SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.06.2016

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 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP 11

- : Liite 2/Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 13

- : Liite1 /Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 14

8 § Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksen hyväksyminen / HP 15

- : Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus - tarveselvitys 17

9 § Asemakaavamuutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa / TLA 39

- : Asemakaavamuutosselostus 9.5.2016 / Asemakaavan muutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso 42

10 § Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne / TLA 63

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne 65

11 § Asemakaavan muutos 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille / TLA 91

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavanmuutos 002266, 16 Kaivoksela 94

12 § Asemakaavamuutos 002234 sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Metla / TLA 148

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002234 sekä tonttijaon muutos 62. Jokiniemi / Metla 151

- : Lausunnot ja vastineet 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002234, 62. Jokiniemi, Metla 202

- : Muistutus ja vastine 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002234, 62. Jokiniemi, Metla 208

13 § Asemakaavamuutos 002251 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus / TLA 210

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002251 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus 214

- : Lausunnot ja vastineet 002251 /13.6.2016 260

- : Muistutus ja vastine 002251 / 13.6.2016 263

14 § Asemakaavamuutos 002286, 60 Hiekkaharju / Hiekkaharjun vesitorni / TLA 266

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002286, 60. Hiekkaharju, Hiekkaharjun vesitorni 268

15 § Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen lausuntopyyntö Kerava kaupungin ympäristölupa- ja maa-ainesten ottolupahakemuksista / Kercan asemakaava-alue, Sortilantie / TLA 298

- : Lausunto Keravan Kaupungin ympäristölupa- ja maa-ainesten ottolupahakemuksista/ Kercan asemakaava-alue, Sortilantie 301

- : Liite / Ilmakuva Kercan ottotoiminnan sijainti 302

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.06.2016

- : Liite / Opaskartta Kercan ottotoiminnan sijainti 303

16 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 18 Vantaanlaakso, 22 Keimola, 26 Petikko, 40 Ylästö, 50 Tammisto, 51 Pakkala, 52 Veromies, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 65 Simonkylä, 66 Hakkila, 69 He 304

- : Liite / Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 18 Vantaanlaakso, 22 Keimola, 26 Petikko, 40 Ylästö, 50 Tammisto, 51 Pakkala, 52 Veromies, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 65 Simonkylä, 66 Hakkila, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä, 73 Rekola, 74 Havukoski, 85 Jokivarsi, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja 306

17 § Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude / asemakaavan muutos 002279 / LM-H 316

- : Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude 318

- : Liitekartta kaupan kohteesta 321

18 § Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy / LM-H 322

- : Karttaliite / Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy 323

- : Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy 324

19 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266 / LM-H 327

- : Liite A1, kartta sopimusalueesta 330

- : Liite B1, kartta luovutettavista määräaloista 331

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta / Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / II 332

20 § Tontin 17566/6 myynti Martinlaaksosta/ VAV Asunnot Oy / LM-H 341

- : kartta tontista 17566/6 myynti 343

- : johtokartta tontista 17566/6 344

21 § Tontin 23125/5 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Sienan lukuun sekä tontin 23163/1 varauksen jatkaminen/ T2H Rakennus Oy / LM-H 345

- : kartta tontista 23125/5 347

- : kartta tontista 23163/1 348

22 § Tonttien 17567/6, 7, 8, 9 ja 10 myyminen Martinlaaksosta / As Oy Vantaan Hopeaniitty, As Oy Vantaan Kivipaasi, As Oy Vantaan Kultalaakso, As Oy Vantaan Lumikko, Koy Vantaan Kieppi / Avain yhtiöt / T2H Rakennus Oy / LM-H 349

- : kartta tontista 17567/6 myynti 352

- : kartta tontista 17567/7 myynti 353

- : kartta tontista 17567/8 myynti 354

- : kartta tontista 17567/9 luovutus 355

- : kartta tontista 17567/10 myynti 356

- : johtokartta tontista 17567/6 357

- : johtokartta tontista 17567/7 358

- : johtokartta tontista 17567/8 359

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.06.2016

- : johtokartta tontista 17567/9 ... 360
- : johtokartta tontista 17567/10 ... 361
23 § Keimolanmäestä tontin 22014/3 myyminen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalla c/o Lakea Oy ja tontin 22014/4 myyminen Asunto Oy Vantaan Keimolankurville c/o Avain Asumisoikeus Oy / LM-H ... 362
- : kartta tontista 22014/3 myynti ... 366
- : kartta tontista 22014/4 myynti ... 367
24 § Tonttien 94205/2, 5, 6 ja 9 myyminen Hakunilasta YIT Rakennus Oy / LM-H ... 368
- : kartta tontista 94205/9 myynti ... 371
- : kartta tontista 94205/5 myynti ... 372
- : kartta tonteista 94205/2 ja 6 myynti ... 373
- : johtokartta tontista 94205/9 ... 374
- : johtokartta tontista 94205/5 ... 375
- : johtokartta tonteista 94205/2 ja 6 ... 376
25 § Tonttihaun järjestäminen asuntotonteista valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon Simonkylästä, Myyrmäestä, Kaivokselasta ja Koivuhaasta / LM-H ... 377
- : kartta Simonkylän tontista ... 379
- : kartta Myyrmäen tontista ... 380
- : kartta Kaivokselan tontista ... 381
- : kartta Koivuhaan tontista ... 382
26 § Tontin 23132/11 varausajan jatkaminen Kivistön keskustasta / A-Kruunu Oy / LM-H ... 383
- : kartta tontista 23132/11 varaus ... 386
27 § Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa/ Lentopysäköinti P24 Oy/ LM-H ... 387
- : Liitekartta laajennetusta vuokra-alueesta ... 390
28 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hakunilassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H ... 391
- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta ... 392
29 § Leinelän AH-tontin 70118/1 luovutus / Kiinteistö Oy Leineläntien Pysäköinti / LM-H ... 393
- : kartta tontista 70118/1 ... 394
- : johtokartta tontista 70118/1 ... 395
30 § Hakemus tontin 92-51-221-2 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Janne ja Merja Honkanen / LM-H ... 396
31 § Hakemus tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Jan ja Anja Tuupainen / LM-H ... 398
32 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Tiina Lappalainen / LM-H ... 399
33 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Aarno ja Veikko Perttuli / Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti / LM-H ... 402
34 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anne ja Rodrigo Cervantes / LM-H ... 406
35 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Timo Laine / Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 / LM-H ... 410
36 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Laura ja Pertti Kröger / LM-H ... 414

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.06.2016

37 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Miia ja Aapo Lahti / LM-H 418
38 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Leena ja Jukka Matinvesi / LM-H 421
39 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Kimmo Karhu ja Minna Nyman / LM-H 425
40 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Tommi Hakala / LM-H 429
41 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Katja ja Janne Ruohonen / LM-H 433
42 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Jani ja Maija Aunio / LM-H 437
43 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Marko Karppinen ja Rie Maeda / LM-H 441
44 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Minna ja Teemu Pajala / LM-H 445
45 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Elizaveta,Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen / LM-H 449
46 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anna ja Teemu Ypyä / LM-H 453
47 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola / LMH 456
48 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Sari Vuorinen / LM-H 459
49 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Riikka ja Ilkka Leinonen / LM-H 462
50 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Mia ja Pasi Kolehmainen / LM-H 466
51 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pia ja Martin Ranna / LM-H 470
52 § Tontin 68133/9 myynti Lindström Oy, Koivuhaka / LM-H 473
- : Tonttikartta 68133/9 475
- : Johtokartta 68133/9 476
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 477
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 478
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 480
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 481
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 484
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 485
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa 487

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 13.6.2016 klo 17.00 – 19.30
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	klo 17.25 – 19.30	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	-	Peltola Mervi	x
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	x	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	-	Päärni Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	-	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	klo 17.25 – 19.30	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
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x
Hankivuo Petteri, kiinteistökehityspäällikkö	klo 17.00 – 17.20
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	klo 17.00 – 17.50
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija	klo 17.00 – 17.45
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 16.6.2016 klo 12.00 mennessä

Marianne Sipilä

Christian Leikkainen
§:t 1 – 12 ja 14 – 52

Maija Vanhanen
§ 13

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 17.6.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Marianne Sipilä (varalla Mikko Mäkelä ja Matti Aittakallio) ja Christian Leikkainen (varalla Maija Vanhanen ja Leena Romppainen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään,

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirjan tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 16.6.2016 klo 12.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin,

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Marianne Sipilä, Christian Leikkainen ja Maija Vanhanen,
b) että pöytäkirja tarkastajat tarkastavat pöytäkirjan torstaihin 16.6.2016 klo 12.00 mennessä.

3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Hyväksyttiin työjärjestykseksi lähetetty esityslista ja jatkolista.

4 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Asia 7 / Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo

Asia 11 / Asemakaavan muutos 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille / asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala

Asia 14 / Asemakaavamuutos 002286, 60 Hiekkaharju / Hiekkaharjun vesitorni / aluearkkitehti Asta Tirkkonen

Asia 8 / Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksen hyväksyminen / apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön koulun alueen tontinluovutuskilpailu / apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Lisäksi apulaiskaupunginjohtaja kertoi, että Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) on hyväksytty ja allekirjoitettu.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

5 § **Tiedoksi merkittävät asiat / HP**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut tiedoksi.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan 21. – 23.4.2016 opintomatkan matkakertomus on tallennettu luottamushenkilö extraan / seminaari- ja koulutusaineisto.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2016

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
400700	Ylästö/Voutilan-asemakaava	21.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf
100400	Linnainen/Aisaparintie	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf
402100	YLÄSTÖ 7	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf
402500	Ylästö/Ylästö 8	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf
403500	Ylästö/ Sutars 2	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf
2305	Myyrmäki/15661 tontti 6	27.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf
1925	Myyrmäki/15409 tontti 4 ym.	29.4.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf
14400	Myyrmäen kaavarunko	2.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124380_kaupsu_01440_oas.pdf
971000	Kuninkaanmäki/Byända	4.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124462_kaupsu_971000_oas.pdf
2304	Veromies/lentokenttäalue, 4:44, M608, M516	18.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124783_kaupsu_002304_oas.pdf
2047	Ruskeasanta/osa puistoaluetta k 67112 länsipuolella	31.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125136_kaupsu_002047_oas_2016.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 18

6 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 31 Osallistuminen asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentaminen ja asumisen malli -selvitykseen

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 12 Maankäyttölupa työmaan varastoalueeksi kiinteistölle 92-426-1-222 Ylästössä / Purjo ja Salosyrjä
§ 13 Hallinnanjakosopimuksen täsmennys koskien tonttia 92-61-308-1 Tikkurilassa
§ 14 Viranhaltijan päätöksen (maankäyttöinsinööri § 11/2016, 4.5.2016) kumoaminen ja uusi päätös: maanvaihto asemakaavan toteuttamiseksi Veromiehessä / Vantaan kaupunki ja Finavia Oyj

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 5 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Koivukylän Leinelän tontteja 92-70-117-2, 92-70-121-1 ja 92-70-122-1 sekä yleistä aluetta 92-70-9902-1
§ 6 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen polttoaineiden vähittäismyyntitoimintaa varten Korsossa / St1 Oy
§ 7 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Kivistössä korttelissa 23175 / T2H Rakennus Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 20 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5214 Asolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 21 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5215 Asolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 22 Kiinteistön (lähivirkistysalueen) RN:o 92-426-6-30 ostaminen Ylästöstä / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
§ 23 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen sisähallikartingille Kiilassa / Formula Karting Centres International (Finland) Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 19 Vesialueen lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta / Osa Sotungin (420) kylän yhteisestä vesialueesta RN:o 92-420-876-1

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson
§ 12 Pientalotontin 92-51-225-6 myyminen Pakkalasta / jatkuva myynti vuonna 2016
§ 13 Pientalotontin 92-86-168-4 myyminen Nikinmäestä / jatkuva myynti vuonna 2016
§ 14 Pientalotontin 92-86-167-2 myyminen Nikinmäestä / jatkuva myynti vuonna 2016
§ 15 Vuokratontin 92-81-17-1 omaksi lunastaminen / Aarne ja Irma Tukiainen

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander
§ 11 Asukasvalinnan hyväksyminen Hoivakoti Hopeaan / Vantaan vanhuspalvelut
§ 12 Asukasvalinnan hyväksyminen Hakopolku 4 / Vantaan vammaispalvelut

Käsittely:
Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund ja Göran Härmälä poistuivat yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian, §:n 19 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin myös, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 15 Katualueiden korvaaminen ja katualueen (määräalan) ostaminen Ilolasta / Kiinteistö 92-421-1-1254

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 8 Maankäyttölupa työmaatukikohtaa varten kiinteistön 92-407-13-7 määräalalle M534 Asolassa / Rakennusliike Lapti Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 24 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen mullan ja maa-aineksen varastointiin Petikossa / Oy Rawalde Ab

§ 25 Maankäyttölupa louhoksen tilapäiseen varastointiin Myllymäessä / Vihdin Rakennusurakointi Oy

§ 26 Määräalan ostaminen Vantaanlaaksossa tilasta RN:o 92-411-4-22 / Malmström Jonas

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 13 Välivuokrauslupa Maarinkunnaantie 13 A 15 / VAV Asunnot Oy

§ 14 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / M2-Kodit, Tammistonkatu 11

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

7 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP

VD/5323/02.08.00.00/2016
HP/LM-H/LT/PH

Vantaan kaupunki järjestää Koivukylän keskustan kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Koivukylän aseman vieressä maa-alue on pääosin rakentamatonta ja sen pinta-ala on 22 000 m².

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. VAV Asunnot Oy:n omistama asuintalo (74–403-1) on suunniteltu purettavaksi, rakennuksella on jo purkulupa. VAV Asunnot Oy:n kanssa tullaan laatimaan erillinen sopimus.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, joka sallii liike-, toimisto- ja asuntorakentamista. Kaavaa tullaan muuttamaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta.

Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valitaan vähintään kaksi kilpailuehdotusta, joiden tekijöiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasuunnittelua. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija yhdessä. Kilpailun voittajan on sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit.

Vapaarahoitteisten omistusasuntojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA -hinnalla (vuonna 2016 hinta on 368 €/k-m^2). Muiden asumisen rahoitus- ja hallintamuotojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA - hinnalla, jota korotetaan 20 % (vuonna 2016 hinta on 442 €/k-m^2).

Vapaarahoitteisten omistusasuntokohteiden asunnot tarjotaan ainoastaan yksityishenkilöiden omistukseen ostettavaksi. Näin turvataan tilanne, ettei asuntokohteista synny sijoittajien omistamia vuokrakohteita. Tämän ehdon täyttämisen vakuudeksi asetetaan erillinen sopimussakko.

Tämän lisäksi kilpailuun osallistuvien tulee varata alueelle tilat kirjastolle, jonka huoneistoala on 500 - 700 htm^2. Kirjaston sijainti edellyttää, että on kirjasto on helposti ja esteettömästi saavutettavissa, kevyen liikenteen tasossa näkyvällä paikalla. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tarvitsemansa toimitilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella pääomavuokralla 16 €/m^2. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen. Edellä mainittu vuokra (16 €/m^2) on voimassa vuoden 2017 loppuun. Mikäli vuokrasopimus tehdään tämän jälkeen, vuokrasopimukseen kirjattavaa alkuvuokraa muutetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti 1.1.2018 lähtien.

Varsinaisen kilpailutehtävän lisäksi pyydetään erillinen ideasuunnitelma Koivutorin ostoskeskuksen mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta. Aluetta ja rakennusta voidaan uudistaa nykyistä henkeä vaalien. Alue rajautuu varsinaisen kilpailualueen ulkopuolelle. Koivutorin ostoskeskuksen parhaan suunnitelman esittänyt saa palkinnoksi oikeuden ostaa kaupungilta Koivuhaasta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevalta alueelta asuntotontin käyvällä hinnalla. Mikäli Koivuhaan asemakaavan kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelman voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisesti asuntotontin toisaalta. Kaupunki tulee arvioimaan ostoskeskuksen suunnitelmat yhdessä ostoskeskuksen omistajan Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n kanssa. Mikäli mikään esitetty ideasuunnitelma ei ole kaupungin mielestä toteuttamiskelpoinen tai kelpaa jatkosuunnittelun pohjaksi, kaupunki ei tule luovuttamaan palkintotonttia kenellekään kilpailuun osallistuneelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hakopolun Liikekiinteistö Oy valitsee halutessaan itse yhteistyökumppanin ostoskeskuksen kehittäjäksi.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnitteluohjeet ovat seuraavat**:**

Koivukylän kaupunkikuvalliset tavoitteet

- Rakennusten ja julkisten ulkotilojen tulee luoda omaleimainen ja laadukas Koivukylän keskusta.
- Suhde Koivukylän ostoskeskukseen ja Koivutorin torialueeseen on erityisen merkittävä.

- Koivukylän keskusta-alue on nyt punatiilialuetta. Muitakin julkisivumateriaaleja voi kilpailutyössä esittää.
- Koivutorin ostoskeskus ja siihen liittyvät portaikot, terasoinnit ja muut detaljit suositellaan säilytettäviksi ja kunnostettaviksi.
- Tavoitteena on saada kilpailualueelle tehokasta kaupunkirakentamista, joka koostuu asuinkerrostaloista ja kaupoista sekä erilaisista muista toimitiloista
- Asuinrakentamisen tulee olla monimuotoista ja asuntojakautumaltaan monipuolista
- Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoitusta.
- Pysäköinnin tulee sijaita maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.
- Kävely-yhteydet aseman sillalta Koivutorille ja itään Rautkallionkadun sillalle sekä etelään Virpipolulle on ratkaistava mahdollisimman sujuvina.
- Kilpailuohjelmassa pyydetään esittämään alustava alueen rakentamisjärjestys.

Kilpailu on kaikille avoin ja se ratkaistaan ehdotusten kokonaisuuden, toiminnallisuuden ja toteutteluttamiskelpoisuuden perusteella. Koivukylän asukkaille järjestetään tilaisuus, jossa on mahdollisuus kertoa kehittämisajatuksia alueen suunnittelusta. Lisäksi asukkailla on mahdollisuus arvioida kilpailuehdotuksia.

Päätöksen voittajista tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutus-kilpailun ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan vastaamaan ko. kilpailun järjestelyistä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

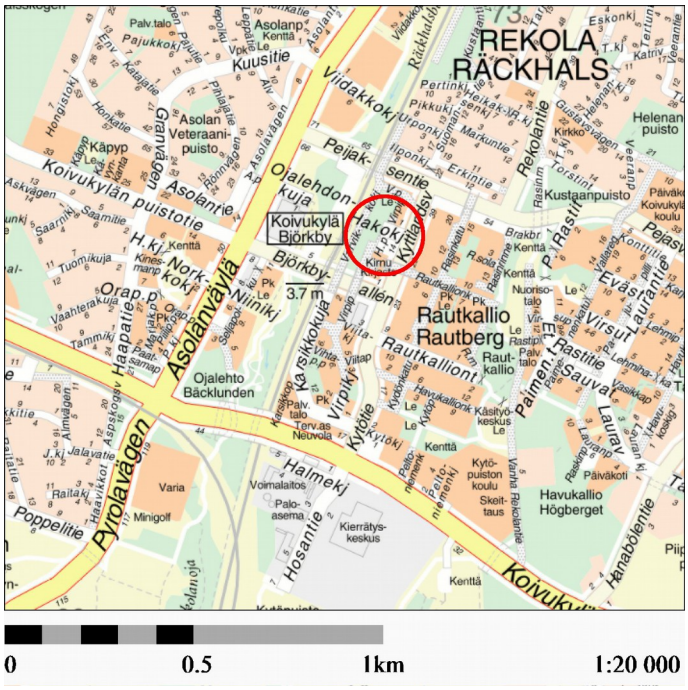
Liitteet:
- Liite 1. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun sijainti
- Liite 2. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailualue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 09 8392 2678
kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 09 8392 2357
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

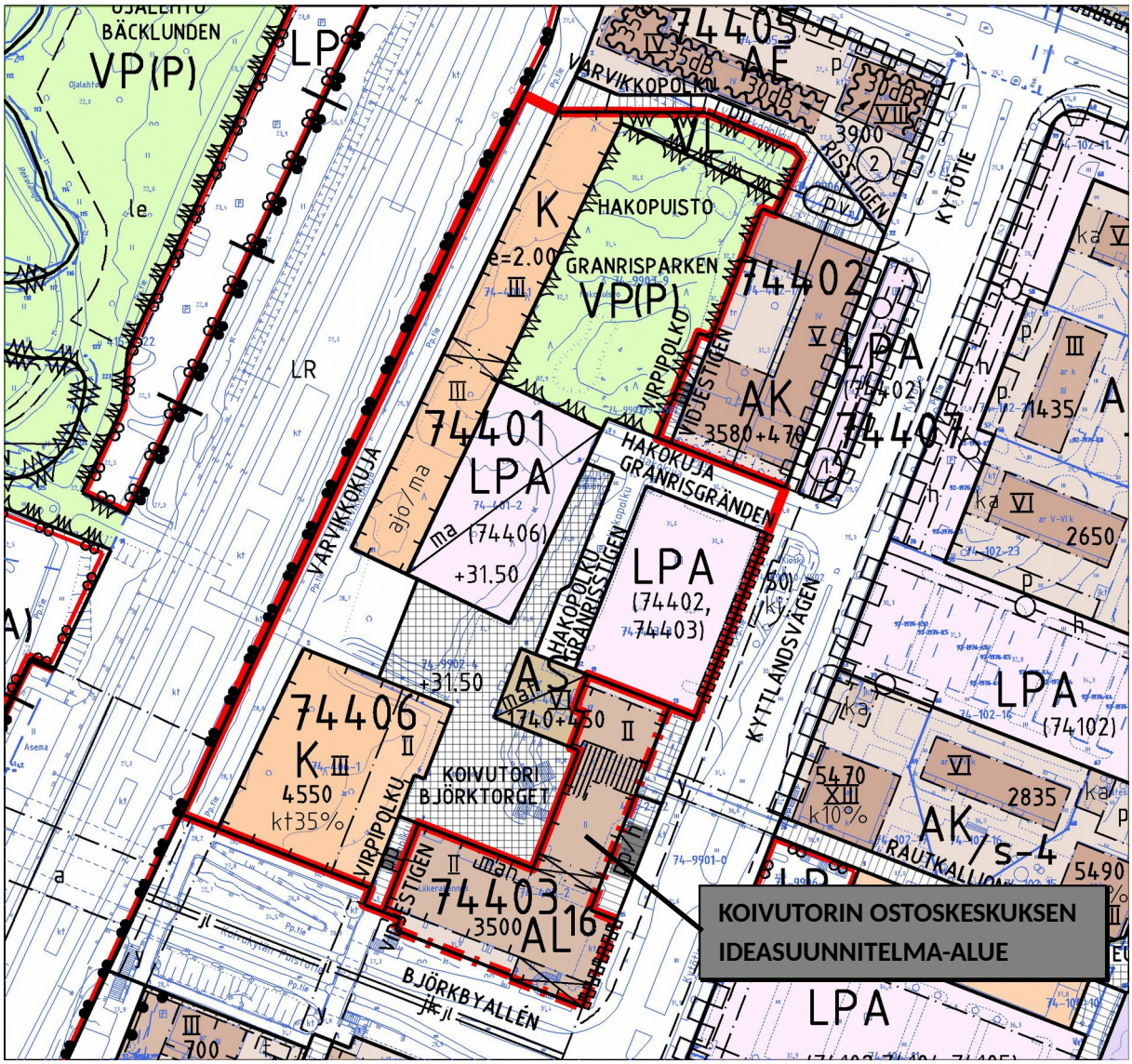
KOHTEEN SIJAINTI



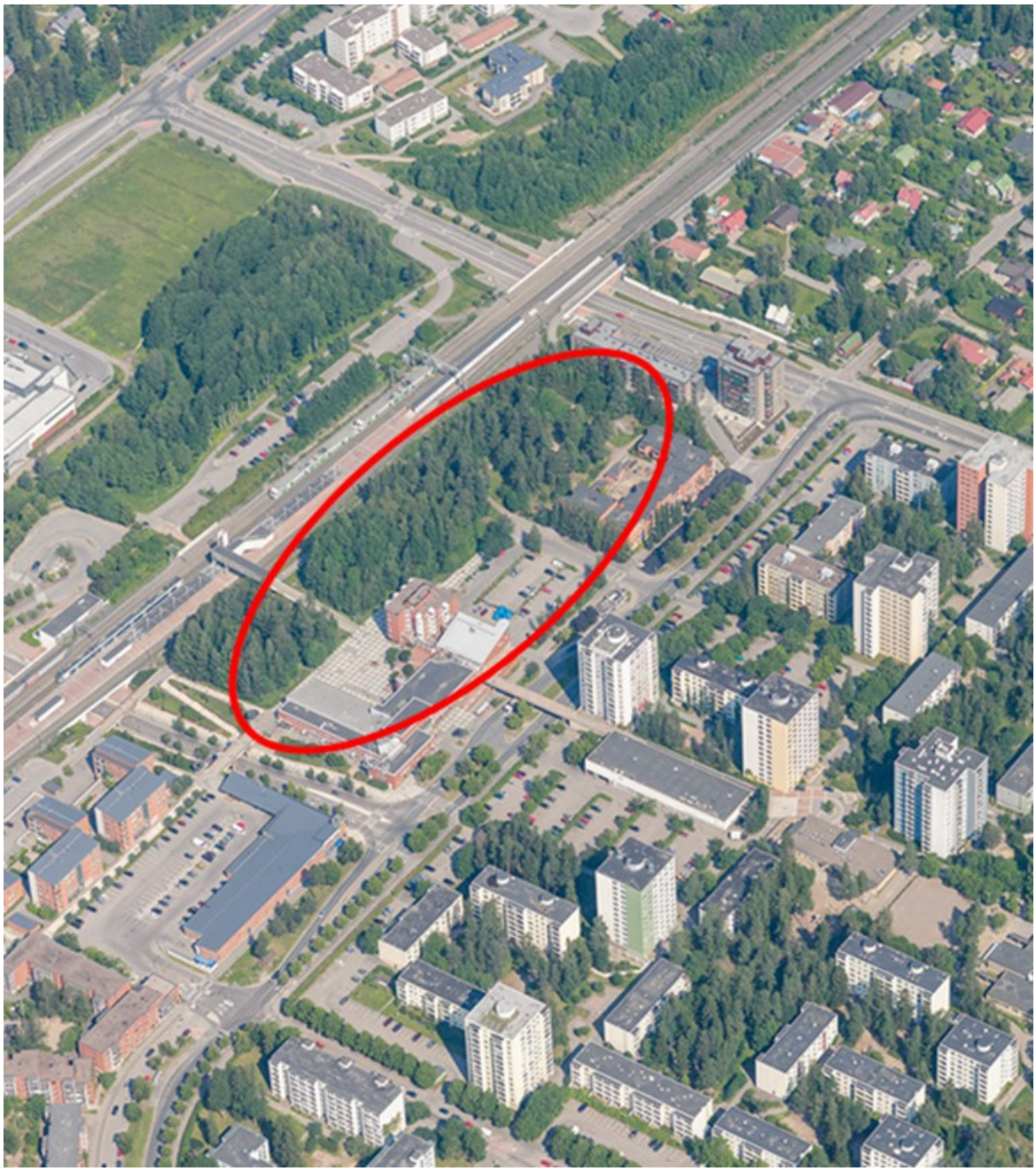
KOIVUKYLÄN KESKUSTAN
suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

YPA/PH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)



Liite 2. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailualue



Liite 1. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun sijainti

8 § Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksen hyväksyminen / HP

VD/5285/10.03.02.01/2016
HP/PW/JH/MJ

Syksyn 2015 ja talven 2016 aikana tehtiin Tikkurilan keskustan toimitilaselvitys, jossa selvitettiin kaupungin toimialojen (kaupunginjohtajan, konserni- ja asukaspalveluiden, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön, sivistystoimen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon) hallinnon sijoittamista lukuisista eri toimipisteistä (12 kpl) uuteen monitilatoimistorakennukseen Tikkurilan keskustassa. Toimitilaselvitys on ollut kaupungin hankejohtoryhmässä 15.2.2016 ja kaupunginhallituksen iltakoulussa 4.4.2016.

Toimitilaselvityksessä esitetyllä ratkaisulla saavutetaan mm. seuraavat edut:
1. Hallinnon keskittäminen 12 toimipisteestä yhteen toimipisteeseen, synergiaedut
2. Huonetoimistosta monitilatoimistoon, tila- ja kustannustehokkuuden optimointi
3. Vanhoista tiloista uusiin, työympäristön toimivuuden ja viihtyvyyden parantuminen
4. Kiinteistökehitys, kaupunki saa tuloja nykyisten toimitilatonttien myynnistä ja sopimus-korvauksista eikä kaupungin tarvitse investoida nykyisten toimitilakiinteistöjen peruskorjauksiin.

Toimitilaselvityksen mukaisesti tavoitellaan merkittävää tilatehokkuuden parantamista. Uudisrakennuksessa on monitilatoimiston mitoituksen mukaisesti työpisteitä 70 % työntekijöistä ja huoneistoalaa työpistettä kohden 15 htm^2. Mitoitus perustuu arvioon, että työntekijöistä 30 % suorittaa työtehtäviään jatkuvasti muualla kuin monitilatoimiston työpisteessä. Tämä tarkoittaa työnteon ja työympäristön uudelleenarviointia sekä mm. etätyön määrän kasvua.

Siirtyminen huonetoimistosta monitilatoimistoon edellyttää muutosta nykyisiin työntekotapoihin ja -käytäntöihin. Työympäristökehittäminen tehdään toimialojen henkilöstöhallintojen vetäminä tämän tarveselvitysvaiheen jälkeen hankesuunnitteluvaiheessa.

Toimitilaselvityksen perusteella uuden toimistorakennuksen rakennuspaikaksi on esitetty valtion omistamaa Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimaa tonttia 92-61-209-1 osoitteessa Kielotie 15, 01300 Vantaa. Kaupunki käy neuvotteluja asiasta Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Tarkoituksena on solmia yhteistoimintasopimus, jossa sovitaan alueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, maankäyttösopimuksen laatimisesta, maan luovutuksista yhteistyökumppanille kilpailutuksen perusteella sekä kaupungin toimitilojen sijoittamisesta Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimalle kiinteistölle.

Rakennukseen tulee toimialojen hallinnon tiloja kerroksiin 2. – 5…6. Ensimmäisestä kerroksesta kaupunki vuokraa tilat arkistopalveluyksikölle ja kellarista arkistotilat nykyisen Kielotie 13:ssa sijaitsevan kaupunginarkiston tilalle. Arkistotilatarvetta määritettäessä otetaan huomioon arkistoinnin siirtyminen enenevässä määrin sähköiseen muotoon. Riippuen ensimmäisen kerroksen tilatarjonnasta kaupunki voi vuokrata myös kerroksen mahdollisia muita tiloja (aula-, näyttely- ja kokoontumistiloja) tarpeen mukaan. Muuten toimialojen yhteisten neuvottelutilojen osalta uudisrakennus tukeutuu viereisen kaupungintalon kellarin neuvottelutiloihin.

Rakennukseen ei tule arkistopalveluyksikön lisäksi muita kuntalaisten palveluun keskittyviä tulosyksiköitä. Nykyisille toimialojen hallinnon toimipisteiden yhteydessä oleville asiakaspalveluyksiköille osoitetaan uudet asiakaspalvelulle paremmin sopivat vuokratilat lähelle Tikkurilan keskustan henkilöliikennekeskittymiä (rautatie- ja linja-autoasemat) ennen nykyisistä toimitiloista luopumista.

Kilpailulla valittu yhteistyökumppani suunnittelee ja rakentaa toimistotalon. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tarvitsemansa toimitilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella. Vuokrattava huoneistopinta-ala on 11 841 htm^2 ja bruttopinta-ala on 13 617 brm^2. Vuokrakustannusennuste on 21,06 €/m^2/ kk. Vuosivuokra on ~ 3 000 000 € (alv % 0). Vuokrasta pääomavuokran osuus on 17 €/m^2/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,06 €/m^2/kk.

Sähkökustannusennuste on ~ 70 000 €/v, autopaikkakustannusennuste ~ 74 000 €/v ja siivouskustannusennuste ~ 287 000 €/v. Käyttökustannusennuste on yhteensä ~ 430 000 €/v (alv % 0).

Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste on 3 000 000 € (alv % 0).

Tarveselvityksessä on optio sivistystoimen hallinnon sijoittumisesta erilleen muusta hallinnosta vuokratiloihin Silkin kiinteistöön Tikkurilan keskustassa. Option toteutuessa hanke pienenee ~ 2000 htm^2 eli ~ 17 %.

Nykyinen arvio monitilatoimistorakennuksen valmistumisesta on vuosi 2020.

Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys käsitellään kaikissa asianosaisissa lautakunnissa ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on hyväksyä kaupungin ja kaupunkikonsernin vähintään 3 M€ suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitykset kustannusarvioineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi omalta osaltaan Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 3.6.2016 päivätty tarveselvitys ja kustannusennusteet hankesuunnitelman laadintaa varten.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys 3.6.2016 liitteineen

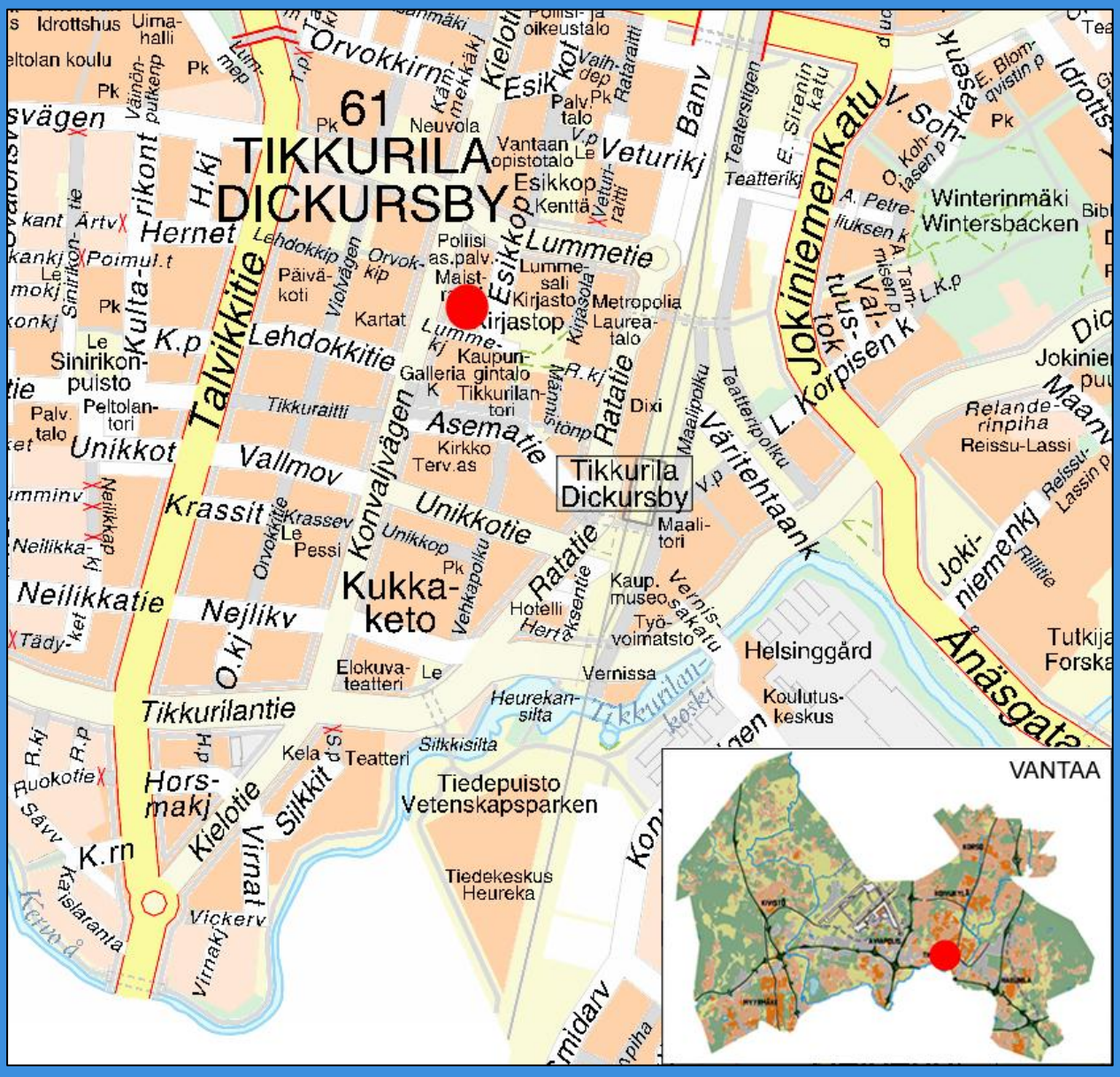
Täytäntöönpano: ote tekniselle lautakunnalle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
Mikko Juolahti 09 839 28894, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TIKKURILAN KESKUSTAN MONITILATOIMISTORAKENNUS

TARVESELVITYS



SISÄLLYSLUETTELO

1 Hanketietokortti 3
2 Hankkeen perusteet 4
3 Tilojen toiminnan kuvaus, tilojen vaatimukset ja tilaohjelma 4
3.0 Siirtyminen huonetoimistosta monitilatoimistoon 4
3.1 Tilojen toiminnan kuvaus ja vaatimukset 4
3.2 Tilaohjelma 8
4 Rakennuksen toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset 9
4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset 9
4.1 Tila- ja rakennusratkaisun tavoitteet 11
4.2 Rakennetekniset tavoitteet 12
4.3 LVIA-tekniset tavoitteet 13
4.4 Sähkötekniset tavoitteet 15
5 Rakennuspaikka 16
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta 16
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet 16
5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset 16
6. Hankkeen laajuus 17
7. Kustannukset 17
7.1 Vuokrakustannukset 17
7.2 Käyttökustannukset 17
7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset 17
8 Rahoitus, toteutus ja aikataulu 17
8.1 Rahoitus 17
8.2 Toteutus 17
8.3 Aikataulu 17
9 Riskit 18
9.1 Aikatauluriskit 18
9.2 Rakentaminen 18
10 Optiot 18
10.1 Sivistystoimen hallinnon tilat 18
11 Tarveselvitystyöryhmä 19

Liitteet:

1. Tilamitoitus
2. Tonttikartta

1 Hanketietokortti

Kohteen nimi: Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus						
Tarpeen kuvaus: Kaupungin hallinnon tilat keskitetään yhteen toimipisteeseen monitilatoimistoratkaisuna (pois lukien kaupungintalon ja pääkirjaston yhteydessä olevat hallinnon tilat).						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Tikkurilan keskustan toimitilaselvitys 15.2.2016						
Tarpeen perustelut: 1. Hallinnon keskittäminen yhteen toimipisteeseen, synergiaedut 2. Huonetoimistosta monitilatoimistoon, tila- ja kustannustehokkuuden optimointi 3. Vanhoista tiloista uusiin, työympäristön toimivuuden ja viihtyvyyden parantuminen 4. Kiinteistökehitys, kaupunki saa tuloja nykyisten toimitilatonttien myynnistä ja sopimuskorvauksista eikä kaupungin tarvitse investoida nykyisten toimitila-kiinteistöjen peruskorjauksiin						
Käyttäjätoimiala(t): Kaupunginjohtajan, konserni- ja asukaspalveluiden, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön, sivistystoimen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialat						
Kaupunginosa: Tikkurila (61)	**Kiinteistötunnus:** 92 – 61 – 209 – 1			**Tontin pinta-ala:** 15 098 m^2		
Osoite: Kielotie 15 01300 Vantaa	**Kaavatiedot:** asemakaavamuutos 2017			**Rakennusoikeus:** ei vielä määritetty		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)				**Investointikustannus**		
	brm²	**htm²**	**hym²**	**€**	**€ / brm²**	**€ / htm²**
Uudisrakennus/vuokratilat	13 617	11 841	9 950	vuokratila	-	-
Laajennus/lisärakennus						
Muutos/peruskorjaus						
Työntekijämäärä				1 021		
Väistötilan tarve: Ei ole						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: vuokrakohde, ei määrärahaa investointiohjelmassa						
Hankkeen toteutusaikataulu: Valmistuu 2020						
Vuokratilan pääomavuokrakustannukset € / v (alv 0 %): ~ 2 420 000 € / v						
Vuokratilan ylläpitovuokrakustannukset € / v (alv 0 %): **(pois lukien sähkö-, autopaikka- ja siivouskustannukset):** ~ 580 000 € / v						
Käyttökustannukset (sähkö- autopaikka- ja siivouskustannukset) € / v (alv 0 %): ~ 430 000 € / v						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv % 0): ~ 3 000 000 €						
Autopaikat, lukumäärä 77 (1 ap / 160 kem^2)	**Autopaikat kuukausivuokra (alv-% 0)** 80 € / ap / kk			**Autopaikat vuosivuokra (alv-% 0)** 74 000 € / v		
Vuokra-arvio (pääomavuokra + ylläpitovuokra):						
Tuleva vuokra (€ / m^2 / kk, alv 0 %)				21,06 € (17 € +4,06 €)		
Vuokravaikutus	~ 250 000 € / kk			~ 3 000 000 € / v		
Vuokravaikutus/työntekijä	~ 245 € / kk			~ 2 940 € / v		
Laatija (t): Mikko Juolahti, Tuula Raulo				**Päivämäärä:** 3.6.2016		

2 Hankkeen perusteet

Syksyn 2015 ja talven 2016 aikana tehtiin Tikkurilan keskustan toimitilaselvitys, jossa selvitettiin kaupungin hallinnon sijoittamista lukuisista eri toimipisteistä (12 kpl) yhteen uudisrakennukseen Tikkurilan keskustassa. Uudisrakennuksen myötä myös työnteon puitteet muuttuvat; siirrytään huonetoimistosta monitilatoimistoon. Hallinnon keskittäminen (pois lukien kaupungintalo ja pääkirjaston yhteydessä olevat hallinnon tilat) yhteen toimipisteeseen mahdollistaa synergiaedut ja siirtymällä huonetoimistotiloista monitilatoimistoon optimoidaan tila- ja kustannustehokkuus. Samalla parannetaan työympäristön toimivuutta ja viihtyvyyttä. Hankkeen yhteydessä kaupunki saa tuloja nykyisten toimitilatonttien myynnistä ja sopimuskorvauksista eikä kaupungin tarvitse investoida nykyisten toimitilakiinteistöjen peruskorjauksiin. Toimitilaselvitys on ollut kaupungin hankejohtoryhmässä 15.2.2016 ja kaupunginhallituksen iltakoulussa 4.4.2016. Tämä tarveselvitys perustuu kyseiseen toimitilaselvitykseen.

3 Tilojen toiminnan kuvaus, tilojen vaatimukset ja tilaohjelma

3.0 Siirtyminen huonetoimistosta monitilatoimistoon

Kaupungin hallinto työskentelee tällä hetkellä perinteisissä huonetoimistotiloissa. Siirtyminen monitilatoimistotiloihin vaatii nykyisten työntekotapojen ja - käytäntöjen muokkaamista toimimaan uudessa toimintaympäristössä. Työtapojen uudistaminen tehdään toimialojen henkilöstöhallinnon vetämänä hankesuunnitteluvaiheessa.

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus ja vaatimukset

Tilat, joiden toiminta ja vaatimukset esitetään, ovat monitilatoimiston tilatyyppejä, poikkeuksena arkistotilat. Kuvauksissa ja vaatimuksissa on noudatettu soveltaen julkaisua Monitilatoimisto, ohjeita käyttöön ja suunnitteluun 3.9.201 2 (TOTI - käyttäjälähtöiset toimistotilat) sekä RT-ohjekorttia RT 95–11151, Toimistotilat, yleiset suunnitteluperusteet.

Työntekijät on jaettu kahteen ryhmään, liikkujat (nimeämättömät työpisteet) ja työpistesidonnaiset (nimetyt työpisteet).

Tilat järjestetään vyöhykeperiaatteella julkinen, puolijulkinen ja yksityinen.

Tilojen toiminnan kuvauksissa ja vaatimuksissa esitetään vain kukin päätilatyyppi yleisesityksenä ja mainitaan tarpeen mukaan todennäköiset alatyypit.

3.1.1 Aulatilat

Aulatiloissa tapahtuu vieraiden vastaanottaminen, vieraiden odottaminen, ensivaikutelman luominen, kohtaaminen, palvelujen tarjoaminen, tapahtumien järjestäminen, näyttelyjen järjestäminen, vieraiden hyvästeleminen. Aulatilat sijaitsevat julkisella vyöhykkeellä.

3.1.2 Asiakaspalvelutilat

Nykyisten toimialojen hallinnon toimipisteiden yhteydessä on myös toimialojen yksikköjä, joiden pääasiallinen toiminta on kuntalaisten asiakaspalvelua. Nämä yksiköt (pois lukien arkistopalveluyksikkö, jonka tulee sijaita rakennuksessa olevan kaupunginarkiston välittömässä läheisyydessä) on tarkoituksen mukaista sijoittaa muualle kuin uuteen monitilatoimistorakennukseen lähemmäs Tikkurilan keskustan henkilöliikennekeskittymää (rautatie- ja linja-autoasema). Asiakaspalveluyksikköjen sijoitusvaihtoehdot tarkentuvat kaupungin asiointipalvelun kehittämistyöryhmän saadessa työnsä päätökseen vuonna 2017. Yksiköille osoitetaan uudet toiminnalle paremmin sopivat vuokratilat ennen Tikkurilan nykyisistä toimitiloista luopumista.

Uuden monitilatoimistorakennuksen tilaohjelmaan jäävät asiakaspalvelutilat ovat tiloja, joissa työskentelevillä asiakaspalvelu on vain osa työtehtävistä.

Asiakaspalvelutilat ovat vuorovaikutusta vaativia tehtäviä varten (kasvokkain tapahtuva asiakaspalvelu ja kohtaaminen). Asiakaspalvelutyöpisteen ohjeellinen koko on kuusi neliömetriä. Asiakaspalvelutyöpiste voi olla joko avotilassa tai suljettu huonetila. Luottamuksellisen asiakaspalvelun työpisteen huonetilan tulee olla äänieristetty. Asiakaspalvelutilat sijaitsevat julkisella vyöhykkeellä toimistokerroksissa oman toimialan tilojen yhteydessä.

3.1.3 Kahvio-, kohtaamis- ja taukotilat

Kahvio-, kohtaamis- ja taukotiloissa (coffice = coffee + office) käydään tilan koko ja käyttötarkoitus huomioiden kahvilla, ruokailemassa, pidetään pienimuotoisia kokouksia, tavataan asiakkaita, kohdataan työtovereita, järjestetään tilaisuuksia sekä työskennellään tarvittaessa lyhytaikaisesti. Kahvio-, kohtaamis- ja taukotiloja voi olla kaikilla julkisuusastevyöhykkeillä ja kooltaan ne voivat vaihdella yhden pöydän istuinryhmästä aina koko toimistokerroksen kahvioon. Kahviotilat toimivat itsepalveluperiaatteella, eikä varsinaisia keittiöitä ole. Keittiökalusteet ovat keskitetysti yhdellä seinällä. Kahvio-, kohtaamis- ja taukotilan ohjeellinen mitoitus on yksi neliömetri istuinpaikkaa kohti.

3.1.4 Neuvottelutilat

Neuvottelutiloja käytetään erikokoisten ryhmien aikataulutettuihin kokouksiin ja luottamuksellisten asioiden käsittelyyn sekä erikokoisiin video- yms. esityksiin. Neuvottelutilat varataan pääsääntöisesti varausjärjestelmän kautta. Neuvottelutilojen ohjeellinen mitoitus on kaksi neliömetriä henkilöä kohti. Neuvottelutilojen koot vaihtelevat henkilömäärän mukaan kahdesta kahteentoista henkilöön. Suurempia kokouksia varten kaksi isompaa neuvottelutilaa on yhdistettävissä ~ 24 henkilön kokoustilaksi. Neuvottelutiloja voi olla sekä julkisella vyöhykkeellä että puolijulkisella vyöhykkeellä.

3.1.5 Työpisteet

Työpiste on tarkoitettu keskittymistä vaativien tehtävien tekemiseen, joissa yhteistyö ja kommunikoinnin tarve on vähäistä. Työpisteitä on yhtäaikaisesti 70 % työntekijälle. Työpisteet suunnitellaan työtyyppiryhmittäin yleispäteviksi eikä erikseen työpistesidonnaisille (nimetyt työpisteet) tai liikkuville (nimeämättömät). Näin mahdollistetaan joustava työpisteen vaihtaminen nimetystä nimeämättömäksi tai päinvastoin. Nimeämättömissä työpisteissä voivat työskennellä myös vierailijat.

Työpisteen ohjeellinen koko on 4 - 6 m^2. Työpisteen kalusteet ovat työpöytä ja ergonominen työtuoli. Työpöydässä on sähköinen korkeussäätö. Työpisteet sijaitsevat yksityisellä vyöhykkeellä avotilassa hiljaisella alueella kauimpana julkisesta vyöhykkeestä. Työpisteitä voidaan jakaa 1,3 metrin korkuisilla akustisilla sermeillä tarkoituksenmukaisiksi ryhmiksi.

Työpistealueet tulee suunnitella väljiksi siten, että työpisteiden lukumäärää voidaan kasvattaa ilman lisätilatarvetta 70:stä 80 prosenttiin työntekijöiden kokonaismäärästä.

3.1.6 Ryhmätyötilat

Ryhmätyötila on tarkoitettu työpisteille, joilla on muuhun työympäristöön häiriövaikutus, mutta ei häiriövaikutusta samaa työtä tekeville ryhmän jäsenille. Tällaisia ryhmätyötiloja tarvitsevat esimerkiksi projektiryhmät, joissa tapahtuu jatkuvaa kommunikointia ryhmän jäsenten kesken sekä asiakaspuhelintyö. Ohjeellinen mitoitus on kuusi neliömetriä työpistettä kohti. Ryhmätyötilojen ääneneritysvaatimus on sama kuin neuvottelutilojen.

Ryhmätyötila on avotilasta erotettu huonetila. Ryhmätyötilojen työpisteet ovat mukana kokonaistyöpistemäärässä. Ryhmätyötilat voivat sijaita millä tahansa julkisuusastevyöhykkeellä.

3.1.7 Vetäytymistilat

Vetäytymistila on keskittymistä tai luottamuksellisuutta vaativien yksilötehtävien tekemistä varten. Tila on tehtäville, jotka häiritsevät muita tai tehtäville, joita muut voivat häiritä. Tila varataan käyttöön etukäteen eikä sen käyttäjää saa häiritä hänen ollessaan tilassa. Tilan ohjeellinen koko on kuusi neliömetriä, jos vetäytymistila on tarkoitettu vain yksilötehtävien tekoon. Mutta jos tilassa pidetään myös pienimuotoisia neuvotteluita, tilan ohjeellinen koko on kaksi neliömetriä henkilöä kohti. Vetäytymistilat sijaitsevat puolijulkisen vyöhykkeen läheisyydessä siten, että tilaan on helppo vetäytyä tarvittaessa. Yksi vetäytymistila kerrostasoa kohden kalustetaan siten, että se voi toimia myös lepotilana (työturvallisuuslaki 738/2002, 48 §, RT STM-21543).

3.1.8 Puhelinkopit

Puhelinkopit ovat oletusarvoltaan pitkäkestoisia puheluita varten. Ohjeellinen koko on 1,2 neliömetriä. Puhelinkopin ilmaääneneristysluvun tulee olla vähintään R'w40dB ympäröiviin tiloihin nähden. Puhelinkoppi/-kopit voivat sijaita millä tahansa julkisuusastevyöhykkeellä.

3.1.9 Kopiointialueet

Kopiointialueella tapahtuu papereiden kopioiminen, tulostaminen ja skannaaminen. Henkilökohtaisia tulostimia ei ole. Laitteet tulostavat vasta tunnistautumisen jälkeen työntekijän ollessa laitteen luona. Tilan läheisyydessä voi olla kahvio- tai kohtaamistila.

3.1.10 Varastot ja säilytystilat

Monitilatoimiston varastot, joissa säilytetään toimistotarvikkeita ja – materiaaleja sekä esittelymateriaaleja ovat avoimia tai puoliavoimia tukitiloja työpisteiden lähellä. Nämä

tilat voidaan yhdistää esimerkiksi kopiointialueeseen. Säilytystilat säännöllisesti käytettäviä paperisia dokumentteja tai henkilökohtaisia kansioita varten voivat olla myös suljettuja huonetiloja. Osa materiaalista on dokumentteja, joita on säilytettävä hallinnollisista syistä.

Jokaisella työntekijällä on henkilökohtainen lukollinen säilytyskaappi, korkeus 1,3 m, leveys 0,6 m ja syvyys 0,4 m. Nimettyjen työpisteiden säilytyskaapit ovat kyseisten työpisteiden välittömässä läheisyydessä, liikkuvien työntekijöiden säilytyskaapit ovat yksityisellä vyöhykkeellä tilasuunnittelun kannalta mielekkäästi sijoitettuna esimerkiksi lähelle naulakko- ja wc-tiloja tai jakamassa työpisteryhmiä toisistaan avotila-alueella.

3.1.11 Arkistotilat

Noudatetaan arkistolaitoksen määräyksiä ja ohjeita arkistotiloista (AL/19699/07.01.01.00/2012).

Arkistotilat ovat kellarikerroksessa rakennusrungon sisäpuolella ja kosteusteknisesti turvallisesti sijoitettuna. Arkistotilojen kautta ei saa johtaa kiinteistön vesi- ja viemäriputkia, poikkeuksena vesipatterien putket. Arkistotilojen lattiat eivät saa olla pohjavesipinnan alapuolella. Vesivahinkojen riskitekijät (mm. tulvimisriski) on kartoitettava ja otettava huomioon rakennussuunnittelussa. Arkistotilojen alimman lattiatason tulee olla ennustettavissa olevan tulvarajan yläpuolella.

Arkistotilojen tuloilman suodatuksen tulee olla vähintään S1-luokkaa. Arkistotilat varustetaan lämpötilaa ja ilman suhteellista kosteutta mittaavilla digitaalisilla dataloggereilla.

Arkistotilat tulee muodostaa omiksi palo-osastoikseen. Yhtenä palo-osastona toimiva arkistotila saa olla korkeintaan 800 m^2. Arkistotiloissa tulee olla savunpoistolaitteistot ja jokaisesta arkistohuoneesta tulee olla savunpoistomahdollisuus.

Arkistotilat varustetaan metallisilla kiinto- ja siirtohyllyköillä. Siirtohyllyköt voivat olla käsi- tai sähkökäyttöisiä.

3.1.12 Vaatetilat

Ulkovaatteet säilytetään avonaulakoissa. Naulakkotilat hajautetaan tarkoituksenmukaisille etäisyyksille työpisteistä siten, ettei yksittäiseltä työpisteeltä etäisyys lähimpään naulakkoon muodostu liian pitkäksi. Osa naulakoista sijoitetaan aulaan lähelle sisäänkäyntiä ja osa kokoushuoneiden läheisyyteen. Naulakot tulee sijoittaa lähelle wc-tiloja.

3.1.13 Sosiaali- ja siivoustilat

Henkilökunnan puku-, suihku- ja wc-tilat mitoitetaan RT- ohjekortin RT 94–10969 ja siivoustilat RT 91–10971 mukaan. Puku- ja suihkutilat eivät liity wc-tiloihin, mutta voivat sijaita lähellä wc-tiloja. Jotta osa wc-tiloista voidaan osoittaa asiakkaille, käytetään RT-ohjekortin mukaisessa wc-tilojen lukumäärän mitoituksessa koko työntekijämäärää 70 % työpistelukumäärän sijasta.

3.1.14 Jätehuollon tilat

Noudatetaan RT- ohjekorttia Kiinteistön jätehuolto, RT 69–10584.

3.2 Tilaohjelma

Tilaohjelmaa, jossa kaikki edellä kuvattujen tilojen lukumäärät ja pinta-alat olisi annettu, ei tässä tarveselvityksessä ole johtuen käytetystä monitilatoimistokonseptista.

Rakennuksen kokonaishuoneistoala on työpisteiden lukumäärä (työpiste 70 % työntekijöistä) kerrottuna mitoitushuoneistoalalla työpistettä kohden (15 htm^2/työpiste).

Muiden tilojen lukumäärät ja pinta-alat suhteutetaan työpisteiden lukumäärään ja määritellään alustavasti hankesuunnitteluvaiheessa ja lopullisesti toteutussuunnittelussa siten, että työpisteiden lukumäärän mukaan määritetty kokonaishuoneistoala toteutuu.

Työpisteen koko on 4-6 htm^2. Muille kuin työpisteille jää mitoitushuoneistoalasta 9 – 11 htm^2/työpiste.

Rakennuksen kellarikerrokseen sijoitettavat kaupunginarkiston arkistotilat eivät kuulu monitilatoimiston (15 htm^2/työpiste) mitoitukseen. Tilaohjelman arkistotilojen huoneistopinta-ala on määritetty kaupungin arkistotilan kokonaistarpeen mukaiseksi.

Monitilatoimistorakennuksen mitoitus on esitetty liitteessä 1.

4 Rakennuksen toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

4.0.1 Esteettömyysvaatimus

Tilat tulee suunnitella esteettömiksi lähtökohtina RMK F1 ja Esteetön rakennus ja ympäristö (RTS 2011).

Kaikkien sisäänkäyntien tulee olla katettuja, luiskattomia ja kynnyksettömiä, sisäänkäyntiovet varustetaan automaattisilla aukaisulaitteilla. Ovien avausmekanismit on tehtävä sellaisiksi, että pyörätuolilla, rollaattorilla ja lastenvaunuilla liikkuminen on helppoa.

4.0.2 Tilatehokkuusvaatimus

Huoneistoalamitoitus on 15 htm^2 / työpiste.

4.0.3 Muuntojoustovaatimus

4.0.3.1 Rakenteiden muuntojousto

Runkojärjestelmä (pysty- ja vaakarakenteet) valittava siten, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia (jännevälit, kerroskorkeus ja hyötykuormamitoitus). Kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m. Vuokrattavassa tilassa ei saa olla toimintaa ja talotekniikkaa haittaavia kantavia pilareita, kantavia seiniä eikä välipohjan alapinnasta alaspäin tulevia palkkeja tms. esteitä ja epäjatkuvuuskohtia. Rakennuksen jäykistys hoidetaan kantavilla ulkoseinillä, hissikuiluilla ja porrashuoneilla ja/tai mastojäykistyksenä. Ulko- ja väliseinien sekä ikkunoiden ja ovien sijoittelun tulee mahdollistaa tiloissa väliseinien yms. toiminnallisten jakoseinien sijoittelu toimintaa tukevasti.

4.0.3.2 Tilojen muuntojousto

Rakennus tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin.

4.0.3.3 Talotekniikan muuntojousto

Talotekniikan nousukuilut mitoitetaan ja sijoitetaan niin, että myöhemmät asennustyöt ovat joustavasti tehtävissä. Katso myös kohta 4.3.1.

4.0.4 Sisäilmatavoitteet

Tilojen sisäilman tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2008 sisäilmaluokan S2 vaatimukset.

4.0.5 Valaistustavoitteet

Valaistustavoitteet ovat standardin SFS-EN 12464-1 (Valo ja valaistus, Työkohteiden valaistus, Osa 1:Sisätilojen työkohteiden valaistus) mukaiset.

4.0.6 Lämmönhallinnan tavoitteet

Sisälämpötilatavoitteena on sisäilmaluokka S2 (max +27C).

4.0.7 Kosteudenhallinnan tavoitteet

Tilat toteutetaan julkaisun, RIL250-2011 Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen, kosteusriskiluokan R 2 mukaisesti. Rakennus rakennetaan sääsuojan alla.

Kellarin maanvastaisten seinät ja alapohja alustatiloineen suunnitellaan toteutuskelpoisesti vedenpaineen kestäviksi.

4.0.8 Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan standardia SFS 5907 ja vaatimustasoa luokka C.

4.0.9 Sisätilojen rakennusmateriaalien päästöluokkavaatimus

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmaluokituksen 2008 (RT 07-10946) päästöluokan M1 vaatimukset.

4.0.10 Tiiveysvaatimus

Ilmanvuotoluvun tulee olla $q_{50} \leq 0{,}5$ l/h, joka varmistetaan tiiveysmittauksilla.

4.0.11 Tieto/viestintätekniikkavaatimus

Rakennukseen tulee koko rakennuksen kattava langaton ja langallinen verkko.

4.0.12 Energiatehokkuustavoite

Rakennus toteutetaan lähes 0-energiarakennuksena. Käyttötarkoitusluokan mukaisesti määritetty energiatehokkuuden vertailuluku ei saa ylittää raja-arvoa 64 $kWh_E/m^2/a$ (ympäristöministeriön asetusluonnos, kevät 2016). Tästä seuraa, että rakennuksessa tulee paikallisesti tuottaa uusiutuvaa omavaraisenergiaa. Uusiutuva energia tuotetaan aurinkokeräimillä ja – paneeleilla. Rakenteissa noudatetaan RakMk D3 mukaisia u-arvoja.

4.0.13 Palotekniset vaatimukset

Rakennuksen paloluokka on P1. Palo-osastointi tehdään paloteknisen suunnitelman mukaan kerroksittain. Palo-osastojen läpivienneistä laaditaan toteutuskelpoinen palokatkosuunnitelma. Teräsrakenteiden palosuojaus toteutetaan palosuojamaalilla.

4.0.14 Väestönsuojavaatimukset

Väestönsuojan mitoitus on 2 % kerrosalasta. Vuokrattavan tilan suojatilatarve on ~ 250 m² (kolme S1- luokan suojaa). Suojatiloihin sijoitetaan tilaohjelman mukaisia tiloja.

4.1 Tila- ja rakennusratkaisun tavoitteet

4.1.1 Tilaratkaisun toiminnalliset ja liikenteelliset tavoitteet

Tilat toteutetaan monitilatoimistona. Monitilatoimiston työympäristö perustuu avotilaan, jota täydennetään suljetuilla ja äänieristetyillä huonetiloilla, joissa tapahtuu toiminta, jonka suorittaminen ei avotilassa ole mahdollista tai riittävän tehokasta.

Tilat järjestetään kerrostasoittain vyöhykeperiaatteella julkinen, puolijulkinen ja yksityinen. Asiakkaat pääsevät ensisijaisesti julkiselle vyöhykkeelle ja opastettuina puolijulkiselle vyöhykkeelle. Tilojen yksityisyyden kasvaessa kasvaa myös vaatimus häiriöttömyydelle.

Julkisella vyöhykkeellä ovat aula ja asiakaspalvelutilat, asiakasnaulakot ja - wc:t, kahvio, sekä osa neuvottelutiloista.

Julkisen ja puolijulkisen vyöhykkeen raja on liukuva. Puolijulkisen tilan suuntaan siirryttäessä kasvaa työnteon mahdollistavien tilojen määrä (lyhytaikaisten tehtävien työpisteet, vetäytymistilat, neuvottelutilat yms.).

Työpisteet ovat pääosin yksityisen vyöhykkeen hiljaisella alueella avotilassa.

Työpisteet jaetaan yksityisellä vyöhykkeellä työpistesidonnaisille (nimetyt työpisteet) ja liikkuville ja etätyötä tekeville työntekijöille (nimeämättömät työpisteet). Yksityinen vyöhyke tulee olla erotettavissa muista vyöhykkeistä lukittavin ovin.

Työpistekapasiteetin ylitys aina koko henkilöstön yhtäaikaiseen työpaikallaoloon asti on mahdollista hyödyntämällä neuvottelu-, vetäytymis-, kahvio-, kohtaamis- ja taukotilojen istuin- ja pöytäryhmiä väliaikaisina työpisteinä.

Edellä esitetyn vyöhykejaon lisäksi tilat ryhmitetään rakennuksen eri kerrostasoille pääsääntöisesti toimialoittain, tulosalueittain ja tulosyksiköittäin.

Toimistotilat tulevat kerroksiin 2. – 5..6. Tilaohjelmassa ei ole erillisiä toimialoille yhteisiä neuvottelutiloja ensimmäisessä kerroksessa. Kokouksiin osallistuvat toimialojen yhteistyökumppanit opastetaan kyseisen tulosyksikön kerrostasolla sijaitseviin julkisen vyöhykkeen neuvottelutiloihin tai hyödynnetään viereisen kaupungintalon kellarikerroksen neuvottelutiloja (8 neuvotteluhuonetta, yhteensä 393 htm^2 135 henkilölle, käyttöaste nyt ~ 40 %).

Ensimmäisestä kerroksesta vuokrataan tilat vain arkistopalveluyksikölle (yhteys kellarin kaupunginarkistoon). Riippuen ensimmäisen kerroksen tilatarjonnasta kaupunki voi vuokrata myös ensimmäisen kerroksen mahdollisia muita tiloja (esim. aula-, näyttely- ja kokoontumistiloja) tarpeen mukaan.

Monitilatoimiston huonetilojen ja avoalueiden ryhmittely tulee toteuttaa siten, ettei varsinaisia käytävätiloja synny lainkaan. Huonetilat ja työpisteisiin liittyvät avoimet aputilat (kopiointi-, kohtaamis-, yms. tilat) tulee sijoittaa ensisijaisesti rungon keskelle. Luonnonvaloa vaativien rungon keskellä olevien huonetilojen luonnonvalon saanti tulee järjestää välillisesti väliseinäaukotuksella. Rungon keskialueella kerrostasoilla tulee olla rungon poikkisuunnassa sopivin välein leveitä ulkoseinästä ulkoseinään ulottuvia väliseinättömiä kohtia, jotta tilantuntu säilyy väljänä ja rakennuksessa orientoituminen helppona.

4.1.2 Rakennusratkaisun arkkitehtoniset tavoitteet

Rakennuksen tulee olla arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen.

Rakennusratkaisun tulee olla selkeä, looginen ja luonnonvaloa optimaalisesti hyödyntävä. Huonetiloja rajaavia seiniä tulee avata avotiloihin toiminnallisesti ja visuaalisesti harkituilla lasiosuuksilla.

4.2 Rakennetekniset tavoitteet

Ala- ja välipohjat mitoitetaan vähintään 5,0 kN/m2 hyötykuormille. Pintalaatan suhteellisen kosteuden tulee olla alle 75 % ennen pintamateriaalin asentamista. Rakenteet ja detaljit suunnitellaan rakennusfysikaalisesti toimiviksi ja pitkäaikaiskestäviksi.

Taloteknisiä yms. rakenteita ja laitteita ei saa sijoittaa kaupungin vuokraamaan tilaan haittaamaan tilan käyttöä kaupungin omiin erikoistarpeisiin. Äänieristettyjen väliseinien ja alakattojen tulee olla toteutettavissa ilman erikoisratkaisuja.

Tilojen tulee olla sisäpinnoiltaan tiiviitä sellaisiin ulkopuolisiin tiloihin nähden, joissa on mahdollisuus syntyä sisäilman kannalta epäpuhtauksia. Kaikki läpiviennit on tiivistettävä huolellisesti pitkäaikaiskestävillä elastisilla materiaaleilla.

4.3 LVIA-tekniset tavoitteet

4.3.1 Yleistä

Lvi-tekniikassa painotetaan hyviä sisäilmaolosuhteita ja energiakäytön minimointia. Energiatehokkailla toimintavarmoilla lvi-laitteilla ja -järjestelmillä, sisäisten lämpökuormien hyödyntämisellä ja rakennusautomaation käytöllä on mahdollista saavuttaa tavoitteet.

Laite- ja järjestelmävalinnoissa huomioidaan hyötysuhteet, toimintapisteet, sähkönkulutus sekä huolto- ja korjaustyöt. Uusiutuvaa omavaraisenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavilla aurinkokeräimillä ja -paneeleilla. Tekniset tilat sijoitetaan keskeisesti, jolloin putkistojen/kanavistojen tilantarve pienenee ja niiden säädettävyys paranee. Lvi-tekniikan huollettavuus ja huollon työturvallisuus huomioidaan etenkin korkeissa, hankalasti tavoitettavissa tiloissa. Talotekniset järjestelmät viedään ulkovaipan sisäpinnan sisäpuolella. Ulkovaipan lävistykset minimoidaan. Tilojen muuntojoustoon vaikutetaan lvi-tekniikan nousukuilujen (eristettävä pohjalaatasta) lukumäärässä ja sijoittelussa ja lvi-järjestelmien mitoituksessa niin, että asennustyöt ovat myöhemminkin joustavasti tehtävissä.

Lvi-järjestelmien suunnittelussa ja asennuksessa noudatetaan lakien, asetusten ja paikallisten viranomaisten määräyksiä ja ohjeita sekä Suomen Rakentamismääräyskokoelman osien C1 - C2, D1 - D3, D5, E1 ja E7 määräyksiä. Sisäilmaston sisäilmaluokka on S2 (lämpötilaylläraja S3). Iv-järjestelmän puhtaus- ja päästövaatimukset ovat luokat P1 ja M1 Sisäilmaluokitus 2008 mukaan. Rakennustöiden puhtausluokka on P2.

4.3.2 Lämmitys

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkostoon lämmönjakokeskuksen välityksellä. Pääasiallinen lämmönjakotapa on radiaattorilämmitysverkosto termostaattiventtiilein. Vesikaton ilmanvaihtokonehuoneisiin sijoitettavien ilmanvaihtokojeiden ja tuulikaappien yhteyteen asennettavien kiertoilmakojeiden lämmityspatterit liitetään erilliseen verkostoon. Lattialämmitykselle tehdään oma putkiverkosto.

4.3.3 Jäähdytys

Tilojen jäähdytystarpeeseen vaikutetaan niiden sijoitteluilla ja rakenteellisilla aurinkosuojauksilla. Viilennystä lisätään ilmanvaihdon yötuuletuksella, jolloin rakenteisiin sitoutunutta lämpökuormaa saadaan vähennettyä.

Ilmanvaihtokonehuoneisiin sijoitettavien vedenjäähdytyskojeiden avulla tehostetaan ilmanvaihdon jäähdytystä silloin, kun lämpökuormia ei muuten saada hallintaan. Jäähdytyslaitteiden käyttöä minimoidaan - osin niiden sähköntarve katetaan vesikatolle sijoitetuilla aurinkopaneeleilla. Jäähdytyskojeiden kompressoreita käytetään vasta silloin, kun niiden vapaajäähdytysteho on riittämätön. Kokonaisjäähdytystehoa määriteltäessä huomioidaan eri tilojen jäähdytystarpeen samanaikaisuus.

4.3.4 Ilmanvaihto

Rakennus varustetaan tarkoituksenmukaiset palvelualueet omaavalla koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Ilmanvaihtokonehuoneet, joiden pinta-ala on 6...7 % rakennuk-

sen brm^2:stä, sijoittuvat vesikatolle keskeisesti niiden palvelualueisiin nähden. Kojeissa on tiiviit, helposti vaihdettavissa olevat ilmansuodattimet - suodatusaste tuloilmassa F7 ja poistoilmassa F5. Lämmöntalteenottolaitteet ovat ensisijaisesti pyöriviä kiekkoja, joiden vuosihyötysuhde on vähintään 75 %. Wc- yms. tilojen kojeiden yhteydessä käytetään vastavirtalevylämmönsiirtimiä. Puhaltimet ovat kammiopuhaltimia – taajuusmuuttajaohjattuja tai EC/PM-puhaltimia. Äänenvaimentimet ja vaimennusverhoukset ovat helposti vaihdettavissa olevaa pölyämätöntä materiaalia, joista ei irtoa kuitua kanavistoon.

Ilmanvaihtokojeet mitoitetaan pienille painehäviöille - puhaltimien ominaissähköteho (SFP-luku) on max 1,3kW/m^3,s. Suuret tilat, joiden käyttökuormitus vaihtelee, varustetaan tilakohtaisilla ilmamääräsäätimillä ja lämpötila/hiilidioksidiantureilla. Kaikissa kojeissa on aika-ohjelmien ulkopuolista käyttöä varten lisäaikakytkimet.

Ilman tilakohtaiset tulo- ja poistoilman päätelaitteet ovat paineentasaus- ja säätölaatikoin varustettuja vakiovärisävyyn maalattuja äänenvaimennettuja tuotteita - korkeissa tiloissa myös syrjäyttäviä päätelaitteita.

Rakennuksen lämmöneristyksen sisäpuolelle asennettavat kanavat ovat vakiopaineisia ja tiiviitä – kanavat min luokka B, kanavaosat luokka C. Neuvottelu- ja toimistohuoneiden kanavien kautta kulkeutuviin ääniin varustaudutaan kanavaäänenvaimentimin. Kosteuden ja lumen pääsy järjestelmiin estetään mitoittamalla raitisilmavirran nopeus pieneksi sekä lumisiepparein ja raitisilmakammioiden vedenpoistojärjestelyin.

4.3.5 Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin.

Vesijohtopaineen tasolla (paineenalennusventtiili) ja kalusteiden virtaamien säädöllä vaikutetaan vedenkulutukseen ja kalusteiden ja putkiston käyttöikään. Vedenkulutuksen seuraamiseksi paljon vettä käyttäville tiloille asennetaan omat vesimittarit. Putkistot varustetaan vuodonilmaisimin mahdollisten vesivahinkojen havaitsemiseksi.

Käyttöveden lämmitykseen käytetään vesikatolle sijoitettavia aurinkokeräimiä.

Viemärit toimivat painovoimaisesti - pumppaamojen rakentamista vältetään. Materiaalivalinnalla ja eristämisellä estetään viemäreiden äänihaitat.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Sekoittajat ovat vähän vettä kuluttavia vipu- ja termostaattikalusteita. Pesualtaat ja wc-istuimet ovat valkoista posliinia, pesupöydät ja tasapohja-altaat ruostumatonta terästä. Lattiakaivot ovat vesieristyksen ja lattiamateriaalin mukaisia muovikaivoja.

Tiloihin asennetaan viranomaismääräysten mukainen alkusammutuskalusto pikapalopostein ja jauhesammuttimin.

4.3.6 Automaatio

Automaatiojärjestelmä on ddc-pohjainen kiinteistöautomaatiojärjestelmä. Hälytykset johdetaan teknisiin tiloihin sijoitettaviin valvonnan alakeskuksiin ja kaukovalvontaan. Lvi-järjestelmiä mitataan, ohjataan ja säädetään niin, että sisäilmatavoitteet saavutetaan laitteiden oikea-aikaisella käytöllä ja pienellä energiakulutuksella.

4.4 Sähkötekniset tavoitteet

4.4.0 Yleistä

Sähköteknisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

4.4.1 Liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen keski- tai pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon.

4.4.2 Sähköjärjestelmät (400V/230V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA- laitteita, kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Valaistuksen ja sähköjärjestelmien suunnittelussa sekä toteutuksessa tulee tavoitella muuntojoustavuutta. Valaistuksessa noudatetaan pääsääntöisesti standardia SFS-EN 12464-1 huomioiden avotoimiston asettamat erityisvaatimukset (häikäisyn esto, lamppujen värilämpötilat, säädettävyys, kohdevalaisimet, ulkoa tuleva valo).

4.4.3 Telejärjestelmät

Rakennus varustetaan langallisella ja langattomalla (wlan) yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia sekä tietoliikenneyhteyksiä. Lisäksi rakennus varustetaan yhteisantenni-, ovipuhelin- ja merkinantojärjestelmillä (inva-wc hälytys, varattuvalot neuvotteluhuoneisiin). Osa neuvotteluhuoneista varustetaan videoneuvottelujärjestelmällä sekä kaikki neuvotteluhuoneet av-teknisellä (videotykki tai älytaulu) ja sähköisellä varausjärjestelmällä.

4.4.4 Sähköiset turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvavalaistus-, ohjelmoitavilla työajanseuranta- sekä kulunvalvontajärjestelmillä. Lisäksi rakennus varustetaan automaattisella paloilmoitin-, sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmällä mikäli rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

4.4.5 Muut järjestelmät

Rakennus varustetaan sisätilapaikannusjärjestelmällä. Järjestelmästä on tarkoitus nähdä mitkä työpisteet ovat vapaita tai varattuja.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

5 Rakennuspaikka

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Kaupunki käy neuvotteluja Senaatti-kiinteistöjen kanssa monitilatoimistorakennuksen tarvitseman tontin hankkimisesta kaupungin omistukseen Senaatti-kiinteistöjen omistamasta kiinteistöstä 092-061-0209-0001 osoitteessa Kielotie 15, 01300 Vantaa (liite 2). Neuvottelujen kohteena on myös em. kiinteistöä koskevan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun järjestäminen, jonka yhtenä osana tulisi olemaan toimistorakennuksen rakentaminen kaupungin tarpeisiin ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmiminen tulevan kiinteistönomistajan kanssa.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Rakennuspaikalla on tällä hetkellä Senaatti-kiinteistöjen omistama pääosin kolmikerroksinen teräsbetonirunkoinen tiiliverhottu virastotalo (kerrosala 6248 m^2). Nykyinen rakennus puretaan ennen toimistorakennuksen rakentamista. Uusi toimitilarakennus edellyttää kaavamuutosta. Kaavamuutos tehdään kilpailutuksen toteutusratkaisun pohjalta.

Pintamaalajikartan mukaan rakennuspaikan maaperä on täyttömaata. Alueen luonnollinen maapohja on tutkimusten mukaan savea. Maakerrokset ovat routivia.

Rakennus paalutetaan ja alapohja tehdään kantavana. Piha-alueiden sekä putkijohtolinjojen osalta tulee varautua stabilointiin. Rakennustäytöt sekä pihatyöt tulee tehdä kevennettyinä painumien välttämiseksi. Rakennus salaojitetaan. Rakennuksen salaojitustasojen sekä kellarin alimman lattiapinnan tulee olla alueella vallitsevan ylimmän pohja- ja/tai orsivedenpinnan yläpuolella. Maanalaiset rakenteet tehdään vesitiiviinä. Vanha paalutus vaikeuttaa tontin rakennettavuutta. Uudet paalut tulee sijoittaa tarpeeksi kauas vanhoista paaluista. Perustusrakenteet routasuojataan.

Rakennuspaikka ei ole lento- tai rautatiemeluvyöhykkeillä. Tiemelumittausten 2011 mukaan rakennuspaikka on Kielotien meluvyöhykkeillä 50-55, 55-60 ja 60-65 dB.

Radonsäteilyn keskiarvo on säteilyturvakeskuksen radonmittauspurkeilla pientaloasunnoissa vuosina 1980–2015 tehtyjen mittauksien mukaan Tikkurilassa 141 Bq/m^3. Työpaikoilla radonpitoisuus ei saa säännöllisessä työssä ylittää arvoa 400 Bq/m^3. Alustatila varustetaan koneellisella tulo-poisto – ilmanvaihdolla.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset

Rakennuksen saatto- ja huoltoliikenne tapahtuu Lummekujan kautta. Kellarissa sijaitseva kaupunginarkisto ja arkiston lastauslaituri tarvitsevat ajoyhteyden maantasosta. Pääsisäänkäynti tulee sijoittaa tontille siten, että siitä on sujuva yhteys viereiseen kaupungintaloon sekä helppo saavutettavuus rautatie-/linja-autoaseman suunnasta.

Rakennus ei tarvitse varsinaista pihaa. Maantasoon sijoitetaan esteettömät autopaikat (2 kpl) ja polkupyöräpaikat (248 kpl, 1 pp / 50 kem2) lähelle sisäänkäyntejä.

Tikkurilan keskustan autopaikkamitoituksen (1 ap / 160 kem^2) mukaiset 77 autopaikkaa vuokrataan samasta korttelista toteutusratkaisun mukaisesti joko maanalaisesta tai maanpäällisestä pysäköintilaitoksesta henkilökunnan käyttöön. Rakennuksessa asioivat käyttävät lähikatujen kadunvarsiautopaikkoja sekä viereistä Tikkuparkkia.

6. Hankkeen laajuus

Kaupungille vuokrattava huoneistoala on 11 841 htm^2, bruttopinta-ala 13 617 brm^2.

7. Kustannukset

7.1 Vuokrakustannukset

Vuokrakustannusennuste on 21,06 €/m^2/ kk. Vuosivuokra on ~ 3 000 000 € (alv % 0).

Vuokrasta pääomavuokran osuus on 17 €/m^2/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,06 €/m^2/kk.

Pääomavuokraennuste perustuu Tikkurilan keskustassa 2015 tehtyihin toimistovuokasopimuksiin suhteutettuna todennäköiseen hintakehitykseen. Ylläpitovuokraennuste perustuu tilakeskuksen arvioon.

Sähkö-, autopaikka- ja siivouskustannukset laskutetaan erikseen (ks. 7.2 Käyttökustannukset).

7.2 Käyttökustannukset

Käyttökustannuksia ovat sähkö-, autopaikka- ja siivouskustannukset. Sähkö laskutetaan toteutuneen kulutuksen mukaan. Sähkökustannusennuste on vuodessa ~ 70 000 €/v, autopaikkakustannusennuste ~ 74 000 €/v ja siivouskustannusennuste ~ 287 000 €/v. Käyttökustannusennuste on yhteensä ~ 430 000 €/v (alv % 0).

7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste on 3 000 000 € (alv % 0).

8 Rahoitus, toteutus ja aikataulu

8.1 Rahoitus

Vuokra- ja käyttökustannukset kuuluvat kaupungin taloussuunnitelman käyttötalousmäärärahoihin.

8.2 Toteutus

Monitilatoimistorakennuksen ja siitä vuokrattavat tilat suunnitteluttaa ja rakennuttaa kilpailutuksen perusteella valittu kiinteistösijoittaja.

8.3 Aikataulu

Rakennus valmistuu vuonna 2020.

9 Riskit

9.1 Aikatauluriskit

Monitilatoimistokonsepti, johon uusien toimitilojen tilaratkaisu perustuu, poikkeaa merkittävästi nykyisestä huonetoimistomallista. Nykyisten hallinnon työntekotapojen muokkaaminen monitilatoimiston työntekomalliin ja tilatarpeiden suhteuttaminen monitilatoimiston mitoitukseen voi kestää oletettua kauemmin, jolloin hankkeen valmistuminen viivästyy.

9.2 Rakentaminen

Toimistorakentaminen elementtirakenteisena sisältää normaalit rakennushankkeen riskit. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta. Pohjaveden pinnan seurantaan varaudutaan.

10 Optiot

10.1 Sivistystoimen hallinnon tilat

Tarveselvityksen pohjana olevassa toimitilaselvityksessä oli optiona sivistystoimen hallinnon sijoittuminen erilleen muusta hallinnosta vuokratiloihin Silkin kiinteistöön Keravanjoen varrelle. Option mukaisesti on mahdollista, että sivistystoimen hallinto poistuu hankkeen tilaohjelmasta pienentäen hankkeen kokoa sivistystoimen hallinnon työntekijöiden määrän mukaisella mitoitushuoneistoalalla (~ 2000 htm^2) eli ~ 17 %.

11 Tarveselvitystyöryhmä

Työryhmään ovat kuuluneet mm. seuraavat jäsenet:

Kaupunginjohtajan toimiala:

Kirsi Vaten, erityisasiantuntija

Hannele Karlin, työsuojeluvaltuutettu

Konserni- ja asukaspalvelut:

Harri Raita, järjestökoordinaattori

Markus Laakso, asiantuntija (arkistot)

Sivistystoimen toimiala:

Eila Tanninen, talous- ja hallintojohtaja

Päivi Riehunkangas, suunnittelija

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala:

Asta Mellais, erityisasiantuntija

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / tilakeskus / hankevalmistelu:

Mikko Juolahti, hankekehitysarkkitehti

Katri Olli, rakenneinsinööri, tarveselvitysvaiheen turvallisuuskoordinaattori

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri

Tuula Raulo, kustannusinsinööri

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / tilakeskus / tilahallinta:

Pasi Salo, toimitilapäällikkö

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / tilakeskus / rakennuttaminen:

Timo Sippola, lvi-insinööri

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti

Asta Tirkkonen, aluearkkitehti

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / projektit:

Heikki Virkkunen, projektijohtaja

TIKKURILAN KESKUSTAN MONITILATOIMISTORAKENNUS

TILAMITOITUS

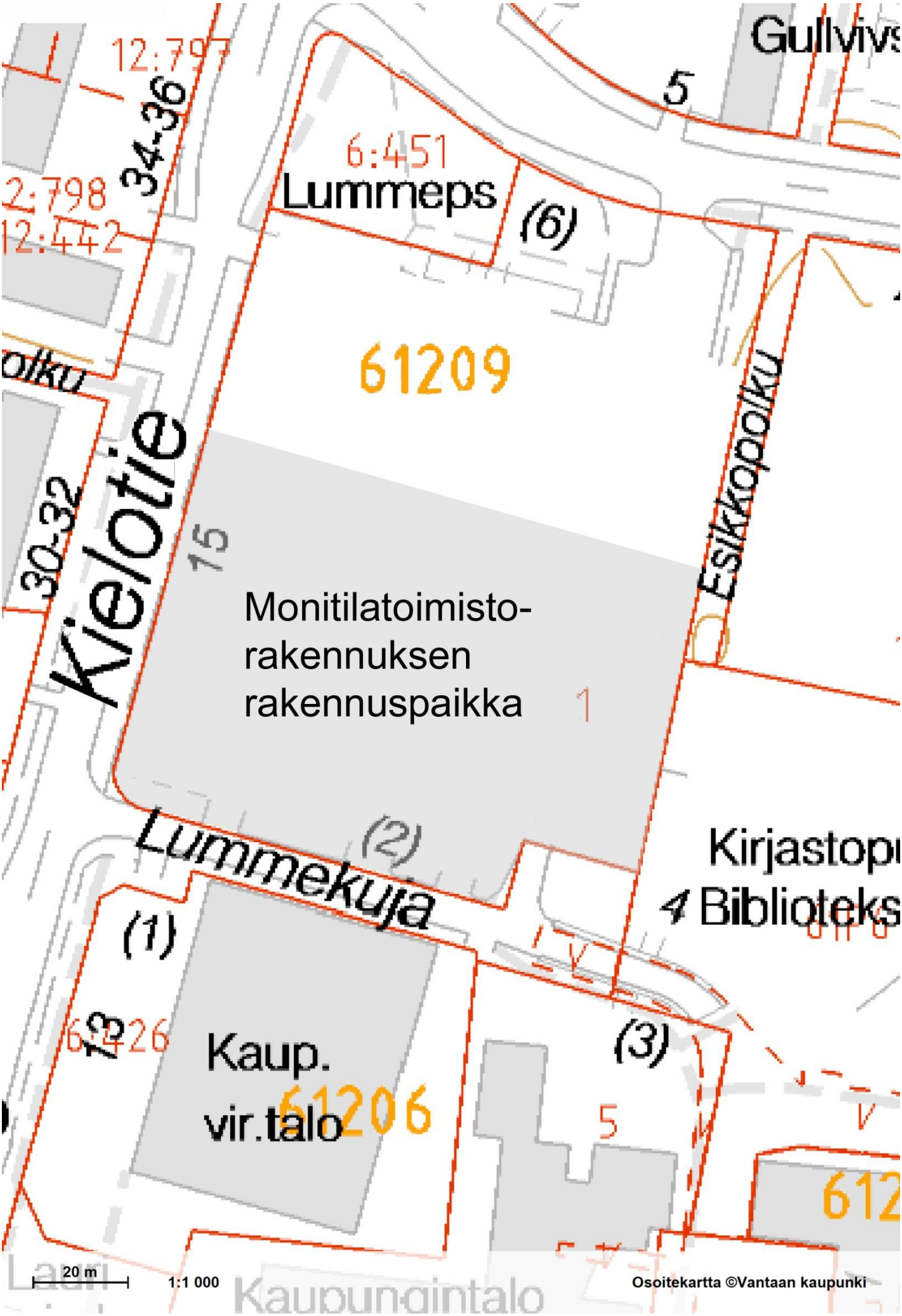
Liite 1

3.6.2016

TOIMIALA	TULOSALUE	Henkilölkm 2016	Henkilölkm 2020	70% työpiste työpistelkm	Työpisteet x 15 htm^2 2020
KAJO	Elinkeinopalvelut	13	13	9	137
	Henkilöstökeskus (Hepa)	57	52	36	546
	Henkilöstökeskus (Plm ja ts)	16	16	11	168
	Yhteensä	86	81	57	851
KONSAS	Asukaspalvelut	10	10	7	105
	Hankintakeskus	28	28	20	294
	Konsernihallinto ja rahoitus	7	7	5	74
	Kuntalaispalvelut	29	29	20	305
	Talous- ja hallintopalvelut	12	12	8	126
	Talouspalvelukeskus	60	60	42	630
	Tietohallinnon palvelukeskus	40	40	28	420
	Yhteensä	186	186	130	1953
MATO	Kaupunkisuunnittelu	64	64	45	672
	Kuntatekniikan keskus	193	193	135	2027
	Rakennusvalvonta	42	37	26	389
	Tilakeskus (pl. ulosvuokraus)	69	74	52	777
	Talous- ja hallintopalvelut	39	38	27	399
	Ympäristökeskus	46	43	30	452
	Yrityspalvelut	21	21	15	221
	Yhteensä	474	470	329	4935
SIVI	Johto, talous- ja hallintopal.	47	47	33	494
	Viestintä	4	4	3	42
	Varhaiskasvatus	53	53	37	557
	Ruotsinkielinen tulosalue	4	4	3	42
	Perusopetus	20	20	14	210
	Nuoriso- ja aikuiskoulutus	7	7	5	74
	Kulttuuripalvelut	11	11	8	116
	Liikuntapalvelut	30	30	21	315
	Nuorisopalvelut	15	15	11	158
	Yhteensä	191	191	134	2006
SOSTER	Johto ja hallinto	80	80	56	840
	Yhteensä	80	80	56	840
YLEISHALLINTO	Ulkoinen tarkastus	4	4	3	42
	Yhteensä	4	4	3	42
TOIMIALOJEN HENKILÖMÄÄRÄT JA TOIMISTOTILOJEN HUONEISTOALAT YHTEENSÄ		Henkilölkm 2016	Henkilölkm 2020	70% työpiste työpistelkm	Työpisteet x 15 htm^2 2020
		1021	**1012**	**708**	**10 626**

TILAT TOIMISTO-TILOJEN LISÄKSI	TILATYYPPI	Sijainti / kerros	Henkilölkm 2020	Henkilölkm x 15 htm^2 2020
	Konsas, arkistopalvelut	1	9	135
	Arkisto (1000 + m.filmit 30 + lastaus 50)	kellari	-	1 080
		Yhteensä	9	1 215

HUONEISTOALA YHTEENSÄ htm^2	11 841
BRUTTOALA (1,15*HUONEISTOALA) brm^2	13 617
KERROSALA (BRUTTOALASTA VÄHENNETTY KELLARI) kem^2	12 375
AUTOPAIKAT (1 ap / 160 kem^2) ap	77
POLKUPYÖRÄPAIKAT (1 pp / 50 kem^2) pp	248


Gullvivs
5
6:451
Lummeps
(6)
12:797
34-36
12:798
12:442
61209
Kielotie
30-32
15
Esikkopolku
Monitilatoimisto-
rakennuksen
rakennuspaikka
1
Lummekuja
(2)
Kirjastopu
4 Biblioteks
(1)
12
12:426
Kaup.
vir.talo
61206
(3)
5
612
20 m
1:1 000
Osoitekartta ©Vantaan kaupunki

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.06.2016 / 8 §

9 § **Asemakaavamuutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa / TLA**

VD/6654/10.02.04.01/2015
TLA/TKA/MJÄ/SRU

Tontille sallitaan ajoyhteys kevyen liikenteen kadulta ja tonttiin liitetään suojaviheraluetta (EV).

Asemakaava koskee osaa korttelista 17596 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 17596, katualuetta sekä suojaviheraluetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17596 sekä suojaviheraluetta kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa pientaloalueella. Sitä rajaa pohjoisessa Kivimäentie, etelässä Lintukallionkuja, idässä ja lännessä pientalotontit.

Kaavan hakija
Veikko ja Seija Stude sekä katu- ja suojaviheralueiden osalta Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Katu- ja suojaviheralueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontti on Veikko ja Seija Studen omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaava
Kaavamuutos tehdään, jotta hakija saisi tontilla sijaitsevalle paritalolle hyväksytyn loppukatselmuksen. Tähän asti sen on estänyt puutteellinen ajoyhteyden järjestäminen. Ajoyhteyden järjestäminen paritalolle Kivimäentieltä on osoittautunut vaikeaksi toteuttaa. Lintukallionpolun jalankululle ja pyöräilylle osoitetulle katualueelle on lisätty noin kymmenen metrin matkalle tontille ajon salliva merkintä. Tätä varten myös suojaviheralue liitetään tonttimaaksi ilman rakennusoikeutta.
Näin myös tontin jakaminen kahtia on nyt helpompi toteuttaa.
Paritaloa varten muodostettavan tontin rakennustehokkuus nousee, mutta vastaavasti toisen tontin tehokkuus laskee. Kokonaisrakennusoikeus ei nouse, vaan nykyisin toteutettu kerrosala on merkitty tonttikohtaisesti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.11.2015.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavatyö ei lisää rakennusoikeutta.

Sopimus
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4430 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esittelyosaan seuraavan lauseen ”Muutoskustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4430 €.”

Lisäksi kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseensä c-kohdan.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4430 €.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4430 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

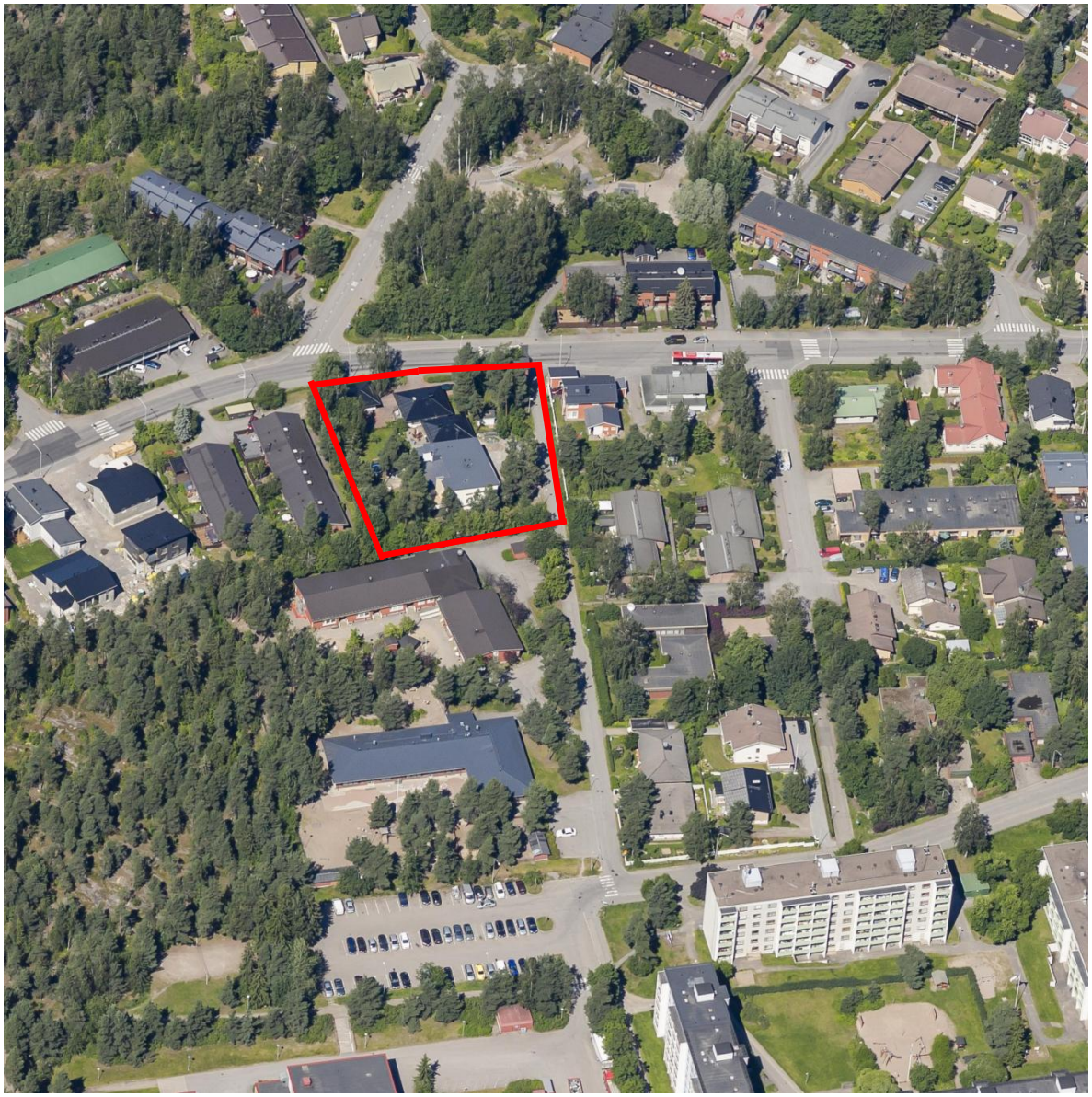
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002279.



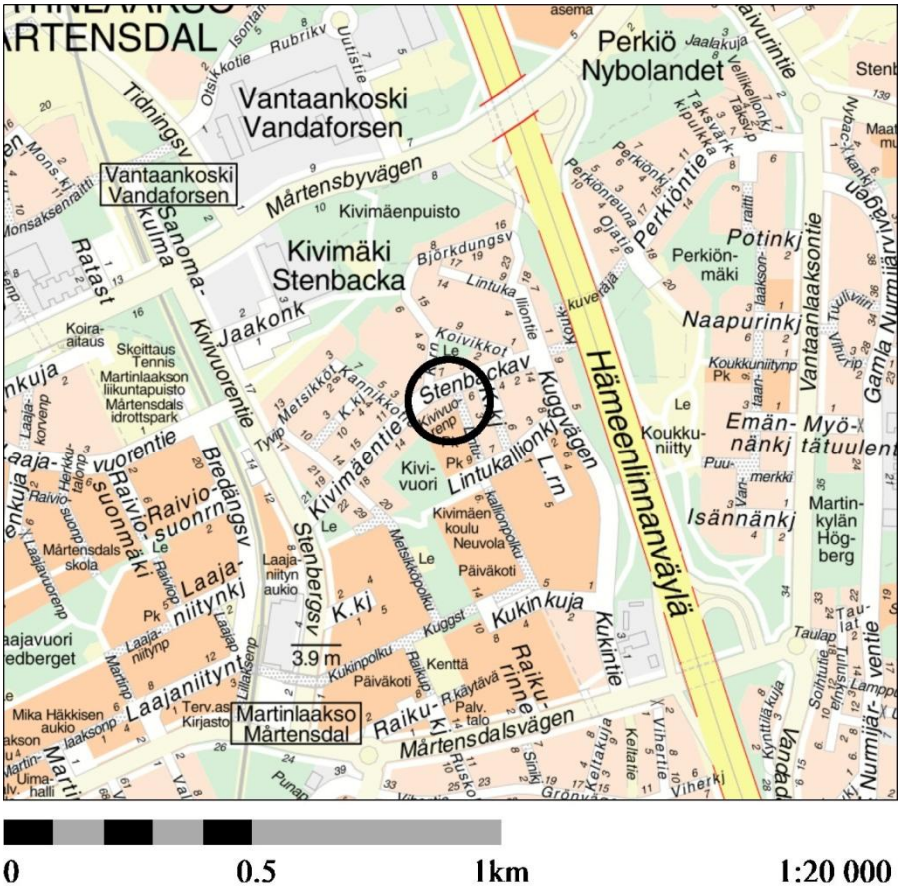
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa Martinlaakso,
osa korttelia 17596, osa suojaviheraluetta EV sekä katualuetta.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Kivimäentie 8. Alue rajoittuu pohjoisessa Kivimäentiehen, idässä Lintukallionpolkuun ja eteläs-sä Kivivuorenpolkuun.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002279, Kivivuorentie 8, Martinlaakso. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue EV liitetään tonttiin 17596-7 ja sallitaan ajo Lintukallionpolun kevyen liikenteen väylältä tontin eteläosan paritalolle.

Rakennusoikeudet joko osoitetaan rakennusalakohtaisesti tai kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako ja tonteille osoitetaan rakennusoikeudet. Rakennusoikeus ei kasva, mutta tonttikohtainen rakennustehokkuus nousee ainakin toisen tontin osalta.

Näiden muutosten myötä tontti voidaan jakaa kahteen osaan, jolloin hallinnanjakosopimusta ei enää tarvita. Ajoyhteyden puuttumisen vuoksi vuonna 2011 valmistunut paritalo ei ole saanut hyväksyttyä lopputarkastusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos 2
Kaava-alueen sijainti 2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 2
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
Luonnonympäristö 5
Rakennettu ympäristö 5
Palvelut 6
Liikenne 6
Yhdyskuntatekninen huolto 6
Maanomistus 6
3.2 Suunnittelutilanne 6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 6
Maakuntakaava 6
Yleiskaava 7
Voimassa olevat asemakaavat 7
Rakennusjärjestys 7
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri 7
Rakennuskiellot 8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 8
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus 8
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen 8
4.2 Asemakaavan tavoitteet 11
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 11
Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan 11
Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan 11
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 11
4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 14
5.1 Kaavan rakenne 15
Korttelialueet 15
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset 15
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön 15
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 15
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 15
Vaikutukset liikenteeseen 15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 16
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 16

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja –määräykset

2 TIIVISTELMÄ

Ajoyhteys tontin eteläosan paritalolle on ollut kiistanaihe jo yli kymmenen vuoden ajan. Nyt asiaan halutaan selvyys asemakaavan muutoksella, jolla ajoyhteys sallittaisiin kevyen liikenteen väylän kautta. Samalla tonttia laajennettaisiin nykyisellä suojaviheralueella, jotta pysäköinti saadaan

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 000023 sekä 002035, joissa alue on rivitalojen tai erillisten pientalojen aluetta (AOR), suojaviheraluetta (EV) sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. Tontin rakentamistehokkuus on e=0,3 ja suurin sallittu kerrosluku II.

Kaavamuutoksen pohjana on esitys EV-alueen liittämisestä tonttiin ja ajoyhteyden järjestämisestä. Esitys on tämän selostuksen liitteenä.

Muutoksen myötä kaupungin omistama suojaviheralue liitetään korttelialueeseen ja kevyen liikenteen väylälle sallitaan tontille ajo.
Rakennusoikeuden määrä ei lisäänny, mutta tontin jaon myötä muodostettavien tonttien rakennustehokkuus kasvaa.

3 LÄHTÖKOHDAT



ILMAKUVA

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaaksossa osoitteessa Kivimäentie 8.

Suunnittelualueen tontti on kooltaan 2223 m² ja rakennusoikeus 667 k-m². Tontilla sijaitsevat vuonna 1963 valmistunut omakotitalo sekä 2006 rakennettu omakotitalo, joka vuonna 2011 laajennettiin paritaloksi. Rakennusoikeutta on käytetty 613 k-m².

Suojaviheralueen koko on 363 m² ja on muutettu edellisessä kaavamuutoksessa (002035, Kv 19.11.2012) katualueesta. Samalla EV-alueelle osoitettiin ajoyhteys-merkintä.

Lintukallionpolun katualue on tarkoitettu kevyen liikenteen väyläksi ja sillä sijaitsee myös vanha tornimuuntamo. Katualueelle ei ole suoritettu yleisen alueen mittausta ja on siksi edelleen kiinteistö.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on moreenia, jossa kallio on lähellä maanpintaa. Suojaviheralueella kasvaa jonkin verran puita, lähinnä koivuja ja mäntyjä.



Näkymä Lintukallionpolulta. *Mikko Järvi 6.11.2015*

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on Kivivuoren pientaloaluetta, joka kytkeytyy eteläosan kerrostaloalueeseen. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Tontin eteläpuolella on Y-tontti, jolla on kaksi päiväkotia.

Kaava-alueen koilliskulmassa on tornimuuntaja, jolla on kaupunkikuvallista arvoa ja se on edellisessä asemakaavamuutoksessa 002035 (Kv 19.11.2012) merkitty säilytettäväksi. Kaupunginmuseo esittää merkinnän muuttamista suojelluksi.



Tornimuuntamo ja sähkökaappi sekä Lintukallionpolku Kivimäentielle päin. MJ 6.11.15.

Palvelut

Päiväkotien lisäksi 200 metrin päässä on Kivimäen alakoulu. Kaupalliset palvelut ovat Martinlaakson ostarilla alle 700 metrin päässä, samoin juna- ja linja-autoasema. Kirjastoon ja terveysasemalle on noin 800 metriä.

Liikenne

Kivimäentie on Kivimäen pientaloalueen kokoojakatu, joka yhdessä Kukintien kanssa johtaa alueen liikenteen isommalle katuverkolle Kivivuorentielle ja Martinlaaksontielle.

Lintukallionpolku yhdistää pientalo- ja kerrostaloalueet ja jatkuu Kivimäentieltä etelään aina Martinlaaksontielle saakka. Päiväkodin kohdalla katualueella on pysäköintialue sekä tonttiliittymät kahdelle omakotitalolle. Raittia katkovat Lintukallionkuja ja Kukinkuja, joilla on etenkin koulun liikennettä ja päiväkotien saattoliikennettä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa, yleiset alueet kaupungin.

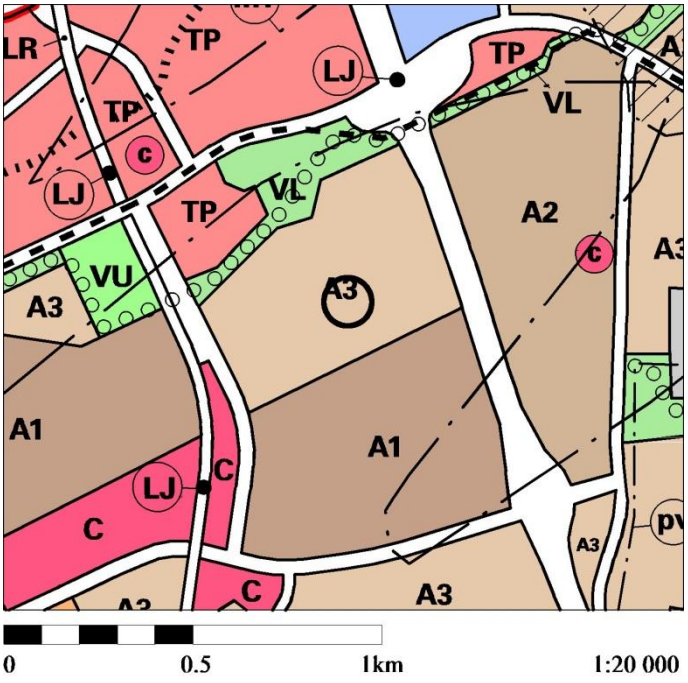
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa.

Maakuntakaava

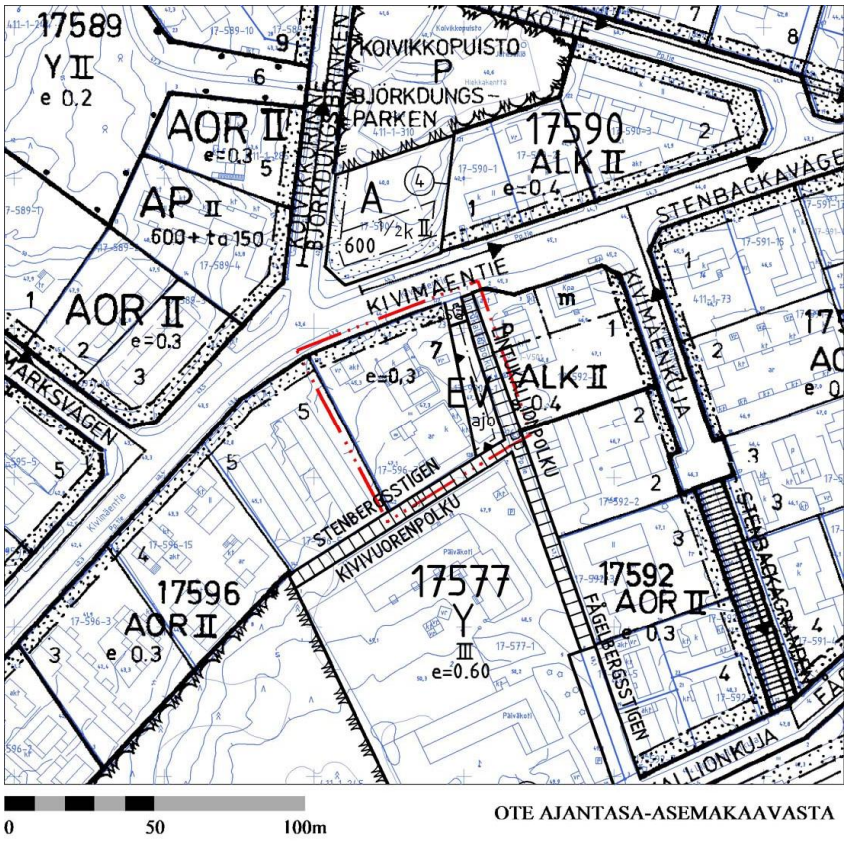
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on yleiskaavan mukainen.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Voimassa olevat asemakaavat

Korttelialueella on voimassa asemakaava 000023 (Kv 16.4.1974), jossa tontti on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku e=0.30.
EV-aluetta ja Lintukallionpolkua koskee asemakaava 002035 (Kv 19.11.2012), jonka mukaan alue on suojaviheraluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. EV-alueella on ajoyhteys, joka oli tarkoitettu paritalolle pääsemiseksi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 17-596-7 sekä yleisenä alueena 17-9908-1 ja kiinteistönä 411-1-245.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Ajoyhteyttä on yritetty ratkaista useampaan otteeseen jo yli kymmenen vuoden ajan. Viimeisimmät muutokset ovat olleet asemakaavamuutoksessa 002035, jossa ajoyhteys osoitettiin EV-alueen kautta muuntamon länsipuolelta sekä määräaikainen poikkeamispäätös vuodelta 2014, jolla kulku tontille on sallittu Lintukallionpolun kautta 20 vuoden ajan.

Tontin 17596-7 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 13.8.2015 ja 23.10.2015. Kaupunki haki muutosta yleisten alueiden osalta 21.7.2015.

Tämän asemakaavamuutoksen ovat kesällä 2015 käytyjen neuvottelujen hakeneet tontin 17596-7 omistajat Veikko ja Seija Stude sekä kaupunki.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 4.11.2015.
Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 7.-8.11.2015.
Mielipiteet pyydettiin 11.12.2015 mennessä.

Osallisia olivat:

- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas-ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Museovirasto, Vantaan Energia Oy, HSL, HSY Caruna ja Elisa Oyj ilmoittivat, ettei heillä ole asiasta huomautettavaa.
Muita mielipiteitä tuli neljä kappaletta.

1. Martinlaakson asukasyhdistys ry. 1.12.2015:

Martinlaakson asukasyhdistys ry. vastustaa kaavamuutosta koskien autoliikenteen avausta Kivimäentieltä Lintukallionpolulle.
Perustelumme ovat seuraavia;
Lintukallionpolkua käyttävät Kivimäen koulun ala-asteikäiset oppilaat
Lintukallionpolun varrella on kaksi päiväkotia
polkua käyttävät huonosti liikkuvat vanhukset
Yhdistyksemme mielestä ei ole asianmukaista, että kevyenliikenteen väyliä avataan autoliikenteelle. Emme voi ottaa vastuuta siitä, että lapsi tai vanhus jää auton alle kevyenliikenteen väylällä. Yhdistyksemme yhtenä periaatteena on huolehtia asukkaidemme turvallisuudesta Martinlaaksossa.

