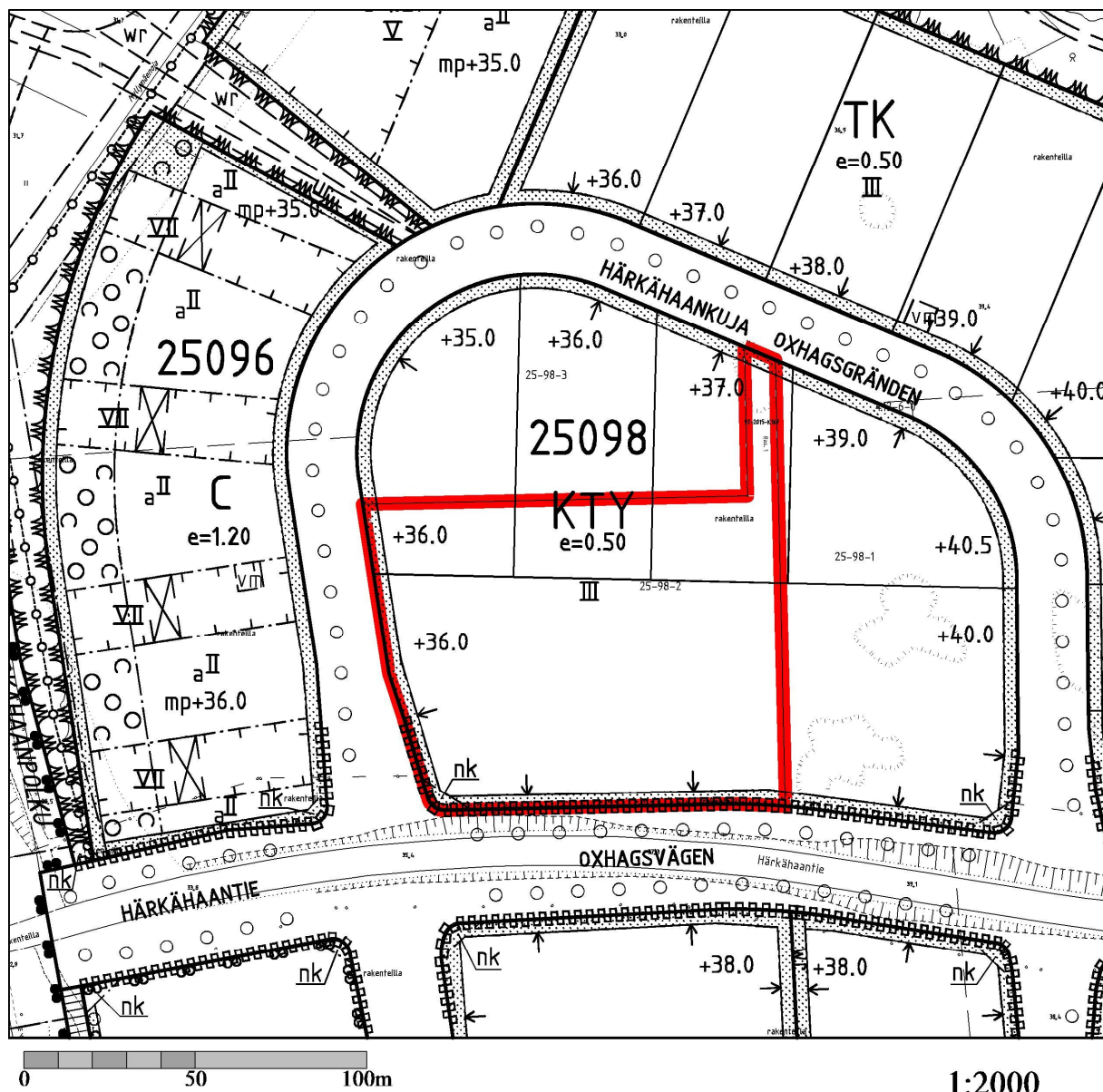
TON TIN MYYN TI /
Kiinteistö Oy Härkähaantie

YPA/AVP

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-98-2

pinta-ala: 10606 m²









35 §

Pakkalan tonttien 51223/1 ja 2 sekä osan korttelin 51227 tulevasta tontista 1 myynti / FIM Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Aivina / YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/194/10.00.02.00/2016

LM-H/MH

Pakkalanrinteen pientaloalueen rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Kaupunki on luovuttanut alueelta erillispientalotontteja omatoimiseen rakentamiseen vuodesta 2014 alkaen ja viimeiset tontit pyritään luovuttamaan vuonna 2016. NCC Rakennus Oy on toteuttanut alueen eteläosan kortteliin 51229 yhteensä 10 paritaloasuntoa käsittävän yhtiön ja käynnistää keväällä 2016 viereiseen kortteliin 51228 yhteensä 18 asuntoa. NCC:n omistuksessa on vielä Pitotien eteläpuolella sijaitsevat korttelit 51230 ja 51231, joiden rakentaminen on tarkoitus käynnistää vielä vuoden 2016 aikana. Kortteleihin 51230 ja 51231 toteutetaan yhteensä 24–26 rivitaloasuntoa. YIT Rakennus Oy on toteuttanut alueen pohjoisosaan kaksi asunto-osakeyhtiötä: As Oy Vantaan Torpparin yhteensä 20 rivitaloasuntoa kortteleihin 51217 ja 51220 ja As Oy Vantaan Kraatarin 20 -asuntoisen kohteen kortteliin 51218. Kraatari valmistuu helmikuussa 2016.

YIT Rakennus Oy on halukas jatkamaan alueen rakentamista, mutta sillä ei ole enää omistuksessaan rakentamattomia tontteja. Kaupunki omistaa alueen länsireunassa Pitotien varrella korttelissa 51223 AP-tontin ja LPA-tontin sekä pääosan korttelin 51227 AP-tontista. Muu osa korttelin 51227 AP-tontista on NCC:n omistuksessa. YIT ja NCC ovat tehneet esisopimuksen NCC:n omistaman korttelinosan myynnistä YIT:lle. Pakkalanrinteen pientaloalueen rakentamisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista luovuttaa kaupungin omistamat kortteli 51223 ja osa korttelista 51227 YIT:lle toteutettavaksi. Yhtiö on onnistuneesti toteuttanut alueelle asuntoja ja luonut toimivan konseptin sekä tuntee alueen markkinat. Kortteleihin 51223 ja 51227 voidaan toteuttaa yhteensä noin 30 asuntoa ja rakentamisen on suunniteltu alkavan talvella 2016–2017.

Myytäväksi esitettävän korttelin 51223 AP-tontin 2 rakennusoikeus on 1195 k-m² ja kaupungin omistaman osan korttelin 51227 AP-tontista 1 rakennusoikeus on 868 k-m². Korttelin 51223 LPA-tontti 1 palvelee korttelien 51223 ja 51227 asuntoja. Käypä hinta AP-tontille Pakkalan alueella on 516 €/k-m², joten myytävien tonttien ja tontinosan yhteenlasketuksi hinnaksi tulee 1 064 508 €. LPA-tontin hinta sisältyy asuntotonttien hintaan. YIT on halukas toteuttamaan kohteen ns.hypo-mallilla, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on FIM Tonttirahasto I Ky, joka vuokraa sen YIT:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan edelleen YIT Rakennus Oy:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle Pakkalan korttelin 51223 tontit 1 ja 2 sekä noin 1447 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92- 423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 064 508 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen on käynyt myös ilmi, että LPA-tontin 51223/1 vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostaja ja toteuttaja ovat esittäneet, että LPA-tontti 51223/1 luovutettaisiin suoraan YIT Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Vantaan Aivinalle. LPA-tontin 51223/1 hinta sisältyy asuntotonttien hintaan, joten luovutus on vastikkeeton. Lautakunnan 18.1.2016 § 23 tekemä päätös tulisi siten kumota ja tehdä uusi myyntipäätös.



Asuntotontin 51223/2 ja määräalan kiinteistöstä 92- 423-8-13 ostajana on edelleen FIM Tonttirahasto I Ky, joka vuokraa asuntotontit YIT Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Vantaan Aivinalle.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (1195 ja 868 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 516 €/k-m². Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien siihen asti kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettaviksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota 18.1.2016 § 23 tehty päätös.
- b) myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle noin 1447 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) ja Pakkalan korttelin 51223 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 064 508 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- c) oikeuttaa FIM Tonttirahasto I Ky vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Aivinalle noin 1447 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92- 423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) ja Pakkalan korttelin 51223 tontti 2,
- d) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Aivinalle Pakkalan korttelin 51223 tontti 1,
- e) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Aivinan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 51227/1, 51223/1 ja 2

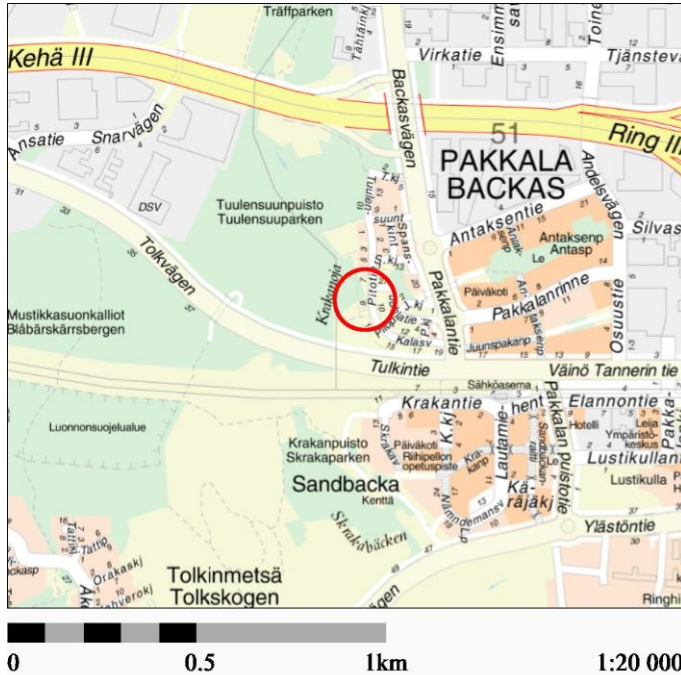
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355, etu.sukunimi@vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