Kyseessä on ennakkotapaus, joka saattaa avata pään kevyenliikenteen väylien kaavamuutokselle.

Käsityksemme mukaan rakennuslupia ei myönnetä siten, että autoliikenne tontilta ohjataan kevyenliikenteen väylälle.

- Ø *Kyseessä ei ole ennakkotapaus vaan poikkeaminen, jonka perusteena on tontin hankala käyttäminen nykyisellään. Ajoyhteyden osoittamista suoraan tontin kautta hankaloittavat valopylväs, tornimuuntaja ja sen vieressä olevat sähköjohdot sekä korotettu suojatie, joka pitäisi siirtää. Siirron kustannukset olisivat arviolta 10 – 15 000 €.*
  Muutos koskee vain lyhyttä matkaa ja läpiajo estetään tolpilla.
  Allaolevassa kuvassa näkyy valopylvään, johtojen ja suojatien sijainti.



2. Lähialueen asukas 10.12.2015:

Vastustan asemakaavan muutosta osoitteen Kivimäentie 8 kulkuyhteyden järjestämiseksi kevyen liikenteen väylän kautta.
Kulkuyhteyden tarvitseva paritalo on lohkottu omakotitalon tontista, jonka reunassa olisi tilaa ajotielle uudelle paritalollekin. Mielestäni on kohtuutonta, että tontillaan rahastava taho saa yhteistä maata käyttöönsä (ilmaiseksi) kulkutien järjestämiseksi, kun hän on jo saanut suuren summan tontin myynnillä. Menettely vaarantaa kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun, koska yleensä kulkutie tontilta lohkotulle uudelle osalle on itse järjestettävä.
Jos kevyen liikenteen väylää käytetään autojen ajotienä, aiheuttaa se mielestäni olennaista haittaa ja vaaraa jalankulku- ja pyöräliikenteelle. Väylä on alkupäästä hyvin kapea vanhan muuntajarakennuksen vuoksi ja näkyvyys on heikko. Autoilla ajo kyseisessä paikassa aiheuttaa selvän turvallisuusriskin. Viime talvena huomattiin lisäksi, että kun ko. tonteille ajettiin autoilla (ilman lupaa), niin autojen renkaat pakkasivat kevyen liikenteen väylälle sataneen lumen kovaksi, mikä sitten jäätyi hyvin liukkaaksi. Kyseessä on viettävä, ei tasainen, paikka, mikä lisää liukastumisriskiä huomattavasti. Tällaisia kevyen liikenteen väyliä ei pidetä talvisin puhtaana kovin usein, joten lumi jäätyy polanteiksi, jos siinä autoilla ajetaan. Väylä on myös hyvin kapea; toisesta päästään, jossa autolla ajo on sallittu päiväkotien tonteille, väylä on selvästi leveämpi ja näkyvyys on hyvä ilman esteitä.

Kyseessä ei ole mielestäni myöskään vähäinen kevyen liikenteen väylän käyttö, vaikka kyseessä on kulkuyhteyden järjestäminen ”vain” paritalolle. Ko. talon pihassa on näkynyt yleensä kolme autoa, jotka näyttävät olevan jatkuvassa käytössä.

Ø *Katso edellinen vastaus. Hakija maksaa tonttiin liitettävästä maa-alueesta.*

3. Hakija 11.12.2015:

Nykyisessä asemakaavassa alueella oleva tornimuuntaja on merkitty maisemallisista ja historiallisista syistä suojelukohteeksi.
Varsin yleisen käsityksen ja mielipiteiden mukaan kyseinen tornimuuntaja ei täytä suojelukohteelle asetettavia edellytyksiä. Muuntaja on poissa käytöstä ja muuntajan taakse on sijoitettu korvaava nykyaikainen ja kaupungissa yleisesti käytössä oleva muuntajakaappi. Tornimuuntaja samoin kuin uudistettu muuntajakaappikin ovat erittäin häiritsevällä tavalla töhritty spray-maalilla. Koska kaupunki ei ole millään tavalla osoittanut kiinnostusta maisema-arvojen säilyttämisestä saatikka muuntajan ulkonäön kohentamisesta suojelukohteen arvoiselle tasolle, ei suojelulle mielestäni ole perusteita. Luonnollisesti tornimuuntaja voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan vaikkei sitä merkittäisikään suojelukohteeksi. Siinäkin tapauksessa ilkivallan aiheuttamat spraymaalin jäljet olisi syytä poistaa.
Myöskin torimuuntaja voidaan Vantaan kaupungin tai Vantaan Energian niin halutessa poistaa ilman uutta asemakaavakäsittelyä.

Ø *Vantaan kaupunginmuseo on esittänyt tornimuuntajan suojelua (kts. jäljempänä).*
Töhryt on syytä puhdistaa muuntajan seinistä sekä muuntajakaapista. Puhdistus Vantaan Energia Oy:n vastuulla ja asiasta tulee ilmoittaa ao. taholle.

4. Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2015:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen nro 002279, Kivimäentie 8, osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa tontin kulkuyhteyttä ja laajentaa sitä liittämällä tonttiin viereinen suojaviheralue (EV).
Kaavoitettavalla alueella sijaitsee vuonna 1963 rakennettu yhden asunnon talo, vuonna 2006 rakennettu paritalo, vuonna 1989 rakennettu ajoneuvosuoja sekä asemakaavassa säilytettäväksi merkitty muuntajarakennus.
Voimassa olevassa asemakaavassa tornimuuntajat on merkitty säilytettäväksi asemakaavamerkinnällä sä. Merkintä tulisi korvata suojellun rakennuksen merkinnällä (sr) ja siihen liittyvällä määräyksellä, joka takaa riittävällä tarkkuudella rakennuksen suojelun. Määräys voisi olla esimerkiksi seuraavanlainen:
Sr – Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.
Rakennuksen julkisivut ja vesikatto tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.
Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön eikä maiseman osalta.

Ø *Muutetaan merkintä ja määräys esitetyn mukaisesti.*

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa kaavamuutoksen hakijan eli tontin 17-596-7 omistajan halu saada ajoyhteys kevyen liikenteen yhteyden kautta, lisätä tontin kokoa sekä mahdollistaa selkeänmuotoisten tonttien muodostaminen tonttijaolla.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Rakennusoikeus ei muutu, vaikka yleinen EV-alue liitettäisiin viereiseen tonttiin. Kevyen liikenteen raitti muuttuu lyhyeltä matkalta tontilleajon sallivaksi, kuten etelämpänäkin on.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämään ratkaisuun ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin ajoyhteyden järjestämismahdollisuuksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun.

Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, tontin omistaja joutuu järjestämään paritalolle kulun ajorasitteena tonttinsa kautta, jotta paritalo saisi hyväksytyn loppukatselmuksen ja jotta tontti voitaisiin jakaa.

Tontin jakaminen ilman asemakaavan muutoksella mahdollistettua ajoyhteyttä ja tontin koon kasvattamista johtaisi omakotitalon kannalta huonoon ratkaisuun, koska sen tontille ei jäisi juurikaan piha-aluetta. Paritalo on kooltaan sen verran iso, että sen vaatima tontin koko voimassaolevan asemakaavan tehokkuudella olisi lähes kolmasosa koko nykyisestä tontista. Näin ollen omakotitalon tontille jäisi lähinnä vain tontin pohjoisosan kivettyä, tonttiliittymää autoille varattua aluetta eikä varsinaista piha-aluetta.
Ratkaisu edellä mainittuun tontin jakamisen ongelmaan on yleisesti tällaisissa tapauksissa käytetty hallinnanjakosopimus, jossa tontin käytöstä määritellään eri määräosien omistajien kesken.
Joka tapauksessa rakennukset on rakennettu niin lähekkäin toisiaan (4,4 metriä), että tonttijako saattaa edellyttää vanhemman rakennuksen osalta paloteknisiä muutoksia ulkoseinään, esimerkiksi tavallisen ikkunan vaihtoa paloikkunaksi. Uudemman rakennuksen seinän EI60-palosuojaus on riittävä.

Vaihtoehto 0, ei kaavamuutosta.

Tontin jakaminen on hyvin hankalaa; paritalolle muodostuisi tontti, joka ympäröi lähes koko omakotitalon. Rakennukset on toteutettu samalle tontille, jolloin koko rakennusoikeus on ollut mahdollista käyttää. Tämä on useimmiten syynä hallinnanjakosopimusten käyttöön tonttien jakamisen sijaan. Tässä tapauksessa sopimusta ei ole, koska tontti on samoilla omistajilla. Mutta jos myöhemmin jompikumpi rakennus halutaan myydä, tontin määräosien omistajien tulee tehdä tontin käytöstä hallinnanjakosopimus.
Kulkuoikeuden järjestäminen paritalolle on mahdollista nykyisen tontin itäreunaa myöten.



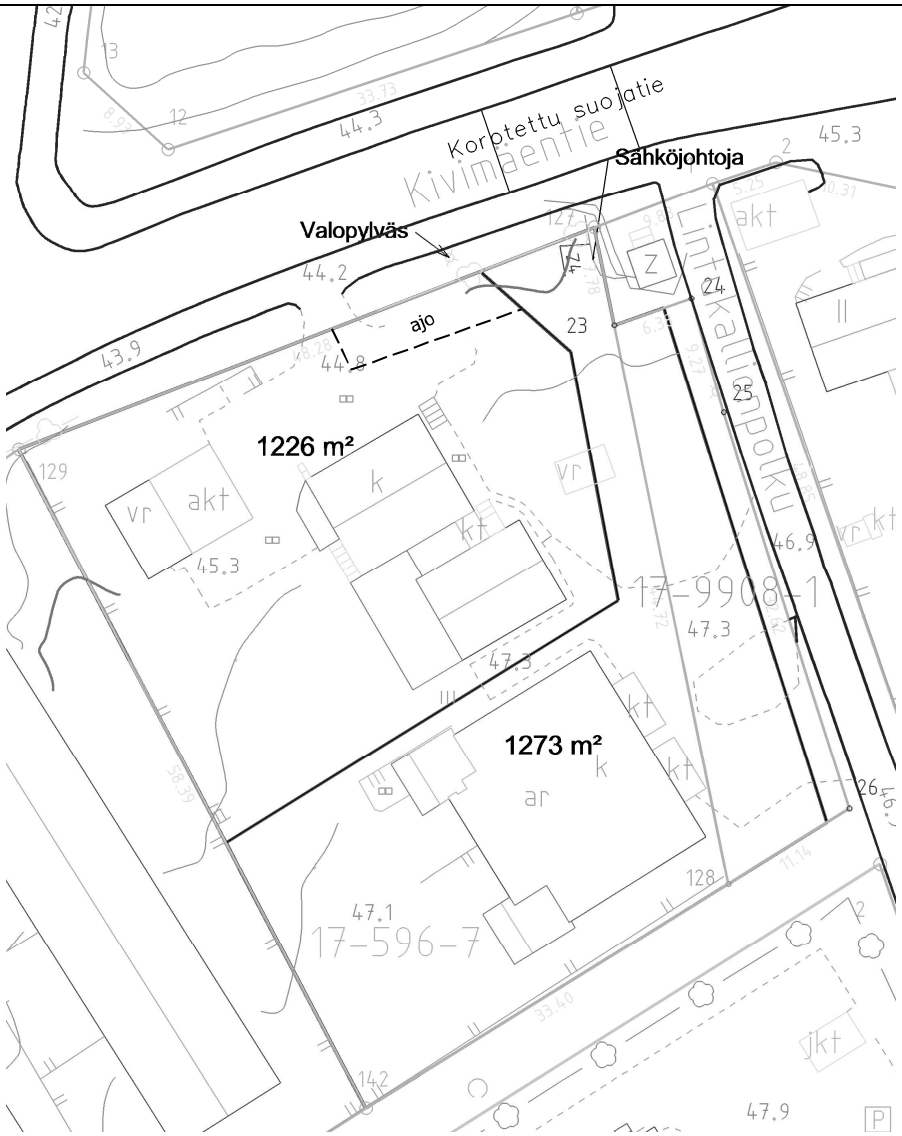
Paritalolle on muodostettu ns. minimitontti 1433 m² sekä pieni ajorasite nykyisen ajoliittymän kohdalta. Omakotitalolle jää 787 m² kokoinen tontti.

Vaihtoehto 1, liitetään EV-alue tonttiin/tontteihin, sitova tonttijako.

EV-alue voidaan liittää nykyiseen tonttiin ilman rakennusoikeutta. Tällöin voidaan myös rakennusoikeus antaa rakennusaloittain olemassa olevien rakennusten kohdille. Näin tontti voidaan jakaa maanomistajan mieltymysten mukaisesti. Tonttitehokkuusluku todennäköisesti nousee paritalon tontin osalta, vaikka rakennusoikeus ei kokonaisuudessaan muutu. Esimerkiksi jos paritalolle muodostetaan 1200 m² kokoinen tontti, tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,36 (430 k-m² / 1200 m²) nykyisen e=0,30 sijaan.

Kulkuoikeus voidaan edelleen toteuttaa tontin/tonttien kautta joko kirvesvartena tai ajorasitteena. Ajoyhteyden paikkaa rajoittavat muuntajan vieressä olevat vanhat sähköjohdot sekä korotettu suojatie. Sekä johtojen että suojatien siirto maksaisivat kohtuuttoman paljon, joten ajoyhteys pitäisi osoittaa lännempää. Tämä taas rajoittaa omakotitalolle jäävää tonttia. Johdoista tulee tonttia lohkottaessa tehdä mahdollinen rasite. Suositeltavinta olisi käyttää nykyistä tonttiliittymää.

Lintukallionpolun katualuetta on levennetty kahden metrin lumitilavarauksella.



Paritalolle on muodostettu kirvesvarsitontti ja pieni ajorasite. Paritalon tonttitehokkuus e=0,34.

Vaihtoehto 2, liitetään EV-alue tonttiin/tontteihin, joko sitova tai ehdollinen tonttijako. Kulku Lintukallionpolulta.

Kuten edellä, mutta tonttien jakaminen on vapaampaa eikä ajoyhteys häiritse tontin käyttöä.



Paritalolle osoitettu ajoyhteys Lintukallionpolun kautta.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratkaisuvaihtoehdoksi valittiin nro 2, jossa kulku eteläosan paritalolle on osoitettu Lintukallionpolun kautta.

Hakija on neuvotellut ajoyhteyden saamisesta tontin eteläosan rakennukselle Lintukallionpolun kautta jo vuodesta 2004 lähtien, koska ilman kulkuyhteyttä rakennus ei saa hyväksyttyä loppukatselmusta. Perusteena tälle on ollut se, että kulku nykyisen tonttiliittymän kautta huonontaa tontin käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä se, että etelämpänä Lintukallionpolulla on jo tontille ajo sallittu kahdelle omakotitontille sekä päiväkotitontille, jonka edustalla myös pysäköinti on sallittua. Hakijalle on myös myönnetty määräaikainen poikkeamislupa tontille ajoa varten Lintukallionpolkua pitkin. Määräaikainen poikkeaminen ei kuitenkaan mahdollista loppukatselmuksen hyväksymistä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2889 m². Korttelialueen pinta-ala kasvaa 296 m², kun suurin osa EV-alueesta liitetään tontteihin. Loppuosa EV-alueesta liitetään katualueeseen kahden metrin levyiseksi lumitilaksi.
Tonttijaolla muodostetaan tontit 17596-16 ja 17596-17.

Korttelialueet

AOR Erillispientalojen korttelialue

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tontin rajalle katualuetta vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap / asunto

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö ei muutu kaavan toteuttamisen myötä. Vanha tornimuuntamo suojellaan.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja pihaalueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta talouteen. Kaupunki saa rahaa EV-alueen myynnistä käyvän hinnan mukaisesti. Lintukallionpolun järjestelyt eivät vaadi kuin liikennemerkin muuttamisen ja ajonestopylväät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan. Toteuttaminen vaatii maakauppoja sekä tonttijaon sekä liikennemerkin Lintukallionpolulle.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi,
asemakaavainsinööri Kai Zukale,
suunnitteluavustaja Marko Hoffren,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
kaupungininsinööri Henry Westlin.

Vantaa 9.5.2016

VANTAAN KAUPUNKI

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	17.02.2016
Kaavan nimi	002279 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	04.11.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002279
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2889	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2889

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	**0,2889**	**100,0**	**613**	**0,21**	**0,0000**	**-54**
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

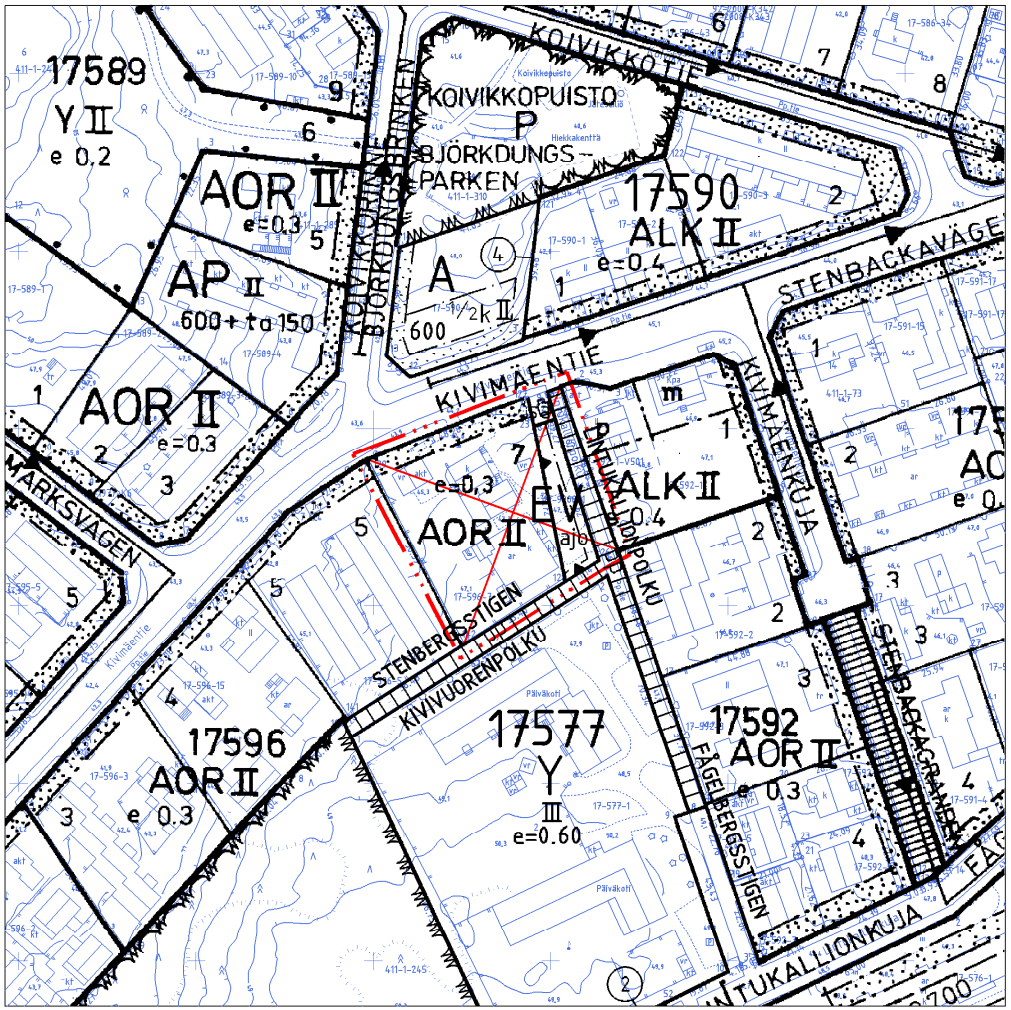
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**0,2889**	**100,0**	**613**	**0,21**	**0,0000**	**-54**
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
AOR	0,2519	100,0	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
Kadut	0,0048	13,0	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0322	87,0	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
EV	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
KIVIMÄENTIE
STENBACKAVÄGEN
FÄGELBERGSSTIGEN
LINTUKALLIONPOLKU
185
II
16
17596
AOR 430
II
17


17589
Y II
e 0,2
AOR II
e=0.3
AP II
600+ta 150
AOR II
e=0.3
MARKSVÄGEN
BJÖRKDUNGSRINNEN
KOIVIKKOPUISTO
P
BJÖRKDUNGS-
PARKEN
A
600
½k II
KOIVIKKOTIE
17590
ALK II
e=0.4
STENBACKAVÄGEN
KIVIMÄENTIE
KIVIMÄENKUJA
LINTUKALLIONPOLKU
AOR II
e=0,3
ALK II
e=0.4
STENBERGSSTIGEN
KIVIVUORENPOLKU
17596
AOR II
e 0.3
17577
Y
III
e=0.60
17592
AOR II
e 0.3
FÄGELBERGSSTIGEN
STENBACKAVÄGEN
LINTUKALLIONKUJA

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 172 Baskartbladens nummer
002279	9.5.2016	685492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 17596 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17596 sekä katu- ja erityisalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 17596.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 17596 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17596 samt gatu- och specialområdena i den plan som upphävs.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17596.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AOR	Erillispientaloryhmien korttelialue.	Kvartersområde för grupper av fristående småhus.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ytterväggar ΔL ska vara minst 32dB.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap / asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp / bostad
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
16	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MART	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17596	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LINTUKALLIONPOLK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
185	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
-o--o--o--o-	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	Häck som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

10 § Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne / TLA

VD/8845/10.02.04.01/2015
TLA/TKA/SRU

Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien kulmauksessa olevalle pysäköintitontille kaavoitetaan kahdeksankerroksinen asuintalo (4015 k-m2), jossa pysäköinti sijoittuu osin talon sisään ja ulko-oleskelutila seitsemännen kerroksen terassille. Lähellä on Autioniityn leikkipaikka. Pähkinärinteentie 33:n pysäköintitontille rakennetaan pysäköintitalo.

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleita 12158 ja 12165, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 12158.

Alue sijaitsee Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.

Kaavan hakija
Pähkinähoito Oy

Maanomistus
Pähkinähoito Oy

Kaavan valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi valmisteluun on osallistunut NCC:n konsulttina Optiplan Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksessa osasta LPA-kortelia 12158 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jolle annetaan rakennusoikeus 4 015 k-m2 ja suurin kerrosluku kahdeksan (VIII), osittain seitsemän (VII) ja kuusi (VI). Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään.

Uusi kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteentien varteen kadun suuntaisesti vastapäätä Pähkinärinteen ostoskeskusta. Kahdeksankerroksinen talo merkitsee keskustan ja pääkatujen risteyksen sijainnin. Uusi kerrostalo sovitetaan kaavamääräyksin ympäröiviin punatiilitaloihin. Pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, osin valkoinen rappaus. Tehosteväriä käytetään Pähkinärinteen juolukkaa. Parvekkeet ovat valkoiset.

Talon ulko-oleskelutila sijoittuu seitsemännen kerroksen etelään ja länteen avautuvalle terassille. Lisäksi lähellä on Autioniityn leikkipaikka.

Hankkeen yhteydessä parannetaan pysäköintialueita. Uusi kerrostalo tarvitsee 72 autopaikkaa, joista talon sisään sijoittuu 33 kpl. Lisäksi uusia autopaikkoja rakennetaan 29 kpl. Pysäköintisuunnitelmassa autopaikat on pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoja. Eteläisemmälle LPA-alueelle rakennetaan rinteeseen pysäköintitalo.

Uutta kerrostaloa perustelevat yleiskaavan täydennysrakentamistavoite, asuntorakentamistavoite ja Pähkinärinteen keskustan eheytyminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 10.2.2016.
Kaavatilaisuus pidettiin Lammasrinteellä 2.3.2016.
Kaavamuutosta ei ole vastustettu.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Kaava sijoittuu keskustatoimintojen alakeskukseen joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa asuntokerrosalaa 4015 k-m2. (Kv 22.9.2014)

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Lammasrinteelle kerrostalo



Optiplan Oy 2016

Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002281

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 12 Hämeenkylä
Osa kortteleita 12158 ja 12165.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12158.

Kaava-alueen sijainti
Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.



Kaavamuutosalueiden sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Lammasrinne. TKa 7.8.2015

Pähkinähoito Oy hakee kahdeksankerroksisen asuintalon rakentamista Lammasrinne 2:n pysäköintitontille.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja on kaupunkikuvallisesti arvokas. Naapuritonteilla suurin kerrosluku on kuusi, mutta Pähkinärinteen ostoskeskuksen länsipuolella on myös kahdeksankerroksinen talo.

Asemakaavamuutoksessa osasta LPA-kortelia 12158 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, jolle annetaan rakennusoikeus 4 015 k-m2 ja suurin kerrosluku kahdeksan (VIII), osittain seitsemän (VII) ja kuusi (VI). Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään.

Uusi kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteentien varteen kadun suuntaisesti vastapäätä Pähkinärinteen ostoskeskusta. Kahdeksankerroksinen talo merkitsee keskustan ja pääkatujen risteyksen sijainnin. Uusi kerrostalo sovitetaan kaavamääräyksin ympäröiviin punatiilitaloihin. Pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, osin valkoinen rappaus. Tehosteväriä käytetään Pähkinärinteen juolukkaa. Parvekkeet ovat valkoiset.

Talon ulko-oleskelutila sijoittuu seitsemännen kerroksen etelään ja länteen avautuvalle terassille. Lisäksi lähellä on Autioniityn leikkipaikka.

Hankkeen yhteydessä parannetaan pysäköintialueita. Uusi kerrostalo tarvitsee 72 autopaikkaa, joista talon sisään sijoittuu 33 kpl. Lisäksi uusia autopaikkoja rakennetaan 29 kpl. Pysäköintisuunnitelmassa autopaikat on pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoja. Eteläisemmälle LPA-alueelle rakennetaan pysäköintitalo.

Uutta kerrostaloa perustelevat yleiskaavan täydennysrakentamistavoite, asuntorakentamistavoite ja Pähkinärinteen keskustan eheytyminen.

3. Lähtökohdat



Pähkinärinteentie 37. TKa 7.8.2015

Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Pähkinärinteessä asunnoista avautuu vapaita luonto- ja pihanäkymiä. Talojen lomassa on säästynyt metsäluontoa. Istutuksetkin ovat kasvaneet 40 vuotta. Kaava-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Kaupunkirakenne

Pähkinärinne on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuului virtaava tila ja avoin rakennustapa. Tontteja ei ole rajattu. Pähkinärinne on rakennettu ruutukaavaan, jonka keskiössä on ostoskeskus. Pähkinärinteentien rinnakkaiskatuna on jalankulkuakseli Lammaspolku – Pähkinäpolku. Toinen pääkatu johtaa Lammaslammelle. Katuja reunustavat puurivit. Tyypillisiä piirteitä ovat erilliset rakennukset ja korttelin nurkkien jättäminen auki. Rakentamistapa on väljä.

Kaupunkikuva

Pähkinärinne edustaa 1970-luvun onnistunutta asuntoarkkitehtuuria. Alue on kaupunkikuvallisesti arvokas. Suurin osa rakennuksista on punatiilipintaisia, tehosteväreinä kirsikka ja juolukka. Seassa on muutama betonijulkisivuinen rakennus, joissa on väritehosteita. Parvekkeet ovat yleensä betonipilarirakenteisia. Rakenteiden yksityiskohdat ovat keveitä ja huoliteltuja.

Alueen ympäristöarvot löytyvät luonnosta ja yhtenäisestä rakennuskannasta. Selkeä suorakulmainen katuverkosto, pihapiirit ja yhteys luontoon ovat alueen luonteenomaisia piirteitä.[1]

[1] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 7.



Ilmakuva. Vantaan kaupunki 2014

Rakennettu ympäristö

Pähkinärinne sisältyy modernin rakennuskannan inventointiin 2002 (Eskola). Lisäksi on tehty tarkemmat inventoinnit 2000 (de la Chapelle) ja 2009 (Schalin & al.). Alueen rakennusperintöluokitus on keskeneräinen.

Pähkinärinteen asemakaava on tyypillinen 1960-luvun uusruutukaava. Rakennusliike Otto Wuorio Oy halusi tehdä alueesta korkeatasoisen ja palkkasi arkkitehdiksi Pentti Aholan, joka laati asemakaavan 1969. Tiilijulkisivut ja betonirunkoiset parvekkeet tekivät Pähkinärinteestä erilaisen muihin lähiöihin verrattuna. Kellari- ja maantasokerroksiin on kaavoitettu palvelutilaa, mikä oli vastareaktio 1960-luvun täydelliseen työpaikkojen ja asumisen erottamiseen toisistaan. Pähkinärinteen rakennusten suunnittelua jatkoi Pentti Aholan kuoleman jälkeen Ar-suunnittelu Björkstam-Heino-Kostiainen, joiden suunnittelemia useimmat rakennukset ovat. Kerrostalot valmistuivat 1972-79. Ostoskeskuksen suunnitteli arkkitehti Erkki Karvinen.[1]

Yhtenäinen arkkitehtuuri esiintyy erityisesti kerrostaloissa ja niiden värityksessä ja parvekkeissa, joita on osin uusittu. Aravamääräykset karsivat muutamasta rakennuksesta tiiliverhoilun. Ostoskeskus toteutettiin vaatimattomampana kuin kaavaluonnoksissa. Lähiökeskuksen 12-kerroksinen maamerkki-kerrostalo toteutettiin 10 vuotta myöhemmin matalampana ja paksumpana verrattuna kaavaluonnoksen siroon torniin. As. Oy Vantaan Pähkinälaakson (Lammastie 4 - 6) julkisivu sai tiiliverhoilun 1999, jolloin myös päätyihin avattiin ikkunoita. 1960-luvun tasakattoiset rivitalot, joihin tehtiin aurinkoparvekkeet, on kaikki muutettu harja- tai aumakattoisiksi.[2]

[1] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 9.
[2] Arno de la Chapelle, Pähkinärinteen ilme ja alueen uudistavat korjaukset, alustava malli 26.3.2007, s. 12-13, 22, 24.

Palvelut
Pähkinärinteessä on ostoskeskus, koulu, kirjasto ja päiväkoteja. Rakennuksissa on kivijalkapalveluita. Myyrmäen aluekeskukseen on 3,5 km.

Virkistys
Autioniityn puistossa on leikkipaikka ja pururata. Lammaslammelle 400 m.

Liikenne
● ***Henkilöautoliikenne:*** Pähkinärinteentiellä kulki 6 886 ajon/vrk ja Lammaslammentiellä 5 328 ajon/vrk (2013). Lammasrinne on tonttikatu.
● ***Joukkoliikenne:*** Bussit Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan.
● ***Kevyt liikenne:*** Kaduilla on jalkakäytävät ja puistoissa on ulkoilureittejä. Pähkinärinteen ostoskeskukseen on alikulku.
● ***Pysäköinti:*** Kaava-alueella on nyt 174 autopaikkaa, joista 8 on autotalleissa.

Moderni rakennuskulttuurikohde
Pähkinärinteen pohjoisosan aluerakentamissopimus tehtiin 1968. Asemakaava valmistui 1970, sen laati arkkitehti Pentti Ahola 1969. Rakennusliike Otto Wuorio Oy rakensi punatiilikerrostaloja, joiden julkisivuissa on kirsikan ja juolukan värisinä korostuksia. Aravarahoitetuissa taloissa punatiiltä ei kuitenkaan saanut käyttää. Kerrostalot valmistuivat 1972-79.

Pähkinärinne on arvioitu melko yhtenäiseksi lähiöalueeksi. Tämä johtuu siitä, että taloissa on suurimmaksi osaksi käytetty julkisivumateriaalina punatiiltä.[1]

● ***Lähiympäristön ominaispiirteitä***
Arkkitehtitoimisto Schalin & al. teki Pähkinärinteestä inventoinnin 2009. Rakentamiselle tunnusomaista on yhtenäinen julkisivujäsentely, runsas punatiilen käyttö, huolitellut maantasokerrokset ja koko alueella toistuvat samanlainen rungosta ulkoneva parvekeratkaisu. Pysäköinti on sijoitettu laajoina alueina enimmäkseen omille tonteille asuinkortteleiden reunoille. Pysäköintialueiden sijoittuminen painanteisiin ja rakennusten pohjakerroksia alemmalle tasolle on yksi alueen kaupunkikuvan hyviä piirteitä. Istutuksissa yleisiä lajeja ovat vaahtera, mongolianvaahtera ja pähkinäpensas.


Lammasrinne 3


Lammasrinne 3, tornitalo.

● ***Myöhempiä muutoksia***
Alue on tehdyistä korjauksista huolimatta verraten hyvin säilyttänyt alkuperäisen omaleimaisen ilmeensä. Betonijulkisivuja on korjausten yhteydessä muutettu tiilipintaisiksi ja päätyihin on avattu uusia ikkunoita. Rakennuksiin on tehty uusia sisääntulokatoksia ja parvekkeita on korjattu sekä uusittu laajalti. Parvekkeiden alustiloihin on rakennettu varastoja, ja niitä on kunnostettu mm. pyöräsäilytystiloiksi. Lähiympäristöä on viime vuosina parannettu ja mm. istutuksia ja maantason laatoituksia on lisätty.

2000-luvulla laadittiin kehittämissuunnitelmia, ja alueella on käynnistetty useita yleisiä alueita koskevia korjaus- ja parannustöitä. Ostoskeskuksen länsipuolelle

[1] Amanda Eskola, Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979, Vantaan kaupunki 2002, s. 95.

on toteutettu pieni tori. Pähkinärinteen korjaus- ja muutostyöt on tehty poikkeuksellisen yhtenäisellä tavalla. Tähän on osin vaikuttanut keskitetty isännöinti ja huoltotoiminta, sekä A.D.L.C. Arkkitehtuuritoimiston 2000 laatima selvitys ja korjaustapaohjeet.

Kaavamuutoksen rakennushanke sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle ja täydentää Pähkinärinteen keskustan kaupunkikuvaa. Pähkinärinteen inventoinnit on esitelty tarkemmin kaavaselostuksessa 001515, Kv 12.5.2014.

Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Lammasrinne 2:n tontille on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, viemäri, hulevesiviemärit, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Sadevedet johtuvat hulevesiviemärissä Lammasojaan.

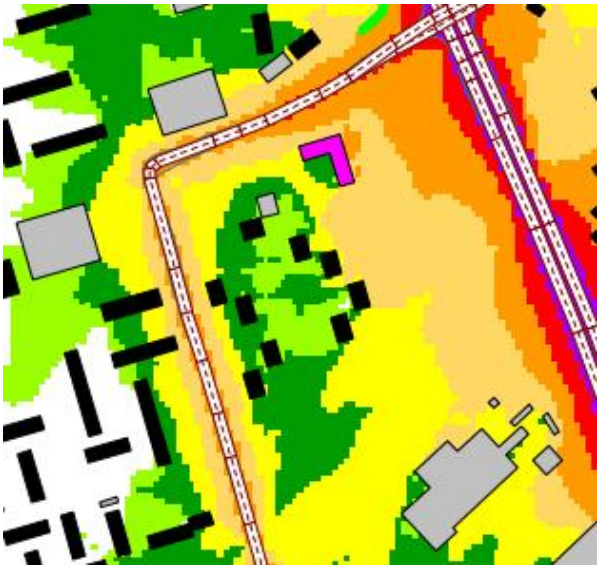
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

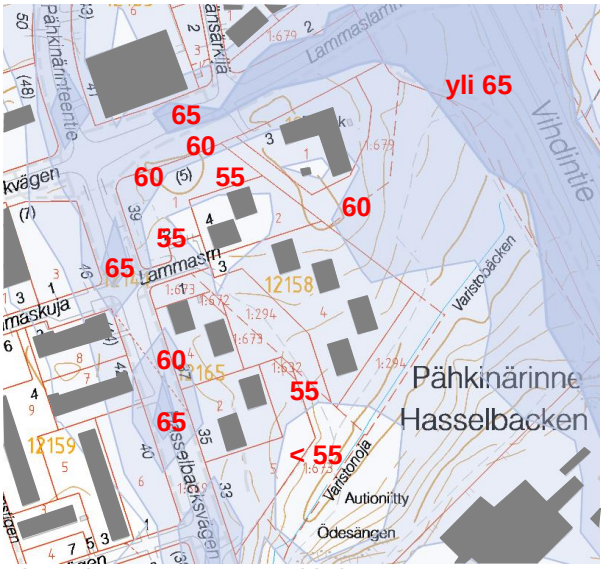
Lentomelutaso Lden 50...55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
Ilmailulaitos 2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

● ***Tiemelu***

Uuden tontin kohdalla tiemelutaso on 55…65 dB sekä melutilanteessa 2011 että meluennusteessa 2030. Kaavaan on laadittu erillinen meluselvitys.



Tiemelutilanne 2011, päivä.
45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB.
65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.
Ramboll 2012.



Tiemeluennuste 2030 (dB).
Ramboll 2007.

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemelu-vyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Pähkinähoito Oy.

■ Suunnittelutilanne

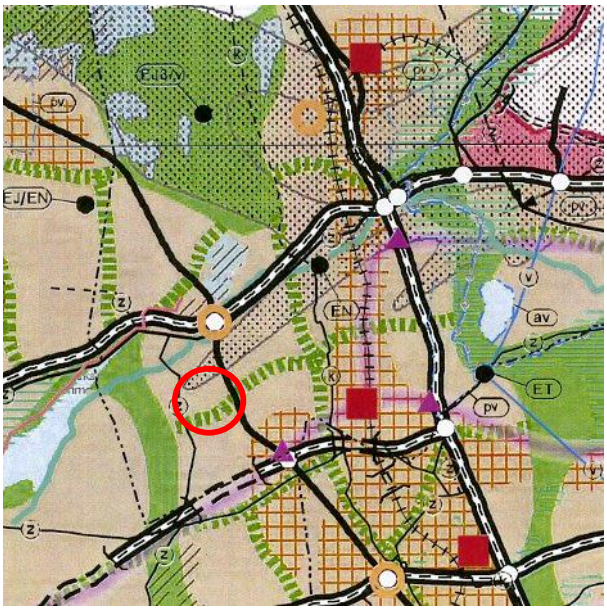
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto 30.11.2000.

Maakuntakaava

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

➔ *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



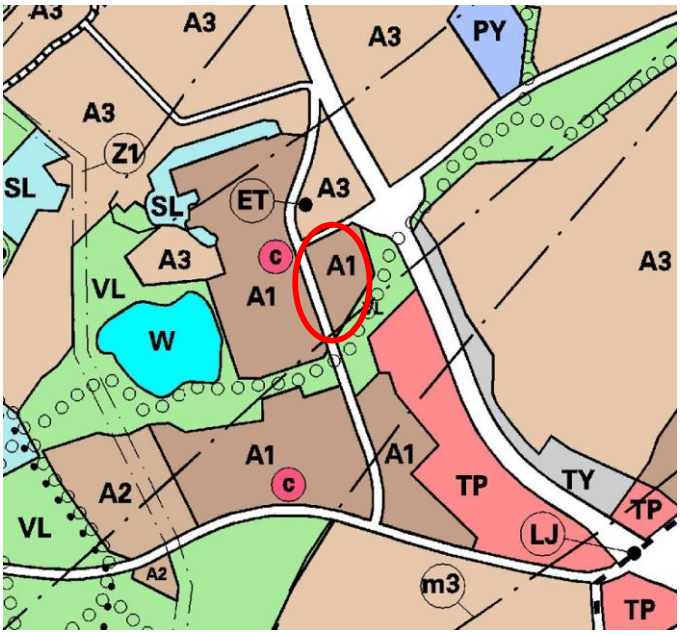
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- 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 kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta A1 ja lentomeluvyöhykettä m1, jossa lentomelutaso Lden on 50… 55 dB.

➔ *Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



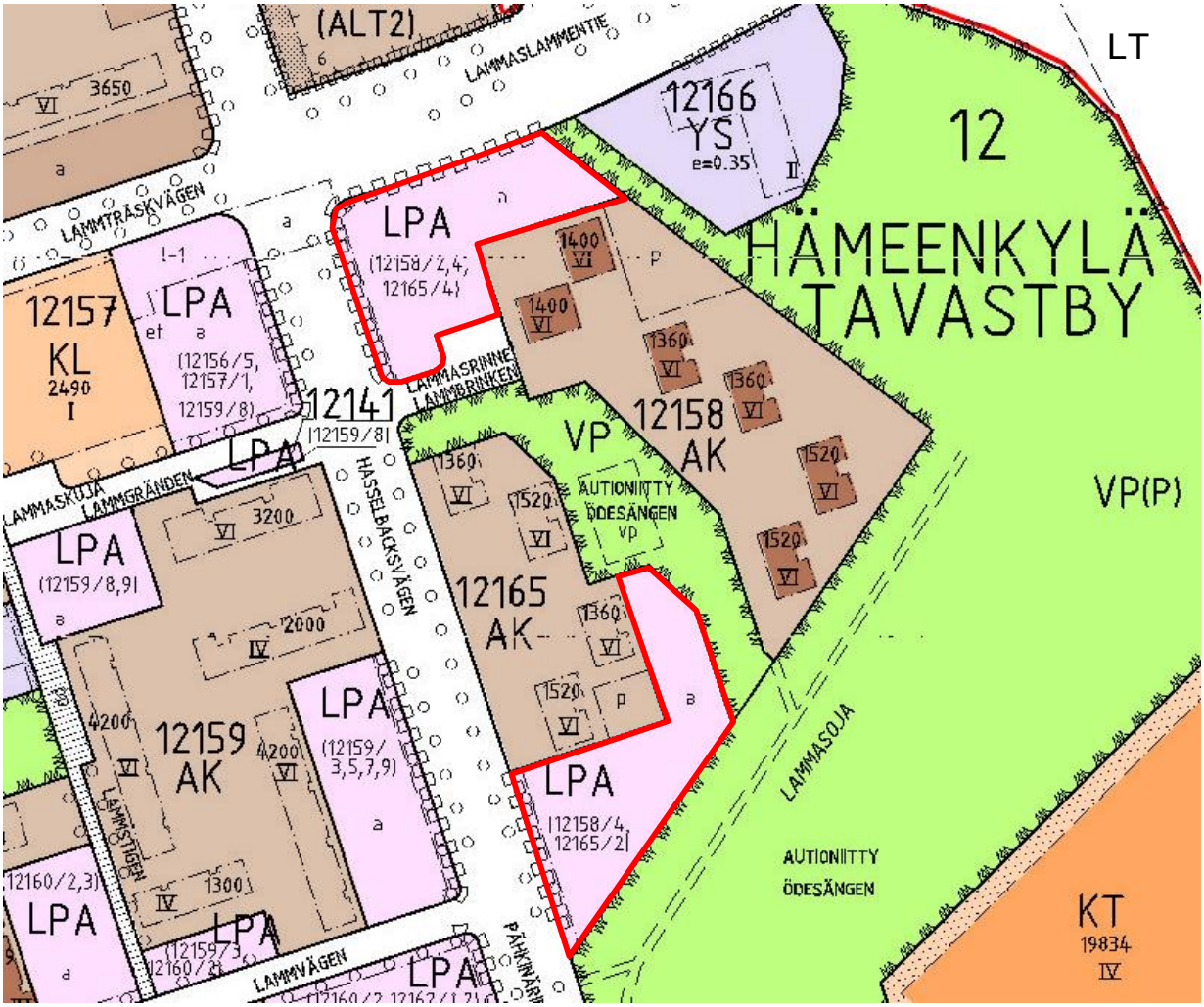
Vantaan yleiskaava.

- **A1** Tehokas asuntoalue.
- **A2** Matala ja tiivis asuntoalue.
- **A3** Pientaloalue.
- **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- **TP** Työpaikka-alue.
- **TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **W** Vesialue.
- **c** Keskustatoimintojen alakeskus.
- (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- (**m3**)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
- (**Z**)- Voimansiirtolinja.
- ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ● ● ● Ohjeellinen ratsastusreitti.
- —— Alueen raja.
- –·–·– Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Asemakaava

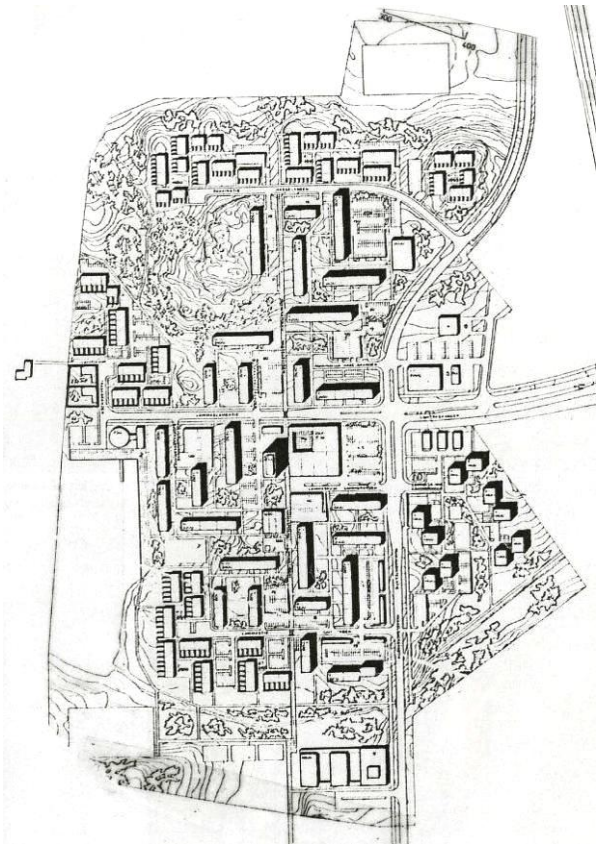
Alueella on voimassa asemakaava 001515, Kv 12.5.2014, jossa Pähkinärinteen arkkitehtuuria on suojeltu ja jossa pysäköinti on suunniteltu uudelleen niin, että alkuperäisen asemakaavan pysäköintikansia ei tarvitse rakentaa. Pysäköintinormina on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 k-m2, liike- ja toimistotiloille 1 ap / 70 k-m2.



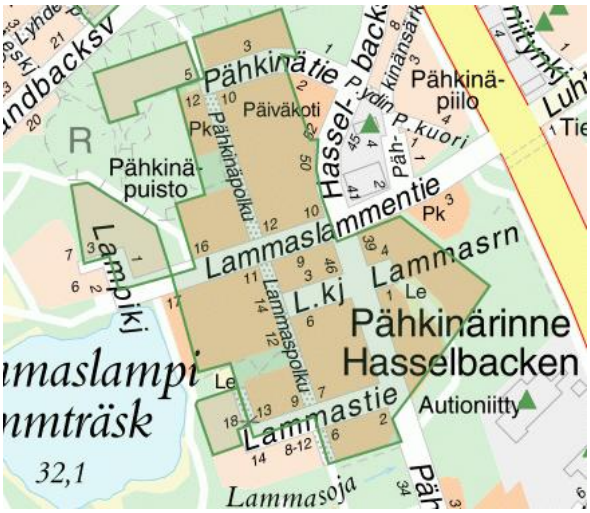
Ajantasa-asemakaava.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	**YS**	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
KL	Liikerakennusten korttelialue.		
KT	Toimistorakennnusten korttelialue.	**12158**	Korttelin numero.
LT	Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vieri- ja suoja-, ja näkemäalueineen.	VI	Suurin kerrosluku (room. numeroin)
		1520	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.		Kaavamuutosalueiden rajaus.
VP, **P**	Puisto, puistoalue.		

Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**



Alkuperäisen asemakaavan havainnekuva.



Pähkinärinteen rakennusperintöalueen rajaus. Alueen rakennukset ovat valmistuneet 1972 – 1980. Inventoidun kohteen arvottaminen on kesken.

● ***Alkuperäisen asemakaavan piirteitä***
Asuinkorttelit sijoittuvat pääkokoojakadun (Pähkinärinteentien) länsipuolelle ja rajoittuvat viheralueisiin. Palvelut keskittyvät asutuksen halki kulkevan jalankulkuakselin (Lammaspolun) varteen. Puistovyöhykkeen tuntumaan sijoittuu koulu urheilukenttineen.

Rakentamisen ilmettä on kevennetty käyttämällä vaihtelevia rakennusmassoja ja ottaen huomioon maaston suomat mahdollisuudet. Tavoitteena on ollut antaa Pähkinärinteelle mahdollisimman rehevä leima, jättämällä pähkinäpensaita kasvavat metsiköt puistoiksi, jotka työntyvät asuinkortteleiden lomaan.

Kerrostalot ovat 3 – 5 –kerroksisia lamellitaloja maanpäällisine kellareineen. Alueen reunoilla on myös rivitaloja. Ostoskeskuksen viereen 12-kerroksiseksi dominantiksi suunniteltu pistetalo toteutui syvärunkoisena ja matalampana, 8-kerroksisena talona.

Maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. Kaava sijoittuu keskustatoimintojen alakeskukseen joukkoliikennevyöhykkeelle. (Kv 22.9.2014)

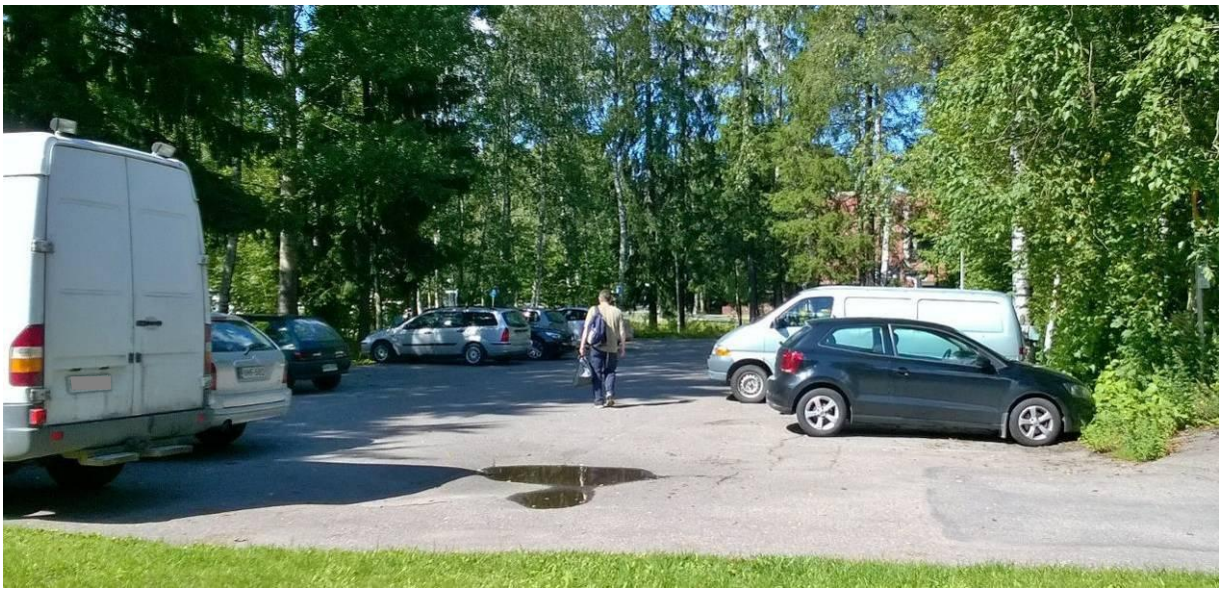
Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri
Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Aluetta koskevat selvitykset
- Stadionark Kati Salonen ja Monsa Schalin, Arkkitehdit Oy / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson: Pähkinärinne, alueinventointi 2009.
- Mirva Kallio: Asukaspysäköinnin tarve ja pysäköintinormien määrittäminen. Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulun yhdyskunta- ja ympäristötieteiden laitoksella professori Timo Ernvallin valvonnassa tehty diplomityö. Espoo 24.5.2011.
- Promethor Oy; Liikennemeluselvitys. Turku 14.4.2016.
- Geotek Oy; Hulevesisuunnitelma. Espoo 28.4.2016.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Lammasrinne 2:n pysäköintialue, tuleva asuintontti. TKa 7.8.2015.

Ennakkoneuvottelu

NCC Rakennus Oy neuvotteli hankkeesta alustavasti 18.3.2014.

Kaavamuutoshakemus

Pähkinähoito Oy 13.10.2015 haki asemakaavamuutosta mm. seuraavasti:

- Muutosalueet ovat kortteleissa 12158 ja 12165.
- Lisärakentamista tulisi Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteyksessä olevalle LPA-tontille. Rakennettavan kahdeksankerroksisen asuintalon kaksi ensimmäistä kerrosta sisältävät autohallit, joissa on yhteensä tilat 33 autolle.
- Lisää autopaikkoja tulisi paitsi edellä mainitulle LPA-tontille, myös alueen eteläiselle LPA-tontille.

Suunnitelmaa on tarkistettu 25.4.4016.

Aloituskokous

Pidetty kaupunkisuunnittelussa 5.2.2016.

Aikaisemmat suunnitteluvaiheet

Pähkinärinteen pysäköintinormi ja autopaikkojen sijoitus on tarkasteltu asemakaavamuutoksessa 001515, Kv 12.5.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin ja postitettiin osallisille 10.2.2016. Mielipiteet pyydettiin 31.3.2016 mennessä.
- ***Kaavamuutoksen vireille tulo*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 13.2.2016 sekä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille (taloyhtiöille), naapureille ja viranomaisille sekä kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016.
- ***Kaavatilaisuus*** pidettiin Lammasrinteellä keskiviikkona 2.3.3016 klo 17.00.



Ilmakuvia nykytilanteesta. maps.bing.com

- ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija (Pähkinähoito Oy), alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), rakennuttaja (Ncc Rakennus Oy), tuleva omistaja (Työeläke-vakuutusyhtiö Elo), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Kaavatilaisuudessa** Lammasrinteellä 2.3.2016 klo 17.00 – 18.20 oli läsnä 17 osallista, joille jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Ilkka Alvoittu / Ncc ja Henry Engblom / Pähkinähoito Oy esittelivät hanketta ja aluearkkitehti kaavaprosessia. Vilkkaassa keskustelussa käsiteltiin uuden talon arkkitehtuuria (tiilipinta), sopivuutta 1970-luvun taloihin ja erityisesti uusia pysäköintijärjestely-jä. Erityisesti toivottiin pysäköintialueiden parannusta, parempaa valaistusta, sähkötolppia ja että oma pysäköintipaikka säilyy. Kaikkia autopaikkoja ei ole rakennettu ja jonossa on kymmeniä asukkaita. Käsiteltiin myös hankkeen päätöksentekoa Pähkinähoito Oy:ssä, pysäköintipaikkojen jakoa ja rakennus-työn aikaista väliaikaispysäköintiä. Lisäksi esitettiin, että LPA-korttelin 12165 eteläpuolelle saisi uuden pysäköintipaikkarivin. Esillä oli vielä korttelin 12156 kaavamuutos, joka on ratkaistu Helsingin hallinto-oikeudessa 30.6.2015.

➔ *Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiili. Hankkeen yhteydessä lisätään ja parannetaan pysäköintipaikkoja.*

2. **Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL**, 18.3.2016:
HSL:n joukkoliikenne palvelee aluetta Vihdintiellä ja Pähkinärinteentiellä sekä Helsingin keskustaan kulkevilla seutulinjoilla ja tarjoaa vaihdottoman yhteyden Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin Vantaan linjoilla. Alueella palvelee myös kutsuohjattu Lähibussi, jonka liikennöinti on suunniteltu muutettavaksi aikataulupohjaiseksi.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee pysäkki V1209 Lammaskuja, jonka säilyminen ja jonka kävely-yhteyksien varmistaminen on välttämätöntä kerrostalorakentamisesta riippumatta. HSL pitää tärkeänä sitä, että täydennysrakentamisen yhteydessä joukkoliikenteen olosuhteet eivät heikenny. HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

➔ *Bussipysäkki säilyy.*

3. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY**, 24.3.2016:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 31.3.2016:
Suunnittelualue sijaitsee Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa huomioidun Pähkinärinteen kerrostaloalueen aluerajauksen sisäpuolella. Alueelle on tyypillistä punatiilen käyttö rakennusten julkisivuissa, joka on luonut alueelle yhtenäisen ilmeen. Museon kannalta oleelliset tavoitteet uudessa asemakaavassa liittyvät arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimiseen suunnittelussa. Alueelle tulevan arkkitehtuurin korkealaatuisuus ja materiaalien yhteneväisyys (punatiili) tulisi taata asemakaavan määräyksillä.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä.

➔ *Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiili, tehosteväriksi juolukka, rappauspinnoista ja parvekkeista valkoisia.*

Viranomaisneuvottelut

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan***

Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

Osa pysäköintitonttia (LPA-aluetta) muuttuu kerrostalotontiksi (AK-alueeksi). Muutos pysäköintijärjestelyihin.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, lupa-arkkitehti *Sampo Sälevaara*, liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätynki*, asumisasioiden päällikkö *Tomi Henriksson*, ja suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.

Pähkinähoito Oy:tä edusti *Henry Engblom*.
NCC Rakennus Oy:tä edustivat *Ilkka Alvoittu*, *Petri Raunio*, *Päivi Kellokoski*.
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Eloa edusti *Antti Pyötsiä*.
NCC:n arkkitehtikonsulttina toimi Optiplan Oy / arkkitehti *Mikko Siitonen* (2014), arkkit.yo *Natalia Rincon* (2014) ja arkkitehti *Juha Niemi* (2016).

Kaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 14.10.2015.

5. Asemakaavan kuvaus



Uuden kerrostalon ilmakuvasovitus. Optiplan Oy 25.4.2016

Kaavaratkaisu

Uusi kahdeksankerroksinen kerrostalo sijoittuu Pähkinärinteen keskustaan pääkatujen risteykseen ja korostaa keskustan sijaintia. Vastapäätä sijaitsee Pähkinärinteen ostoskeskus.

Uusi kerrostalo sijoittuu nykyiselle autopaikkojen korttelialueelle LPA. Pysäköinti järjestellään uudelleen jäljempänä esitetyn pysäköintisuunnitelman mukaisesti.

Asuinrakennuksesta tulee kahdeksankerroksinen (VIII), mutta Pähkinärinteentien suuntaan seitsemänkerroksinen (VII) ja etelänurkastaan kuusikerroksinen (VI). Rakennusoikeudeksi tulee 4 015 k-m2, minkä lisäksi rakennetaan yhteistiloja ja autohallit. Rakennus perustuu NCC Rakennus Oy:n Bertta-täydennysrakentamiskonseptiin. Kolme vastaavaa taloa on rakennettu Myyrmäkeen Kilterinkujalle. Rakennukseen tulee noin 90 asuntoa. Kahteen alimpaan kerrokseen tulee 33 autopaikkaa. Loput 39 autopaikkaa sijoittuvat viereiselle autopaikkojen korttelialueelle.

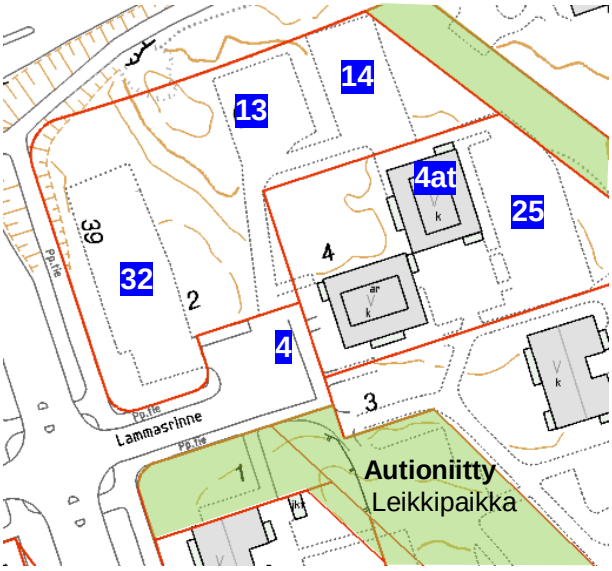
Naapuritonteilla asuintalot ovat kuusikerroksisia, mutta Pähkinärinteen ostoskeskuksen länsipuolella on myös toinen kahdeksankerroksinen asuintalo.

Kaavaratkaisun perustelut

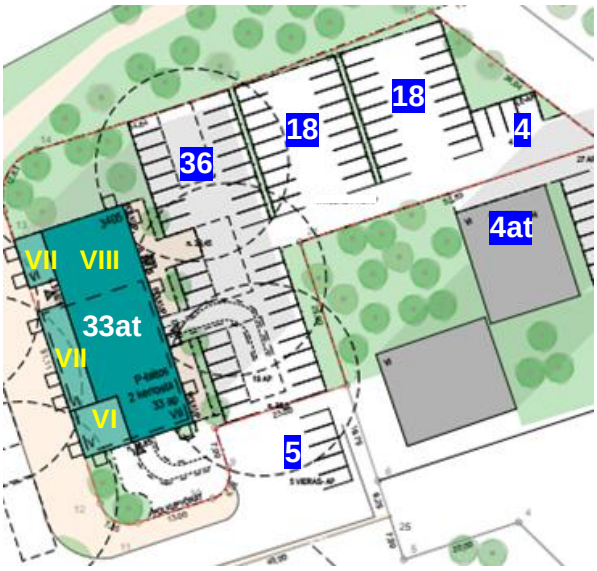
Rakennus sijoittuu yleiskaavan tehokkaalle asuntoalueelle. Yleiskaavan periaatteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Rakennus eheyttää Pähkinärinteen keskustan kaupunkikuvaa ja merkitsee keskustaa.

Pysäköinti

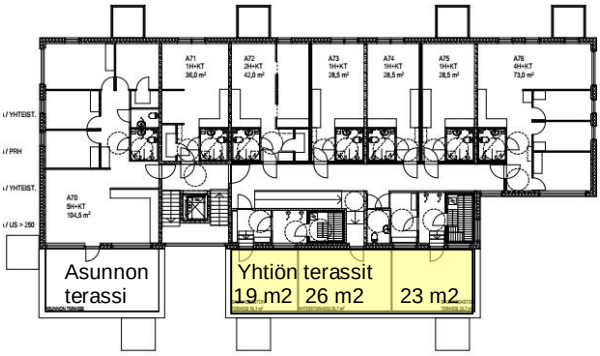
Asemakaavamuutoksessa sovelletaan voimassa olevan asemakaavan (nro 001515, Kv 12.5.2014) pysäköintinormia, joka on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 km2. LPA-alueille saa rakentaa autokatoksia. Kaavamuutoksessa LPA-kortteliin 12165 sallitaan kaksikerroksinen pysäköintilaitos.



Pohjoisalue, nykyiset autopaikat. TKa 5.5.2016



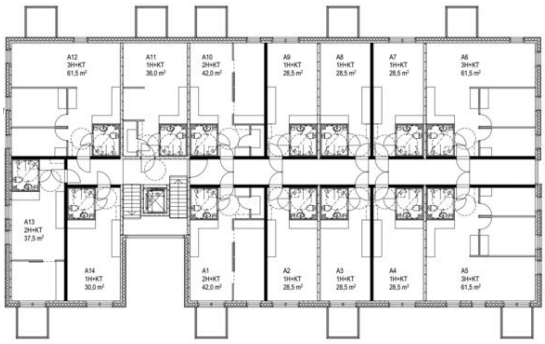
Suunnitelma. Optiplan Oy 25.4.2016



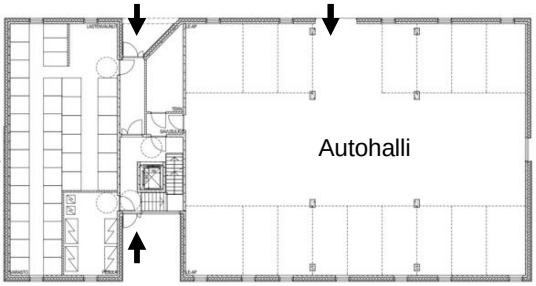
8. kerros



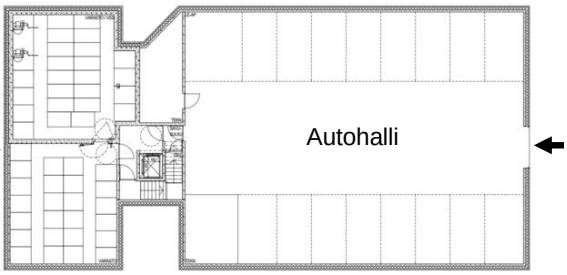
7. kerros



2. – 6. kerros

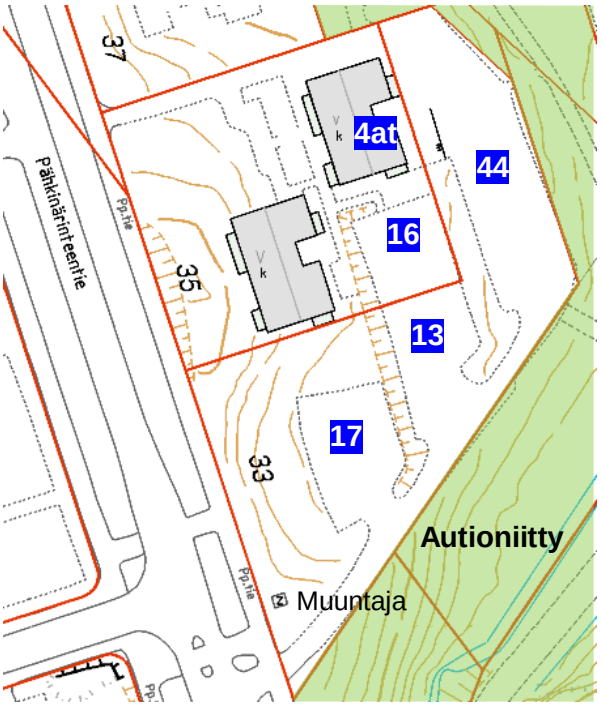


1. kerros, maantasokerros



Kellari

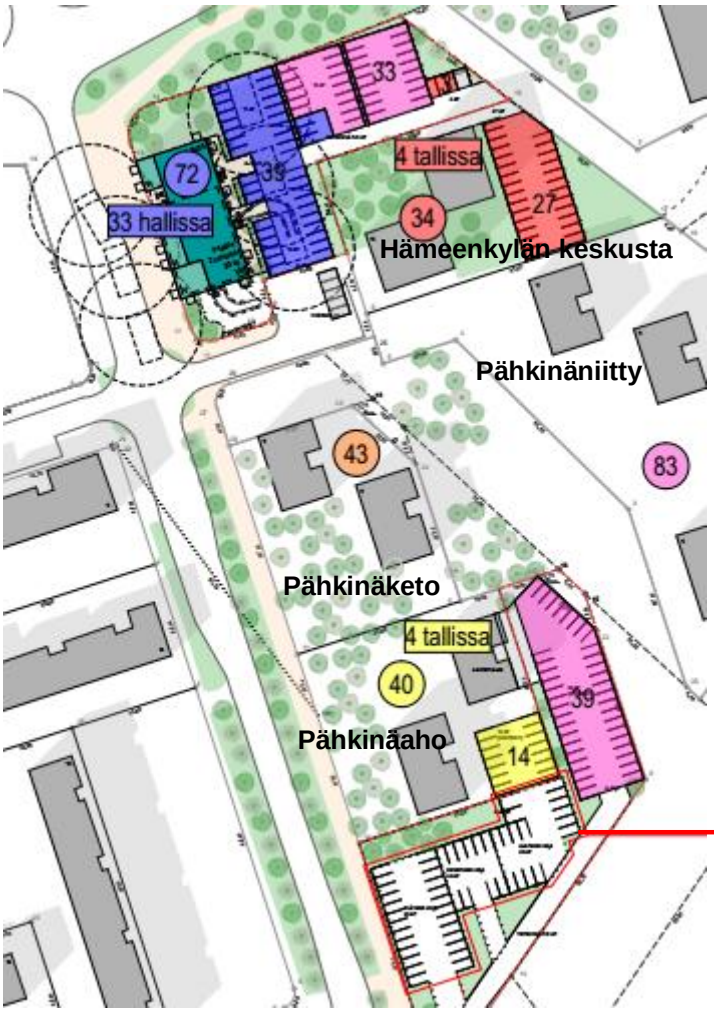
Optiplan Oy 25.4.2016



Eteläalue, nykytilanne. TKa 5.5.2016

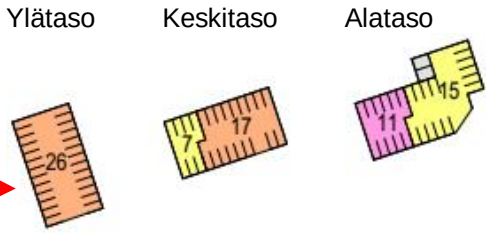


Suunnitelma. Optiplan Oy 25.4.2016



Lisärakentaminen pohjoiselle LPA-tontille 4 015 k-m2.
Autopaikkanormi 0,8 ap / asunto tai 1 ap / 90 k-m2.
90 asuntoa tuottaa 72 autopaikkaa.
Näistä 33 ap talon sisään ja 39 ap pohjoiselle pysäköintialueelle.
Piirustuksessa on esitetty pelastus-autojen nostopaikat.

Yhtiökohtaiset autopaikat sijoitetaan oheisen piirustuksen mukaisesti.
Eteläiselle pysäköintialueelle raken-netaan pysäköintilaitos. Lisäksi Lammasrinteen kääntöpaikalla on viisi yleistä pysäköintipaikkaa.





Pysäköintilaitos

Pysäköintisuunnitelma. / Optiplan Oy 25.4.2016

Autopaikat yhtiökohtaisesti

Yhtiö	Nykyiset autopaikat kpl	Asema-kaavan normi kpl	Autopaikat suunnitel-massa kpl
Hämeenkylän keskusta	24	34	34
Pähkinäaho	40	40	40
Pähkinäketo	30	43	43
Pähkinäniitty	80	83	83
Ncc:n / Elon uusi tontti	–	72	72
Nimeämättä			3
Yhteensä	174	272	275

Lisäksi kadunvarsipaikkoja 4 kpl.
Uusia autopaikkoja syntyy 101 kpl.

Asunto Oy Hämeenkylän keskusta	
Lammasrinne 4 Tontti 12-158-2	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2800 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	2800 k-m2
Asuntojen lukumäärä	40
Fys. hoitol., hammaslääk.	93 k-m2 → 117 k-m2
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2; toimitilat 1 ap / 70 k-m2)	32 + 2 = 34
Autopaikat nyt	24
Autopaikkoja rakentamatta	10
Pysäköintisuunnitelma	
Autotallit	4
Omalla tontilla	27
Korttelin 12158 LPA-tontille 1	3
Autopaikat yhteensä	34

Asunto Oy Pähkinäaho	
Pähkinärinteentie 35 Tontti 12-165-2	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2880 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	2880 k-m2
Asuntojen lukumäärä	50
Ei toimitiloja	
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2)	40
Autopaikat nyt	40
Autopaikkoja rakentamatta	0
Pysäköintisuunnitelma	
Autotallit	4
Omalla tontilla	14
Korttelin 12165 LPA-tontille 5	22
Autopaikat yhteensä	40

Asunto Oy Pähkinäketo	
Pähkinärinteentie 37 Tontti 12-165-4	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	2880 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	2880 k-m2
Asuntojen lukumäärä	50
Varasto, kampaamo	119 m2 → 149 k-m2
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2; toimitilat 1 ap / 70 k-m2)	40 + 3 = 43
Autopaikat nyt	30
Autopaikkoja rakentamatta	13
Pysäköintisuunnitelma	
Korttelin 12165 LPA-tontille 5	43
Autopaikat yhteensä	43

Asunto Oy Pähkinäniitty	
Lammasrinne 3 Tontti 12-158-4	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	5760 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	5760 k-m2
Asuntojen lukumäärä	100
Päiväkoti, squash-halli	102 m2 → 128 k-m2
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2; toimitilat 1 ap / 70 k-m2)	80 + 3 = 83
Autopaikat nyt	80
Autopaikkoja rakentamatta	3
Pysäköintisuunnitelma	
Korttelin 12158 LPA-tontille 1	33
Korttelin 12165 LPA-tontille 5	50
Autopaikat yhteensä	83

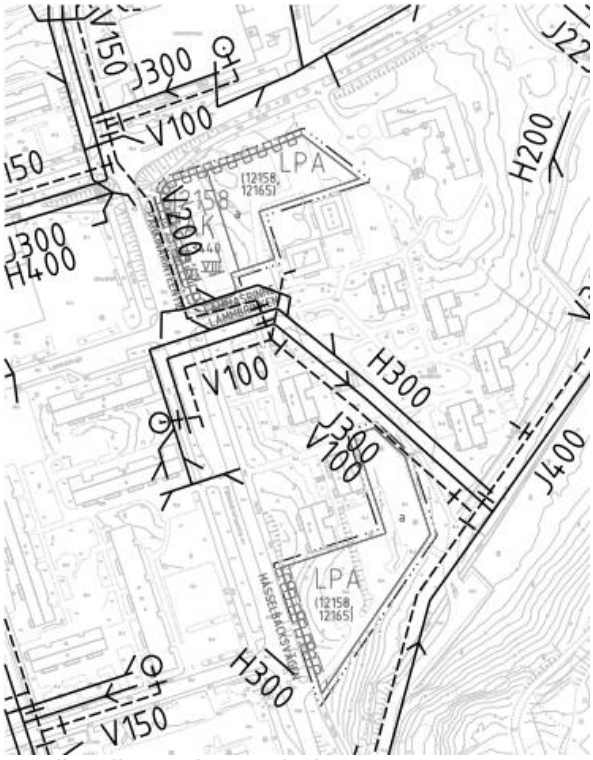
Ncc:n / Elon uusi kerrostalo	
Lammasrinne 2a Osa LPA-tontista 12-158-1	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	4015 k-m2
Rakennettava kerrosala, asunnot	4014 k-m2
Asuntojen lukumäärä	90
Ei toimitiloja	
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2)	72
Pysäköintisuunnitelma	
Autohalliin talon sisälle	33
Korttelin 12158 LPA-tontille 1	39
Autopaikat yhteensä	72



Näkymä etelästä Pähkinärinteentietä pitkin. Optiplan Oy 25.4.2016

Tekninen huolto

Alueen vesihuoltoverkosto on riittävä tulevalle täydennysrakentamiselle.



Vesihuollon esisuunnitelma.
Elina Kettunen 11.3.2016

Vesihuolto

Pähkinärinteentiellä ja Lammasrinteellä on vesijohto ja hulevesiviemäri, joihin uusi asuinkerrostalo voidaan liittää. Kiinteistössä saatetaan tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Tarkka painetaso selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta. Lähin liitoskohta jätevesiviemäriin sijaitsee Lammasrinteen eteläpuolella puistossa. Kaava-alue tukeutuu nykyiseen vesihuoltoverkostoon eikä yleistä vesihuoltoverkostoa ole tarvetta laajentaa.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

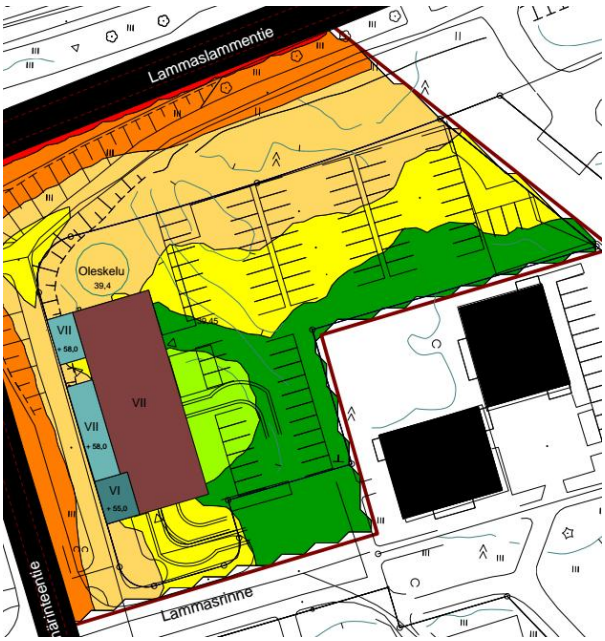
Kummallekin alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Geotek Oy 2016).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

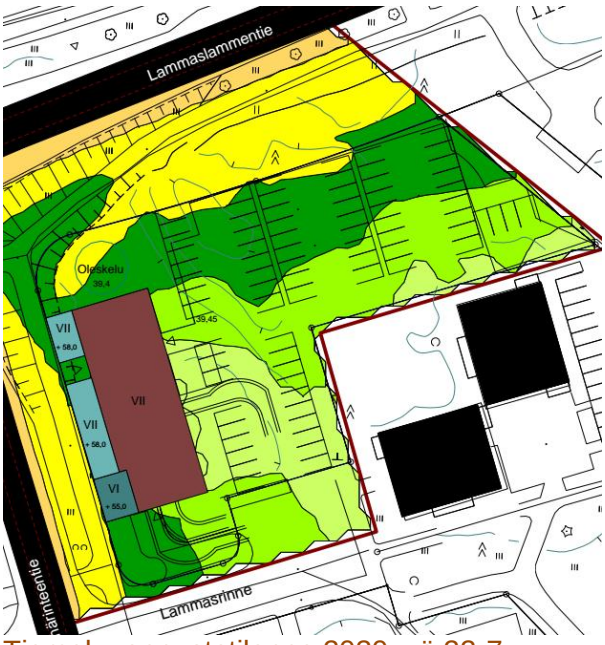
Rakennusala on rajattu luonnoksen mukaiseksi. Asemakaavaan annetaan tarpeelliset kaavamääräykset mm. julkisivuista ja istutuksista.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaan on laadittu meluselvitys (Promethor Oy 2016).

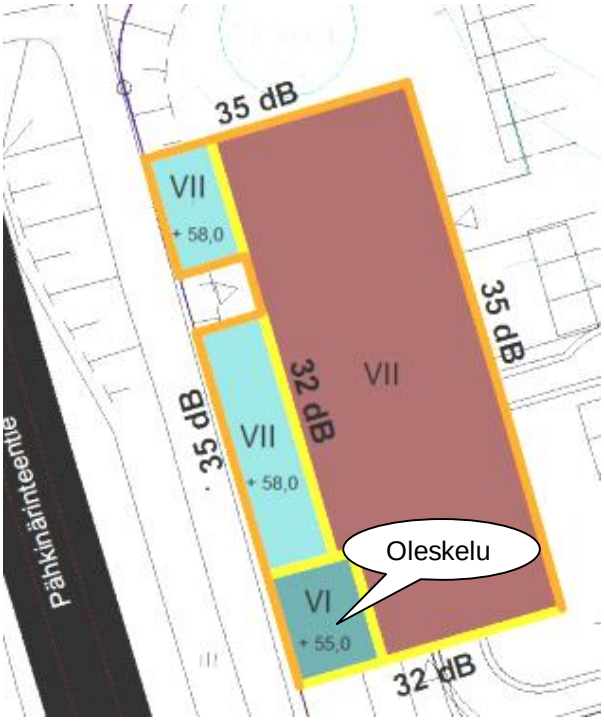


Tiemelu, ennustetilanne 2030, päivä 7-22.
Kattoterassit on esitetty sinisellä.



Tiemelu, ennustetilanne 2030, yö 22-7.
Kattoterassit on esitetty sinisellä.

40-45 dB. 45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.
Promethor Oy 14.4.2016



Meluselvityksen mukaan talon pohjoispuolinen oleskelualue tulisi aidata Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien suuntiin 2,5 metriä korkealla meluaidalla ja kattoterassit 1,5 metriä korkealla (lasisella) meluaidalla. Siksi talon ulko-oleskelualue sijoittuu 7. kerroksen terassille, joka avautuu etelään ja länteen, jolloin ulko-oleskelualue pihalla ei ole tarpeen. Tätä perustelee keskustasijainti, valoisuus ja näkymät. Lähellä on myös Autioniityn leikkipaikka.

Lentomelun ääneneristävyysvaatimus asunnoille on 32 dB.

Asuntojen ääneneristävyys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja lentomelua vastaan (keltainen = 32 dB, oranssi = 35 dB). Promethor Oy 14.4.2016

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***

Pysäköintialueelle rakennetaan kerrostalo ja pysäköinti järjestellään uudelleen. Pysäköinti sijoittuu osin uuden talon kellariin. Muuten pysäköinti järjestyy pääosin maantasoon ja osin pysäköintilaitokseen. Hankkeen yhteydessä nykyisiä pysäköintialueita parannetaan.

● ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnon-ympäristöön***

Merkittävin vaikutus on uuden asuintalon rakentaminen nykyiselle pysäköinti-alueelle. Autopaikkojen lukumäärä kasvaa 101 kpl, joista 72 kpl johtuu uuden talon rakentamisesta (näistä talon sisään 33 kpl) ja 29 kpl nykyisten talojen autopaikkojen lisäämisestä. Tämä vähentää luonnontilaisen maan osuutta.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***

Uusi kerrostalo lisää liikennettä noin 216 ajon/vrk, mikä ei vaikuta merkittävästi Pähkinärinteentien toimivuuteen.

● ***Sosiaaliset vaikutukset***

Hanke tuottaa 90 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, joille on kasvavassa kaupungissa jatkuva tarve. Asuntojen tuleva omistaja Keskinäinen työeläke-vakuutusyhtiö Elo rahoittaa työeläkkeitä. Rakennusvaihe tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus



Näkymä pohjoisesta Lammaslammentien yli. Optiplan Oy 25.4.2016

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavamuutos ei tuota kadunrakennus- eikä kunnallisteknisiä kustannuksia.

Rakentaminen voi alkaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

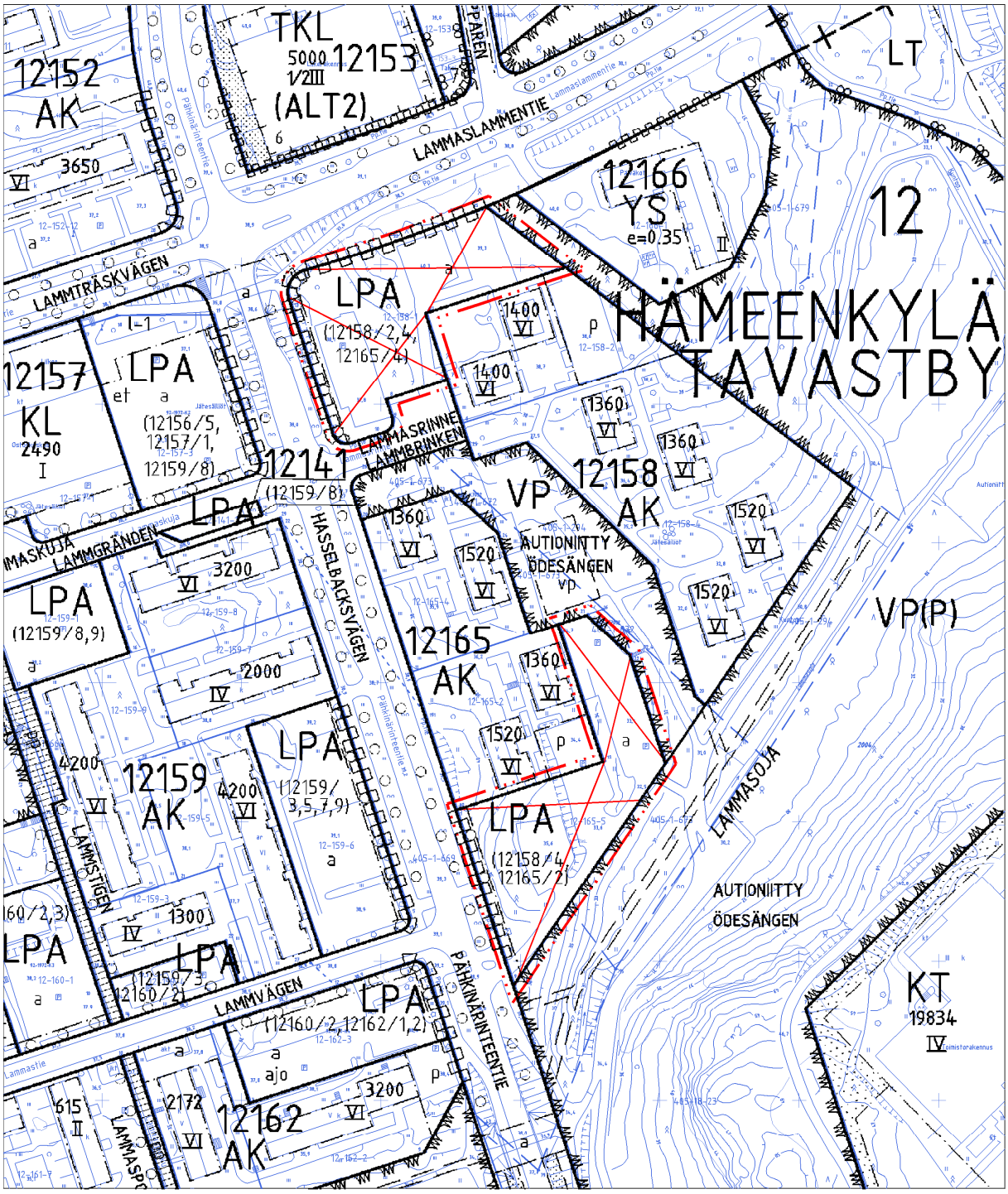
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaa 13.6.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

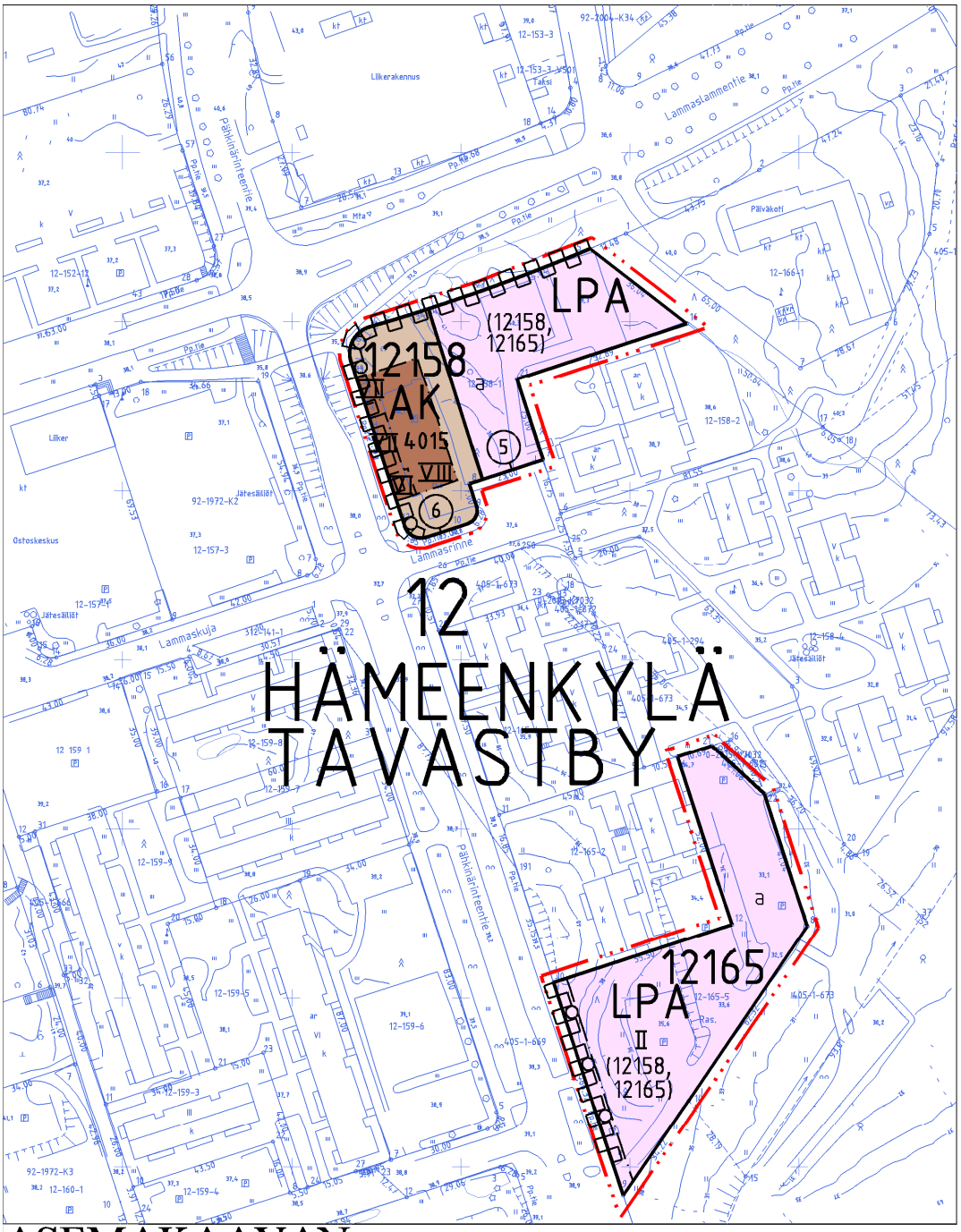
Kielotie 28, 01300 VANTAA
p. 09 8392 2675
timo.kallaluoto@vantaa.fi



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 75 150m

POISTUVAT MERKINNÄT


12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
12158
AK
4015
VIII
5
6
LPA
(12158,
12165)
12165
LPA
II
(12158,
12165)
Lammasrinne
Lammaslammentie
Lammaskuja
Pähkinärinteentie
Liikerakennus
Päiväkoti
Ostoskeskus
Liiker
Jätesäiliöt
ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002281	13.6.2016	683489

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12

HÄMEENKYLÄ

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 12158 ja12165

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12158

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 12

TAVASTBY

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren12158 och 12165

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 12158

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · —	**3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Julkisivumateriaalin tulee olla vähintään 75 % osalta punatiili, muulta osalta valkoinen rappaus.	Fasadmaterialen ska vara minst 75 % del av rödtegel, annan del ska vara av vit puts.
	Julkisivujen tehosteväriä tulee olla juolukka.	Effektivfärgen på fasaderna ska vara odon.
	Seitsemännessä kerroksessa tulee olla vähintään 50 m² suuruinen yhteinen oleskeluterassi lännen suuntaan, jolloin oleskelualue pihalla ei ole tarpeen.	I sjunde våningen ska vara minst 50 m² stort gemensamt vistelseterrass mot väster, då det behövs inte vistelseområde på gården.
	Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Även de nedersta våningarna ska ha fönster, fasaden får inge ge ett slutet intryck.
	Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
	Parvekerakenteiden tulee olla maalattuja maalarinvalkoisiksi.	Balkongkonstruktioner ska vara målade med målarvitt.
	Parvekkeet saavat ulottua 2,2 metriä kadun puolelle.	Balkongerna får räckas 2,2 meter till gatusidan.
	Porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti kadulle ja pihalle.	Trapphus ska ha en direkt utgång till gatan och till gården.
	Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.	Trapphus ska ha naturligt ljus.
	Porrashuoneen 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Den del av trapphuset som överskrider 15 m²-vy får byggas utöver det våningstal som anvisas i detaljplanen.
	Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalalle rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, autohalli-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 25 % asemakaavassa annetusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eivätkä väestönsuojaa.	Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen, får i byggnasytan och i byggnaden placeras för invånarna avsedda bastu-,klubb-, hobby-, service-, bilhall-, förråds-, befolkningsskydds-, oa. gemensamma utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen, likväl till högst 25 % av våningsytan angiven i detaljplan. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensionering av bilplatser eller skyddsrum.
	Pihalla tulee olla puita ja pensaita.	På gården ska finnas träd och buskar.
	Tontteja ei saa aidata.	Tomterna får inte inhägnas.
	Hulevedet tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
	Asuntojen ääneneristävyys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.	Böstädernas ijdisolering ska presenteras i samband med byggnadslov.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 0,8 ap / asunto, joista 33 kpl talon sisällä.	Bilplatser ska reserveras minst 0,8 bp / bostad, varav 33 st. inom huset.

LPA	Autopaikkojen korttelialue. Korttelissa 12165 tulee olla energialaitoksen muuntamo.	Kvartersområde för bilplatser. I kvarteret 12165 ska vara energiverkets transformator.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
⑤	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
12	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
Häme	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
12158	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3440	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(12158,12165)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

TONTTIJAKO

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

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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		01.03.2016
Kaavan nimi	002281 12 Hämeenkylä		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.02.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002281
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7654	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,7654
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7655**	**100,0**	**4015**	**0,52**	**0,0000**	**4015**
A yhteensä	0,1617	21,1	4015	2,48	0,1617	4015
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6038	78,9	0		-0,1617	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	**0,7655**	**100,0**	**4015**	**0,52**	**0,0000**	**4015**
A yhteensä	0,1617	21,1	4015	2,48	0,1617	4015
A	0,1617	100,0	4015	2,48	0,1617	4015
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6038	78,9	0		-0,1617	0
LPA	0,6038	100,0	0		-0,1617	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

11 § Asemakaavan muutos 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille / TLA

VD/10567/10.02.04.01/2014
TLA/TKA/JOR/SRU

Kaivokselantien varteen purettavan Sarlinin pumpputehtaan tilalle suunnitellaan 4-8 -kerroksista asuinkerrostalorakentamista 30 555 k-m2 sekä liiketilaa 160 k-m2. Suunnitelmissa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten arkkitehtuuriin ja soveltumiseen Kaivokselan arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 16, Kaivoksela.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 16131 sekä katualueita.

Alue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa 16131. Pohjoisessa aluetta rajaa Linderinpolku, idässä Hämeenlinnanväylä, lännessä Kaivokselantie ja etelässä Louhijanpolku.

Kaavan hakija
PHOF Oy Ab

Maanomistus
PHOF Oy Ab, Vantaan kaupunki katualueiden osalta

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP). Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan vireille tulevassa Kaivokselan ja Silvolan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Lisäksi Kaivokselan alueella on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue).

Asemakaavan muutos
Tällä hetkellä kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 k-m2. Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselatien toisella puolella 8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,7 – 0,9. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 555 k-m2 sekä liiketilaa 160 k-m2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 555 as-k-m2 sekä 160 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e= 1,2. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 4-8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 4-kerroksista Kaivokselantien suunnasta ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3 – 4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle.

Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 k-m2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty tarvittavat selvitykset, jotka ovat luettavissa asemakaavoituksen nettisivuilta. Melu ja ilmanlaatu on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksin.

Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.6.2015
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl. Mielipiteet ja kannanotot on esitetty asemakaavamuutoksen selostuksessa.

Viranomaisneuvottelu
Ely:n edustajien kanssa on pidetty palaveri 21.4.2016 koskien Hämeenlinnanväylän suunnitelmia. Pelastusviranomaisen kanssa on käyty neuvottelu 21.3.2016 koskien paloasioiden huomioimista kaavassa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30555 k-m2, n. 607 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija PHOF Oy Ab ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), yhteensä 18 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 €) ja todetaan, että hakija PHOF Oy Ab maksaa muutoskustannukset, yhteensä 18 000 €.

Käsittely:
Jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Varajäsen Mervi Peltola kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat jäsen Vanhasen esitystä, äänestävät ei. Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä ja kaksi ei-ääntä.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002266

K a i v o k s e l a

Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille



Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002266

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.06.2016 / 11 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

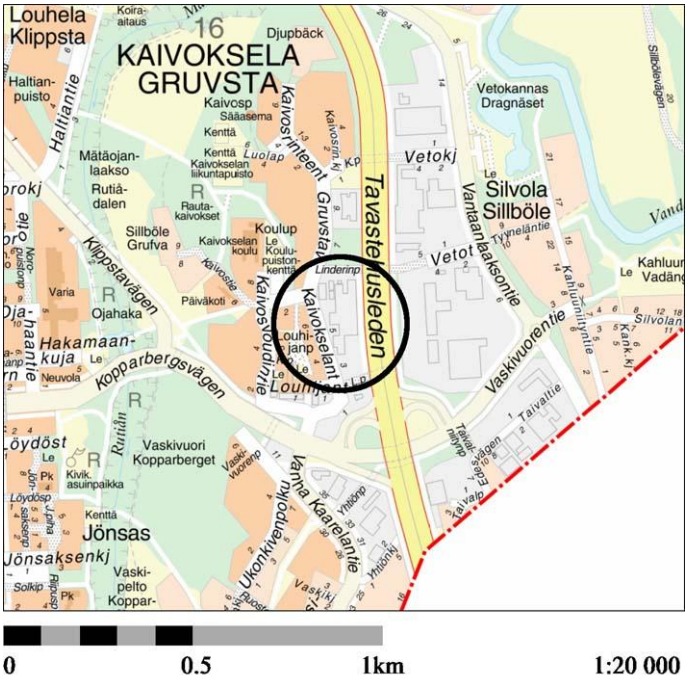
Vantaan kaupungin 16. kaupunginosa, Kaivoksela

Asemakaavan muutos

- Kortteli 16131 sekä katu- ja liikennealuetta.
- (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 16131 sekä katualueet.)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa 16131. Pohjoisessa aluetta rajaa Linderinpolku, idässä Hämeenlinnanväylä, lännessä Kaivokselantie ja etelässä Louhijanpolku.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Suunnittelualue on katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin kortteleiden osalta PHOF Oy:n omistuksessa.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 555 kem2 sekä liiketilaa 160 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Suunnittelualueen länsipuolella on 8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 Lähtökohdat 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 9
3.1.5 Palvelut 9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 10
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 13
4.3.1 Osalliset 13
4.3.2 Vireille tulo 13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 13
4.4 Asemakaavan tavoitteet 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 17
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 17
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 24
5 Asemakaavan kuvaus 27
5.1 Kaavan rakenne 27
5.1.1 Mitoitus 28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 28
5.3 Aluevaraukset 28
5.3.1 Korttelialueet 28
5.3.2 Muut alueet 29
5.4 Kaavan vaikutukset 29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 29
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 30
5.4.3 Vaikutukset väestöön 31
5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset 31
5.4.5 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon 31
5.4.6 Yhteenveto 32
5.5 Ympäristön häiriötekijät 32
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 32
5.7 Nimistö 32
6 Asemakaavan toteutus 33
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 33
6.2 Aikataulu 33
Liitteet 34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
6. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
8. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
10. Pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
11. Pihasuunnitelma, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy

Erilliset liitteet:

- Liite 1. Hulevesien hallintasuunnitelma 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
- Liite 2. Oy Sarlin Ab Pääkonttori Kaivokselantie 3 Vantaa, rakennushistoriaselvitys 11.9.2015 / Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Liite 3. Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 2.6.2013 / Ramboll Oy
- Liite 4. Pumppupuisto - Maisemaselvitys ja pihasuunnitelmat, selostus 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
- Liite 5. Pumppupuisto Kaivoksela meluselvitys, 11.5.2016 / Ramboll Oy
- Liite 6. Pumppupuisto Kaivoksela ilmanlaatuselvitys, 19.3.2014/ Ramboll Oy
- Liite 7. Mielipiteiden koonti 13.6.2016
- Liite 8. Ilmastovaikutusten arviointi Keko-laskennan avulla 2.6.2016

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.6.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 17.5.2016/ Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Kehä II Yleissuunnitelma välillä Turunväylä – Hämeenlinnanväylä, 2008 / Tiehallinto
- Kaivokselan alueinventointi/ Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Maisemasuunnittelu Hemgård, (2.3.2012 raportin koostanut Vantaan kaupunkisuunnittelu/ Anne Mäkynen)
- Vantaan alueittain 2015

2. TIIVISTELMÄ

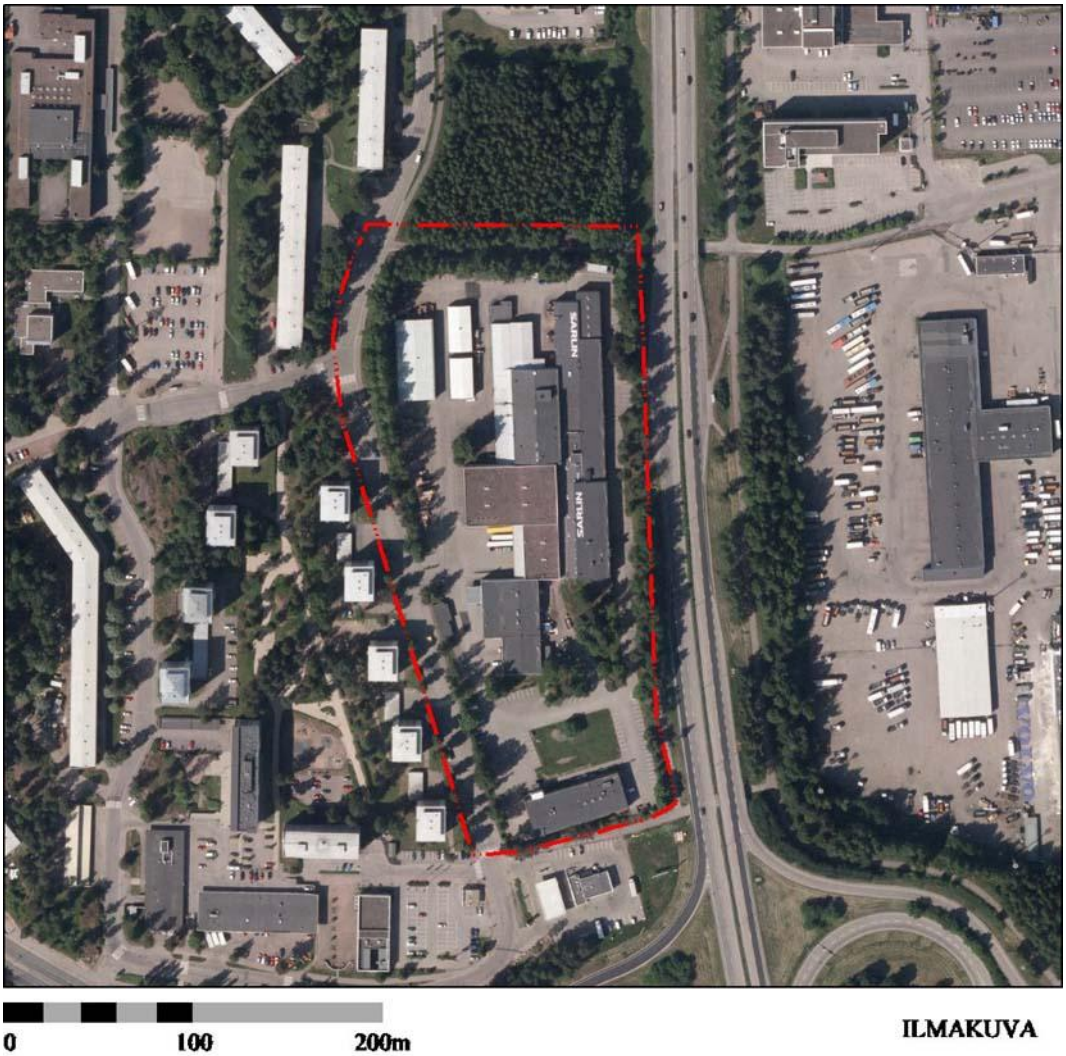
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

PHOF Oy Ab:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 26.2.2015. Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Kortteli on nykyinen Sarlinin teollisuusalue, joka sijaitsee Hämeenlinnanväylän länsipuolella Kaivokselan liittymän, Kaivokselantien ja Linderinpolun rajaamalla alueella. Teollisuusalueella toiminut pumpputehdas tulee muuttamaan pois alueelta ja uusien toimijoiden sijoittuminen vapautuviin tiloihin ei ole osoittautunut mahdolliseksi. Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle tontille, jää kuitenkin nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuleva tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 kem2. Tuotantorakennuksen rakennuslupa on vireillä. Korttelin omistaja PHOF Oy Ab on pohtinut teollisuusalueen tulevaa käyttöä ja laadituttanut alueelle useita, pääosin asuntoja ja asumista tukevia liiketiloja sisältäviä vaihtoehtoisia ratkaisuja sekä mm. teettänyt korttelista ja sen lähiympäristöstä 3D-mallin ratkaisujen havainnollistamiseksi.



Kuva 3.

Asemakaava
Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Tällä hetkellä tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 kem2.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 555 kem2 sekä liiketilaa 160 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselatien toisella puolella 8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,7 – 0,9. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 555 as-kem2 sekä 160 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e= 1,2. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 4-8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 4-kerroksista Kaivokselantien suunnasta ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3 – 4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle. Viitesuunnitelmissa on esitetty autopaikkoja yht. 565 kpl, joista 550 kpl asukaspysaköintiin ja 15 vieraspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 1036 kpl (1/30kem2). Piha-alueille sekä LPA-alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesialueet sekä maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet. Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 kem2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty tarvittavat selvitykset, jotka ovat luettavissa asemakaavoituksen nettisivuilta. Melu ja ilmanlaatu on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksin. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 16131: n. 607 asuntoa: asuntokerrosala 30 555 kem2 + liiketilojen kerrosala 160 kem2, tontin pinta-ala yhteensä 25 000 m2 (AK+AH+LPA), e = 1,2

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Konsultteina hankkeessa ovat Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaivoksela sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Kaupunginosa rajautuu idässä Vantaanjokeen ja lännessä Vantaanjoen muinaiseen lasku-uomaan, Mätäojaan. Etelässä naapurina on Helsinki. Nimensä Kaivoksela on saanut kaivoksista ja tilan nimestä Grufva, josta asuinalueelle annettiin nimi Kaivoksela – Gruvsta.



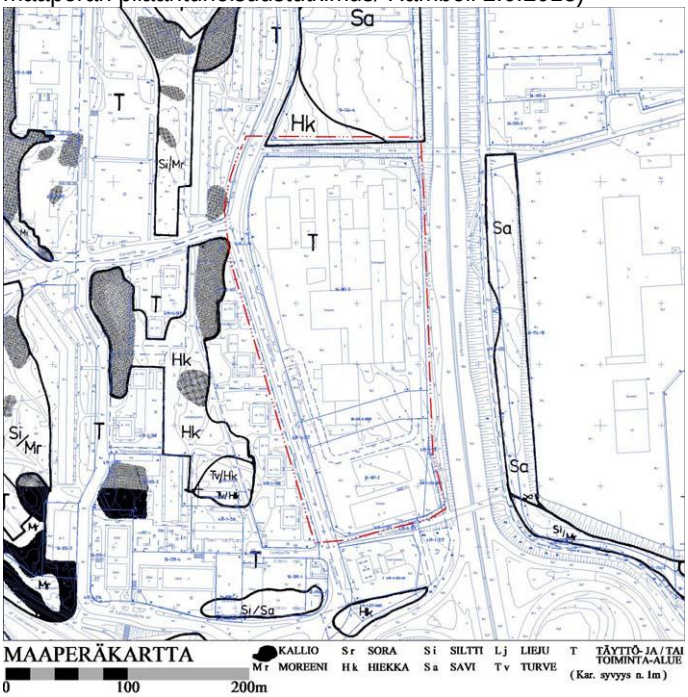
Kuva 4. Ilmakuva nykytilanteesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaivokselan maisemalle erityistä on alueen topografia laaksotiloineen ja kalliomuodostelmineen. Länsirinteessä sijaitsevat Sillbölen vanhat malmikaivokset ja kukkuloilta avautuva näköala Mätäojan laakson ja peltojen yli.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata. Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys ja maa on suurimmaksi osaksi jo kunnostettu. (Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus/ Ramboll 2.6.2013)



kuva 5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Kaivokselassa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Kaivokselan rakentaminen sijoittuu aikaan, jolloin asuinalueiden massatuotanto oli alkamassa. Kaivokselan nimi perustuu paikalliseen kaivostoimintaan. Rakennusyhtiö Puolimatka oli ostanut yli 50 hehtaarin maapalan paikallisilta viljelijöiltä, jotka olivat tilanneet rakennuskaavan kuuluisalta arkkitehti-professorilta Olli Kiviseltä. Suunnitelma edustaa funktionalista kaupunkisuunnitteluperinnettä, jossa oleellisia elementtejä ovat valo, väljyys ja avoin tila. Kadut ja korttelit eivät muodosta suljettua tilaa. Sen sijaan rakennukset on sijoiteltu avoimesti ympäristöön ja niiden suhde luontoon on keskeistä. Erityinen teema suunnittelussa on muun muassa Suomenlahden rannikkolinnakkeista tuttu bastioniteema. Selänteen reunamille sijoitettiin matalat, pitkät, muurimaiset talot korkeuskäyrien mukaisesti ja vastakohdaksi näille sijoitettiin keskelle pistemäisiä, yksiportaisia, tornitaloja. Äärimmäisenä laidoille kaavoitettiin rivitaloja pehmentämään luonnonmaiseman ja rakennetun ympäristön rajakohtaa. Varsinainen rakentaminen alkoi vuonna 1961 ja ensimmäiset asukkaat muuttivat vuoden kuluttua. Koko alue valmistui vuonna 1966. Arkkitehtinä toimi Aarne Ehojoki.

Arkkitehtuurin ominaispiirteet

Kaivokselan kerrostalojen julkisivut on suunniteltu horisontaalisuutta korostaen. 1960-luvun alkuvuosien kerrostaloissa suosittiin nauhaikkunajulkisivua, vaakasuoraa ikkunanauhaa, joka ulottui päädystä päätyyn. Maisemaikkunat ulotettiin koko huoneen leveydelle. Näin saatiin huoneisiin mahdollisimman hyvät valaistusolosuhteet ja maisemanäköala avautui panoraamana. Julkisivun reliefivaikutelma on olennainen yksityiskohta. Levytyksen ulkopinta on 40 mm ulompana kuin ikkunakarmi.

Useissa 3-kerroksissa lamellitaloissa on korostettu horisontaalisuutta rakennusten julkisivuissa katkeamattomin nauhaikkunoin ja nauhamaisin betonielementtipinnoin. Päätyjulkisivut ovat umpinaisia kahitiilipintoja. Arkkitehti Aarne Ehojoen käyttämä materiaali- ja väripaletti oli niukka: ruskeaksi maalattu betonisokkeli, maalatut puuikkunat, harjatut ja maalatut betonielementtipinnat, ikkunoiden väliset maalatut mineriittilevykaistaleet, parvekkeiden maalatut, lautaverhotut taustaseinät, lakatut tammiulko-ovet, sisään vedettyjä sisäänkäyntejä kehystävät keraamiset laattapinnat, maalatut loivat peltikatot, syöksytorvet ja käsijohteet. Dokumenttien perusteella on oletettu, että ikkunanauhan levyosat sekä parvekkeen sivu- ja taustaseinät on alun perin maalattu tehosteväreillä, ainakin punamullan punaisella, taitetulla vihreällä ja sinisellä. Kaikki sisäänkäynnit on sijoitettu itäsivulle ja asuntoparvekkeet länsisivulle ja lähes poikkeuksetta länteen avautuvat parvekkeet on vedetty sisään julkisivulinjasta. Sisäänkäyntejä on korostettu sisään vedetyllä ulko-ovella ja verhoamalla ovisyvennyksen pieliä tummalla keraamisella laatalla. Ulko-ovet ovat lasiovia tammikehyksin, joihin paikoin kuuluu myös yläikkuna.

Kaivokselan keskusalueen tornitalojen julkisivuissa on käytetty maalattua mineriittilevyä ja rappausta. Neutraalin vaalean yleissävyn kontrastina käytettiin tehostesävyjä ikkunoiden välisissä levypinnoissa. Toisin kuin lamellikerrostaloissa tornitaloissa on pienehköjä kuutiomaisia ulokeparvekkeita. Tornitalojen harkitut mittasuhteet, ohut julkisivureliefi, maalattu levyverhous ja tornien yhdistäminen matalan huoltosiiven välityksellä ovat korkeatasoisen arkkitehtuurin ja pihaympäristön tärkeitä elementtejä.



Kuvat 6-8. Kaivokselan rakennuskantaa

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Kaivokselantiehen ja Hämeenlinnanväylään, joka on yksi valtakunnallisista pääväylistä. Vaskivuorentie on vilkas kokoojakatu. Vantaan uudessa linjastosuunnitelmassa Kaivokselan aluetta palvelee useampi bussilinja, jotka suuntautuvat Myyrmäkeen, Helsingin keskustaan ja Vuosaareen. Vaskivuorentietä ja Vantaanlaaksontietä pitkin kulkeva runkolinja 560, niin kutsuttu Jokeri 2, aloittaa liikennöinnin Myyrmäen ja Vuosaaren välillä syksyllä 2015. Myyrmäen asema on noin 1,3 km päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki tulevan kehäradan paikallisjunat. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Myyrmäen aseman bussi-terminaalissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta. Alueen painetaso vaihtelee arviolta välillä +84 … +97. Kaavamuutosalueen lähettyvillä Kaivokselantiellä Kaivostiestä pohjoiseen kulkee runkovesijohto.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Kaivostietä pitkin länteen Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Kaivokselantien hulevesiviemäriin, josta ne johdetaan Vanhan Kaarelantien hulevesiviemärissä Vaskipellonojaan. Vaskipellonojasta vedet laskevat Mätäojaan, joka purkaa Helsingin Talissa Suomenlahteen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Kaivoksela sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Suunnittelualueelta 1 km säteeltä löytyvät mm. seuraavat palvelut: 2 päivittäistavarakauppaa, päiväkoti ja alakoulu. Lähimmät suuremmat kauppakeskukset sijaitsevat Myyrmäessä ja Leppävaarassa. Lähin rautatieasema on Myyrmäki.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu ja pienhiukkaset
Suunnittelualueelle ulottuu tieliikennemelua Hämeenlinnanväylän suunnalta. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Selvitykset melun ja pienhiukkasten vaikutuksista esitetään kaavaselostuksessa ja liitteissä.

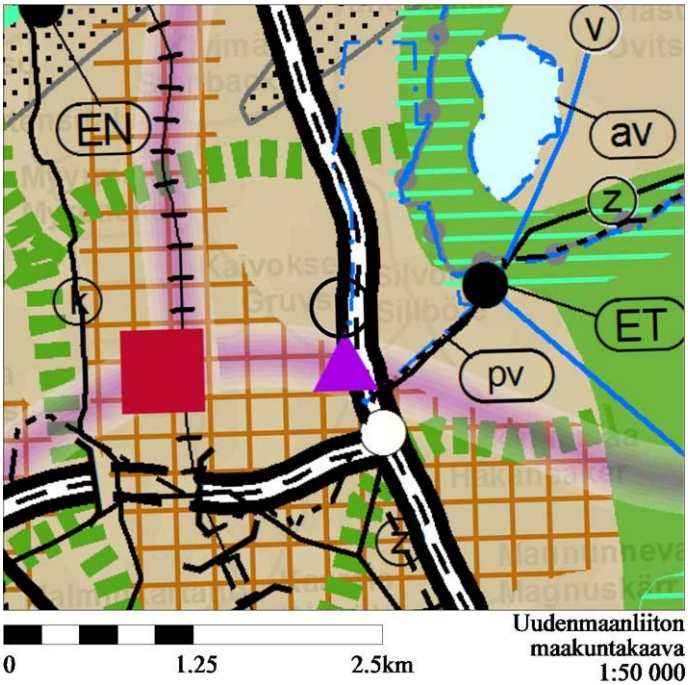
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Kaivokselassa toimii aktiivinen asukasyhdistys ja Kaivoksela-seura.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

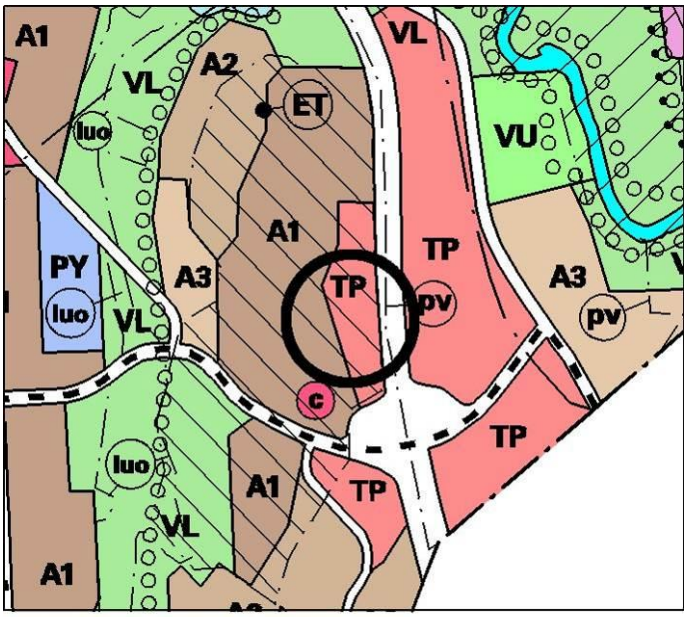
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava
Maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta. Alueen eteläpuolitse kulkee itä-länsisuuntainen joukkoliikenteen runkoyhteys Myyrmäen ja Malmin suuntiin. Kaivokselan liittymän kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka.



kuva 10.

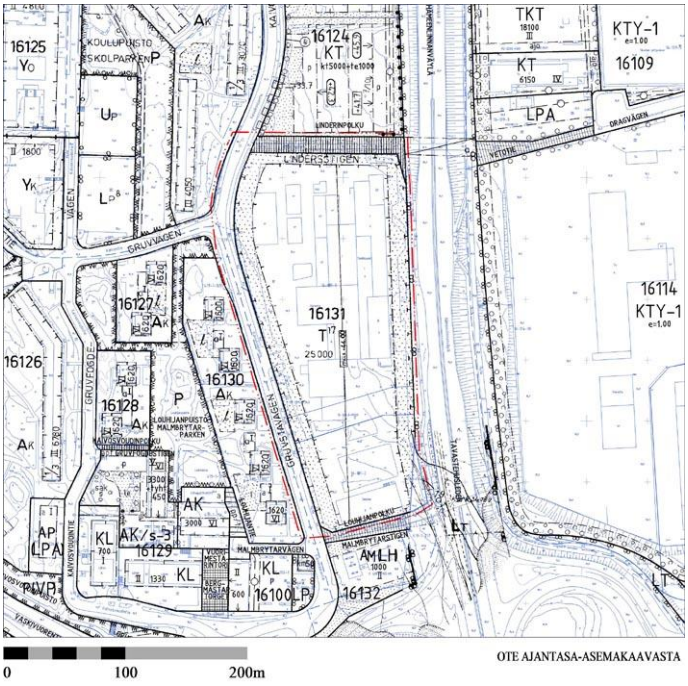
Yleiskaava
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue). Varsinainen suunnittelualue on työpaikka-aluetta (TP). Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan vireille tulevassa Kaivokselan ja Silvolan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Lisäksi Kaivokselan alueella on keskustatoimintojen alakeskus (c).



kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Kuvassa ote ajantasakaavasta + alustava kaavan rajaus:



kuva 12. **AK** Asuinkerrostalojen korttelialue. **KL** Liikerakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **T** teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. **KT** toimistorakennusten korttelialue. **UP** palloilukenttä. **17567** Korttelin numero. **VI** Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat sekä rakennuskaavat:

- 160200 Kaivoksela SM 7.3.1983
- Kaivokselan rakennuskaava/ arkkitehti Olli Kivinen, vahvistettu 22.8.1961 Uudenmaan lääninhallituksessa

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueella on yleiskaavamuutoksesta johtuva rakennuskielto.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- 160200 Kaivoksela SM 7.3.1983
- 001548 Kaivoksela Kv 28.8.2000

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.6.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 17.5.2016

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

PHOF Oy Ab:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 26.2.2015. Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- Kaavan laatimisen hakijat
- Kunnan jäsenet
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Kaivoksela-seura ry, Kaivoksela asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, valtion viranomaiset, muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Vantaan Energia, Elisa, Sonera, ym.
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2015 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.6.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 27.6.2015. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

- 1. Vantaan kaupunginmuseo
  Kaupunginmuseo esittää arkkitehti Kaj Englundin suunnittelemaa Oy Sarlin Ab: konttorirakennusta suojeltavaksi asemakaavassa. Rakennuksen arvot on todettu erittäin merkittäviksi. Rakennuksesta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys suojelumääräysten laatimista varten. Vanhan teollisuusrakennuksen rakennushistorialliset arvot ovat kadonneet, koska sitä on muutettu useaan otteeseen. Alueella sijaitsevan tiilimuuntamon säilyttäminen olisi kulttuuriympäristön kerroksisuutta positiivisesti lisäävä tekijä, mutta edellytykset kaavasuojeluun eivät ole riittäviä.
  ➔ *Konttorirakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavassa.*
- 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
  Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on valmiiksi rakennettu. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa Linderinpolulla sekä yksityisiä tonttijohtoja purettaviksi esitettyihin teollisuusrakennuksiin. Asemakaavamuutos ei edellytä yleisen

vesihuollon siirtoa, mikäli Lindernipolku säilyy, kuten alustavissa viitesuunnitelmissa on esitetty.
Rambollin tekemän ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin ohjearvo ja tuntiraja-arvo ylittyvät asuinrakennusten tuntumassa, mikäli rakennukset toteutuvat lähellä väylää. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyvät normien alapuolella. HSY:n minimi- ja suositusetäisyydet (63 ja 150 m) eivät täyty. Rambollin selvityksessä todetaan, että kohteessa tullaan toteuttamaan poikkeavia teknisiä ratkaisuja kuten väylän puoleista umpinaista seinärakennetta luhtikäytävän suojana. Rambollin selvityksessä ei ole tutkittu myös lausunnolla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen muiden rakentamisalueiden yhteisvaikutusta ilmanlaatuun.
Asemakaavamuutos liittyy laajempaan Kaivokselan yleiskaavamuutokseen, jonka myötä rakennuskanta tiivistynee myös lähialueilla ja muuttaa olosuhteita katukuilumaisempaan suuntaan eli huonommin tuulettuviksi. Myös Helsingin suunnitelmat Hämeenlinnanväylän katubulevardisoinnista saattavat jatkossa aiheuttaa liikenteen ruuhkautumista Kaivokselan alueella. Nämä muutokset olisi otettava huomioon myös ko. kaava-alueen ilmanlaatutarkastelussa. HSY:n näkemyksen mukaan Kaivokselassa tulee noudattaa annettuja suositusetäisyyksiä tai tehdä poikkeavia teknisiä ratkaisuja, joilla ilmanlaatu sekä asuntojen sisällä että oleskelupihoilla saadaan suojattua väylältä aiheutuvilta epäpuhtauksilta.

➔ *Suunnitelmassa on sovellettu HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys on laskettu piha-alueista. Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin.*

- 3. Museovirasto

  Ei huomautettavaa.

  ➔ *ok.*

- 4. Vantaan Energia

  Sähköverkko: Alueelle tarvitaan muuntamo. Sille on ehdotettu paikkaa liitteessä 1. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.
  Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

  ➔ *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*

- 5. Myyrmäen aluetoimikunta

  Kaivokselaan on perusteltua rakentaa lisää asuinneliöitä, mutta myös työpaikkojen säilymistä ja synnyttämistä alueelle suositellaan palveluiden ja elinkeinoelämän vahvistamiseksi.

  ➔ *Sarlinin alueen eteläosa säilyy työpaikka-alueena.*

- 6. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos

  Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Mikäli asuinrakennuksen kerrosluku ylittää kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä.

  ➔ *Pelastusviranomaisen kanssa on käyty neuvottelu 21.3.2016 koskien paloasioiden huomioimista kaavassa.*

- 7. Anne Mankki/ Caruna (Fortum Kaavoitus)

  Carunan omistamia voimajohtoja ei kulje kyseisen asemakaavan alueella, joten meillä ei ole huomautettavaa kaavaan.

  ➔ *Ok*

- 8. Kaivoksela-seura ry

  Yleiskaavassa v. 2007 Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja

sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Asuinkerrostalorakentaminen Kaivokselaan Sarlinin teollisuustontille mahdollistaa uusien asukkaiden tulon Kaivokselaan. Täydennysrakentaminen on tätä päivää Vantaalla ja kyseinen kohde soveltuu Kaivoksela-seuran mielestä siihen hyvin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Kaivoksela-seuran mielestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty kolmas vaihtoehto on paras. Näin rakentaen ei synny ahtauden tunnetta ja pimeitä piha-alueita uusien rakennusten sisäpihoille. Hämeenlinnanväylän suuntaisesti rakennettavat korkeat kerrostalot muodostavat hyvän melumuurin myös Kaivokselan vanhoille alueille. Kolmannessa vaihtoehdossa on myös eniten ns. viheralueita ja vaikka talot ovat korkeita niiden päädyt muodostavat sopusointuisimman yhtymäkohdan vanhan rakentamisen kanssa.

➔ *Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin, muun muassa:*
  - *Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.*
  - *Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.*
  - *Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.*

9. Jukka-Pekka Männikkö, Hanna Valolahti

Kaivokselan alueella on historiallista arvoa siksi, että alueella ei tehty niitä virheitä joihin myöhemmissä lähiörakennuskohteissa sorruttiin. Asemakaavan valmistelussa on huomioitava tarkoin Kaivokselan alueiventoinnissa (Schalin jne. 2012) esitetyt näkökohdat. Alueinventoinnissa siteeratun Vantaan kulttuurimaisemaselvityksen mukaan Kaivoksela on ”veistoksellinen ’kaupunki taideluomana’ kokonaisuus, joka ei juuri siedä täydennysrakentamista. Arkkitehtoniseen kokonaisuuteen kuuluvat paitsi rakennuskorttelit myös koko se metsäharjanne, johon korttelit on soviteltu. Inhimillinen mittakaava tekee alueesta erityisen viehättävän esikuviinsa verrattuna..” (Vantaan yleiskaavan vaikutusten arviointi. Kulttuurimaisema. Anne Mäkynen 2006)

Kaavamuutoksen hakijan PHOF Oy Ab:n suunnitelmassa haetaan noin 26 000 m2 tontille asuinrakennusoikeutta peräti 31 000 kem2 (suhdeluku 1:1,19). Vertailukohdaksi alueen historiallisiin kohteisiin voi asettaa esimerkiksi sen, että Kaivokselan pohjoispäädyn 355 asunnon taloyhtiöllä Asunto Oy Kaivosmäellä 45 277 m2 tontilla kerrosalaa on 23 006 m2 (suhdeluku 1:0,51). Kaivokselan historiallisen aluesuunnittelun periaatteita kunnioittava kerrosala olisi siis ko. kaavamuutoksessa noin 13 000 m2 luokkaa.

Ylimitoitetusta kerrosalatavoitteesta johtuen hakijan tekemissä malleissa rakennukset ovat massiivisia ja huomattavasti suurempia ja tiheämmin aseteltuja kuin Kaivokselan 60-luvulla rakennetut talot. Nyt suunnitelmassa on aseteltu tontille 5-11 kerroksisia järkäleitä, jotka ovat pahimmillaan vielä huomattavasti korkeampia kuin vanhat tornitalot.

Jos hanke toteutettaisiin hakijan esittämässä laajuudessa, asuntoja tulisi yli 400. Kaivokselassa on nykyisin noin 2-3 tuhatta asukasta eli alueen asukasluku kasvaisi luokkaa 30-50 %. Tällä hankkeella on siis potentiaalisesti hyvin merkittävä vaikutus alueen sosiaaliseen rakenteeseen.

Suunnitelmassa sijoitetaan taloja Hämeenlinnan meluvyöhykkeelle, joten hankkeen toteuttajilla lienee tarkoitus tehdä ainakin osasta taloista vuokrataloja, koska meluvyöhykkeellä sijaitsevia asuntoja on hankala myydä. Kohteeseen on saatava mukaan myös omistusasujia ja suunnitteluratkaisut tulee tehdä niin, että kohteesta tulee houkutteleva uusille asukkaille.

Hämeenlinnanväylän melu on merkittävä ympäristöhaitta koko Kaivokselan alueella. Uudet rakennukset on suojattava melulta meluvallein ja varmistamalla parasta luokkaa oleva melueristys rakennuksissa.

Hankkeen toteuttamisen yhteydessä tulee toteuttaa koko Kaivokselan meluntorjuntaratkaisu Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2013-2018 kuvatulla tavalla (hankekortti UUD5 Vt 3 Kaivoksela). Vantaan kaupungin on

osaltaan huolehdittava siitä, että Kaivokselan meluntorjuntaratkaisut viimeinkin toteutetaan.

Hankkeen yhteydessä tulee elävöittää Kaivokselaa ja mahdollistaa paikallisten palvelujen saatavuus. Laadukkaita liiketiloja tulee varata rakennusten yhteyteen. HSL:n Vantaan "linjastouudistuksen" jälkeen Kaivokselan bussiyhteydet on käytännössä lakkautettu kokonaan. Alueen sisälle kulkee yksi bussi, joka liikennöi vain Myyrmäen asemalle, ja tätä yhteyttä ei juuri kukaan käytä.

Hakijan esittämissä vaihtoehtomalleissa suunnittelun periaatteet ovat sellaisella tasolla, että malleja ei pitäisi käyttää lähtökohtana tontin kaavoitukselle. Suunnitelma muistuttaa lähinnä 70-luvun pahimpia virheitä pihakansineen ja ylimitoitettuine ja mielikuvituksettomine tornitaloineen.

Mikäli tontille toteutetaan asuntoja on ne suunniteltava yhteensopiviksi alueen historiallisesti arvokkaan rakennuskannan kanssa ja kerrosalaa on rajattava vähintään puoleen nyt esitetystä 31 000 kem2:sta. Meluntorjunta tulee toteuttaa parhaalla käytettävissä olevalla tekniikalla ja hoitaa samalla kuntoon koko Kaivokselan alueen meluntorjunta. Asunnot on tehtävä houkutteleviksi omistusasujille jotta hanke ei entisestään heikentäisi alueen sosiaalista rakennetta.

- ➔ *Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin, muun muassa:*
  - o *Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.*
  - o *Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.*
  - o *Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.*
- ➔ *Hankkeeseen on tehty meluselvitys, jonka pohjalta on laadittu meluntorjuntaan liittyvät asemakaavamääräykset.*
- ➔ *Bussireiteistä vastaa HSL.*
- ➔ *Hankkeen yhteyteen on tulossa liike- tai palvelutilaa 160 kem2.*
- ➔ *Rakennukset ovat 4-8-kerroksisia. Korkeammat on sijoitettu tontin itäreunaan ja matalammat Kaivokselantien puolelle.*
- ➔ *Suunnitelmassa on esitetty sekä vuokra- että omistusasuntoja*
- ➔ *Vantaan maapoliittisten linjausten (2014) mukaan rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista olemassa oleville alueille, joissa infrastruktuuri on valmiina. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen.*

Asukastilaisuus

Kaivokselan koululla pidettiin 23.9.2015 asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Kaivokselan yleiskaavamuutoksesta että Sarlinin alueen kaavoituksesta. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä 33 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu. Keskustelussa tiedusteltiin uppopumpputehtaan jatkoa. Tehdas on muuttamassa alueelta vuonna 2016 ja siirtynee Unkariin. Osallistujat tiedustelivat myös, miksi kuvissa ei näy erillistä melusuojausta. Hämeenlinnanväylän varressa olevien talojen luhtikäytävät suojaavat melulta, jolloin erillistä melusuojausta ei tarvita. Keskustelussa oli myös korkeimpien rakennusten paikka. Ne tulevat sijoittumaan Hämeenlinnanväylän viereen. Keskustelussa pohdittiin myös pihojen liittymien sijoittumista. Liikenne ohjataan pihoihin kolmesta liittymästä. Hämeenlinnanväylällä sijaitsee linja-autopysäkki. Osallistujat toivoivat, että linja-autopysäkille olisi mahdollista järjestää kulku korttelin läpi, jotta pysäkille ei tarvitsisi kiertää pitkiä matkoja. Eriäviä mielipiteitä esitettiin Kaivokselantien puolen massoista: 3-6 kerrosta. Katujen varsien koivurivit haluttaisiin säilyttää. Pelätään, että uusi liikenne rasittaa Kaivokselan tietä ja liittymää. Myös toimistorakennuksen tuottama liikenne tulisi huomioida. Vanhan Kaivokselan rakennushistoriallinen arvo tuli ottaa huomioon uusissa suunnitelmissa. Esimerkiksi Jäspiksessä (palaneen ostarin osan tilalle rakennettu uusi asuinkerrostalo) on onnistunut ratkaisu.

Nettikysely

Kaivokselan suunnittelu tueksi tehtiin karttapohjainen Harava-nettikysely. Kyselyllä haettiin lähtötietoaineistoa yleiskaavamuutosta, vanhan Kaivokselan kehityskuvaa sekä erillisiä asemakaavamuutoksia varten. Kysely oli auki Vantaan kaupungin internet-sivuilla 18.9. - 7.10.2015. Kyselyyn vastasi yhteensä 273 vastaajaa, jotka asuivat pääosin Kaivokselassa tai sen läheisyydessä. Kyselyyn vastanneissa oli myös paljon henkilöitä, jotka liikkuvat alueella vapaa-ajalla tai joita alue kiinnostaa muista syistä. Kyselyn vastauksissa ei juurikaan tullut kommentteja Sarlinin alueen kaavamuutokseen liittyen. Kaava-alueen pohjoispuolinen Linderinpolku korostui paljon käytettynä reittinä. Karttapohjaisten kysymysten lisäksi kyselyssä oli avokysymyksiä, joihin tuli runsaasti vastauksia. Kaivokselan työpaikka-alueen muuttaminen asuinalueeksi koettiin erittäin positiiviseksi asiaksi. Uskotaan, että palvelut kehittyvät tai ainakin säilyvät alueella, kun asukkaita on enemmän. Osa vastaajista oli huolissaan siitä, häviävätkö kaikki työpaikat alueelta. Kaivokselasta ei haluta pelkkää nukkumalähiötä. Moni vastaaja toivoisi uuden rakentamisen olevan rohkeaa ja kokeilevaa, osa haluaisi sen yhdistyvän paremmin vanhaan Kaivokselaan. Parkkipaikkojen puute on puhuttanut Kaivokselassa jo pidempään. Se tuli esille myös vastauksissa. Tosin osa asukkaista kokee asian päinvastoin: tulisi satsata enemminkin kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen kuin autoiluun. Muita huolenaiheita olivat melu, pienhiukkaset ja liikenneruuhkat. Nämä häiriötekijät toivotaan tutkittavan riittävin selvityksin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan maapoliittisten linjausten (2014) mukaan rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista olemassa oleville alueille, joissa infrastruktuuri on valmiina. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen.

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Kaivokselan alueen asumisvaihtoehtoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla täydennetään Kaivokselan kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

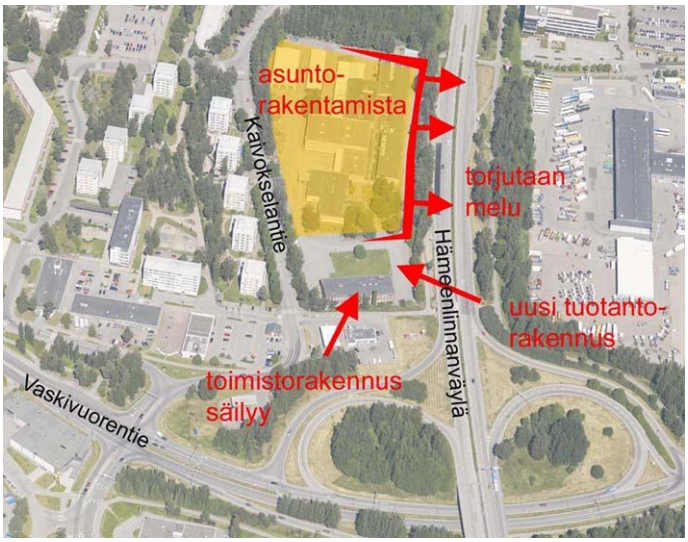
Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan suunnitteilla olevassa Kaivokselan ja Silvolan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Tällöin asemakaava tulee olemaan myös yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti



Kuva 13. Tontinkäytön lähtökohdat

Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Liikennemelu Hämeenlinnanväylän puolella torjutaan korkeammalla rakennusmassalla, joka madaltuu Kaivokselantien suuntaan. Pysäköintilaitoksen sijoittamisella Hämeenlinnanväylän viereen saadaan etäisyyttä melulta ja pienhiukkasilta. Rakennukset rajaavat sisälleen suojaisat korttelipihat.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 16.4.2015. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi maanomistajan ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeen haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita. Kaavamuutosta varten pyydettiin laadittavaksi rakennushistoriallinen selvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, meluselvitys sekä pihasuunnitelmat, jotka tehdään kaavamääräysten pohjaksi. Selvitys tontin pilaantuneista maista on tehty aikaisemmin ja maa on suurimmaksi osaksi jo kunnostettu. (Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus/ Ramboll 2.6.2013) Arkkitehtikonsultilta pyydettiin kokouksessa esitetyn viitesuunnitelman (vaihtoehto 1) lisäksi kaksi uutta luonnosvaihtoehtoa. Kolme vaihtoehtoa oli 26.6.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 2 pohjalta.

Vaihtoehto 1. (kuva 14)

- Asuinrakennukset lähellä Hämeenlinnanväylää. Kerrosluku 3-7. 31175 kem2
- autopaikat sekä pihakannen alla että Hämeenlinnanväylän varressa.

➔ *suuret pihat, mutta asuminen liian lähellä Hämeenlinnanväylää*



Vaihtoehto 2. (kuva 15)

- Asuinrakennusten pihat esitetään 63 metrin päähän liikenneväylästä. Asuinrakennukset voidaan sijoittaa sen verran lähemmäksi liikenneväylää, että etäisyys katon ilmanottolaitteista on vähintään 63m. Pysäköintiä voidaan tuoda lähemmäksi.
- Kerrosluku 3-10. 31600 kem2
- autopaikat sekä pihakannen alla että Hämeenlinnanväylän varressa.

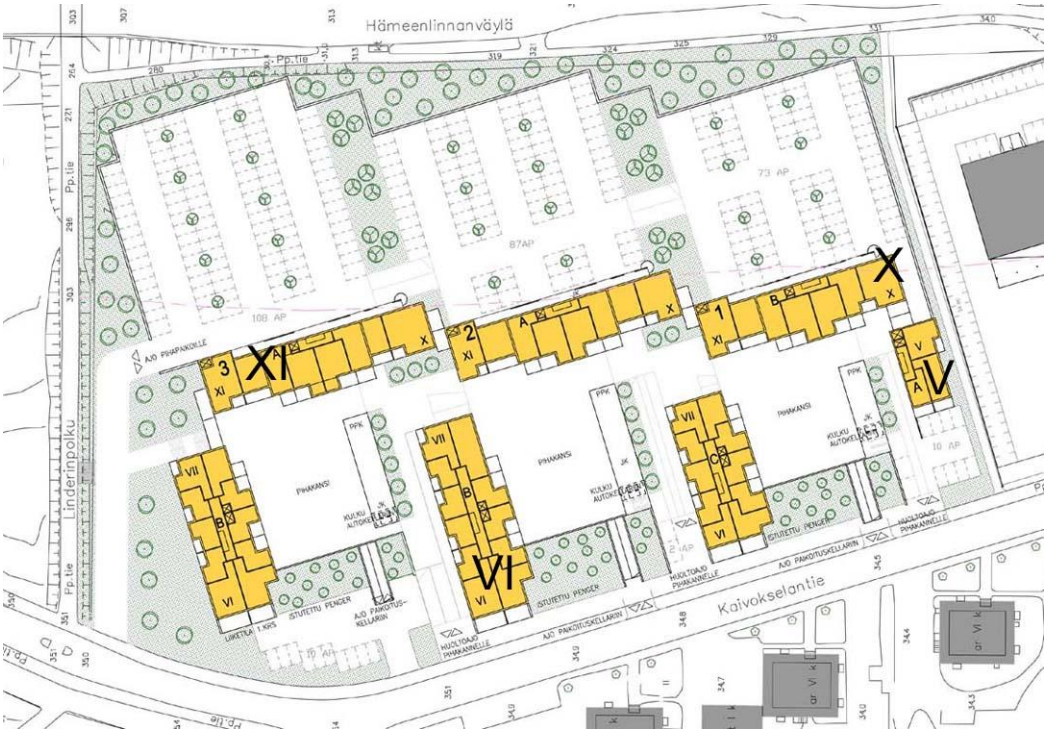
➔ *korkeammat kerrosluvut tuntuvat vierailta alueelle*



Vaihtoehto 3. (kuva 16)

- Asuinrakentaminen esitetään 63 metrin päähän liikenneväylästä. Pysäköintiä voidaan tuoda lähemmäksi.
- Kerrosluku 5-11, 31400 kem2

➔ *Suuri paikoitusalue pienentää pihoja, asuminen tarpeeksi etäällä Hämeenlinnanväylästä, mutta korkeammat kerrosluvut tuntuvat vierailta alueelle*



4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnittelussa vaihtoehdon 2 rakennusmassoja madallettiin kymmenestä kahdeksaan Hämeenlinnanväylän suuntaisesti. Poikittaiset rakennusmassat ovat 5-6-kerroksisia. Kaivokselantien varteen esitettiin muuta korttelia matalammat 4-kerroksiset rakennusmassat siten, että 4. kerroksen julkisivulinja olisi porrastettu taaksepäin. Tällöin Kaivokselantien suuntaan hahmottuu edelleen 3-kerroksinen vaikutelma. Liiketilaa on esitetty suunnitelmissa keskimmäiseen rakennusryhmään Kaivokselantien puolelle.

Kaavamuutoksessa käytetään seuraavaa autopaikkanormia: 1 ap/90 k-m2, vähintään 1 ap/asunto + Nimeämättömät paikat – 10 %. Autopaikoituksen osalta tutkittiin kaksi vaihtoa: Ensimmäisessä vaihtoehdossa autopaikat oli sijoitettu sekä kansipihojen alle että Hämeenlinnanväylän puoleiselle parkkialueelle. Toisessa vaihtoehdossa kansipihojen alle sijoitetut autopaikat oli siirretty 2-kerroksiseen pysäköintilaitokseen Hämeenlinnanväylän puolelle. Vaihtoehtoa 2 pidettiin parempana, koska tällöin sisäpihoille jäisi enemmän tilaa hulevesien hallinnalle, puustolle ja istutuksille. Kaavatyötä jatkettiin tältä pohjalta. Kulku pysäköintilaitoksen kerroksiin osoitettiin vain tontin eteläreunasta, mitä pidettiin hyvänä ratkaisuna. Tontin sisäiset jalankulkuyhteydet ja kulku bussipysäkille on esitetty suunnitelmissa pysäköintikansien välistä. Välialueet tulee suunnitella turvallisiksi ja viimeistellyiksi. Hämeenlinnänväylän puoleinen pysäköintilaitoksen seinä/muuri on kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Sen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaivokselan arkkitehtuurin ominaispiirteitä ovat mm.

- horisontaalisuuden korostaminen, joka näkyy mm. nauhaikkunajulkisivuissa.
- Ikkunat leveitä maisemaikkunoita
- Julkisivuissa korostettu reliefivaikutelmaa
- päätyjulkisivuissa tiilipintaa
- niukka materiaali- ja väripaletti

- suuret, lähes poikkeuksetta länteen avautuvat parvekkeet
- parvekkeet vedetty sisään julkisivulinjasta
- sisäänkäyntejä korostettu sisään vedetyllä ulko-ovella ja verhoamalla ovisyvennyksen pieliä tummalla keraamisella laatalla
- Ulko-ovet ovat lasiovia tammikehyksin, joihin paikoin kuuluu myös yläikkuna
- Tornitaloissa harkitut mittasuhteet, ohut julkisivureliefi, maalattu levyverhous, tornien yhdistäminen matalan huoltosiiven välityksellä

Sekä arkkitehti- että maisemakonsultteja pyydettiin tutustumaan Kaivokselan alueinventointiin ja esittämään omat näkemykset rakennusten ja pihojen liittymisestä ympäristöön. Uusi rakentaminen on tämän päivän arkkitehtuuria, mutta voi ottaa kantaa Kaivokselan arvokkaaseen kaupunkikuvaan esimerkiksi värityksen, materiaalien ja julkisivusommittelun kautta. Esiteltyjä Kaivokselan luonteeseen liittyviä julkisivuja pidettiin onnistuneina. Alueinventoinnissa esitetyt näkemykset otettiin huomioon suunnittelussa muun muassa kaavamerkinnöin.





Kuva 17. Kaivokselan nykyistä rakennuskantaa, pistetaloja. Kuva 18. Julkisivuote kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Kaivokselantieltä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Paloasioista on neuvoteltu Pelastuslaitoksen edustjan Mikko Hämäläinen kanssa 21.3.2016. Esitetty viitesuunnitelma on paloasioiden osalta kunnossa.

Ely:n edustajien (Anna Puolamäki ja Ari Puhakka + Johanna Rajala) kanssa pidettiin palaveri 21.4.2016 koskien Hämeenlinnanväylän suunnitelmia. Palaverissa saatiin vahvistus Ely:n tarvitsemalle alueelle tontin puolelta, enimmillään 10 metriä tontin suuntaan. Elyn mukaan vuonna 2017 aletaan tehdä Hämeenlinnanväylän tarkistussuunnitelmaa. Viitesuunnitelmia, autopaikkojen riittävyyttä ja kaavaa tarkistettiin Tielaitoksen 2008 Hämeenlinnanväylän levennyksen mukaiseksi:

- Korttelista on erotettu Elyn tarvitsema tontin osa liikennealueeksi Hämeenlinnanväylän vieressä.
- Ajo pysäköintilaitoksesta toiseen on siirretty tontin itäosaan väylän suuntaiseksi. Samalla saadaan enemmän autopaikkoja ja pysäköintilaitosten rakenteen selkeämmäksi. Myös kulku suoraan pysäköintikampojen välistä sivukäytävään saadaan helpommaksi. Rakennuksia on siirretty hieman länteen.
- Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut tulee olla pääosin köynnösseinää. Kulku pysäköintilaitosten välistä tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehostevärejä kuten asuinjulkisivuissa. Pysäkointilaitosten välisillä reiteillä tulee olla puuistutuksia.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.

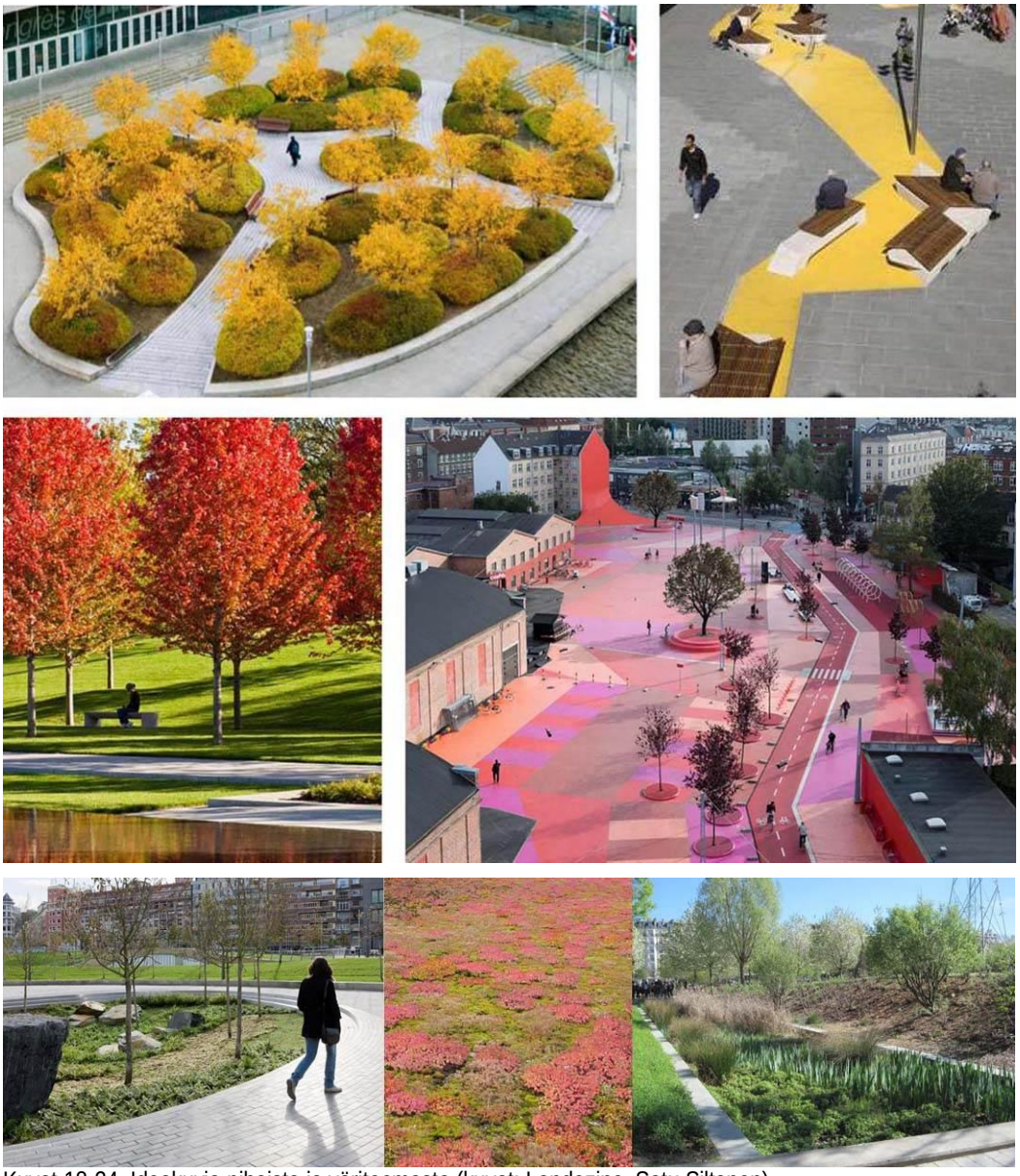
Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Oy K-O Nyman-Consulting Ab. Korttelissa suositaan luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä, mikä antaa mahdollisuuksia omaleimaisten pihojen toteuttamiselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia vesiä viivytetään korttelissa ensisijaisesti sadepuutarhoissa. Sadepuutarhat toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ratkaisuna. Pysäköintikansien hulevesiä viivytetään ensisijaisesti maanalaisissa hulevesikaseteissa. Maavaraisilla pysäköintialueilla ja pelastusteillä pinnoitteena suositaan nurmikiveystä. Nurmikiveyksellä voidaan vähentää muodostuvien hulevesien määrää.

Hulevesiä pidättäviä viherkattoja rakennetaan piha-alueiden mataliin katoksiin. Viherkatolla tarkoitetaan tässä ns. maksaruohomattokatetta, joka koostuu kuivuutta kestävistä sammal- ja maksaruoholajikkeista. Maksaruohomaton kerrospaksuus on noin 50 mm. Kasvimaton eri sammal- ja maksaruoholajikkeet antavat kukkiessaan katolle erilaisen ilmeen eri vuodenaikoina. Kattovedet ja pihan hulevedet johdetaan kivetyin kouruin tai kallistuksin piha-alueella sijaitseviin sadepuutarhoihin. Sadepuutarha on kasvipeitteinen painanne, johon johdetaan hulevesiä. Hulevesi lammikoituu pintakerroksen päälle matalana, 10–30 cm kerroksena ja imeytyy hiljalleen kasvukerroksen lävitse ympäröivään maaperään tai varastokerrokseen. Sadepuutarhalle järjestetään ylivuoto sadevesiviemäriin. Viivytystilavuuden tulisi tyhjentyä viimeistään vuorokauden kuluttua täyttymisestään.

Pihat
Maisemakonsulttina projektissa on ollut Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy. Maisemaselvityksessä pyydettiin tutkimaan Linderinpolun, Hämeenlinnanväylän ja Kaivokselantien varren vehreyttä ja puuistutuksia, pysäköintilaitoksen ja muiden parkkialueiden maisemointia, sekä pihojen istutuksia. Esitettyä pihasuunnitelmaa pidettiin laadukkaana ja mielenkiintoisena.

Asuinkortteli jakautuu kolmeen rakennusten erottamaan pihaan, joille sijoitetaan oleskelualueet, leikkipaikkoja ja sadepuutarhoja. Sadepuutarhoihin johdetaan piha-alueella ja katoilla muodostuvia hulevesiä. Leikkipaikkojen pinnoitteina käytetään värikkäitä ja esteettömiä kumi- ja tekonurmipintoja. Oleskelualueilla käytetään puutasoja. Korttelipihojen tavoitteena on runsas, monilajinen, monikerroksellinen ja rehevä kasvillisuus: kukkivat pikkupuut, vaihtelevan korkuiset pensaat, maanpeitepensaat ja -perennat. Jokaiselle sisäpihalle valitaan oma väriteema, joka mukailee rakennusten tehostevärejä. Tavoitteena on muodostaa sisäpihakokonaisuuksille oma näkyvä identiteetti. Väriteema voi näkyä istutusten kukinnan ja lehden väreissä sekä syysväreissä. Myös leikkipaikkojen kumi- ja tekonurmipinnat noudattavat teemaväriä.

Pysäköintikansille tehdään asfalttimaalauksia, joiden väri mukailee myös julkisivun tehostevärejä. Viitesuunnitelman muotokieli on saanut inspiraationsa vanhan Kaivokselan rakennusten geometrisyydestä. Korttelin pihasuunnitelmassa tuleekin hyödyntää vanhan Kaivokselan materiaaleja ja arkkitehtuuria. Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.



Kuvat 18-24. Ideakuvia pihoista ja väriteemasta (kuvat: Landezine, Satu Siltanen)

Sisäpihojen ja Kaivokselantien varren mataliin katoksiin sijoitetaan maksaruohokatto. Sisäpihojen vieraspaikat katetaan pergolalla. Tavoitteena on, että pergolaa pitkin kasvavat köynnösistutukset tulevat peittämään autopaikat. Vieraspaikat rajataan oleskelu- ja leikkipihasta pergolaan integroidulla aidalla.

Aukiot sijoittuvat kulkuväylien solmukohtiin; yksityisten ja puolijulkisten alueiden rajalle sekä eri korttelipihojen vaihettumisvyöhykkeelle. Aukioiden tavoitteena on toimia korttelin sisäisinä maamerkkeinä. Istutukset suunnitellaan monipuoliseksi ja muusta ympäristöstä erottuvaksi.

Parkkitalojen välissä kulkevat pistoreitit ovat luonteeltaan puoliavoimia ja puolijulkisia. Reitin varteen sijoitetaan pikkupuurivi. Pysäköintikansien seinustalle sijoitetaan varjossa viihtyviä pensasistutuksia ja köynnöksiä.

Puolijulkiset reuna-alueet ovat katualueisiin rajautuvia viheralueita, jotka ovat luonteeltaan puolijulkisia ja puoliavoimia. Pohjakasvillisuus on vyöhykkeellä pääosin nurmea. Kaivokselantien

varteen sijoitetaan pylväspuurivi tontin puolelle. Hämeenlinnanväylän ja Linderinpolun varteen ja Sarlinin korttelin reunaan istutetaan suurikokoisten puiden ryhmiä korttelialueen puolelle. Istutuksissa käytetään katupuutaimia, joiden suositeltava koko on vähintään rym 10-12cm. Pylväsmäiset puut sijoitetaan vähintään 3m ja suurikokoiset puut vähintään 6m etäisyydelle julkisivuista. Tikasautojen nostopaikat tulee huomioida puiden sijoittelussa.

Melu
Melukonsulttina hankkeessa on Ramboll Oy. Meluselvitystä päivitettiin suunnitelmien tarkennuttua. Melulähteinä selvityksessä huomioitiin Hämeenlinnanväylä ramppeineen sekä Vaskivuorentie. Vähäliikenteisen Kaivokselantien melulla ei ole vaikutusta tämän aivan Hämeenlinnanväylän vieressä sijaitsevan kohteen tilanteeseen. Tarkastelut tehtiin vuoden 2030 ennustetilanteessa. Nykytilanteessa melutaso on tätä alhaisempi, joten ennustetilanteen perusteella melun osalta määritetyt vaatimukset toteuttavat ohjearvot myös nykytilanteessa. Ennustetut liikennemäärät vuodelle 2030 on saatu Vantaan kaupungilta.

Ulko-oleskelualueet on sijoitettu kortteleiden sisälle suojaan melulta, ja kun koko suunnitelma on toteutettu, saavutetaan niillä sekä päiväajan ohjearvo 55 dB että uusien alueiden yöohjearvo 45 dB, eikä muita melusuojaustoimenpiteitä ulkoalueiden osalta tarvita.

Suurin äänitasoerovaatimus mikä tavallisen asuinrakennuksen julkisivulle yleensä voidaan antaa, on 38 dBA. Lasketun vaatimuksen ollessa tätä suurempi, tulee kyseiselle julkisivulle sijoittaa esimerkiksi umpinainen luhtikäytävä, jonka ulkoseinän ja rakennuksen varsinaisen ulkoseinän yhteisvaikutuksella saavutetaan vaadittu suurempi kokonaiseristävyys. Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB päivämelu mikä edellyttää 39 dB ääneneristävyyttä ja mitä ilmeisimmin luhtikäytävää tms. Myös Hämeenlinnanväylän viereisten rakennusten päätyihin tulee melko korkeita ääneneristävyysvaatimuksia.

Parvekkeet tulkitaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi ja niillä tulisi saavuttaa ainakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB. Lasitettuja parvekkeita voidaan sijoittaa kohtiin joissa päivämelu julkisivulla ei ylitä 65 dB. Lopputilanteen perusteella parvekkeita ei voi sijoittaa ulompiin etelä- ja pohjoispäätyihin eikä Hämeenlinnanväylän puolelle. Kaikille sisemmille ja länsijulkisivuille parvekkeita voidaan sijoittaa. Näillä julkisivuille ei päivämelu ylitä 65 dB eri rakentamisvaiheissakaan, joten vaiheittaisella rakentamisella ei ole tässä tapauksessa vaikutusta parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksiin.

ELY:n oppaassa ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” (2013) on todettu: ”*Jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Takaamalla asunnon avautuminen hiljaisemman julkisivun puolelle mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa*”. Tässä kohteessa ongelma on ratkaistu niin, että pohjois- ja eteläpäätyihin on muutaman asunnon osalta tehty julkisivuun sisäänvetoja jolloin on voitu toteuttaa myös pieniä asuntoja joilla on alle 65 dB julkisivu. Muutamassa kohdassa, joissa ei ole sisäänvetoa, on hieman suuremmat asunnot joilla on hiljaisempi julkisivu talon vastakkaisella puolella tai kulman takana.

Meluselvityksessä on tutkittu myös rakentamisen vaiheistus siten, että melun ohjearvot eivät ylity rakentamisen aikana. Melumääräykset on tehty meluselvityksen pohjalta.

Ilmanlaatu
Asemakaava-alueen merkittävin ilmanlaatuhaittojen lähde on viereisen Hämeenlinnanväylän ajoneuvoliikenne. Alueen ilmanlaadusta tehtiin selvitys vuonna 2014 Ramboll Oy:n toimesta. Tällöin oli käytetty konsultin ensimmäistä luonnosta, jossa asuinrakennuksen oli sijoitettu lähelle Hämeenlinnanväylää (noin 25 metrin etäisyydellä liikenneväylä VT 3:n reunasta). Työssä tehtiin typpidioksidin ja pienhiukkasten leviämisselvitys Vantaan Kaivokselassa sijaitsevan teollisuustontin ympäristöön, jonne ollaan kaavoittamassa asumista. Päästölähteinä otettiin huomioon tieliikenteen aiheuttamat pakokaasupäästöt merkittävimmillä liikenneväylillä sekä taustapitoisuus. Mallinnukset tehtiin nyky- ja ennusteliikennemäärillä. VT 3:n liikennemäärä

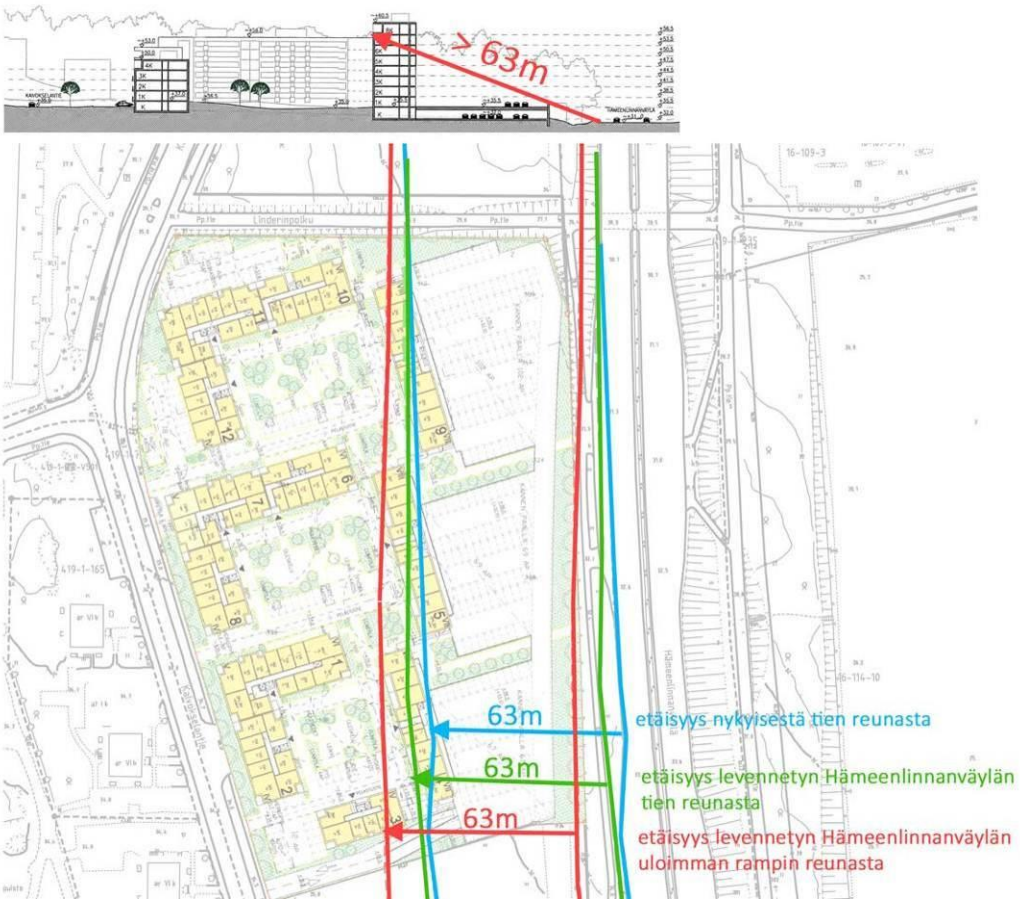
kasvaa ennustetilanteessa nykytilanteeseen verrattuna. Samalla autokanta puhdistuu koko ajan, joten päästöjen kannalta tilanne tulee todennäköisesti olemaan parempi tulevaisuudessa.

Typpidioksidin tuntiohjearvo ylittyi suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla alimpien kerrosten korkeudella. Lisäksi vuorokausiohjearvo ylittyi aivan rakennusten tuntumassa. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyivät sallituissa rajoissa. Pienhiukkaspitoisuudet olivat alhaisia sekä nyky- että ennustetilanteessa eivätkä olleet vaarassa ylittyä suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla.

HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden perusteella VT 3:n ennusteliikennemäärällä KAVL 90 000 asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä ja vastaava suositusetäisyys on 150 metriä. Minimietäisyyttä suositellaan käytettäväksi täydennysrakentamiseen ja suositusetäisyyttä uusia asuinalueita suunniteltaessa.

Asemakaavamuutoksessa on sovellettu pienhiukkasten osalta HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys on ulottuu osin piha-alueiden reunaan (katso kuva alla). Ilmanoton on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäällä, jolloin vertikaalisesti 63 metrin etäisyys tulee toteutua.

Määräykset ilmanlaadun huomioimisesta on asemakaavamääräyksissä. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin. (katso myös kohta 5.5)



Kuva 25.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Jyrki Kauhanen	asemakaavasuunnittelija syksyyn 2014 asti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija keväästä 2015 alkaen
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Sakari Jäppinen	yleiskaavasuunnittelija
Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
Marko Hoffren	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö vt
Wilma Toljander	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus:

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

Henrik Wikström	Sarlin Group Oy
Tom Hilkos	Hilkos Consulting Oy
Jukka Laaksonen	Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Eeva Byman	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy
Satu Siltanen	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy
Markus Myllymäki	Lehto Group Oy
Pasi Hamunen	Lehto Group Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava
Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Tällä hetkellä tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 kem2.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 555 kem2 sekä liiketilaa 160 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselatien toisella puolella 8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,7 – 0,9. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 555 as-kem2 sekä 160 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e= 1,2. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 4-8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 4-kerroksista Kaivokselantien suunnasta ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3 – 4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille.

Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle. Viitesuunnitelmissa on esitetty autopaikkoja yht. 565 kpl, joista 550 kpl asukaspysaköintiin ja 15 vieraspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 1036 kpl (1/30kem2).

Piha-alueille sekä LPA-alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesialueet sekä maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet.

Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 kem2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 16131: n. 607 asuntoa: asuntokerrosala 30 555 kem2 + liiketilojen kerrosala 160 kem2, tontin pinta-ala yhteensä 25 000 m2 (AK+AH+LPA), e = 1,2

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 50 kem2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Kaivokselan kaupunkirakennetta. Uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin. (Katso myös seuraava kohta 5.3.1.)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen pääasiallinen väritys on valkoisen sävy. Sisäpihan puoleiset julkisivut suunnitellaan keveiksi käyttämällä korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin. Kaivokselantien varrella 4-kerroksisten rakennusten julkisivuja kevennetään vetämällä julkisivulinjaa parvekkeen verran sisään. Ylimmän kerroksen julkisivussa käytetään korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia, julkisivumateriaaleja, kuten metallia ja lasia. Ylimmän kerroksen kattoräystään tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus. Myös Linderinpolun sekä Hämeenlinnanväylän puoleisten rakennusten ylimpien kerrosten julkisivua kevennetään vetämällä julkisivulinjaa sisään.

Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut suunnitellaan arkkitehtuuriltaan moderneiksi ja mielenkiintoisia. Niiden tulee muodostaa vaihteleva kokonaisuus. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa käytetään luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
asuminen 1 ap/90 kem2, vähintään 1 ap/asunto
työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 kem2
Polkupyöräpaikkoja varataan 1 pp / 30 k-m2.

Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaloja, ääneneritysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten

välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot saavutetaan. Parvekkeet lasitetaan, jos melun äänitason päiväohjearvo 55dB ylittyy.

AH - Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue
AK-korttelialueet rajaavat sisälleen asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita, joihin on sijoitettu piha-alueet, leikkipaikat, varastot ja osa vierasautopaikoista. Kortteleiden pihat suunnitellaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti. Pihoille on esitetty hulevesialueita ja sadepuutarhoja. Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita. Piharakennuksissa ja autokatoksissa on viherkatot.

LPA - Autopaikkojen korttelialue
LPA-alueet on sijoitettu suunnittelualueen reunoille. Hämeenlinnanväylän puoleiselle autojen säilytyspaikan rakennusalalle saa rakentaa pysäköintä kahteen tasoon. Pysäköintilaitoksen ylimmän tason pintaa jäsennellään asfalttimaalauksin viereisten julkisivujen väriteemaan sopivaksi. Pysäköintilaitoksen katujulkisivun tulee muodostaa yhdessä asuinrakennusten julkisivujen kanssa arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa käytetään luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä. Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut ovat pääosin köynnösseinää. Pysäköintilaitosten väliset kulkuaukot Hämeenlinnanväylän puolella tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehostevärejä kuten asuntojulkisivuissa.
Katoksettomat autopaikat muilla LPA-alueilla lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä. Autokatoksiin tehdään viherkatot, joilla saadaan katujen varsille enemmän vehreyttä.

T - Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Teollisuus- ja varastotoimintaan liittyviä toimisto- ja palvelutiloja saa rakentaa enintään 40% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontilla sijaitseva toimistorakennus suojellaan asemakaavalla seuraavalla määräyksellä: *Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.*

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Linderinpolun ja Louhijanpolun katualuemerkinnät päivitetään asemakaavaan. Varsinaisia muutoksia näille katualueille ei tule.

LT - Maantien alue
Korttelista on otettu aluetta liikennealuetta varten huomioiden Hämeenlinnanväylän tulevaisuuden mahdollisen leventämisen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset
Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni, mutta arvokkaaseen alueeseen sopiva. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Arkkitehtuurista on annettu tarkat asemakaavamääräykset.



Kuva 26. Nykytilanne – uusi rakentaminen

Liikenne

Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin. Kulku Hämeenlinnanväylän viereiseen pysäköintilaitokseen on järjestetty alueen eteläosasta. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutosta varten on tarpeen laajentaa nykyisiä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja Kaivokselantiellä. Vesijohtoa ja jätevesiviemäriä rakennetaan Kaivokselantielle noin 150 m matkalle. Uudet vesijohto- ja jätevesiviemärilinjat kytketään Kaivokselantien ja Kaivostien risteyksessä kulkeviin vesihuollon runkolinjoihin. Hulevesiviemäröinti on Kaivokselantiellä valmiina. Kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma korttelialueelle. Huleveden muodostumista vähennetään katoksiin asennettavilla viherkatoilla sekä vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, kuten nurmikiveyksillä. Katoilta ja pihoilta tulevia hulevesiä viivytetään maanpäällisissä sadepuutarhoissa, jotka sovitetaan osaksi muuta pihasuunnittelua. Pysäköintilaitoksen vesiä viivytetään maanalaisissa hulevesirakenteissa, esimerkiksi hulevesikaseteissa tai ylisuurissa hulevesiviemäreissä. Korttelin tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita. Rakennuslupaa valmistellessa tulee hankkeen suunnitella hulevesien hallinta työmaan aikana ja lopputilanteessa vaiheittainen rakentaminen huomioon ottaen. Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää hulevesisuunnitelma.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

Kaivokselan tyypillinen vehreys pyritään säilyttämään myös uudella rakennettavalla alueella. Sisäpihat rakennetaan maanvaraisiksi, mikä mahdollistaa suuretkin puuistutukset. Katujen varsille istutetaan puuistutuksia ja autokatoksilla tulee olla viherkatot.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

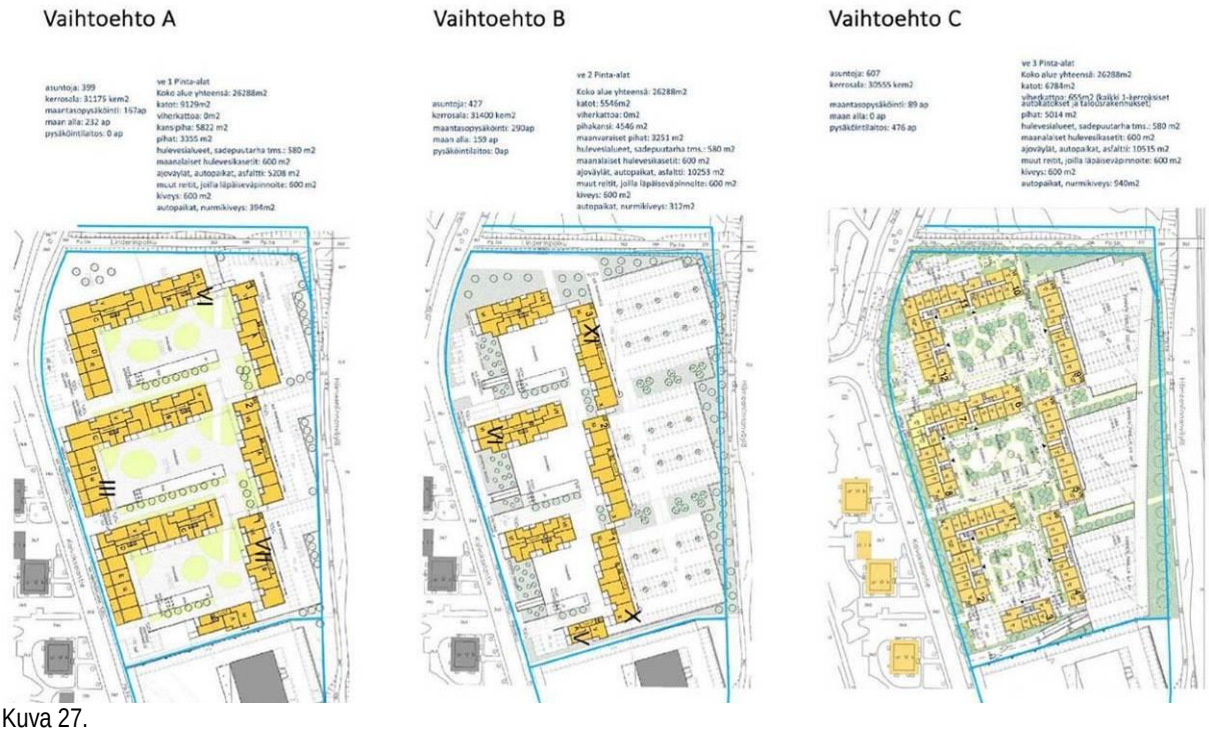
Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Kaivokselan aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 610 asukasta, jos asumisväljyys on noin 50 k-m2/ asukas. Asuntotuotannosta vapaarahoitteista omistusasumista on noin 41 %, vapaarahoitteista vuokra-asumista noin 38% ja Ara-vuokra-asuntoja noin 20 % asunnoista.

5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Tiivistävä asuntorakentaminen tehostaa kunnallisteknisen verkoston käyttöä ja täydentää sekä monipuolistaa Kaivokselan asuntotarjontaa. Myös palveluiden parantumiselle on paremmat edellytykset lisääntyvän asuntokannan myötä. Entinen pumpputehdas on jo lopettanut toimintansa, eikä rakennus mahdollista muunlaisen teollisuustoiminnan jatkamista. Uuden teollisuus- tai toimistorakennuksen rakentaminen olisi taloudellisesti epävarma hanke, koska alueella on runsaasti toteutumatonta työpaikkarakentamisen tonttimaata. Osa nykyisten tonttien itäosasta osoitetaan maantien liikennealueeksi (LT) Hämeenlinnanväylän tarpeisiin ja se luovutetaan kaupungille joka puolestaan luovuttaa sen aikanaan valtiolle. Luovutettavan alueen koko on noin 660 m². Hankkeen toteuttaminen vaatii uuden vesijohtolinjan rakentamisen. Katuja ei tarvitse rakentaa. Sähköverkkoihin liittyvä muuntamo tulee siirtää. Maanomistaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 4,3 miljoonaa euroa. Tästä suoritetaan suurin osa tonttimaan luovutuksena kaupungille ja loput rahana. Kaupungille luovutetaan määräalat, joista muodostetaan kolme tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 7900 k-m². Asuntorakentamisen kerrosala on noin 30 555 k-m², minkä lisäksi rakennetaan 160 k-m² liiketilaa. Kaavamuutos mahdollistaa noin 607 asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

5.4.5 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon

Ilmastovaikutuksia arvioitiin KEKO-laskurilla mallintamalla kolmen eri vaihtoehdon (A. B ja C) kasvihuonekaasupäästöjä 50 vuoden aikajaksolla. A- ja B-vaihtoehdot olivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt vaihtoehdot 1 ja 3. C-vaihtoehto on kaavamuutoksen mukainen. Laskennassa huomioitiin nykyisten rakennusten purkaminen sekä uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.



Kuva 27.

Varsinainen ero vaihtoehdoilla muodostuu autopaikkojen järjestelyistä. Myös pienet erot kerrosalan määrässä ja piha-alueiden koossa tuottivat eroja syötettyihin lähtötietoihin.

Vaihtoehdossa A:	Vaihtoehdossa B:	Vaihtoehdossa C:
kerrosala: 31175 kem2	*kerrosala: 31400 kem2*	*kerrosala: 30555 kem2*
maantasopysäköinti: 167ap	*maantasopysäköinti: 290 ap*	*maantasopysäköinti: 89 ap*
maan alla: 232 ap	*maan alla: 159 ap*	*maan alla: 0 ap*
pysäköintilaitos: 0 ap	*pysäköintilaitos: 0 ap*	*pysäköintilaitos: 476 ap*

Lopputuloksissa erot ovat pieniä. Vaihtoehto C:ssä päästöt ovat hieman pienemmät kuin muissa, noin 51 000 tonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikajaksolla eli noin 1020 t CO2 vuodessa. Päästöistä valtaosan aiheuttavat rakennusten energiankulutus (34 %), rakennusten rakentaminen ja ylläpito (34 %) sekä henkilöliikenne (31 %). Infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 1 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun hyvin pieni.

5.4.6 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin. Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaloja, ääneneritysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. Asemakaavamuutoksessa on sovellettu pienhiukkasten osalta HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys on ulottuu osin piha-alueiden reunaan. Kun ilmanotto on rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäällä, myös vertikaalisesti 63 metrin etäisyys tulee toteutua. Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2017.

Vantaalla 13.6.2016

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:
Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti:
tai
Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
6. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
8. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
10. Pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
11. Pihasuunnitelma, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy

Erilliset liitteet:

- Liite 1. Hulevesien hallintasuunnitelma 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
- Liite 2. Oy Sarlin Ab Pääkonttori Kaivokselantie 3 Vantaa, rakennushistoriaselvitys 11.9.2015 / Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Liite 3. Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 2.6.2013 / Ramboll Oy
- Liite 4. Pumppupuisto - Maisemaselvitys ja pihasuunnitelmat, selostus 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
- Liite 5. Pumppupuisto Kaivoksela meluselvitys, 11.5.2016 / Ramboll Oy
- Liite 6. Pumppupuisto Kaivoksela ilmanlaatuselvitys, 19.3.2014/ Ramboll Oy
- Liite 7. Mielipiteiden koonti 13.6.2016
- Liite 8. Ilmastovaikutusten arviointi Keko-laskennan avulla 2.6.2016

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		25.05.2016
Kaavan nimi	002266 Kaivoksela 16 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.06.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002266
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8092	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,8092

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	**3,8092**	**100,0**	**39550**	**1,04**	**0,0000**	**14550**
A yhteensä	1,4856	39,0	30550	2,06	1,4856	30550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8713	22,9	9000	1,03	-2,6835	-16000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4523	38,1	0		1,1979	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					

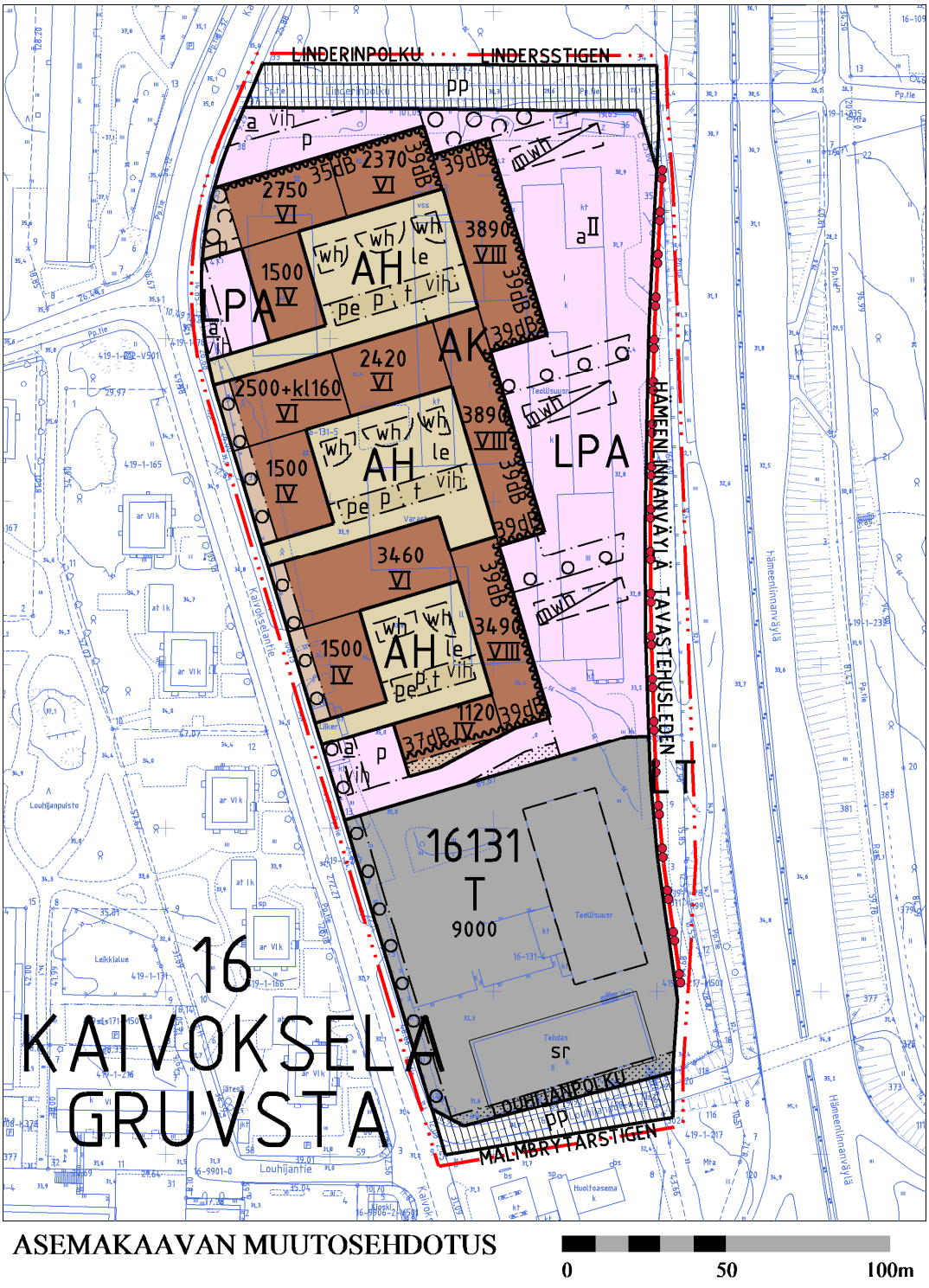
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**2706**	**1**	**2706**

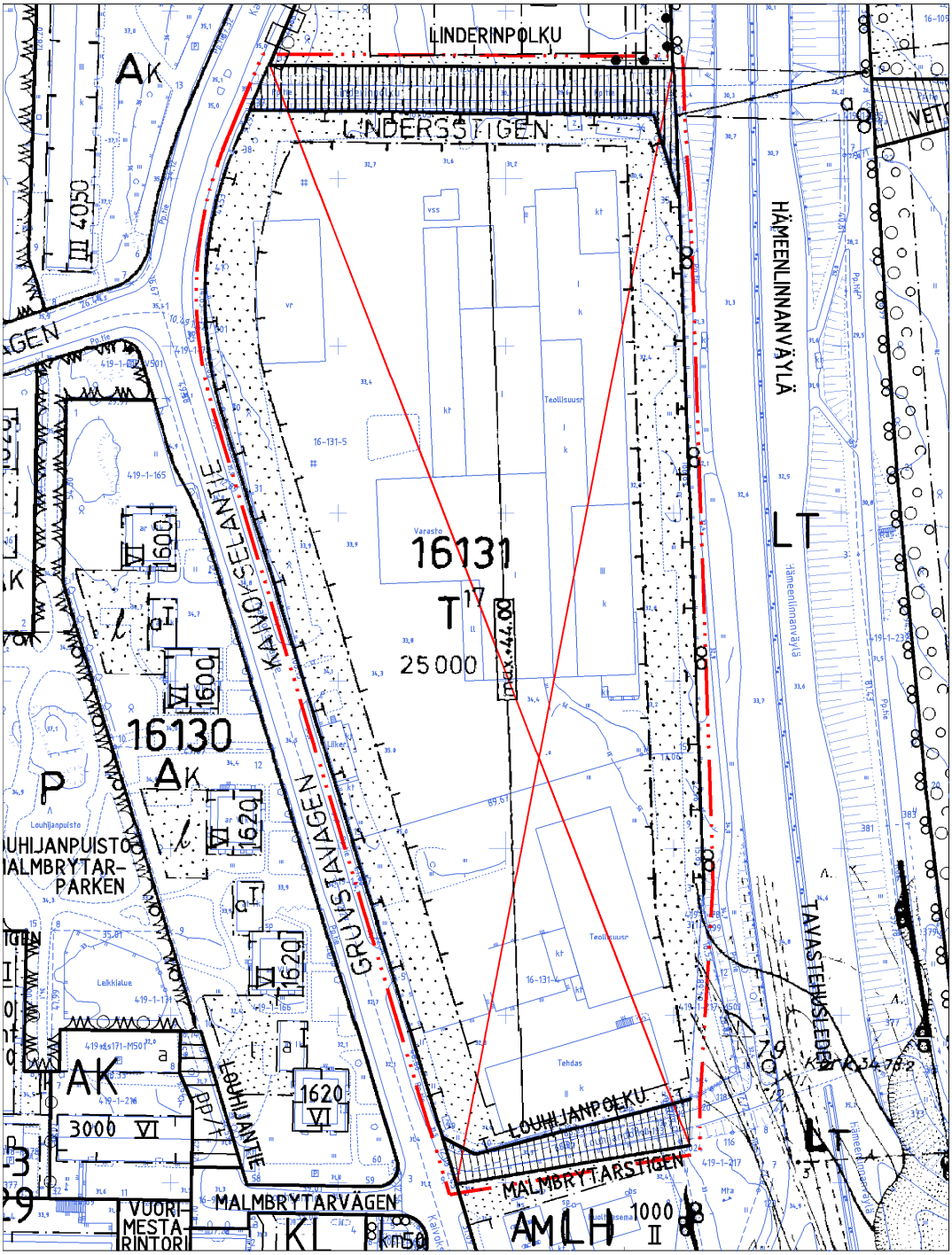
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,8092**	**100,0**	**39550**	**1,04**	**0,0000**	**14550**
A yhteensä	1,4856	39,0	30550	2,06	1,4856	30550
AK	0,9478	63,8	30550	3,22	0,9478	30550
AH	0,5378	36,2	0		0,5378	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8713	22,9	9000	1,03	-2,6835	-16000
T	0,8713	100,0	9000	1,03	-2,6835	-16000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4523	38,1	0		1,1979	0
Kev.liik.kadut	0,2529	17,4	0		-0,0015	0
LT	0,1815	12,5	0		0,1815	0
LPA	1,0179	70,1	0		1,0179	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**2706**	**1**	**2706**
Asemakaava	1	2706	1	2706

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset





POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 5
002266	13.6.2016	683492-93	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16

KAIVOKSELA

Asemakaavan muutos
Kortteli 16131 sekä katu- ja liikennealuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 16131 sekä katualueet.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 16

GRUVSTA

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 16131 samt gatu- och trafikområde.
(Kvarteret 16131 samt gatuområdena i den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä
Tontin rajalla oleva palomuuri voidaan korvata rakennusmääräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset on varustettava koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen kattotasolla.

Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.

Arkkitehtuuri
Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.

Sisäpihan puoleiset julkisivut tulee suunnitella keveiksi käyttämällä korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia julkisivumateriaaleja.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja mielenkiintoisia. Niiden tulee muodostaa vaihteleva kokonaisuus.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kaivokselantien varrella 4-kerroksisten rakennusten julkisivua tulee keventää vetämällä julkisivulinjaa parvekkeen verran sisään. Ylimmän kerroksen julkisivussa tulee käyttää korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia, julkisivumateriaaleja, kuten metallia ja lasia. Ylimmän kerroksen kattoräystään tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Linderinpolun sekä Hämeenlinnanväylän puoleisten rakennusten ylimpien kerrosten julkisivua tulee osittain keventää vetämällä julkisivulinjaa sisään. Ylimmän kerroksen julkisivussa tulee käyttää korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia, julkisivumateriaaleja, kuten metallia ja lasia. Ylimmän kerroksen kattoräystään tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa tulee käyttää luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Brandmuren vid tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Byggnaderna mot Tavastehusleden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, vars filterförsedda tilluftsintag ska finnas på den sida av byggnaden där luften är friskare.

I de bostadsrum som ligger på Tavastehusledens sida får balkongerna eller vädringsfönstren inte riktas mot Tavastehusleden.

Arkitekturen
De nya byggnaderna ska passa in i området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.

Fasaderna utmed Gruvstavägen ska med moderna arkitektoniska medel följa samma arkitektoniska artikuleringsprinciper som fasaderna på de befintliga byggnaderna i Gruvsta. Fasadernas olika ytor ska till sitt arkitektoniska tema bilda en sammanhängande helhet.

Fasadernas huvudsakliga färgsättning ska gå i en nyans av vitt.

Fasaderna mot innergården ska planeras så att de är lättare genom att använda högklassiga fasadmaterial som ger ett luftigt intryck.

Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Utmed Tavastehusleden ska bostadsbyggnadernas fasader ha en modern och intresseväckande arkitektur. De ska utgöra en omväxlande helhet.

Från varje trapphus ska det finnas en direkt utgång till lek- och vistelseområdet.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.

Utmed Gruvstavägen ska fasaderna på byggnaderna med 4 våningar lättas upp genom indragning av fasadlinjen med en balkong. I den översta våningens fasad ska användas högklassiga fasadmaterial som ger ett lätt intryck, t.ex. metall eller glas. Den översta våningens takfot ska visuellt bilda en sammanhängande helhet.

Fasaden på de översta våningarna i byggnaderna mot Lindersstigen och Tavastehusleden ska delvis lättas upp genom indragning av fasadlinjen. I den översta våningens fasad ska användas högklassiga fasadmaterial som ger ett lätt intryck, t.ex. metall och glas. Den översta våningens takfot ska visuellt bilda en sammanhängande helhet.

Parkeringsanläggningens fasader samt parkeringsområdena mot Gruvstavägen och avgränsningarna av bostadsgårdarna i markplan ska utgöra en arkitektonisk helhet som sammanbinder kvarteret. Vid avgränsningen ska användas murverk med naturstensyta eller en stödmur, buskar och klängväxter.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.15 m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen siten, että ikkuna-aukotuksen pinta-ala on 10% lattian pinta-alasta.

Ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita ja lasitettuja luhtikäytäviä.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1 ap/50k-m²

Jos autopaikkoja on vähintään 100 ja ne ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrästä vähentää 10%.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Meluntorjunta
Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty.

Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65 dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella.

Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset tulee yhdistää toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta.

Rakentamisen vaiheistus tulee toteuttaa siten, että melun ohjearvot saavutetaan.

Parvekkeet on lasitettava, jos melun äänitason päiväohjearvo 55 dB ylittyy.

Piha
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.

Kaivokselantien varrelle korttelin puolelle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia pylväskasvuisia puita, joiden taimikoko on vähintään rym 10-12 cm.

Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikkäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Byggrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15m² ska ha dagsljusinsläpp, så att fönsteröppningarnas yta är 10% av golvets yta.

Framför ytterväggarna får utöver våningsytan byggas grönrum och inglasade loftgångar.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler
1 bp/50 m²-vy

Om antalet bilplatser är minst 100 och de är omarkerade och kan väljas fritt, kan deras antal minskas med 10%.

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Bullerbekämpning
I fasaderna ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt vara minst 30 dB, om inget annat utmärkts på plankartan.

Om bostadsbyggnadernas ytterväggar utsätts för vägbuller som överstiger 65 dB, ska balkongerna ersättas med grönrum.

Byggnaderna mot Tavastehusleden ska sammanfogas med varandra med grönrum eller någon annan transparent konstruktion, som åtminstone ska vara lika hög som den intilliggande lägre byggnaden och minst 6 våningar mellan byggnaderna i 8 våningar.

De olika skedena i byggandet ska genomföras, så att riktvärdena för buller uppnås.

Balkongerna ska inglasas, om riktvärdet för bullrets ljudnivå dagtid, 55 dB, överskrids.

Gårdsplanen
På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

I den del av kvarteret som gränsar mot Gruvstavägen ska användas sådan vegetation som är typisk för det äldre Gruvstaområdet.

Utmed Gruvstavägen på kvarterets sida ska planteras högväxta pelarväxande träd, vars plantstorlek har en stamomkrets på åtminstone 10-12 cm.

Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

Dagvatten
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Liikenne ja pysäköinti
Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Piha
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Jokaiselle sisäpihalle tulee pihasuunnitelmassa esittää oma väriteema korttelien väriteeman mukaisesti.

Sisäpihoille johtavat pihakadut tulee erottaa muista pihan pinnoitteista erottuvalla pintamateriaalilla.

Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikkäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Trafik och parkering
Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Gårdsplanen
På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

I planen för gårdsplanerna ska för varje innergård presenteras ett eget färgtema i enlighet med kvarterens färgteman.

Gårdsgatorna som leder till innergårdarna ska avgränsas med från gårdsplanens övriga ytbeläggningar annorlunda ytmaterial.

Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

Dagvatten
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

LT

Maantien alue.

Område för landsväg.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

Yleistä
Tontin rajalla oleva palomuuri voidaan korvata rakennusmääräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri
Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Pysäköintilaitoksen ylimmän tason pintaa tulee jäsennellä asfalttimaalauksin viereisten julkisivujen väriteemaan sopivaksi.

Pysäköintilaitoksen katujulkisivun tulee muodostaa yhdessä asuinrakennusten julkisivujen kanssa arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa tulee käyttää luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut tulee olla pääosin köynnösseinää.

Pysäköintilaitosten väliset kulkuaukot Hämeenlinnanväylän puolella tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehostevärejä kuten asuntojulkisivuissa.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1 ap/50k-m²

Allmänt
Brandmuren vid tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Arkitekturen
De nya byggnaderna ska passa in i området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.

Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Ytan på parkeringsanläggningens översta plan ska disponeras med målade partier på asfalten på ett sätt som passar ihop med färgtemat på de intilliggande fasaderna.

Parkeringsanläggningens gatufasad ska tillsammans med bostadsbyggnadernas fasader utgöra en högklassig helhet med avseende på arkitekturen och stadsbilden.

Parkeringsanläggningens fasader samt parkeringsområdena mot Gruvstavägen och avgränsningarna av bostadsgårdarna i markplan ska utgöra en arkitektonisk helhet som sammanbinder kvarteret. Vid avgränsningen ska användas murverk med naturstensyta eller en stödmur, buskar och klängväxter.

Parkeringsanläggningarnas fasader mot Tavastehusleden ska huvudsakligen utgöras av väggar med klängväxter.

Genomfartsöppningarna mellan parkeringsanläggningarna mot Tavastehusleden görs portallika och effektfärger används liksom på bostadsfasaderna.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler
1 bp/50 m²-vy

	Jos autopaikkoja on vähintään 100 ja ne ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrästä vähentää 10%.	Om antalet bilplatser är minst 100 och de är omarkerade och kan väljas fritt, kan deras antal minskas med 10%.
	Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.	Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.
	Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.	Bilplatser får förläggas till en annan tomt.
	Piha Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.	**Gårdsplanen** På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.
	Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.	Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.
	Sisäpihoille johtavat pihakadut tulee erottaa muista pihan pinnoitteista erottuvalla pintamateriaalilla.	Gårdsgatorna som leder till innergårdarna ska avgränsas med från gårdsplanens övriga ytbeläggningar annorlunda ytmaterial.
	Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.	I den del av kvarteret som gränsar mot Gruvstavägen ska användas sådan vegetation som är typisk för det äldre Gruvstaområdet.
	Kaivokselantien varrelle korttelin puolelle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia pylväskasvuisia puita, joiden taimikoko on vähintään rym 10-12 cm.	Utmed Gruvstavägen på kvarterets sida ska planteras högväxta pelarväxande träd, vars plantstorlek har en stamomkrets på åtminstone 10-12 cm.
	Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikkäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.	Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.
	Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.	Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.
	Hulevedet Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	**Dagvatten** På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.
	Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.
	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.	Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.
	Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.	Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.
	Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.	Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.
	Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
	Teollisuus- ja varastotoimintaan liittyviä toimisto- ja palvelutiloja saa rakentaa enintään 40% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.	Kontors- och servicelokaler i anslutning till industri- och lagerverksamhet får byggas på högst 40% av den byggrätt som anvisats i detaljplanen.
	Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.	De nya byggnaderna ska anpassas till området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
16	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KAIV	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
16131	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
LOUHIJANPOLKU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

2500+kl160	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
pe	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.	Byggnadsyta där en pergola får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
mwh	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 39 dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
sr	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

TONTTIJAKO

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

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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

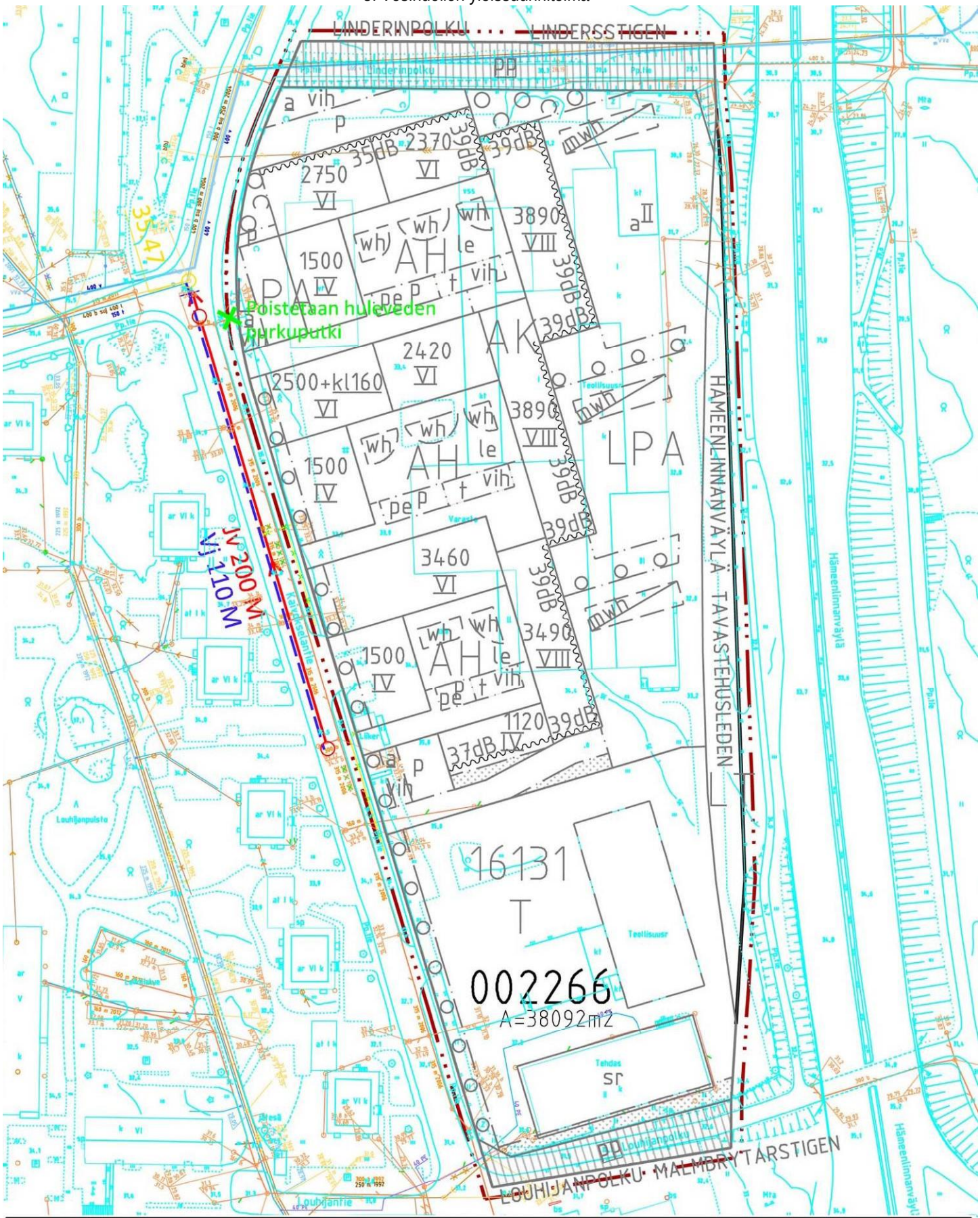
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 17.5.2016 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002266 Pumppupuisto 0 30 150 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1500 mittakaava

4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA | 1:750/A3 | 17.5.2016 | 1.KERROS | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi

5. Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Hämeenlinnanväylältä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Kaivokselantieltä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy





6. Leikkaukset (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELILUONNOS | 1:750 | 17.5.2016 | PERIAATELEIKKAUKSET | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO

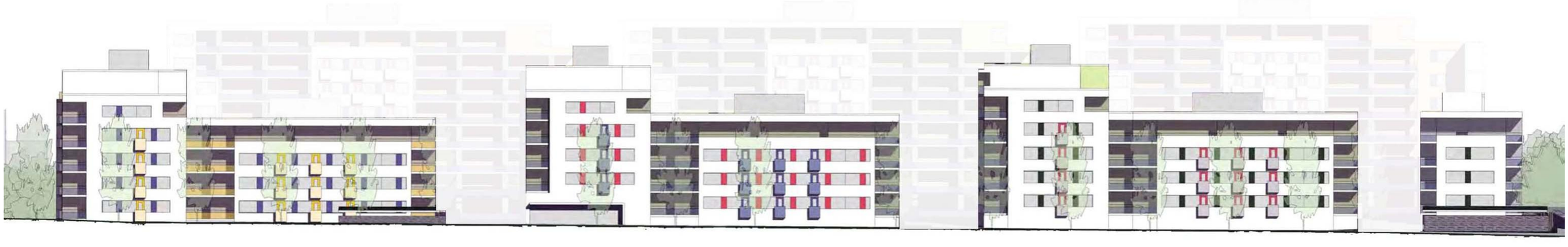
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



KORTTELIJULKISIVU HÄMEENLINANVÄYLÄLTÄ



KORTTELIJULKISIVU LINDERINPOLULTA



KORTTELIJULKISIVU KAIVOKSELANTIELTÄ (EI MITTAKAAVASSA)

8. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



LAAJUUSTIETOJA:

1	asuntoja 67	3456 kem2
2	asuntoja 30	1503 kem2
3	asuntoja 20	1115 kem2
4	asuntoja 68	3490 kem2
5	asuntoja 76	3890 kem2
6	asuntoja 48	2412 kem2
7	asuntoja 55	2501 kem2
	liiketilaa	160 kem2
8	asuntoja 30	1503 kem2
9	asuntoja 76	3890 kem2
10	asuntoja 48	2373 kem2
11	asuntoja 55	2750 kem2
12	asuntoja 30	1503 kem2
	yhteensä	30546 kem2

Asuntoja yht. 607 kpl, 30386 kem2.
Liiketilaa yht. 160 kem2.

Huoneistojakauma :

yksiöitä	234	38%
kaksioita	243	40%
kolmiota	114	18%
4h	16	3%

Autopaikkoja yht. 565 kpl, joista
-550 kpl asukaspysäköintiin
-15 vieraspaikkoja

VÄESTÖNSUOJAT:

VSS 1	n.120 m2
VSS 2	n.125 m2
VSS 3	n.100 m2
VSS 4	n.140 m2
VSS 5	n.100 m2
VSS 6	n.140 m2

POLKUYÖRÄPAIKAT vaatimus 1/30kem2:

1-4	n. 319 kpl
5-8	n. 366 kpl
9-12	n. 351 kpl
yht.	1036 kpl

KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA | 1:750/A3 | 17.5.2016 | KELLARI JA AUTOPAIKOITUS | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA 1:750/A3 | 17.5.2016 TYYPILLINEN ASUINKERROS (2.krs) | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi

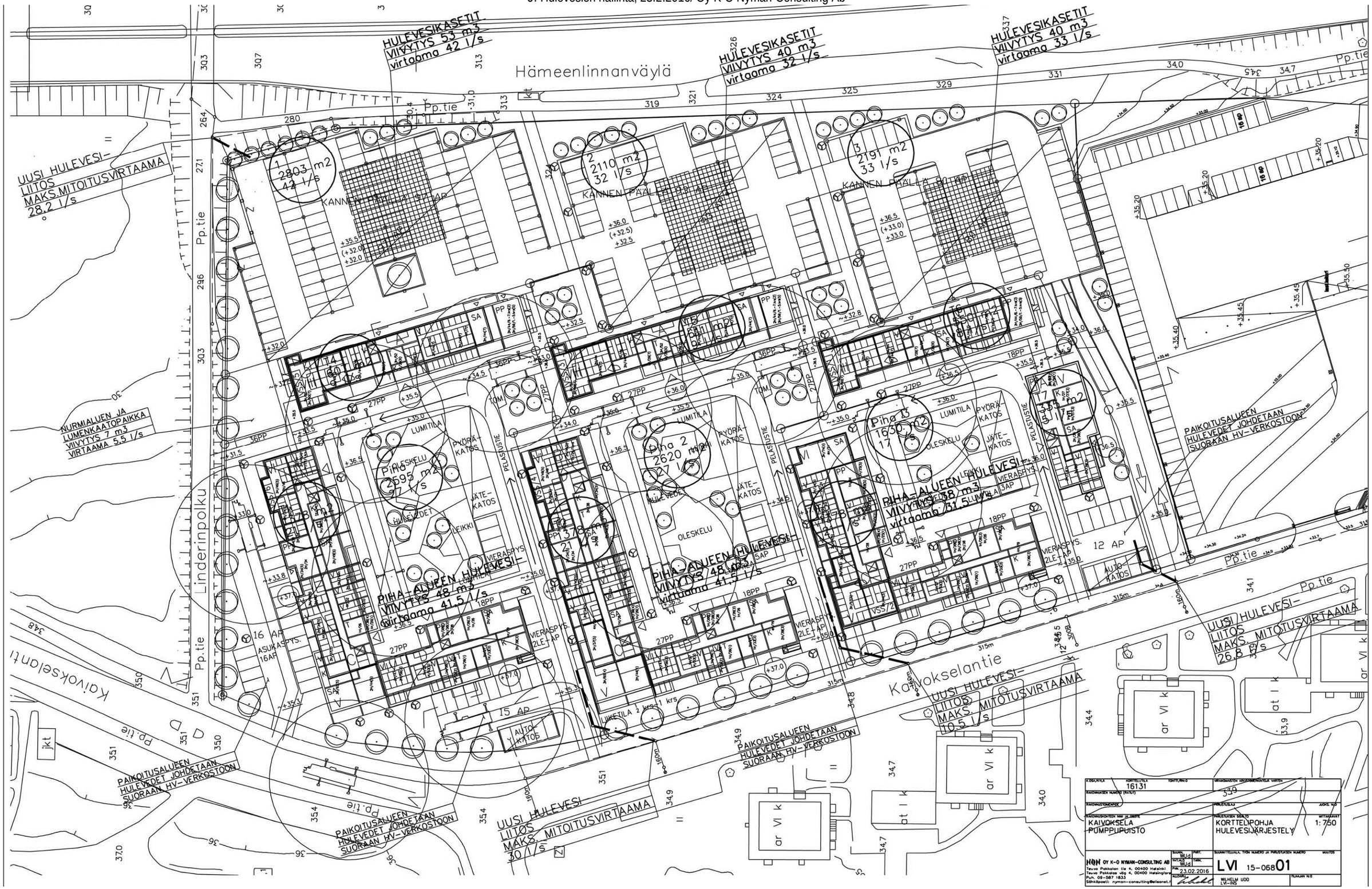


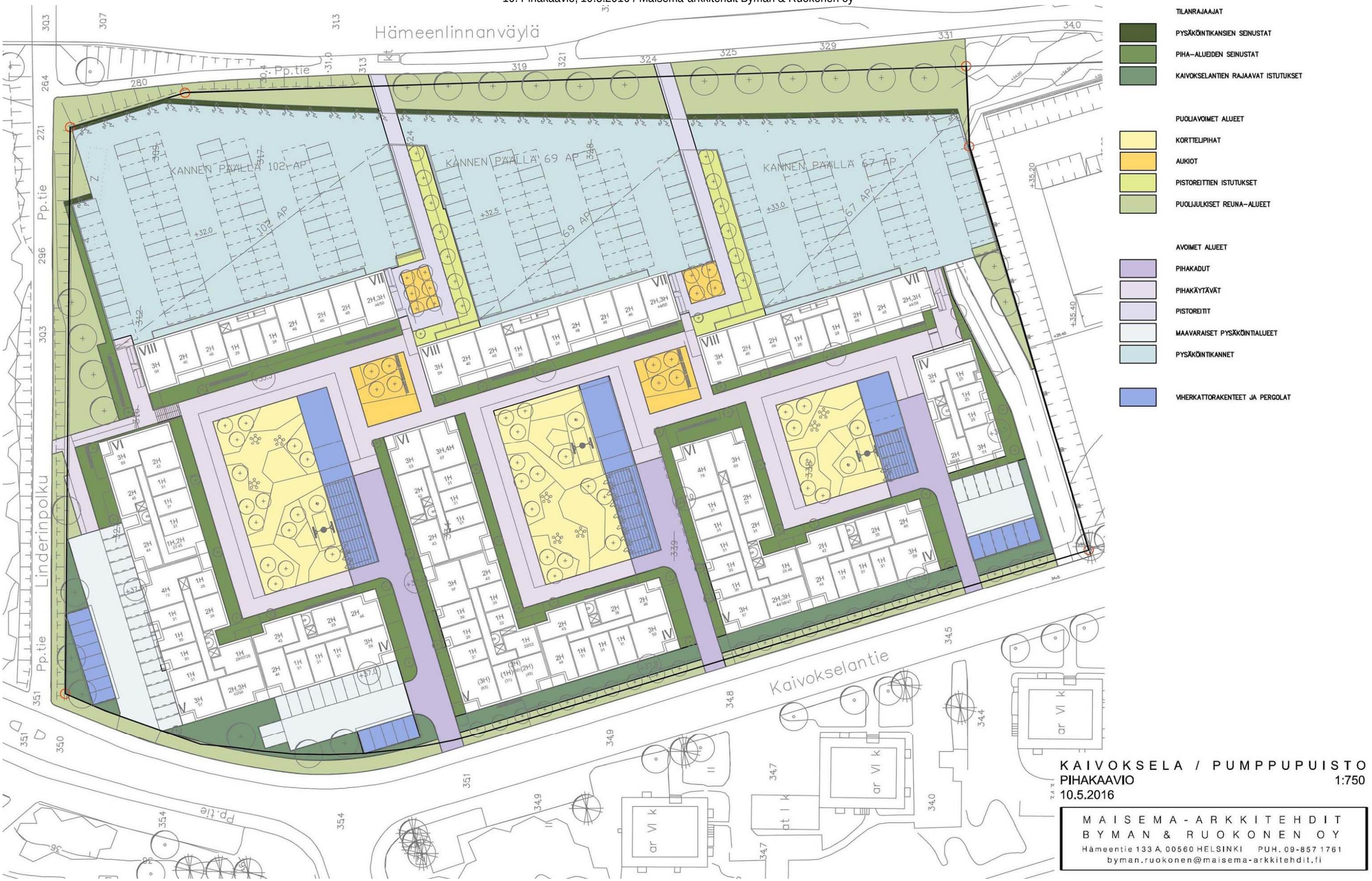
KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA | 1:750/A3 | 17.5.2016 | YLIN KERROS | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi

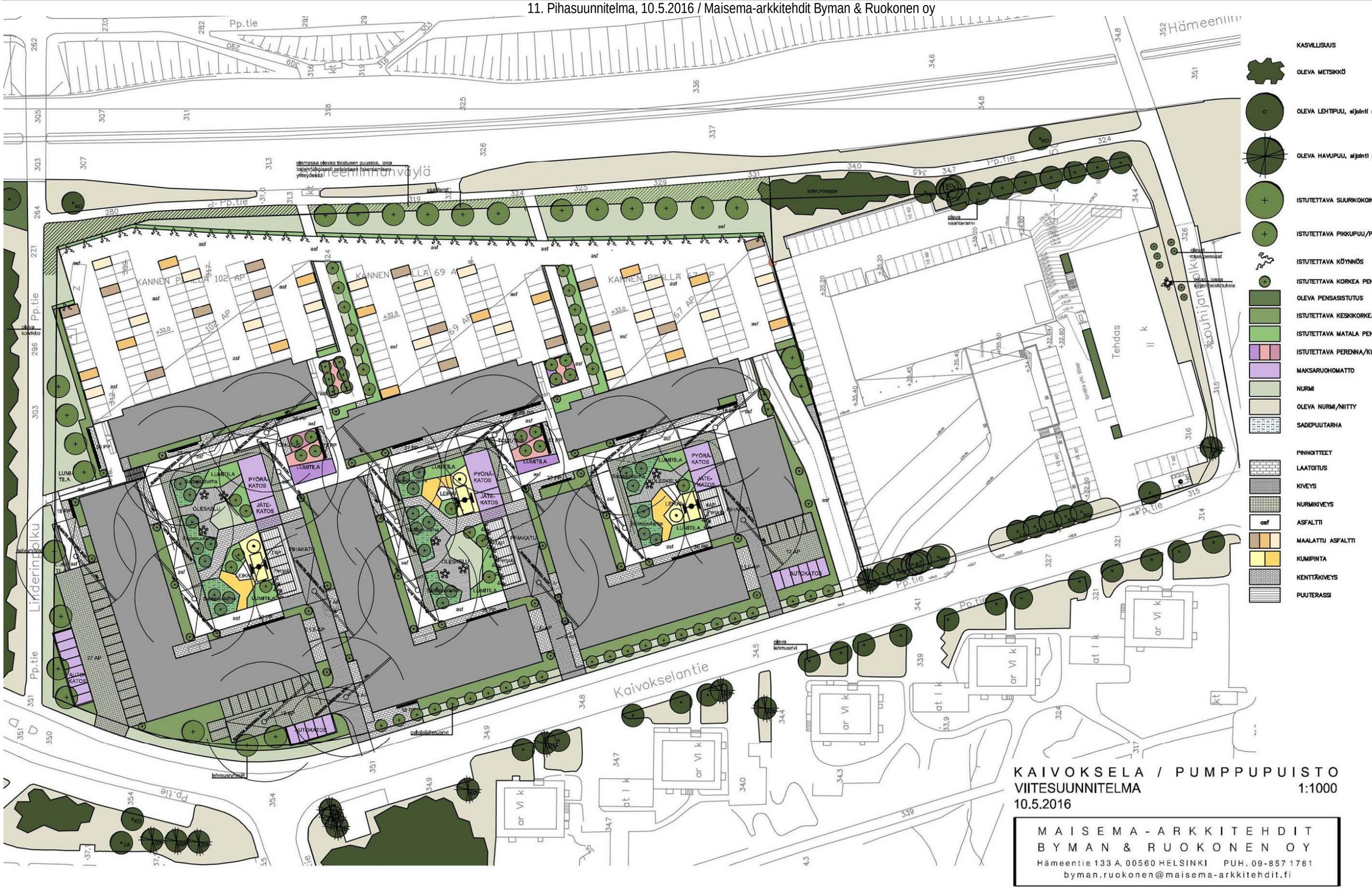
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab





KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO
PIHAKAAVIO 1:750
10.5.2016

MAISEMA-ARKKITEHDIT
BYMAN & RUOKONEN OY
Hämeentie 133 A, 00560 HELSINKI PUH. 09-857 1761
byman.ruokonen@maisema-arkkitehdit.fi



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO
VIITESUUNNITELMA 1:1000
10.5.2016

MAISEMA-ARKKITEHDIT
BYMAN & RUOKONEN OY
Hämeentie 133 A, 00560 HELSINKI PUH. 09-857 1761
byman.ruokonen@maisema-arkkitehdit.fi

12 § Asemakaavamuutos 002234 sekä tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Metla / TLA

VD/536/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/MKO/SRU

Metsäntutkimuslaitoksen käytössä ollut alue muutetaan asuinkäyttöön. Laitoksen toimintaan liittyneet, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön. Lisäksi mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen neljällä uudella asuinkerrostalolla. Osa alueesta muutetaan julkiseksi puistoalueeksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62042 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62042 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 62042.

Alue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa pääradan itäpuolella, noin kilometrin kävelymatkan päässä Tikkurilan asemalta.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt.

Maanomistus
Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut alueen maanomistaja sekä PK substanssin edustaja ja arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy maanomistajan konsultteina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY).

Asemakaavan muutos
Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Alue on osa entisen Ånesin Suomen maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen aluekokonaisuutta ja sillä sijaitsee vanhimpia koelaitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia. Alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille. Osa rakennuksista on tällä hetkellä tyhjillään. Alue ja alueen rakennukset muutetaan asuinkäyttöön, jotta alueelle voi etsiä uudet omistajat. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa alueen tärkeimpien rakennusten suojelua ja mahdollistaa maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Rakennussuojelun lisäksi tavoitteena on suojella alueen tärkeät näkymät ja pihatilat. Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 36 400 m² ja kokonaisrakennusoikeus 11 726 k-m². Alueen korttelitehokkuus on e=0,30. Alueelle tulee asukkaita arviolta noin 240 kappaletta. Uutta rakennusoikeutta tulee alueelle 7 300 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.8.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin neljä kirjallista mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 25.2.2015.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Senaatti kiinteistöt ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 240 €), yhteensä 21 240 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002234 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Metla,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Senaatti kiinteistöt maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 240 €), yhteensä 21 240 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 7.3.2016

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002234 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Metla,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Senaatti kiinteistöt maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 240 €), yhteensä 21 240 €.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.3. – 21.4.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jätti kaavamuutoksen hakija Senaatti kiinteistöt. Muistutuksessa pyydettiin uudelleen sijoittamaan tonttien 2, 3 ja 4 ajoliittymän sijainti. Tonttien 2, 3 ja 4 ajoliittymän sijainnin muutosehdotus hyväksyttiin ja ajoliittymän sijainti muutettiin kaavakarttaan Senaatti kiinteistöjen toiveiden mukaiseksi.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Tikkurila Oyj:ltä, Museovirastolta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Tikkurila Oyj:ltä ei saatu lausuntoa. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston, Vantaan kaupunginmuseon ja ELY:n lausuntojen perusteella tehtiin pieniä korjauksia asemakaavamuutoksen kaavamääräyksiin.

Tehdyt tarkistukset
Tehdyt tarkistukset on esitelty asemakaavamuutosalueen maanomistajalle. Alueen maanomistaja on hyväksynyt tehdyt tarkistukset. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 25.2.2015. Lisäksi kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kuukausikokouksessa 2.3.2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002234 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Metla.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016
- Muistutus ja vastine 13.6.2016
- Lausunnot ja vastineet 13.6.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 3458,
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002234

Metla, Jokiniemi 62



Kaavamuutosalue alkusyksyllä 2015

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002234 ja tonttijaon muutosta. Kaavoitus on tullut vireille 11.8.2014.

SISÄLLYS

1 Perus- ja tunnistetiedot 3
1.1 Tunnistetiedot *3*
1.2 Kaava-alueen sijainti *3*
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista *3*
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista *4*
2 Tiivistelmä 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet *4*
2.2 Asemakaavan muutos *5*
3 Lähtökohdat 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista *5*
3.2 Suunnittelutilanne *15*
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve *20*
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset *20*
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö *20*
4.4 Asemakaavan tavoitteet *24*
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset *24*
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus 30
5.1 Kaavan rakenne *30*
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen *31*
5.3 Aluevaraukset *31*
5.4 Kaavan vaikutukset *33*
5.5 Ympäristön häiriötekijät *40*
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset *40*
5.7 Nimistö *40*
6 Asemakaavan toteutus 40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat *40*
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus *40*
7 Asemakaavatyöhön osallistuneet 40

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

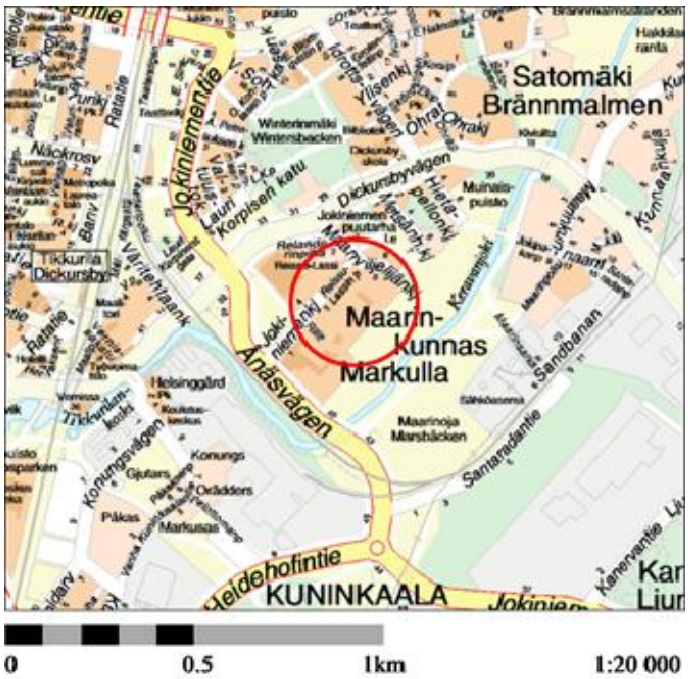
Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 62, Jokiniemi koskee korttelia 62042 sekä katu- ja virkistysalueita
(Kumoutuva asemakaava	koskee korttelia 62042 sekä katualueita)
Tonttijaon muutos	koskee korttelia 62042

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 8392 3440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Ilmoitus vireille tulosta annettiin 11.8.2014. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa, Keravanjoen peltoalueiden luoteisreunalla. Alue on ollut Metsäntutkimuslaitoksen (entinen Maatalouden tutkimuskeskus/Jokiniemen koelaitos) käytössä ja sillä sijaitsee laitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia. Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa Maanviljelijänkujaan, kaakossa Keravanjoen peltoalueisiin, lounaassa Rillitiehen ja luoteessa Jokiniemenkujaan ja Reissu-Lassin polkuun.



Kaava-alueen sijainti kartalla

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta

- Kaavamääräykset
- Kantapuukortti kantapuusta E9548

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Koepuimalan riskiarvio liitteineen (Vahanen Oy 3.6.2015)
- Koepuimalan kustannusarvio (Kawerak Oy 30.5.2015)
- Viranomaisneuvottelun muistio (Vantaan kaupunkisuunnittelu 25.2.2015)
- Vantaan Jokiniemen valtioalueen puiston puut ja pensaat (Metsäntutkimuslaitos 29.9.2014)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 11.8.2014)
- Vantaan Jokiniemi – Rakennushistoriaselvitys 2014 (Arkkitehtitoimisto Okulus 15.8.2014)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muistio (Ympäristöministeriö 23.12.2009)
- Kulttuurimaisemaselvitys (Vantaan kaupunkisuunnittelu 22.3.2005)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2014. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan ensisijaisesti asumiskäyttöön.

- Metlan asemakaavamuutostyö käynnistyi 11.8.2014 työnumerolla 002234. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 15.9.2014 mennessä (MRL 62 ja 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 4 kirjallista mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

- Metlan asemakaavamuutoksesta pidettiin MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.2.2015. Lisäksi kaavamuutosehdotusta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kuukausikokouksessa 2.3.2016.

- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Senaatti kiinteistöjen edustajien ja PK substanssin edustajan kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 15.2.2016 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 65 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.

- Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 23.3.-21.4.2016. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl. Kaavamuutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen jätti alueen maanomistaja Senaatti kiinteistöt.

- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos nro 002234, Metla
Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y-3) asuinkäyttöön. Kaavamuutoksella tarkennetaan olemassa olevien rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua ja mahdollistetaan maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on suojella alueen rakennusten lisäksi alueen tärkeät näkymät ja pihatilat. Myös rakennustaiteellisesti arvokkaat sisätilat tullaan osittain suojelemaan. Osa kaavamuutosalueesta muutetaan julkiseksi puistoalueeksi. Puistolle annetaan nimi kaavamuutoksessa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 ha (36395 m²). Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 11 700 k-m². Suunniteltu korttelitehokkuus on e=0,30.