TONTTIEN MYYNTI / FIM
TONTTIRAHASTO I KY ja Asunto Oy
Vantaan Aivina

YPA/MH

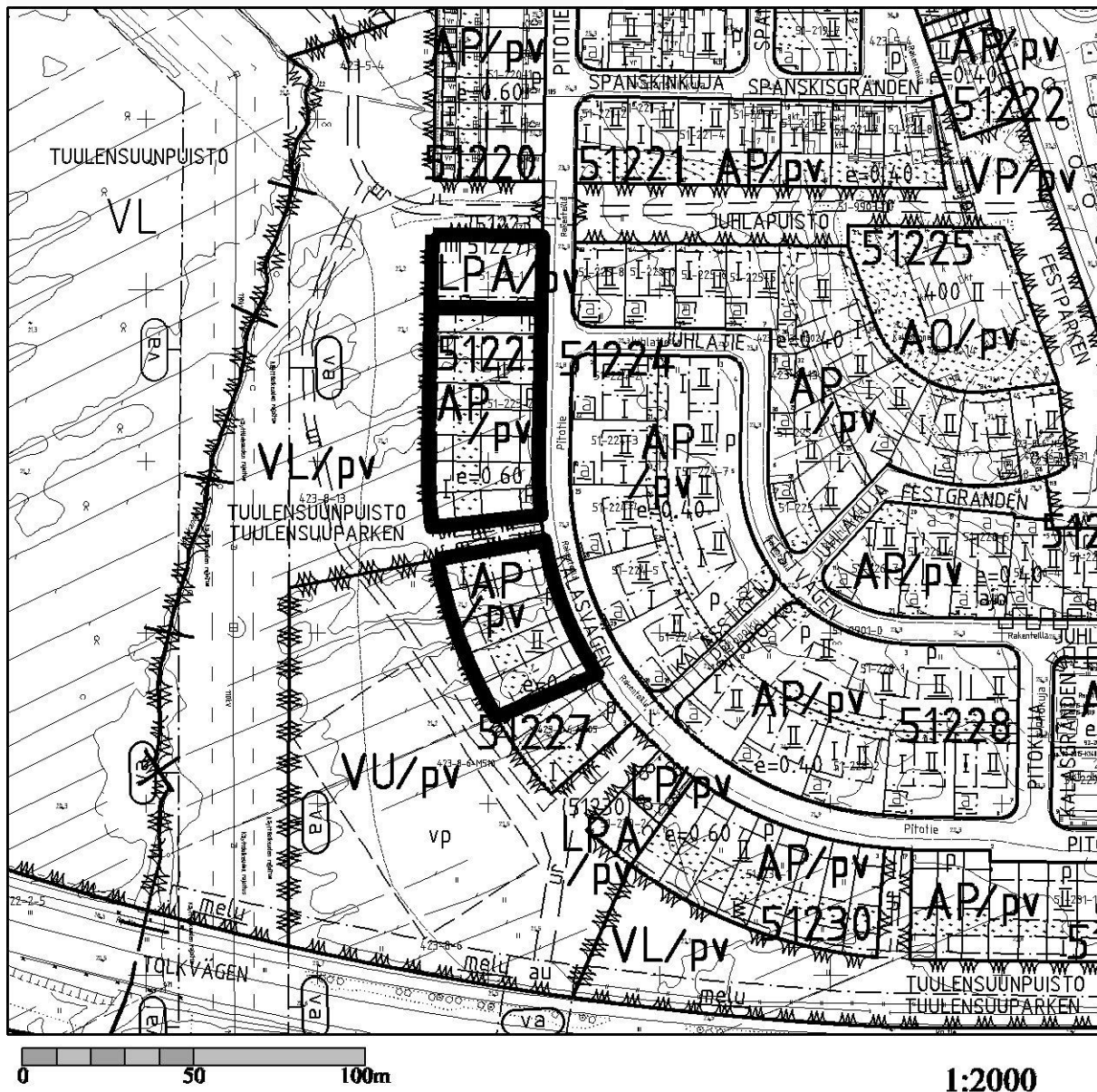
Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kortteli: 51223 Tontti: 1
Pinta-ala 673 m²

Tontti: 2

Pinta-ala 1992 m²
Rakennusoikeus 1195 k-m²

Kortteli: 51227
Osa tulevaa tonttia 1
Pinta-ala 1447 m²
Rakennusoikeus 868 k-m²





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

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

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

Oikaisuvaatimusaika

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

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

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

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



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

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

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

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

Valitusaika

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

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

Valituksen toimittaminen

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

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

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

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

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

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

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

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

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki



Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

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

5.2

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

5.3

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