Nykyinen maanomistaja etsii alueelle uudet omistajat kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

3 Lähtökohdat

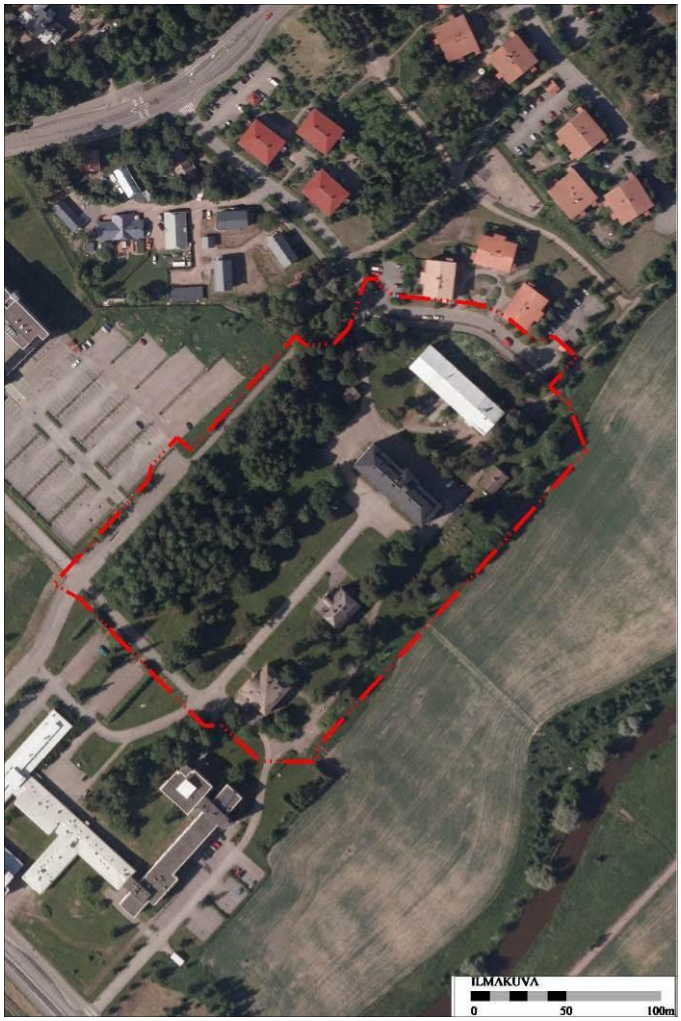
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa pääradan itäpuolella, noin kilometrin kävelymatkan päässä Tikkurilan asemalta. Alue on osa entisen *Ånes 'in Suomen maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen* aluekokonaisuutta ja sillä sijaitsee vanhimpia koelaitoksen toimintaan liittyneitä rakennuksia.

1900-luvun alkupuolella toimintansa aloittanut Ånes 'in Suomen maanviljelystaloudellinen koelaitos toimi alueella vuoteen 1923 saakka. Vuodesta 1924 tutkimustoiminta jatkui alueella uudelleen organisoituna, nimellä Jokiniemen Maatalouden koelaitos. Vuonna 1957 laitoksen nimi muuttui Maatalouden tutkimuskeskukseksi (MTTK). Maatalouden tutkimuskeskuksen toiminnan siirryttyä Jokioisiin (v. 1981), alueen ja tilojen pääkäyttäjäksi tuli Metsäntutkimuslaitos eli METLA.

Keskusrikospoliisi sijaitsee kaavamuutosalueen luoteispuolella.



ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2013

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan itäpuolella, pääradan varrella. Etelässä ja idässä kaupunginosa sivuaa Keravanjokea, pohjoisessa Rekolanojaa. Hiekkaharjun matala harjuselänne ulottuu Jokiniemen puolelle päättyen Winterinmäeksi kutsuttuun moreenimäkeen. Winterinmäkeä lukuun ottamatta Jokiniemi on alavaa, maisemallisesti arvokasta Keravanjokilaaksoa.

Koelaitoksen ympäristö säilyi pitkään avoimena peltomaisemana, jonka maisemakuvaa hallitsi koelaitoksen metsäinen harju ja sillä sijaitsevat laitosrakennukset. Maisemakuva muuttui merkittävästi 90-luvulla, kun alueen ensimmäiset asemakaavat vahvistuivat. Tämän jälkeen alue on täydentynyt suurilla rakennusyksiköillä, jotka sijoittuvat toisistaan ja muusta kaupunkirakenteesta irralleen. Maisemakuvaa ovat muokanneet myös Jokiniementien rakentaminen, Tikkurila Oyj:n toiminnan laajeneminen ja Sähköaseman rakentaminen Keravanjoen kaakkoispuolelle.



Ilmakuva Jokiniemestä vuodelta 1986: Koelaitoksen alue on maalaismaiseman ympäröimä metsäinen kunnas ja sen asema maisemakuvassa on keskeinen.



Ilmakuva Jokiniemestä vuodelta 1998: Koelaitoksen ympärille on rakentunut muusta kaupunkirakenteesta irrallisia, suuria osakokonaisuuksia. Myös Jokiniementien rakentaminen on muuttanut maisemakuvaa ja heikentänyt Keravanjoen asemaa maisemakuvassa. Koelaitoksen alue on jäämässä uudemman rakentamisen taakse piiloon.

Jokiniemen maisemakuvan suurista muutoksista huolimatta näkymä Keravanjoen varrelta kaavamuutosalueelle on säilynyt avoimena peltomaisemana, samoin kuin näköyhteys kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koilliseen, koelaitoksen historiaan liittyvälle professorien talolle.

Pihapiiri ja kasvillisuus

Kaavamuutosalueen rakennuksia ympäröivän puiston puu- ja pensaslajisto on kartoitettu ja inventoitu kaavamuutostyön alkuvaiheessa. Inventointi on tehty Metsäntutkimuslaitoksen toimesta erillisenä asiakasrahoitteisena tilaustyönä Senaatti-Kiinteistöille, ja se liittyy alueella tehtyyn rakennushistoriaselvitykseen, jonka on tehnyt Arkkitehtitoimisto Okulus Oy.

Jokiniemen valtionalueen vanhoja rakennuksia ympäröivä puisto on muotoutunut pitkälti nykyiseen asuunsa jo Maanviljelys-taloudellisen koelaitoksen ja sen seuraajan MTTK:n aikana.

Nykyisen pihapuiston alue oli koelaitoksen perustamisen aikaan metsäinen kunnas, jonka lounaisreunalle rakennettiin ensimmäiset laboratoriorakennukset. Näiden jugendrakennusten itä- ja kaakkoispuolella oli jo tuolloin koelaitoksen koekenttien muodostama peltoaukea, jonka takana virtasi Keravanjoki. 1920-30-luvuilla pihapiiri oli varsin metsäinen. Sittemmin pihapiiri on avartunut ja muuttunut hoidetuksi puistoksi.

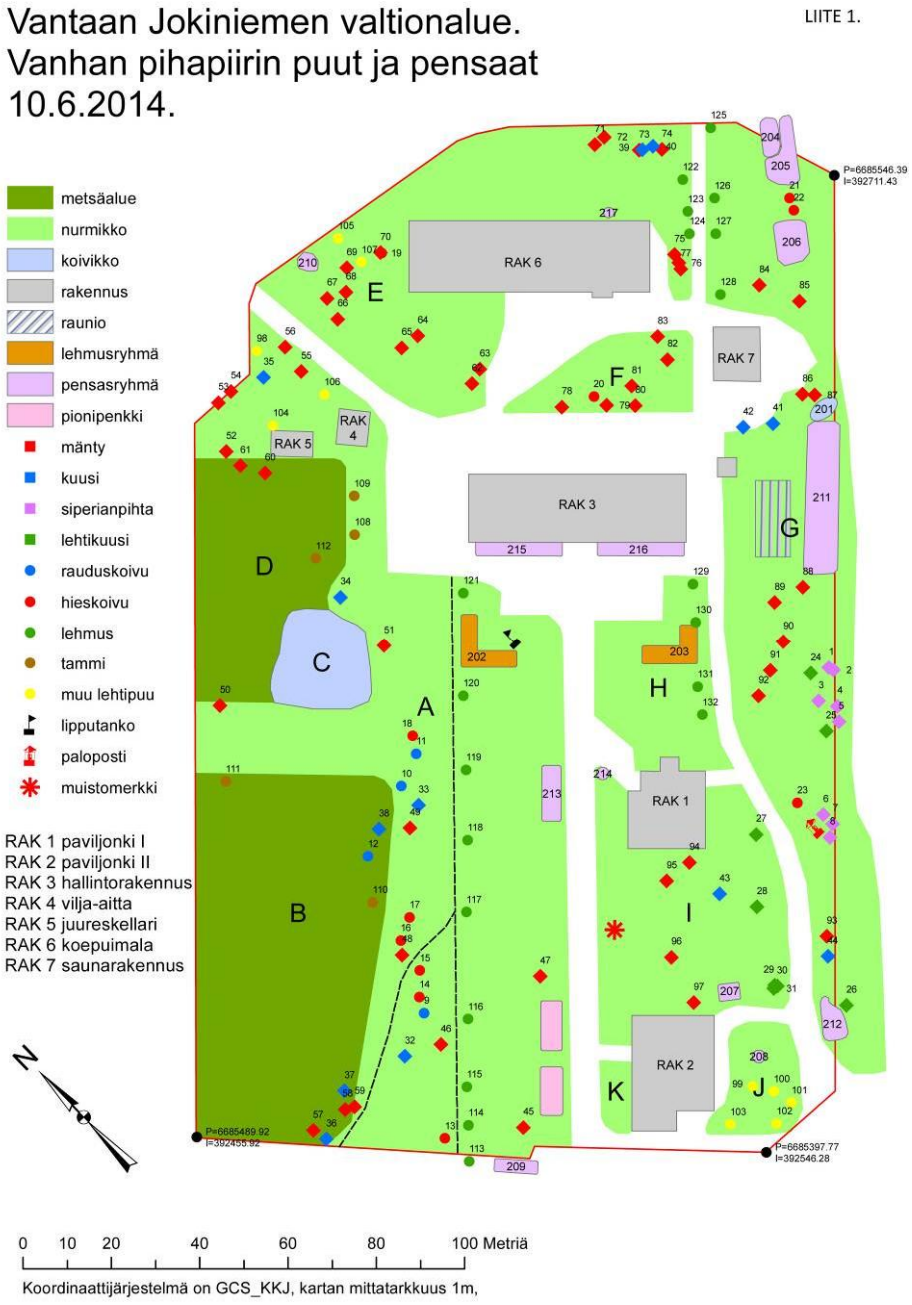
Suurin muutos pihapiirissä on tapahtunut funkistyylisen laitosrakennuksen valmistuttua vuonna 1938. Tuolloin pihapiirin näkymää on avarrettu kaatamalla puita, jotta vastavalmistunut funkisrakennus tulisi paremmin esiin. Nykyisen muotonsa rakennusten ympäröimä puistoalue lienee saavuttanut 1940-luvulla.

Kaavamuutosalueelta löytyi kartoituksessa yhteensä 31 puu- ja pensaslajia tai muuta taksonia. Näistä viisi oli havupuita, 13 lehtipuita ja 13 pensaita. Yksittäisinä kohteina kartoitettiin 132 puuta ja 17 pensasryhmää.



Näkymä kaavamuutosalueen etelänurkasta kohti paviljonkirakennuksia: paviljonki II:n edustalla näkyy hapankirsikkaryhmä ja liikennemerkin kaakkoispuolella matalahko, tummanvihreä keilakuusi.

Maisemallisesti merkittävimpiä elementtejä vanhojen laitosrakennusten viher-ympäristössä ovat ennen kaikkea yksittäiset vanhat männyt ja mäntyryhmät, kookkaat ja rehevät lehmukset sekä muutamat laajalatvuksiset kuuset. Muita kauniita ja huomionarvoisia kohteita ovat paviljonki II:n eteläpuolella kasvava hapankirsikkaryhmä, suuret lehtikuuset, muutamat yksittäiset pihlajat, tammet, tuomi ja keilakuusi. Puiston länsilaidalla luoteislaidan metsikössä huomionarvoisimpia puita ovat kookkaat vanhat männyt, jotka pihapiirin mäntyjen tapaan ovat peräisin vanhan laitosympäristön perustamisen ajoilta.



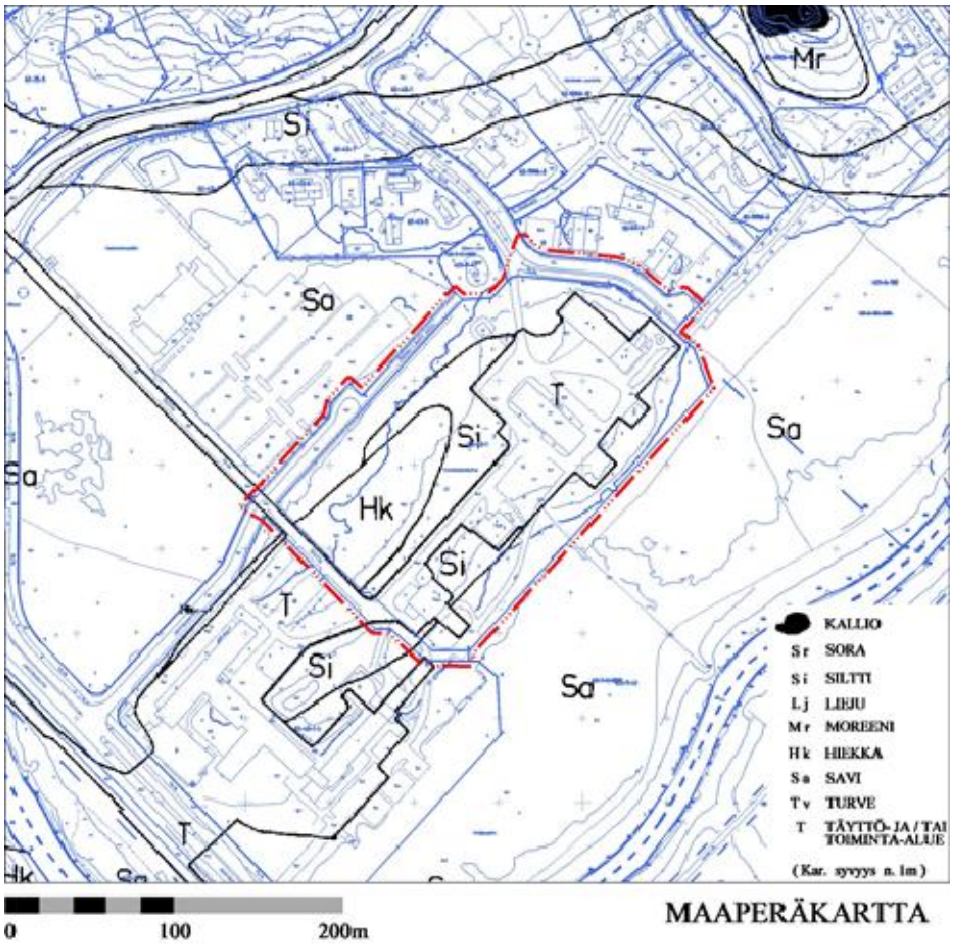
Vantaan Jokiniemen valtioalueen puiston puut ja pensaat selvityksen liitekartta 1 (Metsäntutkimuslaitos 29.9.2014)

Topografia

Maaston korot vaihtelevat kaavamuutosalueella +19,0 ja + 22,0 välillä. Maasto on korkeimmillaan alueen keskivaiheilla ja laskee luoteeseen keskusrikospoliisin suuntaan ja kaakkoon kohti Keravanjoen peltoalueita. Alueen koillispuolelle sijoittuva Maanviljelijänkuja on kaavamuutosalueen maastoa 1-2 metriä alempana.

Maaperä

Kaavamuutosalue on maaperäkartan mukaan pääosin hiekka-, siltti ja täyttömaata. Kaavamuutosaluetta ympäröivät peltoalueet ja keskusrikospoliisin alue ovat maaperältään savea. Olemassa olevien rakennusten läheisyydessä maaperä on täyttömaata ja alueen luoteisosan metsikköalue on maaperältään hiekkaa ja silttiä.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemen laajamittaisempi rakentaminen alkoi 1950- ja 1960-luvuilla. Tällöin rakennettiin muun muassa Urheilutien varteen kerrostaloja, jotka lukeutuvat Vantaan vanhimpiin. Vuosikymmenten vaihteessa Jokiniemen itälaidalle kohosi Satomäen kerrostaloalue. Satomäen pohjoispuolelle rakennettiin 1970- ja 1980-luvuilla opiskelija-asuntoja. 1990-luvulla Jokiniemen väkiluku kasvoi voimakkaimmin, kun Winterinmäen länsipuolelle valmistui alueen ensimmäisten asemakaavojen mukaisesti rakennetut asuinkerrostalokorttelit. 1990-luvun asunto-

tuotanto painottui vuokra- tai asumisoikeusasuntoihin. 2000-luvulla Jokiniemi täydentyi tiiviillä ja matalalla Navethalia pientaloalueella, joka on rakennettu opiskelija-asuntojen ja Satomäen kerrostalojen läheisyyteen Valkoisenlähteentien eteläpuolelle. Parhaillaan Jokiniemeen valmistuu uusia asuinkerrostalokortteleita Tikkurilan asemakeskuksen läheisyyteen, Keskusrikospoliisin luoteispuolelle.

Jokiniemessä oli vuoden 2015 alussa 5 028 asukasta. Väkiluvun odotetaan kasvavan seitsemällä sadalla asukkaalla seuraavan 10 vuoden aikana. Alueen ikärakenne painottuu alle 6-vuotiaisiin lapsiin ja työssäkäyviin aikuisiin. Lapsiperheiden osuus kaupunginosan kaikista perheistä on noin 40 %.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Aiemmin avoimen peltomaiseman ympäröimällä koelaitoksen metsäisellä harjulla oli aikoinaan keskeinen sijainti Jokiniemen kaupunkikuvassa. Sittemmin alue on jäänyt alueen muun kehityksen taakse piiloon. Kaavamuutosalueen luoteispuolelle sijoittuu 1990-luvulla rakennettu massiivinen viisikerroksinen keskusrikospoliisin toimitalo. Sen laaja maanpäällinen pysäköintialue hallitsee kaava-alueelta luoteeseen avautuvia näkymiä. Keskusrikospoliisin viereisen Relanderin pihan alueeseen on tehty 2000-luvun lopussa kaavamuutos, jossa koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on suojeltu ja niiden ympärillä on mahdollistettu ympäristöön sopeutuva pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Metlan kaavamuutosalueen pohjoispuolella on kolmikerroksisia asuinkerrostaloja. Pistemäiset talot on rakennettu 90-luvun alussa. Lounaispuolella on 60-luvulla rakennettu, Osmo Siparin suunnittelema, ympäröivään maastoon matalana haarautuva laitosrakennus, keskuslaboratorio. Keskuslaboratoriota on 90-luvulla laajennettu kolmella, 60-luvun horisontaalista massaa korkeammalla lisäosalla.

Kokonaisuutena Jokiniemen kaupunginosa muodostaa ajallisesti kerroksellisen, mutta rakenteeltaan pirstaleisen, suurista osakokonaisuuksista muodostuvan kaupunkirakenteen. Kaupunginosan länsireunalla kulkeva päärata ja kesällä 2015 avattu kehärata tarjoavat kaupunginosalle hyvät julkisenliikenteen yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kaavamuutosalue sijoittuu noin kilometrin kävelymatkan päähän Tikkurilan asemakeskuksesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

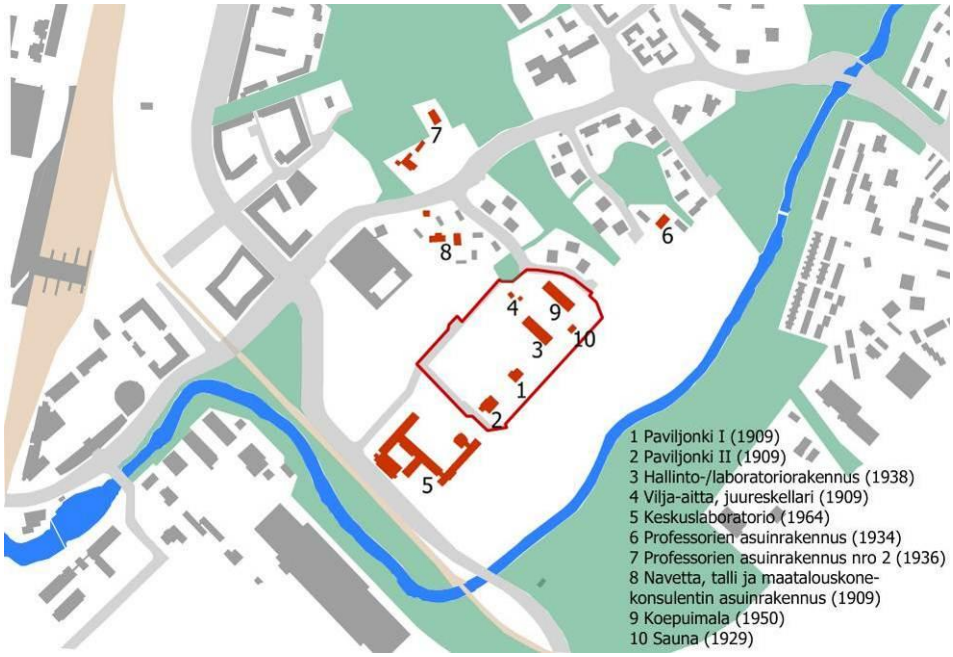
Keravanjokilaakson reunoilta, vanhan merenlahden rannalta, on löydetty runsaasti merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Lämpimillä ja kuivilla hiekkarinteillä on asuttu jo kampakeraamisella kaudella 3000-2600 eKr. Jokiniemessä esiintymät keskittyvät selännealueen kaakkoisreunalle, mistä löytyvät Sandåkerin, Stenkullan ja maatalouden tutkimuskeskuksen alueen kivikautiset asuinpaikat.

Keskiajalla Jokiniemi peltoalueineen kuului Tikkurilan kylään. Suuri Rantatie eli Kuninkaantie kulki Turusta Viipuriin kylän halki. Jokiniemessä tien historiallinen linjaus on osittain säilynyt (nykyinen Tikkurilantie).

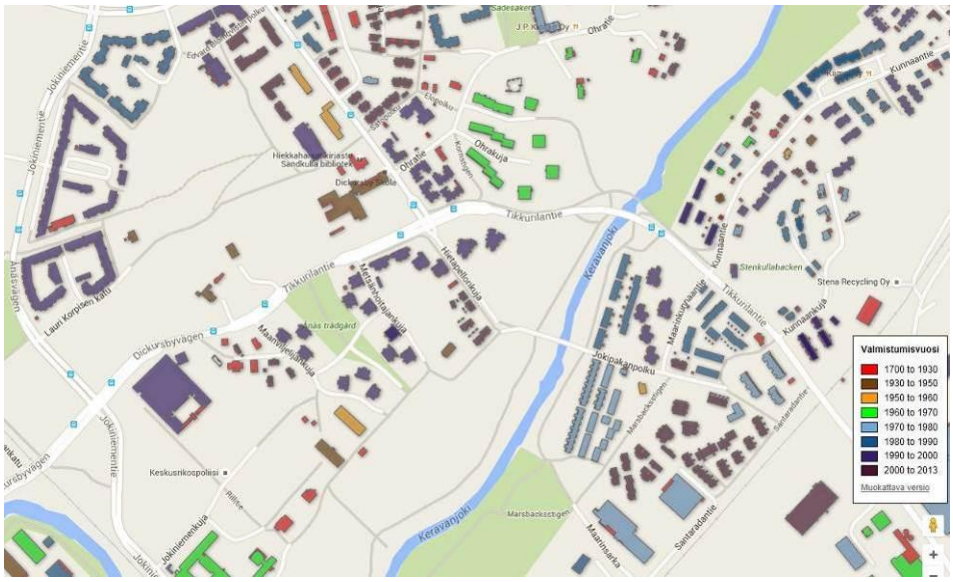
Tikkurilan väritehtaat ja Jokiniemen koelaitos ovat kaksi merkittävintä laitosta Jokiniemen historiassa. Koelaitos on edustava näyte valtiovallan perustamasta maatalouden edistämiseksi rakennetusta tutkimus- ja koelaitoksesta. Usealta vuosikymmeneltä periytyvä rakennettu ympäristö on kulttuuri- ja rakennushisto-

riallisesti arvokas kokonaisuus. Koelaitoksen alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).[1]

Kaavamuutosalueella sijaitsee seitsemän rakennusta: paviljonki I, paviljonki II, hallintorakennus, aitta, juureskellari, koepuimala ja sauna. Näistä seitsemästä rakennuksesta paviljonki I, paviljonki II, aitta ja juureskellari on suojeltu vuonna 1989 voimaan tulleella asetuksella valtion omistamista rakennuksista (480/85).[2] Hallintorakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.



Kaaviokuva Jokiniemen kaupunkirakenteesta: koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on merkitty karttaan punaoranssilla, muut rakennukset tummanharmaalla, rata-alueet vaalean ruskealla, virkistys- ja puistoalueet vihreällä ja katualueet vaalean harmaalla.



Jokiniemen kaupunginosan rakennukset ikäluokittain

Jokiniemen koelaitoksen vanhimmat rakennukset on suunnitellut maanviljelyshallituksen arkkitehti H. Rh. Helin vuonna 1906 tutkimustoimintaa varten. Paviljonkirakennukset I ja II ovat 1909 valmistuneita kolmikerroksisia, rapattuja jugendrakennuksia. Paviljonki I:n pohjoispäädyssä on komea, pylväiden kannattaman katoksen suojaama sisäänkäynti, josta on voitu ajaa hevosella sisään koe- ja näyte-eriä. Paviljonki II on puolestaan rakennettu maanviljelyskemiallisen ja fysikaalisen sekä entomologisen osaston käyttöön. Siihen on liittynyt kaakkoissivulla kasvihuone, joka on purettu. Pitkänurkkainen hirsistä rakennettu vilja-aitta on vuodelta 1908 ja vuotta myöhemmin valmistui henkilökunnan kellarin hirsirakenteinen maanpäällinen osa.

Maatalouden tutkimuskeskuksen hallintorakennuksen vuodelta 1938 on suunnitellut arkkitehti Jalmari Peltonen. Se sijaitsee vanhimpien paviljonkirakennusten koillispuolella. Hallintorakennuksen koillispuolelle sijoittuva talousrakennus, niin sanottu koepuimala, on vuodelta 1950. Myös koepuimala on arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema. Osmo Siparin suunnittelema Maatalouden tutkimuskeskuksen toimintaan liittynyt laitosrakennus vuodelta 1964 sijaitsee kaavamuutosalueen lounaispuolella eikä sisälly nyt tehtävään kaavamuutokseen.[3]

[1] www.rky.fi viitattu 10.4.2015
[2] Entinen Ånes'in Suomen maanviljelys-taloudellinen koelaitos, Rakennushistoriaselvitys 2014, Arkkitehtitoimisto Okulus, sivu 3
[3] www.rky.fi viitattu 10.4.2015

Palvelut

Jokiniemessä on hyvät julkiset palvelut. Alueella on keskittymä eriasteisia koko Tikkurilaa ja laajemmin Vantaata ja pääkaupunkiseutua palvelevia kouluja. Myös päivähoitopalveluja on runsaasti. Hiekkaharjun urheilupuistossa on mahdollisuudet urheilukentän lisäksi golfiin, tennikseen, sulkapalloon tai squashiin. Kaupallisissa ja muissa palveluissa jokiniemeläiset tukeutuvat Tikkurilan keskustan varaan. Lähin päivittäistavarakauppa löytyy uudesta asemakeskus Dixistä, noin kilometrin kävelymatkan päästä.

Työpaikat

Vuonna 2012 Jokiniemessä oli yhteensä noin 2600 työpaikkaa. Valtaosa paikoista on julkisen hallinnon toimialalla. Jokiniemessä on paljon kunnan ja valtion toimipaikkoja. Radan varren laajalla toimisto- ja asuinalueella ovat muun muassa Metsähallitus, Keskusrikospoliisi ja Rikosseuraamusalan koulutuskeskus.

Virkistys

Kaavamuutosalueen pohjoispuolelle sijoittuvalla Winterinmäellä on Jokiniemen ja koko Tikkurilan keskustan merkittävin metsä. Lisäksi kaavamuutosalueen kaakkoispuolella kulkeva Keravanjoki ja sen lähialueet on varattu lähivirkistysalue käyttöön.

Liikenne

<u>Kävely ja pyöräily</u>

Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Jokiniemenkujalla ja Maanviljelijänkujalla on asfaltoidut, toispuoleiset ja yhdistetyt kävely- ja pyöräilykaistat. Tikkurilantiellä yhdistetty kävely- ja pyöräilykaista on kadun molemmin puolin.

Tikkurilantiellä kulkee valtakunnallinen pyörämatkailureitti 50. Keravanjoen eteläpuolella kulkee hiekkapintainen paikallisreitti.

Joukkoliikenne
Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Tikkurilantieltä, Urheilutieltä ja Jokiniemenkadulta noin 250 metrin ja noin 500 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto
Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu
Alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, vj 225 M ja jv 200 M (rak. -95) (HSY 11.9.2014). Maanviljelijänkujalla sekä alueen kaakkoisreunalla pellon laidassa on vuonna 1995 rakennetut vesijohdot DN225 ja DN315. Jokiniementiellä kaava-alueen lounaispuolella on vuonna 1990 rakennettu DN315 vesijohto.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemäröinti
Maanviljelijänkujalla sekä alueen kaakkoisreunalla pellon laidassa on vuonna 1995 rakennetut jätevesiviemärit DN200 ja DN250. Jokiniementiellä kaava-alueen lounaispuolella on vuonna 1990 rakennettu DN400 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Keravanjoen varren runkoviemärissä Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Osa alueella muodostuvista hulevesistä johdetaan Maanviljelijänkujan hulevesiviemärissä Keravanjokeen. Lisäksi Jokiniemenkujalle on rakennettu hulevesiviemäri, joka johtaa vedet Jokiniemenkadun ali Keravanjokeen.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu
Tiemeluennuste 2030 -kartassa kaavamuutosalue jää kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 0-49 dB. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.

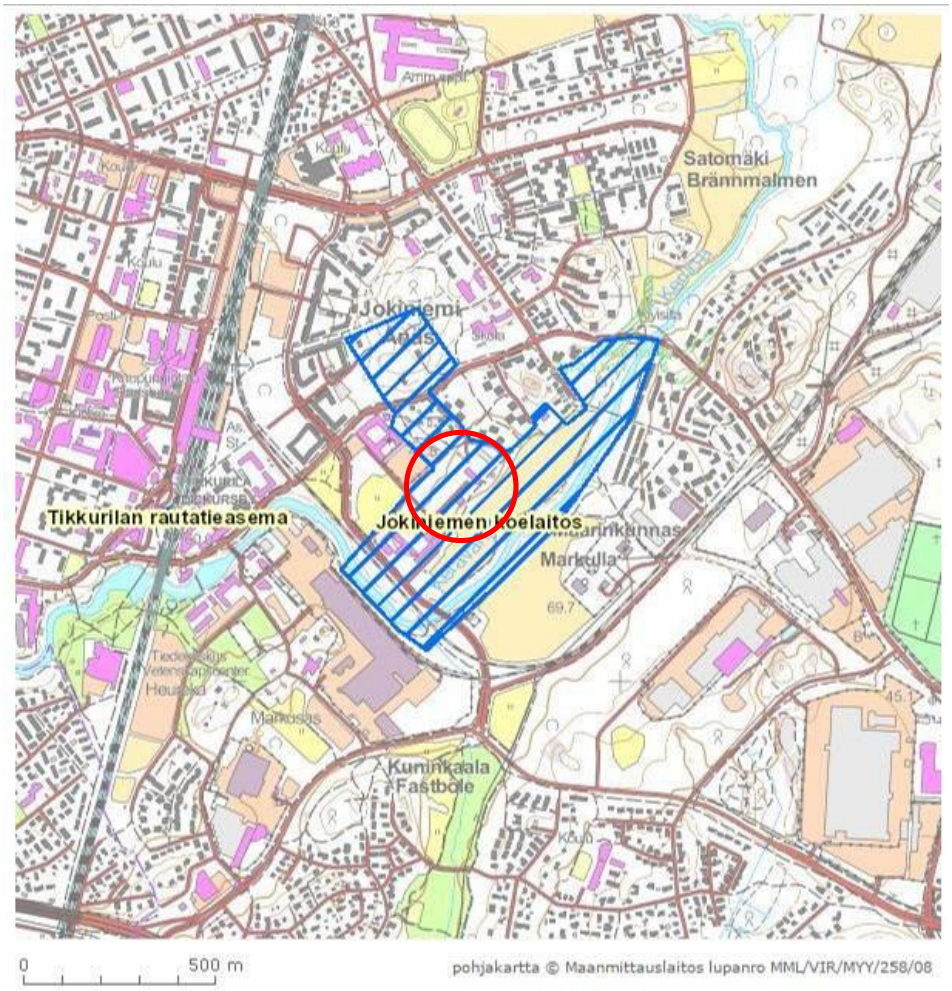
3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Senaatti kiinteistöt.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesi ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö *Jokinimen koelaitos* näkyy kokonaisuudessaan kartalla sinisellä viivoitettuna. Kaavamuutosalue on merkitty karttaan punaisella ympyrällä. (Karttakuvan lähde www.rky.fi 17.12.2015)

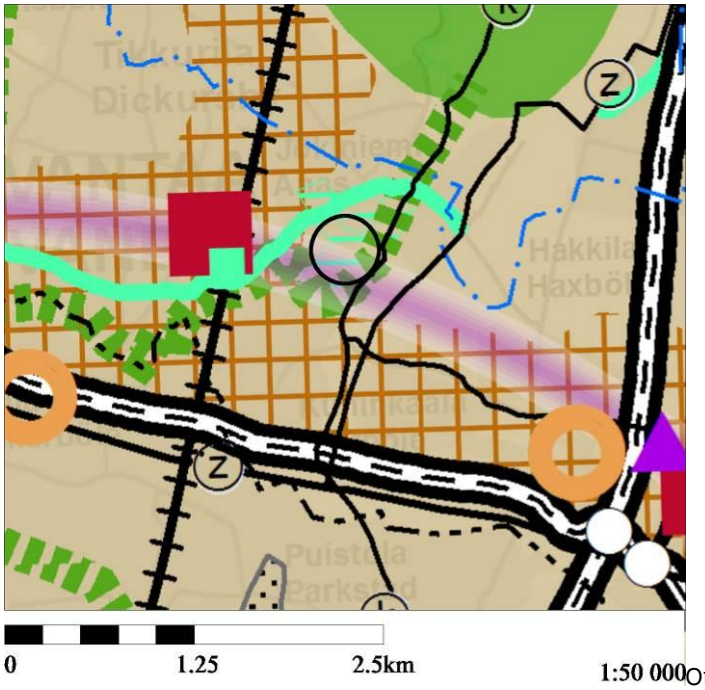
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on mm.:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa,

- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavamuutoksessa siten, että täydennysrakennetaan raideliikenteeseen tukeutuvaa, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta huomioiden valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Kaavamuutoksen täydennysrakentamisen sovittamista olemassa olevaan rakenteeseen on tuettu laatimalla laaja rakennushistoriaselvitys alueen olemassa olevista rakennuksista ja alueen maisemallisista arvoista, sekä yksityiskohtainen inventointi alueen puista ja pensaista. Kaavamuutoksen tavoitteista ja lähtökohdista järjestettiin lisäksi kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 25.2.2015.

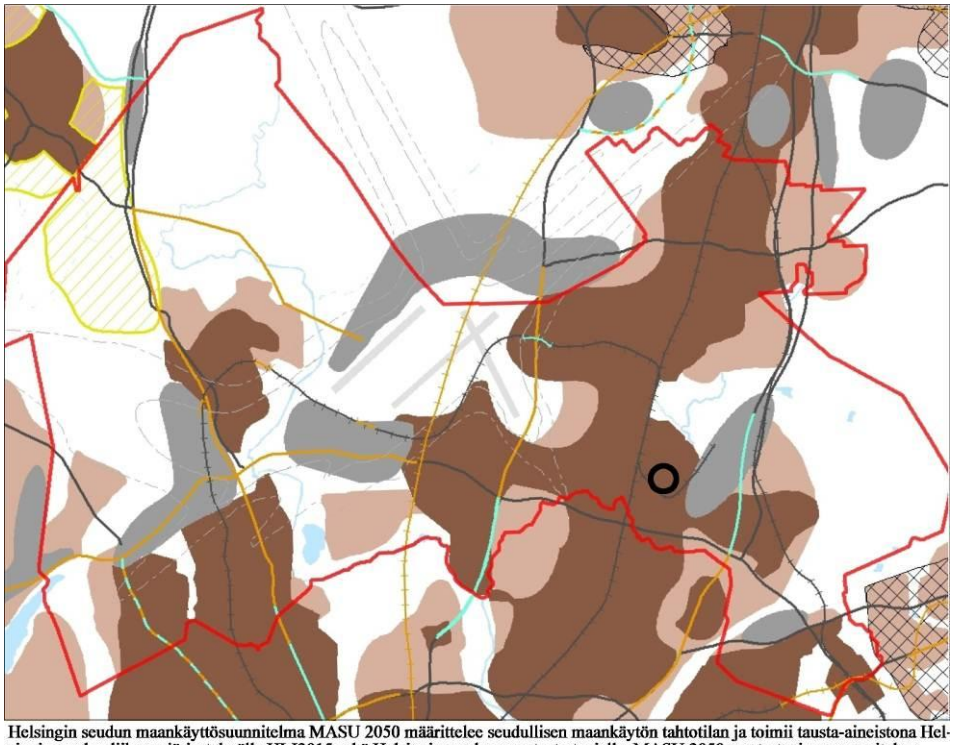
Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009). Tikkurilantie (osittain entinen Kuninkaantie) on merkitty maakuntakaavaan kulttuuriympäristön kannalta tärkeäksi tieksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, sen kokonaisuus ja identiteetti ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote kaavayhdistelmästä

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (KV 11.5.2015)
Alue on merkitty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma toimii tausta-

aineistona seudun liikennejärjestelmälle sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Ote MASU 2050 kartasta

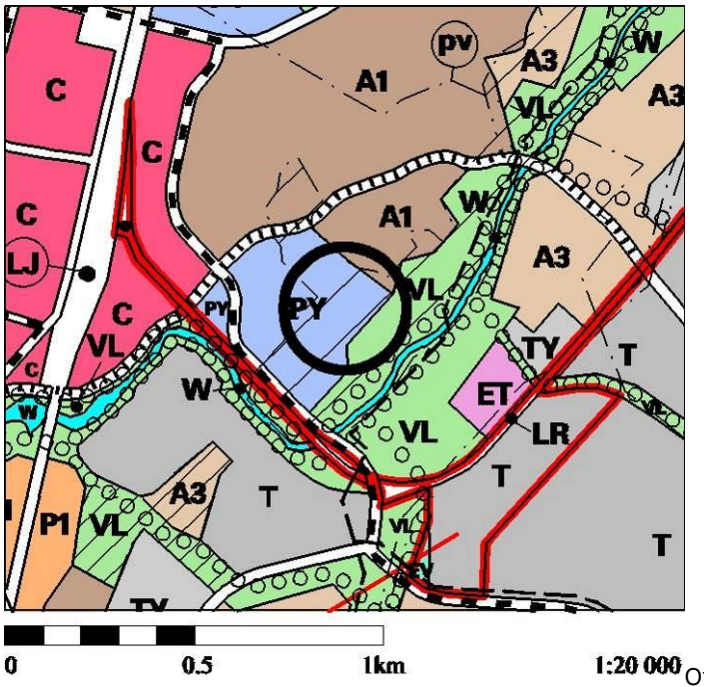
Yleiskaava (KV 17.12.2007)
Alue on merkitty yleiskaavaan julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja.

Alue on maisemallisesti arvokas alue: arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurillisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §) eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

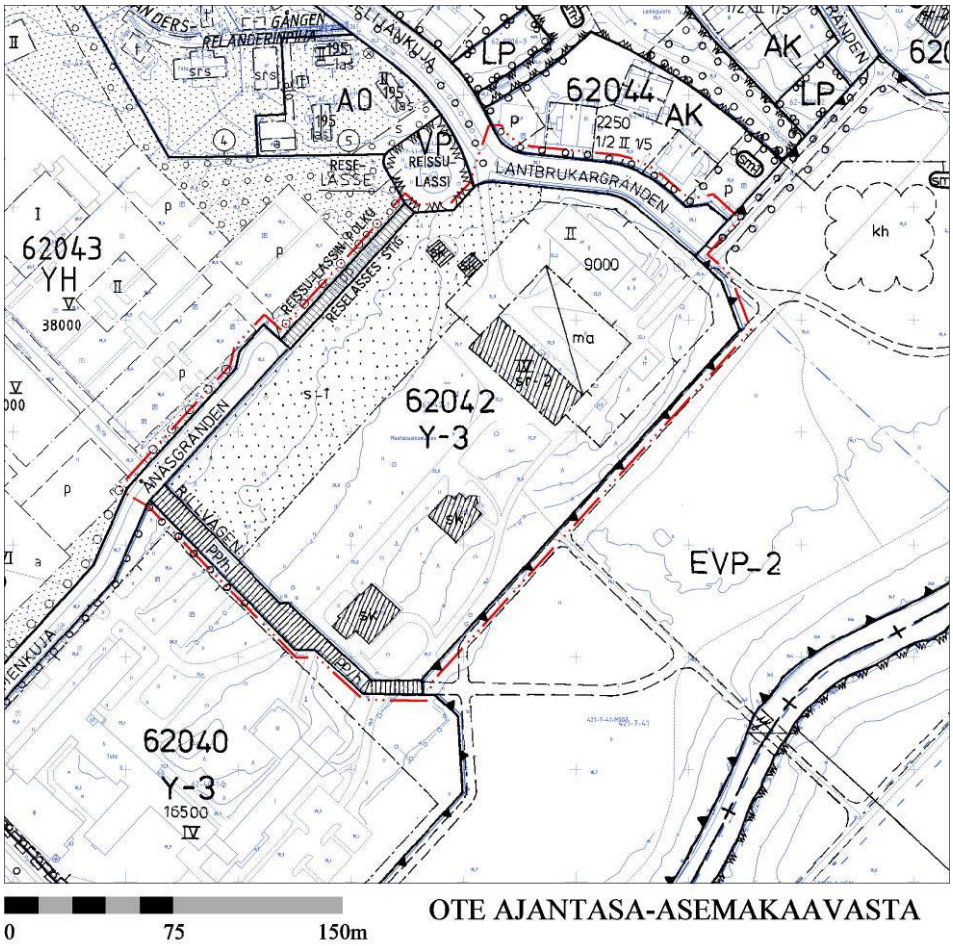
Kaavamuutos ei ole lähtökohdiltaan voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asiasta keskusteltiin kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Neuvottelussa todettiin, että tässä tapauksessa yleiskaavaan on mahdollista tehdä perusteltu poikkeus, koska on tärkeää, että merkittävät rakennukset säilyvät käytössä. Tehokas asuinalue (merkintä A1) ulottuu voimassa olevassa yleiskaavassa aivan kaavamuutosalueen koillissivun reunalle.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (Kh 10.8.1975 ja SM 8.7.1981)
Alueella voimassa oleva asemakaava nro 620700 (Jokiniemi 3), on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 14.11.1990. Suunnittelualue on siinä osoitettu tutkimustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3).

Vuonna 1909 rakennetut paviljonkirakennukset ja kaksi vanhaksi rakennuskulttuurikohteeksi luokiteltua talousrakennusta on merkitty nykyiseen asemakaavaan valtioneuvoston päätöksellä (7.9.1989) kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain nojalla suojelluksi rakennukseksi (sk). Moderniksi rakennuskulttuurikohteeksi luokiteltu vuonna 1938 rakennettu nelikerroksinen tutkimuslaitosrakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Metsäntutkimuslaitoksen mahdollisiin lisärakentamistarpeisiin on varauduttu mahdollistamalla nelikerroksisen hallintorakennuksen lisäosa, joka muodostaa päärakennuksen kanssa sisäpihan. Lisäosan on ajateltu olevan enintään kaksikerroksista. Uudisrakentamiselle on mitoitettu kerrosalaa 9000 k-m². Nelikerroksisen hallintorakennuksen lounaispuolelle, paviljonkirakennusten läheisyyteen, ei ole osoitettu lisäkerrosalaa, jotta se säilyisi menneiden vuosien asuisena. Alueen luoteissivun puusto on merkitty säilytettäväksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 (kv 11.5.2015) toimenpiteitä:

- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelu onnistunee parhaiten, kun rakennukset säilyvät käytössä. Alueen muuttaminen asuinkäyttöön mahdollistaa uusien omistajien etsimisen alueelle ja sitä kautta edesauttaa historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten suojelun, säilyttämisen ja kunnostamisen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Senaatti kiinteistöt. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.1.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja liikennealueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Helen, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002234 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 11.8.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 15.9.2014 mennessä jätettiin 1 suullinen ja 4 kirjallista mielipidettä. Suullisessa mielipiteessä oltiin huolissaan alueen ajoneuvoliikennejärjestelyiden riittävyydestä ja historiallisesti arvokkaan alueen arvon heikkenemisestä. Uudisrakentamisen toivottiin sijoittuvan keskitetysti kaavamuutosalueelle. Alueen toivottiin säilyvän vehmaana ja puutarhamaisena. Kirjalliset mielipiteet antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Museovirasto, Vantaan kaupunginmuseo ja Tikkurilan aluetoimikunta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut muistutti mielipiteessään, että alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, mutta koska rakennetun verkoston vapaata kapasiteettiä ei tunneta, on tulevissa suunnitteluvaiheissa hyvissä ajoin varmistuttava verkoston riittävyydestä.

Museovirasto toteaa mielipiteessään arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, että alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Vantaan kaupunginmuseo ja Museovirasto laativat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta yhteisen mielipiteen, jossa lausutaan, että kaavamuutosalueella sijaitsevien rakennusten arvottaminen on kesken. Alueella sijaitsee yhteensä seitsemän rakennusta, joista viisi on rakennettu ennen vuotta 1930 ja ne kuuluvat meneillä olevan Vantaan kaupungin vanhojen rakennusten inventoinnin piiriin (Vaari-inventointi). Rakennusten arvottaminen kyseisessä inventoinnissa on vielä kesken. Alueen kaksi uudempaa rakennusta ovat Vantaan kaupungin moderneja rakennuskulttuurikohteita (Vantaan moderni rakennuskulttuuri –inventointi 2002). Jalmari Peltosen vuonna 1938 suunnittelema laitosrakennus on saanut kyseisessä inventoinnissa korkeimman luokitustunnuksen A1 ja 1950 rakennettu talousrakennus (koepuimala) on luokiteltu tunnuksella B, joka tarkoittaa, että sen arvottaminen on kesken. Kokonaisuutena koelaitoksen alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) kokoelmaan. Alueen rakennuksista osa on suojeltu asemakaavalla ja osa on suojeltu asetuksella (480/85) valtion omistamista rakennuksista. Kokonaan suojelun ulkopuolelle jäävät koepuimala ja vuonna 1929 rakennettu saunarakennus.

Asemakaavan muutokseen tulee laatia alueella sijaitsevien ja suojeltavien rakennusten suojeluperusteita vastaavat yksilöidyt merkinnät ja määräykset kunkin suojeltavan rakennuksen kohdalle. Jokiniemen koelaitoksen alueella sijaitsevan arvokkaan rakennuskannan lisäksi kaavatyössä tulee huomioida alueen maisema-arvot. Uudisrakennusten suunnittelun lähtökohdaksi tulee ottaa monin tavoin arvokas kulttuuriympäristö. Asemakaavamuutoksen vaikutuksia tulee arvioida suhteessa niin arvokkaaseen kulttuurimaisemaan kuin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tikkurilan aluetoimikunta esittää mielipiteessään, että kaavamuutoksessa huomioitaisiin alueen erityispiirteet, arvokas miljöö, rakennukset sekä puistomaisema ja, että uusien asuinkerrostalojen osalta suosittaisiin puukerrostaloja.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan, Senaatti kiinteistön edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloitusvaiheessa, 25.2.2015 järjestettiin viranomaisneuvottelu kaavamuutoksen lähtökohdista ja tavoitteista. Toisen viranomaisneuvottelun tarpeellisuus arvioidaan, kun kaavamuutoksesta on laadittu kaavaehdotus.

Mahdollisesti myös tuleva lausuntokierros voi riittää jatkon viranomaisyhteistyölle.

Henrik Wager (Ely-keskus) ja Satu Mikkonen-Hirvonen (Museovirasto – arkeologinen kulttuuriperintö) toimittivat kommenttinsa kaavamuutoksen lähtökohdista sähköisesti. Sähköisesti toimitetut kommentit käytiin läpi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Neuvottelussa todettiin, että kaavamuutosprosessin aikana tulee laatia kattavat havainne- ja viistokuvamateriaalit, jotta täydennysrakentaminen pystytään sovittamaan alueelle alueen arvot huomioiden. Pienten rakennusten sijoittamista alueelle pohdittiin. Nykyisen kaavan säilytettäväksi merkitystä viheralueesta, sen tarpeellisuudesta ja roolista uudessa asemakaavassa keskusteltiin. Todettiin, että yleiskaavaan on tässä tapauksessa mahdollista tehdä perusteltu poikkeus, sillä rakennussuojelun kannalta on tärkeää löytää alueelle ja alueen rakennuksille uusi käyttäjä. Koepuimalan mahdollinen suojelu, joko osittainen tai koko rakennuksen kattava, tulee tutkia ja eri suojeluvaihtoehdot ja niiden vaikutukset tulee esittää kaavaselostuksessa.

<u>Henrik Wagerin esitti sähköisesti toimitetut kommentit kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun:</u>

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Jokiniemen koelaitos. Usean vuosikymmenen aikana rakentunut entinen koelaitos on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (www.rky.fi). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kyseisillä alueilla kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot on turvattava ja maankäytön tulee soveltua niiden historialliseen kehitykseen.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuksia, jotka on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 7.9.1989. Alueen rakennuksista vuodelta 1909 olevat jugendaiheiset laitosrakennukset kuuluvat asetuksella suojeltujen rakennusten luokkaan S1, jonka mukaan rakennus on suojeltu kokonaisuudessaan. Koelaitoksen toimintaan liittyneet vilja-aitta, kellari, kalustovaja, talli, navetta sekä tallimiehen asuinrakennus kuuluvat luokkaan S2, jolloin rakennusten erityisenä merkityksenä on pidetty niiden kuulumista ulkoasultaan pihan rakennusryhmään.

Rakennusten siirtyessä valtion omistuksesta yksityiseen omistukseen, tulee elykeskuksen ottaa harkittavakseen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölain) mukaisten suojelumääräysten antamista rakennuksille. Mikäli rakennukset suojellaan riittävissä määrin asemakaavoituksen keinoin, ei edellytyksiä rakennusperintölain mukaiselle suojelulle ole. Mikäli riittävään suojeluun ei päästä kaavoituksen keinoin esimerkiksi sisätilojen osalta, voidaan ne suojella rakennusperintölailla. Asetussuojelu on voimassa siihen saakka, kunnes ely-keskus on tehnyt myönteisen tai kielteisen rakennusperintölain mukaisen suojelupäätöksen ja se on saanut lainvoiman.

Alueella sijaitsee lisäksi mm. arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema laitosrakennus vuodelta 1938 sekä arkkitehti Osmo Siparin suunnittelema laitosrakennus vuodelta 1964. Talousrakennus on rakennettu 1950. Alueen ja rakennusten historia ja säilyneisyys tulee selvittää riittävästi siten, että niiden rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot voidaan määritellä ja antaa suojelutavoitteiden turvaamiseksi riittävät suojelumääräykset. Uudisrakentamisen

osalta tulee arvioida mm. havainnekuvin rakentamisen vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Satu Mikkonen-Hirvonen esitti sähköisesti toimitetut kommentit kaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun:

Museovirasto on lausunut alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä 16.9.2014 (MV/355/05.02.00/2014). Tiedot perustuvat vuonna 2000 tehtyyn arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Lausunnon lisäksi kaavamuutoksen lähtökohdista todetaan seuraavaa: maisemallisesti arvokkaan Metlan alueen lähiympäristöstä tunnetaan useita kivikaudelle ajoittuvia asuinpaikkoja. Jokiniemen kulttuurimaiseman varhaisinta kerrostumaa on tutkittu vuosien varrella erilaisiin rakennushankkeisiin liittyen. Myös ns. yleisökaivauksia on tehty Jokiniemessä ja kesän 2014 mielenkiintoisia kaivaustuloksia on esitelty laajasti tiedustusvälineissä.

Kaavamuutosalueelle on suunniteltu kerrostalorakentamista ja parkkipaikkoja. Erityisesti niillä alueilla, joissa aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumista, on hyvä huomioida em. lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Jos rakentamisen tai maankäytön yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin liittyvää, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon.

Nähtävillä olo
Kaupunginhallitus päätti 7.3.2016 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 23.3.–21.4.2016. Lausuntoja pyydettiin viisi kappaletta: Tikkurila Oyj:ltä, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Museovirastolta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Tikkurila Oyj:ltä ei saatu lausuntoa. Saatujen lausuntojen perusteella asemakaavamuutosehdotuksen kaavamääräyksiä tarkistettiin.

Srs-kaavamääräys: ”Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus.” muokattiin muotoon: ”Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lain voiman.”

Kaavamääräys: "Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon" poistettiin kaupunginmuseon pyynnöstä kaavamääräyksistä.

Lisäksi Tukesin lausunnon perusteella, kaavamääräyksiin lisättiin kaavamääräys: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.”

Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin nähtävillä olo aikana yksi muistutus. Muistutuksen jätti alueen maanomistaja Senaatti kiinteistöt. Muistutuksessa esitettiin, että tonttien 2,3 ja 4 ajoliittymä siirrettäisiin tonttien 2 ja 3 välistä tonttien 3 ja 4 välille. Tonttien 2 ja 3 välillä ajoliittymä asemoitui suoraan Keskusrikospoliisin sisääntuloporttia vastapäätä, joka saattaa aiheuttaa ylimääräisen kohtaamisriskin hälytysajoneuvojen ja asemakaavamuutosalueella asioivien välillä. Ajoliittymän siirtoehdotus hyväksyttiin ja muokattiin kaavakarttaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset ja mahdollistaa maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen alueella. Rakennussuojelun lisäksi tavoitteena on suojella alueen tärkeät näkymät, pihatilat ja osittain myös rakennustaiteellisesti arvokkaat sisätilat. Osan alueesta halutaan olevan jatkossa myös muiden kuin alueen tulevien asukkaiden käytössä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimiston Hedman & Matomäki tekemiä luonnoskuvia.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

<u>Kaavaratkaisun sisältöön vaikuttaneet alueen nykyiset arvot</u>
Alueella sijaitsevien arvokkaiden rakennusten lisäksi alueen erityisarvoiksi on kaavamuutostyön aikana todettu pitkään muuttumattomana säilynyt näkymä Keravanjoelta kaavamuutosalueelle, näkymä koelaitoksen toimintaan liittyneeltä professorien talolta lehmuskujaa pitkin kaavamuutosalueelle, nelikerroksisen hallintorakennuksen keskeinen ja hallitseva asema alueella, alueen yhtenäisyys, ilmavuus ja yleinen vehreys ja yksittäiset, kookkaat ja komeat puuyksilöt.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

<u>Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea</u>

Alueen täydennysrakentaminen on pyritty sijoittamaan alueelle siten, että edellä mainitut arvot säilyvät alueella. Sopivimmiksi uudisrakentamisen paikoiksi katsottiin alueen luoteispuolen metsikkö ja Maanviljelijänkujan vierus.

Luoteispuolen uudisrakennukset jäljittelevät tyyliltään ja massoittelultaan paviljonkirakennuksia: ne ovat muodoltaan pistemäisiä ja niiden ympärille on jätetty tilaa istutuksille. Luoteispuolen uudisrakennukset on sijoitettu lähelle Jokiniemenkujaa, jotta alueen keskiosaan sijoittuva kookkaiden lehmuspuiden rivistö säilyy alueella. Luoteispuolen uudisrakentamisen aluetta kutsuttiin kaavamuutostyön aikana *Moderni Jugend* -alueeksi.



Kaavamuutosalueen keskiosan lehmuspuiden rivistö: Moderni Jugend –alueen uudisrakennukset sijoittuvat kaavaratkaisussa lehmusrivistön taakse, Jokiniemenkujan läheisyyteen.

Uudisrakentaminen on mahdollistettu myös kaavamuutosalueen koillissivulla, Maanviljelijänkujan varrella. Koillissivun uudisrakentaminen sijoittuu kaavamuutoksen ratkaisuissa joko koepuimalan kiviosan jatkeeksi tai kokonaisuudessaan koepuimalan paikalle. Koillisosan uudisrakentaminen jäljittelee tyyliltään ja suuntaukseltaan nelikerroksista hallintorakennusta. Uudisrakennus on sijoitettu siten, että näkymä koelaitoksen toimintaan kuuluneelta professorien talolta lehmuskujaa pitkin säilyy kaavamuutosalueelle ja että näkymän päätteenä säilyy hallinto- ja paviljonkirakennukset. Keravanjoelta kaavamuutosalueelle avautuvaan näkymään tulee uutena osana uudisrakennuksen lyhyen sivun pääty, joko koepuimalan kiviosan takana tai koepuimalan kiviosan tilalla. Koillisosan uudisrakentamisen aluetta kutsuttiin kaavamuutostyön aikana *Moderni Funkkis* -alueeksi.



Näkymä kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koelaitoksen toimintaan liittyneelle professorien talolle, kuvassa vasemmalla näkyy koepuimalan kivipääty.

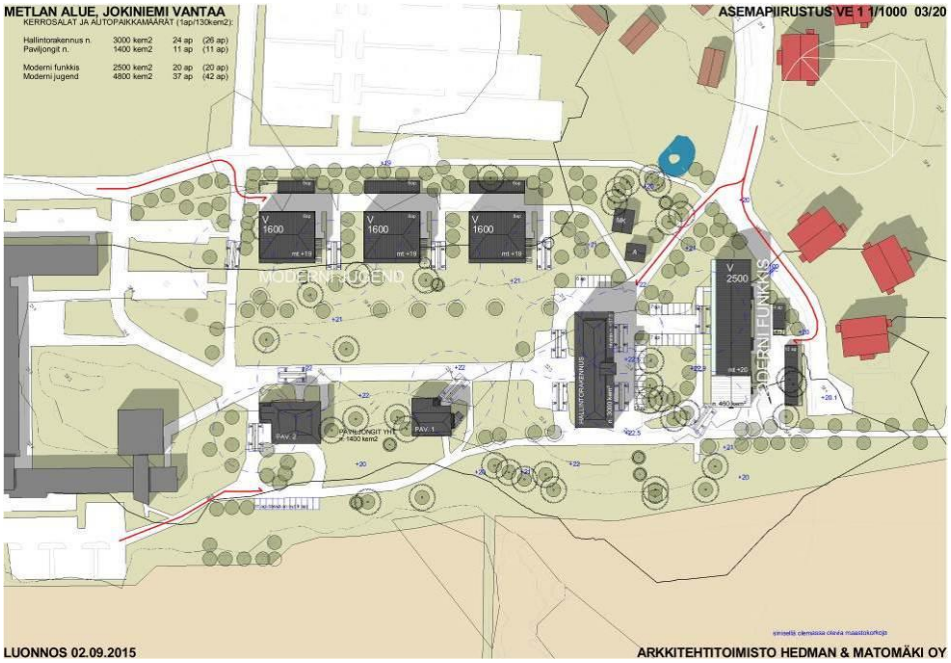
Osa alueen autopaikoista on sijoitettu uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin siksi, että alue säilyy lisärakentamisesta huolimatta mahdollisimman vehreänä ja ilmavana.



Aluejulkisivut Jokiniemenkujalta (yllä) ja alueen keskiosasta (alla) kohti Moderni jugend –aluetta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Mielipiteitä on huomioitu kaavamuutoksessa siten, että alueelle on järjestetty ajoliittymät sekä Jokiniemenkujalle että Maanviljelijänkujalle. Alueen koillispuolelle sijoittavassa uudisrakennuksessa on haluttu mahdollistaa puun käyttö rakennuksen julkisivumateriaalina, mutta puun käyttöön ei ole pakotettu. Kaavamuutos ei ohjaa uudisrakennusten rakennetekniikkaa. Uudisrakentaminen on sijoitettu kahdeksi eri osakokonaisuudeksi siksi, että uudisrakentamisen korkeus säilyy maltillisena ja siksi että alue säilyisi yhtenäisenä. Osa alueesta on muutettu yleiseksi puistoalueeksi, jotta osa alueesta olisi jatkossa myös muidenkin kuin alueen asukkaiden käytössä.

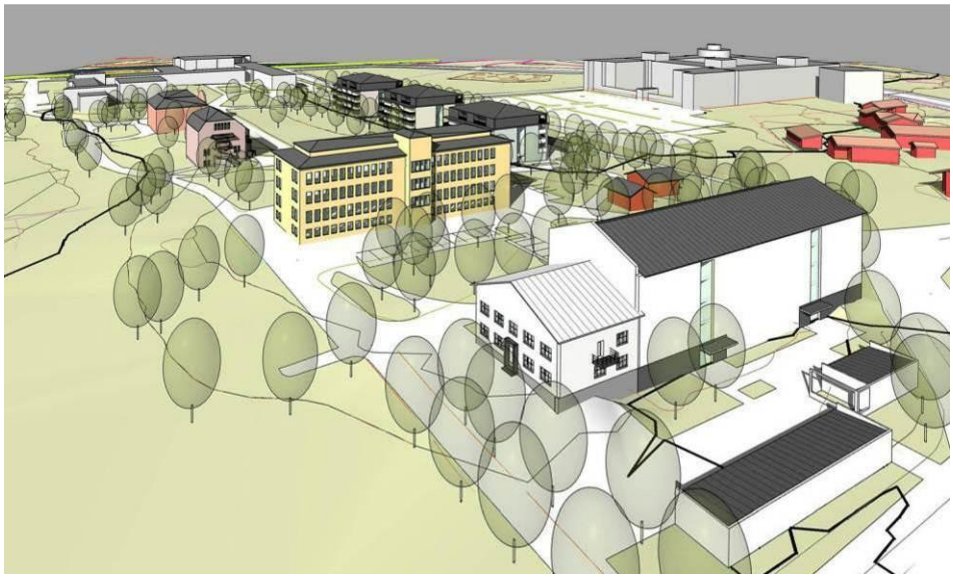


Asemapiirros ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Kaavaratkaisuvaihtoehdot

Edellä selostettujen kaavamuutoksen sisältöä ohjaavien lähtökohtien puitteissa kaavaratkaisuina on pohdittu kahta vaihtoehtoa. Toisessa kaavaratkaisussa koepuimalan kiviosan suojellaan ja toisessa ratkaisussa koepuimalan kiviosan suojelusta on luovuttu, mutta kiviosan käyttöönotto ja muuttaminen asunnoiksi on mahdollistettu kaavan rakennusoikeuden lisänä. Alueella sijaitsevaa, voimassa olevassa asemakaavassa suojelun ulkopuolelle jäävää saunarakennusta, ei ole päädytty suojelemaan kummassakaan kaavaratkaisuvaihtoehdossa.

Alla on esitetty tarkemmin suojelun ulkopuolelle jäävien rakennusten lähtötietoja ja perusteita valitulle kaavamuutos- ja suojeluratkaisulle.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosa on suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

Koepuimalan lähtötiedot

Vuonna 1950 valmistunut koepuimala korvasi vuonna 1909 rakennetun koeriihen ja sijoittui sen paikalle. METLA:n arkistoista löytyneistä kalustepiirustuksesta ja tuuletusparvekkeen suunnitelmasta käy ilmi, että rakennuksen suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen. Muita rakennuksen alkuperäisiä pääpiirustuksia ei ole rakennushistoriaselvityksen laatimisen aikaan löytynyt. Rakennuksen nykytilapiirustukset vuodelta 1988 ovat arkkitehtien Erat ja Osara Oy:n laatimat, ja niitä on sittemmin käytetty mm. Vuoden 2007 muutostöissä, kun rakennuksen keskialueen varasto muuttui autosuojaksi. Vuoden 1988 muutostöissä koepuimalan kiviosan autotallitilat muutettiin varastotiloiksi ja samalla autotallien ovet korvattiin ikkunoilla. Koepuimalan pitkänomainen rakennusmassa sisältää kaksi erityyppistä osaa. Rakennuksen kaakkoispääty on kivirakenteinen ja loppuosa rakennuksesta on kylmää, puista hallirakennetta. Puuosa on julkisivultaan peiterimalaudoitettu ja kiviosa rapattu. Kivirakenteisen osan seinämateriaali ei ole tiedossa, mutta kellarissa on nähtävissä punatiilimuurausta, mikä viittaisi koko rungon rakennustapaan. Kivirakenteinen osa sisältää kaksi varsinaista kerrosta ja kellarikerroksen. Vuonna 1988 laadituista muutospiirustuksista käy ilmi, että kiviosan toinen kerros oli osittain asuinkäytössä, sisältäen asumiseen liittyvät pesu- ja keittiötilat ja osittain varasto- tai tutkimuskäytössä. Ensimmäisen kerroksen autotallitilat on muutettu vuoden 1988 kuvissa varastotiloiksi. Varastotilojen lisäksi ensimmäiseen kerrokseen on merkitty verstastila. Koepuimalan arkkitehtuurin yksityiskohdista löytyy yhtenevyyttä vuonna 1938 rakennetun hallintorakennuksen kanssa. Toisaalta rakennuksen materiaalivalinnat ovat jälleenrakennuskauden niukkuuden sanelemat. (Rakennushistoriaselvitys 2014) Koepuimala on esitetty purettavaksi alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Koepuimalan riskiarvioraportti ja kustannusarvio muutostöistä

Alueen maanomistaja teetti kaavamuutostyön aikana koepuimalan kunnosta riskiarvioraportin. Raportissa arvioitiin rakennuksen rakenteiden kuntoa ja kunnostusmahdollisuuksia. Riskiarvioraportin laati Vahanen Oy 3.6.2015. Lisäksi laadittiin kustannusarvio koepuimalan kiviosan tilojen muuttamisesta asuintiloiksi (30.5.2015). Kustannusselvityksen laati Kawerak Oy.

Saunarakennuksen lähtötiedot

Koelaitoksen henkilökunnan yhteiskäyttöön rakennettiin vuonna 1929 sauna, joka sijoitettiin silloisen koepuimalan läheisyyteen. Rakennus on ulkomuodoltaan yksinkertainen, satulakattoinen, ja sen alakerta kivirakennetta ja ullakkokerros puurakennetta. Rakennuksen suunnittelijaa ei tunneta, mutta suunnitelmien perusteella kyseessä lienee ollut helsinkiläinen rakennusmestari. Rakennus on peruskorjattu 1970-luvulla ja muokattu sisätiloiltaan nykyiseen asuunsa. Ulkoasu ei ole vuoden 1929 jälkeen juurikaan muuttunut, lukuun ottamatta alun perin päreellä katetun vesikaton kattamista sementtitiilillä oletettavasti 1950-luvulla. Saunatilat ovat tiettävästi olleet vuodesta 1990 lähtien vailla käyttöä, kun paviljonki I:n kellariin valmistuivat uudet saunatilat. Rakennus on nykyisin kylmillään oleva romuvarasto ja rappeutunut vailla ylläpitoa. (Rakennushistoriaselvitys 2014) Saunarakennus on esitetty purettavaksi alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisun valinnan perustelut

Koepuimalan kiviosan suojelusta keskusteltiin pitkään kaavamuutostyön aikana. Kylmän, puisen hallirakenteen suojelusta luovuttiin uudisrakentamistarpeiden takia ja siksi, että tila olisi sellaisenaan hankala muuttaa asuintiloiksi heikentämättä puuosan nykyisiä arvoja. Kiviosan suojelun katsottiin turvaavan historiallisen muistuman säilymisen kaavamuutosalueen koillispuolella. Rakennuksesta todettiin löytyvän samoja yksityiskohtia kuin hallintorakennuksen arkkitehtuurista. Säilyessään koepuimalan kiviosa edesauttaisi Keravanjoelta avautuvan maiseman säilyvän lähempänä menneiden vuosien ulkoasua.

Riskiarvioraportin ja kustannusarvion perusteella todettiin, että koepuimalan kiviosan kunnostaminen asuin –tai yhteistiloiksi on mahdollista, mutta kunnostettavien tilojen laajuuteen nähden huomattavan kallista. Koska alueen tuleva maanomistaja ja tuleva rakennuttaja eivät olleet kaavan laatimisen aikana tiedossa, päädyttiin kaavamuutoksessa ratkaisuun, jossa koepuimalan kiviosan käyttöönotto mahdollistetaan, mutta suojeluun ei pakoteta. Kaavamuutosalueesta tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä koepuimalaa ei ole arvotettu kokonaisuuden kannalta merkittäväksi rakennukseksi.

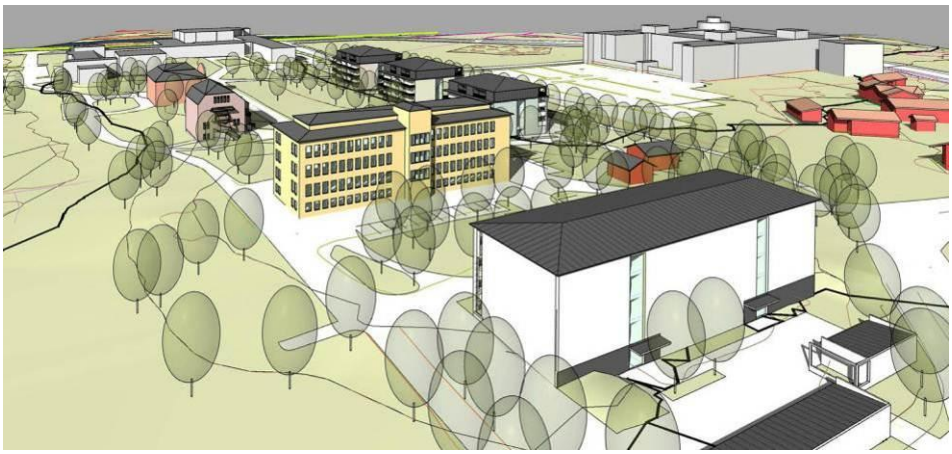
Saunarakennusta ei päädytty suojelemaan kaavamuutoksessa sen huonon kunnon ja pienen kokonsa vuoksi. Henkilökunnan käytössä ollut sauna ei toiminnallisesti ole oleellinen osa koepuimalan historiaa.



Asemapiirros ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)



Viistoilmakuva kaavamuutosalueelle ratkaisusta, jossa koepuimalan kiviosaa ei ole suojeltu osana kaavamuutosta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 2.9.2015)

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue koostuu asuinrakennusten korttelialueesta (A), asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH) ja puistoalueesta (VP). Alueen uudisrakentaminen sijoittuu kaavamuutosalueen koillis- ja luoteislaidoille. Uudisrakentaminen saa olla enintään viisikerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasoon jo olemassa oleville pysäköintipaikoille, uudisrakennusten läheisyyteen rakennettaviin autokatoksiin ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin. Alueelle järjestetään ajoliittymät sekä Jokiniemenkujalta että Maanviljelijänkujalta. Osa alueesta säilyy julkisessa käytössä Assistentinpuistona. Assistentinpuiston läpi kulkeva kevyen liikenteen kulkureitti ohjautuu kaavamuutosalueen lounaiskulmassa Keravanjoen peltoalueiden pohjoisreunaan.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeudet korttelialueittain ja kokonaisuutena:
Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 36395 m² ja kokonaisrakennusoikeus 11 726 k-m². Alueen korttelitehokkuus on e=0,30. Alueelle tulee asukkaita arviolta noin 240 kappaletta.

A/s: korttelialueen pinta-ala on n. 4700 m², rakennusoikeus on n. 1500 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 30 kpl

AK/s: korttelialueen pinta-ala on n. 4200 m², rakennusoikeus on n. 3000 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 60 kpl.

AK: Tonttien 2,3 ja 4 yhteenlaskettu pinta-ala on n. 5700 m², yhteenlaskettu rakennusoikeus 4800 k-m² ja asukkaita tulee alueelle arviolta n. 100 kpl. Tontin 6 pinta-ala on n. 5000 m², rakennusoikeus 2500 k-m² ja asukkaita tulee arviolta n. 50 kpl.

AH/s: korttelialueen pinta-ala on n. 7500 m². Alueella sijaitsevat kellari ja aittarakennus säilyvät alueella. Alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Alue on koko kaavamuutosalueen asukkaiden yhteiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät A ja AK -korttelialueilla:
asuminen: 1 autopaikka / 130 k-m²
toimisto- ja työtilat: 1 autopaikka / 50 k-m²
palvelu- ja myymälätilat: 1 autopaikka / 35 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Pääosaa alueesta koskee määräys säilyttää alue entisellään. Uudisrakennusten arkkitehtuurin sopivuutta olemassa oleviin rakennuksiin on tarkennettu kaavamääräyksissä muun muassa materiaalein, kattomuodoin ja parvekerajoituksin.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Jokiniemen koelaitos).

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A/s)
Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas alue, jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta.

Olemassa olevien rakennusten kunnostusta ja muuttamista asuinkäyttöön säädellään kaavamääräyksin. Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma ja pihasuunnitelma, jossa esitetään miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin.

Molemmat suunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Alueen autopaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevalle pysäköintialueella, joka rajataan alueen eteläpuolisesta peltomaisemasta pensasistutuksin. Alueen piha-alueita ei tule asfaltoida ja kiveyksiä tulee käyttää harkiten. Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää alueella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)
Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas alue, jolla rakennus ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta.

Olemassa olevan rakennuksen kunnostusta ja muuttamista asuinkäyttöön säädellään kaavamääräyksin. Rakennukseen saa sijoittaa erityisasumista. Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma ja pihasuunnitelma, jossa esitetään miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Molemmat suunnitelmat tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Alueen autopaikat sijoittuvat pääosin olemassa oleville pysäköintialueille, jotka voi rajata yleisistä alueista pensasistutuksin. Alueen piha-alueita ei saa asfaltoida ja kiveyksiä tulee käyttää harkiten. Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää alueella.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH/s)
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Maisemallisesti huomattavan arvokas alue, jolla sijaitsevat rakennukset ympäristöineen säilytetään osana koelaitoksen aluekokonaisuutta. Alueen pihamiljöön vehreä luonne tulee säilyttää. Kaupunkikuvallisesti ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen ja maisemallinen arvo säilyy. Alueen leikki- ja oleskelupaikkaa rakentaessa tulee käyttää alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istuksia ja pihakalusteita. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä. Betonikiveä ei saa käyttää. Alueella sijaitsevat rakennukset suojellaan kokonaisuudessaan. Alueelle tulee laatia yhtenäinen, maisema-arkkitehdin laatima pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Alueen uudisrakennusten tulee olla korkealaatuisia. Rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla yleisilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua historialliseen ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä, maastoon ja maisemaan.

Alueen autopaikat sijoitetaan pääosin Jokiniemenkujan ja Maanviljelijänkujan läheisyyteen rakennettaviin autokatoksiin ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin.

Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuvien rakennusten ulkoasua on kaavamääräyksin säädelty sellaiseksi, että se sopeutuu tyyliltään ja materiaaleiltaan paviljonkirakennusten arkkitehtuuriin. Tonteille 2, 3 ja 4 sijoittuviin rakennuksiin ei saa rakentaa yksityispihoja tai –terasseja, jotta rakennusten ympäristö säilyy vehreänä ja avoimena.



Luoteis-kaakko suuntaiset leikkaukset Moderni jugend -alueesta. (Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 16.11.2015)

Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen ulkoasua on kaavamääräyksin säädelty sellaiseksi, että se muodostaa tyylillään ja materiaalivalinnoillaan parin hallintorakennukselle. Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen ensimmäisen asuinkerroksen yksityispihat tai –terassit tulee sovittaa luontevaksi osaksi pihatasoa. Tontille 6 sijoittuvan rakennuksen rakennusoikeuden lisäksi saa koepuimalan kivipäädyn kunnostaa asuin- ja/tai yhteistiloiksi.

Puisto (VP)
Alueen maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Puisto nimetään kaavamuutoksen yhteydessä Assistentinpuistoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

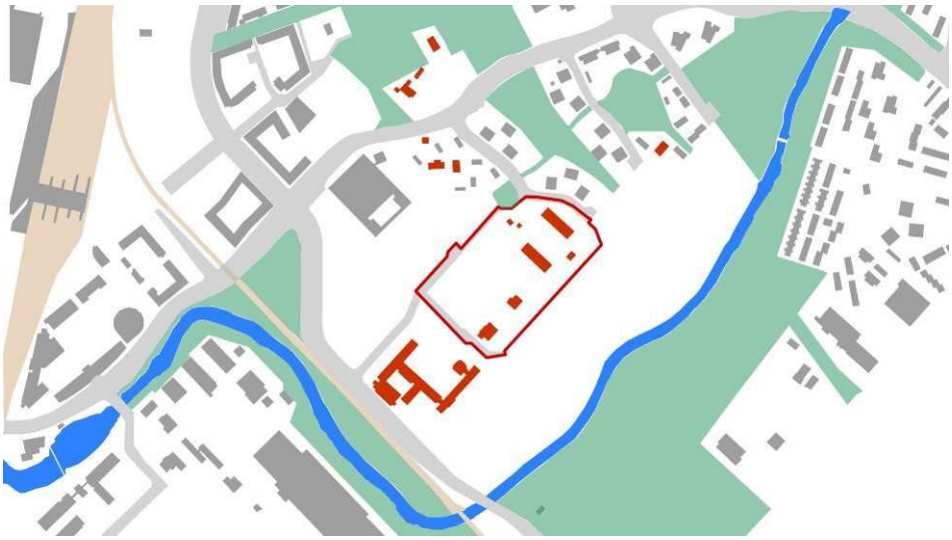
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Jokiniemessä niin kuin Tikkurilassakin asuu Vantaan muihin raideliikenteeseen tukeutuviin kaupunginosiin verrattuna suhteellisen vähän väestöä. Toimistorakennusten kerrosalan suhteellinen osuus kaupunginosan muusta kerrosalasta on puolestaan vantaalaisittain suuri. Jokiniemen naapurikaupunginosassa Tikkurilassa toimistorakennusten kerrosalan suhteellinen osuus kaupunginosan kokonaisrakennusoikeudesta on suurin koko Vantaalla. Alueella voimassa oleva asemakaava lisää toteutuessaan kaupunginosan työpaikkapainotteisuutta. Kaava-

muutos lisäisi Jokiniemen väestön määrää noin 240 uuden asukkaan verran, mikä tarkoittaa lähes viiden prosentin kasvua kaupunginosan nykyiseen väestömäärään.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu alle kilometrin säteelle Tikkurilan uudesta juna-asemasta. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alue on nykyisellään osa Jokiniemen laajamittakaavaista työpaikkarakentamista ja melko irrallinen Jokiniemen asukkaiden arkielämästä. Alue on sijaintiinsa nähden melko tehottomasti rakennettu.



Kaaviokuva Jokiniemen nykytilan yhdyskuntarakenteesta: koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset on merkitty punaoranssilla ja kaavamuutosaluerajaus punaisella.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen kaksikerroksisella, vuonna 1938 rakennettuun hallintorakennukseen liittyvällä lisäosalla. Käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta on alueella 9000 k-m^2. Toteutuessaan lisärakennusoikeus vahvistaisi alueen yhteyttä Jokiniemen muuhun työpaikkarakentamiseen.

Kaavamuutos lisää Jokiniemen asuin- ja työpaikkarakentamisen limittymistä toisiinsa. Alueen maankäyttö tehostuu, mutta se tapahtuu olemassa olevan rakennuskannan ehdoilla. Ratkaisu tulee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Julkiseen käyttöön muutettu puistoalue mahdollistaa sen, että entistä useammalla alueen asukkaalla on mahdollisuus nauttia historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaasta ympäristöstä.

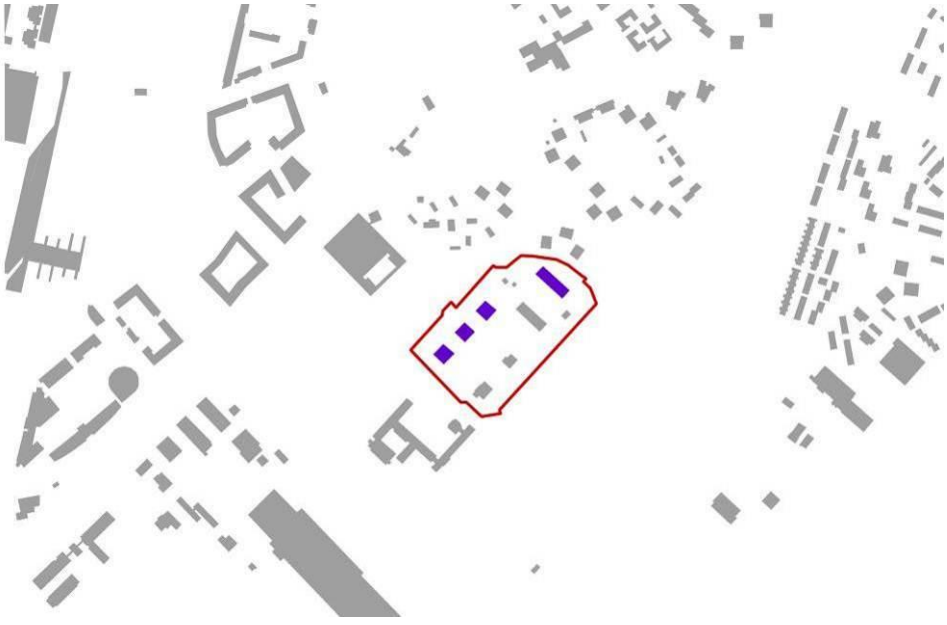
Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuva on nykyisellään vehreä, ilmava ja historiallinen. Sisäisesti alue on säilynyt melko hyvin alkuperäisessä asussaan. Laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna alue on jäänyt Jokiniemen muun kehityksen taakse piiloon.

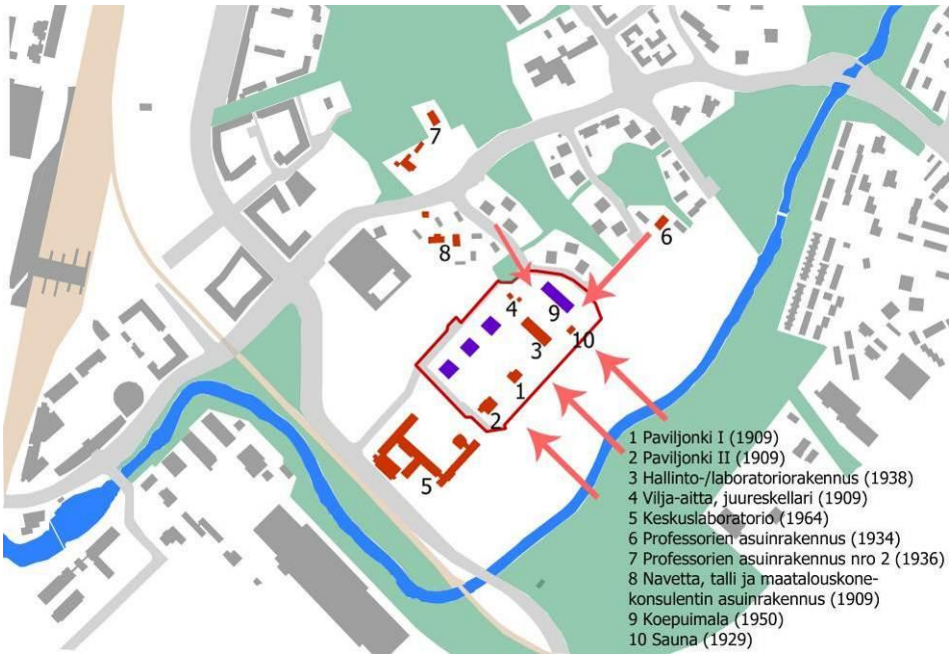
Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen. Hallintorakennuksen yhteyteen on osoitettu kaksikerroksinen lisäosa. Toteutuessaan lisäosa poistaisi alueen koillisosan ilmavuuden ja vehreyden ja heikentäisi sekä hallintorakennuksen että aitta- ja kellarirakennuksen asemaa alueen kaupunki- ja maisemakuvassa. Lisäosa katkaisisi toteutuessaan myös näköyhteyden

kaavamuutosalueelta lehmuskujaa pitkin koelaitoksen toimintaan liittyneelle professorien talolle. Suunniteltu matala ja laajalle maapinta-alalle levittyvä lisäosa on massoittelultaan, kerroskorkeudeltaan ja tyyliltään ympäristön muusta rakennuskannasta täysin poikkeava. Museovirasto on voimassa olevasta kaavasta antamassaan lausunnossa huomauttanut, että: ”laitosalueen puistolle ja entiselle professorien asunrakennukselle johtavalle puistokujalle on syytä antaa s-suojelumerkintä”. Puistokuja jäi kuitenkin kaavassa vaille suojelumerkintää.

Asemakaavan muutos täydentäisi toteutuessaan alueen rakennuskantaa olemassa olevien rakennusten tyyliin sopeutuen. Uudisrakentaminen jäljittelee massoittelultaan ja sijoittelultaan alueen luoteispuolella paviljonkirakennuksia ja alueen koillispuolella hallintorakennusta. Suunnitellussa täydennysrakentamisessa on pyritty siihen, että alueen yleisilme säilyy vehreänä ja ilmavana. Lisärakentamisen vaatimat autopaikat on sijoitettu siten, että ne eivät toteutuessaan nouse liian suureen rooliin alueen maisemakuvassa. Uudisrakentamisen laatua, ulkoasua ja sopivuutta olemassa olevaan rakennuskantaan ohjaavat yksityiskohtaiset kaavamääräykset. Olemassa olevien rakennusten suojelua tarkennetaan asemakaavassa samalla, kun mahdollistetaan rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön. Toteutuessaan asemakaava turvaa Jokiniemen koelaitoksen alueella sijaitsevien rakennusten ja niiden lähiympäristön muodostaman aluekokonaisuuden säilymisen, korjaamisen ja täydennysrakentamisen siten, että alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja vahvistuvat.



Rakeisuuskartta Jokiniemen rakennuskannasta, olemassa olevat rakennukset on merkitty harmaalla, kaavamuutosalue punaisella ja kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset violetilla.



Kaaviokuva Jokiniemen kaupunkirakenteesta: olemassa olevat rakennukset on merkitty harmaalla, katualueet vaaleanharmaalla, koelaitoksen toimintaan liittyneet rakennukset punaoranssilla, tärkeät näkymät nuolin ja kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset violetilla värillä.

Asuminen

Kaavamuutosalue ei ole nykyisellään asuinkäytössä. Alueella voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen sijoittamista alueelle. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhteensä noin 140 asunnon rakentamisen alueelle. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Koska alueen nykyisellä maanomistajalla ei ole tiedossa käyttöä alueen rakennuksille, on osa alueen rakennuksista tällä hetkellä tyhjillään. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos vähentää jonkin verran työpaikkoja alueella. Kaavamuutos ei lisää alueen elinkeinotoimintaa tai palveluntarjontaa, mutta asukasmäärän lisäys tukee Jokiniemen olemassa olevien palveluiden säilymistä. Tikkurilan kaupalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä uuden asemakeskuksen läheisyydessä.

Virkistys

Vaikka alue on tällä hetkellä Senaatti kiinteistöjen omistuksessa, on alue vehreän ja avoimen luonteensa vuoksi osittain myös lähialueiden asukkaiden ohikulku- ja virkistyskäytössä. Voimassa oleva asemakaava katkaisisi täysimittaisena toteutuessaan alueen läpikulkuyhteyksiä ja näkymiä ja pienentäisi alueen virkistysominaisuuksia. Kaavamuutos muuttaa osan tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta julkiseksi puistoalueeksi siten, että alueen julkinen virkistyskäyttö ja läpikulkumahdollisuus mahdollistuvat ainakin osittain alueella. Kaavamuutos kasvattaa alueen virkistysalueiden määrää. Kaavamuutos ei katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Koska osa alueella olemassa olevista rakennuksista on nykyisellään tyhjillään, ovat alueen liikennemäärät tällä hetkellä hyvin vähäiset. Hallintorakennuksen ympärille on pysäköity arkisin noin kymmenkunta autoa. Mikäli alueella olemassa olevat rakennukset olisivat kaikki tutkimustoimintakäytössä, olisi alueella tarvittava kokonaisautopaikkamäärä noin 50 kpl. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen lisäisi toteutuessaan alueella työskentelevien henkilöiden lukumäärää ja sitä kautta myös alueen liikennettä ja autopaikkatarvetta. Mikäli alueella olemassa olevat rakennukset ja nykyisen kaavan mahdollistama lisärakennus olisivat kaikki tutkimustoimintakäytössä, olisi alueella tarvittava autopaikkamäärä noin 140 kpl.

Kaavamuutos muuttaa alueen olemassa olevat rakennukset asumiskäyttöön ja mahdollistaa tämän lisäksi alueen täydennysrakentamisen asuinrakennuksilla. Mikäli kaavamuutoksen kaikki rakennusoikeus hyödynnettäisiin asumiseen, olisi alueen autopaikkatarve yhteensä noin 120 kpl. Jos osa kaavamuutoksen mahdollistamasta rakennusoikeudesta toteutuu muuna kuin asumisena, on autopaikkatarve suurempi. Pelkkä asuminen tulee tuottamaan autoliikennettä noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa Maanviljelijänkujalle ja noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa Jokiniemenkujalle. Määrät eivät merkittävästi vaikuta katuverkon toimivuuteen. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kohtuullisen kävelymatkan päässä. Kaavaratkaisun autopaikkamäärä perustuu osittain Tikkurilan juna-aseman läheisyydessä sijaitsevilla alueilla sovellettavaan kokeilunormiin.

Vesihuolto

Alueella on yleinen vesihuoltoverkosto, vj 225 M ja jv 200 M (rak. -95). Koska suunnitellun rakentamisen aiheuttama kapasiteetin tarve on merkittävä suhteessa rakennetun verkoston teoreettiseen maksimikapasiteettiin ja koska rakennetun verkoston vapaata kapasiteettiä ei tunneta, on tulevissa suunnitteluvaiheissa hyvissä ajoin varmistuttava verkoston riittävyydestä. (HSY 11.9.2014)

Kaavamuutos aiheuttaa vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamisen tarpeen Jokiniemenkujalle noin 240 metrin matkalle.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Usean vuosikymmenen aikana rakentunut alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Jokiniemen koelaitos (RKY). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kyseisillä alueilla kulttuuri- ja luonnonympäristöjen arvot on turvattava ja maankäytön tulee soveltua niiden historialliseen kehitykseen.

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuksia, jotka on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 7.9.1989. Alueen rakennuksista vuodelta 1909 olevat jugend-aiheiset paviljonkirakennukset kuuluvat asetuksella suojeltujen rakennusten luokkaan S1, jonka mukaan rakennus on suojeltu kokonaisuudessaan. Koelaitoksen toimintaan liittyneet vilja-aitta ja kellari kuuluvat asetuksella suojeltujen rakennusten luokkaan S2, jolloin rakennusten erityisenä merkityksenä on pidetty niiden kuulumista ulkoasultaan pihan rakennusryhmään.

Alueella sijaitsee lisäksi arkkitehti Jalmari Peltosen suunnittelema hallintorakennus vuodelta 1938 sekä vuonna 1950 rakennettu talousrakennus, niin sanottu koepuimala. Vuonna 1938 rakennettu laitosrakennus on suojeltu voimassa olemassa asemakaavassa. Koepuimala ja sauna on esitetty voimassa olevassa asemakaavassa purettavaksi.

Asemakaavan muutos tarkentaa jo nykyisellään suojeltujen rakennusten suojelua kaavamääräyksin. Vuonna 1909 rakennettujen paviljonkirakennusten sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Lisäksi tarkennetaan, että suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat tulee säilyttää ja ennallistaa. Muilta osin paviljonkirakennusten sisätilojen yksityiskohtaisesta suojelusta on luovuttu, koska tilojen muututtua asumiskäyttöön on suojelun toteutumisen seurantaa käytännössä mahdotonta toteuttaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on kuitenkin pyydettävä aina museoviranomaisen lausunto. Vuonna 1938 rakennetun hallintorakennuksen sisätilojen suojelua tehostetaan suojelemalla historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrastilat.

Koepuimalaa ei kaavamuutoksessa päädytty suojelemaan asemakaavamääräyksin, mutta kaavamuutos mahdollistaa koepuimalan kiviosan kunnostamisen asuin- ja/tai työtila käyttöön, mikäli tuleva maanomistaja niin haluaa. Koepuimalan kiviosan rakennusoikeutta ei ole laskettu mukaan tontin nro 6 kokonaisrakennusoikeuteen. Kiviosan rakennusoikeus ei vaikuta alueen maankäyttömaksuihin. Saunarakennusta ei suojeltu kaavamuutoksessa sen huonon kunnon ja pienen kokonsa vuoksi.

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön ja helpottaa näin alueen myymistä yksityisille maanomistajille. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten suojelu onnistunee parhaiten, kun rakennukset pidetään käytössä. Uudisrakentamisen tyyli ja tehokkuus on kokonaisratkaisuin ja kaavamääräyksin määritetty sellaiseksi, ettei se heikennä alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaavataloudellinen arviointi

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat pieniä, koska katua ei tarvitse rakentaa. Vesihuollon osalta uutta vesi- ja viemärilinjaa tarvitaan noin 240 metrin matkalta. Tämä maksaa noin 75 000 € (alv 0%).

Kaupunki saa asemakaavan mukaisen puiston omistukseensa vastikkeetta.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 140 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaupunki saa maankäyttösopimuksella korvausta maanomistajalta arvonnoususta rakennusoikeuden mukaisesti.

Kaavamuutoksella toteutetaan MAL-aiesopimuksen mukaista asuntotuotannon lisäämistä sekä toimialan tuloskortin mukaista kaupunkirakenteen eheytymistä. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Alueelle ei nykyisellään kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Voimassa oleva kaavatilanne ei toteutuessaan aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle. Alueella aiemmin sijainneen maatalouden tutkimuskeskuksen toiminta on saattanut aiheuttaa alueelle maa-aineksen pilaantumista. Uudisrakentamisen yhteydessä maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja mahdolliset pilaantuneet maa-aineet puhdistetaan alueelta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Voimassa oleva asemakaava vähentäisi toteutuessaan merkittävästi alueen koillisosan kasvillisuutta. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen vähentää jossain määrin kasvillisuutta alueen koillis- ja luoteisosista. Maisemallisesti merkittävät puut pyritään lisärakentamisesta huolimatta säilyttämään alueella. Istutettavalle alueen osalle varataan kaavamuutoksessa runsaasti tilaa. Autopaikkojen sijoittaminen osaksi uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin edesauttaa kasvillisuuden säilymistä. Vuosien varrella suhteellisen muuttumattomana säilynyt näkymä Keravanjoelta kaavamuutosalueelle ei merkittävissä määrin muutu kaavamuutoksessa. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomioita kaavamuutostyön aikana.

Paviljonki II:n kaakkoispuolella, peltoalueiden reunalla kasvaa kuusen erikoismuoto, keilakuusi. Keilakuusi on suojeltu kaavamuutoksessa yksittäissuojelumerkinnällä ja erillisellä kaavamääräyksellä. Puu on merkitty erikoispuuna koodilla E9548 Metsägeneettisessä rekisterissä ylläpidettävään kantapuurekisteriin. Kantapuukortti on selostuksen liitteenä. Kantapuukortista selviää puun tarkka sijainti.

Kasvihuonepäästöt
Alue sijoittuu kohtuullisen kävely- ja pyöräilyetäisyyden päähän Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen

on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkoteja. Hanke edistää pääradan varren tiivistymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamuutosalueella on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle uudelle puistoalueelle on annettu kaavamuutoksessa nimi: Assistentinpuisto/Assistentparken.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Maanomistaja etsii alueelle uuden omistajan kaavamuutoksen tultua voimaan. Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos saanee lainvoiman aikaisintaan kesällä 2016. Kaavan vahvistuttua ja uusien maanomistajien löydyttyä, alueen rakentaminen voi alkaa.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Senaatti kiinteistöt
kiinteistökehittäjä Olli Kantanen
johtava asiantuntija Antti Kari

PKSubstanssi Oy
toimitusjohtaja Pekka Komulainen

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy
arkkitehti Mari Matomäki

Ely-keskus
ylitarkastaja Henrik Wager
ylitarkastaja Jussi Heinämies

Museovirasto
erikoistutkija Jarkko Sinisalo

Vantaan kaupunki
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
maisema-arkkitehti Laura Muukka
rakennustutkija Anne Vuojolainen
ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen
ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Teppo Pasanen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluavustaja Sari Simonen
lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas
lupa-arkkitehti Matti Karjanoja
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 13.6.2016



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	19.01.2016
Kaavan nimi	002234 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.08.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002234
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6395	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	-0,1552	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,6395

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	**3,6395**	**100,0**	**7300**	**0,20**	**0,0000**	**-1700**
A yhteensä	2,7013	74,2	7300	0,27	2,7013	7300
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-3,1644	-9000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4631	12,7	0		0,4631	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4751	13,1	0		0,0000	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	**-0,1552**	**-4,3**	**0**	**-0,1552**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**5**	**4524**	**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,6395**	**100,0**	**7300**	**0,20**	**0,0000**	**-1700**
A yhteensä	2,7013	74,2	7300	0,27	2,7013	7300
A	0,4683	17,3	0		0,4683	0
AK	1,4821	54,9	7300	0,49	1,4821	7300
AH	0,7509	27,8	0		0,7509	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-3,1644	-9000
Y-3	0,0000		0		-3,1644	-9000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4631	12,7	0		0,4631	0
VP	0,4631	100,0	0		0,4631	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4751	13,1	0		0,0000	0
Kadut	0,2871	60,4	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1880	39,6	0		0,0000	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	**-0,1552**	**-4,3**	**0**	**-0,1552**	**0**
ma	-0,1552	100,0	0	-0,1552	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**5**	**4524**	**0**	**0**
Asemakaava	5	4524	0	0

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002234	13.6.2016	686503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62

JOKINIEMI

Asemakaavan muutos
Kortteli 62042 sekä
katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 62042 sekä katualueet.)

Tonttijaon muutos
Kortteli 62042.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 62

ÅNÄS

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 62042 samt
gatu- och rekreationsområdena.
(Kvarter 62042 samt gatuområdena i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 62042.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

A **Asuinrakennusten korttelialue.**

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Suojeltavia rakennuksia 1 ja 2 koskevia määräyksiä:

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjatessa säilyttää ja ennallistaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat kuten porraskaiteet ja listat tulee säilyttää ja ennallistaa. Sisätilojen muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä niin että tilojen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyy. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa asuntoja ja/tai asumista häiritsemättömiä työtiloja.

Julkisivuvärisuunnitelma
Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma. Julkisivuvärisuunnitelma tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Pihat ja kasvillisuus
Rakennuslupavaiheessa alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen jätehuollon tilojen sijoittelu ja sovittaminen ympäristöön. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttää museoviranomaisella. Maisemamallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Pihan saa aidata vain puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta. Aitana tulee käyttää alueen ominaispiirteisiin sopivaa pensasaitaa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueella kasvava kuusen erikoismuoto, keilakuusi on huomioitava pihan ja pysäköintipaikkojen suunnittelussa. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Området är en del av en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

I närheten ligger en anläggning som behandlar och lagrar kemikalier. Olycksriskerna vid anläggningen ska beaktas vid planeringen av bostädernas ventilation.

Bestämmelser som gäller byggnaderna 1 och 2 s om ska skyddas:
Byggnad av betydelse med avseende på den historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla områdeshelhet som utgörs av den f.d. Lantbrukets forskningscentral. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Byggnadens ursprungliga material och byggnadsdelar såsom fönster och dörrar bör bevaras. Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras och återställas när renoveringsarbeten utförs. Över ändringar som förutsätter bygglov måste utlåtande av museimyndighet begäras. Av interiörerna i den skyddade byggnaden skyddas vestibuler och trapphus som historiskt värdefulla. De skyddade interiörernas ursprungliga byggnadsdelar och ytmaterial samt detaljer såsom trappräcken och listverk måste bevaras eller återställas. Reparations- och ändringsarbetena i interiörerna måste göras så att utrymmenas arkitektoniska och historiska värden bevaras. I den byggnad som ska skyddas får bostäder och/eller arbetsutrymmen som ej stör boende placeras.

Plan för fasadens färgsättning
I bygglovsskedet ska för området sammanställas en plan för fasadernas färgsättning som utgår från de existerande byggnadernas ursprungliga färgskala. Planen för fasadens färgsättning ska godkännas av museimyndigheten.

Gårdsplaner och växtlighet
I bygglovsskedet måste för området sammanställas en plan över gårdsplanen där man visar hur tomten anknyter till omgivande områden. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsmaterial också anvisas placeringen av områdets avfallshantering och hur avfallshanteringen fås att smälta in i miljön. Sopkärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara avskärmade med staket. Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvarter. Planen över gårdsplaner ska godkännas av museimyndigheten. Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras. Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag. Gården får inhägnas endast till den del som angränsar till park- eller annat allmänt område. Som inhägnad ska användas en häc k som passar in på områdets särdrag. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavloppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken. För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

På området växer en speciell kägelformad gran som bör beaktas vid planeringen av gårdsplan och parkeringsplatser. Trädet och dess rotsystem får inte skadas.

Pysäköinti
Auto- ja polkupyöräpaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei saa asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Yleiseen alueeseen rajautuvat pysäköintipaikat tulee aidata alueen ominaispiirteisiin sopivalla pensasaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m²
Toimisto- ja työtilat	1 ap/ 50 k-m²
Palvelu- ja myymälätilat	1 ap/ 35 k-m²

Mikäli tarvittavat pysäköintipaikat eivät mahdu esitetyille pysäköintipaikkojen rakennusaloille tulee lisäpysäköintipaikkojen sijoituksesta ja ympäristöön sovittamisesta esittää rakennuslupavaiheessa selvitys, joka hyväksytetään museoviranomaisella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp/ 30 k-m²
Toimisto- ja työtilat	1 pp/ 50 k-m²
Palvelu- ja myymälätilat	1 pp/ 50 k-m²

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasoon ja oltava helposti käytettävissä. Pihalle sijoittuvat polkupyöräpaikat on katettava.

Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa

Parkering
Bil- och cykelplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen. Parkeringsplatser och trafikleder ska förverkligas belagda med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med eftertanke och de ska passa in i miljön. Parkeringsplatserna som gränsar till det allmänna området ska inhägnas med en häck som passar in på områdets särdrag.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m²-vy
Kontor- och arbetslokaler	1 bp/ 50 m²-vy
Service- och affärslokaler	1 bp/ 35 m²-vy

Om de behövliga parkeringsplatserna inte ryms in på de anvisade byggnadsytorna för parkeringsplatser ska en utredning företes i bygglovsskedet över hur extra parkeringsplatser ska placeras och anpassas till omgivningen, denna utredning förs till museimyndigheten för godkännande.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 30 m²-vy
Kontor- och arbetslokaler	1 cp/ 50 m²-vy
Service- och affärslokaler	1 cp/ 50 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i nivå med gårdsplanen och vara lättillgängliga. De cykelplatser som placeras på gårdsplanen ska förses med tak.

Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Suojeltavaa rakennusta 1 koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjatessa säilyttää ja ennallistaa. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa asuntoja ja/tai asumista häiritsemättömiä työtiloja. Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa erityisasumista.

Julkisivuvärisuunnitelma
Rakennuslupavaiheessa alueelle tulee laatia olemassa olevien rakennusten alkuperäisiin värisävyihin perustuva julkisivuvärisuunnitelma. Julkisivuvärisuunnitelma tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Pihat ja kasvillisuus
Rakennuslupavaiheessa alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen jätehuollon tilojen sijoittelu ja sovittaminen ympäristöön. Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttää museoviranomaisella.

Maisemamallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Pihan saa aidata vain puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta. Aitana tulee käyttää alueen ominaispiirteisiin sopivaa pensasaitaa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen sijoittamista istutettavalle alueen osalle tulee välttää. Mikäli nostapaikka tai osa siitä on välttämätöntä sijoittaa istutettavalle alueen osalle, tulee nostopaikan pintamateriaalina käyttää tällöin istutettavan alueen osalta nurmikiveä.

Kvartersområde för flervåningshus.

Området är en del av en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

I närheten ligger en anläggning som behandlar och lagrar kemikalier. Olycksriskerna vid anläggningen ska beaktas vid planeringen av bostädernas ventilation.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1:
Byggnad av betydelse med avseende på den historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefulla områdeshelhet som utgörs av den f.d. Lantbrukets forskningscentral. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Byggnadens ursprungliga material och byggnadsdelar såsom fönster och dörrar bör bevaras. Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras och återställas när renoveringsarbeten utförs. Över ändringar som förutsätter bygglov måste utlåtande av museimyndighet begäras. Av interiörerna i den skyddade byggnaden skyddas vestibuler och trapphus som historiskt värdefulla. I den byggnad som ska skyddas får bostäder och/eller arbetsutrymmen som ej stör boende placeras. I den skyddade byggnaden får specialboende placeras.

Plan för fasadens färgsättning
I bygglovsskedet ska för området sammanställas en plan för fasadernas färgsättning som utgår från de existerande byggnadernas ursprungliga färgskala. Planen för fasadens färgsättning ska godkännas av museimyndigheten.

Gårdsplaner och växtlighet
I bygglovsskedet måste för området sammanställas en plan över gårdsplanen där man visar hur tomten anknyter till omgivande områden. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsmaterial också anvisas placeringen av områdets avfallshantering och hur avfallshanteringen fås att smälta in i miljön. Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvarter. Sopkärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara avskärmade med staket. Planen över gårdsplaner ska godkännas av museimyndigheten.

Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Gården får inhägnas endast till den del som angränsar till park- eller annat allmänt område. Som inhägnad ska användas en häck som passar in på områdets särdrag. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavloppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

Placeringen av lyftplatser för räddningsfordon på den del av området som förses med planteringar ska undvikas. Om lyftplatsen, eller en del av den, oundgängligen måste placeras på en områdesdel med planteringar, ska gräsarmering användas som ytmaterial för lyftplatsen inom området med planteringar.

Pysäköinti
Auto- ja polkupyöräpaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Autokatokset on mahdollisuuksien mukaan sovitettava puiden väliin siten, että maisemallisesti merkittävät puuyksilöt säilyvät. Autokatosten värimaailman ja tyylin tulee olla yhteensopiva asuinrakennusten arkkitehtuurin kanssa. Autokatosten vesikatteena tulee käyttää konesaumattua peltiä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 130 k-m²
Toimisto- ja työtilat 1 ap/ 50 k-m²
Palvelu- ja myymälätilat 1 ap/ 35 k-m²

Mikäli tarvittavat pysäköintipaikat eivät mahdu esitetyille pysäköintipaikkojen rakennusaloille ja uudisrakennuksiin rakennettaviin autotalleihin, tulee lisäpysäköintipaikkojen sijoituksesta ja ympäristöön sovittamisesta esittää rakennuslupavaiheessa selvitys, joka hyväksytetään museoviranomaisella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 pp/ 30 k-m²
Toimisto- ja työtilat 1 pp/ 50 k-m²
Palvelu- ja myymälätilat 1 pp/ 50 k-m²

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasoon ja oltava helposti käytettävissä. Pihalle sijoittuvat polkupyöräpaikat on katettava.

Uudisrakentaminen
Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia.

Rakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennukset saavat olla yleisilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua historialliseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä, maastoon ja maisemaan.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, - ja valokuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Kerrosluvun estämättä saa näitä tiloja sijoittaa ullakkokerrokseen. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan edellyttäen, että se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Umpinaista korkeaa sokkelia on vältettävä.

Elementtisaumoja ei saa näkyä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Alueelle sijoitettavat autopaikat sijoitetaan autotalleihin tontin asuinrakennuksiin, autokatoksiin tai asemakaavaan merkityille pysäköintipaikoille/-alueille.

Tonteille 2,3 ja 4 sijoittuvia rakennuksia koskevia määräyksiä:

Katot
Rakennuksissa on käytettävä aumakattoa. Kattokaltevuuden on oltava vähintään 1:2,5.

Vesikatteen tulee olla konesaumattua peltiä.

Pellin tulee jatkua ylimmän kerroksen julkisivun pintamateriaaliksi.

Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusten ullakkotiloja.

Julkisivut
Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta.

Julkisivujen tulee olla pääosin yksivärisiä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla keskenään samanvärisiä.

Parvekkeet
Parvekkeet tulee sijoitella rakennuksen julkisivuun eloisasti ja vaihtelevasti. Koko julkisivun kattavia parvekeseiniä ei sallita.

Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Ylimmän kerroksen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Parkering
Bil- och cykelplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen. Parkeringsplatser och trafikleder ska förverkligas belagda med stenmjöl eller grus. Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas med eftertanke och de ska passa in i miljön. I mån av möjlighet ska carportarna passas in mellan träden så att de solitära träd som har en betydelse för landskapet kan bevaras. Carportarnas färgskala och stil ska passa ihop med bostadsbyggnadernas arkitektur. Maskinfalsad plåt ska användas som yttertak på carportarna.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ 130 m²-vy
Bostäder 1 bp/ 50 m²-vy
Bostäder 1 bp/ 35 m²-vy

Om de behövliga parkeringsplatserna inte ryms in på de anvisade byggnadsytorna för parkeringsplatser och i de garagen som ska byggas i nybyggnaderna, ska en utredning företes i bygglovsskedet över hur extra parkeringsplatser ska placeras och anpassas till omgivningen, denna utredning förs till museimyndigheten för godkännande.

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder 1 cp/ 30 m²-vy
Kontor- och arbetslokaler 1 cp/ 50 m²-vy
Service- och affärslokaler 1 cp/ 50 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i nivå med gårdsplanen och vara lättillgängliga. De cykelplatser som placeras på gårdsplanen ska förses med tak.

Nybyggnation
Byggnaderna ska hålla en arkitektoniskt hög kvalitet.

Byggnaderna ska vara individuella och planerade för platsen. Byggnaderna får ge ett modernt intryck men de ska vara anpassade till den historiska miljön.

Till bygglovansökan måste en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna anpassas till omgivningen, terrängen och landskapet.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Utan hinder av det angivna våningstalet får dessa utrymmen placeras i vindsvåningen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15m²/våningsplan förutsatt att denna del bidrar till trapphusets trivsel. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

En sluten och hög sockel ska undvikas.

Elementfogar får inte synas.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

De bilplatser som placeras i området ska placeras i garage i tomtens bostadsbyggnader, i carportar eller på parkeringsplatser/-områden som angetts i detaljplanen.

Bestämmelser som gäller byggnaderna på tomterna 2, 3 och 4:

Taken
Byggnaderna ska förses med valmtak. Taklutningen ska vara minst 1:2,5.

Yttertaket ska utgöras av maskinfalsad plåt.

Plåten ska fortsätta som ytmaterial på det översta våningsplanets fasad.

Tekniska utrymmen ska integreras som en del av byggnadernas vindsutrymmen.

Fasader
Rappning ska användas som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Byggnader om ligger intill varandra får inte ha samma färg sinsemellan.

Balkonger
Balkonger ska placeras på ett livfullt och omväxlande vis i byggnadernas fasader. Balkongpartier som täcker hela väggen tillåts inte.

Balkongerna får inte förses med markstöttor.

Balkongerna i det översta våningsplanet ska vara indragna.

	Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa lasittaa.	Balkonge r som skjuter ut från fasadens liv får inte glasas in.
	Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa kattaa.	Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte förses med tak.
	Parvekekaiteena tulee käyttää metallista pinnakaidetta.	Balkongernas räcken ska bestå av räcken med metallpinnar.
	Pihat Ensimmäisen asuinkerroksen asunnoille ei saa rakentaa yksityispihoja tai -terasseja.	**Gårdarna** Bostäderna i första våningen får inte förses med privata gårdsplaner eller terrasser.
	Tontille 6 sijoittuvaa rakennusta koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller byggnaden på tomt 6.**
	Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa koepuimalan kivipäädyn kunnostaa asuin,- työ- ja/tai yhteistiloiksi.	Utöver den anvisade byggrätten får stenpartiet av försökströskhuset iståndsättas som bostads,- arbets- och/eller gemensamma utrymmen.
	Katot Rakennuksessa on käytettävä harjakattoa.	**Taken** Byggnaderna ska förses med sadeltak.
	Vesikatteen tulee olla konesaumattua peltiä.	Yttertaket ska utgöras av maskinfalsad plåt.
	Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennuksen ullakkotiloja.	Tekniska utrymmen ska integreras som en del av byggnadernas vindsutrymmen.
	Julkisivut Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta tai puuta.	**Fasader** Rappning eller trä ska användas som byggnadens huvudsakliga fasadmaterial.
	Julkisivujen tulee olla pääosin yksivärisiä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla keskenään samanvärisiä.	Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Byggnader om ligger intill varandra får inte ha samma färg sinsemellan.
	Parvekkeet Parvekkeet tulee sijoitella rakennuksen julkisivuun eloisasti ja vaihtelevasti. Koko julkisivun kattavia parvekeseiniä ei sallita.	**Balkonger** Balkonger ska placeras på ett livfullt och omväxlande vis i byggnadernas fasader. Balkongpartier som täcker hela väggen tillåts inte.
	Parvekkeita ei saa tukea maasta.	Balkongerna får inte förses med markstöttor.
	Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa lasittaa.	Balkonge r som skjuter ut från fasadens liv får inte glasas in.
	Rakennuksen julkisivusta ulkonevia parvekkeita ei saa kattaa.	Balkonger som skjuter ut från fasadens liv får inte förses med tak.
	Parvekekaiteena tulee käyttää metallista pinnakaidetta.	Balkongernas räcken ska bestå av räcken med metallpinnar.
	Pihat Ensimmäisen asuinkerroksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatasoon.	**Gårdarna** Bostäderna i den första bostadsvåningen ska på ett naturligt vis anknyta till gårdsnivån.
	Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa	Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.
AH	**Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**	**Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.**
	Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).	Området är en del av en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).
	Suojeltavia rakennuksia 1 ja 2 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna 1 och 2:**
	Rakennus suojellaan kokonaisuudessaan.	Byggnaden är skyddad i sin helhet.
	Pihat ja kasvillisuus Alueelle on laadittava yhtenäinen, maisema-arkkitehdin laatima pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten tontti liittyy ympäröiviin alueisiin. Pihasuunnitelmassa tulee kasvillisuuden- ja muiden pihamateriaalien lisäksi esittää alueen yhteisen- leikki- ja oleskelualueen sijoittelu ja sovittaminen ympäristöön. Pihasuunnitelma tulee hyväksyttää museoviranomaisella.	**Gårdsplaner och växtlighet** För området ska en plan över gårdsplanerna göras upp av en landskapsarkitekt, denna plan ska vara enhetlig och visa hur tomten ansluter till de omgivande områdena. I planen över gårdsplaner ska utöver växtlighet och övriga gårdsmaterial också anvisas placeringen av ett för området gemensamt lek- och vistelseområde samt hur det anpassas till miljön.
	Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.	Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.
	Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.	Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.
	Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.
	Lisääntyvät hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.	Den ökande mängden dagvatten ska hanteras innan den leds ner i det allmänna regnavloppsnätet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.
	Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma.	För området ska en dagvattenplan uppgöras.
	Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa	Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäirstöä (RKY 2009).	Området är en del av en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).
	Maisemamallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.	Träd betydelsefulla för landskapet ska bevaras.
	Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.	Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.
	Ennen uusiin rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tutkia ja tarvittaessa pilaantuneet maa-alueet puhdistaa	Innan nya byggnadsåtgärder vidtas ska jordmånen undersökas och förorenade markområden vid behov renas.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**

— — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
⑦	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
62	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
JOKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
62042	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RILLITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvården nödvändiga åtgärder tillåtna.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
jk/pp	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Riktgivande del av området som reserverats för gång- och cykeltrafik inom området.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
srs	Rakennussuojelulain tai aikaisemman kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain (572/1964) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.	Byggnad skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen eller tidigare lagen om skydd för kulturhistoriskt märkliga byggnader (572/1964) eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Skyddet enligt förordningen (480/1985) upphör, då antingen positivt eller negativt beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) fattats och vunnit laga kraft.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

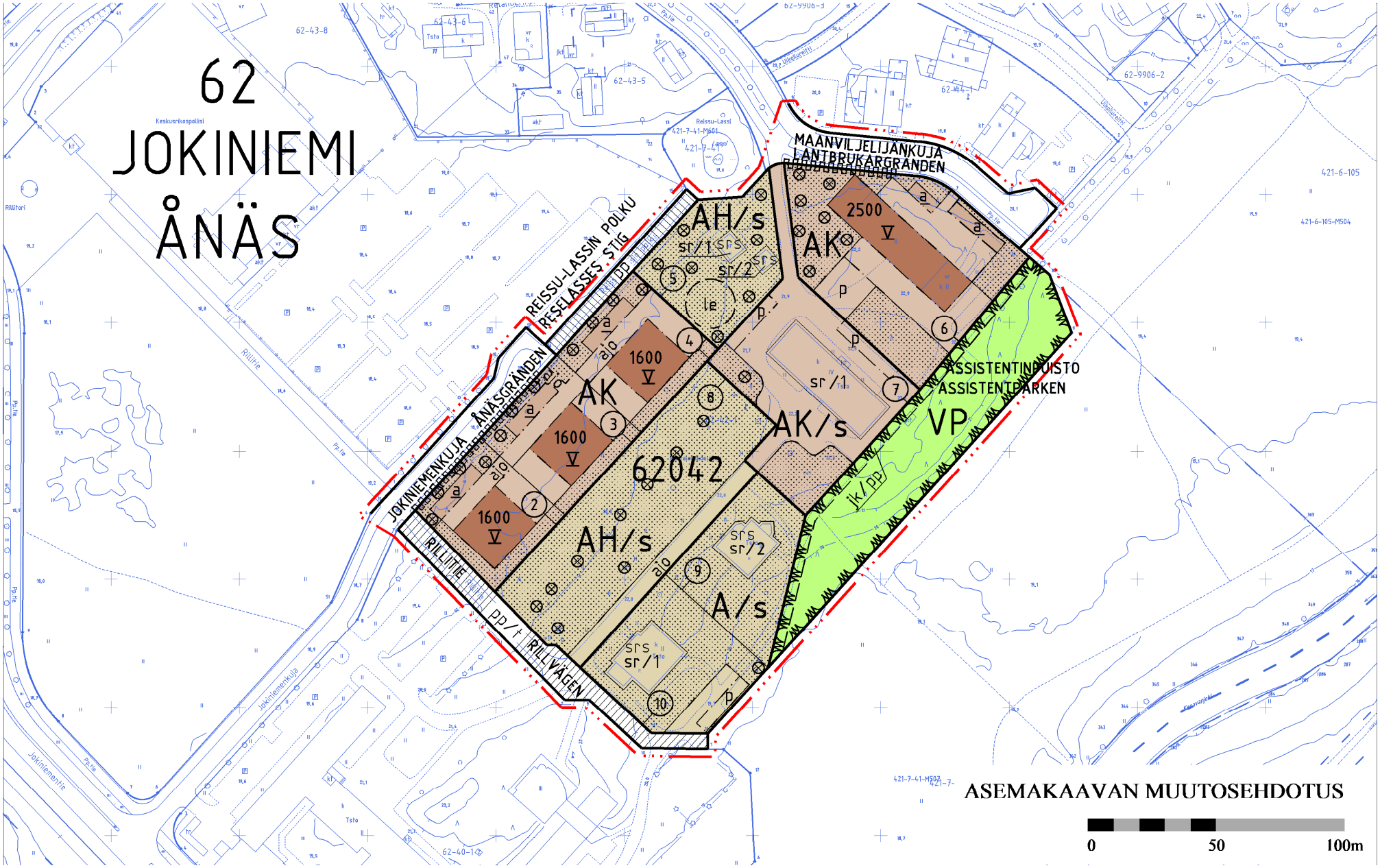
Mätningsavdelningen

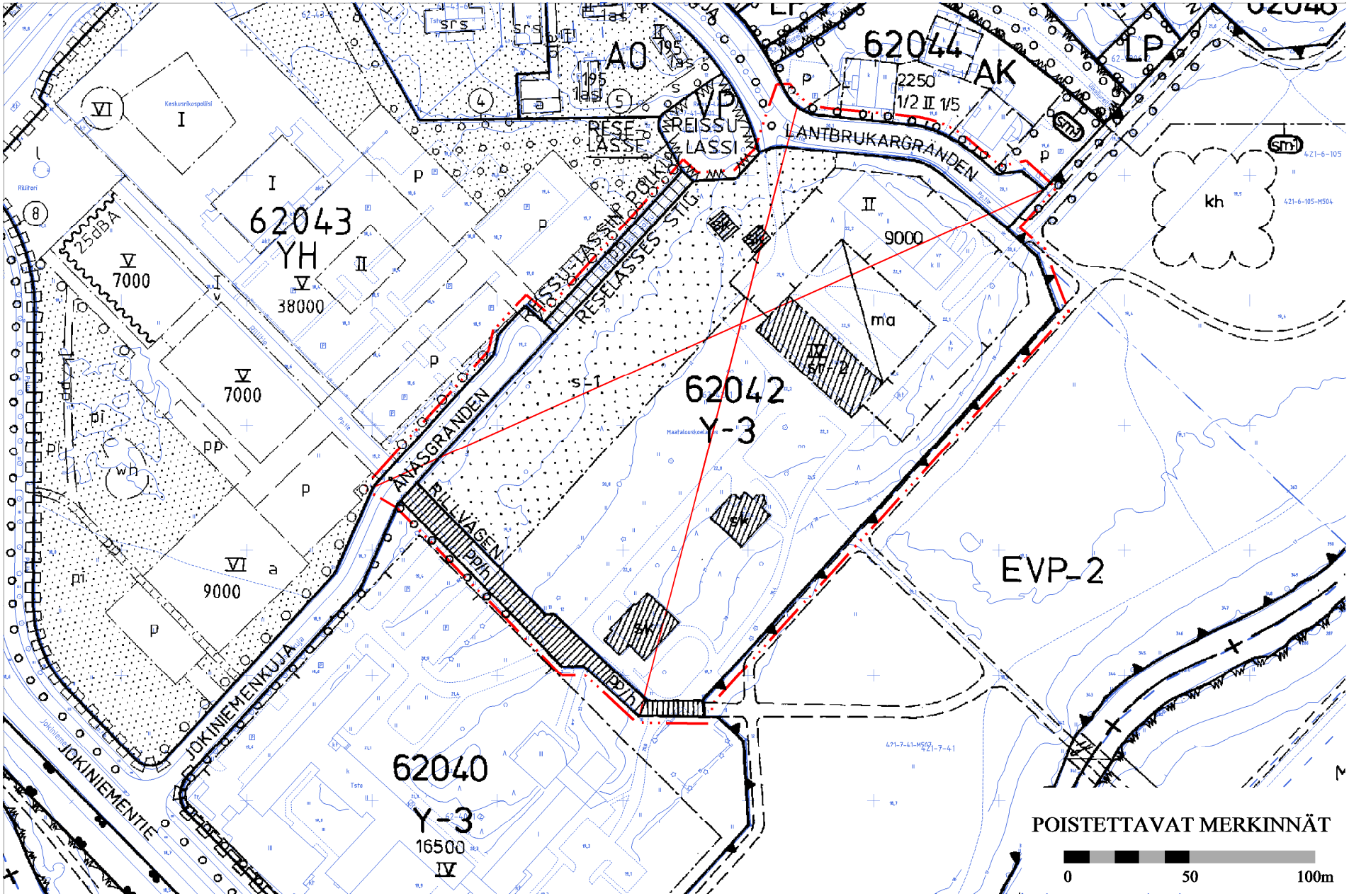
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


62
JOKINIEMI
ÅNÄS
MAANVILJELIJÄNKUJA
LANTBRUKARGRÄNDEN
REISSU-LASSIN POLKU
RESELASSES STIG
ÅNÄSGRÄNDEN
JOKINIEMENKUJA
RILLITIE
RILLVÄGEN
ASSISTENTINPUISTO
ASSISTENTPARKEN
AH/s
AK
AK/s
A/s
VP
2500
1600
62042
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


62043
YH
38000
62042
Y-3
62040
Y-3
16500
62044
AK
2250
1/2 II 1/5
A0
VP
REISSU-LASSI
RESE-LASSE
LANTBRUKARGRANDEN
REISSU-LASSINPOLKU
RESELASSES STIG
ANÄSGRÄNDEN
RILLVÄGEN
JOKINIEMENKUJA
JOKINIEMENTIE
EVP-2
LP
9000
7000
kh
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

KANTAPUUKORTTI

Kantapuunro	**E9548**	Jalostussykli		Kohdealue	**1**	Puulaji	***Picea abies f. pyramidata, keilakuusi***
Emo						Isä	
Metsikkönro		Jalostusvyöhyke	**1**	Syntymävuosi		Valittu	**Pirkko Velling 9.5.2008**
Paikkakunta	**Vantaa**	Koodi	**92**	Kylä		Tila	
Sijainti	**20 metriä kaakkoon Metsäntutkimuslaitoksen laitosrakennus 2:sta, peltoaukean laidalla.**						
Karttalehti	**2043-04**			Koordinaatit		p	**6688222**
Leveysaste	**60°17'**			Pituusaste	**25°04'**		
Omistaja	**Senaatti kiinteistöt**						
Osoite	**PL 237 00531 HELSINKI**					Puh	**0205 8111**
Opas							
Osoite						Puh	
Metsätyyppi	**Niitty**			Maalaji	**hiesu**	Kivisyys	
Mets. kehitystila							
Mets. syntytapa	**luontainen**						
Mets. käsittely							
Metsikön terveydentila							

Kantapuu ja siitä 20 m:n säteellä 4 paksuinta puuta												
Puun-merk-ki	$d_{1.3}$ cm 1 mittaus	$d_{1.3}$ cm 2 mittaus	Keski-määrin cm	$d_{6.0}$ kuori-neen cm	$d_{1.3}$-$d_{6.0}$ cm	Puun pituus m	Puun tilavuus m^3	Lustoja kannon korkeudelta	Lustoja 1.3 m:n korkeudelta	Lustoja 6 m:n korkeudelta	Oksan paksuus keskim. cm	Karsiutu-nut run-gon osa 0.1 m
K			**17,0**			**7,6**						
A			**13,6**			**6,7**						
B			**13,0**			**6,2**						
C												
D												
Keskimäärin												

Huomautuksia!

Runko jakautuu kolmeksi aivan tyveltä. Puu rauhoitettu. Risteytyspussit laitettu 5.5.2008.

Varttamisoksat pvm.	
Siemennäyte pvm.	
Valokuvaus pvm.	

Tiekartta

Vuosi Mittakaava 1 : 200 000

Peruskartta

Vuosi Mittakaava 1 : 20 000

Latvuksen pituus	m		
Latvuksen leveys	m	x	m
Latvuksen tiheys			
Latvustyyppi			
Oksakulma	° . Oksatyyppi		
Puutyyppi	**erikoispuu**		
Valintaperuste	**muu**		
Valintaolosuhteet	**yksittäispuu luontainen**		

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / Koskinen Minna 13.6.2016

Kaupunginhallitus 7.3.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 002234 / Metla. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 ELY-keskus	Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelutavoitteet on huomioitu asianmukaisesti. Selkeyden vuoksi srs-kaavamääräyksen muotoa esitetään hiukan muutettavaksi.	Tehdään esitetty korjaus srs-kaavamääräykseen.
NRO 2 Museovirasto	Rakennussuojelun tavoitteet on otettu huomioon asianmukaisesti.	-
NRO 3 Tikkurila Oyj	Ei lausuntoa	-
NRO 4 Tukes	Kaavamuutosalueen asunnoissa tulee ilmastointi olla mahdollista sulkea nopeasti tarpeen vaatiessa ja onnettomuudesta tiedottamisesta alueen asukkaille tulee huolehtia.	Kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa. "
NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	Kaavamääräys: " Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin	Esitetty kaavamääräys poistetaan.

	viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon" tulisi selkeyden vuoksi poistaa. Mikäli määräystä ei poisteta tulee Museovirastoon -sana korvata sanoilla: ”Vantaan kaupunginmuseoon”.	

Vantaa
Vanda

NRO 1

Lausunto: Vantaan kaupunki on pyytänyt Metian asemakaavan muutosluonnok
sesta (kaava nro 002234) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa
2.5.2016 mennessä.
Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelutavoitteet on huomioitu asianmu
kaisesti. Suojelun osalta srs-määräys on selkeyden vuoksi syytä muuttaa
muotoon: omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuk
sen (480/1985) nojalla suojettu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukai
nen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen
rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen
päätös ja se on saanut lain voiman.”

Vastine:
Esitetty korjaus srs-kaavamääräykseen on asianmukainen ja kaavamääräystä selkeyttävä.

Tarkistukset:
Tehdään esitetty korjaus srs-kaavamääräykseen.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja
rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 2

Vantaan kaupunki on pyytänyt Jokiniemen Metlan alueen asemakaavan muutosluonnoksesta (kaava-alueen nro 002234) Museoviraston lausunnon 2.5.2016 mennessä.
Kaavamuutos koskee 1900-luvun alussa käynnistyneen valtion tutkimuslaitoksen ydinosaa, joka sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, kohdenimi: Jokiniemen koelaitos). Kaava-alueella sijaitsee neljä rakennusta laitoksen ensimmäisestä rakennusvaiheesta: Paviljonki 1, Paviljonki 2, vilja-aitta ja kellari. Näistä kukin on vuonna 1989 suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla. Paviljongit yhdessä 1930-luvun jälkipuolella rakennetun hallintorakennuksen kanssa muodostavat laitoksen päärakennusryhmän ja samalla alueen näkymissä erottuvan historiallisen ytimen. Kaavamuutos tarkoittaa ent. laitosalueen muuttamista asuinkäyttöön. Kaavaselostuksen (15.2.2016) mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on suojella rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset ja mahdollistaa maltillinen ja ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen.
Museoviraston arvion mukaan historiallisen laitosalueen ydinosat käsittävä merkittävä kulttuuriympäristö ja historialliseen rakennuskantaan kohdistuvat rakennussuojelun tavoitteet on kaavamuutoksessa otettu huomioon asianmukaisesti. Valtiolta luovutettavan alueen keskeisen piirteistön käsittely kaavaluonnoksessa mahdollistaa historiallisen laitoskompleksin säilymisen kaavaillun asuntoalueen ilmiasun ja identiteetin merkitsevänä osatekijänä.
Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on ehdottanut asetuksella 480/1985 suojeltujen rakennusten srs-määräyksen muuttamista muotoon ”Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (1480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksista on tehty myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman”. Ehdotus on perusteltu ja kannatettava.
Kaavamuutos säilyttää hallintorakennuksen suojelun ja laajentaa sen kohdentumisen sisätilojen osalta.
Koepuimalaa (1950) ei ole osoitettu kaavaluonnoksessa suojeltavaksi, vaikka rakennus on historiallisen laitosalueen luonteenomainen ja myös maisemallisesti tärkeä elementti. Kysymys koepuimalan säilyttämisestä on kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä asianmukaisesti tutkittu. Koepuimalan suojelematta jättäminen ei kuitenkaan ratkaisevasti heikennä kaavamuutoksen ansioita historiallisen laitosalueen suojelusuunnitelmana.
Lausunto on laadittu Vantaan kaupunginmuseota kuullen.
Museovirasto puoltaa asemakaavan muutosta.

Vastine:
Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossaan esittämä korjaus on hyväksytty ja kaavamuutoksen kaavamääräystä on täydennetty esityksen mukaisesti.

Tarkistukset:
-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 4

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyyntönne koskien Jokiniemen kaupunginosan asemakaavamuutosehdotusta.
Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa Maanviljelijänkujaan, kaakossa Keravanjoen peltoalueisiin, lounaassa Rillitiehen ja luoteessa Jokiniemenkujaan ja Reissu-Lassin polkuun. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y-3) asuinkäyttöön.
Alue sijaitsee Tikkurila Oyj:n konsultaatiovyöhykkeellä. Tikkurila Oyj on Seveso-direktiivissä tarkoitettu turvallisuusselvitysvelvollinen laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä. Ulkona sijaitseva liuottimien säiliöryhmä, ns. liuotinfarmi on lähinnä kaavamuutosaluetta sijaitseva suuronnettomuusvaaraa aiheuttava laitoksen toiminto.
Kaavamuutosehdotuksen koskema alue sijaitsee lähimmillään n. 200 m etäisyydellä teollisuuslaitoksesta.
Asetuksen (856/2012 6 §) tarkoittamaksi herkkien kohteiden ja tiheän asutuksen sijoituksen suunnittelun lähtökohdaksi on valittu lämpösäteilyn intensiteetti 3kW/m_2. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily (3kW/m_2) ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja liuotinfarmin allaspalossa vastaavan lämpösäteilyn on arvioitu vaikuttavan 50m etäisyydelle palosta. Molemmissa tapauksissa lämpösäteilyn vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Tulipalossa vaaraa voivat kuitenkin aiheuttaa myös myrkylliset palokaasut, joiden leviäminen läheisille alueille edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle. Kaavamuutosalueen asunnoissa tulee ilmastointi olla mahdollista sulkea nopeasti tarpeen vaatiessa ja onnettomuudesta tiedottamisesta alueen asukkaille tulee huolehtia.

Vastine:
Esitetyt vaatimukset ovat ilmastoinnin osalta asianmukaiset ja perustellut. Alueen rakennusten ilmastointiratkaisut tulevat ratkaistavaksi kaavamuutoksen jälkeen rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksiin kirjataan, että asiaan kiinnitetään erityistä huomiota lupavaiheessa. Mahdollisista onnettomuuksista tiedottaminen jää Tikkurila Oyj:n vastuulle.

Tarkistukset:
Kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: "Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen ilmastointisuunnittelussa. ”

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 5

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa koskien Jokiniemen Metsäntutkimuslaitoksen alueen asemakaavamuutosehdotusta nro 002234. Museo on tutustunut 15.2.2016 päivättyyn muutosehdotukseen ja toteaa siitä seuraavan.

Asemakaavamerkintöihin, merkinnän A (Asuinrakennusten korttelialue) alle on kirjattu seuraava lause: ”Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon”. Tämä on oikea menettelytapa aina havaittaessa muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita tai esineitä. Kaupunginmuseo ei kuitenkaan näe tarpeellisena kirjata sitä erikseen kaavamääräyksiin. Tässä muodossa määräys koskisi kaikkia asuinrakennusten korttelialueita ja voisi näin herättää turhaa hämmennystä, sillä alueella ei ole muinaisjäännösalueiden suojamerkintöjä. Viitaten Museoviraston lausuntoon (MV/355/05.02.00/2014), jossa todetaan, että alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, kaupunginmuseo ehdottaa yllä mainitun määräyksen poistamista kaavamääräyksestä. Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti kaupungin arkeologisesta kulttuuriperinnöstä on vuoden 2015 lopusta vastannut kaupunginmuseo. Mikäli kaavamääräys kuitenkin säilytetään, tulee siitä edellä mainitusta johtuen korvata viimeinen sana ”Museovirastoon” sanoilla ”Vantaan kaupunginmuseoon”.

Rakennusperinnön vaalimisesta suunnittelualueella on Vantaan kaupunginmuseo esittänyt kommenttinsa yhdessä Museoviraston kanssa viraston kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa.

Vastine:
Kaupunginmuseon lausunto on asianmukainen ja perusteltu. Esitetty kaavamääräys poistetaan kaavamuutoksesta.

Tarkistukset:
Kaavamääräys: "Alueilla, joilla aiempi rakentaminen ei ole sekoittanut maakerrostumia, tulee huomioida lähiympäristön monipuolinen muinaisjäännöskanta. Mikäli rakentamisen ja maanmuokkaamisen yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavaa, tulee asiasta olla yhteydessä Museovirastoon" poistetaan kaavamääräyksistä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002234
Metla
kaupunginosa 62, Jokiniemi
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
13.6.2016

Kaupunkisuunnittelu / Koskinen Minna

Asemakaavamuutosehdotus nro 002234 / Metla on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.3 – 21.4.2016. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Senaatti-kiinteistöt	Asemakaavaehdotukseen on merkitty ajoyhteys Jokiniemen kujalta tonteille 2,3 ja 4, tonttien 2 ja 3 välistä. Tämä ajoyhteys asemoituu suoraan Keskusrikospoliisin sisääntuloporttia vastapäätä, joka saattaa aiheuttaa ylimääräisen kohtaamisriskin hälytysajoneuvojen ja tonteilla asioivien välille. Senaatti-kiinteistöt ehdottavat, että asianmukainen ajoyhteys tonteille 2,3 ja 4 siirrettäisiin tonttien 3 ja 4 välille.	Ajoyhteys tonteille 2,3 ja 4 siirrettään tonttien 2 ja 3 välistä tonttien 3 ja 4 välille.

NRO
1

Muistutus:

Vantaan kaupunki on laatimassa uutta asemakaavaa Vantaan Jokiniemen Metsäntutkimuslaitoksen tontille Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Senaatti-kiinteistöt hallinnoi alueella Suomen valtion omistamaa tonttia 092-062-0042-0001, joka muodostaa historiallisesti arvokkaan Metsäntutkimuslaitoksen alueen rakennuksineen.
Asemakaavaehdotukseen on merkitty ajoyhteys Jokiniemenkujalta tonteille 2,3 ja 4 tonttien 2 ja 3 välistä. Tämä yhteys asemoituu suoraan Keskusrikospoliisin sisääntuloporttia vastapäätä, joka saattaa aiheuttaa ylimääräisen kohtaamisriskin hälytysajoneuvojen ja tontilla asioivien välille, jota halutaan vältettävän. Täten ehdotamme, että asianmukainen ajoyhteys tonteille järjestettäisiin siirtämällä se tonttien 3 ja 4 väliin.

Vastine:
Esitetty muutos tonttien 2,3 ja 4 ajoliittymän sijaintiin on perusteltu ja toteutettavissa.

Tarkistukset:
Ajoyhteys tonteille 2,3 ja 4 siirrettään tonttien 2 ja 3 välistä tonttien 3 ja 4 välille.

13 § **Asemakaavamuutos 002251 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus / TLA**

VD/8561/10.02.04.01/2014
TLA/TKA

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Myyrmäen asumiskeskuksen rakentaminen (15 000 k-m2), joka sisältää hoitokodin ja palveluasumista. Samalla Myyrmäen keskustan pohjoisosan asemakaavaa ajantasaistetaan ja kaavaan lisätään Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskukselle myönnetty poikkeamislupa (kellariin kerho- ja kokoustiloja 690 k-m2).

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15400, 15401, 15407 ja 15503, osaa kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15407.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustan pohjoisosassa. Aluetta rajaavat pohjoisessa Vaskivuorentie, idässä rautatie, etelässä Liesikuja ja Ruukkupolku sekä lännessä Meripihkapolku ja Ruukkukuja.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kaavamuutos sisältää Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakeman asemakaavamuutoksen 002087, jolla haetaan Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2.

Maanomistus
Alueen omistavat Kiinteistö Oy Kaarenhanka, Sivipre Oy, Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus, Ruukkukujan Autopaikat Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.
Asumiskeskuksen viitesuunnitelman on tehnyt VAV:n konsulttina P&R Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja sosiaalista toimintaa varten, pysäköintiin ja katualueiksi. Suurin kerrosluku kaava-alueella on viisi.

Kaava-alueella sijaitsee muun muassa vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Myyrinkodin itäpuoleinen kortteli on pysäköintialueena.

Asemakaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP muutetaan sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA, jolle annetaan rakennusoikeus 15 000 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Samalla sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli YS 15503 (Myyrinkoti) ajantasaistetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS. Näiden väliin saa rakentaa kävelysillan (ulokemerkintä).

Asumiskeskustontin YSAA tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 3,53. Tontille tulisi 4 autopaikkaa. Loput autopaikat voidaan sijoittaa Ruukkukujan pysäköintitaloon.

Autopaikkojen korttelialueelle LPA 15421 (Ruukkukujan Autopaikat Oy) lisätään korttelinumeroita, joiden autopaikkoja kortteliin saa sijoittaa. Liikerakennusten korttelialueella KL 15402 (Isomyyri) todetaan myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupa. Kortteleissa KTY 15400 ja KL 15401 tarkistetaan korttelinumeron sijainti. Lisäksi ajantasaistetaan katualueiden merkintöjä.

Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin annetaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakemia ja poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2 (kaavamuutoshakemus 002087).

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Aloitusvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavamuutokseen 001925 / Myyrmäen keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.3.2008.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2008.
Kaavoituksen vireillä olo on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa, viimeksi 15.3.2014.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.5.2012 ja **kaupunginhallitus** 4.6.2012 hyväksyivät asemakaavamuutoksen 001925 valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
Asukastilaisuus pidettiin Myyrmäkitalossa 11.6.2012.
Valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.6. – 21.8.2012.
Maankäyttöluonnoksesta pyydettiin lausunnot.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaava-alueen 001925 laajennuksesta on järjestetty erillinen osallistuminen
Osallistumiskirjeellä 12.7.2012 ja Vantaan Sanomissa 11.8.2012 ilmoitettiin kaava-alueen laajennuksesta ja asemakaavan ajantasaistamisesta.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2012 ja **kaupunginhallitus** 7.12.2012 hyväksyivät asemakaavaehdotuksen 001925 nähtäville.
Asemakaavamuutos oli nähtävillä 16.1. – 14.2.2013.
Muistutuksia ei saatu.
Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 9 kpl.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 11 hyväksyi Myyrmäen palvelukeskuksen tilavaraussuunnitelman.

Osallistuminen asemakaavamuutokseen 002251 / Myyrmäen palvelukeskus
Tämä kaavamuutos erotettiin Myyrmäen keskustan kaavamuutoksesta 001925, koska keskustaan järjestettiin asuin- ja liikerakentamisesta suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 1.10.2014.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.10.2014.
Kaavatilaisuus pidettiin Ruukkukujalla 14.10.2014.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Aalto-yliopisto järjesti syksyllä 2014 studiokurssin, jossa arkkitehtiopiskelijat tutkivat palvelukeskuksen sijoittumista tontille. Suunnitelmat osoittivat, että hanke on sijoitettavissa tontille.

Kaikki mielipiteet vastineineen, studiokurssin suunnitelmia (2014) ja asumiskeskuksen viitesuunnitelma (2016) on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupunginhallitus 21.9.2015 § 7 hyväksyi Myyrmäen palvelukeskuksen hankesuunnitelman.

Hankkeen uusi nimi on Myyrmäen asumiskeskus, koska se ei enää sisällä palvelutiloja.
Hanke sisältää hoitokodin ja palveluasuntoja ja sen on tarkoitus valmistua 2018.
Hankkeen toteuttaa VAV.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava sijoittuu keskustaan ja tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 15 000 k-m2. (Kv 22.9.2014)

Sopimus

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kellaritilojen käyttöön otto kerho- ja kokoustiloina ei tuota merkittävää hyötyä.

Muutoskustannukset maksaa osaltaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 2 (5 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 10

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.3.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutoskustannukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4. – 19.5.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Myyrmäki-liikkeen mukaan senioriasunnoille on tarvetta. Jalankulkutason tulee houkutella liikkumaan ja asioimaan. Umpinaisen kiviseinän sijaan tulee olla liiketiloja, kahviloita, kampaamoita, pesuloita tai kerho-, kokoontumis-, neuvonta- ja näyttelytiloja. Katutasolle tulisi sijoittaa näyteikkunoita, taide-teoksia ja muita mielenkiintoisia yksityiskohtia. – Kaavaan on lisätty julkisivumääräyksiä.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 3 kpl.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY totesi, että hanke vaatii johtosiirtoja, joiden kustannukset ovat 190 000 €.
Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) vahvistetaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutoskustannukset,
c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Christian Leikkainen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjan tämän pykälän tarkastaa jäsen Maija Vanhanen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016
- Muistutus ja vastine 002251 / 13.6.2016
- Lausunnot ja vastineet 002251 / 13.6.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 09 8392 2675,
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



Asumiskeskuksen havainnekuva. P&R Arkkitehdit Oy 2.3.2016.

Myyrmäen asumiskeskus

ja Myyrmäen keskustan pohjoisosan asemakaavan ajantasaistaminen

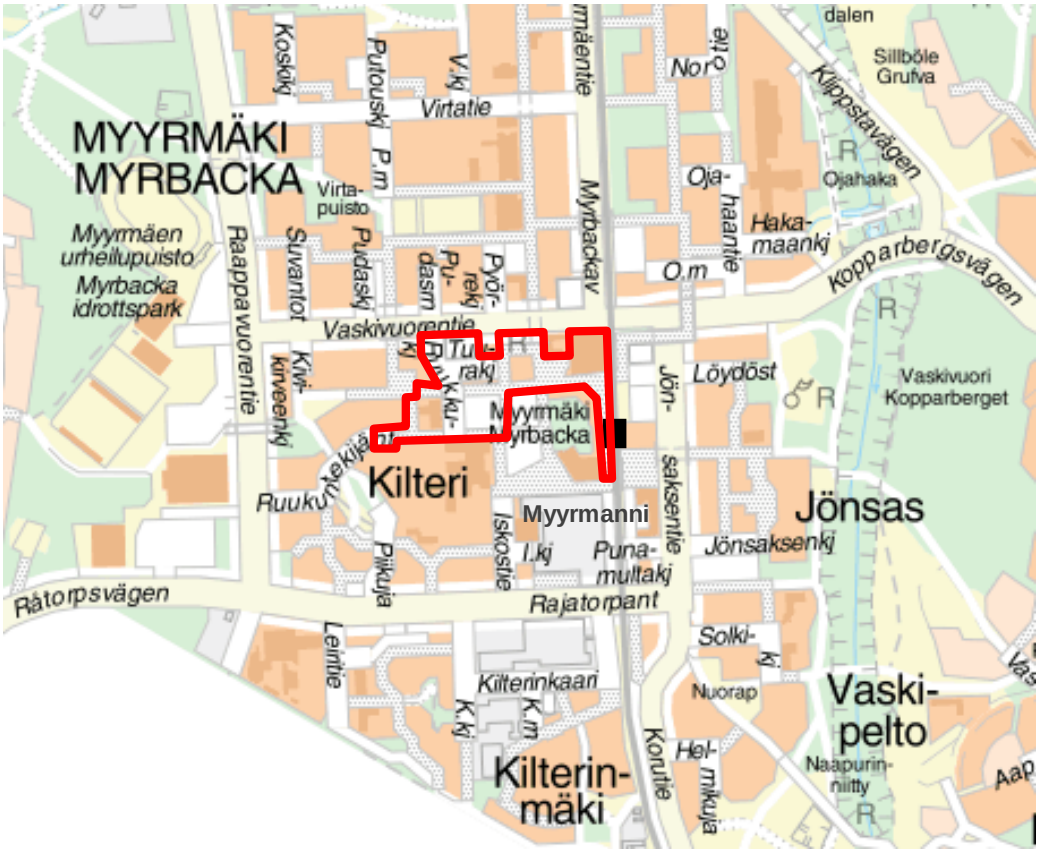
Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002251

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
korttelit 15400, 15401, 15407 ja 15503, osa kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu- ja torialueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 15407.

Kaava-alueen sijainti
Alue on Myyrmäen keskustan pohjoisosa, jota rajaavat pohjoisessa Vaskivuorentie, idässä rautatie ja etelässä Liesikuja ja Ruukkupolku sekä lännessä Meripihkapolku ja Ruukkukuja.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä


Tuomas Martinsaari


Leo Lindroos

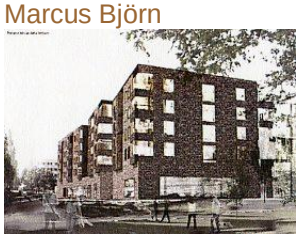

Kirsti Paloheimo


Marcus Björn


Xiaoyu Chen


Emmi Jusslin


Ryan Cook


Pia-Sofia Pokkinen

Esimerkkejä Aalto-yliopiston studiokurssin suunnitelmista (2014).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Myyrmäen asumiskeskuksen rakentaminen. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan Myyrmäen keskustan pohjoisosassa.

Kaava-alueella sijaitsee muun muassa vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Myyrinkodin itäpuoleinen kortteli on pysäköintialueena.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskusta-aluetta C. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja sosiaalista toimintaa varten, pysäköintiin ja katualueiksi. Suurin kerrosluku on viisi.

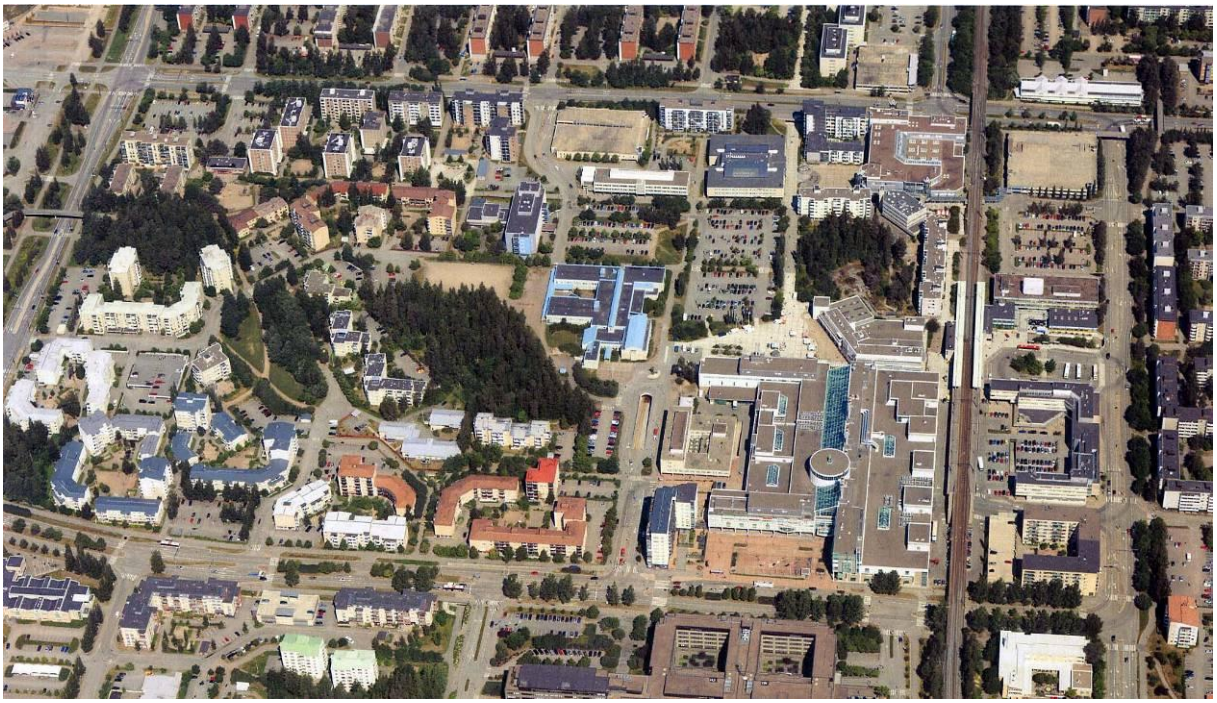
Asemakaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP muutetaan sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA, jolle annetaan rakennusoikeus 15 000 k-m2 ja suurin kerrosluku seitsemän (VII). Samalla sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli YS 15503 (Myyrinkoti) ajantasaistetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS. Näiden väliin saa rakentaa kävelysillan (ulokemerkintä).

Autopaikkojen korttelialueelle LPA 15421 (Ruukkukujan Autopaikat Oy) lisätään korttelinumeroita, joiden autopaikkoja kortteliin saa sijoittaa. Liikerakennusten korttelialueella KL 15402 (Isomyyri) todetaan myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupa. Kortteleissa KTY 15400 ja KL 15401 tarkistetaan korttelinumeron sijainti oikeaan kortteliin. Lisäksi ajantasaistetaan katualueiden merkintöjä.

Myyrmäen asumiskeskuksen tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.9.2015 § 7. Suunnittelu on alkanut. Hanke valmistuisi 2018.

Asemakaavamuutos sisältää Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakeman asemakaavamuutoksen nro 002087, jolla on haettu Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2.

3. Lähtökohdat



Myyrmäen aluekeskus 2011.

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Myyrmäki on 15 000 asukkaan kerrostaloalue ja 52 000 asukkaan aluekeskus.

Luonnonympäristö
Alueelle on istutettu puurivejä. Inventoituja luontokohteita ei ole. Maalaji on täyttömaata.

Rakennettu ympäristö
Alueella on vanhainkoti Myyrinkoti (1983), kauppakeskus Isomyyri (1987), Ruukkukujan pysäköintitalo (1987), Liesikuja 5:n liike- ja toimistotalo (1985) ja Liesikuja 7:n teollisuustalo (1990).

Kaupunkikuva
Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta alkaen, mutta keskeisin alue on jäänyt keskeneräiseksi. Alueella on rakentamattomia tontteja. Keskusta-alueen väljä kaupunkikuva johtuu avoimista pysäköintikentistä ja laajasta tori-alueesta. Avointa aluetta rajaavat 1980 – 1990-luvuilla rakennetut vaaleat asuin-, liike-, toimisto- ja yleiset rakennukset. Suurin kerrosluku on viisi.

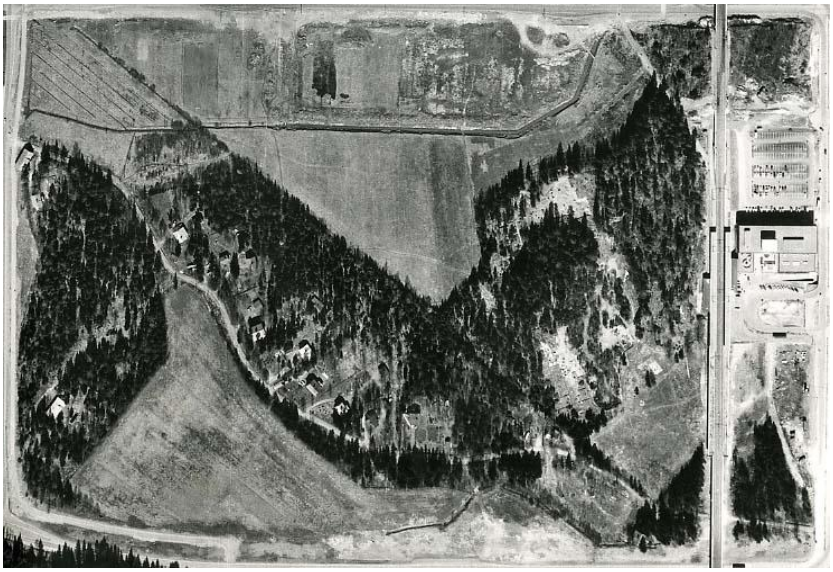
Palvelut
Myyrmäen keskustassa on aluekeskuksen palvelut, Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset, Myyrmäkitalo, rautatieasema, sosiaali- ja terveyskeskus ym. Myyrinkodissa toimii vanhainkoti ja vanhusten päivätoimintakeskus.



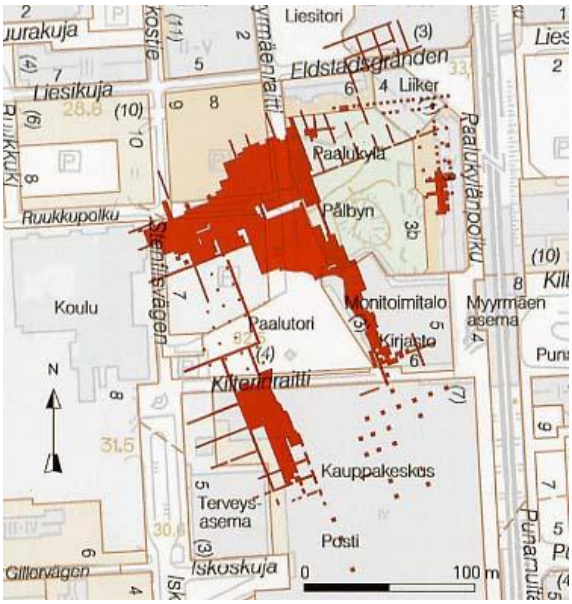
Ilmakuva kaakosta. Keskustan ilme muodostuu valkoisista ja vaaleista rakennuksista.

Liikenne

- ***Autoliikenne:*** Alue liittyy Ruukkukujan kautta Vaskivuorentielle. Liesikujan liikkeiden huoltoliikenne on järjestetty Tuurakujalta, mutta myös Liesikujalla esiintyy huoltoliikennettä. Isomyyrin huolto toimii Vaskivuorentieltä.
- ***Pysäköinti:*** Avoimilla pysäköintialueilla on nyt yhteensä 324 autopaikkaa, joista osa on varattu kotihoidolle, osalla on 3 tunnin ja osalla 24 tunnin rajoitus. Ruukkukujan pysäköintitalossa on vapaana 185 kaupungin omistamaa autopaikkaa. Myös Liesikujan pysäköintitalo on vajaakäytössä.
- ***Joukkoliikenne:*** Myyrmäen rautatieasemalta ja bussiterminaalilta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen.
- ***Kevyt liikenne:*** Myyrmäessä on autoliikenteestä erotettu kävelykatuverkko, paitsi Liesikujalla on myös huoltoajoa.



Ilmakuva vuodelta 1976.



Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue.
Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008 s. 44.
© Vantaan kaupunki, mittausosasto 2008.



Jönsaksen asuinpaikalta löytyneitä liesiä.
Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008 s. 44.
Valokuva: Museovirasto, Tapio Seger 1977. Kuvaa on rajattu.

Muinaisjäännökset

Myyrmäen keskusta on ollut yksi Suomen runsaslöytöisimpiä kivikautisia asuinpaikkoja, löydetty 1960, kaivaukset 1962 ja 1971–77. Kaava-alueella ei ole enää jäljellä muinaisjäännöksiä.

Rakennuskulttuurikohteet

Ei ole.

Keskustasuunnitelmat

Myyrmäkeen on laadittu seuraavat keskustasuunnitelmat:

- Helsingin maalaiskunnan yleiskaavaehdotus, 1968.
- Etelä-Vantaan runkosuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola & Kumpp. ja Arkkitehtuuritoimisto Lehtovuori – Tegelman – Väänänen, 1968
- Pohjoismainen arkkitehtikilpailu, jonka voittivat Per Johansson – Göran Olsson – Hans Linnman Arkitektkontor Ab, 1970.
- Etelä-Vantaan aluekeskuksen kaavarunko, Per Johansson – Göran Olsson – Hans Linnman Arkitektkontor Ab, Kv 10.4.1972
- Myyrmäen aluekeskuksen asemakaava nro 151000, Kalevi Karlsson, Kv 25.10.1976, SM 9.3.1978.
- Myyrmäen aluekeskus, toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen suunnitelma, Arkton Oy / Antero Markelin, Marja Sarvimäki ja Timo Kallaluoto, 1986.
- Myyrmäen keskusta, asemakaavan muutosehdotus 001925, Kh 17.12.2012.

Tekninen huolto

- ***Vedenjakelu:*** Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Alueen painetaso vaihtelee välillä +85.00 ... +95.00.
- ***Jätevesiviemäröinti:*** Jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet ohjataan runkoviemärissä Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.
- ***Hulevesiviemäröinti:*** Hulevedet johdetaan katujen hulevesiviemäreihin ja Vaskivuorentien kautta Mätäojaan, joka laskee mereen Helsingissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- ***Lentomelu:*** Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta ja kokoontumistiloilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä.
- ***Tiemelu:*** Uutta rakentamista ei sijoitu tieliikenteen melualueelle.
- ***Rautatiemelua*** esiintyy korttelissa 15402 (Isomyyri) lähinnä rautatietä. Kaavaan annetaan määräys rautatiemelun huomioon ottamisesta.

Maanomistus

Kiinteistö	Osoite	Maanomistaja
15-400-3	Liesikuja 7	Kiinteistö Oy Kaarenhanka
15-401-1	Liesikuja 5 Myyrmäenraitti 2	Sivipre Oy
15-402-2	Liesitori 1	Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus
15-407-1	Iskostie 10	Ruukkukujan Autopaikat Oy
15-421-4	Tuurakuja 2	Ruukkukujan Autopaikat Oy

Kaava-alueen muut kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

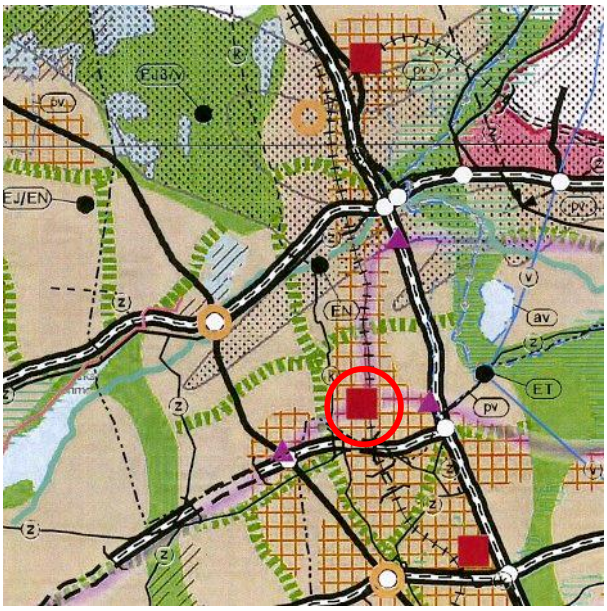
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Valtioneuvosto 13.11.2008.
➔ *Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Myyrmäki on keskusta-toimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) Myyrmäki on tiivistettävää aluetta.
➔ *Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*

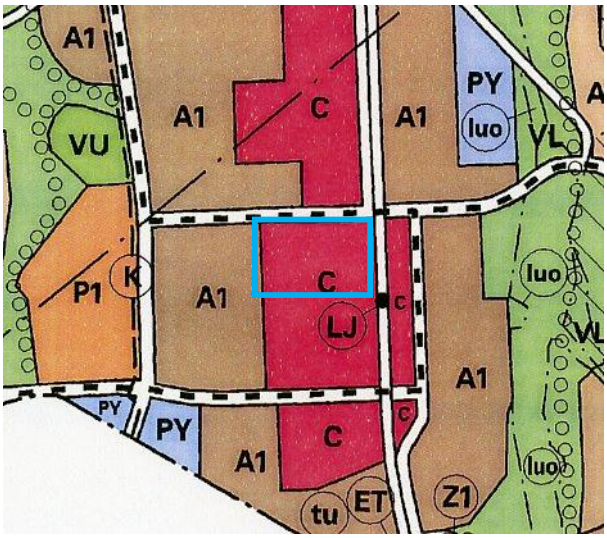


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

Taajamatoimintojen alue.
Tiivistettävä alue.
Keskustatoimintojen alue.
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
Työpaikka-alue.
Virkistysalue.
Viheryhteystarve.
Seutuliikenteen rata.
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 keskustatoimintojen aluetta C. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.
➔ *Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



Vantaan yleiskaava.

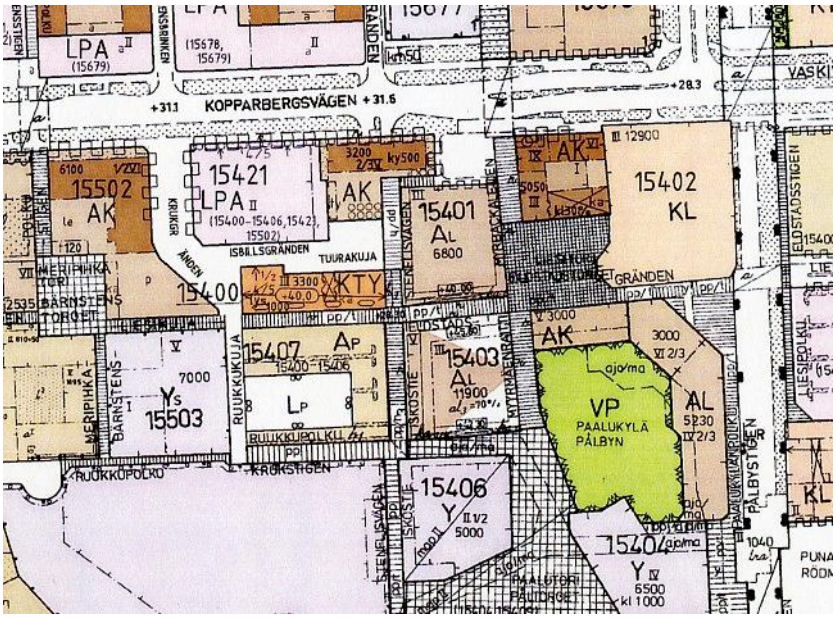
A1	Tehokas asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
–(**K**)-	Maakaasun runkolinja.
(**LJ**)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
(**tu**)-	Liikenneväylän tunneliosuus.
○○○○	Ohjeellinen ulkoilureitti.
■ ■ ■	Ohjeellinen raideliikenteen linjaus.
———	Alueen raja.
–·–·–·	Osa-alueen raja.
◻	Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

150900	SM 8.12.1976	Myyrmäki 4
151000	SM 8.3.1978	Myyrmäen aluekeskus
151400	YM 19.7.1984	Myyrmäki 4A
151600	YM 19.7.1984	Myyrmäki 4B
000221	SM 1.2.1988	
001013	YM 11.5.1992	
001116	YM 28.9.1994	
001193	Kv 13.3.1995	
001379	Kv 28.9.1998	



Ajantasa-asemakaava.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL Liikerakennusten korttelialue
AP Autopaikkojen korttelialue.
KL Liikerakennusten korttelialue.
KTY Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
LP Pysäköimisalue.
LPA Autopaikkojen korttelialue.
Y Yleisten rakennusten korttelialue.
YS Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
15404 Korttelin numero.
7000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
(15400-) Korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2016

Laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 250 000 k-m2 vuodessa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

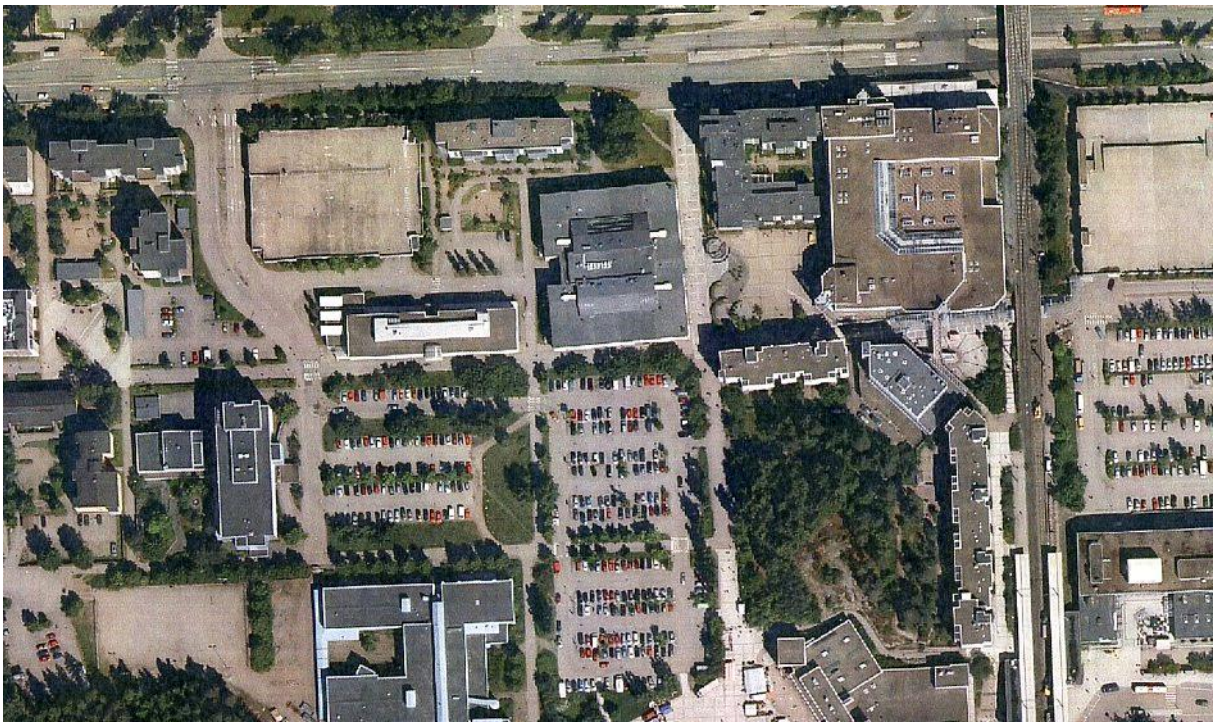
Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Nykytilanne, ortoilmakuva 2013.

Kaavoitusaloitteet

- ***Myyrmäen asumiskeskuksen*** (aiemmin palvelukeskuksen) kaavoitus on sisältynyt Myyrmäen keskustan asemakaavamuutokseen nro 001925 (hakemus yrityspalvelut 21.11.2005, suunnitteluohjelma kaupunkisuunnittelulautakunta 1.2.2006 ja kaupunginhallitus 13.2.2006, suunnitteluvaraus kaupunginhallitus 19.6.2006). Kaavan keskeinen tavoite on ollut kauppakeskus Myyrmannin laajentaminen mm. Prisman hypermarketilla ja asuntorakentaminen. Tarkemmin kaavaselostuksessa 001925, Kh 17.12.2012. Kaavamuutos on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2012, jolloin muistutuksia ei saatu. Prisman hanke on rauennut keväällä 2014, jolloin keskustan suunnittelu alkoi uudelleen asumispainotteisesti.

- ***Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus*** / Citycon Oyj haki 10.8.2009 asemakaavamuutosta Isomyyrin tontille (hakemus nro 002087), jolla on runsaasti käytöstä poistuneita varastotiloja, jotka soveltuisivat hyvin liikuntakeskustoimintaan. Kuntokeskuksen pinta-alaksi muodostuisi noin 2 200 k-m2, tontin rakennusoikeus 12 900 k-m2 on lähes kokonaan käytetty. Mahdolliset lisäautopaikat voidaan sijoittaa Myyrmannin pysäköintitiloihin. Hanke on toteutettu poikkeamisluvalla 4.3.2010 ja rakennusluvalla 5.1.2012.

Kaavamuutoksen tavoite

Myyrmäen palvelukeskuksen tarveselvitys / hankesuunnitelma on valmistunut (sosiaali- ja terveyslautakunta 18.8.2014 § 11, tekninen lautakunta 19.8.2014 § 7 ja kaupunginhallitus 22.9.2014 § 11; tarkistettuna sosiaali- ja terveyslautakunta 14.9.2015 § 15, tekninen lautakunta 15.9.2015 § 11 ja kaupunginhallitus 21.9.2015 § 7). Hankkeen on tarkoitus valmistua 2018, joten tämä hanke ja keskustan pohjoisosan asemakaavan ajantasaistaminen oli tarkoituksenmukaista erottaa asemakaavamuutoksesta 001925. Hankkeen uusi nimi on Myyrmäen asumiskeskus, koska hanke ei enää sisällä merkittävästi palvelukeskustiloja.

Aloitusvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavamuutokseen 001925

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 6.3.2008 ja se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
- ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2008. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 25.4.2008 mennessä kirjallisesti, sähköpostilla tai puhelimitse.
- ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014 ja 14.3.2015.
- ***Osallisia*** olivat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Vantaan kaupunki ja kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ympäristökeskus (nyt Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus), Ratahallintokeskus, Vantaan Energia Oy, Fortum Oyj, Elisa Networks Oy sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, myöhemmin myös Helsingin seudun liikenne HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Museovirasto.

Kaavamuutoksen 001925 aloitusvaiheen osallistumisessa saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta ja niiden ► huomioon ottaminen

Saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta (mielipiteet on kokonaisina vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa 001925, Kh 17.12.2012):

1. **Myyrmäen aluetoimikunta**, 22.4.2008:
a) Keskustaan rakennettavien asuintalojen profiilien tulee olla korkeita (8 kerrosta) keskustan ulkonäön muuttamiseksi nykyistä kaupunkimaisemmaksi. ---

➔ *a) Asumiskeskuksen kerrosluku on kuusi.*

2. **Myyrmäki-seura** kävi keskustelun Myyrmäen keskustan kehittämisestä vuosikokouksensa yhteydessä 21.4.2008. Keskustelussa tuotiin esille seuraavia seikkoja liittyen alueen kehittämiseen:
---
2. Parkkikentät/talot
(mm. Löydöspolku, Jönsaksenkuja, Iso-Myyri, Myyrmanni)
- osa mainituista parkkikentistä ei ole tarkasteltavan asemakaavamuutoksen sisällä, mutta niiden muuttamista asuntotonteiksi tarkasteltava alueen väestömäärän lisäämiseksi
- Iso-Myyrin parkkitalon tontin muuttaminen asuntorakentamiseksi, alueen ilme siistiytyisi, autopaikkoja maan alle.

3. Täydennysrakentaminen
- kaupunkimaista rakentamista, josta uusimpana esimerkkinä kerrostalo Iskostie/kuja 1
- mikäli Myyrmannin kauppakeskus ei laajene vanhan terveysaseman tontille, tilalle toivotaan asuntorakentamista
- alueen muut mahdolliset asuntorakennustontit otettava suunnittelussa huomioon (esim. Myyrmannin ulkoparkkikentän kaavamerkintä)

➔ *1. Asema ei sisälly kaava-alueeseen. Asema peruskorjataan vuonna 2014. 2 - 3. Löydöskujaa koskee kaavamuutos 001690, Jönsaksenkujaa koskee kaavamuutos 001512. Tässä kaavamuutoksessa tutkitaan kortteli 15407, joka rakennetaan tehokkaasti (e = 3,33). Liesikujan pysäköintitalon tontti tutkitaan erikseen.*

3. Liesikuja 6:n asukas, puhelu 17.3.2008:
Ei rakentamista Liesikuja 6:n lähelle eikä Paalupuistoon. Eikö Kilterinmäelle valmistuvat asunnot jo Myyrmäessä riitä.

➔ *Koskee kaavaa 001925. Kaupungin väestö kasvaa.*

4. Ari Soininen, 10.4.2008:
Kommenttejani Myyrmäen alueen asukkina asemanseudun kehittämiseen:

1. Pysäköintialueiden käytön tehostaminen.
Myyrmannin ja aseman parkkialueilla pitäisi mielestäni selvittää, voisiko paikat siirtää joko parkkitaloon tai maan alle. Vapautuvan maa-alueen voisi käyttää erityisesti asuntojen ja/tai kaupallisten tilojen rakentamiseen.
---
4. Asuntojen rakentamisesta
Mielestäni asuintalojen lisärakentaminen Myyrmäen aseman lähistölle olisi hyvä ratkaisu. Alueella on hyvät palvelut ja kulkuyhteydet, joiden käyttöä kannattaisi entisestään tehostaa, sen sijaan, että pelkästään rakennettaisiin uusia asuinalueita ja niille uudet palvelut.
Rakentamisen pitäisi olla tiheää, eli mahdollisimman kaupunkimaista, sillä kyseessä on tärkeä alueellinen keskus. Talojen kerrosluku voisi hyvinkin olla samaa luokkaa kuin uudehkossa kohdassa 3. mainitussa talossa (8?). Myyrmannin parkkialueen osalta voisi tutkia mahdollisuutta rakentaa Helsingin keskustan tyyppinen ratkaisu, jossa useammalla talolla on yhteinen sisäpiha.
Rakennettavissa taloissa pitäisi olla tarjolla riittävän paljon myös pieniä asuntoja, joihin nuoremmilla asunnonostajilla ja vuokralaisilla voisi olla varaa. Talot pitäisi suunnitella myös siten, että vanhemmille ihmisille ja liikuntarajoitteisille kulku olisi riittävän vaivatonta.
---
5. Kaupalliset tilat
Kaupallisten tilojen osalta pitäisi tutkia, minkälaisista tiloista on tällä hetkellä puutetta. Onko esim. Isomyyri kunnolla hyödynnetty?

6. Yleistä
Tiheä rakentaminen on energiatehokasta ja säästää luontoa. Se takaa palveluiden säilymisen sekä mahdollistaa uusien palvelujen synnyn aikaisempaan verrattuna. Lyhyet matkat mahdollistavat asioimisen ilman autoa, mikä on tärkeää erityisesti vanhemmille ihmisille. Lähistöllä oleva luontoalue (Vaskivuori) takaa riittävät ulkoilumahdollisuudet.

➔ *1. Alueelle sijoittuu asumiskeskus, jonka autopaikat sijoitetaan pääosin Ruukkukujan pysäköintitaloon ja osin (4 kpl) omalle tontille.*
4. Rakennuksen suurin kerrosluku on kuusi. Tonttitehokkuus on e = 3,53.
5. Myyrmäenraitille on tulossa kivijalkaliikkeitä. Isomyyrin omistaa Citycon Oyj.
6. –

5. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Olavi Veltheim, 31.3.2008:
Asemakaavatyö liittyy Myyrmäen aluekeskuksen kehittämiseen ja toteuttaa sellaisena seudullisia tavoitteita. Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei tässä vaiheessa ole tarpeen ottaa asiaan kantaa.

➔ *Kaavoitusta on käsitelty seudullisessa Kuninkaankolmio-projektissa*.

6. Ratahallintokeskus RHK, Eero Liehu, 12.3.2004:
Kaavahankkeessa tulee huomioida rautatieliikenteen aiheuttama melu-, tärinä ja runkomeluhaitta (myös kadun yhteisvaikutus). Melua mitoitettaessa on huomioitava kehäradan tuleva liikenne.

Vantaankosken radalla on paineita liityntäpysäköintialueiden laajentamiseen. Tästä aiheesta saa lisätietoja YTV:ltä. Tästä johtuen YTV tulisi lisätä osallistujien joukkoon.

Muutoin RHK:lla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

➔ *Uusi rakentaminen ei sijoitu rautatien melu- ja tärinäalueille. Melun ja tärinän huomioon ottamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.*

7. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV, 12.5.2008:

➔ *Koskee kaavaa 001925.*

8. Vantaan kaupungin tilakeskus, Arto Alanko, 25.4.2008:

➔ *Koskee kaavaa 001925.*

9. Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, Asta Mellais, 10.4.2008:

➔ *Koskee nykyisen terveysaseman tonttia, joka ei kuulu kaava-alueeseen.*

10. Vantaan kaupungin ympäristökeskus, Tina Kristiansson, 22.4.2008:
Ympäristökeskuksen kannanotot tulevat tarkemman suunnittelun yhteydessä.

11. As Oy Myyrinlahti, Seppo Sundberg, puheenjohtaja, 24.3.2008:

➔ *Ei koske tätä kaava-aluetta.*

12. As Oy Myyrinkuohu ja Löydöstien Autopaikat Oy, 25.3.2008:

➔ *Ei koske tätä kaava-aluetta.*

13. Ruukkukujan Autopaikat Oy, 4.4.2008:
Ruukkukujan Autopaikat Oy omistaa seuraavat tontit:
- 15421/4, tontilla on pysäköintitalo, jossa on 450 ap, joista 185 ap on vapaana.
- 15407/1, tontille on merkitty 118 ap, joista 86 ap on toteutettu maantasossa. Tontin kautta on väliaikainen läpiajo mm. kortteleihin 15403 ja 15406, joita käytetään autopaikoitukseen.

Ruukkukujan Autopaikat Oy:n osakkeet omistaa alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöt ja Vantaan kaupunki, jonka tytäryhtiö osakeyhtiö on.

Ruukkukujan Autopaikat Oy ilmoittaa, että sillä on mielenkiintoa kehittää omistamiensa tonttien käytettävyyttä, käyttötarkoitusta ja rakennetun pysäköintitalon tehokkaampaa käyttöä.

Pysäköintitalosta voidaan heti osoittaa uudistuotannolle 185 vapaata autopaikkaa (omistaja Vantaan kaupunki). Lisäksi asuintaloille jo luovutetuilla autopaikoilla on vajaakäyttöä.

Tontti 15407/1 on maanvaraisessa autopaikoituksessa. Tontilla on ajoväylän (väliaikainen) lisäksi rakennettuna 86 ap. Paikkoja ei ole vuokrattu tai osoitettu kenellekään. Paikkojen omistus on Vantaan kaupungilla (ap-yhtiön osakkeet). Tavoitteemme on, että ko. tontti voidaan autopaikoituksen vaihtoehtona ottaa asuin- tai liikerakennuskäyttöön asemakaavan muutoksen yhteydessä. Tässä yhteydessä kaavoittaja voi alustavasti arvioida ja suunnitella tontille osoitettavan rakennusoikeuden määrän ja käyttötarkoituksen. Tontin tarvitsemat autopaikat voidaan tarvittaessa osoittaa pysäköintitaloomme.

➔ *Kaavamuutoksella Ruukkukujan pysäköintitaloon voidaan sijoittaa kortteleiden 15400 – 15409, 15421 ja 15502 – 15503 autopaikkoja*.

14. Vantaan Energia Oy, 7.4.2008:
Muuntamoiden ja maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainti alueella tulee huomioida. (Liitteenä kolme karttaa.)

➔ *Kaavamuutos edellyttää tontille jäävien sähkökaapeleiden siirtoa, mutta ei kaukolämpöputken siirtoa.*

Myyrmäen aluefoorumi 2.12.2009

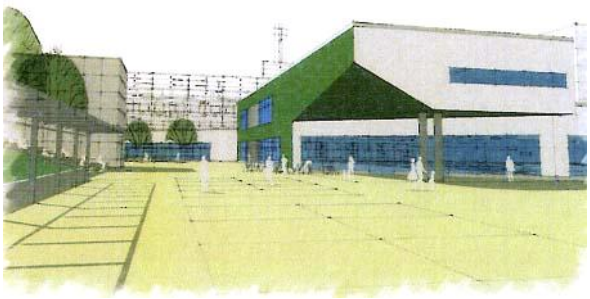
Kuninkaankolmion seudullinen aluekehittämisprojekti järjesti 2.12.2009 klo 17.30 – 20.00 Kilterin koulun ruokalassa (Iskostie 8) aluefoorumin, jossa kysyttiin: Miten viihtyisyyttä lisätään Myyrmäen keskustassa? Mitä Myyrmannin pitäisi pystyä tarjoamaan tulevaisuudessa? Millaisia asioita pitäisi pystyä ottamaan huomioon Myyrmäen keskustan kaavoituksessa? Miten kulkuyhteyksiä voitaisiin kehittää Myyrmäen alueella ja naapurikaupunginosiin yli kuntarajojen? Ilmoitus julkaistiin internetissä 25.11.2009. Tilaisuudessa oli edustajia Helsingin ja Vantaan kaupungeilta, Citycon Oyj:stä ja Helka ry:stä. Paikalla oli noin 25 – 30 asukasta. Kaavoitustyöpajassa asukkaat saattoivat kokeilla erilaisia Myyrmannin laajenemismalleja. – Tilaisuus ei ollut kaavaprosessin osallistumistilaisuus, koska siitä ei ilmoitettu paikallisessa sanomalehdessä eikä naapureille. Tilaisuudesta on laadittu erillinen yhteenveto (23 sivua).

Valmisteluaineistosta järjestetty osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.5.2012 ja ***kaupunginhallitus*** 4.6.2012 hyväksyivät asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Valmisteluaineisto käsitti viitesuunnitelman ja liikennesuunnitelman. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28), Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6) ja internetissä.

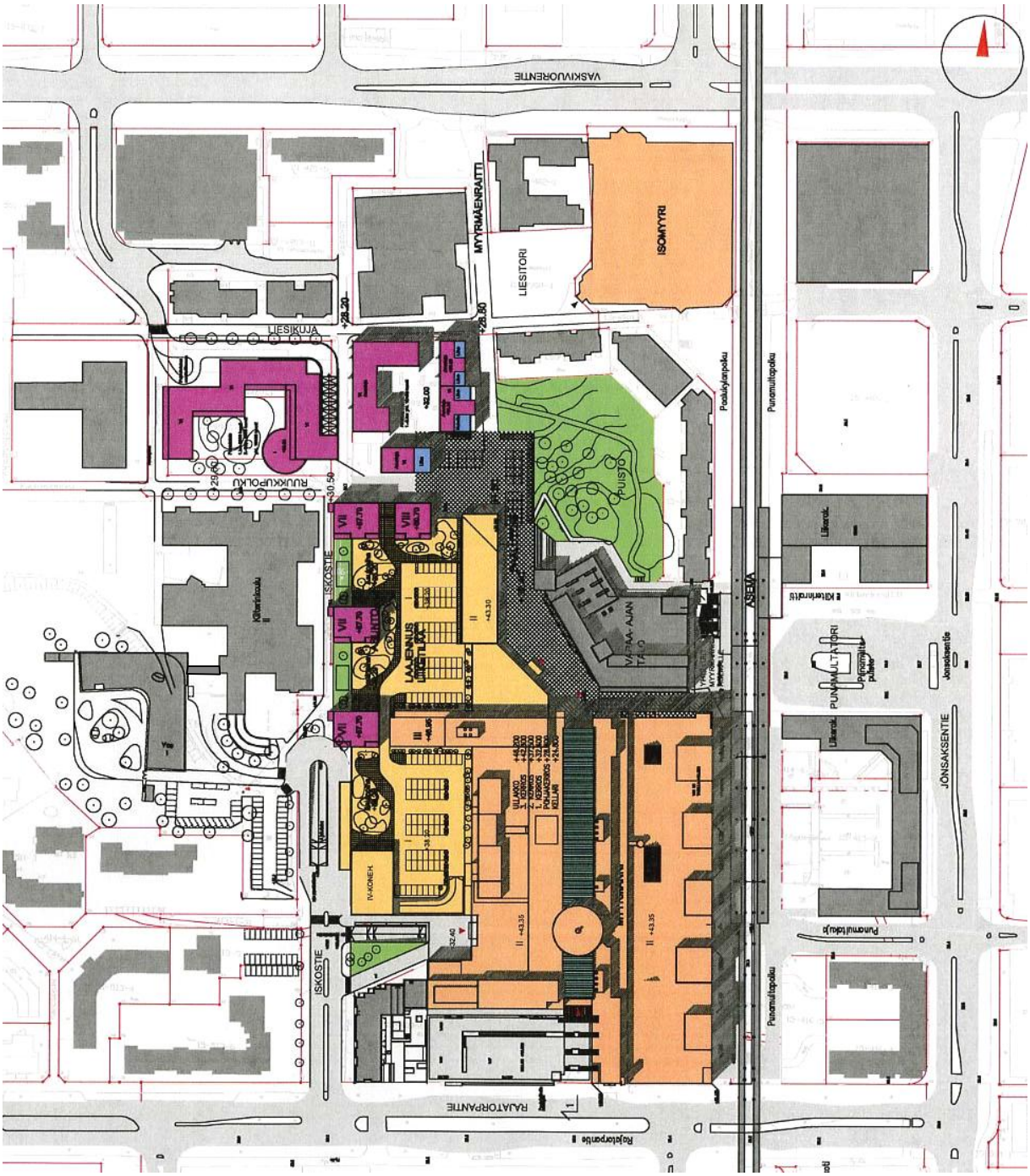


Viitesuunnitelma, luonnos Paalutorista. Innovarch Oy 19.4.2012



Viitesuunnitelma, perspektiivi Paalutorilta.

Asukastilaisuus järjestettiin 11.6.2012 Myyrmäkitalossa (Kilterinraitti 6), jossa olivat läsnä Vantaan kaupungilta Asta Tirkkonen ja Johanna Rajala, Innovarch Oy:stä Pertti Hakamäki sekä 19 asukasta. Asukastilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 2.6.2012 ja internetissä.



Myyrmäen keskustan viitesuunnitelma, asemapiirros.

Innovarch Oy 19.4.2012.

Kala 28.5.2012, Kh 4.6.2012, nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.6. – 21.8.2012.

Nykyiset kauppakeskukset. Myyrmannin laajennus. Asuntoja. Pienliikkeitä.

Valmisteluaineistosta saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Maankäyttöluonnoksesta pyydettiin 31.8.2012 mennessä lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun liikenne HSL ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.

Saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta (kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa 001925, Kh 17.12.2012):

15. Myyrmäen aluetoimikunta, 5.6.2012:

➔ *Koskee kaavaa 001925.*

16. Asukastilaisuudessa 11.6.2012 esitettyjä mielipiteitä vastineineen:

- Tuleeko vanhusten palvelukeskuksesta korkea? ➔ *6 kerrosta.*
- Missä ovat lähimmät asuinkerrostalot?
- Ei kerrostaloja tyhjälle tontille, Myyrmäessä on tilaa rakentaa muualle. ➔ *Keskustaan on syytä rakentaa paitsi kauppaa, myös asuntoja.*
- Jo nyt on tarpeeksi ympärivuorokautista elämää, ei tarvita lisää.
- Tuleeko parkkipaikkoja 1/ asunto? ➔ *asunnoille 1 ap / 130 k-m2 (kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013), julkisille palveluille 1 ap / 250 k-m2.*
- Onko suunnitelmissa ollut laajempikin alue? ➔ *Kaavaan sisältyy muidenkin tonttien kaavan ajantasaistaminen.*
- Katsooko kaupunki Myyrmäkeä liian laveaksi, pitäisikö kaikki tyhjät tontit rakentaa. ➔ *Suunnitelman tavoitteita ovat tiivistäminen, liikennettä vähemmäksi, sosiaalinen kontrolli alueella.*
- Miten asukkaiden ajoneuvoneuvoliikenne on järjestetty? Autolla siis ei ajeta asuintalojen välillä? ➔ *Kaikilta tonteilta on yhteys katuverkkoon.*
- Eräs herra on asunut Myyrmäessä vuodesta 1971 ja kertoi, että keskusta-alue ollut keskeneräinen jo pitkään. Onnittelut suunnittelijoille hyvästä kokonaisuuden suunnittelusta!
- Periaatteessa hyvä, että ulkoparkkipaikat menee piiloon, ei enää näkyvissä, ja että tilalle tulee muuta.
- Muut mielipiteet koskivat kaavaa 001925.

17. Helena Reponen, 4.7.2012:
Liian tiivistä rakentamista. Autot maan alle, että jää tilaa torielämälle ja jalankulkijoille. Onko asuntopihat ja autojen parkkipaikat samassa??!! Törkeetä. Autopaikkoja ei saa maksattaa autottomilla!! Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tilaa. Ei automarkettia Myyrmäkeen!

➔ *Keskustan rakentaminen tiiviisti on perusteltua. Asumiskeskuksen pysäköinti sijoittuu pääosin Ruukkukujan pysäköintitaloon ja osin omalle tontille. Maanalaiset pysäköintipaikat ovat huomattavasti kalliimpia rakentaa kuin maanpäälliset.*

● Asemakaavamuutoksen 001925 rajauksesta järjestetty erillinen osallistuminen

Alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille lähetettiin 12.7.2012 MRL 62 §:n mukainen osallistumiskirje, jossa ilmoitettiin, että Myyrmäen keskustan asemakaavamuutoksen nro 001925 yhteydessä ajantasaistetaan

1. ***Kilterin koulutontin*** asemakaava, koska tontilla on voimassa kolme eri asemakaavaa ja päiväkodille on myönnetty rakennuslupa poikkeamisluvalla.
2. ***Vanhainkoti Myyrinkodin*** tontin asemakaava, jolloin suunniteltu vanhusten palvelukeskus (nyt asumiskeskus) voidaan yhdistää Myyrinkotiin.

3. ***Kauppakeskus Isomyyrin*** tontin asemakaava, koska kauppakeskuksen kellarissa toimiva kuntokeskus on toteutettu poikkeamisluvalla.
4. ***Samalla*** asemakaavaa digitalisoidaan katualueiden ja aluerajauksen sisään jäävien tonttien osalta.

Mielipiteet pyydettiin 31.8.2012 mennessä.
Kaava-alueen laajennuksesta ilmoitettiin myös Vantaan Sanomissa 11.8.2012.

Em. ilmoituksen jälkeen saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

18. Rakennusvalvonta, Matti Kärki, lupa-arkkitehti, 12.7.2012:
Isomyyrin kellariin on toteutettu rakennusluvalla kokous- ja kerhotiloja 682 k-m2.

➔ *Kaavamääräyksellä sallitaan kokous-, kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2*.

19. Vantaan Energia Oy, 20.8.2012, saapunut 22.8.2012:
- ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kiinteistömuuntamo M 614 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- ***Kaukolämpöverkko:*** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

➔ *Mahdollisista johtosiirroista sovitaan erikseen.*

20. Vantaan kaupunginmuseo, 28.8.2012:

➔ *Koskee Kilterin koulun tonttia kaavassa 001925*.

21. Helsingin seudun liikenne HSL, 21.8.2012:

➔ *Koskee Myyrmäen asemaa, bussiterminaalia ja liityntäpysäköintiä.*

22. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 31.8.2012, saapunut 4.9.2012:
Kaavamuutoksesta johtuvat johtosiirrot sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoitustyön osana. Alueen vesijohto-verkon kapasiteetti tulee tarkistaa laajemmalta alueelta ottaen huomioon myös lähistön muut uudet kaava-alueet. Vesihuoltomuutosten kustannuksista kuten johtosiirroista vastaa hankkeen toteuttaja. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa, mikäli johtoja joudutaan sijoittamaan tonteille.

➔ *Mahdollisista johtosiirroista sovitaan erikseen. Teknisiä ratkaisuja on täsmennetty kaavan 001925 nähtävillä olon aikana.*

23. Sosiaali- ja terveystoimi, Asta Mellais, 5.9.2012:
Pidimme vanhus- ja vammaispalvelujen kanssa tänään 5.9 palaveria aiheesta Myyrmäen asumiskeskuksen laajuus.

Tällä hetkellä hanke sijoittuu ts-valmistelun 10-vuotiskaudella vuodelle 2018 ja tonttivaraus tarvitaan edelleen.

Tilatarve kokonaisuudessaan:

1) Palvelutalo ja hoiva-asuminen, yht. 7 500 h-m2

2) Vammaisten työ- ja päivätoimintakeskus, yht. 900 h-m2

3) Sosterille palvelutilat, vanhusten kotihoidon tilat, liikuntatoimen tiloja, ulkopuoliset toimijat, yms. yht. 2 500 h-m2

Siis yhteensä 10 900 h-m2,

Tilojen tulee olla yhteydessä nyk. Myyrinkotiin, os, Ruukkukuja 5

Lisäksi vanhus- ja vammaispalvelut tarvitsevat lähistön normaalista asuinrakennuskannasta varauksen vaikeavammaisten ja kehitysvammaisten asunnoille/asuntoryhmille, yht. max.40 asuntoa sekä ns. senioriasuntoja.

Jatkolähetys 7.9.2012:

Kyse on huoneistoalasta, tässä vaiheessa suunnitellaan isoa yksikköä, jossa palvelutalon ja hoiva-asumisen asuntoja (ns. ryhmäkotiasuntoja dementikoille) on yhteensä 150 kpl. Lisäksi tulevat vammaisten työ- ja toimintakeskus ja muiden toimijoiden tilat.

➔ *Tarveselvityksen mukaan rakennusoikeustarve on 15 000 k-m2. Kerros-luvuksi annetaan kuusi (VI). Myyrinkodin yhdistävä käytävä merkitään uloke-merkintänä (u).*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

22.8.2012 ***Uudenmaan ELY-keskus*** ilmoitti, että ei anna lausuntoa, koska alue on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta.
23.11.2012 ***Kuninkaankolmio-projektin kehittämisryhmä***, tiedoksi.

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Suunnitteluvaiheita

Länsi-Vantaan aluetiimi 14.3., 12.9., 10.10., 24.10. ja 28.11.2012.
Monikulttuurisuustyöryhmä 21.9.2012.

Päätökset asemakaavaehdotuksesta nro 001925

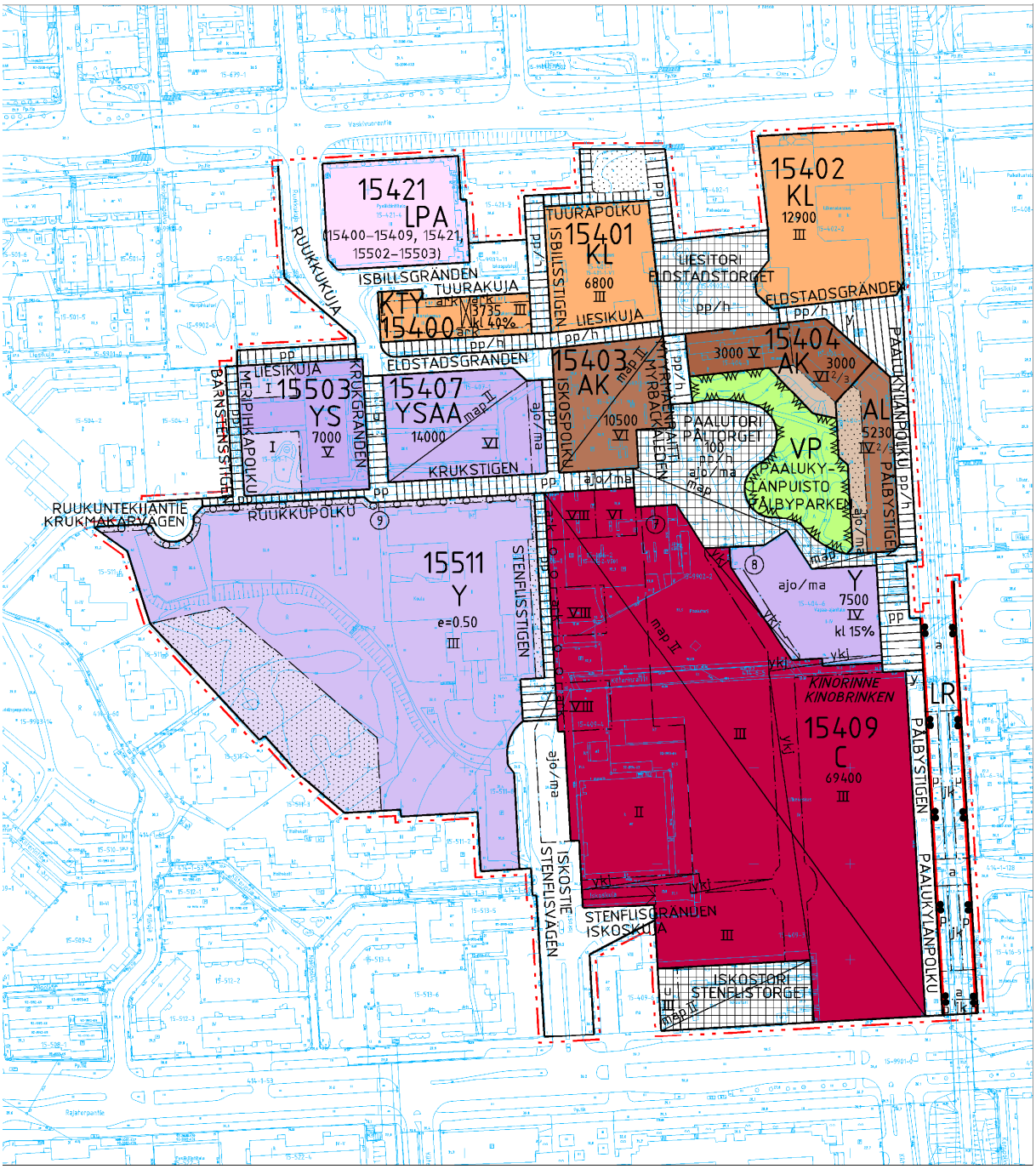
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2012 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nro 001925 kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus 7.12.2012 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville.

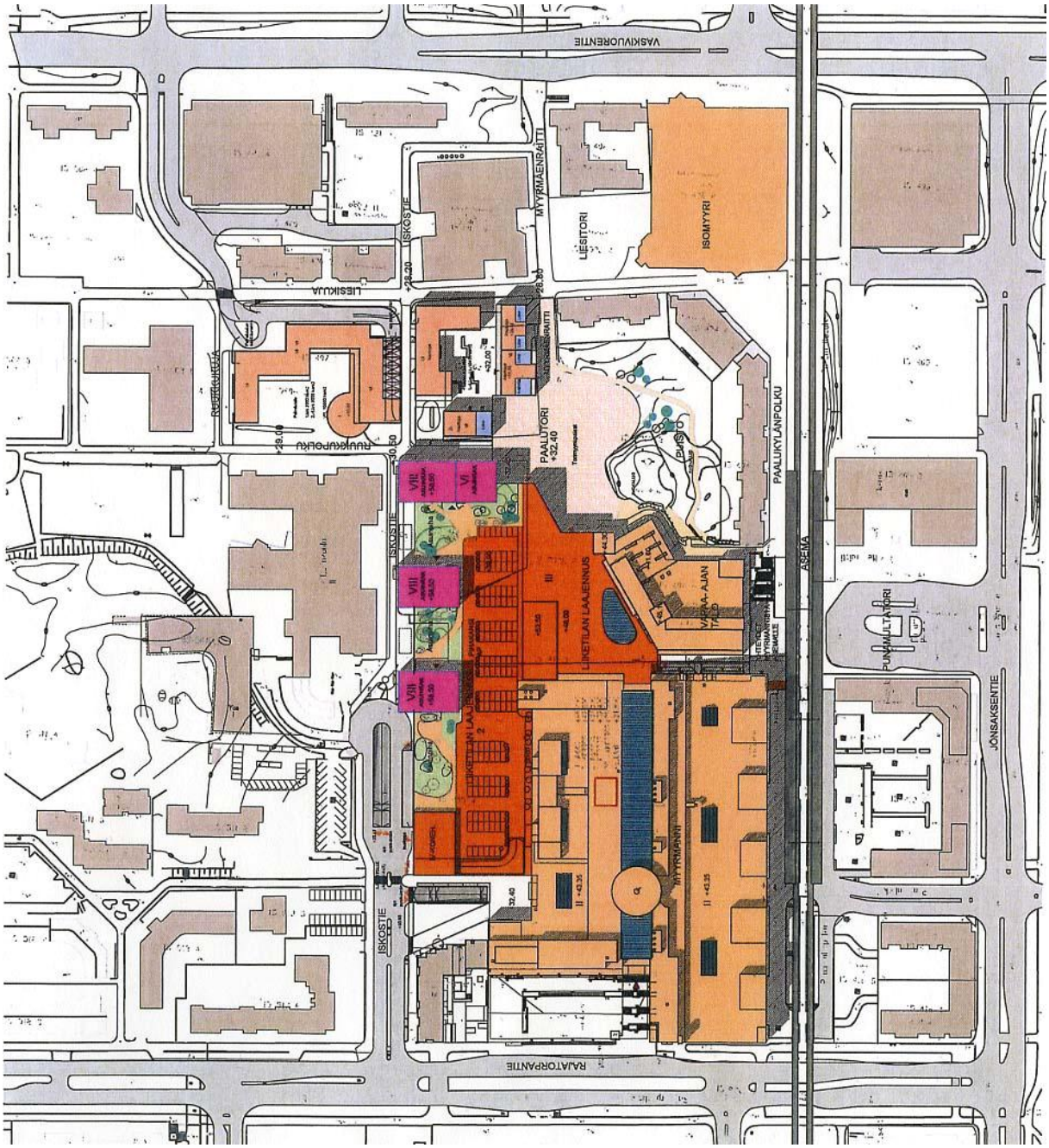
Asemakaavamuutos on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013, muistutuksia ei saatu.

Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 9 kpl (näistä on erillinen asiakirja).

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja toteutuskilpailu järjestettiin 26.10.2014 – 31.3.2015 ja ratkaistiin kaupunginhallituksessa 14.12.2015. Asumiskeskuksen tontti ei sisältynyt kilpailualueeseen.



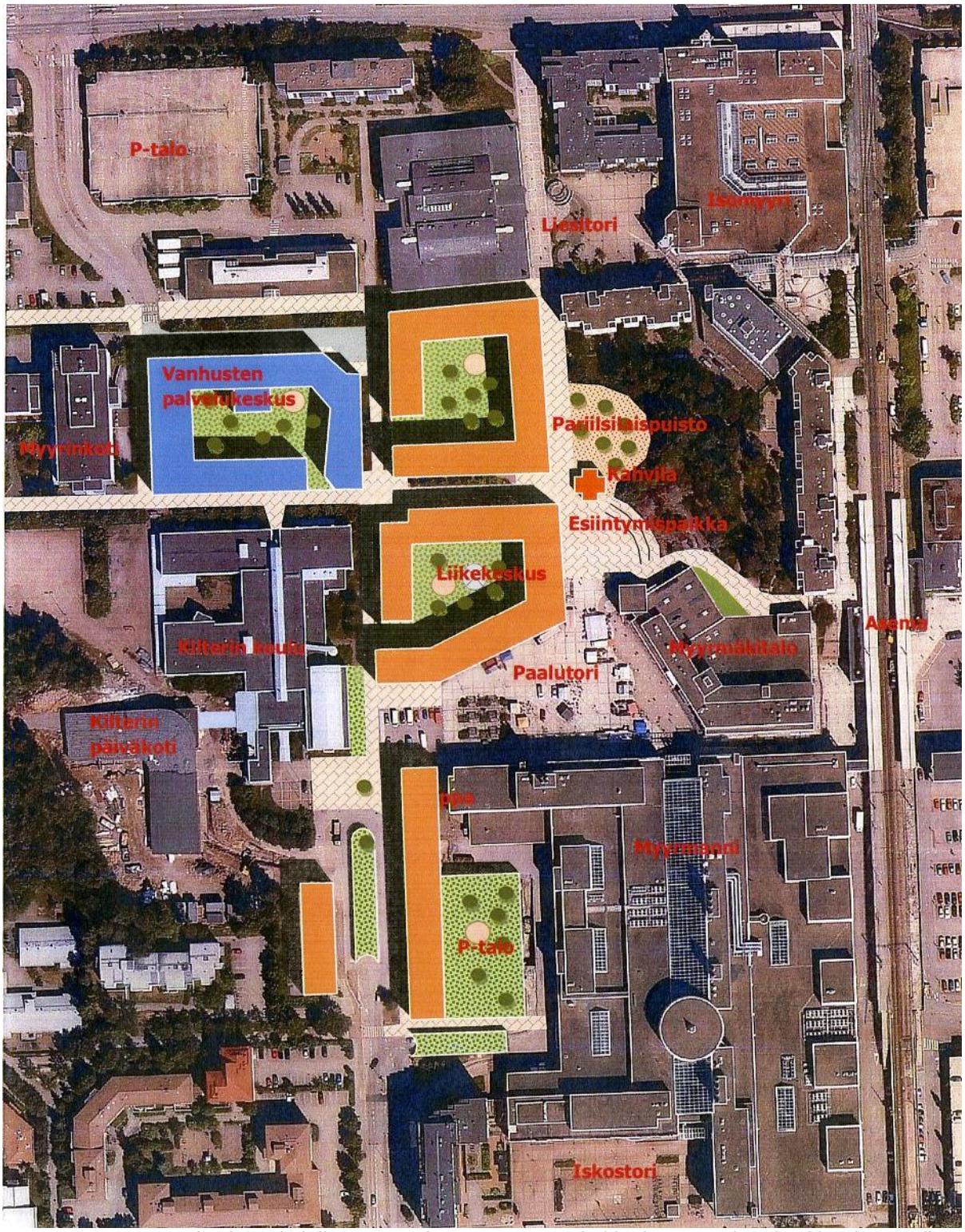
Asemakaavan muutosehdotus nro 001925, joka oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.1. – 14.2.2013.



Asemakaavan muutosehdotus 001925, havainnekuva kaava-alueesta.
Innovarch Oy 23.11.2012.
Kala 10.12.2012, Kh 7.12.2012, nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.1. – 14.2.2013.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

- Citycon Oyj / Marko Juhokas ilmoitti kaupungille 28.1.2014, että Citycon Oyj ei tee Myyrmäkeen Prismaa eikä Myyrmannin laajennusta.
- Myyrmäen keskustasta on järjestetty suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu 26.10.2014 – 31.3.2015
- Keskustan pohjoisosan kaavoitus jatkuu erikseen kaavanumerolla 002251.
- Asemakaavakartta on konvertoitu uuteen piirustusjärjestelmään.
- YSAA-korttelin 15407 tontin muotoa ja rakennusoikeutta on tarkistettu (nyt 15 000 k-m2, kerrosluku 7), lisätty ulokemerkintä (yhteys Myyrinkotiin) ja lisätty määräys, jonka mukaan maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Tehty teknisiä tarkistuksia.



Luonnos Myyrmäen keskustaksi tilanteessa, jossa Myyrmanni ei laajene. Paalutori voi jäädä ennalleen ja asuinrakennusten katutasossa on kivijalkakauppoja. Pysäköinti on sijoitettu kahteen pysäköinti-taloon ja kortteleihin pihojen alle. Ajoluiskat katetaan vihrekatoilla. Keskeiset jalankulkualueet kivetään. – Timo Kallaluoto 3.3.2014.

Asukastilaisuudet Myyrmäen keskustan kehittämisestä

Myyrmäen aluetoimikunnan järjestämä asukastilaisuus Kilterin koulun ruokalassa 26.2.2014 klo 18.00. Paneelikeskustelussa olivat vastaajina alue-arkkitehti *Timo Kallaluoto*, Myyrmäki-liikkeen edustaja *Petteri Niskanen*, elinkeinojohtaja *Jose Valanta* ja valmiuspäällikkö *Jouko Sillanpää*.

Myyrmäki-liikkeen / *Petteri Niskanen* järjestämä asukastilaisuus ”Muutama kortteli aitoa kaupunkia Myyrmäkeen” Kilterin koulun ruokalassa 24.4.2014 klo 18.00.

Nämä tilaisuudet eivät sisältyneet maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaprosessiin.

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 kaupunkirakennetta ja on maakuntakaavojen mukainen.

Vertailu yleiskaavaan
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007) mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan, keskeiset muutokset
Pysäköintialueena olevan korttelin paikalle rakennetaan asumiskeskus. Kaavaan tulevat muutokset on eritelty tarkemmin jäljempänä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää keskustoja ja keskittää rakentamista rautatien vaikutusalueelle.

Asemakaavamuutoksen nro 002251 osallistuminen ja vuorovaikutus

Tämä kaavamuutos on erotettu Myyrmäen keskustan asemakaavamuutoksesta nro 001925, koska Myyrmannin laajennus Paalutorin suuntaan ei toteudu ja keskusta-alueelle järjestetään suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu asunto- ja liikerakentamisesta. Myyrmäen palvelukeskuksen (nyt asumiskeskuksen) tilavaraussuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.9.2014 § 11 ja tarkistettuna 21.9.2015 § 7.

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille, julkaistiin internetissä ja oli nähtävillä maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelussa (Kilteriraitti 6). Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin 7.11.2014 mennessä kirjaamoon.
- ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014 ja kaavoituskatsauksissa Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015 ja 12.3.2016.
- ***Kaavatilaisuus*** pidettiin Ruukkukujan eteläpäässä 14.10.2014 klo 16.00.
- ***Osallisia*** olivat alueen maanomistajat ja naapurit, kaupunginosan asukkaat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Ratahallintokeskus, Vantaan Energia HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.
- ***MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu*** ei ollut tarpeen.

Kaavamuutoksen 002251 osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden ► huomioon ottaminen

24. Petteri Niskanen / Myyrmäki-liike, 12.10.2014, saapunut 13.10.2014:
Myyrmäki ansaitsee muutaman korttelin aitoa kaupunkikeskustaa,

Hyvät kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet ja virkamiehet,

Lautakunnan listalla on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun järjestäminen Myyrmäessä (asia nro 22). Myyrmäki on Tikkurilan ohella toinen seudulliseksi alakeskukseksi luokiteltu alue ja samalla läntisen Vantaan kiistaton keskus johon tukeutuvat lähialueet myös Helsingin ja Espoon puolelta. Myyrmäen kaupunginosassa asuu noin 15 000 asukasta, Myyrmäen keskustan koko vaikutusalueella noin 100 000 asukasta. Jo pelkästään tästä lähtökohdasta Myyrmäen kehittämiseen tulisi suhtautua kunnianhimoisesti. Myyrmäessä sekoittuu sopivalla tavalla kaupunkikeskusta sekä perinteinen lähiöelämä. Harvasta lähiöstä löytyy elokuvateatteri, taidemuseo sekä toimiva kauppatori. Lähetän ohessa liitteenä muistion johon on koottu MYYRMÄKI-liikkeen asukasfoorumeissa kerättyjä ideoita Myyrmäen keskustan kehittämisestä yhdistettynä erilaisiin virallisiin, puolivirallisiin sekä maanomistajien omiin suunnitelmiin.

Inspiraation lähteenä kunnianhimoisen suunnitelman sekä asumista sekä kivijalkakauppaa uudella tavalla yhdistävästä ratkaisusta voisi pitää Rotterdamin uutta kauppahallia: http://markthalrotterdam.nl

Myyrmäen jatkosuunnittelun lähtökohtana toivomme huomioitavan:

- Kävellen ja polkupyörällä kauppakeskukseen saapuvien asiakkaiden osuus on Myyrmannissa kaikista suurin kaikista Helsingin seudun kauppakeskuksista. Mikäli kauppakeskuksen vetovoima säilyy, sen ympärille erityisesti Paalutorin pohjoispuolelle syntyy luontaisesti kysyntää kivijalkaliiketiloista,
- Myyrmäkeen tulisi kehittää elävä, viihtyisä ja turvallinen kävelykeskusta, jossa kaikilla aukioilla, puistoilla ja väylillä olisi toiminnallinen tehtävä. Bussiterminaali ja asema tulisi kytkeä entistä paremmin muuhun kokonaisuuteen.
- Jotta Myyrmäen keskusta säilyy elinvoimaisena ja kaupalle riittää asiakkaita lävitse päivän, Myyrmäessä tulisi olla asumisen lisäksi myös työpaikkoja. Pelkkä asuntojen kaavoittaminen tekee kaupunginosasta helposti nukkumalähiön,
- Myyrmäen keskustan vetovoiman kannalta on hyvä että siellä on erilaisia toimintoja sekä jotakin uniikkia. Yksi uniikki kohde on Myyrmäen aseman katutaidekokonaisuus, mutta uusien kortteleiden arkkitehtuuriin on syytä kiinnittää erityistä huomiota,
- Myyrmäen ilmeeseen tulee vaikuttamaan Metropolia ammattikorkeakoulun kampuksen laajennus, mikä nostaa korkeakouluopiskelijoiden määrän Myyrmäessä 4 000 asukkaan pintaan. Heitä varten tulee varata myös opiskelija-asuntoja, jos ei ihan keskustasta niin muilta täydennysrakennusalueilta,
- Myyrmäelle on tyypillistä pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) suuri määrä erityisesti kaupunginosan pohjoisosissa sekä senioriväestön suuri osuus. Toisaalta työ yhtälö luo joidenkin vuosien kuluessa opiskelijoille mahdollisuuksia sijoittua myös alueen vanhaan rakennuskantaan.
- Hotellin sijoittuminen urheilupuiston yhteyteen ei osoittautunut kannattavaksi, mutta Paalutorin kulmalla tai muualla aseman läheisyydessä hotelli voisi palvella urheilupuiston lisäksi, paikallisia yrityksiä, asukkaiden vieraita sekä lentomatkustajia,
- Myyrmäen keskustaa tulisi tarkastella kokonaisuutena jossa olisi kilpailualueen lisäksi vireillä oleva vanhusten palvelukeskus, vanhan terveysaseman tontti sekä yksityisessä omistuksessa olevat alueet Jönsaksentien varressa, missä pääomistaja Nordea haluaa purkaa vanhan pysäköintitalon ja eläkekassa Verso Myyrinpuhoksen kiinteistön.

Myyrmäki-liikkeen ehdotus Myyrmäen keskustan kehittämiseksi



Uusi asuntorakentaminen n. 100 000 k-m2

Uusi liike- ja toimitilarakentaminen n. 20 000 k-m2

Uusi julkinen rakentaminen

Kivijalkaliikkeiden sijoittuminen n. 10 000 k-m2

Olemassa olevat kivijalkaliikkeet

Ajoneuvoliikenne

Kevyen liikenteen lähestymissuunnat

A. Myyrmanni
B. Isomyyri
C. Myyrinpuhos
D. Myyrmäkitalo
E. Kilterin koulu
F. Liike-/toimistotaloja

1. Myyrinpuhoksen laajennus: liike- ja toimitilaa, mahdollinen hotelli / bussiterminaaiin kattaminen
2. Paalutorin laidalle mahdollinen hotelli / liiketilaa
3. Myyrmannin laajennus, joka mahdollistaa kilpailun turvaamiseksi toisen isomman päivittäistavarayksikön + erikoisliikkeitä Iskostien varteen asumista
4. Terveysaseman laajennussiipi
5. Vanhusten palvelukeskus
6. Tänä kesänä valmistunut päiväkoti
7. Paalukylän puiston muuttaminen enemmän kaupunkipuistoksi
8. Paalutorin vahvistaminen torikauppapaikkana
9. Punamultatorista tapahtuma- ja kohtaamispaikka. Ratasillan alle kirppiskatu Rajatorpantielle saakka
10. Liesitorista leppoisan oleskelun paikka, jossa mahdollisesti laadukkaita ruokaterasseja / talvella luistinrata

➔ *Kohde 5, asumiskeskus 15 000 k-m2, tarvitsee koko korttelin alueen.*

25. Asukastilaisuudessa 14.10.2014 klo 16.00 oli paikalla aluearkkitehdin lisäksi 6 osallista. Tällöin saatiin seuraavat mielipiteet:

- Ei rakentamista Paalukylänpuistoon.
- Värit vaaleita pastellisävyjä.
- Keskustaan tarvitaan korkeatasoinen ruokaravintola.
- Rakentamisen ajankohta? ➔ *Asumiskeskuksen osalta 2017 – 2018.*
- Palvelukeskuksen katutasoihin ei umpiseinää.
- Huomioitava keskustassa pyöräilytiet ja pyöräparkit.
- Asuinrakennusten toteutusmuoto? ➔ *Asumiskeskuksen toteuttaa VAV.*
- Asuntojen hinta erilleen autopaikkojen hinnasta.

- Internetissä kaupungin asuntosivut ajan tasalle.
- Olavi Siitosen huomioita Vantaan Sanomista.

➔ *Tämä kaava ei koske Paalukylänpuistoa. Annetaan kaavamääräys, jonka mukaan maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.*

26. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 29.10.2014, saapunut 31.10.2014:
HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueilla, joilla on hyvät olemassa olevat joukkoliikenneyhteydet. Suunnittelualue sijaitsee erinomaisten yhteyksien varrella. Vuonna 2015 alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entisestään, kun liikennöinti Kehäradalla ja runkolinjalla 560 aloitetaan.

Suunnittelualueen katuverkolla liikennöi tällä hetkellä palvelulinjat P16 ja P17. Syksyllä 2015 alueella aloittaa liikennöinnin näitä linjoja korvaavat kutsuohjatut palvelulinjat. Linjoilla ei tule olemaan kiinteää reittiä vaan ne liikennöivät asiakkaiden kutsujen ja katuverkon mahdollisuuksien mukaan. Alueen suunnittelussa tuleekin ottaa huomioon palvelulinjojen liikennöinti alueen sisällä myös jatkossa, sekä rakentamisen aikana. Palvelukeskuksen kaavoituksessa palvelulinjoille pitää myös varata pysäkki pääoven välittömään läheisyyteen. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee Rajatorpantieltä Vaskivuorentien ali kulkeva pyöräilyn seutureitti (PÄÄVE), jonka säilyttäminen tulee huomioida kaavoituksessa. Kaavoitettavan alueen reunalla Vaskivuorentiellä sijaitsevat Pyörrekujan pysäkit, joiden säilyttäminen ja kulkuyhteydet on huomioitava suunnittelussa.

HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

➔ *Palvelulinja voi käydä Ruukkukujalla ja Ruukkupihalla. Pyöräilyreitit ja Pyörrekujan pysäkit säilyvät.*

27. Museovirasto, 3.11.2014:
Alueella on sijainnut kivikaudelle ajoittunut laaja ns. Jönsaksen asuinpaikka ja kalmisto (mj rej. 92010031). Myös Solkullan (mj rek 92010030) ja ns. Etelä-Vantaa – Mätäoja III:n (mj rek 92010032) kivikautiset asuinpaikat ovat sijainneet kaavamuutosalueen reunassa. Koska ko. kohteilla on tehty aiempien maankäyttöhankkeiden johdosta arkeologisia kaivauksia ja muinaisjäännöskohteet on kokonaisuudessaan tutkittu, ei muinaismuistolaki (295/63) aseta enää rajoituksia maankäyttöhankkeille.

Museovirasto viittaa antamaansa lausuntoon (025/303/2013) Myyrmäen keskusta-alueesta. Mikäli muutokset ja rakentaminen ulottuu Paalukylän puiston reuna-alueelle, on mahdollista, että siellä on säilynyt jälkiä kivikauden kulttuurikerrostumista. Jos rakentamisen tai maankaivuun yhteydessä tulee esille esim. palaneita kiviä ja hiilipitoista tummaa maata, tulee tuolloin olla viipymättä yhteydessä Museovirastoon.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

28. Vantaan kaupunginmuseo, 3.11.2014:
Kaava-alueella sijaitseva rakennuskanta on pääasiallisesti 1980-luvun jälkeen rakennettua. Vanhin rakennus on Myyrinkoti Ruukkukuja 5:ssä, joka on rakennettu 1983. Rakennusten nuoresta iästä johtuen kaupunginmuseo ei esitä kaava-alueella olevien rakennusten suojelua asemakaavassa.

Vantaan kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnän osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

29. **Vantaan Energia Oy**, 3.11.2014, saapunut 7.11.2014:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännite-maakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 2 ja 3 mukaisesti. Lisäksi kortteliin 15407 tarvitaan kiinteistömuuntamotila. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja uuden muuntamotilan sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

➔ *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

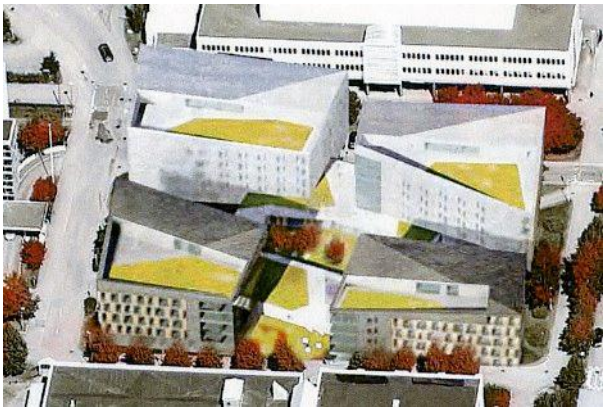
30. **Helsingin seudun ympäristö -kuntayhtymä HSY**, 7.11.2014:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus saattaa edellyttää niiden siirtämistä. Nykyiset verkostoyhteydet sijaitsevat asemakaavamuutosalueella Liesikujalla (vj 150 v, jv 315 m, hv 1200 bet) ja Myyrmäenraitilla (vj 400a, jv 500 m, hv 300 bet). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleisuunnitelmassa. Johtosiirtoja tulee pyrkiä välttämään, erityisesti runkovesijohdon vj 400 a. Mikäli johtoja kuitenkin joudutaan siirtämään, tulee huolehtia riittävästä tilavarauksista. Kustannusjaosta koskien mahdollisia kaavamuutoksen aiheuttamia johtosiirtoja tulee sopia HSY:n ja hankkeen toteuttajan kesken.

➔ *Kaavaselostus sisältää vesihuollon esisuunnitelman (jäljempänä).*

Myyrmäen palvelukeskuksen ratkaisuvaihtoehdot 2014

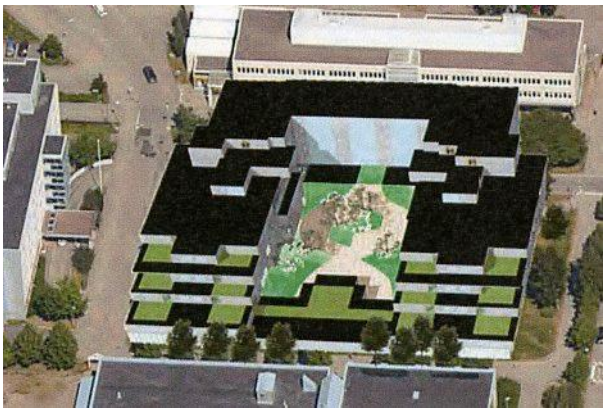
Aalto-yliopisto järjesti syksyllä 2014 studiokurssin, jossa arkkitehtiopiskelijat suunnittelivat Myyrmäen palvelukeskuksen kaupungin antaman tilaohjelman pohjalta. Sittemmin palvelukeskushanke on muuttunut asumiskeskukseksi. Opiskelijat tekivät seuraavat suunnitelmat (tässä massoittelumallit):


Risto Ala-aho


Klara Biström



Marcus Björn



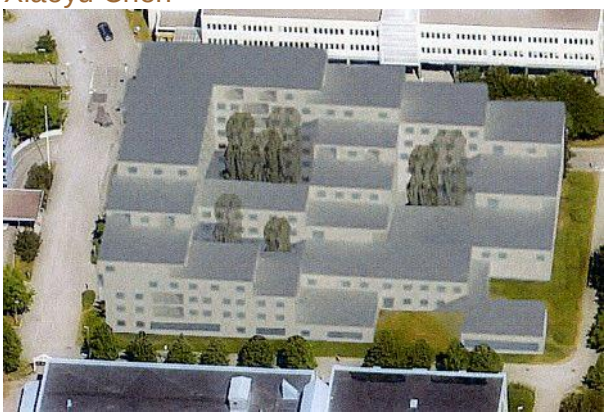
Nikolai Bobrov



Xiaoyu Chen



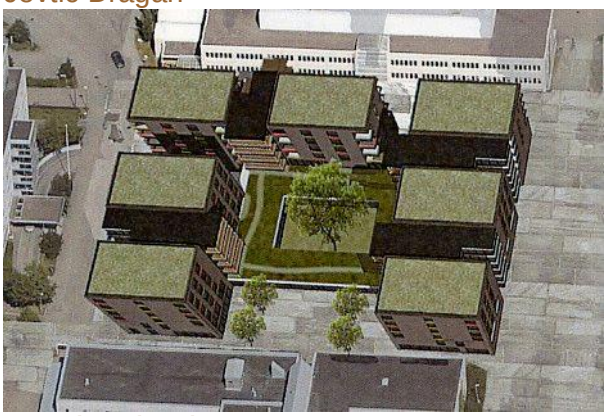
Ryan Cook



Jevtic Dragan



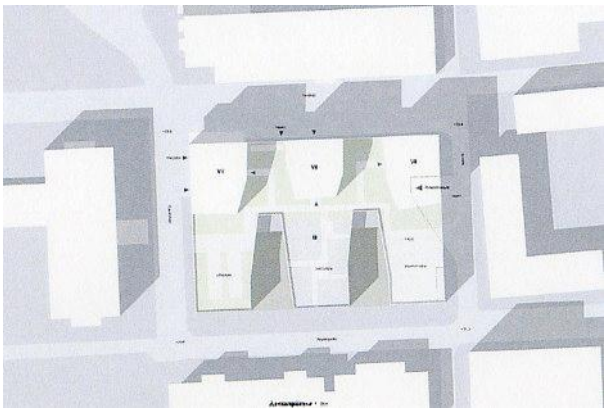
Robert Hanson



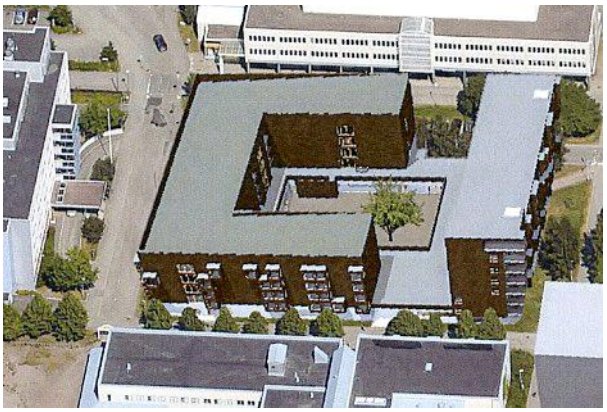
Markéta Jírová



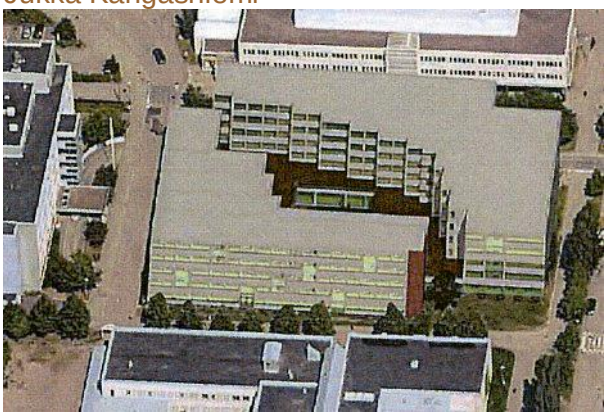
Emmi Jusslin



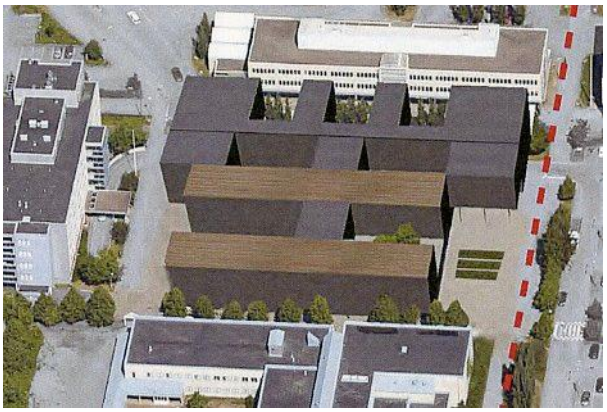
Jukka Kangasniemi



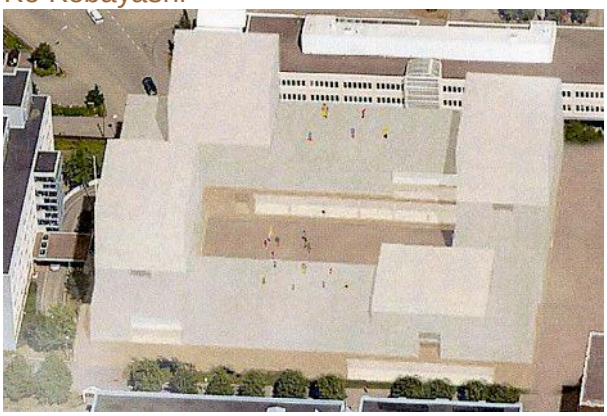
Hanna Kiema



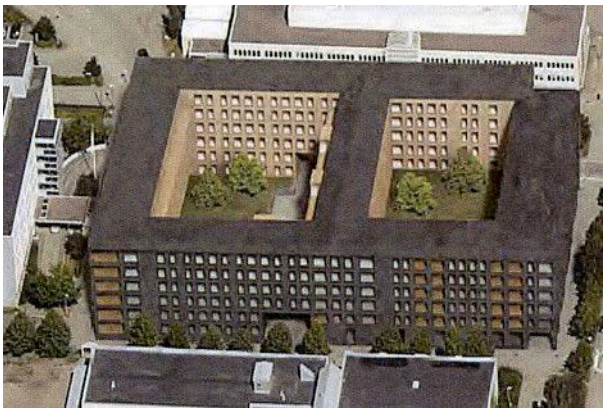
Ko Kobayashi



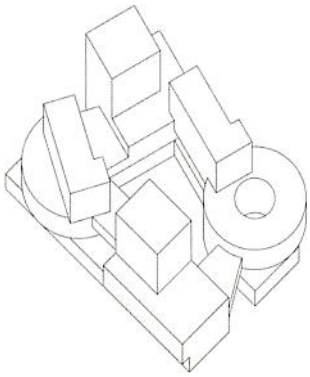
Lucie Lelion



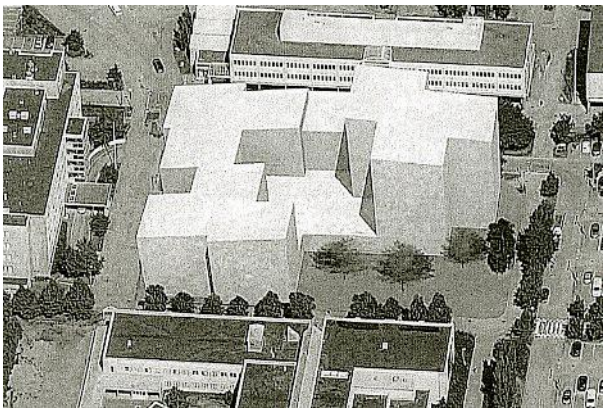
Leo Lindroos



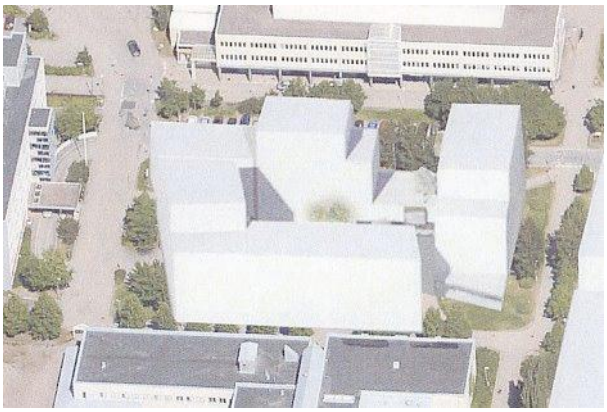
Tuomas Martinsaari



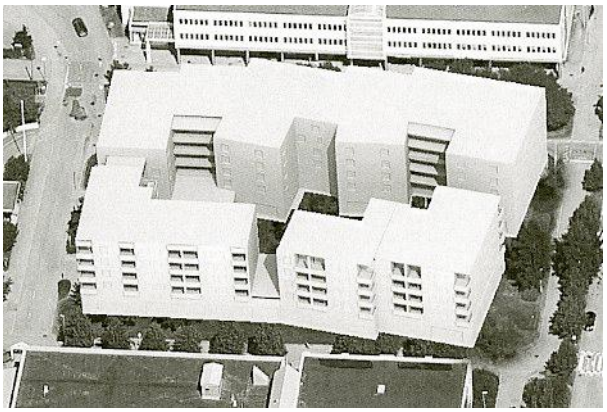
Thomas Miyauchi



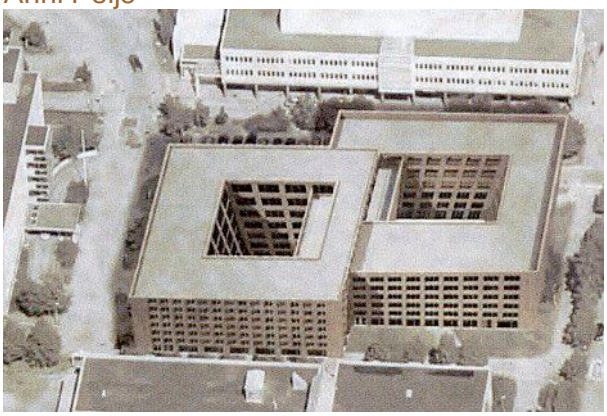
Kirsti Paloheimo



Anni Peljo



Pia-Sofia Pokkinen



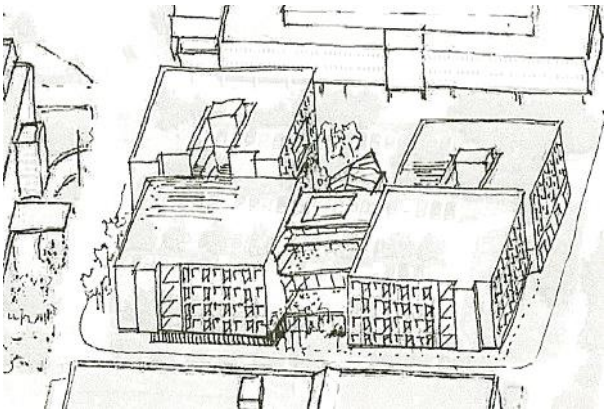
Jennifer Schedlbauber



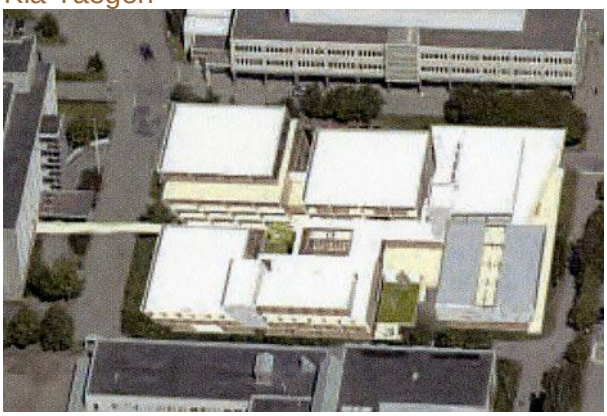
Antti Soini



Kia Taegen



Olga Virtanen Ramos



Saho Yoshida



Harjoitustyö osoittautui haasteelliseksi suuren ja monipuolisen tilaohjelman ja tontin koon vuoksi. Harjoitustyö kuitenkin osoitti, että palvelukeskus voidaan toteuttaa tontille 6 – 7 -kerroksisena rakennuksena.

Palvelukeskuksen muutos asumiskeskukseksi 2015

VAV:n, kaupungin johdon, sosiaali- ja terveystoimen ja ARA:n edustajat sopivat 15.4.2015 hankkeen toteuttamisesta siten, että hankkeessa on vain ARA-tuettuja tiloja, jotta sosiaali- ja terveystoimelle maksettavaksi tuleva neliövuokra pysyy samalla tasolla kuin muissa vastaavissa kohteissa kaikkien toteutettavien neliöiden osalta. ARA- tuettuja tiloja ovat asunnot, niihin välittömästi liittyvät tilat ja palvelutilat, jotka ovat selvästi yli 50 % talon asukkaiden käytössä. Karsitut tilat toteutetaan myöhemmin omina hankkeinaan.

Kaavan nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4. – 19.5.2016, jolloin saatiin yksi muistutus. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kolme. Näistä on erilliset asiakirjat.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat Vantaan kaupungilta asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, projektijohtaja *Heikki Virkkunen*, kiinteistökehityspäällikkö *Sakari Koivisto*, rakennuttaja-arkkitehdit *Mikko Juolahti*, *Riitta Miettinen*, palvelupäälliköt *Anna-Liisa Korhonen*, *Minna Lahnalampi-Lahtinen*, asumisen erityisasiantuntija *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelijat arkkitehdit *Johanna Rajala*, *Hanna Tiira*, kaupunkikuva-arkkitehti *Matti Kärki*, lupa-arkkitehti *Jari Saajo*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Emmi Koskinen*, kehitysinsinööri *Paula Jääskeläinen*, suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Elina Kettunen*, maisema-arkkitehdit *Marika Bremer*, *Laura Muukka*, puistosuunnittelupäällikkö *Hanna Keskinen*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätynki*, kadunsuunnittelupäällikkö *Olli Lappalainen*, vs. intendentti *Kati Huovinmaa*, Myyrmäkitalon toiminnanjohtaja *Hannele Liljeström*, kaupunginarkkitehti *Arto Alanko*, toiminnanjohtaja *Hannele Liljeström*, kuraattori *Anne Kaarna*, vs. intendentti *Kati Huovinmaa*, kirjastovirkailija *Marjut Rekonen*, suunnittelija *Asta Mellais*, kiinteistöteknikko *Isto Hällfors*, Myyrmäkitalon kiinteistönhoitaja *Harry Nikulainen*, Vantaan taidemuseon museomestari *Marco Planting*, konsernilakimies *Noora Luoto*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, maankäyttöteknikko *Jorma Hopponen*, harjoittelija *Nele Korhonen* ja suunnitteluavustajat *Raija Lehtola*, *Leena Kaunismäki*, *Marko Hoffren*.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitosta edusti paloinsinööri *Piia Piekkari*.

VAV:n edustajana toimi *Kari Nauska*.

Asumiskeskuksen hankesuunnittelu VAV:n konsulttina Arkkitehtitoimisto P&R / *Teppo Pietarinen*.

Aalto-yliopisto järjesti arkkitehtiopiskelijoille syksyllä 2014 studiokurssin Martinlaakson palvelukeskuksen suunnittelusta, ohjaajina professori *Hannu Huttunen* ja arkkitehti *Marja Sopanen*. Kaupunki osallistui studiokurssin lähtökohtiin ja kritiikkiin.

Kaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 5.3.2014 ja 10.12.2014 sekä Myyrmäen palvelukeskuksen hankesuunnittelukokouksessa 22.10.2014.

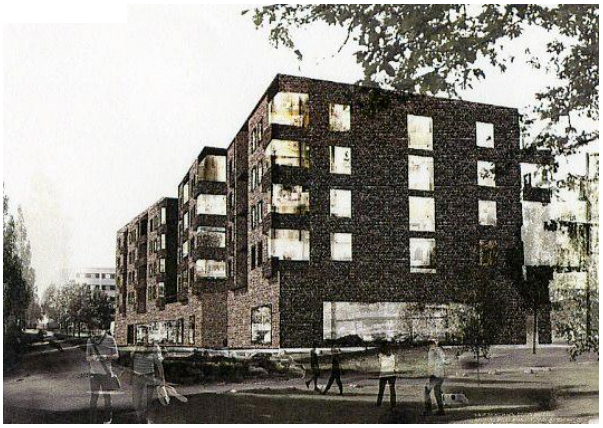
5. Asemakaavan kuvaus



Tuomas Martinsaari



Klara Biström



Pia-Sofia Pokkinen



Kirsti Paloheimo

Palvelukeskus Paalutorin suuntaan, arkkitehtiopiskelijoiden harjoitustöitä 2014.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on Myyrmäen asumiskeskuksen rakentaminen. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan viidellä muulla tontilla ja katualueilla.

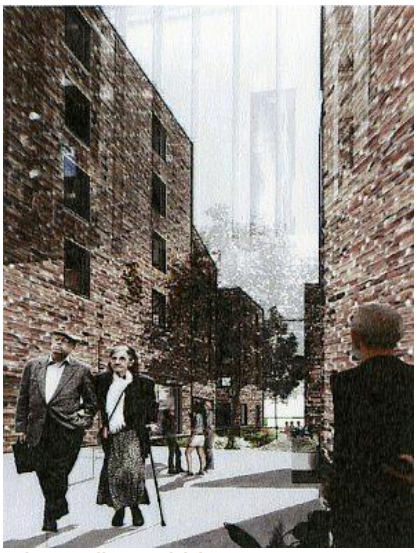
Kaavaratkaisu

Myyrmäen asumiskeskukselle kaavoitetaan tontti, jolla on rakennusoikeutta 15 000 k-m2 ja kerrosluku kuusi (VI). Lisäksi katolle sallitaan teknisiä tiloja. Hankkeesta on tehty tarveselvitys ja tilakaaviot.

Ruukkukujan pysäköintitalon LPA-kortteliin 15421 lisätään korttelinumeroita, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Isomyyrin tontin asemakaava ajantasaistetaan myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaisesti. Muiltakin osin asemakaavaa ajantasaistetaan ja digitalisoidaan.

Kaavaratkaisun perustelut

Asumiskeskus sijoittuu keskustaan vanhustenkoti Myyrinkodin yhteyteen ja vahvistaa Myyrmäkeä aluekeskuksena. Kaavamuutos on yleiskaavan ja keskustojen kehittämisstrategian mukainen. Rakentaminen on ekotehokasta, koska se sijoittuu nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyödyntää nykyisiä palveluja, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa. Tehokas maankäyttö on perusteltua rautatieaseman vaikutusalueella.





Pia-Sofia Pokkinen Emmi Jusslin
Eräissä harjoitustöissä ehdotettiin kävelyreittiä palvelutalokorttelin läpi.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS 15503 / Myyrinkoti

Asemakaavaa tarkistetaan seuraavasti:

- Rasteriasemakaava digitalisoidaan
- Sallitaan palomuurin rakentamatta jättäminen tontin rajalla.
- Autopaikkojen määrä 1 ap / 250 k-m2 (28 ap)

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue YSAA 15407 / uusi Myyrmäen asumiskeskus

Myyrinkodin itäpuoleinen kortteli varataan Myyrmäen asumiskeskukselle, johon on tulossa viisi ryhmäkotiparia (120 asukasta) ja palvelutalo (59 – 67 asukasta), yhteensä 179 – 187 asukasta. Tontin pinta-ala on 4247 m2, rakennusoikeus 15 000 k-m2, suurin kerrosluku kuusi (VI) ja tonttitehokkuus e = 3,53. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 250 k-m2 (60 ap). Pysäköinti voidaan sijoittaa pääosin Ruukkukujan pysäköintitaloon kortteliin 15421 ja osin omalle tontille. Keskus voidaan yhdistää ulokesillalla Myyrinkotiin.

Liikerakennusten korttelialue KL 15402 / Isomyyri

/ Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus, Liesitori 1
Asemakaava ajantasaistetaan seuraavista syistä:

- Poikkeamispäätös 4.3.2010: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Dnro UUDELY/105/07.01/2012: kauppakeskuksen kellariin sosiaali- ja varastotilojen muuttaminen kuntokeskuksen tiloiksi, määräaikainen 4.3.2020 saakka, jona aikana laaditaan asemakaavamuutos.
- Rakennuslupa 15-1284-11-B, päätöspvm 5.1.2012, lainvoimainen 24.1.2012, jolla toteutettu vain kokous- ja kerhotiloja 682 k-m2, varsinaiset kerhotilat ja käytävätilat lisätään rakennuksen kerrosalaan.
- Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 12 900 k-m2. Tontin käytetty rakennusoikeus 14 328 k-m2 sisältää kaavan sallimia kauppakäytäviä. Lisätiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, koska Liesikujan pysäköintitalossa on hyvin tilaa.

Asemakaava tarkistetaan seuraavasti:

- Sallitaan kellariin kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2, mikä ei mitoita väestönsuojia eikä autopaikkoja.
- Vaskivuorentien julkisivulle annetaan rakennusjärjestyksen mukainen informatiivinen määräys erillisestä meluselvityksestä.



Risto Ala-aho
Autoilijat tulevat Myyrmäen keskustaan Ruukkukujan kautta. Vasemmalla Ruukkukujan pysäköintitalo, keskellä palvelukeskus, oikealla Myyrinkoti.

Autopaikkojen korttelialue LPA 15421 / Ruukkukujan pysäköintitalo

/ Ruukkukujan Autopaikat Oy, Tuurakuja 2
Asemakaavaa muutetaan niin, että alueelle saa sijoittaa myös kortteleiden 15400 – 15409, 15421 ja 15502 – 15503 autopaikkoja. Kaupungilla on pysäköintitalossa käyttämättömiä autopaikkoja 185 kpl, joita voidaan hyödyntää alueen rakentamisessa.

Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue KTY 15400

/ Kiinteistö Oy Kaarenhanka, Liesikuja 7
Asemakaava ajantasaistetaan seuraavista syistä:

- Tontin rakennusoikeus on 3300 k-m2, josta saa olla liiketiloja 1000 k-m2, mutta tontille on rakennettu 3735 k-m2.
- Korttelinumero 15400 on sijoitettu asemakaavassa viereiseen kortteliin.

Asemakaava tarkistetaan seuraavasti:

- Rakennusoikeudeksi merkitään toteutettu 3735 k-m2, josta liiketiloja saa olla enintään 40 % (1494 k-m2), kaavamerkinnäksi kl 40 %.
- Korttelinumero 15400 sijoitetaan viiteviivalla korttelin viereen.
- toimistotiloille lisätään puuttuva autopaikkanormi.

Liikerakennusten korttelialue KL 15401

/ Sivipre Oy, Liesikuja 5 ja Myyrmäenraitti 2
Asemakaava tarkistetaan seuraavasti:

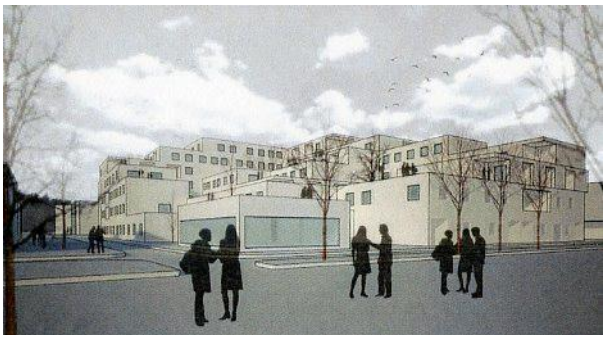
- Pääkäyttötarkoitus liikerakennusten korttelialue AL muutetaan nykyisten kaavoitusohjeiden mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi KL.
- Väärä korttelinumero 15400 siirretään pois korttelista.

Muut tarkistukset

Kaavamääräysten sanamuotoja on tarkistettu, mutta sisältö ei ole muuttunut. Ruukuntekijäntien kääntöpaikka sisältyy kaava-alueeseen, koska kääntöpaikalla on nyt voimassa kaksi eri asemakaavaa. Liesitorin osalta kaava vain digitalisoidaan.



Leo Lindroos
Palvelukeskus Paalutorin suuntaan.



Jevtic Dragan

Liikenne

Alueen liikenne hoidetaan Ruukkukujaa Vaskivuorentielle ja Liesikujaa Jönsaksentielle.

Pysäköinti

Myyrmäen keskustassa sovelletaan nykyisin seuraavia pysäköintinormeja:
Autopaikkoja on varattava vähintään

- asunnot 1 ap / 130 k-m2
- liikkeet 1 ap / 150 k-m2
- toimistot 1 ap / 160 k-m2
- teollisuus 1 ap / 250 k-m2
- julkiset palvelut 1 ap / 250 k-m2

Pysäköintinormi tuottaa Myyrinkodille nykyiset 28 ap ja asumiskeskukselle 60 ap, jotka voidaan sijoittaa Ruukkukujan pysäköintilaitokseen.

Asumiskeskuksen paikalta poistuvien 105 autopaikan käyttäjät voivat siirtyä Myyrmannin ja Ruukkukujan vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin.
(Sito Oy / Samuel Tuovinen 20.11.2012)

Tekninen huolto

Alueen painetaso on riittävä rakennettavalle asumiskeskukselle, joka voidaan liittää Iskostien ja Liesikujan vesijohtoon, jossa sijaitsee myös jätevesiviemäri. Kaavamuutoksesta johtuen joudutaan Ruukkukujalla siirtämään 75 m matkalta hulevesiviemäriä ja Iskostiellä 74 m matkalta hulevesiviemäriä ja runkovesijohtoa. Siirron yhteydessä kasvatetaan hulevesiviemärien putkikokoa. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon siirtokustannukset ovat arviolta 190 000 €.

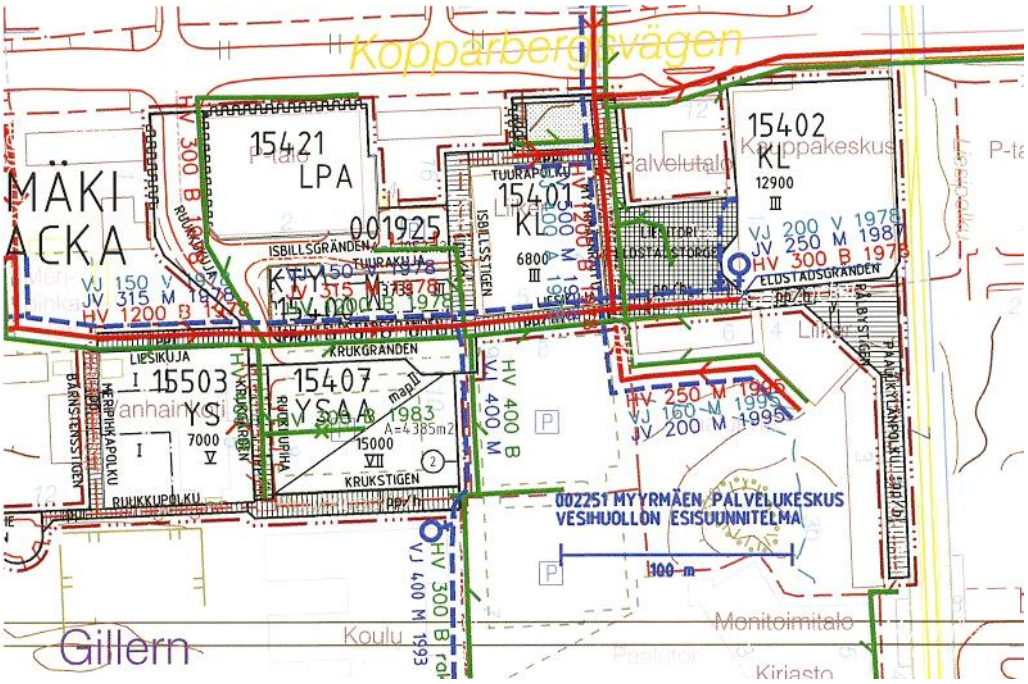
Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan tarpeelliset kaavamääräykset.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 20.1.2015

Ympäristön häiriötekijät

Korttelin 15402 (Isomyyrin) pohjoissivulle Vaskivuorentietä vastaan annetaan kaavamääräys tieliikenteen meluselvityksen tarpeesta. Muilta osin tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset saadaan kaupungin rakennusjärjestyksestä.

Nimistö

Alueen nimistö liittyy Myyrmäen esihistoriallisiin löytöihin.

- Iskostien jatke on Liesikujalle asti *Iskospolku*, *Stenflisstigen*, ja siitä pohjoiseen *Tuurapolku*, *Isbillsstigen*. (Nimistöryhmä Nr 8.12.2014)
- Ruukkukuja tulee kääntymään Liesikujan eteläpuolelle. Myyrinkodin itäpuolella olevan osan nimeksi annetaan *Ruukkupiha*, *Krokgården*. (Nimistöryhmä 15.9.2014)





Xiaoyu Chen
Sisäpiha ja maantasokerros.

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen
Alueelle rakennetaan asumiskeskus, jolloin maantasoinen pysäköintialue poistuu ja pysäköinti siirtyy osin nykyiseen vajaakäyttöiseen pysäköintitaloon.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä aluekeskuksena. Täydennysrakentaminen nykyisen kaupunkirakenteen sisään hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Kaupunkirakenne tiivistyy ja keskusta muuttuu kaupunkimaisemmaksi.

Vaikutukset luonnonympäristöön
Nykyiset istutukset osin poistuvat ja korvautuvat uusilla pihaistutuksilla.

Liikenteelliset vaikutukset
Asumiskeskuksen rakentaminen lisää autoliikennettä, mutta ei vaikuta merkittävästi katuverkon toimivuuteen. Alueelle on erinomaiset joukkoliikenne-yhteydet. Pysäköinti siirtyy avokentältä pysäköintilaitokseen.

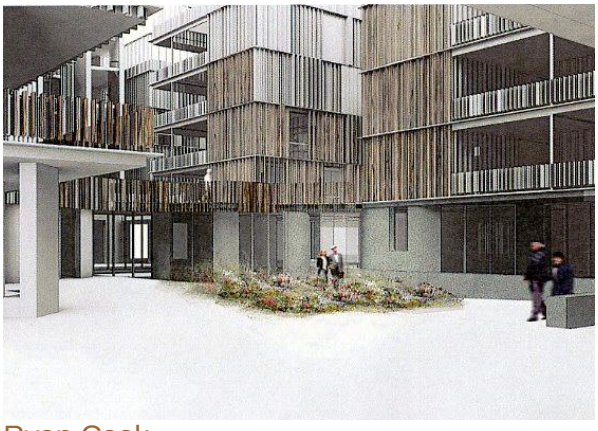
Sosiaaliset vaikutukset
Myyrmäen asumiskeskus vastaa iäkkäiden kasvavaan palvelutarpeeseen. Sen ravintola-monitoimisali on avoinna myös ulkopuolisille.



Tuomas Martinsaari



Antti Soini



Ryan Cook

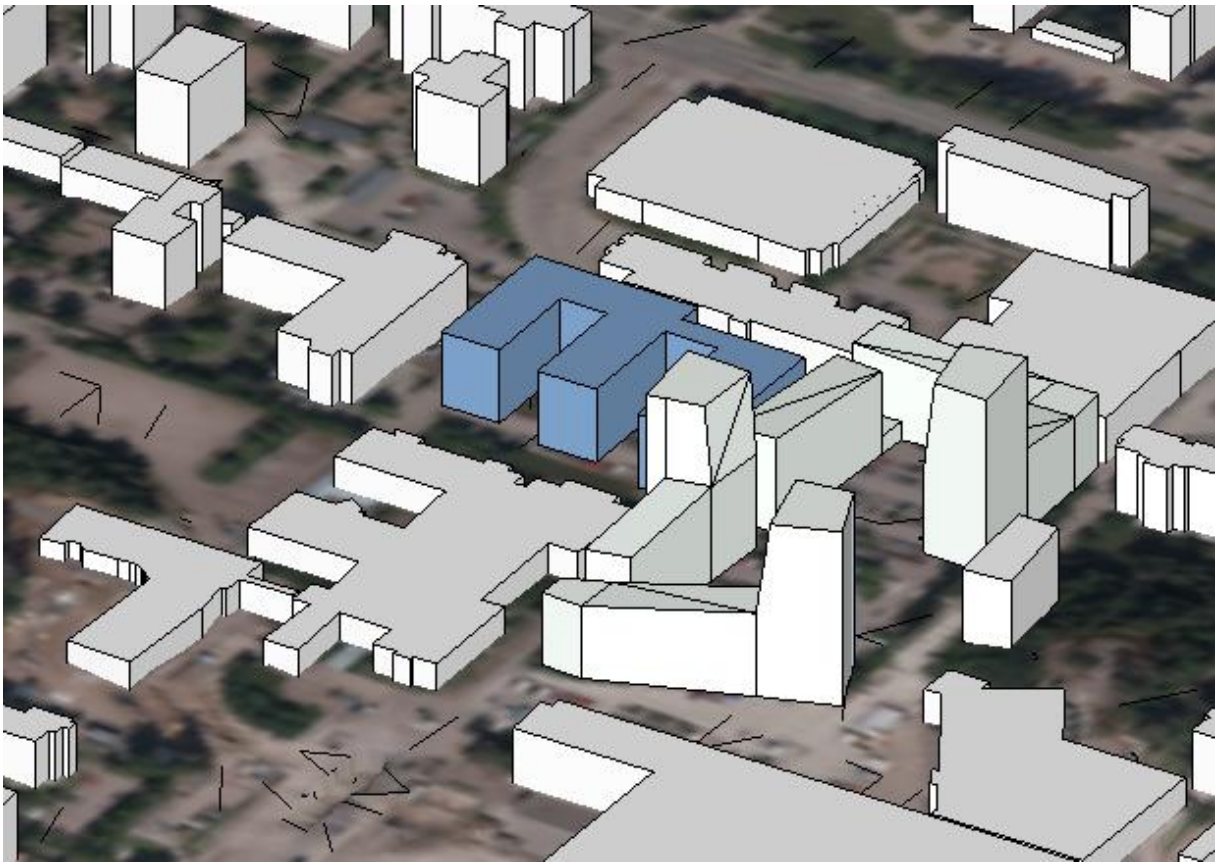
6. Asemakaavan toteutus



Asumiskeskushankkeen havainnekuva. / P&R arkkitehdit Oy 2.3.2016

Maankäyttösopimusta ei tarvita.
Ruukkukujan autopaikat Oy:n maakauppa on tehty 25.2.2016, joten korttelin 15407 pysäköintialue on kokonaan kaupungin omistuksessa.
Myyrmäen asumiskeskuksen toteuttaa VAV ja sen on tarkoitus valmistua 2018.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kustannusvaikutukset
Asumiskeskus rakennetaan nykyisen kunnallistekniikan yhteyteen. Liesikujan viereen rakennetaan Ruukkukujan katualue, joka tarvitaan myös tulevien keskustakortteleiden ajoyhteytenä. Katu on noin 80 metrin pituinen ja yhdeksän metrin levyinen. Se erotetaan Liesikujan kevyen liikenteen väylästä puurivillä. Kadun karkea kustannusarvio on 100 000 €. Vesihuoltoa ja hulevesijärjestelmää siirretään ja samalla putkikokoa suurennetaan noin 150 metrin matkalta. Tämä kustantaa noin 190 000 €. Asumiskeskuksen tontin myynnistä saadaan kokonaan tuettuna ARA-hintana 5 550 000 € (370 €/k-m2). Hankkeen kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.



Hankkeen suhde Myyrmäen keskustan rakentamiseen. / Nele Korhonen 2016.

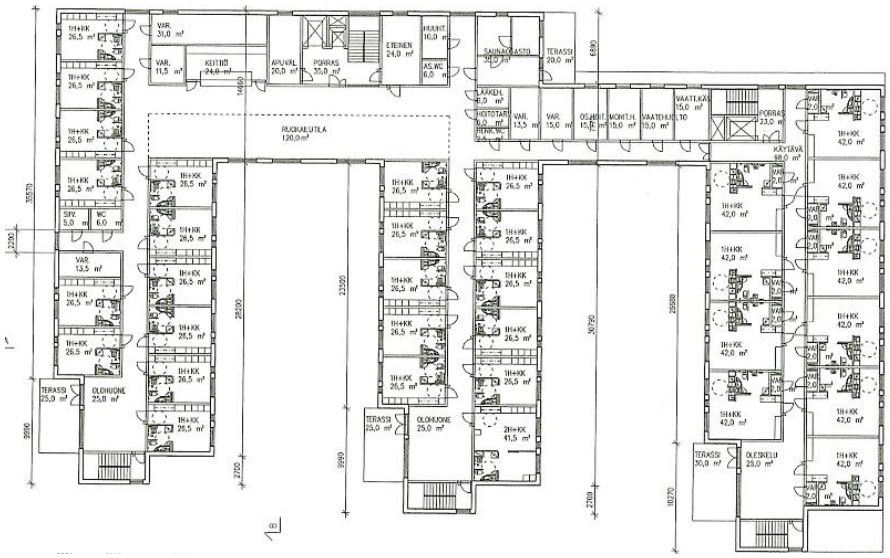
Vantaalla 13.6.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

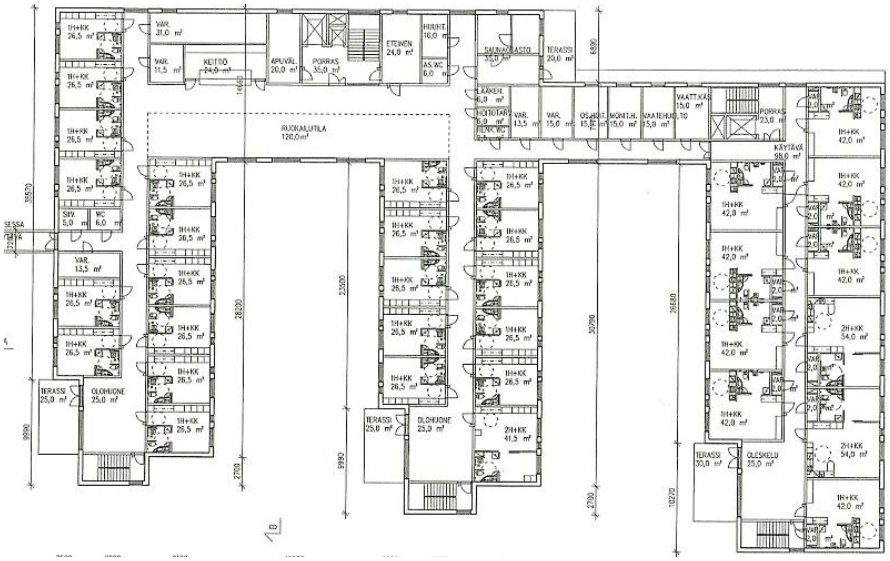
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. (09) 8392 2675
Kielotie 28, 01300 Vantaa

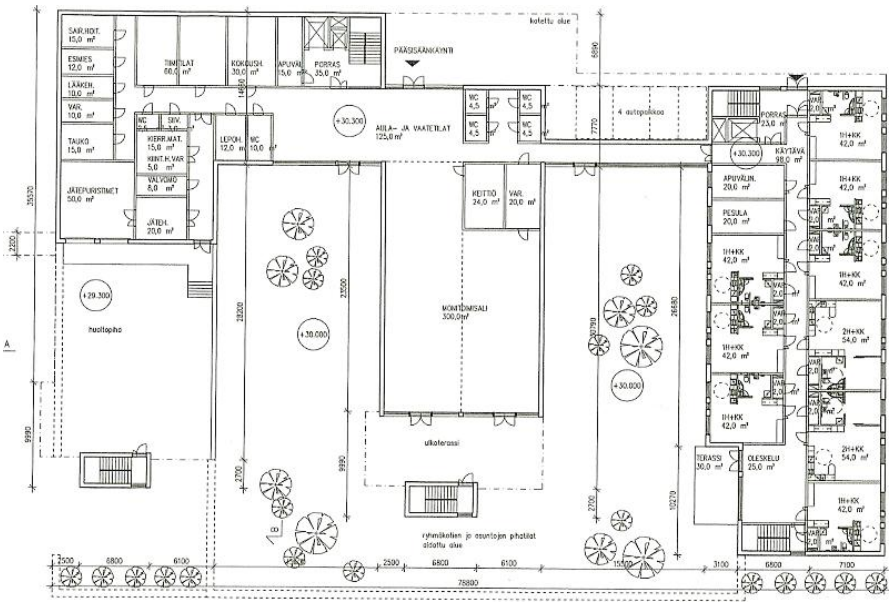
5. – 6. kerros



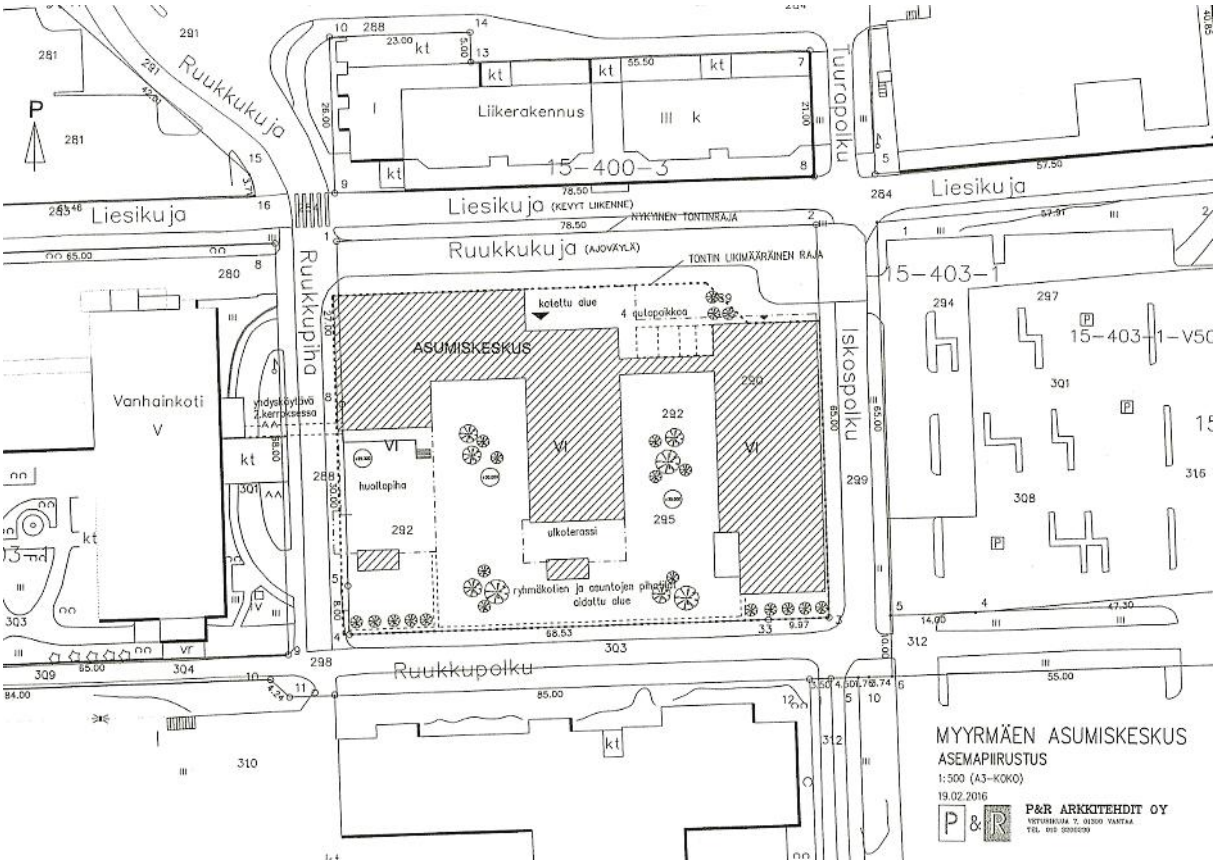
2. – 4. kerros



1. kerros

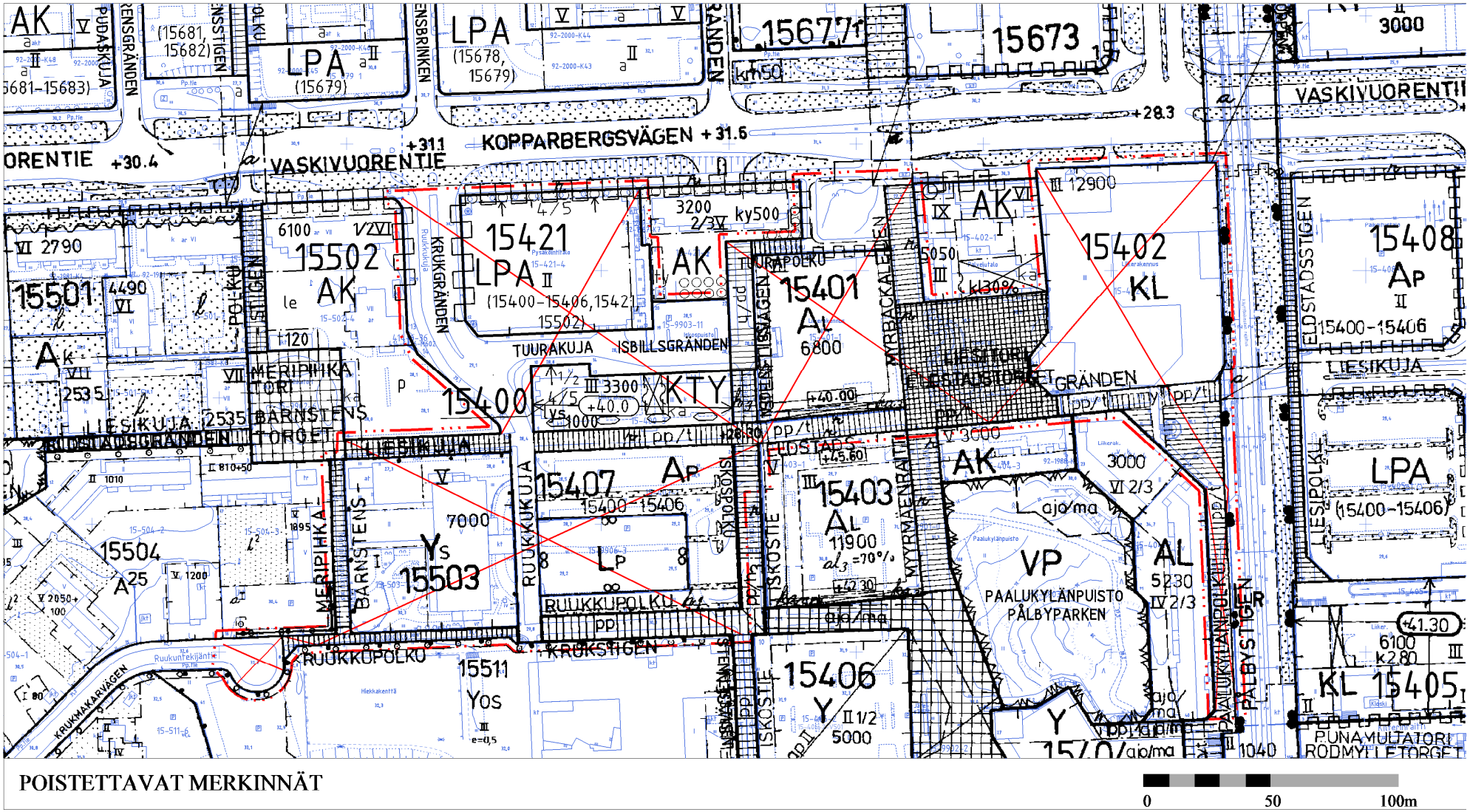


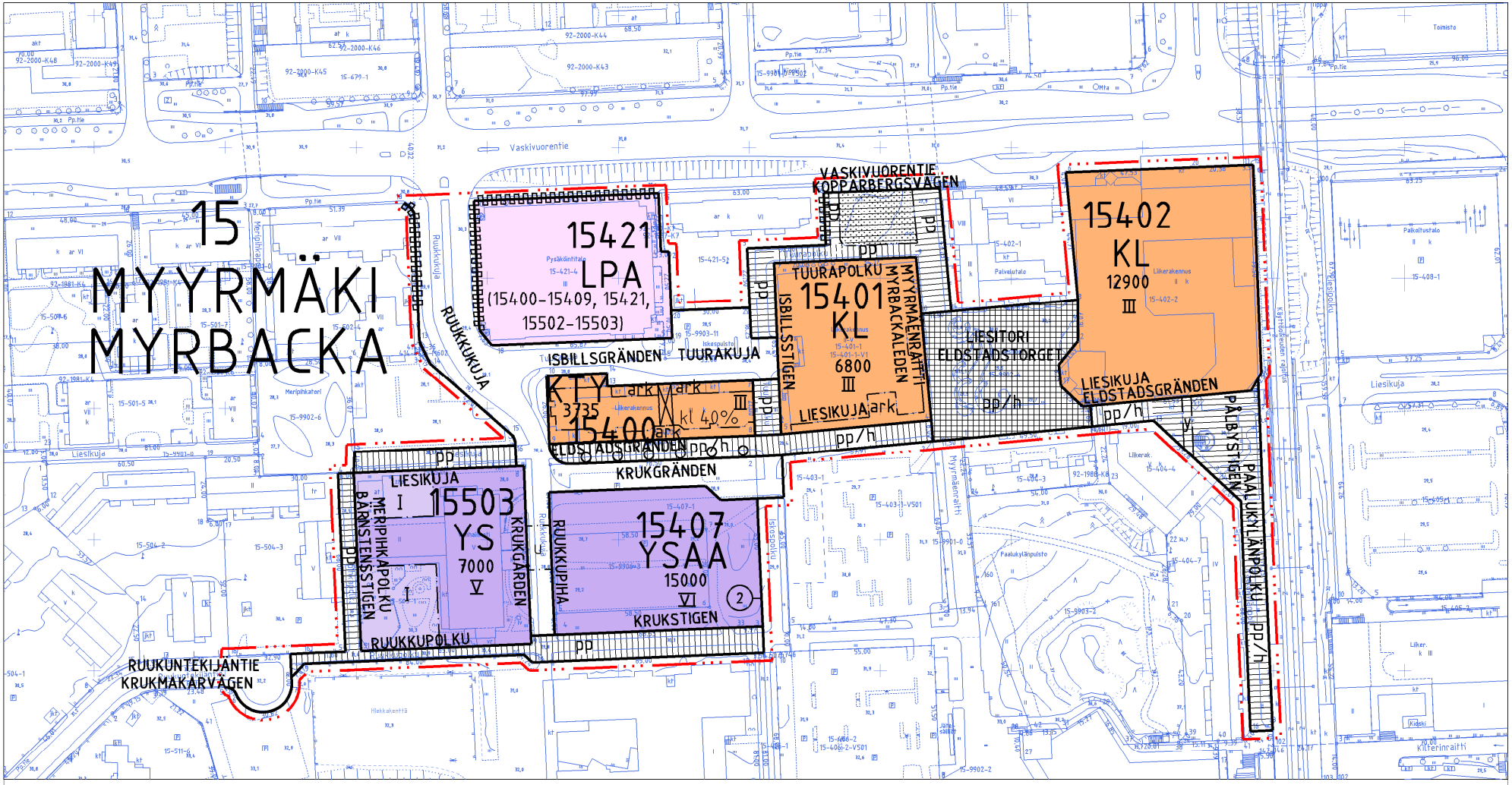
Alustavat pohjakaaviot. P&R arkkitehdit Oy 19.2.2016.
Lisäksi kellarissa ja katolla on sosiaali- ja teknisiä tiloja.



Asemapiirros. P&R arkkitehdit Oy 19.2.2016.

Asemakaavan muutosehdotus nro 002251




15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
15421
LPA
(15400-15409, 15421,
15502-15503)
15402
KL
12900
III
15401
KL
6800
III
15400
KTY
f 3735
III
kl 40%
15503
YS
7000
V
15407
YSAA
15000
VI
VASKIVUORENTIE
KOPPARBERGSVÄGEN
TUURAPOLKU
ISBILLSGRÄNDEN
TUURAKUJA
ISBILLSTIGEN
MYRMÄENRÄTTI
MYRBACKALEDEN
LIESITORI
ELDSTADSTORGET
LIESIKUJA
ELDSTADSGRÄNDEN
KRUKGRÄNDEN
RUUKKUKUJA
RUUKKUPIHA
RUUKKUPOLKU
KRUKGÅRDEN
KRUKSTIGEN
MERIPIHKAPOLKU
BÄRNSTENSSTIGEN
PÄÄLUKYNLÄNPOLKU
PÄÄLBYSTIGEN
RUUKUNTEKIJANTIE
KRUKMÄKARVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002251	13.6.2016	683491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos
Korttelit 15400, 15401, 15407 ja 15503 sekä osat kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu- ja torialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 15400, 15401, 15407 ja 15503 sekä osat kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu-, tori- ja liikennealueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 15407.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15

MYRBACKA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 15400, 15401,15407 och 15503 samt delar av kvarteren 15402 och 15421 samt gatu- och torgområden.
(Kvarteren 15400, 15401, 15407 och 15503 samt delar av kvarteren 15402 och 15421 samt gatu-, torg- och trafikområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 15407.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
YS	**Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.**
	Alueelle saa sijoittaa sosiaali- ja terveystointa palvelevia rakennuksia, laitoksia, asuntoloita ja asuntoja.	På området får placeras byggnader, anstalter, internat och bostäder som betjänar social- och hälsovården.
	Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.	På tomtgränsen behöver ingen brandmur byggas.
	Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.	Bilplatser får placeras utanför tomten.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 250 k-m².	Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 250 m²-vy.
YSAA	**Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus.**
	Korttelialueelle saa sijoittaa vanhustenkeskuksen sekä erityis- ja palveluasuntoja.	På kvartersområdet får placeras ett äldrecenter samt special- och servicebostäder.
	Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.	Byggnaden ska vara arkitektonisk och stadsbildlig högklassisk.
	Rakennusten keskeistä roolia kaupunkikuvassa tulee korostaa.	Byggnadernas centrala roll i stadsbilden ska framhävas.
	Katolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja laitteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.	På taket får placeras tekniska utrymmen och anordningar som ska anpassas till byggnadens arkitektur.
	Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
	Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.
	Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää.	Eventuella elementfogar ska döljas.
	Rakennuksen itä- ja pohjoissivujen tulee olla vaaleanruskeat sekä länsi- ja eteläjulkisivut valkoiset.	Byggnadens östra och norra fasader ska vara ljus bruna samt västra och södra fasader vita.
	Julkisivuissa on maantasokerroksessa käytettävä graafista betonia, ainakin Iskospolun, Ruukkukujan ja Ruukkupihan suuntaan.	I fasader i markplansvåningarna ska användas grafisk betong, åtminstone mot Stenfilsstigen, Krukgränden och Krokgården.
	Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.	På tomtgränsen behöver ingen brandmur byggas.
	Riittävän henkilöturvallisuuden varmistamiseksi rakennukset on suojattava osin automaattisella sammutuslaitteistolla.	För att säkerställa tillräcklig personsäkerhet ska byggnaderna skyddas, med automatisk släckningsutrustning.
	Katujen luiskat saa rakentaa tontin puolelle, jos rakennuksia ei ole.	Gatuslutningar får byggas på tomtens sida, om byggnaderna inte finns.
	Pihalle on istutettava rehevästi isoja puita, pensaita ja perennoja.	På gårdsområdet ska planteras frodigt stora träd, buskar och perenner.
	Hulevesiä on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.	Bilplatser får placeras utanför tomten.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 250 k-m².	Minimiantaler bilplatser är 1 bilplats / 250 m-vy².
KL	**Liikerakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader.**
	KL- korttelia 15401 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller KL- kvarteret 15401:**
	Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.	Byggnadsfasadernas slutna delar ska kläs huvudsakligen med mineralbaserade och ljusa fasadmaterial.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukadulle enintään 2,5 metrin levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,8 metriä.

Balkonger och skyddstak får utsträckas över gågator som högst 2,5 meter breda utsprång. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,8 meter.

Katosten pinta-alasta tulee vähintään 75 % olla valoa hyvin läpäisevää ainetta.

Av skyddtakens yta ska minst 75 % vara av material som släpper igenom ljus väl.

Tavaratalojen katu- tai torialueeseen rajoittuvien kerrosten julkisivujen pinta-alasta on oltava vähintään 10 % ikkunapinta-alaa siten sijoitettuna, että näköyhteys kerroksesta ulos säilyy. Jalankulkutasossa olevassa myymäläkerroksessa tulee ikkunapinta-alan kuitenkin olla vähintään 75 % kerroksen julkisivupinnasta. Tällöin julkisivun korkeudeksi lasketaan 3 metriä.

Av varuhusens fasadytor mot gatu- eller torgområde ska i varje våning minst 10 % bestå av fönsteryta som placeras så att utsikten från våningen bevaras. I butiksvåningar i gatunivå ska dock minst 75 % av fasadytan utgöras av fönsteryta. Därvid beräknas som fasadens höjd 3 meter.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja 2 kpl.

På området får byggas två bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Tavarataloihin liittyvää, työtilana käytettävää myymälä- ja varastotilaa saa sijoittaa maanpinnan alapuolella olevaan tilaan likimääräiselle tasolle +24,0 metriä meren pinnasta.

Butiks- och lagerutrymmen i anslutning till varuhusen som yta får placeras under jord på approximativ nivå +24,0 meter över havet.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat 1 ap / 150 k-m²
Asunnot 1 ap / 130 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler 1 bp / 150 m²-vy
Bostäder 1 bp / 130 m²vy

KL-aluetta korttelissa 15402 koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller KL-området i kvarter 15402:

Korttelialueella saa olla vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka ovat yli 2000 k-m².

På kvartersområdet får finnas stora detaljhandelsenheter på över 2000 m²-vy.

Korttelialueella saa käyttää 25 % kerrosalasta julkisiin palveluihin ja kulttuuritoimintaan.

På kvartersområdet får 25 % av våningsytan användas till offentlig service och kulturverksamhet.

Alueella saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa katettuja käytävä- ja hallitiloja jalankulkua varten enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.

På området får utöver den tillåtna våningsytan även byggas täckta utrymmen får gång- och hallutrymmen för fotgängare högst 15 % av den i stadsplanen angivna våningsytan.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja 2 kpl.

På området får byggas två bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi kellariin saa sijoittaa kokous-, kerho- ja kuntosalitiloja yhteensä enintään 690 k-m². Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

Utöver den i detaljplan angiven byggnadsrätt och våningsantal får i källaren placeras mötes-, hobby- och motionssalutrymmen, tillsammans högst 690 m²-vy. Dessa utrymmen dimensionerar inte bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen.

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Byggnadsfasadernas slutna partier ska kläs huvudsakligen med mineralbaserade och ljusa fasadmaterial.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukaduille ja puistoalueille korkeintaan 2,50 m levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 m.

Balkonger och tak får utsträckas över gånggator och parkområden högst 2,50 m. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,80 m.

Väestönsuojien varauloskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.

Befolkningsskyddens reservutgångar kan gå in på torg-, gatu- eller järnvägsområden.

Korttelin pohjoissivulla Vaskivuorentietä vastaan tulee rakennuslupahakemuksessa esittää katumeluselvitys.

För kvarterets norra sida mot Kopparbergsvägen ska i ansökan för byggnadslov presenteras en utredning över gatubullret.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap / 130 k-m²
Liiketilat 1 ap / 150 k-m²
Toimistot 1 ap / 160 k-m²
Vapaa-aikatilat 1 ap / 250 k-m²
Kokous- ja kerhotilat 1 ap / 250 k-m²
Muut yleiset tilat 1 ap / 250 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp / 130 m²-vy
Affärslokaler 1 bp / 150 m²-vy
Kontor 1 bp /160 m²-vy
Fritidslokaler 1 bp / 250 m²-vy
Mötes- och hobbyutrymmen 1 bp / 250 m²-vy
Övriga allmänna lokaler 1 bp / 250 m²vy

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Alueelle saa sijoittaa toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja, jotka eivät häiritse ympäristöä.

På området får placeras kontors-, industri- och lagerlokaliteter som inte stör omgivningen.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja 2 kpl.

På området får byggas två bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Byggnadsfasadernas slutna partier ska kläs huvudsakligen med mineralbaserade och ljusa fasadmaterial.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukadulle enintään 2,5 metrin levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,8 metriä.

Balkonger och skyddstak får utsträckas över gågator som högst 2,5 meter breda utsprång. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,8 meter.

Katosten pinta-alasta tulee vähintään 75 % olla valoa hyvin läpäisevää ainetta.

Av skyddtakens yta ska minst 75 % vara av material som släpper igenom ljus väl.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat 1 ap / 150 k-m²
Toimistot 1 ap / 160 k-m²
Teollisuus 1 ap / 250 k-m²
Asunnot 1 ap / 130 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler 1 bp / 150 m²-vy
Kontor 1 bp / 160 m²-vy
Industri 1 bp / 250 m²-vy
Bostäder 1 bp / 130 m²-vy

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

Tontilla saa olla yleistä pysäköintiä.

På tomten får finnas allmän parkering.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

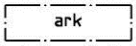
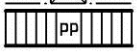
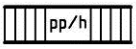
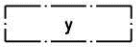
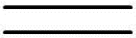
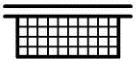
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

② **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15401	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LIESIKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
kl 40%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.	Fasad som skall förses med en arkad.
	Uloke.	Utsprång.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
	Ylitys.	Övergång.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(15400-15409)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	29.02.2016
Kaavan nimi	002251 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002251
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1058	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,1058

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	**4,1058**	**100,0**	**45435**	**1,11**	**0,0000**	**15435**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8667	21,1	22000	2,54	0,4247	15000
C yhteensä						
K yhteensä	1,1579	28,2	23435	2,02	0,0000	435
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,0812	50,7	0		-0,4247	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	**4,1058**	**100,0**	**45435**	**1,11**	**0,0000**	**15435**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8667	21,1	22000	2,54	0,4247	15000
YS	0,4420	51,0	7000	1,58	0,0000	0
YSAA	0,4247	49,0	15000	3,53	0,4247	15000
C yhteensä						
K yhteensä	1,1579	28,2	23435	2,02	0,0000	435
KL	0,9816	84,8	19700	2,01	0,0000	0
KTY	0,1763	15,2	3735	2,12	0,0000	435
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,0812	50,7	0		-0,4247	0
Kadut	0,6547	31,5	0		0,0235	0
Katuauk./torit	0,2755	13,2	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,7507	36,1	0		0,0569	0
LP	0,0000		0		-0,1762	0
LPA	0,4003	19,2	0		-0,3289	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / TKA 13.6.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 002251 / Myyrmäen asumiskeskus. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kolme kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa.	–
NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Kaavamuutos edellyttää rakennetun vesihuollon siirtämistä ja hulevesi-viemäreiden kapasiteetin nostoa. Vesihuollon kustannukset ovat noin 190 000 €.	–
NRO 3 Museovirasto	Lausunnon antaa Vantaan kaupunginmuseo.	–

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

"Museovirasto on 03.11.2014 kirjatussa lausunnossaan (MV/445/05.02.00/2014) lausunut asemakaavamuutoksesta näin: ”Alueella on sijainnut kivikaudelle ajoittunut laaja ns. Jönsaksen asuinpaikka ja kalmisto (mj rek 92010031). Myös Solkullan (mj rek 92010030) ja ns. Etelä-Vantaa – Mätäoja III:n (mj rek 92010032) kivikautiset asuinpaikat ovat sijainneet kaavamuutosalueen reunassa. Koska ko. kohteilla on tehty aiempien maankäyttöhankkeiden johdosta arkeologisia kaivauksia ja muinaisjäännöskohteet on kokonaisuudessaan tutkittu, ei muinaismuistolaki (295/63) aseta enää rajoituksia maankäyttöhankkeille. Museovirasto viittaa antamaansa lausuntoon (025/303/2013) Myyrmäen keskusta-alueesta. Mikäli muutokset ja rakentaminen ulottuu Paalukylän puiston reuna-alueelle, on mahdollista, että siellä on säilynyt jälkiä kivikauden kulttuurikerrostumista. Jos rakentamisen tai maankaivuun yhteydessä tulee esille esim. palaneita kiviä ja hiilipitoista tummaa maata, tulee tuolloin olla viipymättä yhteydessä Museovirastoon.”

Vantaan kaupunginmuseo katsoo Museoviraston lausunnon olevan yhä voimassa. Mahdollisten kulttuurikerrosten osalta pitää jatkossa kuitenkin olla Museoviraston sijaan yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon, joka Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti on vuoden 2015 lopusta vastannut Vantaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

Arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyen kaupunginmuseo haluaa lisäksi tuoda esille paalukylänpuiston kallion, jonka juurelta on löydetty kivikautisia punamultahautoja. Koska osa haudoista on tehty aivan kallion viereen ja suuri osa haudoista myös suuntaa kalliota kohden, on mahdollista että kalliolla on ollut keskeinen rooli rituaalisessa käytössä. Kallio on saattanut olla maisemallinen piirre, joka on toiminut kalmiston kivikautisena muistomerkkinä. Kallion alue on merkitty kaavaan puistoalueeksi, joka tukee hyvin kallion säilymistä. Puistoaluetta suunnitellessa tulisi huomioida kallion muinainen merkitys.

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä rakennetun kulttuuriympäristön osalta asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.11.2014. Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavasta. Suunnitelmiin ei ole tämän jälkeen kohdistunut rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä muutoksia. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.”

Vastine Paalukylänpuisto ei sisälly tähän kaavamuutokseen vaan Myyrmäen keskustan kaavamuutokseen 001925. Kallion merkityksestä on lähetetty tieto suunnittelijoille.

Tarkistukset –

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 2
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY

Lausunto

”Alueella on valmis kunnallistekniikka, mutta muutosehdotus edellyttää rakennetun vesihuollon siirtämistä ja hulevesiviemäreiden kapasiteetin nostoa. Alueen painetaso on riittävä rakennettavalle palvelukeskukselle. Palvelukeskus voidaan liittää Iskostiellä tai Liesikujalla vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Kaavamuutoksesta johtuen joudutaan Ruukkukujalla siirtämään 75 m matkalla hulevesiviemäriä ja Iskostiellä 74 m matkalta hulevesiviemäriä ja runkovesijohtoa. Siirrettävä runkovesijohto on rakennettu 1979 ja on materiaaliltaan asbestisementtiä. Siirron yhteydessä kasvatetaan hulevesiviemärien putkikokoa. Kaavamuutoksesta on laadittu vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio, jonka mukaan vesihuollon kustannukset ovat yhteensä arviolta 190 000 €.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / TKA 13.6.2016

Asemakaavan muutosehdotus nro 002251, Myyrmäki, on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4. – 19.5.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Myyrmäki-liike	Senioriasunnoille on tarvetta. Jalankulkutason tulee houkutella liikkumaan ja asioimaan. Umpinaisen kiviseinän sijaan tulee olla liiketiloja, kahviloita, kampaamoita, pesuloita tai kerho-, kokoontumis-, neuvonta- ja näyttelytiloja. Katutasolle tulisi sijoittaa näyteikkunoita, taide-teoksia ja muita mielenkiintoisia yksityiskohtia.	Lisätään julkisivumääräyksiä.

NRO 1
MYYRMÄKI-LIIKE

Muistutus

"Myyrmäki on 1960-luvun lopulla suunniteltu aluekeskus, jossa piti alun perin sekoittua asumisen, kaupan ja työpaikkojen sen ajan modernien yhdyskuntasuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Myyrmäen kaupallisen keskustan rakentaminen viivästyi poliittisten kiistojen ja maanomistukseen liittyvien tekijöiden seurauksena, eikä työpaikkarakentaminenkaan lähtenyt liikkeelle alkuperäisten suunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Myyrmäen keskustan nykyiset kauppakeskukset on toteutettu 80- ja 90-luvuilla, mutta muilta osin keskusta on jäänyt monin paikoin keskeneräiseksi, mistä kertoo muun muassa Paalutorin pohjoispuolella vuosikymmeniä ollut tilapäinen pysäköintialue.

Myyrmäen keskustaa ollaan parhaillaan uudistamassa kaupunkimaisempaan suuntaan kaupungin järjestettyä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun alueen keskeisimmästä tontista sekä ryhdyttyä laatimaan Myyrmäkeen uutta kaavarunkoa. Myyrmäen suunnittelun ja rakentamisen ongelmana on ollut tilkkutäkkimäinen suunnittelu, jossa yksittäisiä hankkeita on toteutettu kokonaisuudesta irrallisina.

Myyrmäen asumiskeskuksen kortteli on olennainen osa Myyrmäen keskustaa. Pidämme hyvänä, että keskustaan sijoittuu erityyppistä asumista, myös nyt esitettyjä senioriväestön palveluasuntoja, joille Myyrmäessä epäilemättä on tarvetta. Haluamme kuitenkin korostaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

sitä, että palvelukeskuksen korttelia ei pidä suunnitella ja toteuttaa irrallisena osana muusta keskustasta.

Elävän kaupunkikeskustan suunnittelussa huomion tulee erityisesti kiinnittyä julkiseen ulkotilaan, jalankulkutasoon, jossa ihmiset liikkuvat. Keskustan kokonaisuudessaan tulee olla sellainen, että se houkuttelee asukkaita liikkumaan ja asioimaan alueella. Elävää kaupunkikeskusta ei pystytä rakentamaan pelkästään Myyrmäenraitin ja Paalutorin varaan, vaan sen tulee olla useamman korttelin kokoinen, jolloin asumiskeskuksen kortteli on väistämättä osa kokonaisuutta.

Tämän suunnitelman mukaisen asumiskeskuksen sekä kilpailualueelle sijoittuvan keskustan kilpailualueen asuinkorttelin välisen etäisyyden ei tarvitse olla esitettyä suurempi. Alueella on perusteltua pyrkiä urbaaniin tunnelmaan väljän lähiörakentamisen sijasta. Katutason suunnitteluun tulee kuitenkin molemmissa kortteleissa kiinnittää erityistä huomiota, jotta kulkuväylää ei reunusta ainoastaan turvattomuuden tunnetta herättävät umpinaiset ja monotoniset seinät. Erityistä huomiota tulee tässä mielessä kiinnittää Iskospolulle, jonka eteläosaa reunustaa jo nyt Kilterin koulun ikkunaton tiiliseinä.

Turvallisuuden tunteeseen vaikuttaa keskeisesti myös se, miten kadun käyttäjät kokevat pystyvänsä poistumaan paikalta kokiessaan tilanteen uhkaavaksi. Tällaisia poistumisreittejä ovat esimerkiksi liiketilat, joihin voi tarvittaessa astua sisään. Pelkät isot näyteikkunatkin synnyttävät turvallisuudentunnetta umpinaiseen kiviseinään verrattuna. Vastaava positiivinen vaikutus on porraskäytävien sisäänkäynneillä, joilla luonnollista kulkua voidaan ohjata hiljaisemmille kujille ja jotka samalla muodostavat luonnollisia rupattelupaikkoja. Toisaalta huomiota tulee kiinnittää myös turvattomuuden tunnetta lisääviin hiljaisen umpiseinäisen kujan varrella oleviin syvennyksiin, istutuksiin ja muut näköesteisiin, joiden taakse jäävä tila ei ole kulkijan kontrollissa.

Merkittävin turvallisuuden tunnetta vahvistava tekijä on kuitenkin toiset kadunkäyttäjät. Tämän vuoksi alueella tulisi pyrkiä katutason suunnittelulla siihen, että liikkuminen jakautuisi mahdollisimman tasaisesti kaikille kulkuväylille ilman että osa väylistä muodostuu hiljaisiksi takapihoiksi.

Palvelukeskuksen katutasoon erityisesti Liesikujan ja Iskospolun puolelle tulisi sijoittaa toimintoja, jotka houkuttelevat myös muita ohikulkijoita kuin korttelissa asuvia ja työskenteleviä poikkeamaan sekä luovat virikkeitä monimuotoiseen julkisen tilan käyttöön. Kysymykseen tulee liiketilojen, kahviloiden, kampaamoiden, pesuloiden tai vastaavien esimerkiksi erilaiset kerho-, kokoontumis-, neuvonta- ja näyttelytilat. Tilat synnyttäisivät samalla luonnollista vuorovaikutusta asumiskeskuksen asukkaiden ja muiden myyrmäkeläisten välillä. Katutasolle tulisi lisäksi sijoittaa mm. näyteikkunoita, taideteoksia sekä muita mielenkiintoisia yksityiskohtia.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Vastine

Asumiskeskusta on suunniteltu osana Myyrmäen keskustan asemakaavamuutosta 001925, mutta on sittemmin erotettu omaksi kaavamuutokseksi, koska keskustan asuinkortteleista järjestettiin suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu ja asumiskeskuksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa jo vuonna 2017. Myös Myyrmannin ja Myyrmäkitalon suunnittelu on perustunut keskustasuunnitelmaan (Antero Markelin & Timo Kallaluoto 1984).

Asumiskeskus sisältää hoitokodin, joka liittyy kävelyputkella Myyrinkotiin ja sen palveluihin, sekä palvelutalon. Rakennus tarjoaa asukkailleen normaalit asumispalvelut kuten ruokailu- ja saunapalvelut jokaisessa kerroksessa. Lisäksi katutasoon tulee monitoimitila/ruokala, joka on myös yleisessä käytössä. Sen parhaaksi sijainniksi on katsottu Ruukkukujan kulmaus Liesikujan puolella, jolloin se sijaitsee näkyvimmällä paikalla saapuvalle liikenteelle. Rakennukseen tulee kuitenkin vain yksi pääsisäänkäynti.

Hankkeen toteuttaa VAV. Hanke toteutetaan ARA-rahoituksella, joka sallii vain talon omia asukkaita palvelevien palveluiden rakentamisen. Näihin sisältyy valitettavasti vain monitoimisali, ei esimerkiksi kuntosali- tai kampaamotiloja.

Rakennuksen huoneisiin ei voida sijoittaa parvekkeita, edes ranskalaisia parvekkeita, joten nekään eivät elävöitä rakennuksen julkisivuja.

Asemakaavaan lisätään määräys, jonka mukaan rakennuksen itä- ja pohjoissivujen tulee olla vaaleanruskeat sekä länsi- ja eteläjulkisivut valkoiset. Tämä antaa rakennukselle luonnetta ja tuo Iskospolun ja uuden Ruukkukujan julkisivuihin väripinnan.

Lisäksi kaavaan annetaan määräys, jonka mukaan Iskospolun ja Ruukkukujan julkisivuissa on maantasokerroksessa käytettävä graafista betonia, millä saadaan aikaan taidepinta.

VAV / Kari Nauska on hyväksynyt tarkistukset.

Tarkistukset

Lisätään seuraavat julkisivumääräykset:

- Rakennuksen itä- ja pohjoissivujen tulee olla vaaleanruskeat sekä länsi- ja eteläjulkisivut valkoiset.
- Julkisivuissa on maantasokerroksessa käytettävä graafista betonia, ainakin Iskospolun, Ruukkukujan ja Ruukkupihan suuntaan.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

14 § Asemakaavamuutos 002286, 60 Hiekkaharju / Hiekkaharjun vesitorni / TLA

VD/9254/10.02.04.01/2015
TLA/ATI/SLA/SRU

Malmimäenpuistoon kaavoitetaan paikka uudelle Hiekkaharjun vesitornille. Suurin osa puistosta säilyy lähivirkistysalueena. Uutta rakennusoikeutta ei tule.

Asemakaavamuutos koskee erityisaluetta ja lähivirkistysaluetta kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun koulun pohjoispuolella Talvikkitien ja Malmimäenpolun kulmassa. Sijainti on lähellä nykyistä vesitornia.

Kaavan hakija
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut HSY:n palkkaamana konsulttina WSP Finland Oy.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Yleiskaavassa, kaavamuutosalueen vieressä, on Talvikkitien vasemmalla puolella merkintä yhdyskuntateknisen huollon alueelle, ET, joka on varattu yhdyskuntateknisen huollon toimitiloille ja laitteille ja jolla nykyinen vesitorni sijaitsee.

Asemakaavan muutos
Hiekkaharjun nykyinen vesitorni on tullut käyttöikänsä loppuun, eikä sitä ole järkevää peruskorjata. Uuden vesitornin sijainniksi valittiin Malmimäki, koska se sijoittuu kulutusalueen keskelle, on korkealla ja hyödyntää olemassa olevat runkolinjat.

Käyttötarkoitus muuttuu puistoalueesta (P) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Vesitornia ympäröivä alue säilyy lähivirkistysalueena (VL). Vesitornin tulee olla arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoinen ja innovatiivinen. Tornin tulee olla hahmoltaan tunnistettava ja maisemaan sopiva.
Vesitorni aidataan HSY:n yleisen linjauksen mukaisesti turvallisuussyistä. Aidan tulee olla arkkitehtuuriltaan maisemaan sopiva. Myös vesitornin jalusta ja huoltoalue tulee suunnitella lähiympäristöön sopivaksi. Ulkoilureittien suunnittelussa on säilytetty olemassa olevat, rakentamattomat polut mahdollisuuksien mukaan. Lähivirkistysalueen lävitse kulkeva ohjeellinen huoltotie on osa ulkoilureitistöä. Ajoyhteys tulee sovittaa alueelle siten, että alueella olevat suuret männyt pääosin säilyvät.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala, ilman korttelin ulkopuolisia katualueita, on noin 2,8 hehtaaria. Tästä n. 2,6 ha on lähivirkistysaluetta ja n. 0,3 ha on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Kaavamuutoksella ei synny uutta rakennusoikeutta.

HSY vastaa tornin toteutussuunnittelusta ja rakentamisesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Mielipiteissä oltiin huolestuneita rakennusaikaisesta liikenteestä ja siitä, miten torni varjostaa pihoja. Kaupungin museo painotti vesitornin maisemallista merkitystä.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.5.2016.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002286, 60 Hiekkaharju / Hiekkaharjun vesitorni,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 3 (10 000 €) ja todeta, että hakija HSY maksaa muutoskustannukset, yhteensä 10 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Saija Lauriala, puh. 8392 2335
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002286

HIEKKAHARJUN VESITORNI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002286. Kaavoitus on tullut vireille 23.11.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:
koskee erityis- ja lähivirkistysaluetta kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysalue kaupunginosassa 60, Hiekkaharju)

002286 Hiekkaharjun vesitorni. Hiekkaharjun uudelle vesitornille kaavoitetaan alue Malmimäenpuistosta. Suurin osa nykyisestä puistoalueesta jää virkistyskäyttöön. Tornille varattu osa muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, ET. Vanha vesitorni Talvikkitien toiselta puolen puretaan. Kaavalla ei synny uutta rakennusoikeutta.

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta. Vantaan kaupunki vuokraa myöhemmin ET-alueen Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:lle.

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Saija Lauriala, 09 83922335, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Hiekkaharjun koulun pohjoispuolella Talvikkitien ja Malmimäenpolun kulmassa. Sijainti on lähellä nykyistä vesitornia.

Kaavamuutosalueen rajaus

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- HSY:n tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.10.2015
- Kaavoitus tuli vireille 23.11.2015 työnumerolla 002286
- Mielipiteet pyydettiin 22.1.2016 mennessä (MRL 62 ja 63 §) ja niitä saatiin 8 kpl.
- Tiedotustilaisuus vesitornin hankkeesta ja kaavoitustyöstä järjestettiin 13.1.2016 Hiekkaharjun koululla

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 1
1.4 MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALIT 2

2 TIIVISTELMÄ 3

3 LÄHTÖKOHDAT 4

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 4
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 11

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 13
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 13
4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 14
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 16
5.1 KAAVAN RAKENNE 19
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 19
5.3 ALUEVARAUKSET 19
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 19
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 23

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 23

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 23

1.4 MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALIT

- HSY:n Hiekkaharjun uuden vesitornin hankesuunnitelma (hyväksytty HSY:n hallituksessa 21.8.2015)
- Maanäytteiden tutkimustulokset (Maatekniikka Oy 11.8.2015)
- Pohjatutkimuskartta 3803LO2001 (Pöyry Finland Oy 20.4.2015)

2 TIIVISTELMÄ

Hiekkaharjun nykyinen, 1960- ja -70-luvulla rakennettu vesitorni on tullut käyttöikänsä loppuun. Tällä hetkellä tornin kapasiteetista on käytössä enää yksi kolmasosa. Kuntokartoituksen ja saneerattavuusselvityksen perusteella nykyisen tornin korjaaminen olisi haasteellinen ja kallis ratkaisu, eikä sillä saavutettaisi maksimissaan kuin 20 vuoden lisäkäyttöikä. Vesitorniton vaihtoehto vaatisi huomattavia parannuksia nykyisiin runkolinjainvestoihin, eikä siltikään saavutettaisi uuden vesitornin kaltaista toimintavarmuutta.

HSY on teettänyt Hiekkaharjun uudesta vesitornista hankesuunnitelman. Uuden vesitornin rakentaminen nykyisen tornin läheisyyteen hyödyntää paitsi olemassa olevat runkolinjat, myös paineentasauksen kannalta tärkeän korkeuden Malmimäen huipulla. Sijainti keskellä kulutusaluetta on vedenjakelullisesti hyvä tulevaisuutta ajatellen.

Käyttötarkoitus muuttuu puistoalueesta (P) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Vesitornia ympäröivä alue säilyy lähivirkistysalueena (VL). Vesitornin tulee olla arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoinen ja innovatiivinen. Tornin tulee olla hahmoltaan tunnistettava ja maisemaan sopiva.

Vesitornille tapahtuu huoltoajoa muutaman kerran kuukaudessa. ET-alue koostuu tornin vaatimasta tilasta suoja-alueineen sekä huoltoajolle varatusta alueesta. Vesitorni aidataan HSY:n yleisen linjauksen mukaisesti turvallisuussyistä. Aidan tulee olla arkkitehtuuriltaan maisemaan sopiva. Myös vesitornin jalusta ja huoltoalue tulee suunnitella lähiympäristöön sopivaksi. Ulkoilureittien suunnittelussa on säilytetty olemassa olevat, rakentamattomat polut mahdollisuuksien mukaan. Lähivirkistysalueen lävitse kulkeva ohjeellinen huoltotie on osa ulkoilureitistöä. Ajoyhteys tulee sovittaa alueelle siten, että alueella olevat suuret männyt pääosin säilyvät.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala, ilman korttelin ulkopuolisia katualueita, on noin 2,8 hehtaaria. Tästä n. 2,6 ha on lähivirkistysaluetta ja n. 0,3 ha on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Kaavamuutoksella ei synny uutta rakennusoikeutta.

HSY vastaa tornin toteutussuunnittelusta ja rakentamisesta.



Asemapiirustus, kuva WSP.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan pohjoispuolella Hiekkaharjussa, Talvikkitien itäpuolella Malmimäellä. Malmimäki on osa Hiekkaharjun selännettä. Männikköistä Malmimäenpuistoa rajaavat Hiekkaharjun koulu, pientaloalue ja Talvikkitie. Tien länsipuolella, Simonkylässä, sijaitsee nykyinen eli myöhemmin purettava vesitorni ja tämän pohjoispuolella kerrostaloalue. Nykyinen vesitorni erottuu maisemassa ja näkyy kauas.



Simonkylän puolella sijaitseva nykyinen Hiekkaharjun vesitorni näkyy maisemassa kauas.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hiekkaharjun kaupunginosa sijoittuu nimensä mukaisesti luode-kaakkoissuuntaiselle harjulle, joka on hieman ympäröivää maastoa ylempänä. Hiekkaharjun asuinalueen kohdalla harju on jääkauden jälkeisten merivaiheiden aikana tasoittunut laajaksi selänteeksi, jolle on ollut helppo rakentaa. Harjuun kuulunut suuri Malmimäki on sotien jälkeen kaivettu lähes kokonaan pois, lukuun ottamatta sen lounaiskulmaa joka on hiekanoton loputtua säilytetty ja maisemoitu. Maisemakuvalle ovat tyypillisiä valoisat männiköt.



Ilmakuva Hiekkaharjusta vuodelta 2004. Kuvan vasemmassa laidassa oleva Hiekkaharjun koulu on rakennuksena suurikokoinen, mutta matala ja sijaitsee ympäröivää maastoa alempana, eikä juuri erotu kaupunkikuvassa.



Ilmakuva Hiekkaharjusta vuodelta 2014. Malmimäki on maisemoitu soranoton lopettamisen jälkeen ja puusto alkaa jo hallita maisemakuvaa Talvikkitieltä katsoaessa. Uusi Hiekkaharjun vesitorni tulee sijaitsemaan Malmimäen laella.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Valkeanlähteen pohjavesialueella. Alueen pohjavedenottamot eivät ole käytössä, mutta pohjavesivarat toimivat varavesilähteenä vedenhankinnan poikkeustilanteessa. Pintavesiä alueella ei ole.

Kasvillisuus ja eläimistö

Malmimäki on vanha soranottoalue ja hiekanoton lopettamisen jälkeen mäki on maisemoitu. Puusto on pääosin nuorta mäntyä ja koivua, mutta alueella on myös useita vanhoja ja kookkaita mäntyjä.

Malmimäellä on pesinyt törmäpääskyjä. Ympäristökeskuksen mukaan linnuista ei ole ollut aikoihin havaintoja eikä hiekkatörmillä ole enää lintujen pesiä.



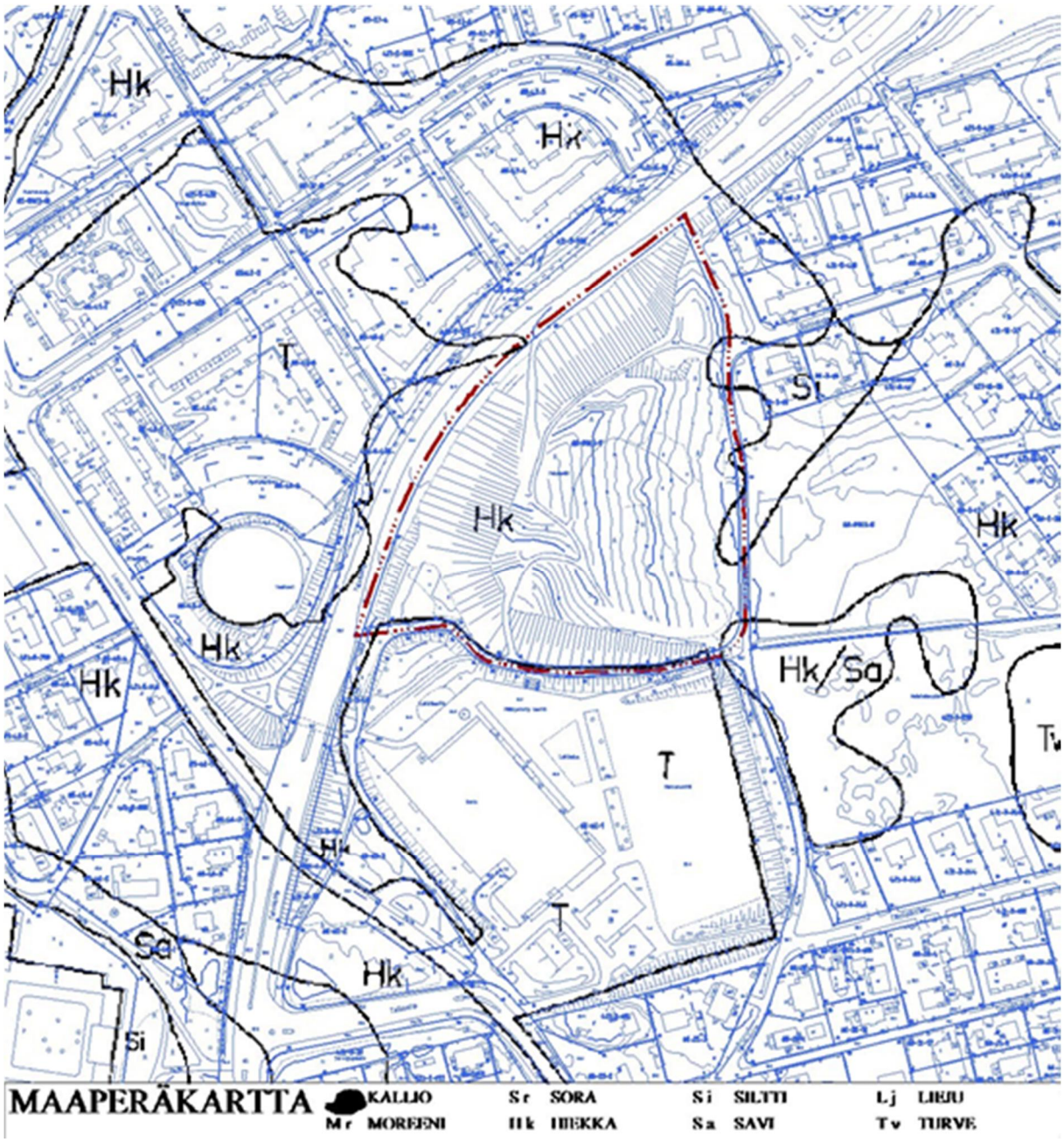
Mäen laki on hiekkaa, soraa ja kiviä. Maisemoinnissa rinteeseen on istutettu pääosin mäntyä, mutta myös vaahteraa, harmaaleppää ja tammea.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue on maaperäkartan mukaan hiekka-aluetta. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella maaperä on pääasiassa tiivistä hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen 6-25 m syvyydellä maanpinnasta.

Kaava-alueella ei sijaitse pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivällä alueella pohjaveden on havaittu olevan noin 1-3 m syvyydellä maanpinnasta.

Vesitorni suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Myös maanvaraisperustus voi tulla kysymykseen, mutta tämä edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia.



Maaperä on pääasiassa tiivistä hiekkaa ja soraa.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat alueella +45,0 ja +28,0 metrin välillä. Talvikkitien puolella Malmimäki kohoaa jyrkkänä penkereenä. Nousut vaihtelevat paikoittain melko jyrkkinä joka puolella mäkeä. Hiekkaharjun koulu sijaitsee pääosin +26,0 metrin korkeudella.


Talvikkitie
Leinikkitie
Malmimäki
Malmbackabacken
Kenttä
Koulu
Kenttä
HIEKKAHARJU
SANDKULLA
60062
Y
60063
AK/pv
ET/pv
Vesitorni
LPA/pv
65041
AK
65043
AK/pv
65045
65046
65047
65048
AP-6
60080 A
60079
AP
60003
60004
60001
60020
60061
Tammikuja
Skogsstigen
Malmbackagränden
Malmbackaparken
Malmbackaplatsen
Malmbackavägen
Malmbackaplan
Malmbackaområdet
Malmbackaområdets
Malmbackaområdets
Malmbackaområdets

ja liikkeet keskittyvät juna-aseman läheisyyteen. Niitä on kuitenkin sangen niukasti, koska Tikkurilan keskusta runsaine palveluineen on vain muutaman kilometrin päässä. Kaupallisia palveluja on myös Simonkylässä suunnittelualueen tuntumassa. Viime vuosien aikana kaupunginosaa on täydennysrakennettu pääosin alueen reuna-alueilla, asuinkerrostalovaltaisella rakentamisella.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Hiekkaharjun koulun pohjoispuolelle, pientaloalueen ja Talvikkitien välille. Lähialueen kaupunkikuvaa hallitsee nykyinen, yli 50 metriä korkea Hiekkaharjun vesitorni. Hiekkaharjun koulu sijaitsee Malmimäen maastoa matalammalla, eikä ole suuresta koostaan huolimatta maisemassa kovin näkyvä. Suurin osa kaupunginosasta on omakotitaloaluetta. Pientalot ovat erityylisiä ja rakentuneet eri aikakausina. Ne ovat pääosin 1-2 kerroksisia ja harjakattoisia. Omakotitalojen vanhat, vehreät ja monimuotoiset pihat tekevät Hiekkaharjusta osittain puutarhakaupunkimaisen.

Virkistys

Kaava-alueen vieressä on Malmimäenkenttä ja Malmimäenpuisto, jotka tällä hetkellä mielletään yhdeksi isoksi metsäiseksi puistoksi. Hiekkaharjussa sijaitsee myös Tarhurinpuisto, Sipulipuisto, Strenginkulma, Haarikkopuisto ja Kukkakimpunpuisto. Taukopuistoon on vireillä rakennushanke, ja se tulee lähiaikoina muuttumaan kerrostaloalueeksi. Talvisin Malmimäen laidalla, Talvikkitien puolelta, kulkee Hiekkaharjun koulun hiihtolatu. Hiekkaharjun rautatieaseman pohjoispuolella sijaitsee yhdeksänreikäinen golf-rata. Rekolanojan varsi Hiekkaharjun pohjoisosassa on osa seudullista viheryhteyttä ulkoilu- ja ratsastusreitteineen. Yhteys jatkuu Simonkylän ja Jokiniemen kautta läpi koko Vantaan.



Malmimäen ulkoilureittiä.

Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella kulkeva Talvikkitie on vilkkaasti liikennöity pääkatu. Kadun länsipuolella kulkee kävely- ja pyörätie.

Kaava-alueella on virkistyskäyttöön soveltuvia polkuja, jotka eivät ole varsinaisia rakennettuja ulkoilureittejä. Ne eivät ole myöskään esteettömiä. Kaava-alueen itäpuolella on rakennettu jalankulku- ja pyöräliikenteen väylä, Malmimäenpolku.

VesihuoIto

Vedenjakelu

Tikkurilan painepiirin vaikutusalueella asuu n. 138 000 asukasta, josta itse Tikkurilan painepiirissä n. 55.000 asukasta. Alueella sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokenttä ja kahdeksan muuta kriittistä vedenkuluttajaa.

Tikkurilan painepiirin kautta vesi johdetaan Korson painepiiriin (55.000 as.) ja pääosin Hakunilan painepiiriin (28.000 as.). Näillä alueilla on yhteensä 12 kriittistä vedenkäyttäjää.

Verkostoveden pääsyöttöyhteys Tikkurilan painepiiriin lähtee Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman kautta. Pääsyöttöyhteys on varmistettu osin Vanhankaupungin laitokselta.

Painepiirissä sijaitsevan nykyisen vesitornin vesitilavuus on 6 800 m^3. Ylin vedenpinnankorkeus on nykyisellään HW on +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW on +72.00 m. Nykyisen tornin tilavuuden on katsottu olevan yleisten vedenjakelun suunnitteluperusteiden mukaan riittävä alueen kulutukseen nähden. Tällä hetkellä vesitilavuudesta on kuitenkin turvallisuussyistä vain kolmannes käytössä ja käytännössä alueen toleranssi vedenjakeluhäiriöihin on vain kolmannes vuotta 2013 edeltäneestä tilanteesta.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet laskevat Tikkurilan runkoviemäriin, josta vedet johtuvat Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet imeytyvät pääasiassa maaperään. Osa hulevesistä johtuu Talvikkitien hulevesiviemäriin, jonka kautta ne laskevat Rekolanojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Vesitornin rakennuspaikan alueella ei ole maanalaisia kaukolämpöjohtoja. Lähimmät maanalaiset putkistot sijaitsevat lännessä Talvikkien ja idässä Malmimäenpolun reunassa. Olemassa olevat maanalaiset putkistot eivät haittaa vesitornin rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Pääteiden ja –katujen liikennemeluennusteessa 2030 Talvikkitien viereisen reunan melutason on arvioitu olevan 65-100 dB, kaavamuutosalueen keskiosan 50-54 dB ja kaavamuutosalueen itäisen puolen 0-49 dB.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

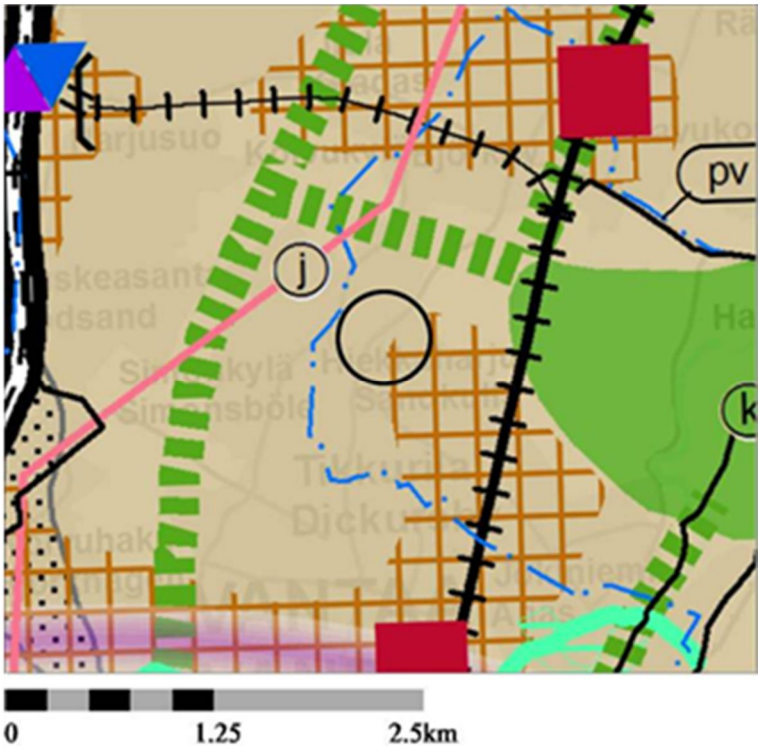
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

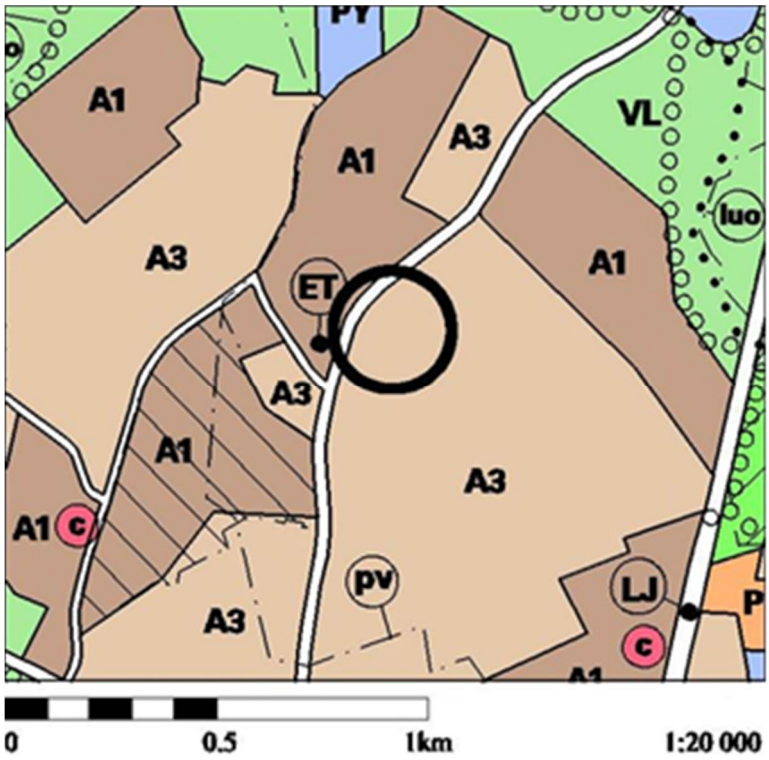
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) kaavamuutosalue on pohjavesialueella olevaa taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, johon Malmimäen alue on osittain merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi alueeksi. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



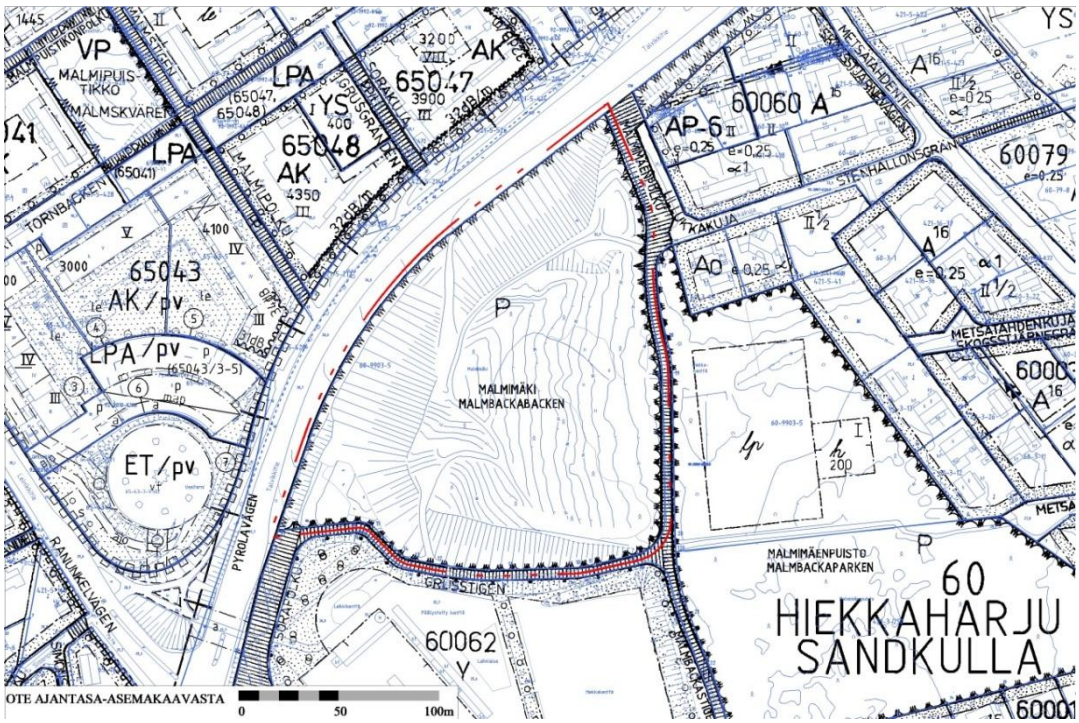
Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Kaavamuutosalueen vieressä, Talvikkitien länsipuolella on merkintä yhdyskuntateknisen huollon alueelle, ET, joka on varattu yhdyskuntateknisen huollon toimitiloille ja laitteille ja jolla nykyinen vesitorni sijaitsee.



Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Malmimäki 1, nro 650600, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 28.3.1983. Siinä alue on osoitettu kokonaan puistoksi.



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.10.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002286 ja kaavoitus tuli vireille 23.11.2015.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 23.11.2015 työnumerolla 002286. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.

Mielipiteet pyydettiin 22.1.2016 mennessä. Suullisia mielipiteitä tuli 2 kpl. Huomiota pyydettiin kiinnittämään huoltoajoyhteyteen ja rakennusaikaiseen liikenneyhteyteen, jotta asukkaiden ja koululaisten turvallisuus ei vaarantuisi. HSY:n esittämissä alustavissa havainnekuvissa uuden vesitornin väri koettiin rajuksi ja malli hennoksi verrattuna nykyiseen torniin. Uuden vesitornin toivottiin kunnioittavan vanhan tornin ulkonäköä ja olevan edustava maamerkki. Toivottiin myös, ettei vesitorni tule liian lähelle asuinrakennuksia ja pihoja varjostaen niitä.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin 6 kpl. HSY totesi, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennettua vesihuoltoa. Uusien syöttöjohtojen rakentaminen tapahtuu kaavoituksesta lähtien yhteistyössä kaupungin kanssa ja HSY:n vesihuollon asiantuntijoiden kanssa on laadittava vesihuollon esisuunnitelma alustavine kustannusarvioineen. HSL ilmoitti, että asemakaavan muutoksella ei ole liikenteellisiä vaikutuksia. Vantaan Energialla ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutoksesta. Museoviraston puolesta yhteistyösopimuksen perusteella lausunnon antoi Vantaan kaupungin museo. Museo pitää tärkeänä, että kaupunkikuvassa näkyvää maamerkkiä suunnitellessa huomioidaan sen maisemalliset arvot. Vanhan vesitornin kulttuurihistorialliset arvot ja mahdolliset suojeluperusteet tulee selvittää tulevaisuudessa joko asemakaavamuutosprosessin tai purkuluvan myötä. Asukasmielipiteessä toivottiin purettavan tornin tilalle puistoa, joka siten korvaisi uuden tornin viemän puistoalan.

Tiedotustilaisuus järjestettiin Hiekkaharjun koulun ruokalassa 13.1.2016 klo 18–19. Tilaisuuteen oli saapunut hieman yli 30 lähialueen asukasta ja asiasta kiinnostunutta. HSY:n edustajat olivat paikal-

la kertomassa Tikkurilan vedenjakelun tilanteesta ja esittelemässä suunnitelmia uuden vesitornin toteuttamisesta. Vantaan kaupunkisuunnittelu puolestaan esitteli asemakaavan muutosprosessin etenemisen ja lisäksi käytiin läpi uuden tornin suunnitelman pohjalta tehtyjä varjotutkielmia. Tilaisuudessa keskusteltiin hankkeesta ja vanhasta purettavasta vesitornista. Ihmetytti, miksei uuden vesitornin asemakaavamuutokseen ole sisällytetty suunnitelmaa vanhan tornin osalta. Purkamisen turvallisuus, kesto ja haittavaikutukset, purkamisesta tiedottaminen ja tornista tehty kuntotarkastus kiinnostivat. Paljon esitettiin kysymyksiä vedenjakelun nykykäytännöistä ja vedenjakelun varmistamisesta ja toiminnasta yleensäkin. Kaavamuutosta ei vastustettu ja vesitornia innostuttiin myös ideoimaan kahvilaksi tai näköalatasanteeksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosta on esitelty 11.5.2016 ELY:n kuukausikokouksessa. ELY totesi, että sille ei ole tarvetta lähettää lausuntopyyntöä.

Suunnitteluyhteistyö

HSY järjesti Hiekkaharjun vesitornin visuaalisen ilmeen ideoinnista kutsukilpailun keväällä 2016. Ehdotuksista kaksi valittiin jatkotyöstön pohjaksi. Kilpailuehdotukset ovat olleet esillä Vantaan kaupungin Internet- ja Facebooksivuilla.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia:
Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015:
Arkkitehtuuriohjelma tukee kaupungin strategiaa ja maapoliittista ohjelmaa yhdessä ympäristöohjelman, asunto-ohjelman, elinvoimaohjelman ja liikennepoliittisen ohjelman kanssa. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.5.2015.

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua.
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

HSY:n tavoitteet

Hiekkaharjun uuden vesitornin rakentamisen tavoitteena on Itä-Vantaan (Tikkurilan, Korson ja Hakunilan painepiirit) vedenjakelun turvaaminen asukasmäärän kasvaessa.

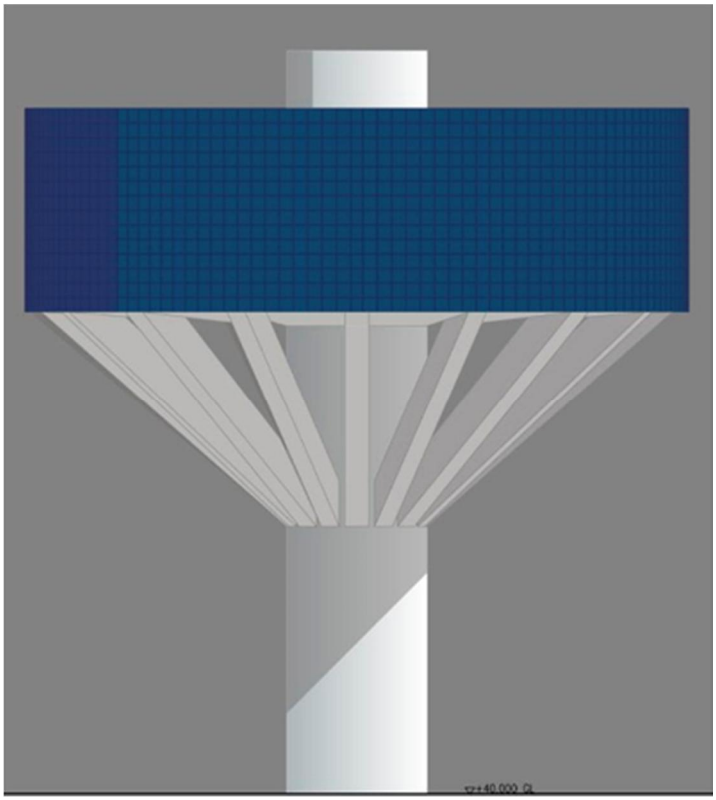
Pöyry Oy on HSY:n toimeksiannosta laatinut Hiekkaharjun nykyisen tornin kuntokartoituksen sekä saneerattavuusselvityksen, uuden vesitornin vaihtoehtojen toiminnallisen tarkastelun ja vertailun sekä yleissuunnitelmatasoisen selvityksen uuden vesitornin rakentamisesta hankesuunnitelman perustaksi.

Pöyry Oy tutki Tikkurilan painepiirin paineenhallinnan vaihtoehdot: vanhan vesitornin saneeraus, uusi vesitorni ja vesitorniton vaihtoehto. Kuntokartoituksen perusteella nykyisen säiliön käyttöikä on ilman mittavaa saneerausta lopuillaan ja jo nyt on jouduttu tekemään säiliön nykykunnon vuoksi vedenjakelun varmuutta heikentäviä toimenpiteitä. Vanhan tornin saneeraus on todettu hyvin haasteelliseksi ja kalliiksi. Lisäksi lopputulos on vain väliaikainen n. 20 vuoden teknisellä käyttöiällä. Myös alueen vesihuolto on saneerauksen aikana (n. 1,5 vuotta) vielä nykyistä haavoittuvampi.

Vesitornittoman painepiirivaihtoehdon toteuttaminen vaatisi huomattavia runkolinjainvestointeja ja keskeisten verkostojen välitöntä saneerausta jo ennen vanhan säiliön käytöstä poistoa. Lisäksi Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorotusasemien pumppaamot tulisi saneerata Tikkurilan painepiirin hetkittäisen maksimikulutuksen mukaiseksi. Toiminnallinen varmuus ei silti olisi sama kuin vesitornillisessa vaihtoehdossa, mikä heikentäisi myös Korson ja Hakunilan painepiirin vedenjakelun varmuutta. Operoinnin häiriövarmuuden alentumisen lisäksi vesitorniton vaihtoehto kuluttaisi enemmän energiaa käytön aikana ja lisäisi verkoston vuotovesien määrää.

Itä-Vantaan vesihuollon kokonaisuuden kannalta paras ratkaisu on rakentaa uusi, vanhan korvaava vesitorni nykyisen tornin läheisyyteen. Malmimäenpuisto on sijainniltaan optimaalinen: korkea mäki keskellä vedenjakelualuetta. Lisäksi vanhalle tornille johtavat runko- ja viemärilinjat voidaan suoraan hyödyntää.

HSY on teettänyt Hiekkaharjun uudesta vesitornista hankesuunnitelman, jonka HSY:n hallitus on hyväksynyt 21.8.2015. Suunnitelman tarkoituksena on ollut esittää sijoituspaikan, rakenteellisen toteutuksen, kustannustehokkuuden ja arkkitehtuurin osalta paras mahdollinen ratkaisu Hiekkaharjun uudeksi vesitorniksi. Hankesuunnittelun esivaiheessa on vertailtu yhtätoista eri vesitornin rakennemallia, joista HSY valitsi hankesuunnitelmaa varten toteuttamiskelpoisimman vaihtoehdon.



Vesitornin esisuunnittelussa tornin toiminnalliset lähtökohdat määrittivät tornin rakennemallin, korkeuden ja päämitat.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

HSY järjesti vesitornin julkisivun visualisoinnista kaksivaiheisen ideakilpailun, jossa pyydettiin kaupunkikuvallisia ja innovatiivisia tarkasteluehdotuksia vesitornin ulkoilmeestä. Työn lähtöaineistona toimi HSY:n hallituksen 21.8.2015 hyväksymä Hiekkaharjun uuden vesitornin hankesuunnitelma, jossa on esitelty vesitornin rakenneratkaisu. Rakenne perustuu vesihuoltotekniseen toiminnallisuuteen, eikä sitä ollut tarkoitus kilpailuehdotuksissa muuttaa. Erityyppiset kuori- ja kattorakenteet olivat kuitenkin mahdollisia.



HSY:n esisuunnitelmavaiheen vesitorni, jonka ulkoilmeestä järjestettiin ideakilpailu. Kuva HSY

Saatujen ehdotusten vesitornit istuvat hyvin kaupunkikuvaan ja vesitornien ulkoilmettä on tutkittu innovatiivisesti. HSY:n esisuunnitelmassa esitetetyn vesitornin mittasuhteita, muotoa ja värimaailmaa on pehmennetty kuorirakenteiden avulla. Osassa suunnitelmia leveä kuorirakenne kasvattaa säiliöosan halkaisijaa, mikä vastaavasti kasvattaa myös ET-alueen kokoa ja pienentää virkistysaluetta.



Vesitornin yläosan leventäminen pienentää puistoa tornin vaatiman suoja-alueen kasvaessa. Ehdotus "Vesipeili" kuva Ramboll.

Kilpailun voittajaksi valittiin WSP:n ”Siluetti”. Ehdotus toimii vesitornin ilmeen suunnittelun pohjana, ja toteutusvaiheessa ulkoasun suunnitelmia vielä tarkennetaan. Voittaneessa ratkaisussa vesitornin rakenneratkaisujen todettiin olevan toteuttamiskelpoiset, tornin arkkitehtuurin korkeatasoista ja maisemaan istuvaa. Lisäksi tornin yläosan halkaisija ei kasvata ET-aluetta, jolloin arvokkaita mäntyjä ja olemassa olevia puistopolkuja pystytään säästämään.

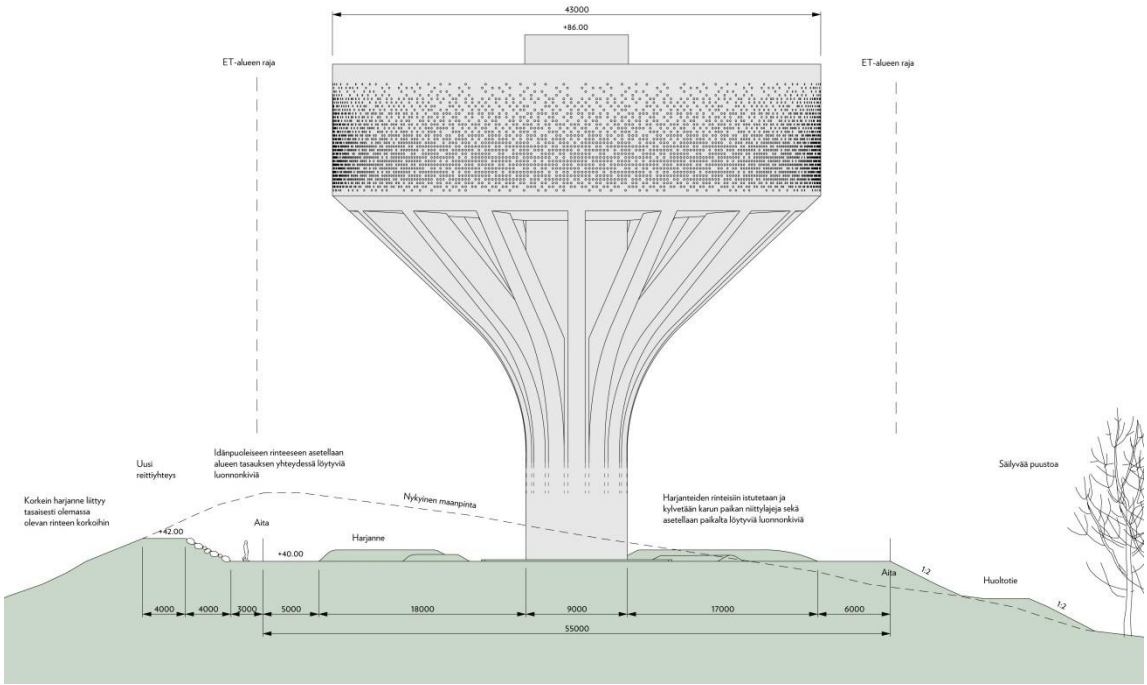
Ehdotus pehmentää HSY:n hankesuunnitelmassa esitetyn vesitornin tiukkaa muotoa ja keventää tornin visuaalista ilmettä. Tornin tukia pyöristetään, jolloin tuet muuttavat tornin siluetin sulavamman muotoiseksi. Säiliöosa pysyy omana korostettuna elementtinään ja sen pintaan asennetaan perforoidut julkisivulevyt. Perforointikuvio esittää vedestä nousevia kuplia ja älykäs valaistus tuo säiliöosaan hienovaraisen aaltoilevan pinnan. Tuet valaistaan läheltä runkoa, jolloin tornin siluetti korostuu. Valaistuksen voimakkuus on säädettävissä. Suunnitelma mahdollistaa katolle asennettavat aurinkopaneelit.



Piha-alueen yleissuunnitelmassa WSP esitti ET-alueelle tehtäväksi harjanteita, jotka muistuttavat veden aaltoilua. Maastonmuokkauksessa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon luontoa. Pihan tasaiset pinnat ovat kivituhkaa ja harjanteille istutetaan kasveja. Alue rajataan aidalla. Aidan vierusta ja tornin jalusta viimeistellään paikanpäältä talteen otetuilla kivillä. Huoltoreitti jatkuu vesitornin pohjoispuolelle, jossa on myös nostopaikka vesitornin huoltotöitä varten. Olemassa olevat ulkoilureitit liittyvät luontevasti uuteen, vesitornin länsipuoliseen reittiin, joka nousee rinteen reunaa pitkin harjanteelle.



Asemapiirustus piha-alueesta. Kuva WSP.



5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen Malmimäenpuisto (P) lähivirkistysalueeksi (VL), jonka keskellä on alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille (ET), eli vesitornille. Alue on tärkeä tai pohjaveden hankintaan soveltuva pohjavesialue, joten se saa myös merkinnän /pv.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan 2,8 hehtaaria. Tästä n. 2,56 hehtaaria on lähivirkistysaluetta ja 0,28 hehtaaria on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vesitornin arkkitehtuurista on annettu kaupunkikuvaa ja valaistusta koskevia määräyksiä. Tornin tulee olla hahmoltaan tunnistettava ja maisemaan sopiva. Hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, että alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viherrakentaminen ja aurinkopaneelien käyttö on sallittua. ET-alueen vaatima pinta-ala on minimoitu puistoalueen säilyttämiseksi. Ulkoilureiteissä on hyödynnetty paitsi olemassa olevat polut, myös uusi huoltoajoreitti säilyttäen samalla metsäistä kasvillisuutta.

5.3 ALUEVARAUKSET

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Malmimäen keskelle sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET.

ET-alueen mitoitus perustuu vesitornin mittoihin ja sen vaatimaan suoja-alueeseen, joka on viitisen metriä tornin säiliöosan ulkokehää laajempi. Myös huoltoajolle on varattu tilaa.

Uuden vesitornin säiliöiden korkeusasema on valittu vanhan vesitornin mukaisesti siten, että säiliön alavesitaso on +73,00 ja ylävesitaso on +80,00 mpy. Kaavamääräyksissä on merkintä, että mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää lentoestekorkeutta eli korkeustasoa +96 mpy N2000.

VL, lähivirkistysalue

Suurin osa Malmimäestä säilyy entisellään puiston muuttuessa lähivirkistysalueeksi. Ohjeellinen huoltoreitti vesitornille kulkee virkistysalueen itälaidalta. Huoltotien on tarkoitus olla osa ulkoilureitistöä ja kaavamerkinnöissä on määräys ajoyhteyden sovittamisesta alueelle siten, että säilytettävän mäntyryhmän maisemallinen merkitys säilyy.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos ei tuo lisää asuntoja alueelle. Kaavamuutos kuitenkin turvaa Itä-Vantaan vedenjakelua kaupunkirakenteen tiivistyessä ja asukasluvun kasvaessa.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Vesitornin sijaintia ja kustannuksia on tutkittu HSY:n teettämässä hankesuunnitelmassa. Sijoituspaikka Malmimäellä hyödyntää paitsi olemassa olevat runko- ja viemärilinjat, myös mäen korkeusaseman. Ratkaisu edistää itäisen Vantaan täydennysrakentamista turvaamalla alueen vedenjakelun.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Hiekkaharjun kaupunginosaan, Talvikkitien ja Hiekkaharjun omakotitaloalueen väliin. Vesitornin sijainti keskellä itäisen Vantaan kulutusaluetta on hyvä. Asemakaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja tiivistymisen vesihuollon toimintavarmuuden parantuessa.

Kaupunkikuva

Vesitorni on kaupunkikuvassa yksi merkittävimmistä infrastruktuurielementeistä, ja vesitornin maisemakuvallinen vaikutus ulottuu kauas sen poikkeavan korkeuden ja massiivisen koon vuoksi. Vanhan tornin purkaminen vaikuttaa osaltaan kaupunkikuvaan. HSY:n järjestämän suunnittelukilpailun myötä vesitornin arkkitehtonista muotoa on sovitettu ympäröivään maisemaan pehmentäen alkuperäisen, HSY:n esisuunnitelmavaiheessa esitetyn tornin hahmoa. Kaavamääräyksissä vaaditaan, että vesitornin tulee olla arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoinen ja innovatiivinen. Tornin tulee olla hahmoltaan tunnistettava ja maisemaan sopiva.



Virkistys

Malmimäki tulee säilymään lähivirkistysalueena. Olemassa olevat epäviralliset ulkoilureitit säilyvät pääosin. Vesitornille ajettava huoltoreitti tulee olemaan osa ulkoilureitistöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Huoltoajoon tarvittava ajoreitti kaava-alueella on merkitty ohjeellisena. HSY:n mukaan vesitornin huoltoajotarve on muutaman kerran kuukaudessa, jolloin sinne ajetaan pakettiautolla.

Vesitornin rakentamisvaiheen kestoksi on arvioitu noin vuosi. Maastokäynnillä arvioitiin, että rakennusaikaista liikennettä on vaikea järjestää muuten kuin tilapäisen liittymän avulla kääntymään

Talvikkitieltä Metsätähdentien kautta. Alueen kattava reittiverkosto mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyreittien tilapäiset muutokset tiettyjen työvaiheiden ajaksi.

Vesihuolto

Tikkurilan uuden vesitornin säiliöiden korkeusasema on valittu vanhan vesitornin mukaisesti siten, että uusien säiliöiden vesitilavuus tulee olemaan yhteensä 8 000 m3 ja säiliön alavesitaso LW on +73,00 ja ylävesitaso HW on +80,00.

Vesitornin siirtäminen aiheuttaa uuden runkovesijohdon DN630 rakentamistarpeen nykyisen vesitornin tontilta uudelle tornille noin 300 metrin matkalle.

Vesitornin huuhtelua ja tyhjennystä varten rakennetaan uusi sekavesiviemäri DN600 noin 100 metrin matkalle Talvikkitien varteen. Talvikkitien varressa sekavesiviemäri haaraantuu hulevesiviemäriksi DN600 sekä jätevesiviemäriksi DN315. Hulevesiviemäri johtaa tornin tyhjennysvedet Talvikkitien hulevesiviemäriin ja jätevesiviemäri johtaa tornin pesuvedet Simonpolun jätevesiviemäriin.

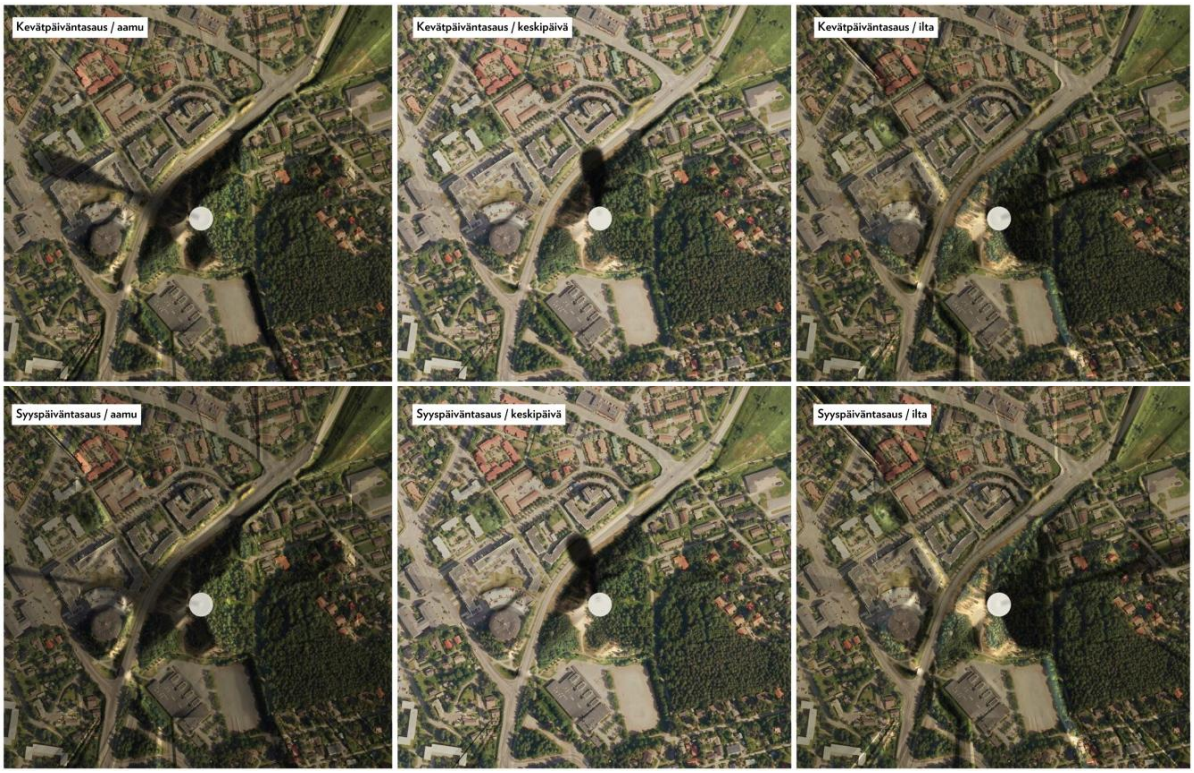
Ympäristöhäiriöt

Hiekkaharjun uusi vesitorni ei aiheuta käytön aikaisia suoria ympäristövaikutuksia varjostusta ja valaistusta lukuun ottamatta. Vesitornin julkisivut on varustetaan älykkäällä led- julkisivuvalaistuksella. Näin valaistus kohdistetaan vain haluttuihin kohtiin, vesitornin arkkitehtuuria voidaan korostaa ja ympäristöön kohdistuva valosaaste minimoidaan.

Vesitornin esisuunnitelman pohjalta on laadittu erillinen varjotarkastelu, jonka perusteella vesitorni varjostaa ympäröiviä alueita itä-, etelä- ja länsipuolella. Varjotarkastelun perusteella säiliöosan varjostus ulottuu kevätä – ja syyspäiväntasauksen aikaan (20.3. ja 21.9) auringon nousun ja laskun aikana noin 300 metrin etäisyydelle tornin länsi- ja itäpuolelle. Keskipäivällä, auringon ollessa korkeimmillaan varjo ulottuu noin 140 metrin etäisyydelle pohjoisluoteeseen. Kun otetaan huomioon olemassa olevien rakennusten ja puiden luomat varjot, varsinaista varjostusta vesitorni aiheuttaa Talvikkitien länsipuolen rakennuksiin aamupäivinä parin tunnin ajan. Vastaavasti iltapäivästä vesitorni varjostaa Lillukkakujan suunnan asuntoja parin tunnin ajan ennen kuin aurinko laskee puiden taakse. Kesäpäivänseisauksena (21.6.) aurinko paistaa korkealta, eikä varjo osu asuinrakennuksiin.



Kesäpäivänseisauksen varjot.



Vesitornin varjot syys- ja kevätpäiväntasauksiana. Kuvan muiden rakennusten varjot eivät ole ajan mukaiset. Kuva WSP.

Rakennusvaiheen aikana hanke lisää liikennemääriä jonkin verran esimerkiksi Talvikkitiellä, Metsätähdentiellä, Lillukkakujalla, sekä Malmimäen lähiympäristössä. Rakentamisvaiheen aikana rakennustyömaalta kuuluu myös normaalia enemmän melua, josta saattaa olla haittaa lähialueen asukkaille sekä viereisen koulun oppilaille. Tornin rakentamisen lisäksi on myös tarve tehdä putkitöitä lähialueella, ainakin uuden tornin lounaispuolella. Rakennusvaihe muuttaa rakennusalueen ulkonäköä väistämättä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Malmimäen merkitys viheralueverkostossa ja lähialueen virkistyskäytössä ei juuri muutu alueen säilyessä valtaosin puistona. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue säilyy pääosin luonnonmukaisena. Hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle hyödyntäen olemassa olevia vesihuollon runkolinjoja. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja rakentamisaikaiset häiriötekijät on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Rakennustyöt voidaan aloittaa keväällä 2017. Rakennustöiden arvioidaan kestävän noin vuoden valmistuen keväällä 2018 ja torni voidaan ottaa käyttöön kesällä 2018. Vanha torni on tarkoitus purkaa vuosien 2018 ja 2019 aikana.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Saija Lauriala	arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri
	Ilari Heiska	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
HSY	Tuomo Heinonen	osastonjohtaja
	Arto Mettinen	projektipäällikkö
	Veli-Pekka Vuorilehto	osastonjohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä kesäkuuta 2016.

Saija Lauriala
kaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	26.05.2016
Kaavan nimi	002286 Hiekkaharju 60 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	23.11.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002286
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8511	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,8511

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

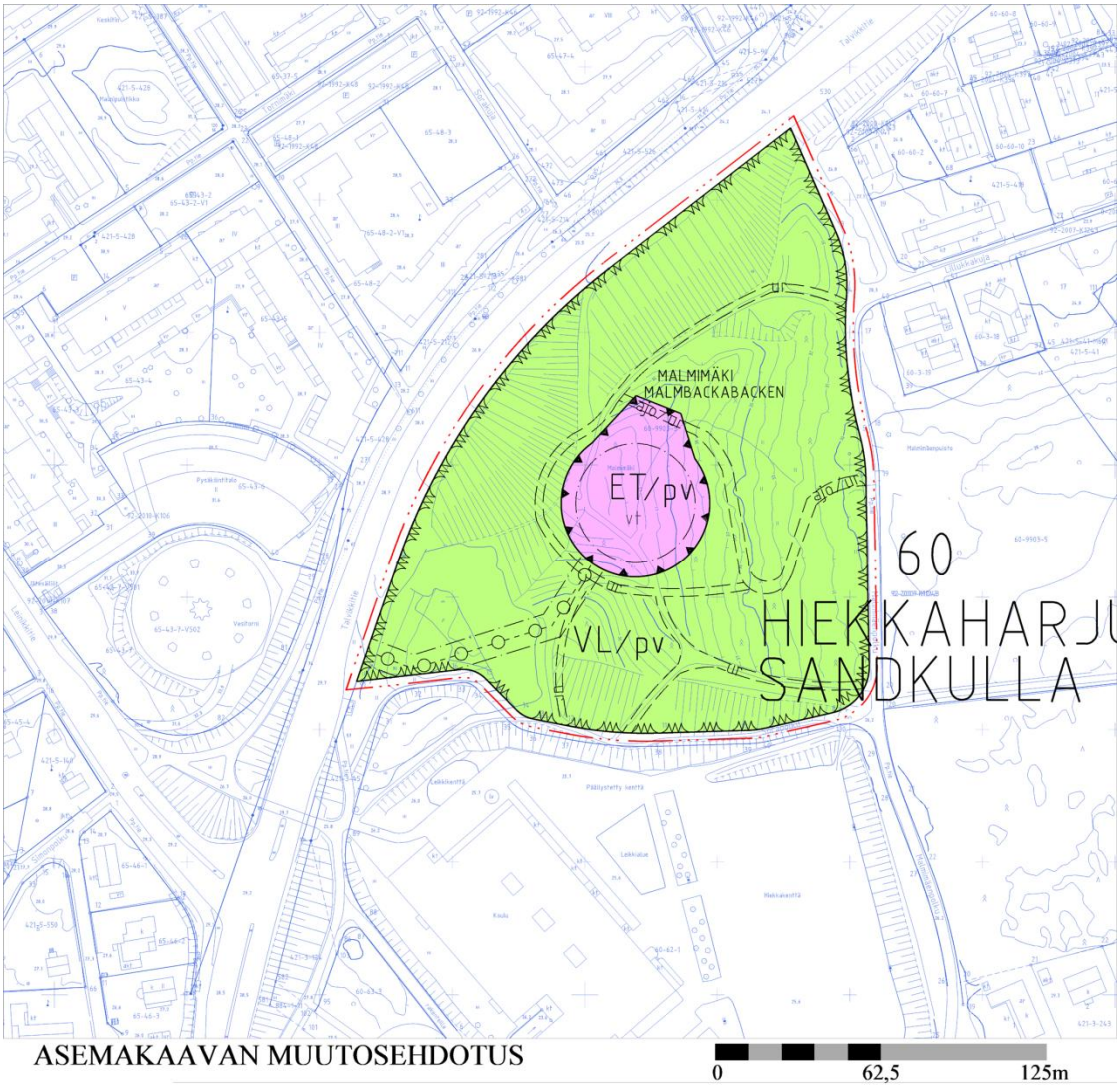
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,8511**	**100,0**			**0,0000**	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5743	90,3			-0,2768	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,2768	9,7			0,2768	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

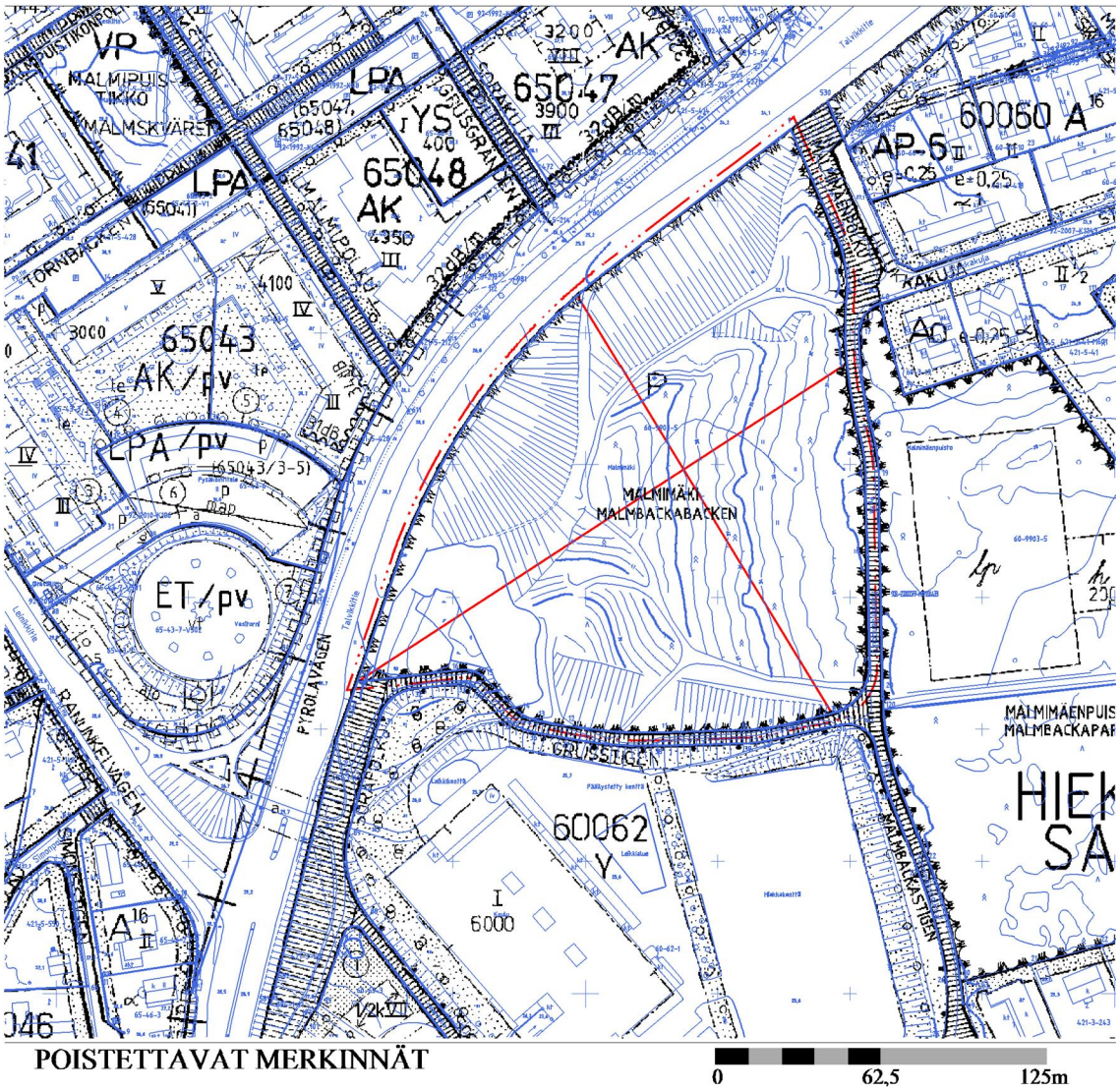
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**2,8511**	**100,0**			**0,0000**	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5743	90,3			-0,2768	
VL	2,5743	100,0			-0,2768	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,2768	9,7			0,2768	
ET	0,2768	100,0			0,2768	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						




VP
MALMIPUISTIKKO
LPA
65047
65048
AK
YS
65043
AK/pv
LPA/pv
ET/pv
60060 A
AP-5
Ao
MALMIMÄKI
MALMBACKABACKEN
GRUSSTIGEN
60062
Y
6000
RANJNKELVÄGEN
MALMBACKASTIGEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
62,5
125m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002286	13.6.2016	688501, 688502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 60

HIEKKAHARJU

Asemakaavan muutos
Virkistys- sekä erityisaluetta.
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 60

SANDKULLA

Ändring av detaljplanen
Rekreations- samt specialområdena.
(Rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Huoltoajoyhteyden tulee toimia osana lähivirkistysalueen ulkoilureittejä.	Körförbindelsen för underhållstrafik ska fungera som en del av närrekreationsområdets friluftsleder.
	Alueella olevat suuret männyt tulee pääosin säilyttää. Huoltoajoyhteys tulee sovittaa alueelle siten, että säilytettävän mäntyryhmän maisemallinen merkitys säilyy.	De stora tallar som finns i området ska bevaras till huvuddelen. Körförbindelsen för underhållstrafik ska anpassas till området så att den grupp tallar som ska bevaras också behåller sin betydelse för landskapet.
	Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	Vesitornin tulee olla arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoinen ja innovatiivinen. Tornin tulee olla hahmoltaan tunnistettava ja maisemaan sopiva.	Vattentornet ska hålla hög klass och vara innovativt både till sin arkitektur och ljussättning. Tornet ska till sin gestaltning vara lättidentifierbart och passa in i landskapet.
	Aitojen ja muiden rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan maisemaan sopivat.	Stängslen och övriga konstruktioner ska till sin arkitektur passa in i landskapet.
	Vesitornin jalusta huoltoalueineen tulee suunnitella lähiympäristöön sopivaksi. Maanpinnan materiaalien on oltava vettä läpäiseviä.	Vattentornets sockel inklusive underhållsområden ska planeras så de passar in i de närmaste omgivningen. Markytans material ska släppa igenom vatten.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien, säiliön tyhjennysvesien ja sammutusvesien hallintasuunnitelma.	En plan för hanteringen av dagvatten, det vatten som töms ur cisternen och släckvatten ska bifogas till bygglovet.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +96 mpy N2000.	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +96 öh N 2000.
	Vesitornin katon saa toteuttaa viherrakenteena ja torniin saa rakentaa aurinkopaneeleja.	Vattentornets tak får genomföras som grönkonstruktion och tornet får förses med solpaneler.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
— — —	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
60	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HIEK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
MALMIMÄENPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ajo/ur	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys ja ulkoilureitti. Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande körförbindelse och friluftsled inom området. Körförbindelsens placering är riktgivande, men förbindelsebehovet är bindande.

vt — Rakennusala, jolle saa sijoittaa vesitornin. / Byggnadsyta där vattentorn får placeras.

ur — Ohjeellinen ulkoilureitti. / Riktgivande friluftsled.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. / Del av område reserverad för underjordisk ledning.

/pv — Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. / Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.

TONTTIJAKO

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

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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

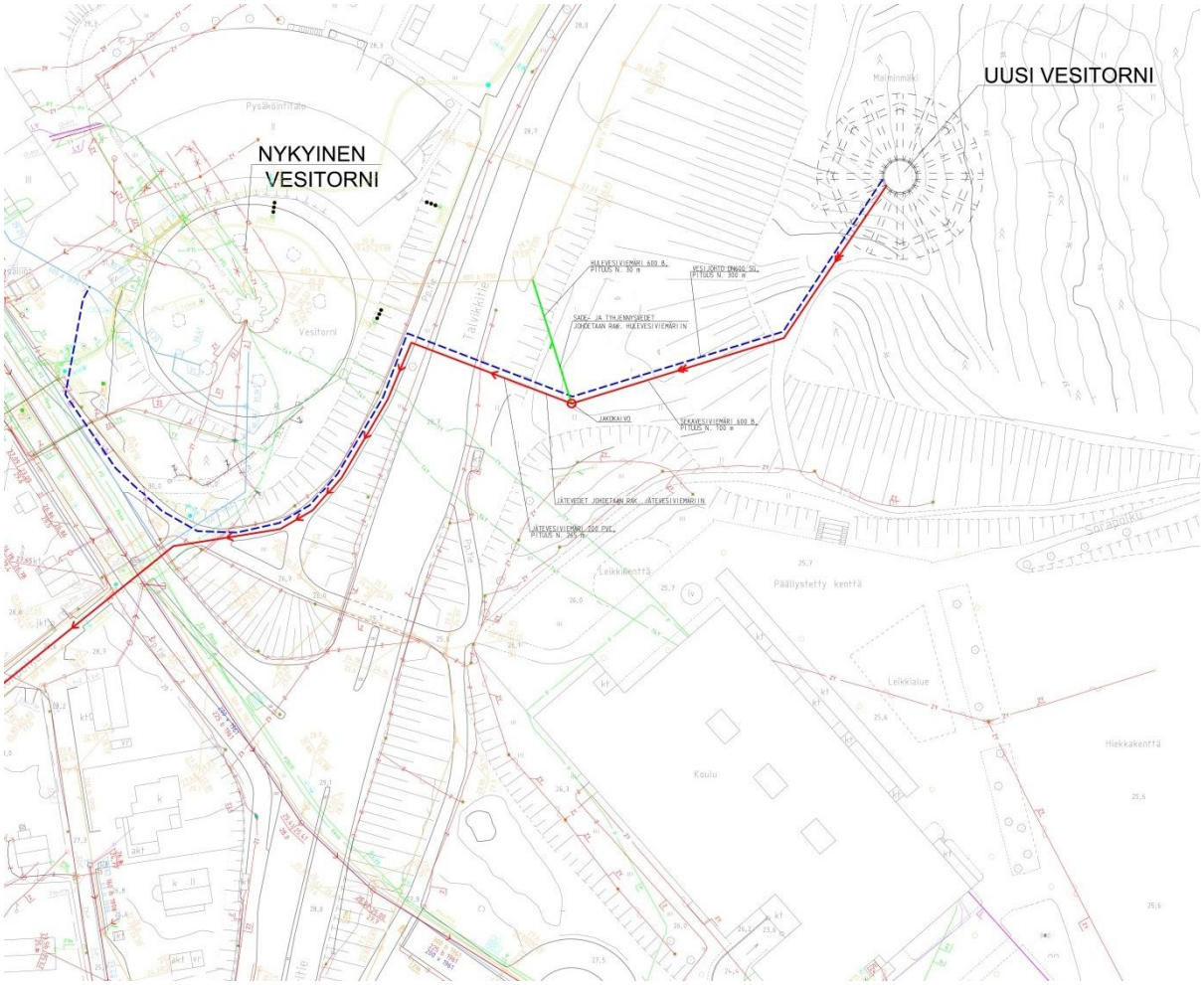
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__





Alueputkipiirustus 3803YM2002 (Pöyry Finland Oy 20.4.2015)



15 § **Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen lausuntopyyntö Kerava kaupungin ympäristölupa- ja maa-ainesten ottolupahakemuksista / Kercan asemakaava-alue, Sortilantie / TLA**

VD/5026/11.01.01.09/2016
TLA/MSI/VKA/PKA/SRU

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Keravan kaupungin Kercan asemakaavan esirakentamiseen liittyvästä maa-aineslupahakemuksesta sekä samalle alueelle haettavasta ympäristöluvasta. Lausuntoa pyydetään 23.6.2016 mennessä.

Hakija
Keravan kaupunki, PL 123, 04201 Kerava

Toiminnan sijainti ja kiinteistötiedot
Sortilantie, KERCA III asemakaava-alue, Alikeravan teollisuusalue, Kerava kiinteistöt 245-9-344-5, 245-9-9-344-4 ja 245-401-3-32.

Maa-aineslupahakemus
Keravan kaupunki hakee lupaa kalliokiviaineksen ottamiseen. Ottotoiminta liittyy Kercan asemakaava-alueen (2277B, Kerca III länsiosa, KV. 14.4.2014) esirakentamiseen. Vireillä olevaa lupahakemusta koskevan suunnittelualueen (tai ottamisalueen) pinta-ala on noin 9,6 ha ja louhittavan alueen 5,7 ha. Ottamisajaksi on esitetty 7 vuotta. Haettu kokonaisottomäärä on 250 000 m³ ja vuotuinen ottomäärä on 90 000 m³.

Ympäristölupahakemus
Keravan kaupunki hakee samalle alueelle ympäristölupaa kalliokiviainesten louhinnalle ja murskaukselle. Kalliota louhitaan ja murskataan siirrettävällä kalustolla. Louhintaa ja murskausta suoritetaan alueella urakkaluontoisesti tai tarvittaessa jatkuvasti, keskimäärin 80-140 päivää vuodessa.

Louhittava alue (ns. ottoalue) on noin 5,7 hehtaaria. Toimintaa on arkipäivisin klo 7.00–22.00, kuljetuksia ja kuormauksia klo 6-22. Kivien rikotus ajoitetaan arkisin klo 8.00 – 18.00 väliselle ajalle. Räjäytystöitä tehdään työpäivän kuluessa 1 - 2 kertaa viikossa. Räjäytykset suoritetaan arkisin klo 8.00 – 18.00 välisenä aikana.

Alueelle on laadittu meluselvitys ja sen mukaan suunniteltu meluntorjuntatoimenpiteitä. Räjäytyksien asianmukaista toteuttamista varten on laadittu riskianalyysi ja pölyn leviämisestä on tehty pölyselvitys. Ottotoiminta aiheuttaa enimmillään 20 kpl raskaan ajoneuvon käyntiä/työpäivä. Kuljetukset tapahtuvat pääsääntöisesti Karhuntassuntietä ja Alikeravantietä pitkin. Hakemus sisältää tietoja myös jätteiden käsittelystä ja kaivannaisjätesuunnitelman. Hankkeeseen ei sovelleta ympäristövaikutusten arviointimenettelyä.

Lupahakemukset sisältävät aloituslupahakemuksen toiminnan aloittamiseksi ennen päätöksen lainvoimaiseksi tulemista ympäristönsuojelulain (199 §) ja maa-aineslain (21 §) mukaan.

Kaavoitus ja maankäyttö
Suunnitelman mukainen ottamisalue sijaitsee Keravan kaupungissa Ali-Keravan kaupunginosassa Kercan työpaikka-alueella, ns. Kerca III-alueelle. Ottotoiminta liittyy Kercan asemakaava-alueen (2277B, Kerca III länsiosa, KV. 14.4.2014) esirakentamiseen. Asemakaavassa ottamisalue sijoittuu TKT-4 -alueelle (teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue), ja kaavan toteuttaminen edellyttää kallion louhintaa. Keravan yleiskaavassa ottamisalue sijaitsee T-alueella (teollisuus- ja varastoalue), LTA-alueella (tavaraliikenteen terminaalialue) ja LR-alueella (rautatieliikenteen alue). Uudenmaan maakuntakaavassa ottamisalue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Alueella on myös EJ-merkintä (jätteenkäsittelyalue). Keravan yleiskaava 2035 (YK6) -kaavaehdotuksessa ottamisalue on osoitettu merkinnällä TY-1 teollisuus- ja varastoalueeksi.

Suunnittelualueesta etelään Vantaan kaupungin puolella olevan Leppäkorven vanhan pientaloalueen asuintalot sijaitsevat lähimmillään noin 500 m etäisyydellä ottoalueen (louhittava alueesta) reunasta. Leppäkorven pientaloalueen ja suunnittelualueen (ns. ottamisalueen) väliin jää noin 200 metrin

metsäinen virkistysaluevyöhyke, joka myös suojaa vantaan puolen pientaloja. Lähin häiriintyvä kohde eli Ilvespuiston päiväkoti sijaitsee yli kilometrin päässä suunnitelma-alueesta. Ottosuunnitelma noudattaa ns. Muraus-asetusta (valtioneuvoston asetus 800/2010), joka määrittää 300 metrin minimietäisyyden louhittavasta alueesta asutukseen.

Melu, pöly, liikenne
Melua alueella syntyy kiviainekseen louhinnasta, rikotuksesta, murskauksesta sekä työmaaliikenteestä. Kallion päällä tehtävästä porauksesta kantautuu korkeataajuuksista melua ympäristöön. Varsinkin eteläisellä alueella murskaustoiminta tapahtuu alueella sisällä louhoksessa kallioseinämien ja varastokasojen suojassa, ja pystysuorat kallioseinämät vaimentavat melua voimakkaasti.

Ympäristölupahakemuksen yhteydessä teetetyn meluselvitysten perusteella suunniteltujen meluntorjuntatoimenpiteillä voidaan huolehtia että toiminnasta ei aiheudu yli 55 dB:n ylityksiä Vantaan Leppäkorven alueelle. Lisäksi Leppäkorpi sijaitsee tuulensuuntien kannalta suotuisasti melulähteeseen nähden.

Räjäytyksistä syntyy pölypilviä, joissa räjähdyskaasujen lisäksi on kivipölyä. Merkittävin pölylaskeuma laskeutuu ottoalueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Murskauksessa syntyvää ja työmaanteiltä syntyvää pölyä ehkäistään kastelemalla.

Nykytilassa ottamisalueelle kuljetaan pohjoisesta Karhutassuntieltä, eikä uusia liikenneyhteyksiä tarvita. Alueelta ei suuntaudu kuljetuksia Vantaan puolelle.

Vedet, virkistys
Alueen pintavedet ohjautuvat tasausaltaaseen ja hulevesiviemärin kautta Karhuntassunojan kautta Savionojaan, josta vedet virtaavat Korsonojaan, Rekolanojaan ja lopuksi Keravanjokeen. Hulevesien tasausallas on mitoitettu Kercan alueita vastaavaksi. Valumavesien määrä ei hakemuksen mukaan merkittävästi muutu nykytilanteeseen verrattuna.

Metsolansuon virkistysalueelta viheryhteys jatkuu kapeana Oljemarkinojan suuntaisesti Hirvimetsän alueelta pohjoiseen Keravanpuoleiselle virkistysalueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle 13.6.2016 Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta liitteenä oleva lausunto.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti päätösesityksen seuraavaksi:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle 13.6.2016 Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta liitteenä oleva lausunto.

Päätös:
Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta liitteenä oleva lausunto.

Liitteet:
- Lausunto Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta / Kercan asemakaava-alue, Sortilantie
- Opaskartta / Kercan ottotoiminnan sijainti
- Ilmakuva / Kercan ottotoiminnan sijainti

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 839 22300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa

Lausunto Keravan Kaupungin ympäristölupa- ja maa-ainesten ottolupahakemuksista/ Kercan asemakaava-alue, Sortilantie

VD/5026/11.01.01.09/2016

Suunnitelman mukainen ottamisalue sijaitsee Keravan kaupungissa Ali-Keravan kapunginosassa Kercan työpaikka-alueella, ns. Kerca III-alueelle. Alue on voimassaolevan kaavan mukaan kaavoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, ja kaavan toteuttaminen edellyttää kallion louhintaa. Ottotoiminta on siten alueen esirakentamista tulevaa rakentamista varten. Kercan asemakaava-alueen (2277B, Kerca III länsiosa) esirakentamiseen liittyvän kalliokiviaineksen ottotoiminnan ottamisajaksi esitetty 7 vuotta on melko lyhyt aika, haettu kokonaisottomäärä 250 000 m³, sekä vuotuinen ottomäärä on 90 000 m³, ovat kohtuullisia.

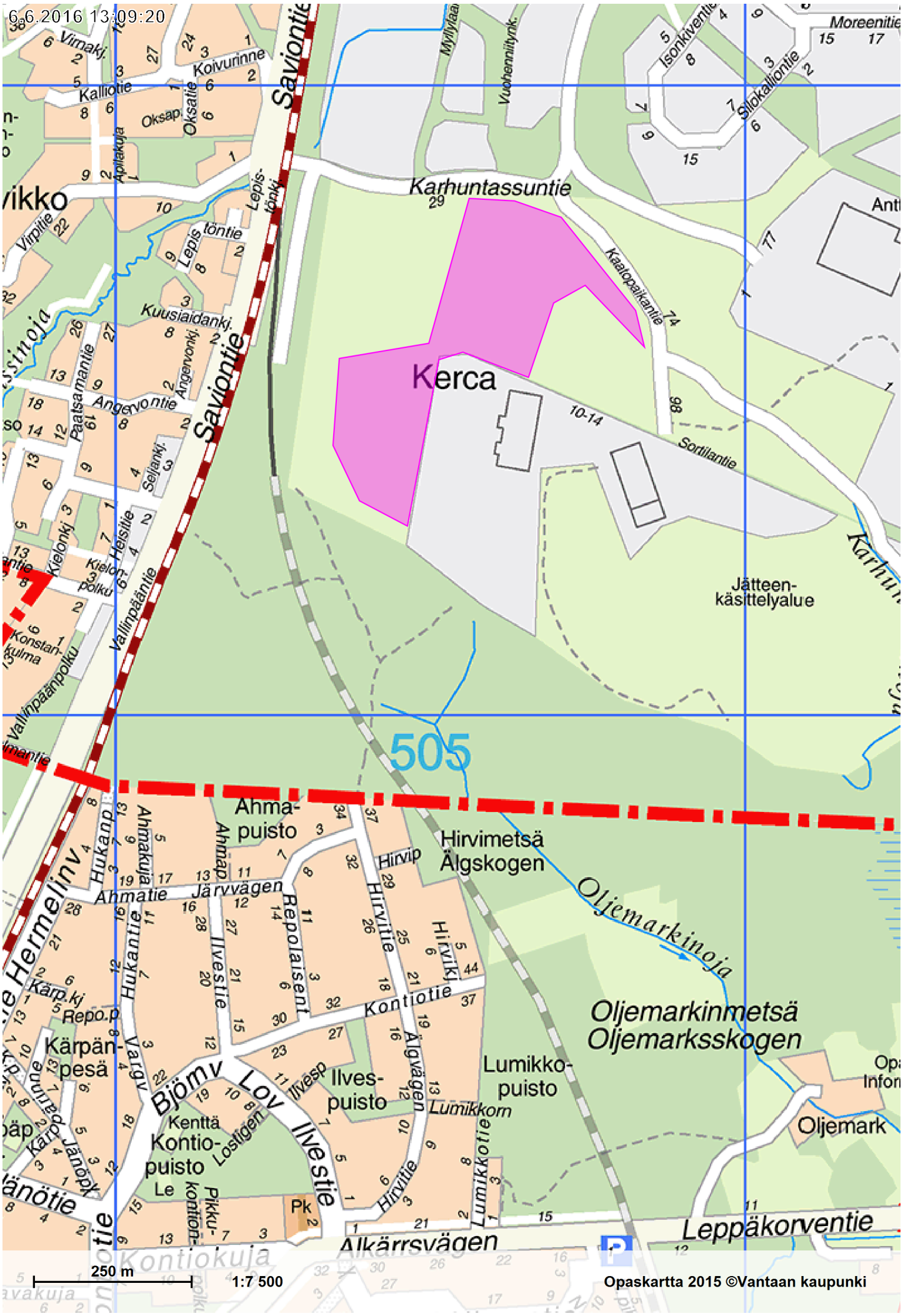
Kaupunki toteaa, että Kercan suunnittelualueesta etelään Vantaan kaupungin puolella olevan Leppäkorven vanha pientaloalueen asuintalot sijaitsevat lähimmillään noin 500 metrin etäisyydellä ottoalueen (louhittavasta alueesta) reunasta. Lähin häiriintyvä kohde eli Ilvespuiston päiväkoti sijaitsee yli kilometrin päässä suunnitelma-alueesta. Ottosuunnitelma noudattaa ns. Muraus-asetusta (valtioneuvoston asetus 800/2010), joka määrittää 300 m minimietäisyyden louhittavasta alueesta asutukseen. Leppäkorven pientaloalueen ja suunnittelualueen (ns. ottamisalueen) väliin jää myös noin 200 metrin metsäinen virkistysaluevyöhyke, joka myös suojaa vantaan puolen pientaloja.

Ottotoiminnasta ympäristölupahakemuksen yhteydessä teetetyn meluselvitysten perusteella toiminnasta ei aiheudu yli 55 dB:n ylityksiä Vantaan Leppäkorven alueelle, mikä noudattaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja. Vantaan kaupunki edellyttää, että Leppäkorven pientaloalueella toiminnasta syntyvä melutaso ei ylitä ekvivalenttitasoa 55 dB, ja lupamääräyksillä tulee varmistua tästä. Lisäksi asuinalueille kohdistuvan melurasituksen vähentämiseksi toiminta-aikoja tulee rajoittaa. Vaikka melutason ohjearvot eivät ylittyisi, jatkuvasta melusta voi aiheutua viihtyvyyshaittaa erityisesti ilta-aikana. Murskaus tulee sallia vain klo 7-18, poraus ja rikotus klo 8-16, räjäytykset klo 8-18, kuormaaminen ja kuljetus klo 7-20.

Myös toiminnasta syntyvän pölyn osalta tulee varmistua, että vaikutukset jäävät paikallisiksi vain toiminta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Lisäksi, toiminta ei kohtuuttomasti saa heikentää lähistön virkistysalueiden (VL) käyttöarvoa.

Kaupunkisuunnittelulla ei ole muuta huomautettavaa hakemuksesta.


3.6.2016 12:09:27
100 m
1:5 000
Ortokuva 2015 ©Vantaan kaupunki


6.6.2016 13:09:20
Karhuntassuntie
Kerca
Kaatopaikantie
Sortilantie
Jätteen-
käsittelyalue
505
Saviontie
Hermelinv
Ahma-
puisto
Hirvimetsä
Älgskogen
Oljemarkinoja
Oljemarkinmetsä
Oljemarksskogen
Kontiotie
Ahmatie
Järvvägen
Hukantie
Ilvestie
Repolaisent
Hirvitie
Hirvikj
Kärpän-
pesä
Ilves-
puisto
Lumikko-
puisto
Lumikkotie
Kontio-
puisto
Kenttä
Björnv
Lov
Ilvestie
Oljemark
Leppäkorventie
Alkärrsvägen
Pk
250 m
1:7 500
Opaskartta 2015 ©Vantaan kaupunki

16 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 18 Vantaanlaakso, 22 Keimola, 26 Petikko, 40 Ylästö, 50 Tammisto, 51 Pakkala, 52 Veromies, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 65 Simonkylä, 66 Hakkila, 69 Hesingin pitäjän kirkonkylä, 73 Rekola, 74 Havukoski, 85 Jokivarsi, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / TLA**

VD/5073/10.02.07.00/2016
TLA/TKA/SRU

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja paikkoja, nimivirheitä ja päällekkäisyyksiä. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

12 HÄMEENKYLÄ	
Mullos, Plöjan	puisto
15 MYYRMÄKI	
Artsinpolku, Artsistigen	jalankulkuyhteys
18 VANTAANLAAKSO	
Martinkylänoja, Mårtensbybäcken	puro
22 KEIMOLA	
Pritsunoja, Pritsubäcken	puro
26 PETIKKO	
Alkärrsåkern	pelto
40 YLÄSTÖ	
Kerkkä, Årsskottet	suojaviheralue
50 TAMMISTO, 51 PAKKALA, 52 VEROMIES	
Tammiston kauppatie, Rosendals handelsväg	katu
51 PAKKALA	
Nilsaksentie, Nilsasvägen	katu
62 JOKINIEMI	
Karhunrannanoja, Björnängsbäcken	puro
64 KUNINKAALA	
Heidehofinoja, Heidehofsbäcken	puro
Oräddersinoja, Oräddersbäcken	puro
65 SIMONKYLÄ	
Malminiitynoja, Malmängsbäcken	puro
Ristisillanlammet, Korsbrodammarna	lammet
Rokkolanoja, Råkullabäcken	puro
66 HAKKILA	
Maarinoja, Marbäcken	puro
Maarinojanpolku, Marbäcksstigen	jalankulkukatu

Maarinojanpuisto, Marbäcksparken		puisto ja lähivirkistysalue
Saroxnäset	jokiniemi	
Valkoinenoja, Vitbäcken		puro
Yviaksenoja, Yviasbäcken	puro	
69 HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ		
Pappilanoja, Prästgårdsbäcken	puro	
73 REKOLA		
Aarnenkuja, Aarnegränden	katu	
Kustaanoja, Gustavsbäcken	puro	
Vanha Rekolanoja, Gamla Räckhalsbäcken		puro
Vesankuja, Vesagränden		rasitetie
74 HAVUKOSKI		
Havukallio, Hanaböle Högberg		lähivirkistysalue
85 JOKIVARSI		
Haapalanoja, Haapalabäcken		puro
87 VIERUMÄKI		
Uikkutie, Doppingvägen		katu
Vierumäenoja, Vierumäkibäcken		puro
88 VALLINOJA		
Fallinpellonoja, Fallåkersbäcken		puro
Firanoja, Firabäcken		puro
Kytöladonoja, Kytölatobäcken	puro	

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu.

Asemakaavaan muutettavista nimistä ja tiennimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään tehdä nimistöön esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimitarkistukset ja antaa uudet nimet.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Nimet kartalla ja perustelut

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1.

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

Timo Kallaluoto

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen

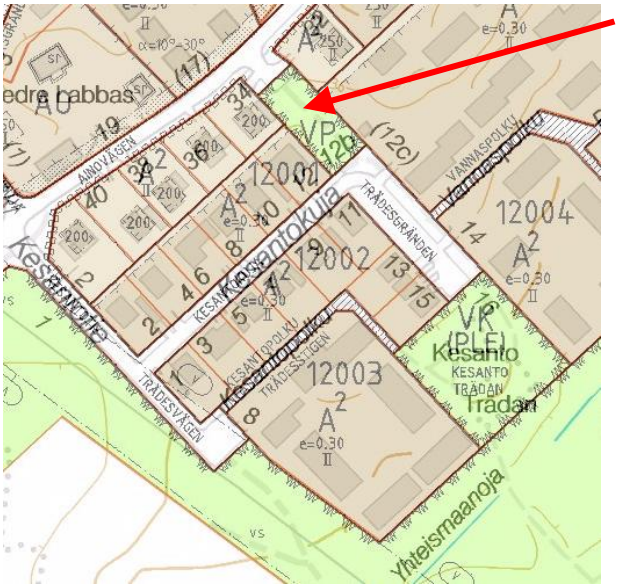
kaupunginosissa 12 Hämeenkylä, 15 Myyrmäki, 18 Vantaanlaakso, 22 Keimola, 26 Petikko, 40 Ylästö, 50 Tammisto, 51 Pakkala, 52 Veromies, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 65 Simonkylä, 66 Hakkila, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä, 73 Rekola, 74 Havukoski, 85 Jokivarsi, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja paikkoja, nimivirheitä ja päällekkäisyyksiä. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa.

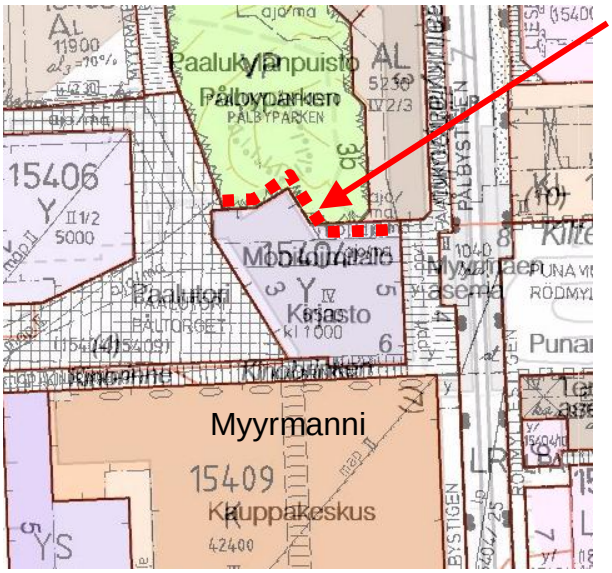
Kaava-alueiden nimet kirjoitetaan asemakaavaan ISOIN KIRJAIMIN, muut nimet *KURSIIVILLA*. Puhekielisinä kirjatut nimimuodot on kirjoitettu pienellä alkukirjaimella.

KO. 12 HÄMEENKYLÄ



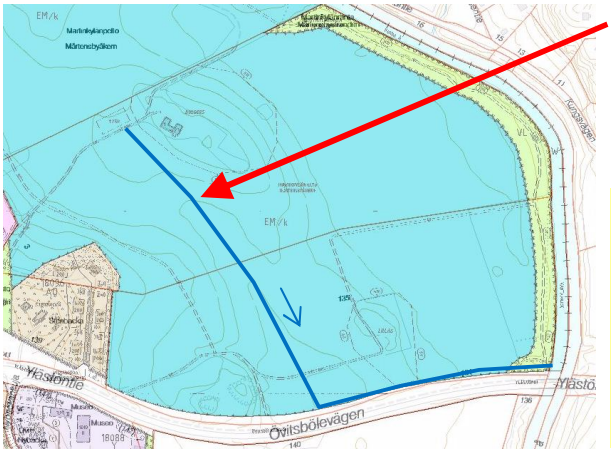
Mullos, Plöjan
Puisto Ainontien ja Kesantontien välissä. Kesantokujan eteläpuolella on puisto Kesanto, Trädan (1976). Sen pariksi. (Nr 15.2.2016)

KO. 15 MYYRMÄKI



Artsinpolku, **Artsistigen**
Jalankulkuyhteys Myyrmäkitalon pohjoispuolella. Vantaan taidemuseon uusi kutsumanimi on Artsi, joka julkistettiin 25.1.2016. Myyrmäkitalon eteläpuolella on vastaavasti Kinorinne, Kinobrinken. Molemmat liittyvät Myyrmäkitaloon.
(Nr 15.2.2016)

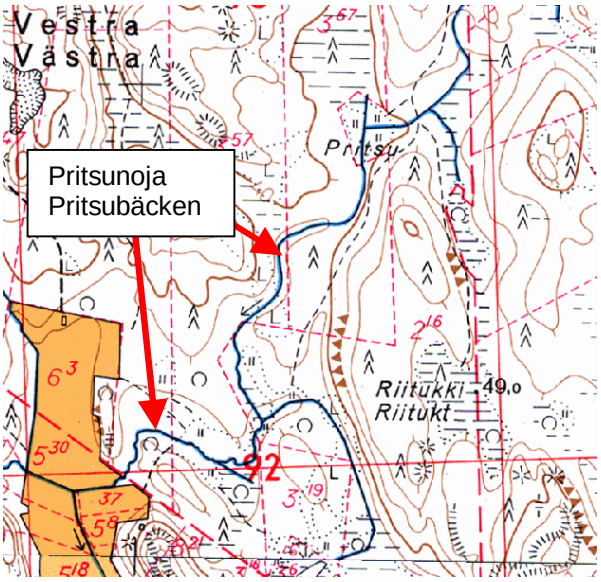
KO. 18 VANTAANLAAKSO



Martinkylänoja, **Mårtensbybäcken**
Puro vanhalla kyläpellolla, Martinkylänpellolla. Virtaa nyt Ylästöntien varressa Vantaanjokeen.
(Nr 15.2.2016)

Puro-paikannimet kuuluvat Keski-Suomen, Karjalan ja Kainuun nimistöön. Muualla Suomessa käytetään **oja**-sanaa Uudeltamaalta Lappiin asti, paitsi Pohjanmaalla **luoma** ja ruotsalaisalueilla **bäck**(en). Yleiskieleen puro-sana on saatu Keski-Suomen murteesta. Vantaalla ojanimien alkuperäisyyttä todistaa mm. 1640 Herukkaoja.

KO. 22 KEIMOLA



Pritsunoja, **Pritsubäcken**
Puro laskee Pritsusta Herukkaojaan. Vanhasta paikannimestä, 1769 Tvistemark (’riitamaa’), 1776 Pritso nitu, 1947 Pritsu. Nimen takana häämöttää *Riitasuo. Tilanraja kiertää suoniityn. (Nr 11.4.2016)

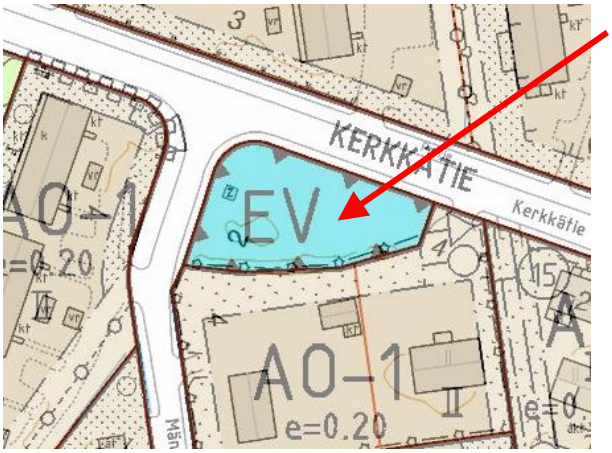
Peruskartta 1967.

KO. 26 PETIKKO



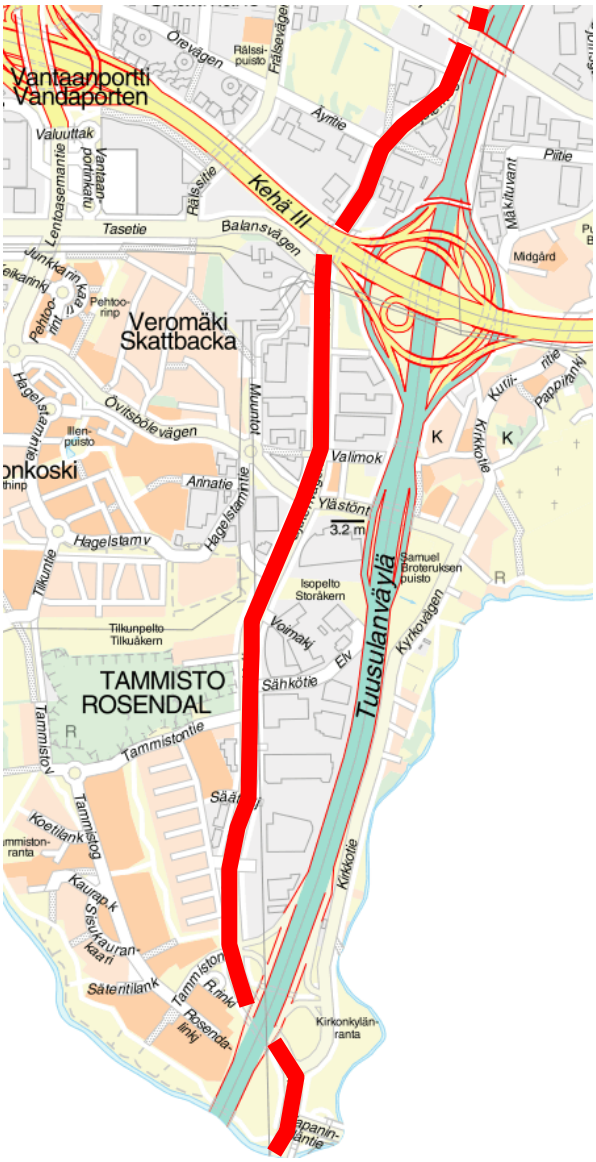
Alkärrsåkern
Pellon nimi on nyt Alkärret, joka on tuplanimi. Leppäkorven kaupunginosan ruotsinkielinen nimi on Alkärr. (Nr 9.5.2016)

KO. 40 YLÄSTÖ



Kerkkä, **Årsskottet**
Suojaviheralue Kerkkätien eteläpuolella. (Nr 9.5.2016)

KO. 50 TAMMISTO, 51 PAKKALA, 52 VEROMIES



Tammiston kauppatie, **Rosendals handelsväg**
Nykyinen Valimotie, Gjuterivägen, nimettiin 1966 Beran valimon mukaan. Lisäksi Muuntotiellä on ollut Bergsöen valimo. Helsingissä Pitäjänmäen teollisuusalueella on myös Valimotie, Gjuterivägen (1946), rautatieseisake Valimo, Gjuteriet (1972) sekä Valimokuja, Gjuterigränden, ja Valimopolku, Gjuteristigen.

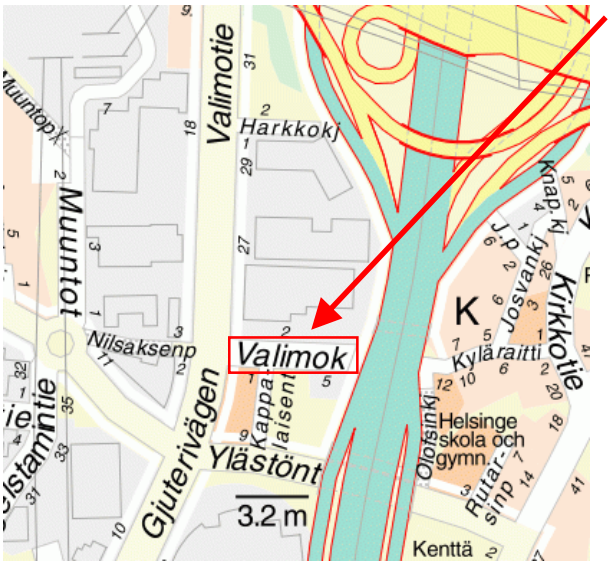
Vantaalle uusi nimi kaupunginosan nimestä Tammisto, Rosendal, ja kadun luonteen mukaan. Katu kulkee myös Pakkalassa ja Veromiehessä. Rosendalin kartanon maat ovat ulottuneet Vantaanjoelta Tuusulan rajalle asti. Katu alkoi kehittyä kauppakaduksi, kun Tapsan Isojako avattiin 1995. Helsingissä on vastaavasti Malmin kauppatie, Malms handelsväg (1981).

Nimenmuutos on asukasaloite.

Kuulemisessa 7.1. – 4.2.2016 nimenmuutosta vastustettiin vain yhdessä mielipiteessä ja toisessa esitettiin vaihtoehdoiksi Tammistontie (käytössä) tai Kauppatie (käytössä Malmin kauppatie). (Nr 15.2.2016)

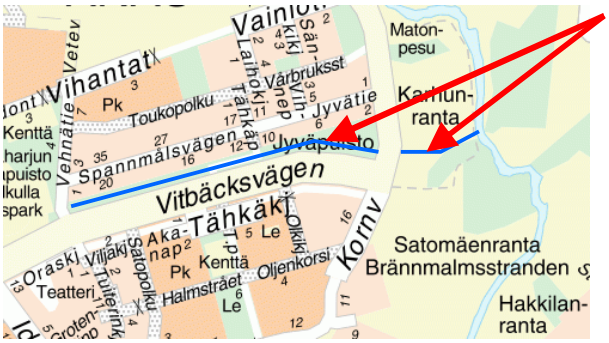
Tie ulottuu Helsingin rajalta Tikkurilantien rampille.

KO. 51 PAKKALA



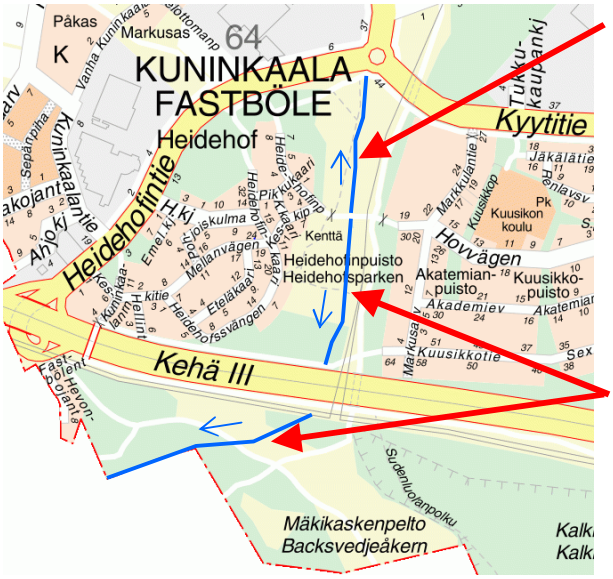
Nilsaksentie, **Nilsasvägen**
Nyt Valimokuja, Gjuterigränden, joka on ollut osa Suurta Rantatietä. Helsingissä on sama nimi. Uusi nimi Kirkonkylän kantatalon nimestä Nilsas. Lähellä on jo Nilsaksenpolku, Nilsasstigen. Kuulemisessa 7.1. – 4.2.2016 ei saatu mielipiteitä. (Nr 15.2.2016)

KO. 62 JOKINIEMI



Karhunrannanoja, **Björnängsbäcken**
Puro virtaa Jyväpuistossa ja Karhunranta, Björnstranden (1974), nimisessä puistossa ja laskee Keravanjokeen. Karhunranta eli Karhumäenranta oli 1900-luvun alussa suosittu uimapaikka.
(Nr 11.4.2016)

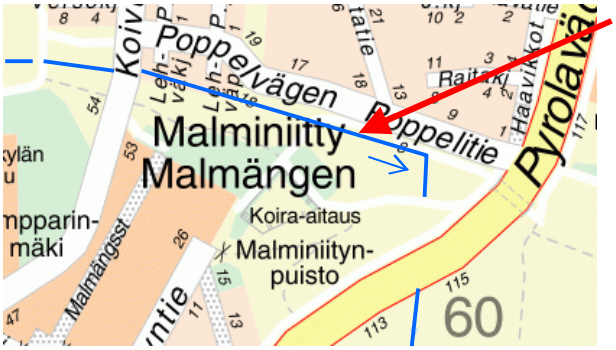
KO. 64 KUNINKAALA



Oräddersinoja, **Oräddersbäcken**
Puro virtaa Heidehofinpuistossa Heidehofinpolun pohjoispuolella pohjoiseen. Kantatalonnimestä Orädders, joka on ollut ratsutila ja jonka vanhalla maalla puro virtaa. Orädder lienee sotilasnimi, koska se tarkoittaa pelotonta, rohkeaa. Kylässä on myös Pelottomanpolku, Oräddersstigen (1978). Vanhat paikannimet Broängen (’Siltaniitty’), Gungbacka (’Keinumäki’) ja Smedjebacka (’Pajamäki’) ovat kaikki jo muualla käytössä.
(Nr 11.4.2016)

Heidehofinoja, **Heidehofsbäcken**
Puro virtaa Heidehofin asutuksen itäpuolella Heidehofinpuistossa ja laskee Heidehofinpolun eteläpuolella ja edelleen Kehä III:n eteläpuolella Helsinkiin. Vanha paikannimi Alkärr (’Leppäkorpi’) on jo käytössä kaupunginosan nimenä.
(Nr 11.4.2016)

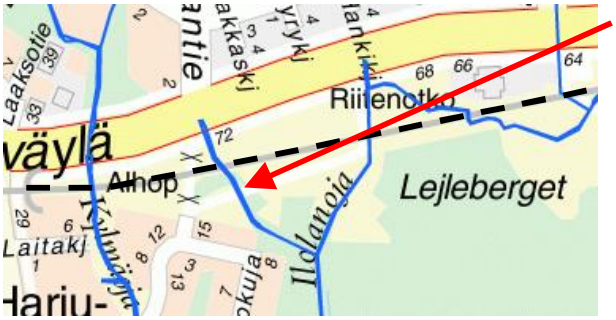
KO. 65 SIMONKYLÄ



Malminiitynoja, **Malmängsbäcken**
Puro virtaa Malminiitynpuistossa, laskee Rekolanojaan. Vanha niitynnimi on 1767 Malmäng.
(Nr 15.2.2016)

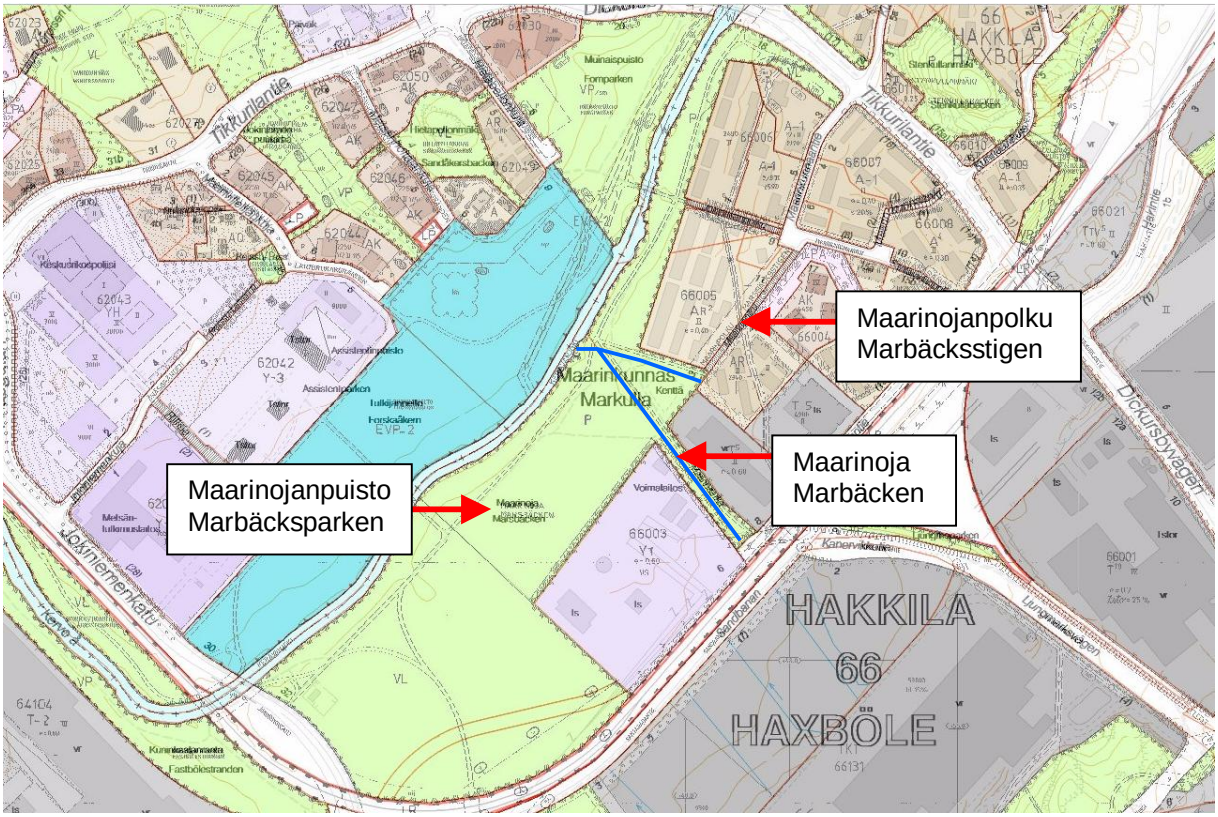


Ristisillanlammet, **Korsbrodammarna**
Kylmäojan lammet Ristisillanpuistossa. Vanhoja paikannimiä 1708-67 Koskbro, 1957 Kylmäojan silta, 1955 Ristisilta, Korsbro, 1965 korssbro, korssbru bruun. (Nr 15.2.2016)



Rokkolanoja, **Råkullabäcken**
Puro laskee kehäradan eteläpuolella Rokkolan-notkosta Ilolanojaan. Lähellä on ollut Dickursbyn kartanon torppa, 1871 Рокколa (Rokkola), 1872 Rockula, 1910 Rokkola, 1913 Råkulla (Rockala), 1963 sanottu rookulla. (Nr 15.2.2016)

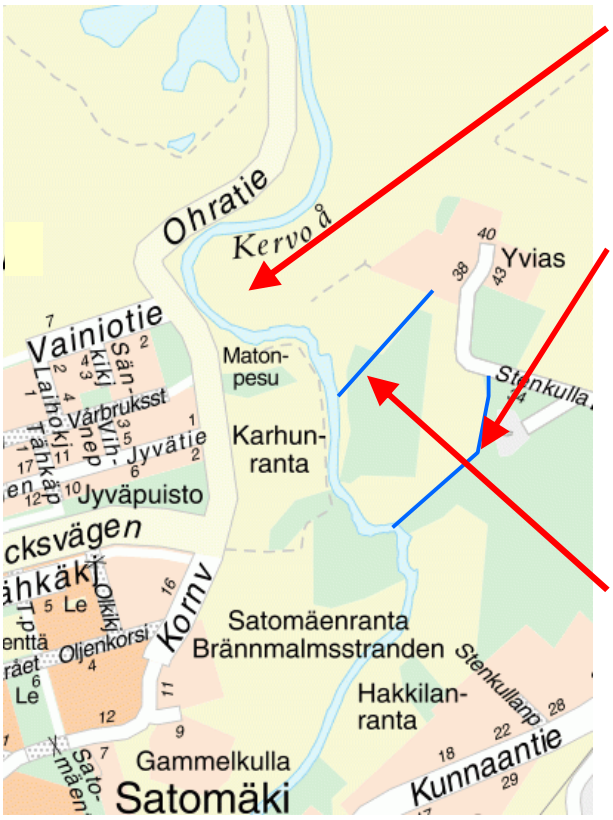
KO. 66 HAKKILA



Maarinoja, **Marbäcken**
Puro laskee Keravanjokeen. Vanha rinnakkaisnimi on Mastbäcken (mm. 1962 Mastbäcks Fastighets Ab), koska metsästä on viety laivojen mastopuita Suomenlinnan telakalle. Vanhin nimi on 1963 kärrookorsbekkin. Puiston nimeksi 1973 Maarinoja, Marsbäcken, se vanhasta ojannimestä Marsbäcken. Ruotsalainen nimi ei kuitenkaan johdu planeetan nimestä mars, vaan mar, suomeksi maari, joka tarkoittaa tulvaniittyä. Oikeakielisesti siis Marbäcken. Espoossa on asutus ja tie Maarinpuro, Marbäck. (Nr 11.4.2016)

Maarinojanpolku, **Marbäcksstigen**
Jalankulkukatu. Nimi on nyt epäpari Maarinpolku, Marsbäcksstigen. Taustalla ei ole planeetta mars, vaan mar, suomeksi maari, joka tarkoittaa tulvanniittyä. Mikkolassa on Marsinpolku, Marsstigen. (Nr 11.4.2016)

Maarinojanpuisto, **Marbäcksparken**
Puisto ja lähivirkistysalue. Nyt Maarinoja, Marsbäcken, joka tulee puron nimeksi. Maarinsarka, Martegen, -nimi jää pois, koska on samaa puistoa. (Nr 11.4.2016)



Saroxnäset
Vanhasta paikannimestä, 1768 Saroxnäs. Saulo Kepsu (2005) pitää nimeä suomalaisperäisenä (*Saarros- ?), mutta etymologiaa ei tunneta. Säilytetään vanha ortografia. (Nr 11.4.2016)

Valkoinenoja, **Vitbäcken**
Vanhasta nimestä, 1662 Hwithe bäck minne (rajamerkki), 1808 Witbäcks källa (lähde), 1913 Vitbäcken (oja). – Lähteen kristallinkirkas vesi pulppusi maasta mäntyjä kasvavan hiekkakummun alapuolella, josta se virtasi valkohohtoisena pienenä purona Keravanjokeen. Erityisesti kesäisin vierailijat sammuttivat janoa sen puhtaalla, raikkaalla vedellä, jonka vakiolämpö oli +4…5 °. (Herman Hultin 1930) (Nr 11.4.2016)

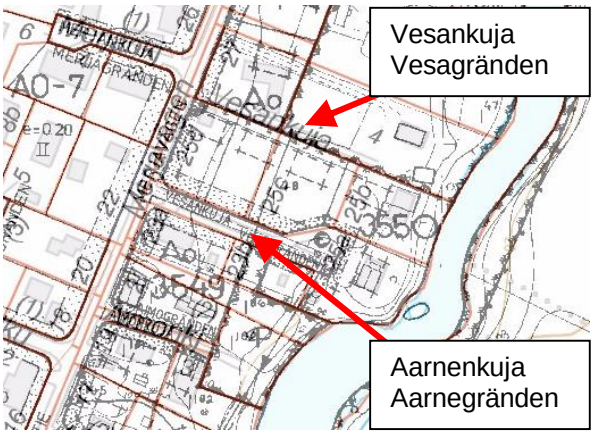
Yviaksenoja, **Yviasbäcken**
Vanhasta niityn nimestä 1808 Yljasäng, 1913 Yvias äng. Muutkin Helsingin pitäjän Yvias-nimet ovat olleet niittyjä kylästä katsoen joen toisella puolella. 1908 lohkottiin kolme Yvias-nimistä palstaa, jotka yhdistettiin uusjaossa 1909 yhdeksi tilaksi. Puro alkaa Yviaksen talon luota ja laskee Keravanjokeen. – Åke Granlundin mukaan nimi tarkoittaisi ”övre ån”. (Nr 11.4.2016)

KO. 69 HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ

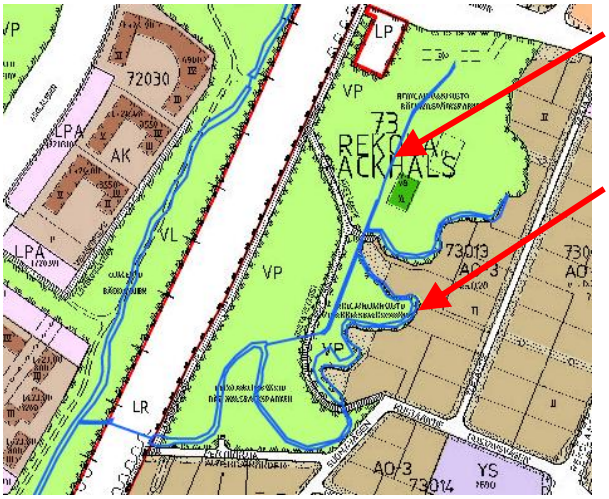


Pappilanoja, **Prästgårdsbäcken**
Puro lähellä Pappilankujaa, Prästgårdsgränden (1978), hautausmaa- ja virkistysalueella, laskee Keravanjokeen. Talon nimestä 1634 Prästboolet, 1635 Prästegårds folck, 1702 Prästgården, 1749 Prästegård, 1963 pruusttgoordn, 1971 Pappila, Rovastin pappila, Prostgården jne. Prästgård on pappila yleensä, prostgård on rovastin pappila. (Nr 15.2.2016)

KO. 73 REKOLA



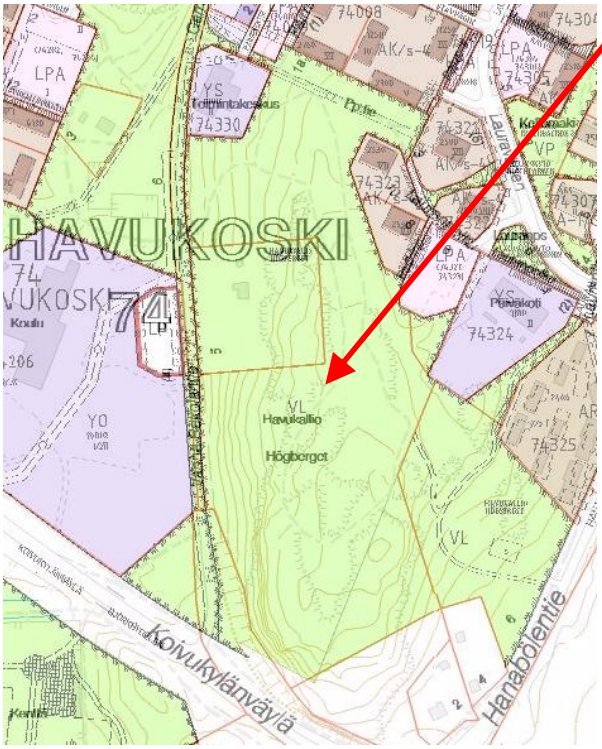
Aarnenkuja, **Aarnegränden**
Vesankuja, **Vesagränden**
Asemakaavassa on Vesankuja, Vesagränden. Hieman pohjoisempana on vanha rasitetie, jolla on sama nimi. Rasitetie vie talolle, jonka omistaja haluaisi säilyttää vanhan nimen. Asemakaavan Vesankujan asukkaat taas toivovat nimeä Aarnenkuja, koska siellä asuu Aarne. Kuulemissessa 12.4. – 26.4.2016 saatiin kolme mielipidettä, joista kahdessa Aarnenkujaa kannatettiin ja yhdessä Vesankujaa vastustettiin. Nykyiset osoitteet eivät muutu. (Nr 11.4.2016)



Kustaanoja, **Gustavsbäcken**
Uusi suora oja Kustaantien (1961) vieressä. Nimi johtuu Gustafsbergin (1834) talosta. (Nr 11.4.2016)

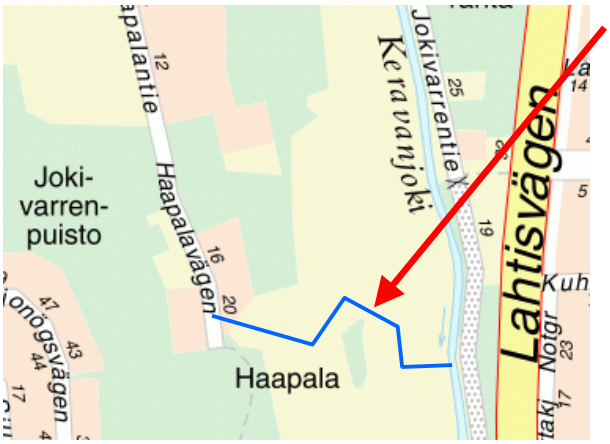
Vanha Rekolanoja, **Gamla Räckhalsbäcken**
Rekolanojasta sivuun jäänyt vanha mutkitteleva uoma Rekolanojanpuistossa. (Nr 11.4.2016)

KO. 74 HAVUKOSKI



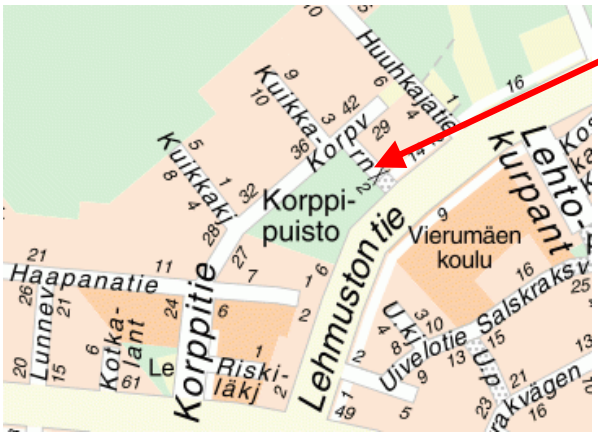
Havukallio, **Hanaböle Högberg**
Lähivirkistysalue on nyt Havukallio, Högberget, mutta Sotungissa on myös Högberget. Vantaanlaaksossa on vastaavasti Martinkylän Högberg, Mårtensby Högberg. Högberg on seudulla yleinen paikannimi, myös Helsingissä on Haltiavuori, Högberget. (Nr 9.5.2016)

KO. 85 JOKIVARSI

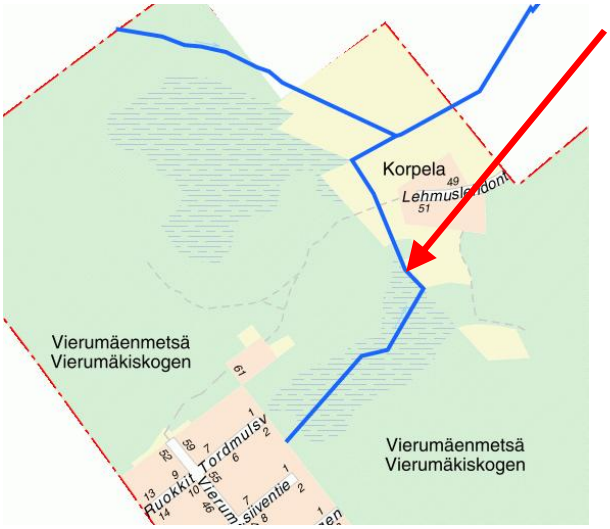


Haapalanoja, **Haapalabäcken**
Talon nimestä Haapala (1923). Puron ylittää Haapalantie, Haapalavägen (1966). Laskee Keravanjokeen. (Nr 11.4.2016)

KO. 87 VIERUMÄKI



Uikkutie, **Doppingvägen**
Nyt Kuikkarinne – Doppingsbrinken (kaakkois-osa). Helsingissä on sama nimi (1951, Kuikka-rinne, Doppingbrinken). Kuikka on kuitenkin ruotsiksi storlom, kaakkuri smålom ja uikku on dopping. Uusi nimi Korppitieltä kaakkoon Uikku-tie, Doppingvägen. Kuikkarinteelle Korppitieltä luoteeseen on jo annettu uusi nimi Kuikkatie, Storlomsvägen. Kuulemisessa 12.4. – 26.4.2016 ei saatu mielipiteitä. (Nr 11.4.2016)

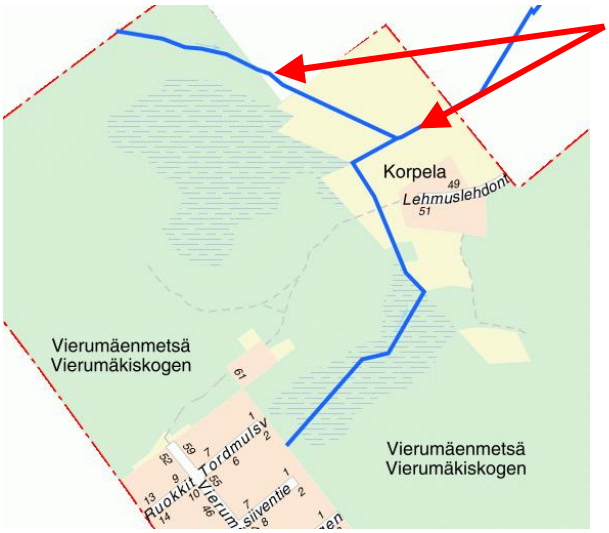


Vierumäenoja, **Vierumäkibäcken**
Laskee Vierumäen suunnasta (Riekkotien kohdalta) Vierumäenmetsässä Firanojaan. (Nr 11.4.2016)

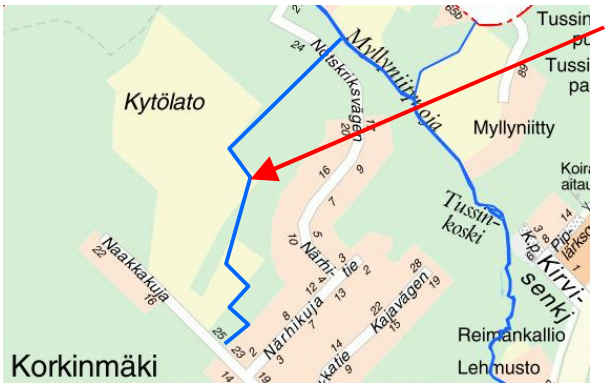
KO. 88 VALLINOJA



Fallinpellonoja, **Fallåkersbäcken**
Tilan nimestä, 1986 Fallinpelto, se vanhasta talon nimestä, 1870 Fallbacka. Käännös ruotsiksi on odotuksenmukainen. – Falli eli valli tarkoittaa peltoa. Sana on yleinen seudun nimistössä (mm. Vallila). Rekolanojaa on sanottu tällä kohdalla Fallinoja. Kaupunginosa on Vallinoja, Fallbäcken. (Nr 11.4.2016)



Firanoja, **Firabäcken**
Puro alkaa Tuusulan Firanlähteiltä, käy Vantaalla ja jatkuu takaisin Tuusulaan. Kauko Järvimaan mukaan vanha nimi. (Nr 11.4.2016)



Kytöladonoja, **Kytölatobäcken**
Virtaa 1935 Kytöladonniitty, 1954 Kytölato, nimisen pellon läpi ja laskee Myllyniitynojaan. (Nr 11.4.2016)

17 § **Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude / asema-kaavan muutos 002279 / LM-H**

VD/4355/10.00.01.05/2016
LM-H/AVP

Esitetään päätettäväksi esisopimus määräalan kaupasta. Vantaan kaupunki myy Seija ja Veikko Studelle noin 297 m²:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosan yleisestä alueesta 92-17-9908-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR). Esisopimus liittyy asemakaavamuutoksen nro 002279 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutumiseen.

Seija ja Veikko Stude tontin 92-17-596-7 omistajina ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta Martinlaakson kaupunginosassa osalle korttelia 17596 sekä katu- ja suojaviheralueelle. Asemakaavan muutoksella nro 002279 voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue EV liitetään kortteliin 17596, ja sallitaan ajo Lintukallionpolun kevyen liikenteen väylältä tontin eteläosan paritalolle. Kokonaisrakennusoikeus ei nouse.

Asemakaavamuutokseen nro 002279 liittyen Seija ja Veikko Stude ja kaupunki ovat neuvotelleet kaavamuutoksella kortteliin 17596 liitettävän nykyisen EV alueen myynnistä Seija ja Veikko Studelle. Määräalan kaupan esisopimuksella varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Seija ja Veikko Stude ja Vantaan kaupunki sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Seija ja Veikko Studelle noin 297 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 17. kaupunginosan (Martinlaakso) yleisestä alueesta 92-17-9908-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppahinta on 26 730 euroa eli 90 €/m².

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002270 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Seija Studen ja Veikko Studen kanssa esisopimuksen määräalan kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002279 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Seija Studen ja Veikko Studen kanssa esisopimuksen määräalan kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002279 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta
- Liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

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

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) sekä Seija Stude ja Veikko Stude (jäljempänä Ostajat) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002279, Martinlaakso, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

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

Ostajat:
Seija Stude (soutu) ja
Veikko Stude (sotu)
osoite
(jäljempänä Ostajat)

Kaupan kohde:
N. 297 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 17. kaupunginosan (Martinlaakso) yleisestä alueesta 92-17-9908-1 (jäljempänä Määräala). Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksikymmentäkuusituhattaseitsemänsataakolmekymmentä (26 730) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaavat Ostajat.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostajat ovat tarkastaneet Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Ostajat ovat tutustuneet saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Ostajat ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002279 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

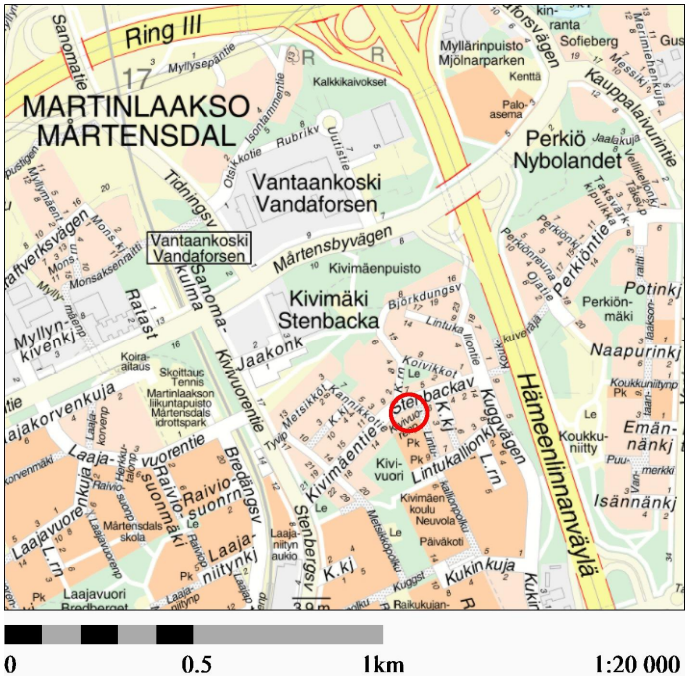
Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Kaupanvahvistajana todistus

KOHTEEN SIJAINTI

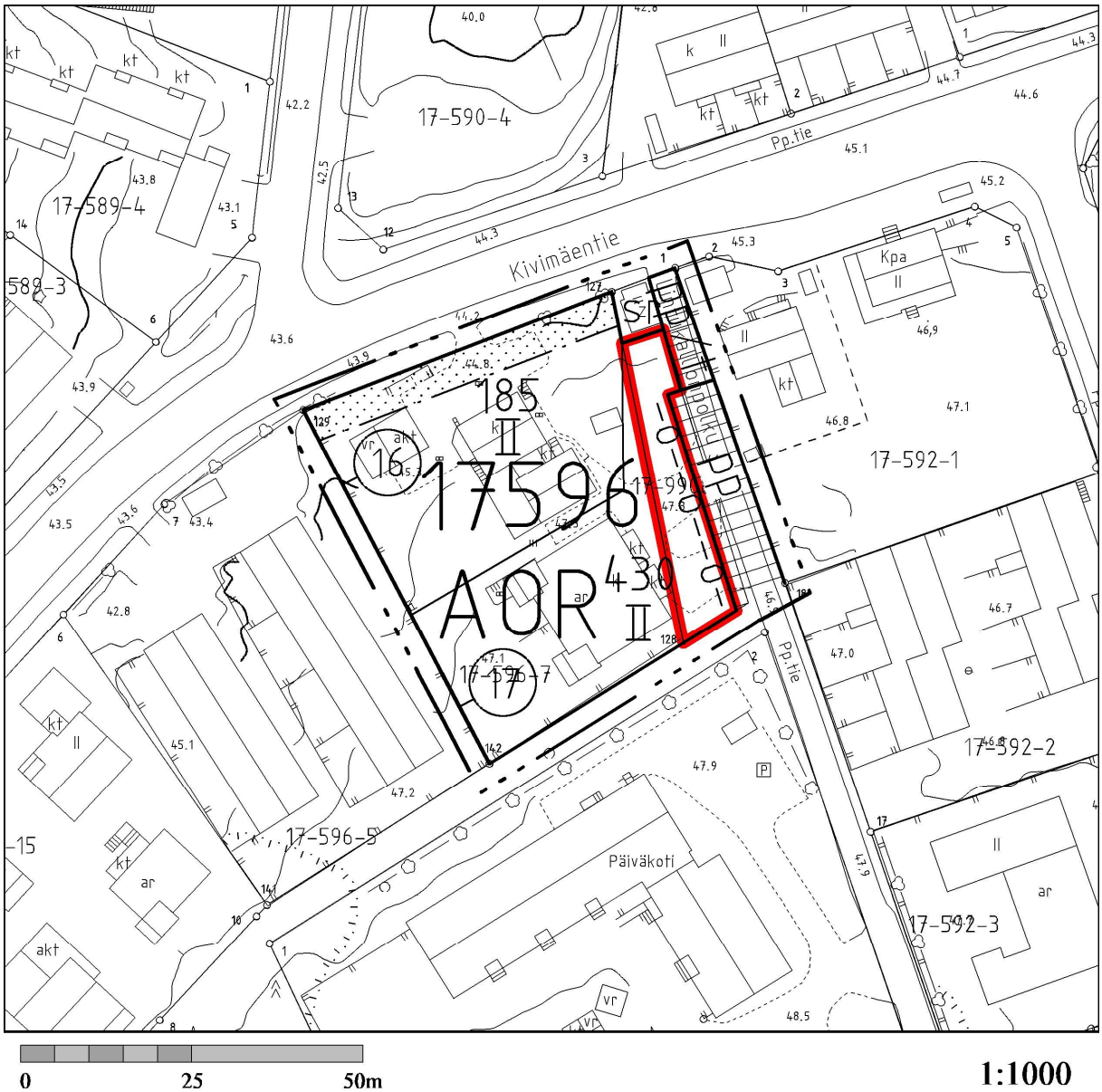


MÄÄRÄALAN
MYYNTI /
Stude Seija ja Stude Veikko

YPA/AVP

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 297 m^2:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-17-9908-1



18 § Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy / LM-H

5506/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/KK/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Pähkinähoito Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002281.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-12-158-1 Hämeenkylän (12.) kaupunginosassa (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001515 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2014) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Asemakaavan muutoksella nro 002281 sopimusalueelle tulee rakennusoikeutta 3440 k-m^2 ja se muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002281 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 429 226 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Pähkinähoito Oy:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

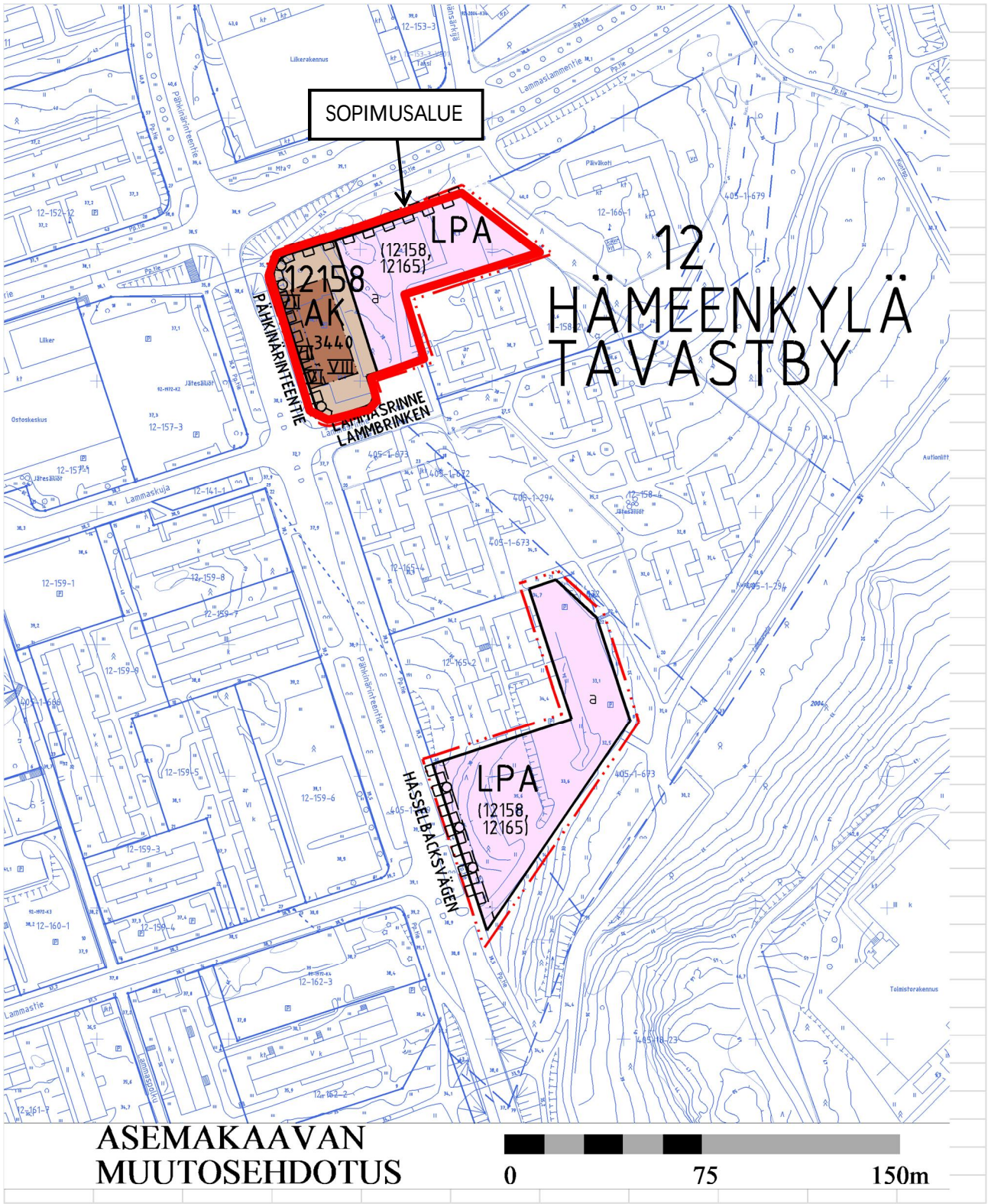
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavanmuutos nro 002281 (kartta päivätty 8.3.2016)



MAANKÄYTTÖSOPIMUS/KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
Asemakaavan muutos nro 002281, kaupunginosa 12, Hämeenkylä

Pähkinähoito Oy on hakenut asemakaavan muutosta Hämeenkylän (12.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle (kiinteistötunnus 92-12-158-1, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001515 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2014) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002281 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 3 440 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle suunnitellun asuinkerrostalon vuoksi nykyisiä autopaikkoja poistuu käytöstä. Pähkinähoito Oy rakentaa korvaavat autopaikat asemakaavan nro 002281 muutosalueelle.

Asemakaavan muutokseen nro 002281 liittyen Vantaan kaupunki ja Pähkinähoito Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Pähkinähoito Oy (**Y: 0124256-2),
Koivuvaarankuja 2, 01640 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 429 226 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002281 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 429 226 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002281 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002281 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002281, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Pähkinähoito Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxkuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Pähkinähoito Oy:n puolesta valtakirjalla

_____
xxx xxx
xxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

19 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266 / LM-H**

VD/5659/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AV-P/KK/PJä

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksen mukaan Phof Oy Ab luovuttaa kaupungille mm. kolme määräalaa, jotka muodostavat kolme tonttia asuinkerrostalojen korttelialueella. Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä.

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 korttelin 16131 alueelle. Asemakaavamuutoksen mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutosalue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 160 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta (LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2.

Phof Oy Ab on neuvotellut **Lehto Group Oyj**:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oy ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Phof Oy Ab maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 325 132 €**.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille 2 983 462 € vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin esisopimuksen mukaisessa kiinteistöjen luovutuksessa. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 341 670 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 325 132 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

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

Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille n. 663 m^2:n, n. 676 m^2:n, n.1129 m^2:n ja n. 1250 m^2:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5. Määräalojen arvo on yhteensä 2 983 462 €. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen B1.

Määräala 1 (jäljempänä Tontti 2) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 1500 k-m^2.
Määräala 2 (jäljempänä Tontti 6) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 2420 k-m^2.
Määräala 3 (jäljempänä Tontti 9) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3890 k-m^2.
Määräala 4 muodostaa n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).
Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantultua.

Tulevien tonttien rakentamisesta on sovittu seuraavaa:
Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, sekä että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Phof Oy Ab suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana 1 431 520 €. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodosta, että asemakaavamuutosalueella Phof Oy Ab:n omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Phof Oy Ab ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m^2.

Esisopimuksella osakkeiden kaupassa Lehto Group Oyj ja Vantaan kaupunki sopivat seuraavaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, tulevat omistamaan yhtiön kaikki osakkeet.

Lehto Group Oyj tulee merkitsemään itselleen tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin.

Lehto Group Oyj myy Kaupungille Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki – yhtiön tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella.

Lehto Group Oyj rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennetavat yhteispihat niiden omakustannehinnalla. A-sarjan osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat 11 000 -12 000 €.

Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen. Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:
Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja -alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä **pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa.** Korttelin pysäköinti- ja pihajärjestelyistä sekä rasitteista sovitaan laadittavassa **yhteisjärjestelysopimuksessa.**

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja lisäsi esittelyosan viidenteen kappaleeseen, että ao. kiinteistöyhtiöt **ja Lehto Group Oyj** ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

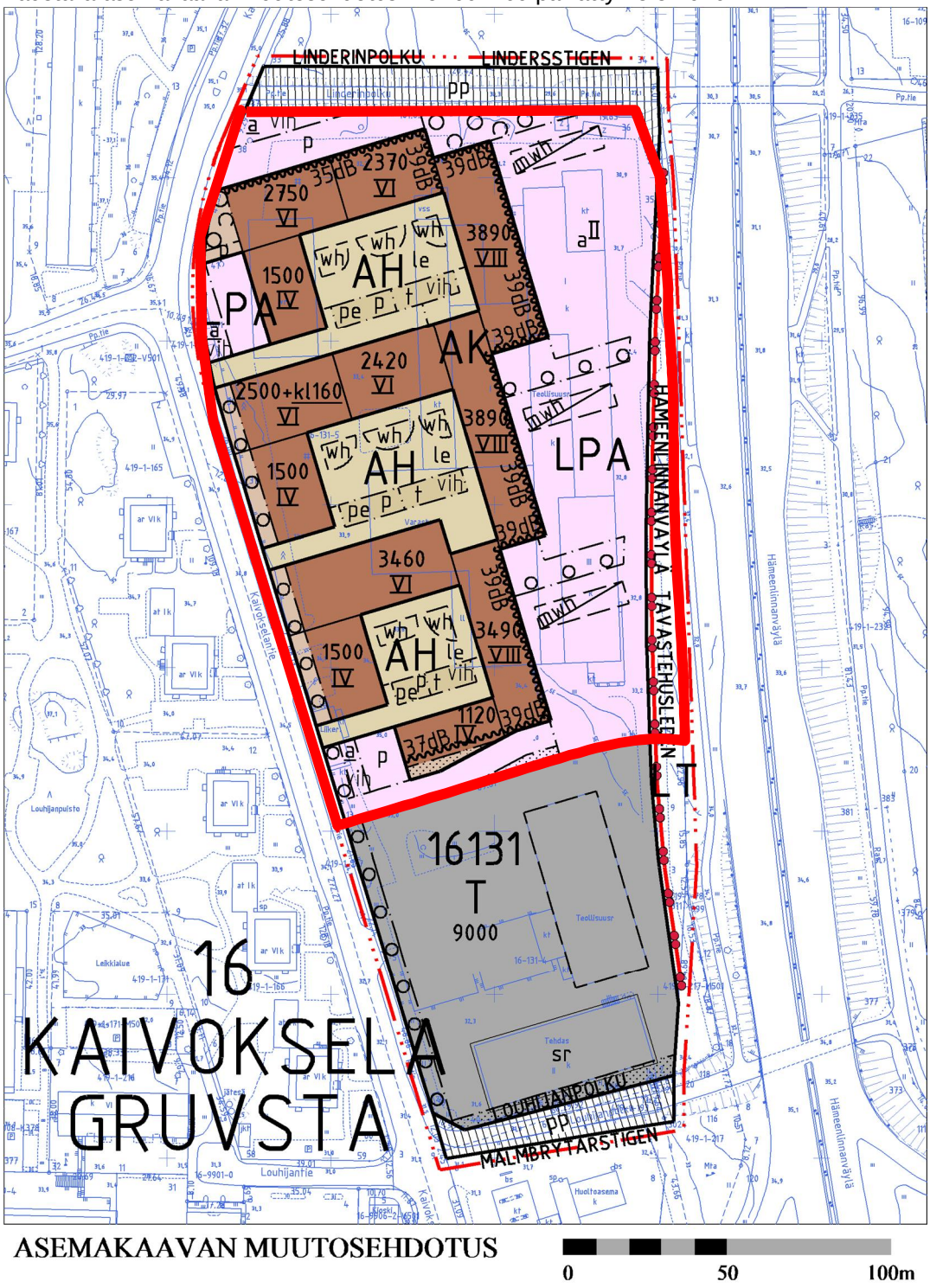
Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta luovutettavista määräaloista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

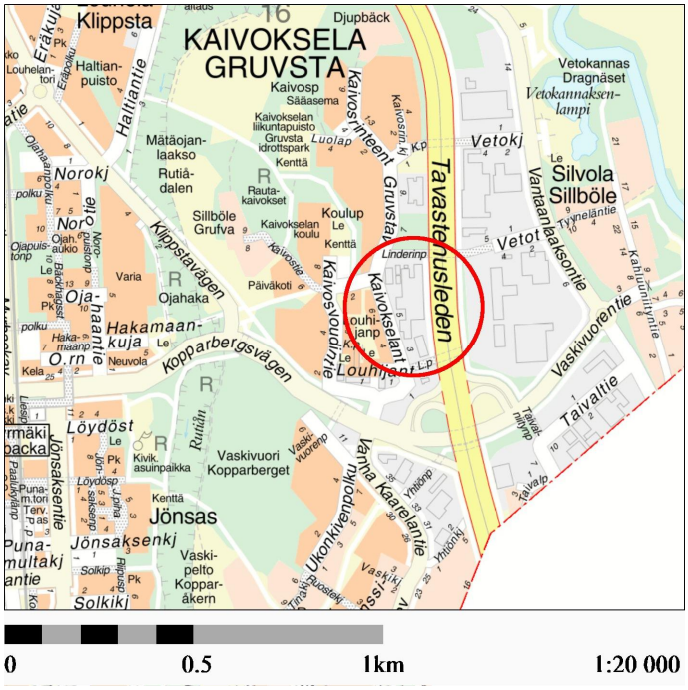
Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen puh. 050 3124852
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite A1
Sopimusalue (punaisella rajattu).
Taustalla asemakaavanmuutosehdotus nro. 002266 päivätty 25.5.2016.



KOHTEEN SIJAINTI



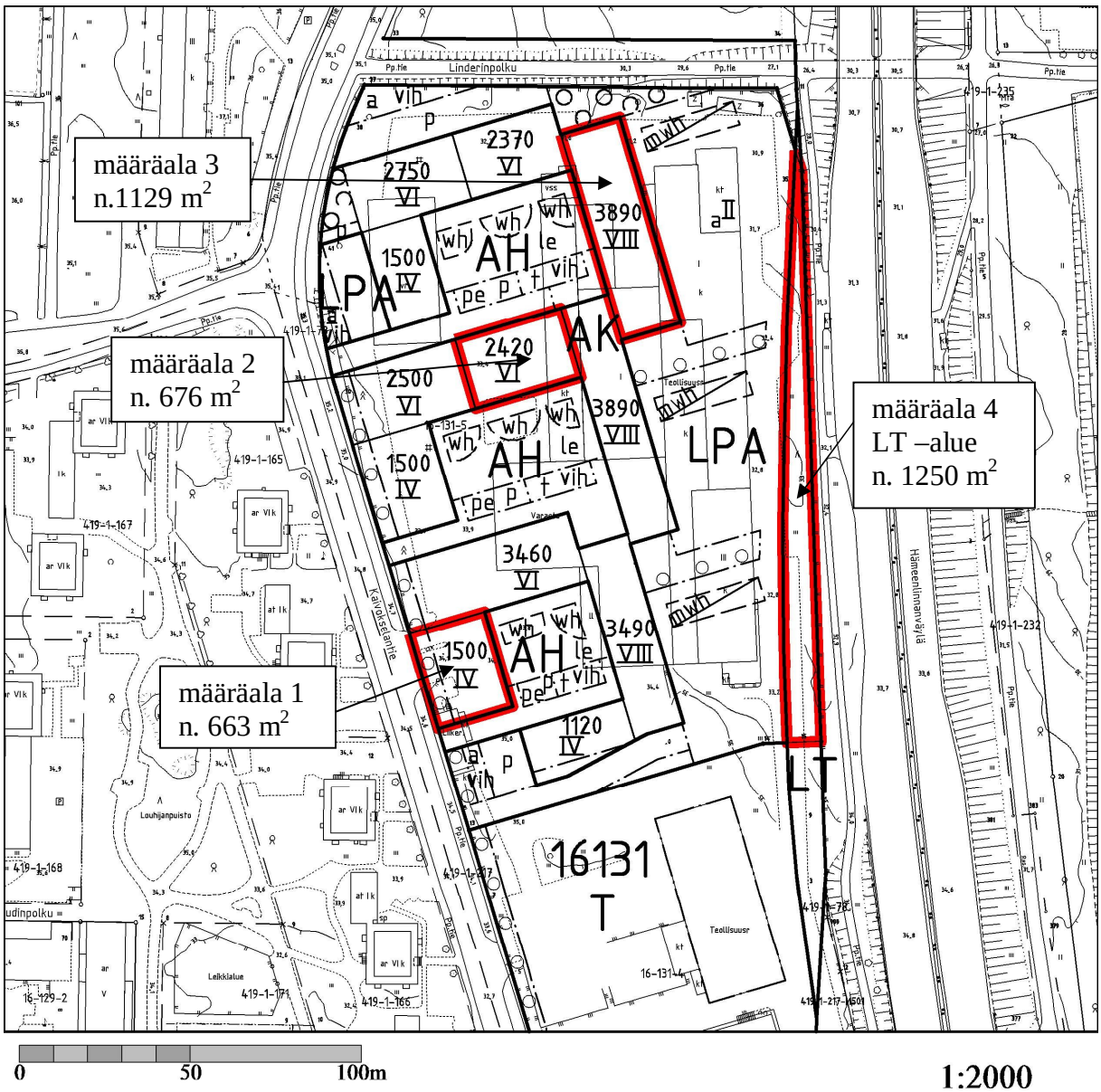
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA/ PHOF OY AB

YPA/AVP

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kiinteistö: 92-16-131-5

määräala 1:	**n. 663m^2**
määräala 2:	**n. 676 m^2**
määräala 3:	**n. 1129 m^2**
määräala 4 LT alue:	**n. 1250 m^2**



MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA JA C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA / Phof Oy Ab / LehtoGroup Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266

Phof Oy Ab on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 alueelle, joka koostuu korttelista 16131. Asemakaavamuutoksen nro 002266 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutosalue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 160 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta(LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2.

Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

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

1.2 **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab, PL 750, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä

HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 325 132** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 983 462,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 2 983 462,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen luovutuksessa.
Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen luovutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 341 670 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 325 132 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Yhtiön luovuttaessa Kaupungille kiinteistövarallisuutta vaiheittain liitteenä olevan esisopimuksen mukaisesti Kaupunki vapauttaa vastaavasti vakuutta Yhtiölle. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen mukaiset sille kuuluvat oikeudet ja velvoitteet vesihuoltolaitokselle.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m^2.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Kaupunki on tietoinen Yhtiön ja Lehto Group Oyj:n sopimasta yhteistyöstä ja suunnitelmista, joiden mukaan suunniteltu asuinkerrostalojen kortteliale siirtyisi perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oyj ottavat vastatakseen tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Phof Oy Ab (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSTEN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab,
PL 750, 00101 Helsinki

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
(jäljempänä Yhtiö)

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 663 m^2:n, n. 676 m^2:n, n.1129 m^2:n ja n. 1250 m^2:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 663m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 1500 k-m^2.

Määräala 2 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 676 m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 2420 k-m^2.

Määräala 3 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 1129m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3890 k-m^2.

Määräala 4 muodostaa n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT

1. Luovutushinta

Yhtiö luovuttamien määräalojen arvo on yhteensä 2 983 462,00 euroa.

Luovutettavien määräalojen arvolla 2 983 462,00 euroa, Kaupunki kuittaa tämän luovutuskirjan allekirjoituksin <.<.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (jäljempänä Tontti 2) ja määräalan 4 luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (jäljempänä Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (jäljempänä Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Yhtiö luovuttaa luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana pois lukien korttelia koskevat yhteisjärjestely- ja vastaavat sopimukset.

3.2 Mikäli luovutettavaan määräalaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.

3.3 Yhtiö vastaa niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Yhtiö vastaa luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiön edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja puhdistustyön tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Lehto Group Oyj (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista osakkeista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia.

Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen.

Lehto Group Oyj tulee perustamaan Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin, ja tulee merkitsemään itselleen 2,6 ja 9 tonteille kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa.

Osakkeista on tehty kaksi sarjaa. A-osakesarja ja B-osakesarja. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat A-sarjan osakkeiden osalta << euroa ja B-sarjan osakkeiden osalta < euroa.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Lehto Group Oyj (jäljempänä Yhtiö)

Ostaja: Vantaan kaupunki, (jäljempänä Kaupunki) tai määräämänsä yhtiö

Kaupan kohde:

Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki –nimisen yhtiön osakkeet:

A-sarjan osakkeet nrot <

Jokainen A-sarjan osake oikeuttaa yhden (1) auton ympärivuorokautiseen pysäköintiin yhtiön pysäköintilaitoksessa siten, että osakkeen numero vastaa kyseisen autopaikan numeroa.
B-sarjan osakkeet nrot >

Jokainen B-sarjan osake vastaa kortteliin 16131 rakennettavaa rakennusoikeusneliötä (k-m2)

Edellä mainitut osakkeet ovat tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet.

Kauppahinta:

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella

Yhtiö rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennetavat yhteispihat niiden omakustannehinnalla. Yhtiö toimittaa omakustannehinnasta dokumentaation.

1.2 Kauppahinta maksetaan <<n tilille xxxxxxxx kaupantekotilaisuuden yhteydessä ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti.

2.2 Osakkeista ei ole painettu osakekirjoja, osakkeista annetut väliaikaistodistukset luovutetaan ostajalle asianmukaisesti siirrettyinä ?

3. YHTIÖN TILANNE

3.1. Ostaja on tutustunut yhtiön tilinpäätökseen sekä yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen.

4. MAANOMISTUS YM.

4.1 Yhtiö omistaa Vantaan kaupungin 16. kaupunginosan (Kaivoksela) korttelin 16131 tontin nro x, joka muodostaa korttelin yhteispihan ja paikoitusalueet.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Ostaja on tutustunut kaupan kohteena olevan yhtiön voimassa olevaan yhtiöjärjestykseen, kaupparekisterinotteeseen, yhtiön omistamaa tonttia koskeviin lainhuutotodistukseen, rasitustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen sekä kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

6. MUUT EHDOT

6.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron suorittaa ostaja.

6.2 Tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan sopijapuolten kesken yhteisin neuvotteluin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (Tontti 2) luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:

Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002266 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla

sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. TULEVIEN TONTTIEN RAKENTAMINEN

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Yhtiö suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Ko. rahakorvaus on 1 431 520 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja –alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa.

3. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö on ilmoittanut, että sen tarkoituksena on perustaa kiinteistöyhtiöitä omistamaan ja hallitsemaan sopimusalueelle asemakaavassa asuntorakentamiseen (AK) osoitettavia tontteja (ohjeellinen tonttijako). Yhtiö sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet perustettaville yhtiöille ja vastaa yhteisvastuullisesti ko. yhtiöiden kanssa tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisestä ellei Kaupunki ole hyväksynyt siirtoa tai kunnes sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta on tehty neljä 4 yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille, yksi Lehto Group Oyj:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

20 § **Tontin 17566/6 myynti Martinlaaksosta/ VAV Asunnot Oy / LM-H**

VD/4527/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Esitetään tontin 17566/6 myymistä VAV Asunnot Oy:lle. Tontille 17566/6 on tehty asemakaavamuutos yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa. Kaavamuutoksessa osa Y-tontista on muutettu asuinkerrostalotontiksi.

Tilakeskus on hakenut 16.12.2011 asemakaavan muuttamista kortteliin 17566 siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Asemakaavamuutos nro 002159 – Martinlaakso Erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille on hyväksytty 17.11.2014.

Asemakaavamuutoksessa on lähdetty siitä liikkeelle, että huonokuntoinen nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumiseen vaativia asuntoja ja VAVille vuokra-asuntoja omalle tontilleen.

VAV Asunnot Oy on suunnitellut toteuttavansa tontille 17566/6 yhden rakennuksen, johon tulee 36 valtion tukemaa vuokra-asuntoa ja 16 asuntoa erityisasumiseen. VAVin tavoitteena on käynnistää rakennustyöt tontilla heti heinäkuussa. Rakennuslupa on haettu, kaupunki on puoltanut korkotukilainahakemusta.

Tontilla sijaitsee purettava rakennus, joka tullaan purkamaan kohteen urakoitsijan toimesta. Purkukustannus on urakoitsijan ilmoituksen mukaan 30 000 € (alv 0 %). Arvonlisäveroineen purkukustannus on yhteensä 37 200 €.

VAV Asunnot Oy:lle myytävä tontti 17566/6 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3150 k-m2. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymä hintakäyrästön mukainen hinta ko. tontille on 386 €/k-m2, joten tontin kauppahinnaksi tulee 1 215 900 €. Tontin hinnassa on huomioitu 9 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Martinlaakson aseman läheisyydessä. Kauppahinnasta vähennetään todelliset purkukustannukset, kuitenkin enintään 49 600 €.

Tontin 17566/6 autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Tontille 17566/6 ajetaan tontin 17566/7 kautta. Kulkurasiteoikeus on perustettu tonttien 17566/6 ja 7 lohkomisen yhteydessä.

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 13.6.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä VAV Asunnot Oy:lle Martinlaakson kaupunginosan korttelin 17566 tontti nro 6 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja erityisasumistuotantona toteutettavaksi 1 215 900 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Kauppahinnasta vähennetään todelliset purkukustannukset, kuitenkin enintään 49 600 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

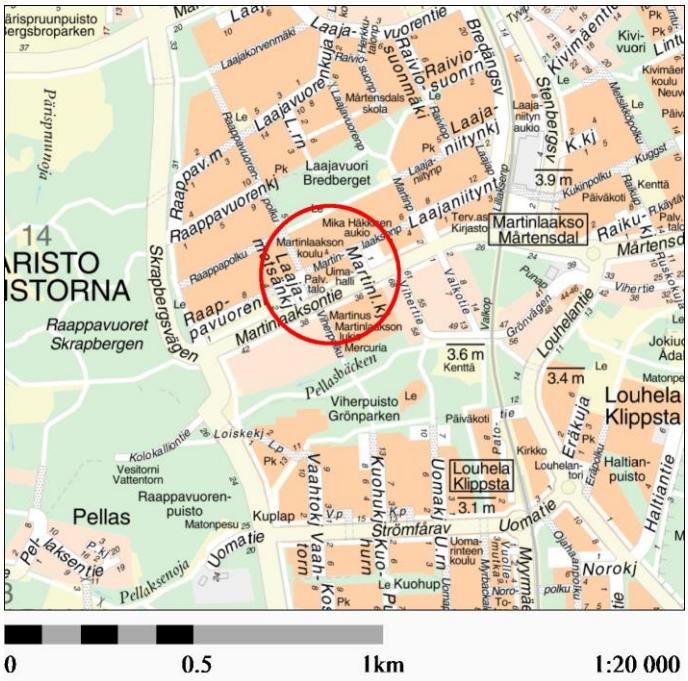
Liitteet:
- Kartta tontista 17566/6 myynti
- Johtokartta tontista 17566/6

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI



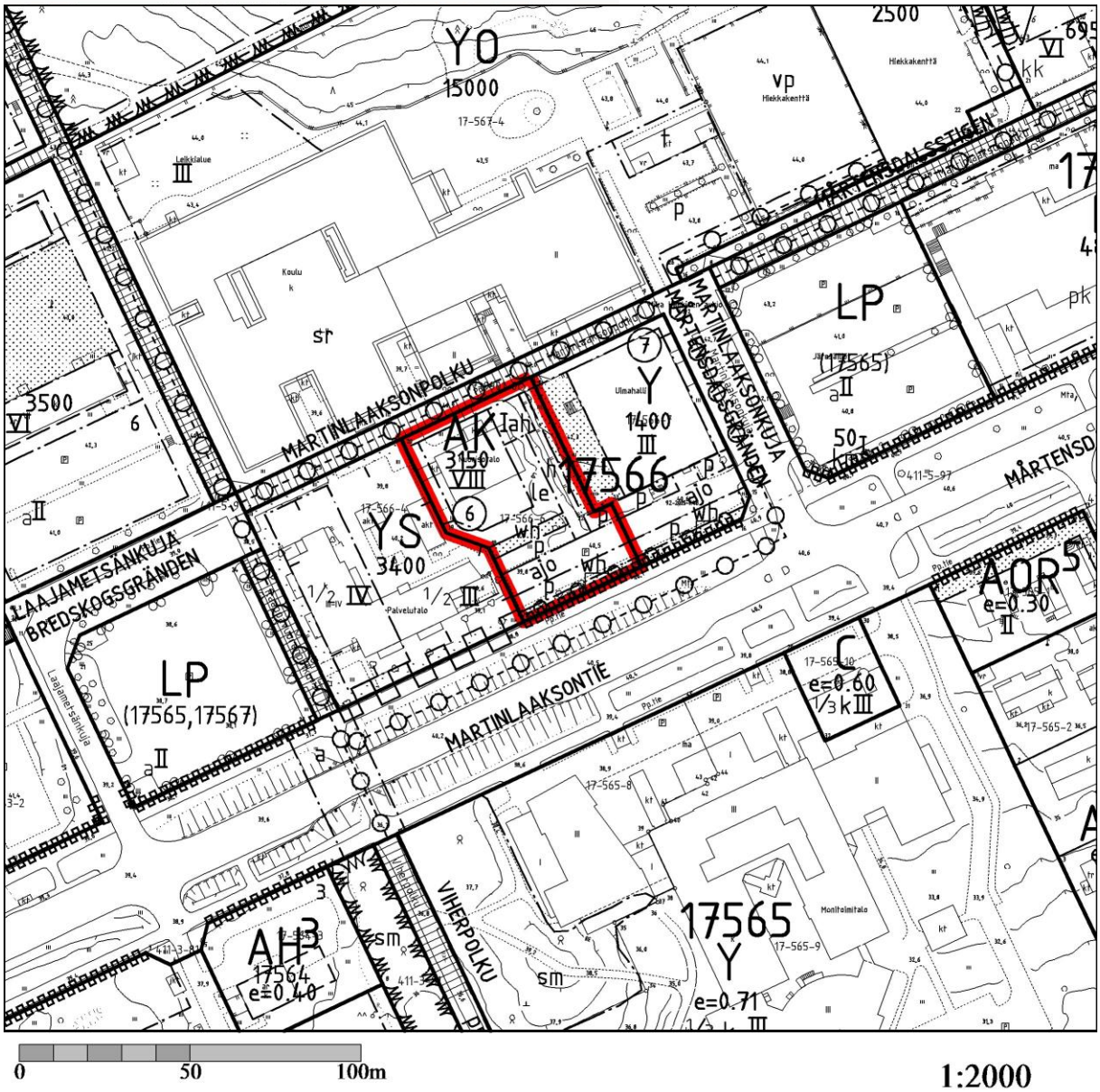
MYYNTI /
VAV Asunnot Oy /

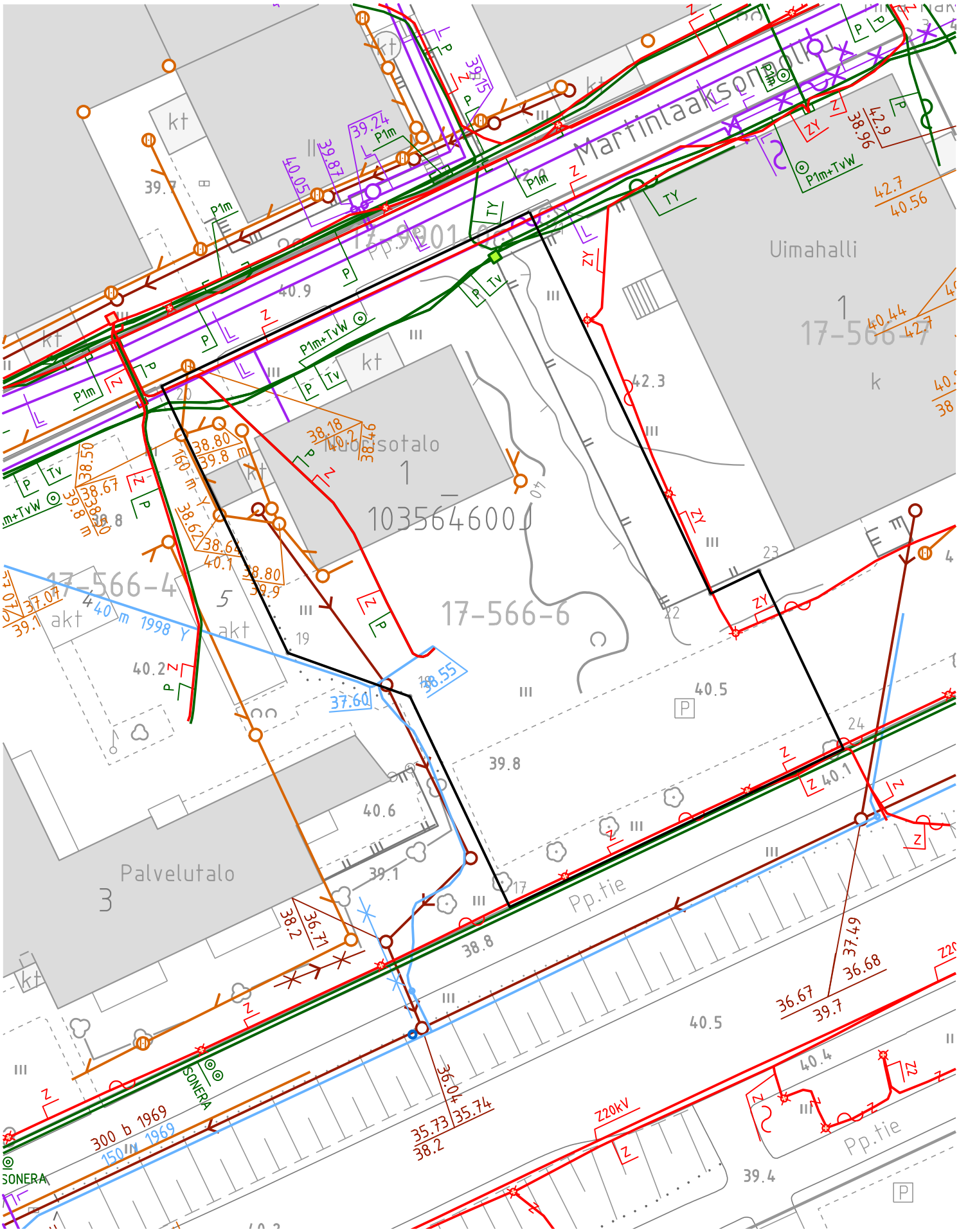
YPA/MH

Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

Kiinteistö: 17-566-6

pinta-ala: 2516 m^2





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

12.5.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava

21 § **Tontin 23125/5 myyminen Kivistöstä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Sienan lukuun sekä tontin 23163/1 varauksen jatkaminen/ T2H Rakennus Oy / LM-H**

VD/286/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Esitetään tontin 23125/5 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Sienan lukuun sekä tontin 23163/1 varauksen jatkamista 31.5.2017 saakka. Tontin 23125/5 rakentaminen alkaa syksyllä 2016 ja tontille on suunniteltu 44 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Kaupunki järjesti keväällä 2015 tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista tonteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 § 36 valita Kivistön tonttien 23125/5 ja 23163/1 voittajaksi T2H Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 550 €/k-m2. Päätöksen mukaan tonttipaketti tuli ostaa alkukesästä 2016.

T2H Rakennus Oy käynnisti kohteiden suunnittelun välittömästi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ostajan tulee esittää ennen tonttikauppaa kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa. Tontin 23125/5 rakentaminen on suunniteltu käynnistyvän loppukesästä / syksystä 2016. Tontin 23163/1 suunnittelu on vielä kesken. Nyt esitetään myytäväksi tontti 23125/5 sekä jatkettavaksi tontin 23163/1 varausaikaa toukokuun 2017 loppuun saakka.

Tontille 23125/5 on suunniteltu rakennettavaksi 44 asuntoa. Myytäväksi esitettävä tontti 23125/5 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1300k-m2, mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 290 k-m2, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 1590 k-m2.

T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m2 x 1590 k-m2 = 874 500 €. T2H on maksanut tontista 23125/5 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 35 750 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 838 750 €.

Myytävän tontin 23125/5 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA-tontille nro 1. LPA -tontille on rakennettu pysäköintilaitos, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki –niminen pysäköintiyhtiö. Kivistön pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 13 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontin 23125/5 ostajalle.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23125/5 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 kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan 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 13.6.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Siena -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23125 tontti 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 874 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 35 750 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
b) jatkaa Kivistön tontin 23163/1 varausaikaa 31.5.2017 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.
c) periä tontin ostajalta tontin 23125/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

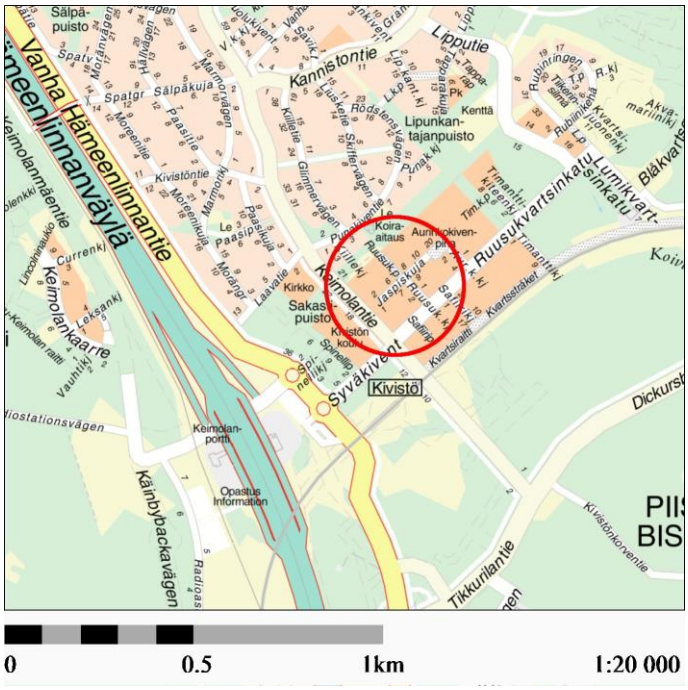
Liitteet:
- Kartta tontista 23125/5
- Kartta tontista 23163/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI

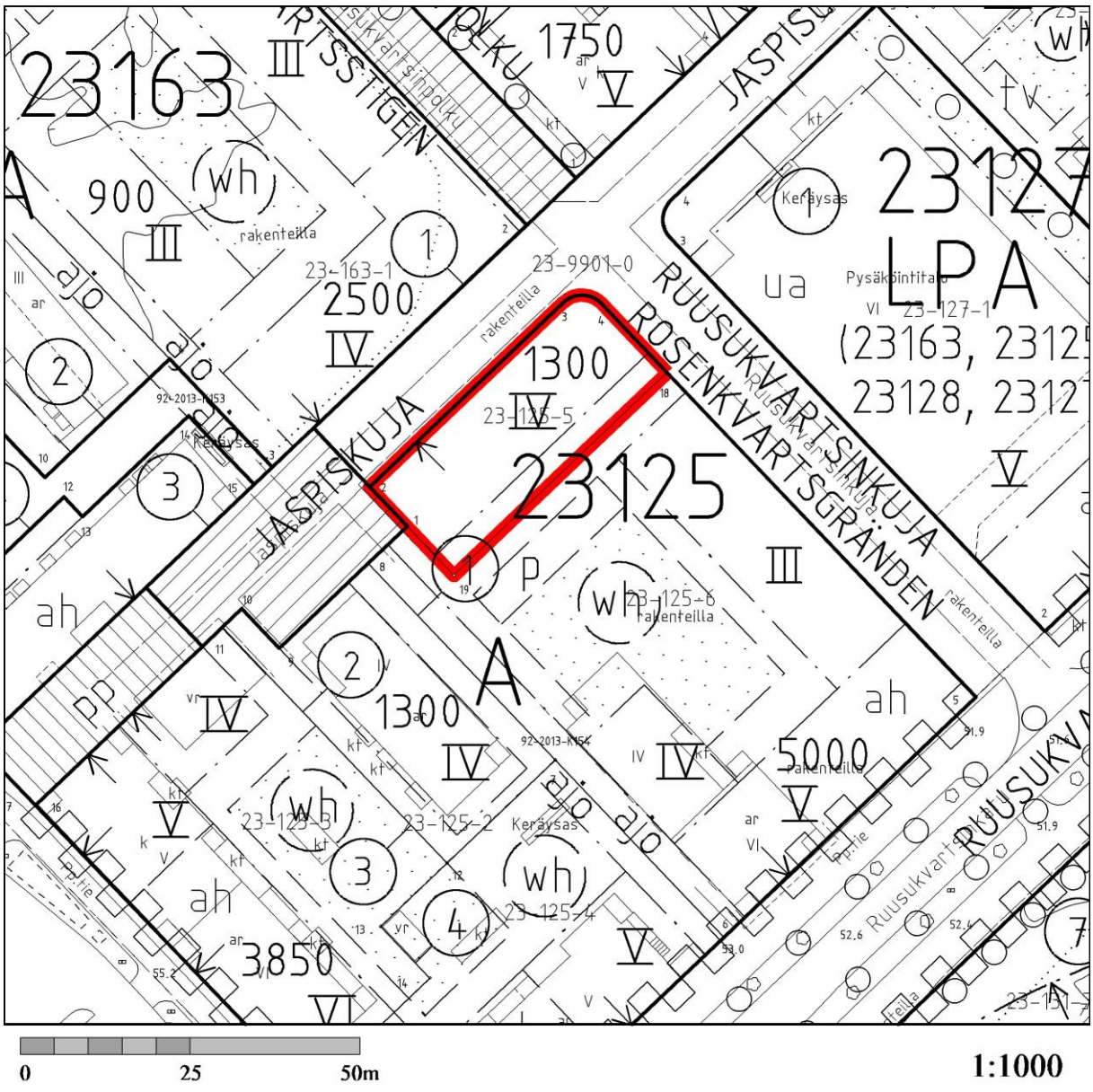


MYYNTI /
T2H Rakennus Oy /
perustettavan yhtiön lukuun

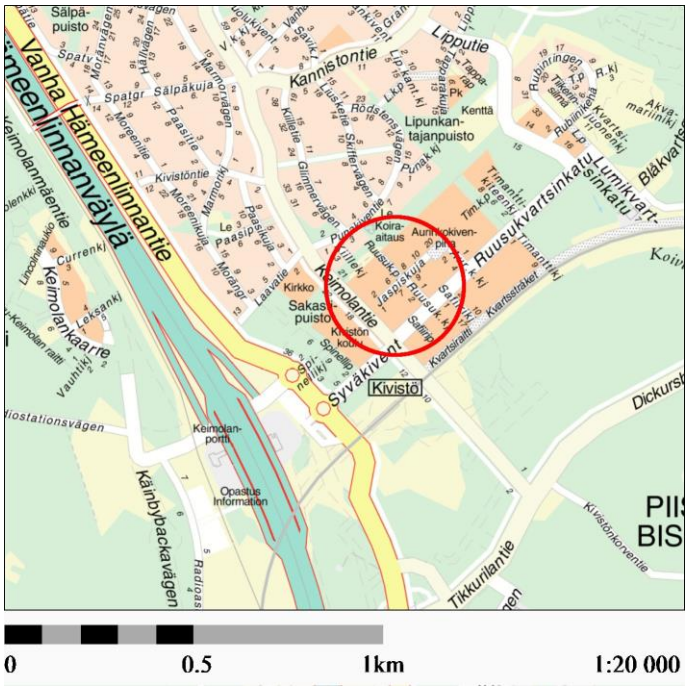
YPA/MH

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kiinteistö: 23-125-5



KOHTEEN SIJAINTI



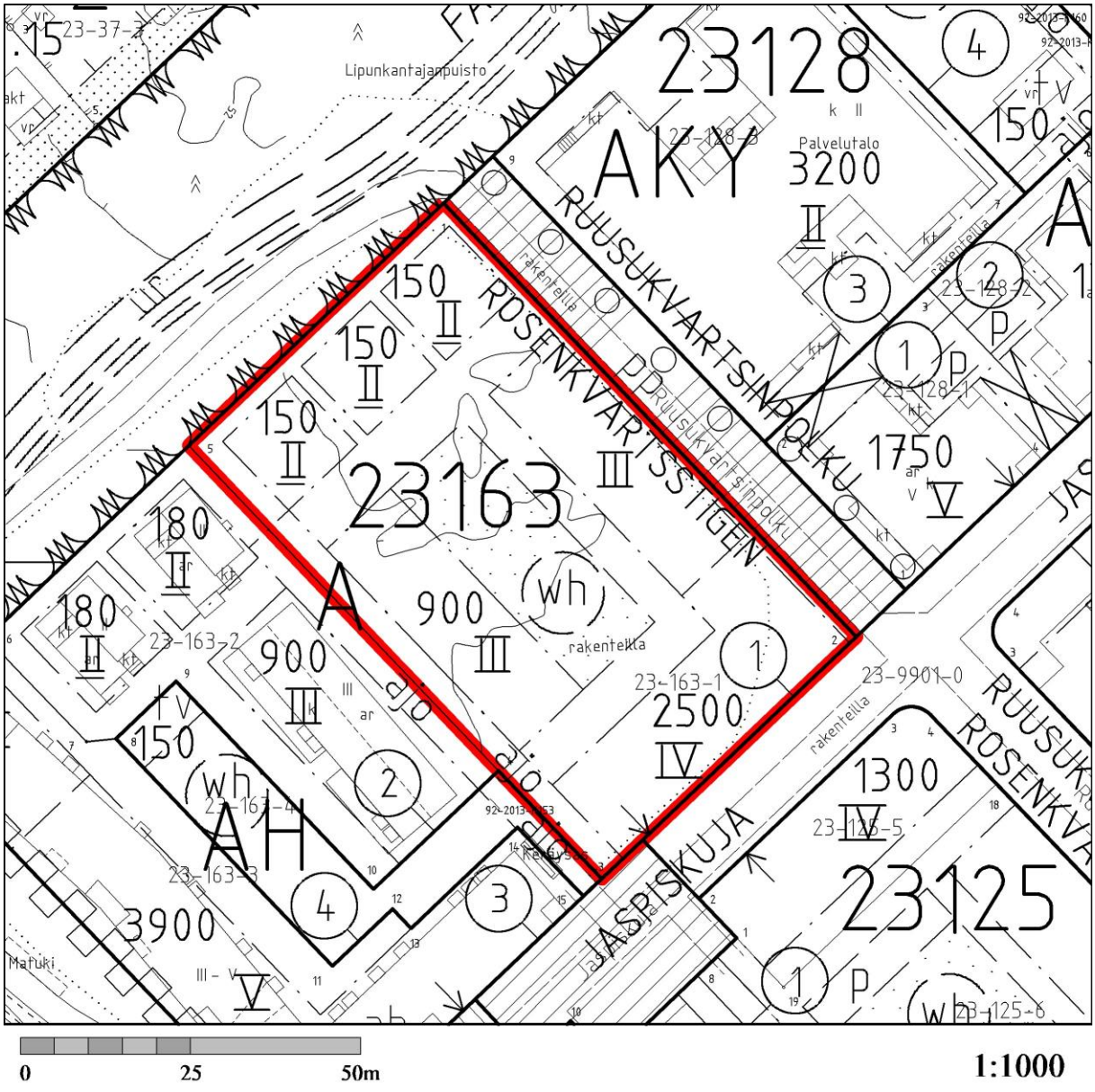
TONTIN VARAUKSEN JATKAMINEN / T2H RAKENNUS OY

YPA/MH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23163

Tontti: 1
Pinta-ala 4549 m2
Rakennusoikeus 3850 k-m2



22 § **Tonttien 17567/6, 7, 8, 9 ja 10 myyminen Martinlaaksosta / As Oy Vantaan Hopeaniitty, As Oy Vantaan Kivipaasi, As Oy Vantaan Kultalaakso, As Oy Vantaan Lumikko, Koy Vantaan Kieppi /Avain yhtiöt / T2H Rakennus Oy / LM-H**

VD/216/10.00.02.00/2014
LM-H/MH

Esitetään Martinlaaksosta tontin 17567/6 myymistä As Oy Vantaan Hopeaniitylle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi, tontin 17567/7 myymistä As Oy Vantaan Kivipaasille asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi, tontin 17567/8 myymistä As Oy Vantaan Kultalaaksolle valtion takauslainalla rahoitettavana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi, tontin 17567/9 luovuttamista vastikkeetta Kiinteistö Oy Vantaan Kiepille pysäköintilaitoksen rakentamista varten ja tontin 17567/10 myymistä As Oy Vantaan Lumikolle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 3.2.2014–12.5.2014. **Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 22** päätti valita Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 10 on hyväksynyt asemakaavan nro 002031 (Martinlaakso, kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille), joka tuli voimaan 17.2.2016. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 385 asukasta.

Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajien Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ensimmäisten rakennuskohteiden suunnittelut on edennyt niin pitkälle, että talonrakentaminen voi alkaa Avaimella jo kesällä ja T2H:lla syksyllä, joten tonttien myynnistä tarvitaan päätökset.

AVAIN Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen on käynnistämässä rakentamista tonteilla 17567/6, 7 ja 8. Tontit 17567/6, 7 ja 8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 17567/6 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 1 807 k-m2, tontin 17567/7 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 2 160 k-m2 ja tontin 17567/8 asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 3 160 k-m2. Tontille 17567/6 on suunniteltu toteutettavaksi 32 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Tontille 17567/7 on suunniteltu toteutettavaksi 39 asuntoa käsittävä asumisoikeuskohde ja katutasoon liiketilaa. Tontille 17567/8 on suunniteltu toteutettavaksi valtion takauslainalla 52 vuokra-asuntoa ja katutasoon liiketilaa. Tonttien 17567/6, 7 ja 8 rakentaminen pyritään käynnistämään kesän aikana. Tontteja 17567/6, 7 ja 8 palvelevat autopaikat on osoitettu maanalaiseen autohalliin, joka tulee sijoittumaan tonteille 17567/6, 7 ja 8.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymän hintakäyrästön mukainen enimmäishinta tonteille 17567/6 ja 7 on 395 €/k-m2, joten tontin 17567/6 kauppahinnaksi tulee 1807 k-m2 x 395 €/k-m2= 713 765 € ja tontin 17567/7 kauppahinnaksi tulee 2160 k-m2 x 395 €/k-m2= 853 200 €. Tonttien 17567/6 ja 7 hinnoissa on huomioitu 12 %:n asemalisä, koska tontit sijaitsevat Martinlaakson aseman läheisyydessä. Kaupunginhallituksen 25.1.2016 § 23 päätöksen mukaan valtion takauslainalla toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0–20 %:lla. Tontti 17567/8 esitetään myytäväksi ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, jota on korotettu 20 %:lla (474 €/k-m2), jolloin tontin kauppahinnaksi tulee 3160 k-m2 x 474 €/k-m2= 1 497 840 €. Tontin 17567/6 ostajana on Asunto Oy Vantaan Hopeaniitty, tontin 17567/7 ostajana on Asunto Oy Vantaan Kivipaasi ja tontin 17567/8 ostajana on Asunto Oy Vantaan Kultalaakso.

Myyjällä on oikeus periä tonteista 17567/6 ja 7 lisäkauppahintaa (395 €/k-m2), mikäli tonteille 17567/6 ja 7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 807 k-m2 ja 2 085 k-m2). Myyjällä on oikeus periä tontista 17567/8 lisäkauppahintaa (474 €/k-m2), mikäli tontille 17567/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion takauslainalla vuokra-asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 058 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi

esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

T2H Rakennus Oy on suunnitellut tonteille 17567/ 10, 11, 12 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontille 17567/9 on suunniteltu tonttien 17567/10, 11 ja 12 yhteinen maanalainen pysäköintilaitos sekä talousrakennus. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi, jolle tontti 17567/9 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Kiinteistö Oy Vantaan Kiepille myytävän tontin 17567/9 hinta sisältyy korttelin 17567 asuntotonttien 10–12 hintoihin. Tonttien 17567/ 10, 11, 12 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Kieppiä.

Tonttien rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 17567/9 ja 10 syksystä 2016, jonka jälkeen käynnistyy tontin 11 ja viimeisenä tontin 12 rakentaminen. Nyt esitetään myytäväksi tontit 17567/9 ja 10. Tontille 17567/10 on suunniteltu rakennettavaksi 56 asuntoa. Tonteista 17567/11 ja 12 tehdään myöhemmin myyntipäätökset.

Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 17567/10 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2 010k-m2. T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 650 €/k-m2 x 2 010 k-m2 = 1 306 500 €. T2H on hakemassa tontille 17567/10 rakennusoikeuden ylittämiseen poikkeamislupaa. Rakennusoikeuden kerrosneliömäärä pitäisi selvitä ennen tonttikauppaa. Mikäli tontille 17567/10 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 010 k-m2), myyjällä on oikeus periä tontista 17567/10 lisäkauppahintaa (650€/k-m2).

Korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 käyttöönottamiseksi on toteutettava kulkuyhteys korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavamuutoksessa nro 002178 on osoitettu kulkuyhteys pysäköintilaitokseen Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n tontin 17568/1 kautta. Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 14 on hyväksynyt tonttia 17568/1 koskevan asemakaavamuutoksen, josta valitettiin. Lisäksi kh on päätöksellään 18.4.2016 § 24 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla asema-kaavan tulemaan voimaan katualueiden Laajaniityntie, Martinlaaksontie, Martinlaaksonpolku sekä katuaukioiden Mika Häkkisen aukio, Martintori ja nimeämättömän katuaukion osalta. Valittaja pyysi täytäntöönpanon kieltämistä, mutta hallinto-oikeus ei sitä myöntänyt. Hallinto-oikeuden täytäntöönpano päätöksestä ei valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten kaava em. katualueiden yms. osalta kuulutetaan kesäkuussa voimaan. Hallinto-oikeus on myös hy-lännyt koko kaavamuutosta koskevan valituksen, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Vantaan kaupungin tonttien 17568/6-12 omistajana ja tontin 17568/1 omistajana Martinlaakson Liikekeskus Oy:n on tarkoitus solmia rasitesopimus kulkuyhteyden järjestämisestä tonteille 17568/6-12 tontin 17568/1 kautta siinä tapauksessa, että tonttia 17568/1 koskeva asemakaavamuutos nro 002178 ei tule voimaan. Rakentaminen korttelin 17567 asuintonteilla voi alkaa vasta kun kaupunki ja Martinlaakson Liikekeskus Oy ovat allekirjoittaneet edellä mainitun ajorasitesopimuksen tai Liikekeskuksen tonttia 17568/1 koskeva asemakaavamuutos nro 002178 on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Hopeaniitty -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 6 valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 713 765 euron kauppahinnalla.

b) myydä Asunto Oy Vantaan Kivipaasi -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 7 asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi 853 200 euron kauppahinnalla.
c) myydä Asunto Oy Vantaan Kultalaakso -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 8 valtion takauslainalla rahoitettavana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 497 840 euron kauppahinnalla.
d) myydä Asunto Oy Vantaan Lumikko -nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 10 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 306 500 euron kauppahinnalla.
e) luovuttaa vastikkeetta Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi nimiselle yhtiölle Martinlaakson korttelin 17567 tontti 9 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Myyntiehdot ovat seuraavat:
Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja muutti esittelyosan yhdennentoista kappaleen olemaan:

Korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 käyttöönottamiseksi on toteutettava kulkuyhteys korttelin 17567 asuntotonttien 6-12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavamuutoksessa nro 002178 on osoitettu kulkuyhteys pysä-köintilaitokseen Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa Martinlaakson Liikekeskus Oy:n tontin 17568/1 kautta. Kau-punginvaltuusto 14.12.2015 § 14 on hyväksynyt tonttia 17568/1 koskevan asemakaavamuutoksen, josta valitettiin. Lisäksi kh on päätöksellään 18.4.2016 § 24 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla asema-kaavan tulemaan voimaan katualueiden Laajaniityntie, Martinlaaksontie, Martinlaaksonpolku sekä katuaukioiden Mika Häk-kisen aukio, Martintori ja nimeämättömän katuaukion osalta. Valittaja pyysi täytäntöönpanon kieltämistä, mutta hallinto-oikeus ei sitä myöntänyt. Hallinto-oikeuden täytäntöönpano päätöksestä ei valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten kaava em. katualueiden yms. osalta kuulutetaan kesäkuussa voimaan. Hallinto-oikeus on myös hylännyt koko kaavamuutosta koskevan valituksen, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

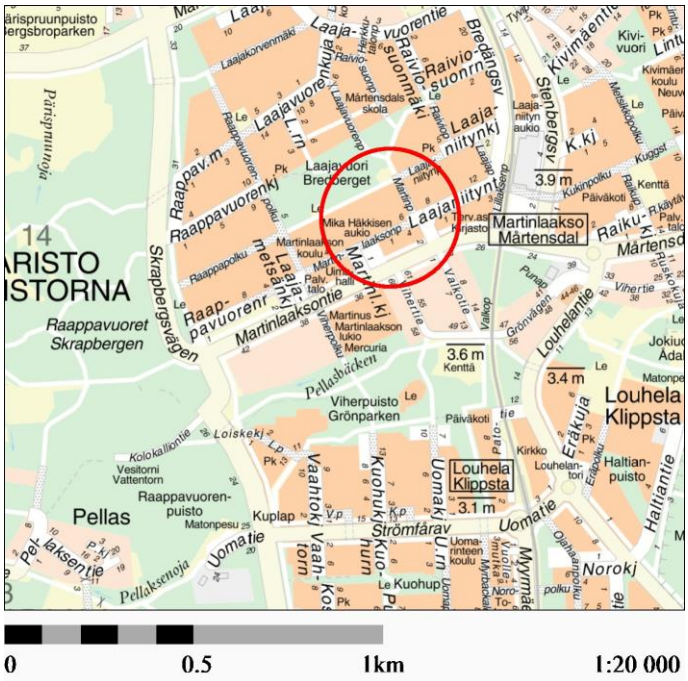
Liitteet:
- Kartta tontista 17567/6 myynti
- Kartta tontista 17567/7 myynti
- Kartta tontista 17567/8 myynti
- Kartta tontista 17567/10 myynti
- Kartta tontista 17567/9 luovutus
- Johtokartta tontista 17567/6
- Johtokartta tontista 17567/7
- Johtokartta tontista 17567/8
- Johtokartta tontista 17567/9
- Johtokartta tontista 17567/10

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI



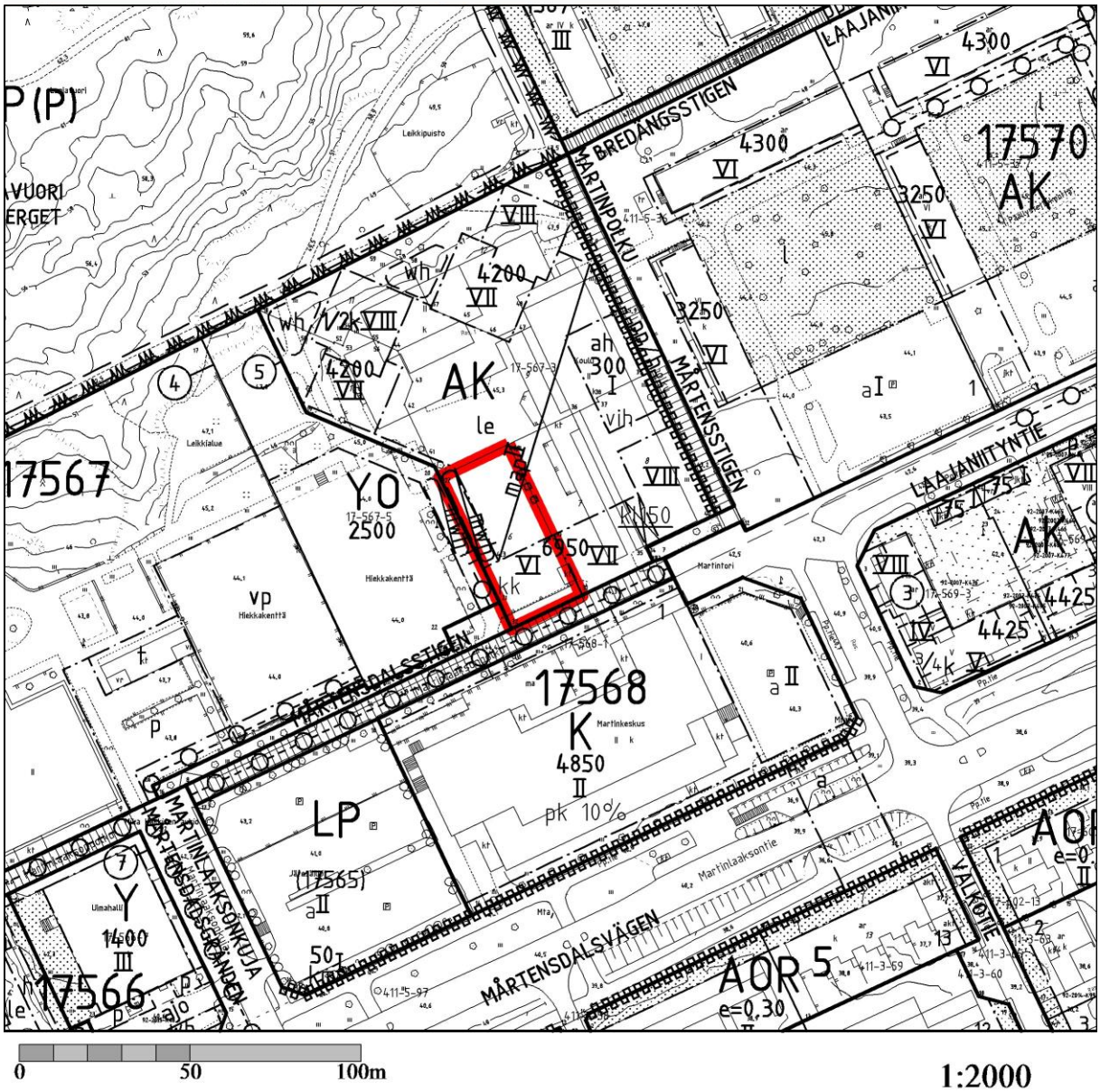
MYYNTI /
As Oy Vantaan Hopeaniitty/
Avain yhtiöt

YPA/MH

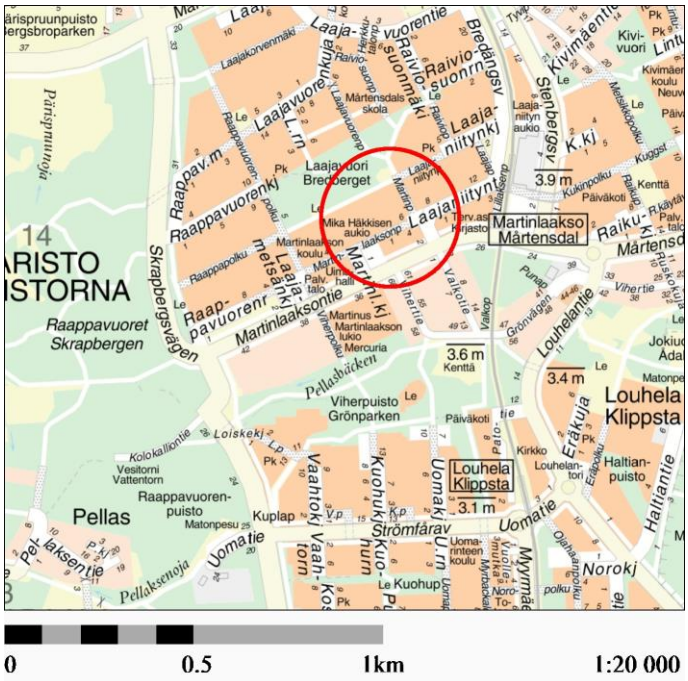
Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

Kiinteistö: 17-567-6

pinta-ala 1097m^2



KOHTEEN SIJAINTI



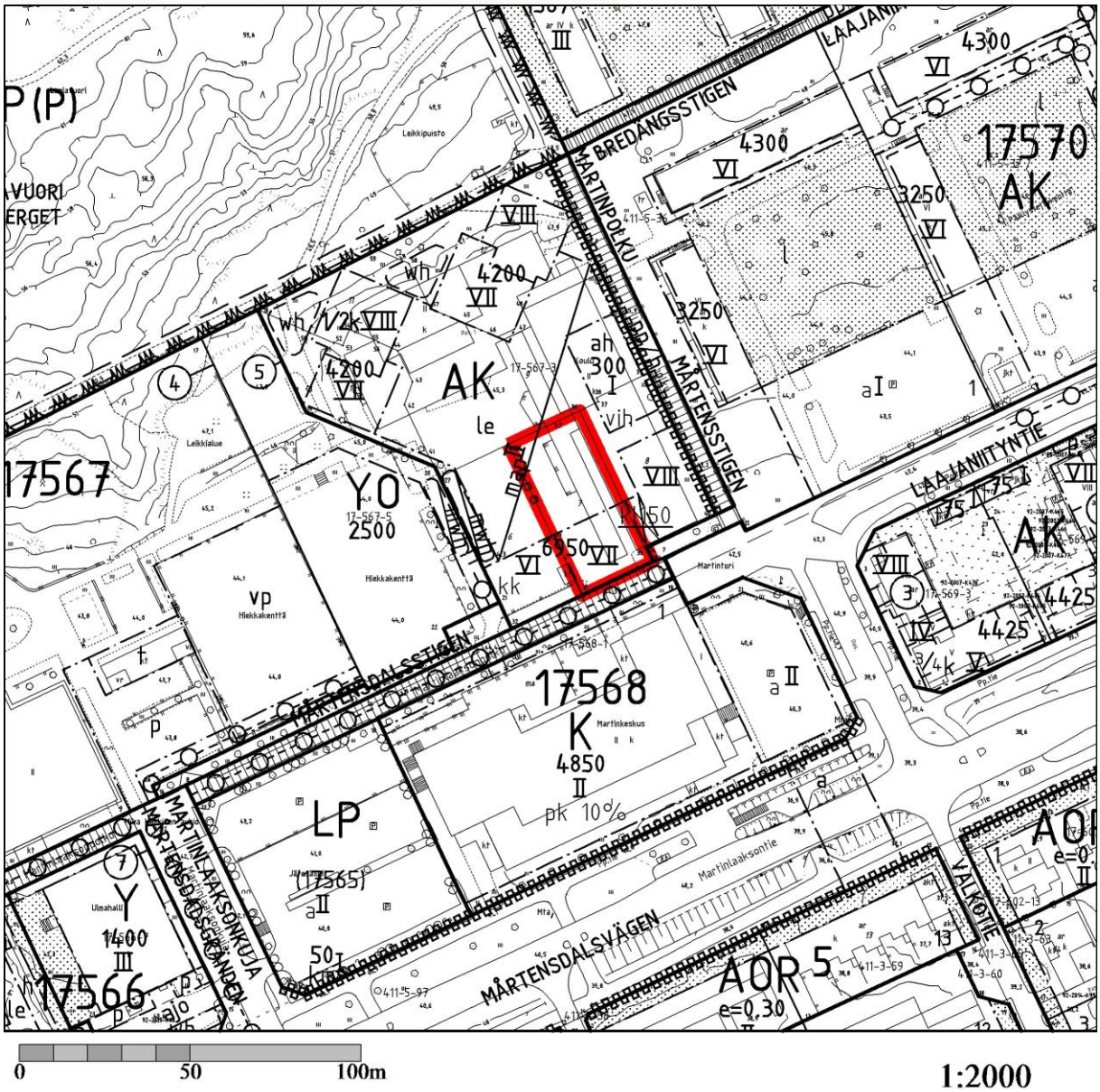
MYYNTI /
As Oy Vantaan Kivipaasi/
Avain yhtiöt

YPA/MH

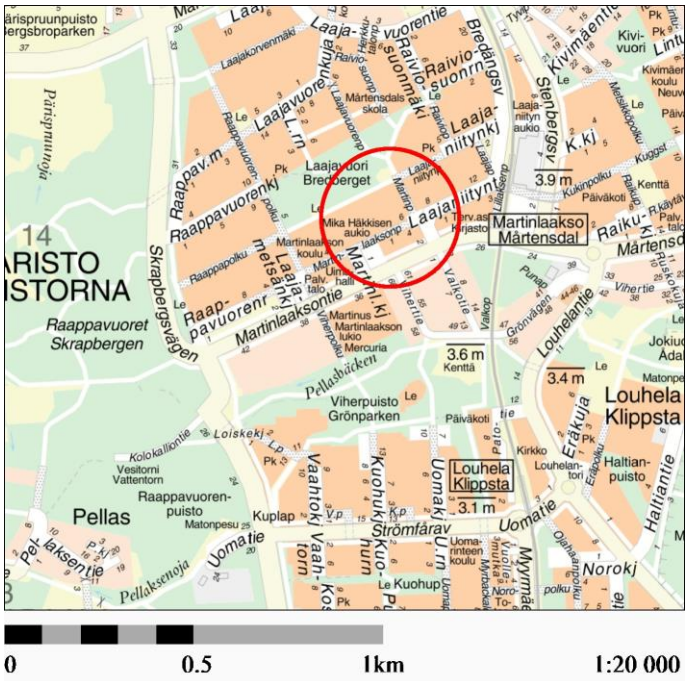
Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

Kiinteistö: 17-567-7

pinta-ala 1124 m^2



KOHTEEN SIJAINTI



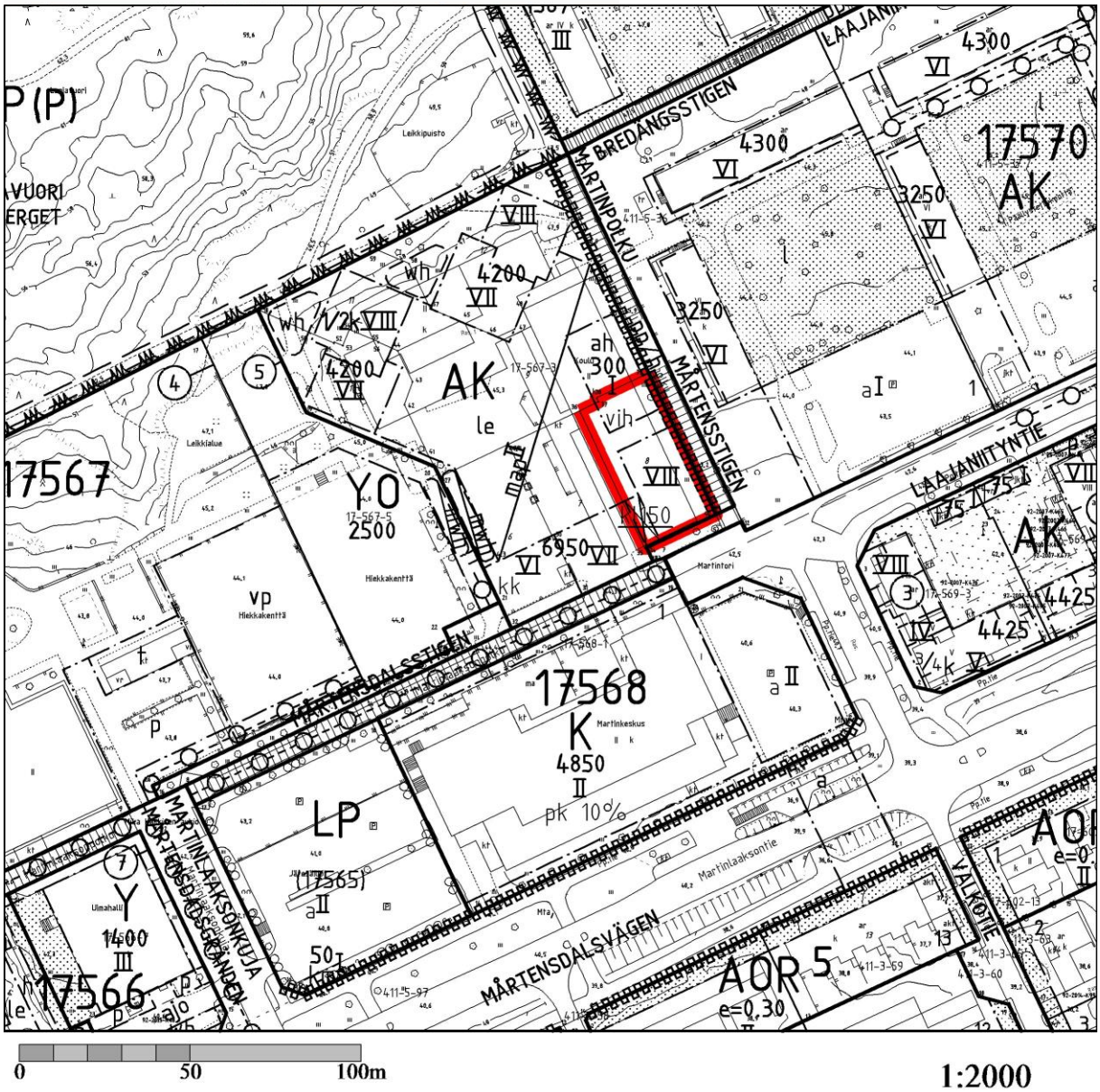
MYYNTI /
As Oy Vantaan Kultalaakso /
Avain yhtiöt

YPA/MH

Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

Kiinteistö: 17-567-8

pinta-ala 1044 m^2



KOHTEEN SIJAINTI



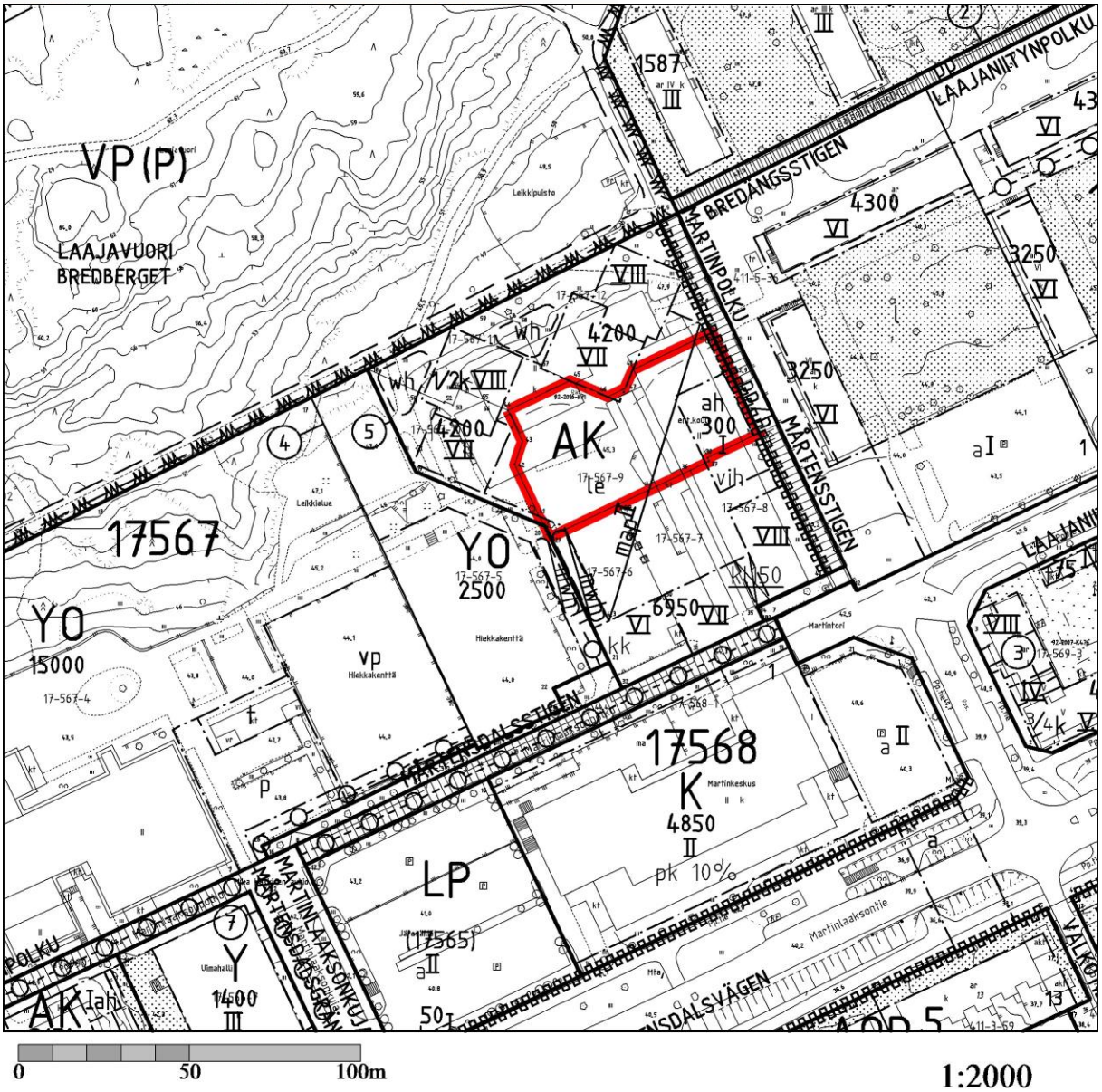
MYYNTI /
Kiinteistö Oy Vantaan Kieppi

YPA/MH

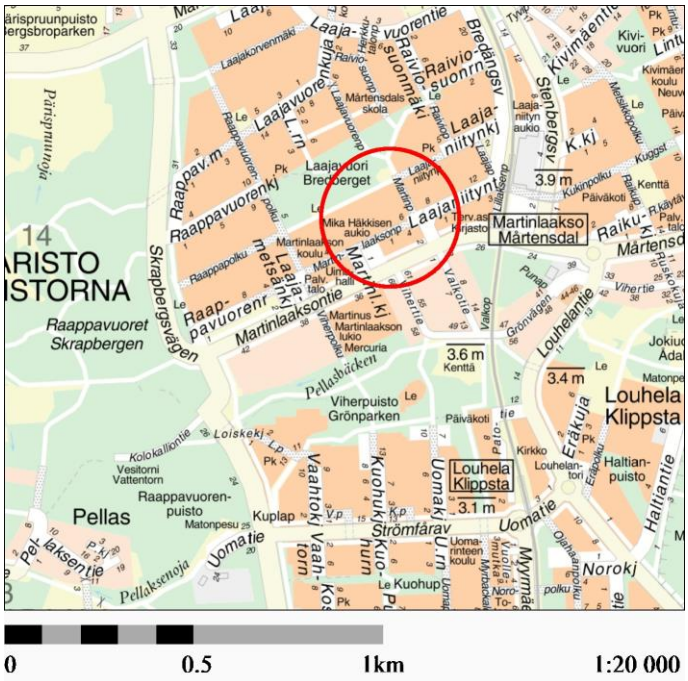
Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

Kiinteistö: 17-567-9

pinta-ala 2326m^2



KOHTEEN SIJAINTI



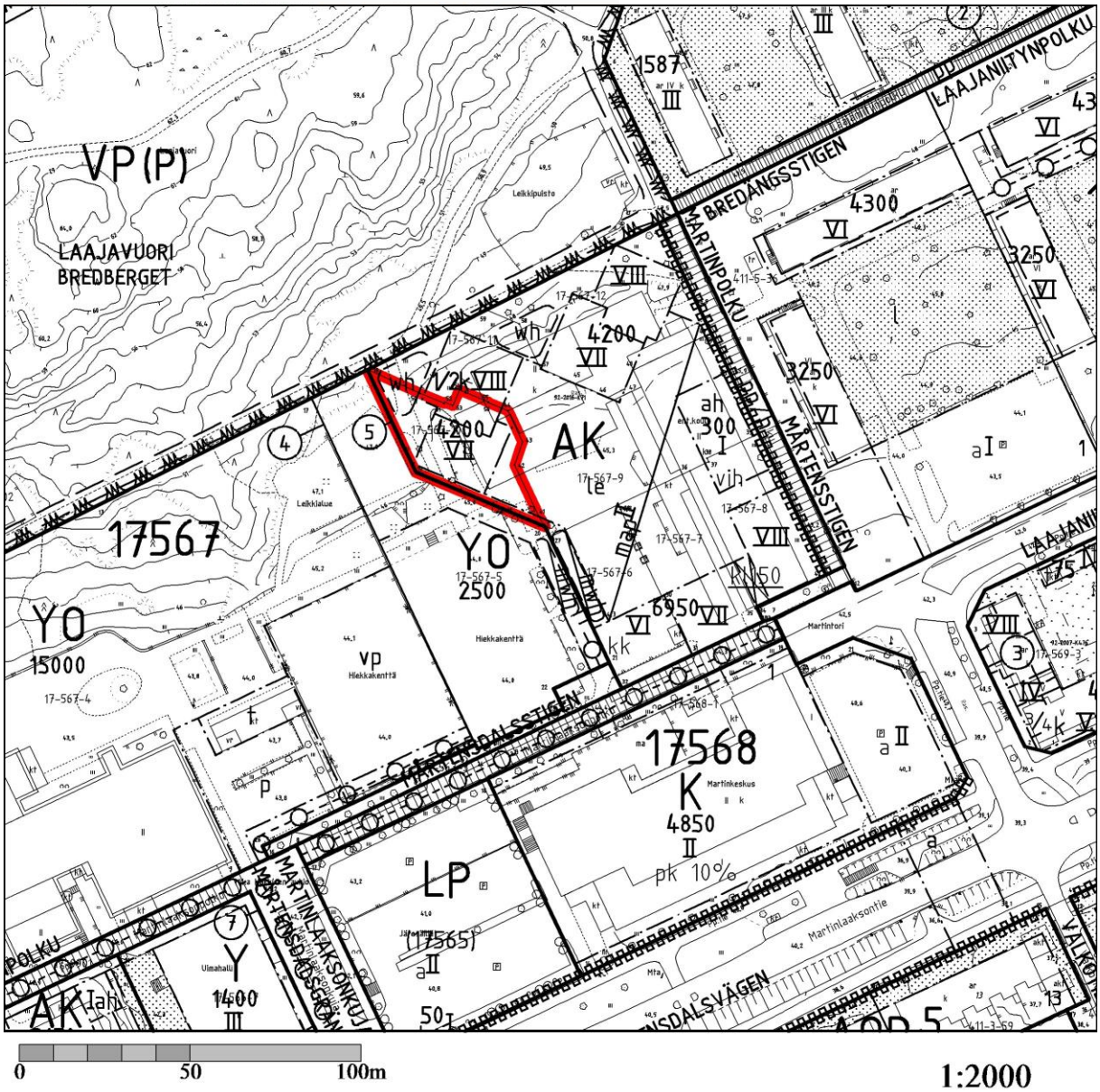
MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Lumikko

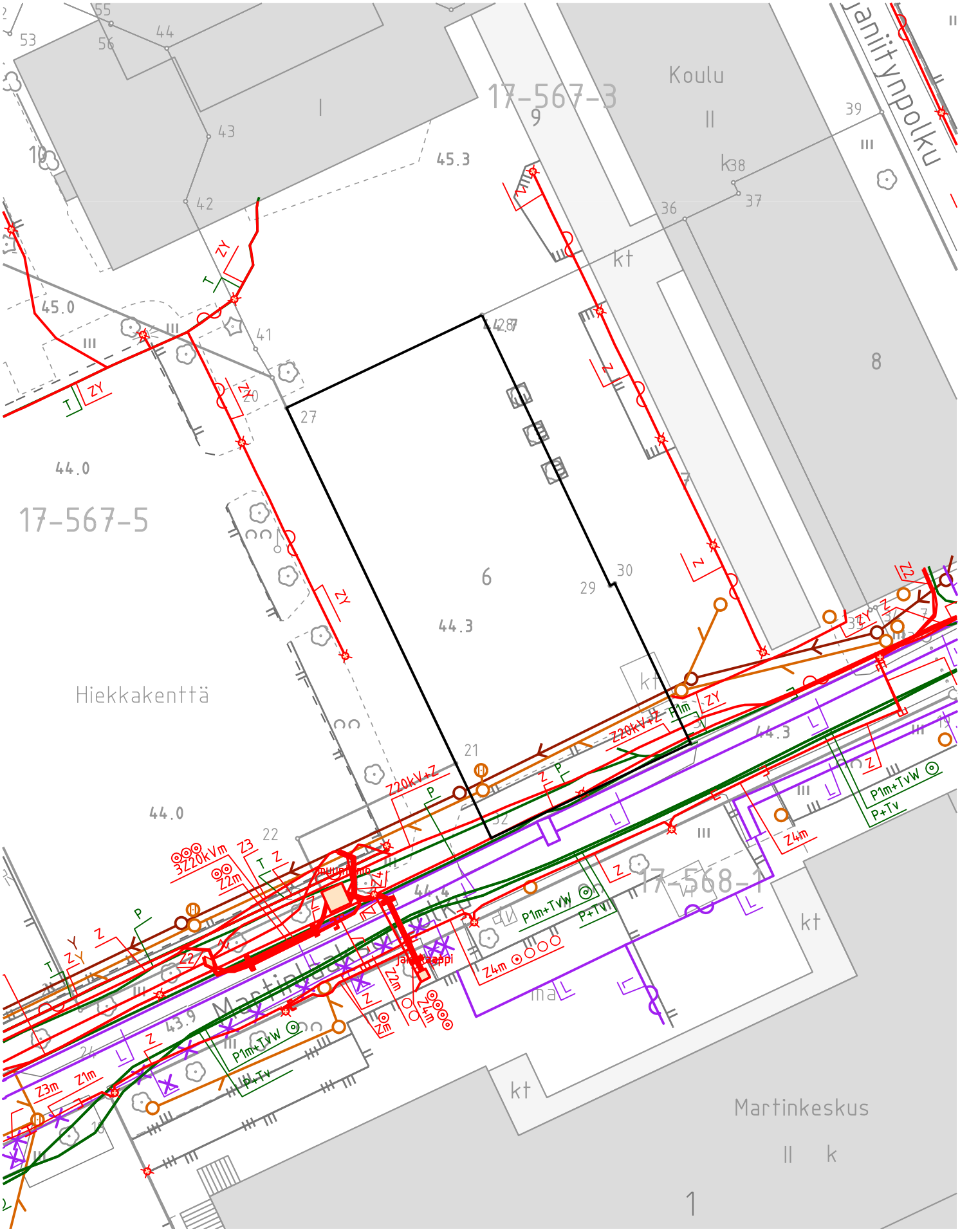
YPA/MH

Kaupunginosa: Martinlaakso (17)

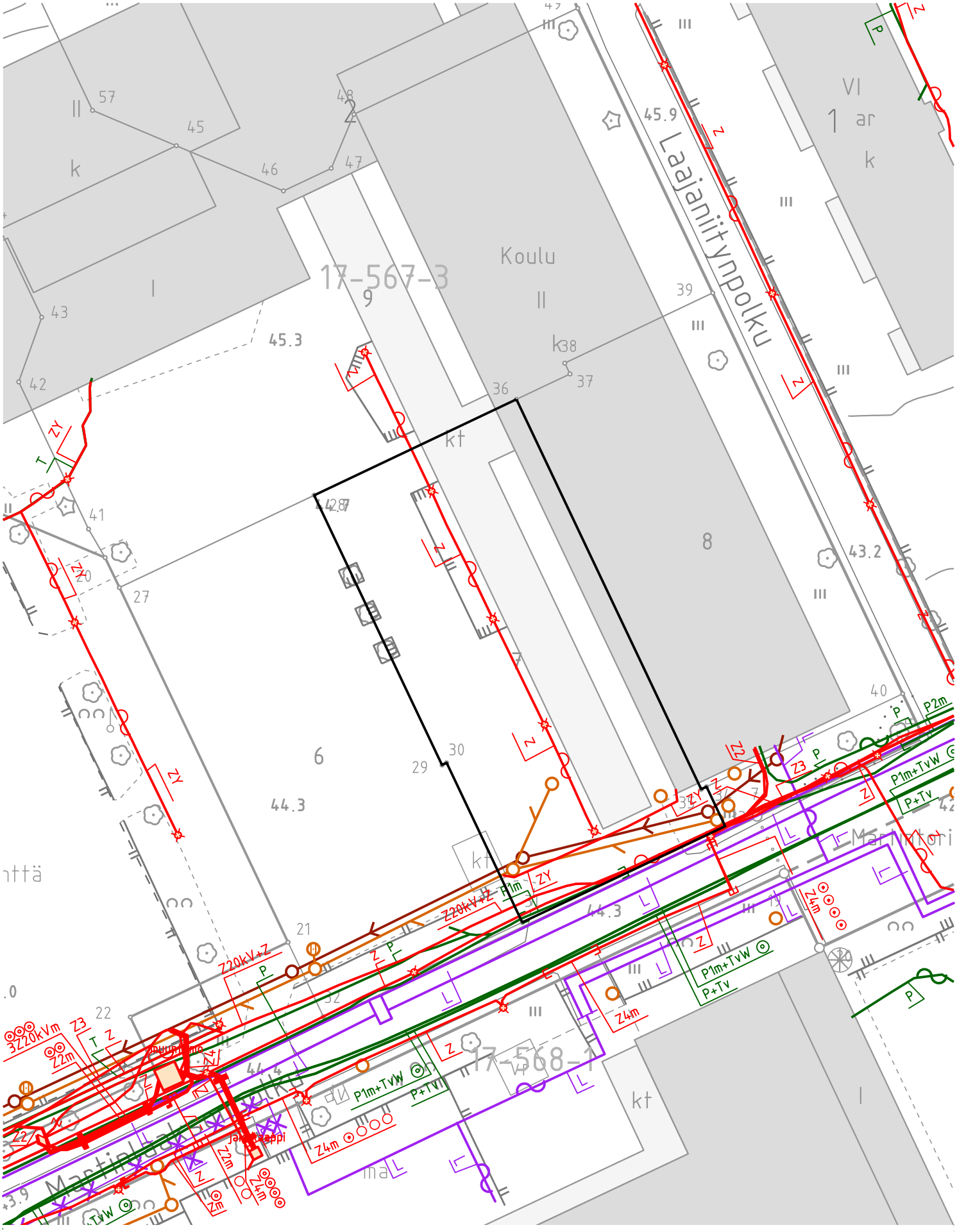
Kiinteistö: 17-567-10

pinta-ala 1020 m^2





Vantaan kaupunki copyright Yrityspalveluyksikkö tulosteen laatija 12.5.2016 päiväys	**Johtokartta** Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä. 0 10 50 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:500 mittakaava



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

12.5.2016
päiväys

Johtokartta

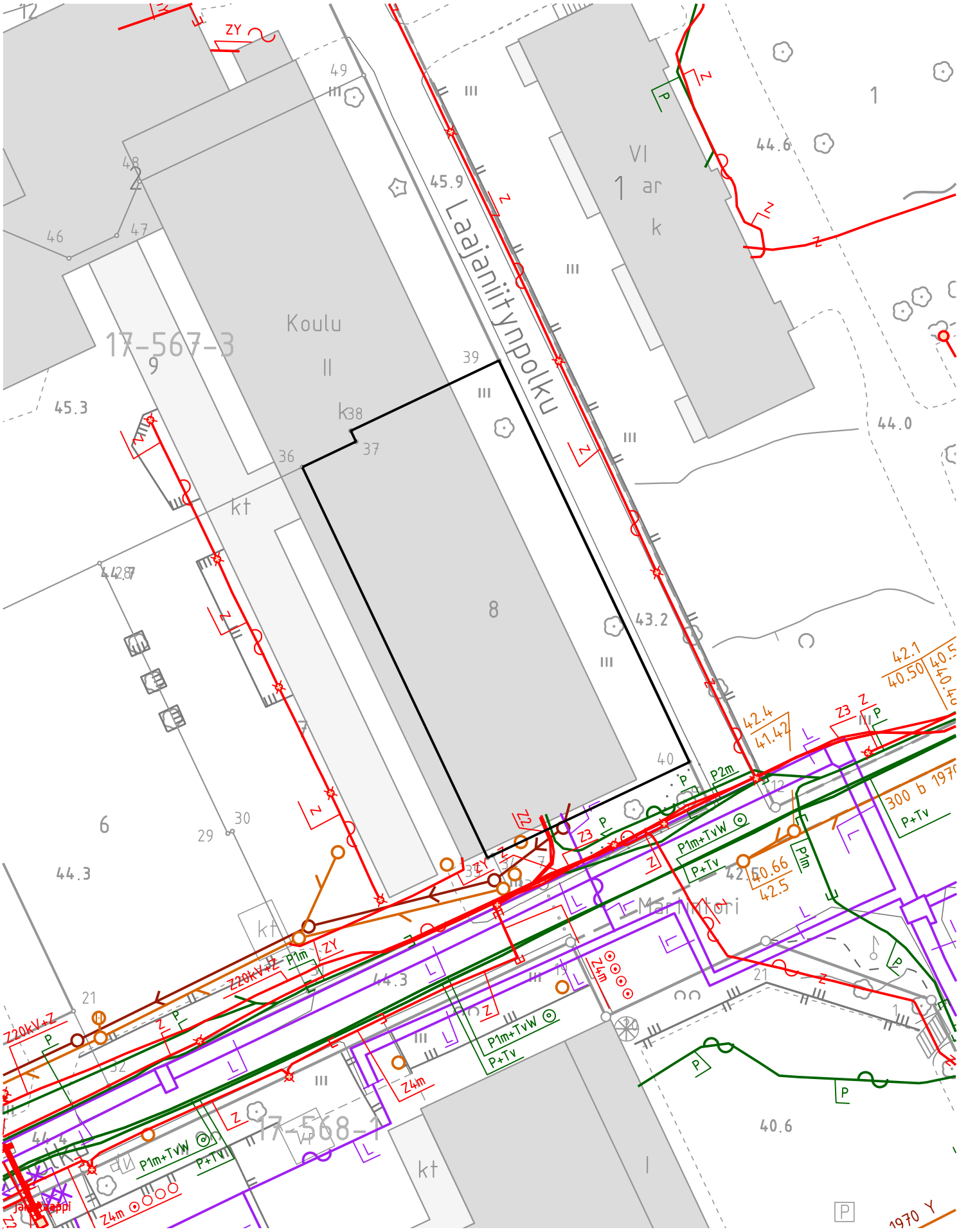
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

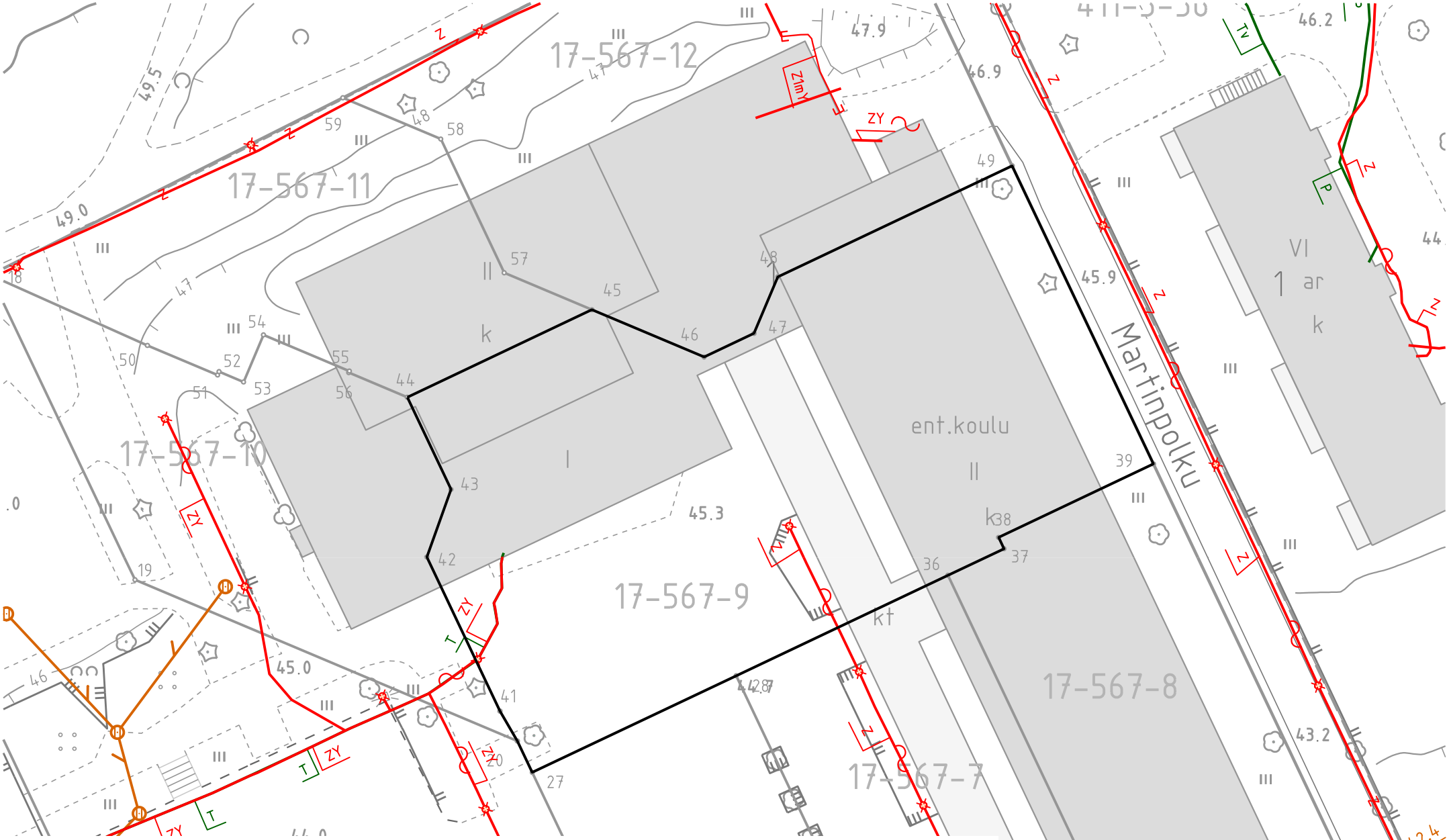
N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava



Vantaan kaupunki copyright Yrityspalveluyksikkö tulosteen laatija 12.5.2016 päiväys	**Johtokartta** Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä. 0 10 50 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:500 mittakaava

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.06.2016 / 22 §



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

27.5.2016
päiväys

Johtokartta

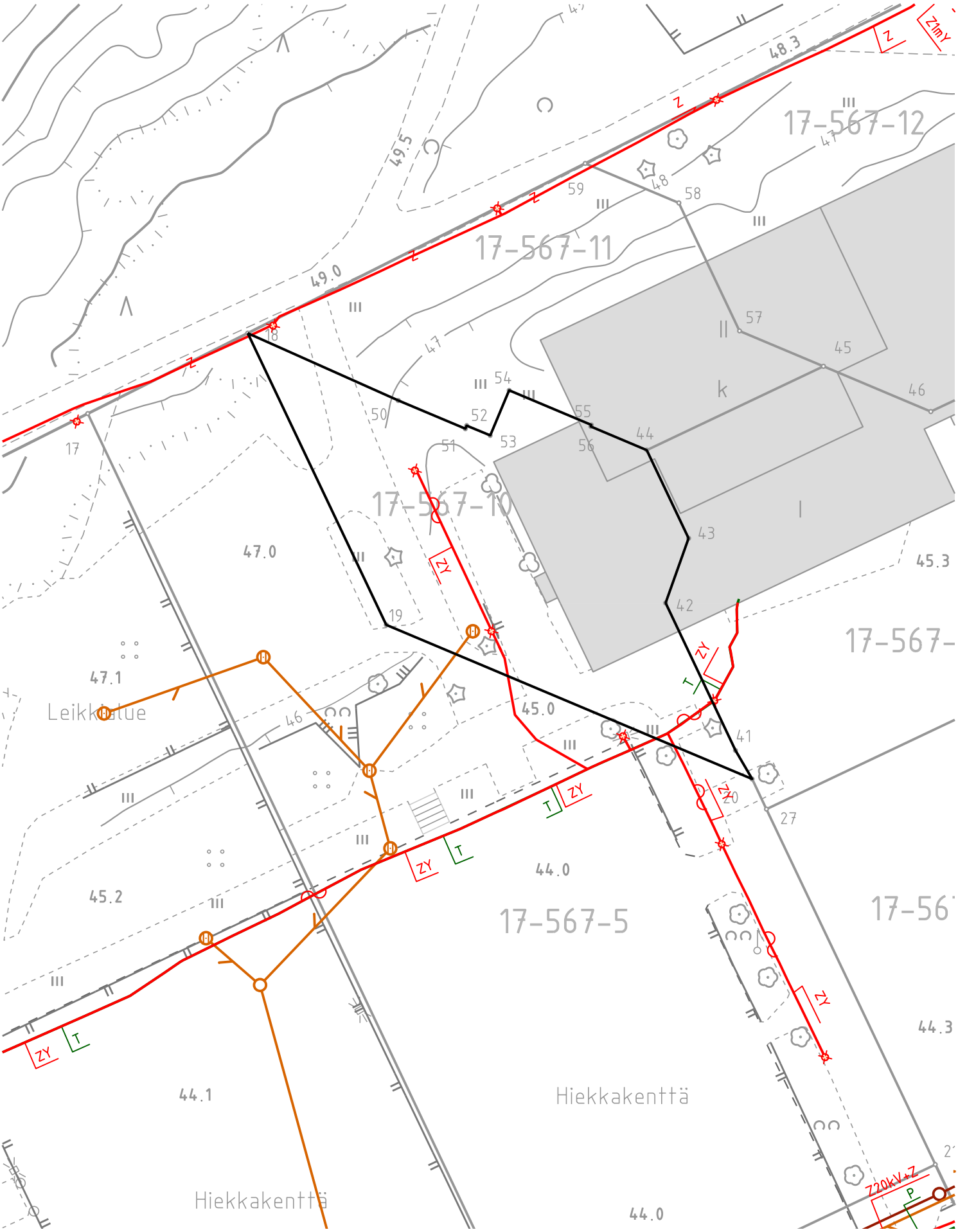
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

27.5.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava

23 § **Keimolanmäestä tontin 22014/3 myyminen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalla c/o Lakea Oy ja tontin 22014/4 myyminen Asunto Oy Vantaan Keimolankurville c/o Avain Asumisoikeus Oy / LM-H**

VD/6883/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Esitetään tontin 22014/3 myymistä Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle 1 176 600 eurolla sekä tontin 22014/4 myymistä Asunto Oy Vantaan Keimolankurville 1 873 020 eurolla.

Lakea Oy on suunnitellut tontille 22014/3 toteutettavaksi yhteensä 72 asuntoa käsittävän osaomistuskohteen. Kohde on ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla. Avain Asumisoikeus Oy on suunnitellut tontille 22014/4 toteutettavaksi yhteensä 96 asuntoa käsittävän asumisoikeuskohteen. Molempien tonttien rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2016.

Keimolanmäen asuntoalueen rakentaminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2015 ja alueella on rakenteilla kaikkiaan 485 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2016 aikana. Ensimmäiset kohteet painottuvat asumisoikeus ja eri tyyppisiin vuokra-asuntoihin (vapaarahoitteinen, ARA ja takauslaina), koska alueen rakentumisen kannalta oli tärkeää saada ns. käärmetalo rakenteille saman aikaisesti. Käärmetalo toimii melusuojauksena Hämeenlinnan väylää vasten ja sen toteutuminen on edellytyksenä eteläosan muulle asuntorakentamiselle. Alueen sosiaalisen eheyden kannalta on tärkeää käynnistää alueella myös omistukseen ja osaomistukseen perustuvaa tuotantoa.

SRV Rakennus Oy omistaa yhdessä kaupungin kanssa Keimolan korttelin 22014. Kortteli muodostaa kokonaisuuden yhteisine piha-alueineen ja sen pysäköinti on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 22016/1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteli 22014 olisi tärkeää saada rakenteille samanaikaisesti, jolloin yhteiset pysäköinti- ja pihajärjestelyt on helpointa hoitaa. Korttelin rakentaminen voisi käynnistyä keväällä 2016.

SRV on suunnitellut omistamansa tontin 22014/2 toteuttamista vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin rakennusoikeus on 5500 k-m2. Kaupunki omistaa korttelin 22014 tontin 1, jonka rakennusoikeus on 9500 k-m2. Ko. tontti on sen suuren rakennusoikeuden vuoksi syytä jakaa kahdeksi hankkeeksi joka tonttijakoa muuttamalla tai hallinnanjakosopimuksella. Hankkeiden koko tarkentuu suunnittelun edetessä.

SRV:n omistusasuntokohteen lisäksi kortteliin voitaisiin toteuttaa osaomistus- ja asumisoikeustuotantoa. Yrityspalvelut on neuvotellut Lakea Oy:n kanssa yhtiön kehittämän ”Omaksi” osaomistusmallin toteuttamisesta Keimolanmäessä. Kohde olisi ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla. Valmiita Omaksi-kohteita on Oulussa, Vaasassa, Kuopiossa ja Jyväskylässä ja toteutusvaiheessa on kohteet Seinäjoen asuntomessualueella sekä Vihdissä ja Riihimäellä.

Hanke toteutetaan valtion takauslainalla ja asunnon ostaja maksaa 7 %:n varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastukseen. Asukas maksaa vastikkeen ja hoitokulujen yhteydessä pääomavuokraa, joka kasvattaa asukkaan omistusosuutta 20 vuodessa 70 %:iin. Loput 30 % asukas voi lunastaa itselleen alkuperäistä kauppahintaa vastaavaan hintaan. Asunnon voi myös vuokrata eteenpäin tai myydä osuutensa toiselle. Osa Keimolan korttelin 22014 tontista 1 esitetään varattavaksi Lakea Oy:lle Omaksi-kohteen toteuttamiseksi.

Omistus- ja osaomistusasuntojen lisäksi korttelin monipuolisuutta lisäisivät asumisoikeusasunnot. Yrityspalvelut on tiedustellut neljältä asumisoikeusasuntoja omistavalta ja rakennuttavalta toimijalta kirjallisesti kiinnostusta Keimolanmäkeen. Kiinnostuksensa ilmaisivat Avain Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Yrityspalvelut esittää osaa korttelin 22014 tontista 1 varattavaksi Avain Asumisoikeus Oy:lle, koska TA-Asumisoikeus Oy:llä on jo yksi 73 asuntoinen kohde rakenteilla Keimolanmäen alueella. Avain Asumisoikeudelle ja Lakealle varattavan rakennusoikeuden määrä

tarkentuu suunnittelun edetessä. Molemmille toimijoille voidaan varata noin 4000-5000 k-m2 riippuen toimijan omista toiveista varauksen laajuuden suhteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

a) että kaupunki ei kilpailuta Keimolan korttelin 22014 tontin 1 toteuttajia,
b) varata Lakea Oy:lle Omaksi- osaomistusmallin toteuttamista varten Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000-5000 k-m2 ja
c) varata Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Keimolan korttelin 22014 tontista 1 noin 4000-5000 k-m2.

Varausehdot ovat seuraavat:

1) Tontit tai määräosat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Tontti 22014/1 on tonttijaon muutoksella jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi siten, että tontista 22014/1 on muodostettu tontit 22014/3 ja 4. Tontti 22014/3 on varattu Lakea Oy:lle ja tontti 22014/4 Avain Asumisoikeus Oy:lle.

Lakea Oy on suunnitellut tontille 22014/3 toteutettavaksi yhteensä 72 asuntoa käsittävän osaomistuskohteen Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolan. Lakean osaomistuskohde Omaksi-asunnot rakennetaan valtion takaamalla yhtiölainalla. Asunnon ostajan ei tarvitse sitoutua henkilökohtaiseen asuntolainaan. Asunnon ostaja maksaa varausmaksun ja saa oikeuden asumiseen sekä myöhempään osakkeiden lunastamiseen.

Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2016. Kohde on ensimmäinen Lakean Omaksi-kohde pääkaupunkiseudulla.

Myytäväksi esitettävä tontti 22014/3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 700 k-m2.

Varauspäätöksen mukaan tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 25.1.2016 § 23 päättämiä yleisiä asuntotonttien luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja. Edellä mainitun päätöksen mukaan valtion takauslainalla toteutettavien kohteiden tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0–20 %:lla. Jotta uusien asuntojen myyntihinta pysyy kohtuullisena, esitetään tontti 22014/3 myytäväksi ARA:n hyväksymään enimmäishintaan 318 €/k-m2, jolloin tontin kauppahinnaksi tulee 3700 k-m2 x 318 €/k-m2= 1 176 600 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 22014/3 lisäkauppahintaa (318 €/k-m2), mikäli tontille 22014/3 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan osaomistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 700 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin

lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 22014/3 on myönnetty.

Avain Asumisoikeus Oy on suunnitellut tontille 22014/4 toteutettavaksi yhteensä 96 asuntoa käsittävän asumisoikeuskohteen Asunto Oy Vantaan Keimolankurvi. Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan elokuussa 2016.

Myytäväksi esitettävä tontti 22014/4 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 800 k-m2. mutta sille on rakennusluvassa myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 90 k-m2, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 5 890 k-m2. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä hintakäyrästön mukainen hinta ko. tontille on 318 €/k-m2, joten tontin kauppahinnaksi tulee 5 890 k-m2 x 318 €/k-m2 = 1 873 020 €.

Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja tontin 22015/4 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tontti tullaan luovuttamaan myöhemmin toteuttajien pysäköintilaitosta omistamaan perustamalle pysäköintiyhtiölle.

Tonttien ostajat sitoutuvat suorittamaan tonttien 22014/3 ja 4 osalta Keimolanmäen 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 kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalle Keimolan korttelin 22014 tontti 3 osaomistustuotantona toteutettavaksi 1 176 600 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
b) myydä Asunto Oy Vantaan Keimolankurville Keimolan korttelin 22014 tontti 4 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 873 020 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
c) periä Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimolalta tontin 22014/3 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.
d) periä Asunto Oy Vantaan Keimolankurvilta tontin 22014/4 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja korjasi esityksen b-kohdan tontin numeroksi 4.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys yrityspalvelujohtajan tekemällä korjauksella.

Liitteet:

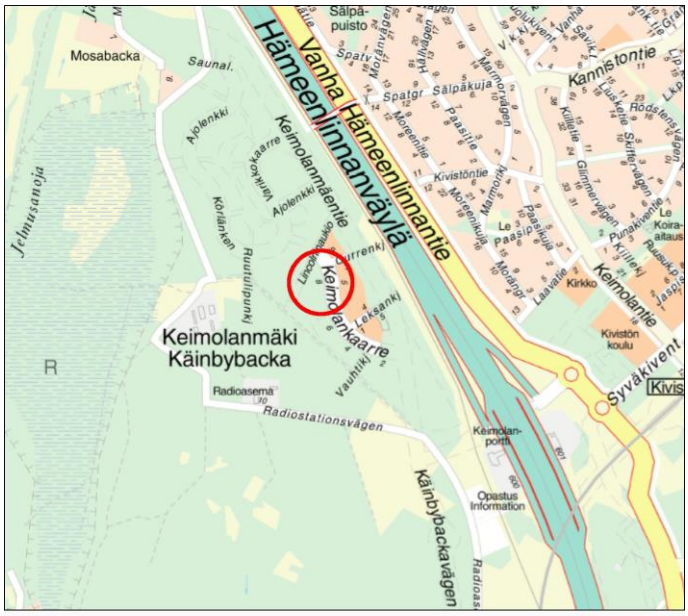
- Kartta tontista 22014/3 myynti
- Kartta tontista 22014/4 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, 09 8992 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



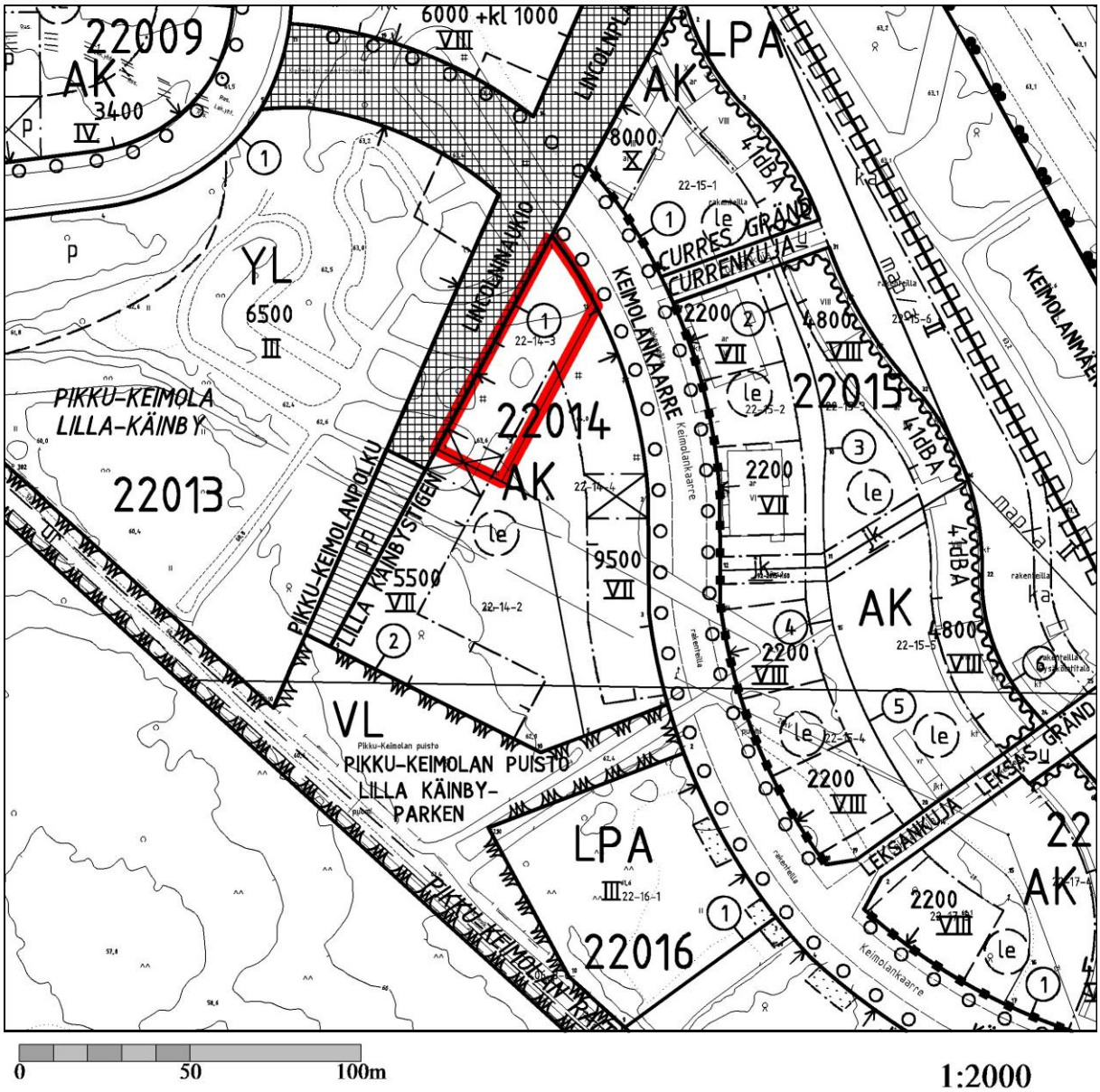
TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Pikku-Keimola

YPA/MH

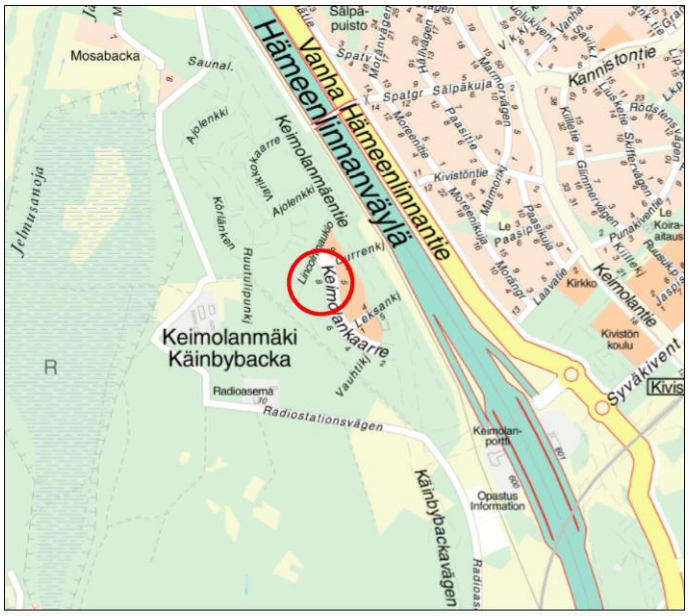
Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22014

Tontti: 3
Pinta-ala 1381 m2
Rakennusoikeus 3700 k-m2



KOHTEEN SIJAINTI



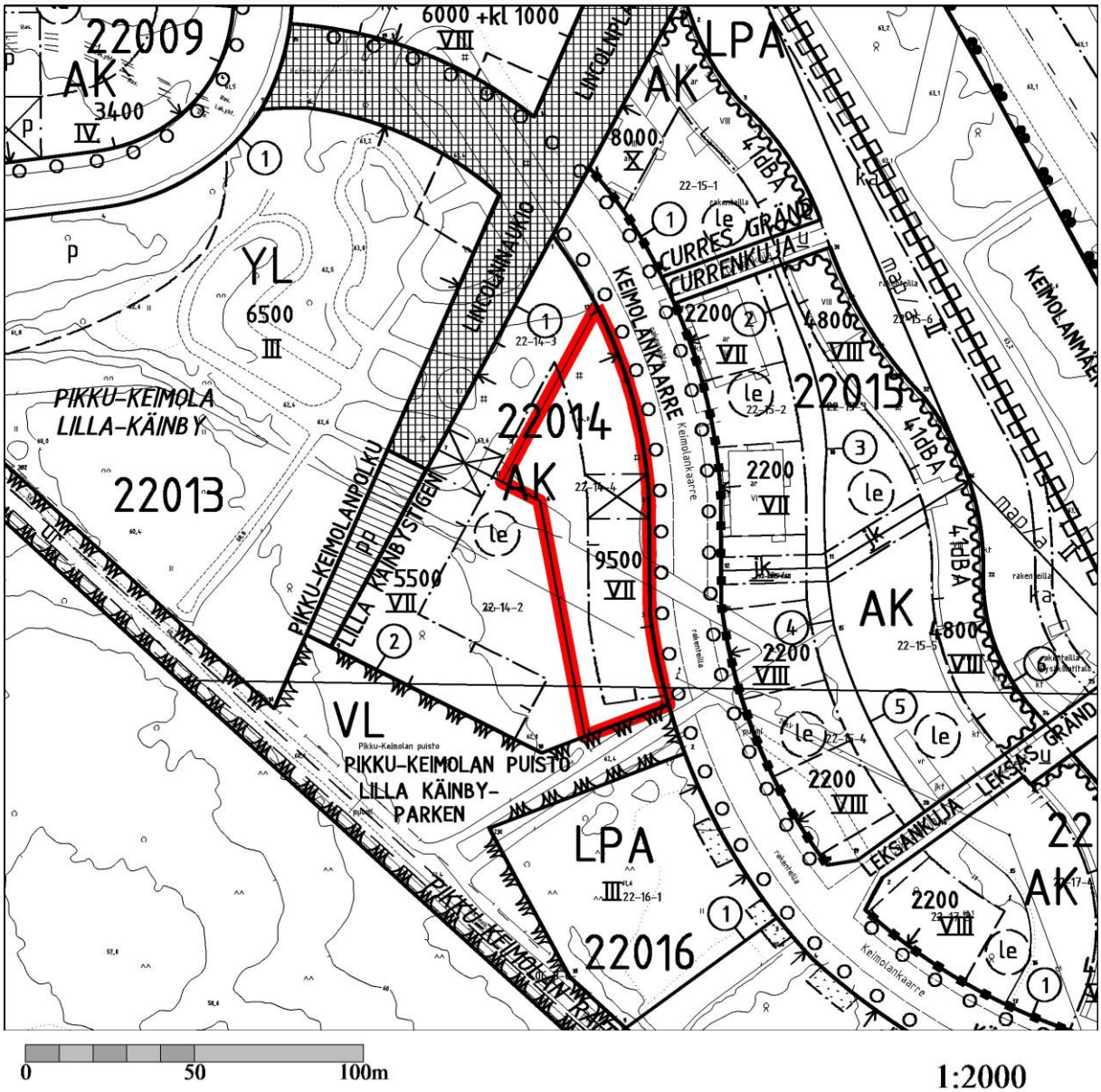
TONTIN MYYNTI /
ASUNTO OY VANTAAN KEIMOLANKURVI

YPA/MH

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22014

Tontti: 4
Pinta-ala 3149 m2
Rakennusoikeus 5800 k-m2



24 § Tonttien 94205/2, 5, 6 ja 9 myyminen Hakunilasta YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/3070/10.00.02.00/2014
LM-H/MH

Esitetään AK -tontin 94205/9 myymistä Asunto Oy Vantaan Raparperille ja AK -tontin 94205/5 myymistä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille sekä LPA-tontin 94205/2 ja AH-tontin 94205/6 myymistä YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki -nimisen yhtiön lukuun.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on järjestänyt kaupunginhallituksen 28.4.2014 § 12 päätöksen mukaisesti 26.5.–18.6.2014 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa hintatarjouskilpailun Hakunilan entisellä varikkoalueella sijaitsevista tulevista tonteista. Vantaan kaupungin sekä Senaatti-kiinteistöjen kilpailut käynnistettiin yhtä aikaa, mutta kumpikin omistajataho julkaisi omat kilpailuohjelmansa ja valitsi voittajat tahoillaan.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m2. Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjous-hetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon. Tonttien kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittaja toteuttaa LPA -tontille 940205/2 pysäköintilaitoksen. Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Korttelin 94205 tonttien käyttöönottamiseksi on toteutettava uusi katuyhteys (Kaskelantie) vesihuoltoineen. Kaskelantien rakentaminen alkaa arviolta elokuussa 2016. Kaskelantien alkuosuus vesihuoltoineen on valmis arviolta vuoden 2017 alkupuolella. Tällä hetkellä tonteille 94205/2, 5, 6 ja 9 pääsee kulkemaan Kyytitieltä olemassa olevan ajoliittymän kautta aina syyskuun 2016 loppuun saakka. Tonttien 94205/2, 5, 6 ja 9 rakennustyömaille pääsee kulkemaan myös Kaskelanrinteen kautta. Rakennustyömaiden on käytettävä olemassa olevia vesihuollon linjoja siihen saakka kunnes lopulliset vesihuollon johdot on tuotu alueelle.

Tonttien 94205/2 ja 6 alueella on asemakaavassa varattu maanalaista johtoja varten alue. Ennen tonttien myyntiä perustetaan kaupungin hyväksi rasiteoikeus kyseiselle johtoalueelle.

Tonttien 94205/2, 5 ja 9 suunnittelu on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja rakentamisen on suunniteltu alkavan AK -tonteilla syksyllä 2016 sekä LPA-tontin osalta heinäkuussa 2016.

YIT:n suunnitelmissa on ryhtyä rakentamaan tontille 94205/9 Asunto Oy Vantaan Raparperi -nimistä kohdetta vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina myöhemmin ilmoitettavan sijoittajan omistukseen. Asunto Oy Vantaan Raparperiin tulee yhteensä 69 asuntoa.

YIT on suunnitellut tontille 94205/5 toteutettavaksi yhteensä 64 vapaarahoitteista omistusasuntoa. YIT on halukas toteuttamaan tontin 94205/5 hypo-mallilla, jossa tontin ostajana olisi Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond, joka vuokraa tontin YIT Rakennus Oy:n perustamalle ja omistamalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Vadelmalle. Kohteen toteuttajana toimii YIT Rakennus Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta. Hypo-mallin käyttöön ei kaupungin puolelta ole esteitä.

Näiden lisäksi YIT:n suunnitelmissa on käynnistää elokuussa 2016 kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen korttelin 94205 tontille 2, johon on asemakaavassa osoitettu korttelin 94205 asuntonttien 3-12 autopaikat. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/2 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3-12 hintoihin. Tonttien 94205/3-12 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

YIT Rakennus Oy on pyytänyt kaupunkia myymään samalla AH -tontin 94205/6 YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki -nimisen yhtiön lukuun. AH -tontti on tarkoitettu asuntotonttien 94205/3-5 ja 94205/7-14 asumista palvelevaan yhteiskäyttöön. AH -tontille on

suunniteltu muun muassa asunto-osakeyhtiöiden yhteinen leikkipaikka ja kerhotila. AH -tontin toteuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki, jolle tontti 94205/6 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. YIT Rakennus Oy perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki yhtiön lukuun myytävän AH -tontin hinta sisältyy korttelin 94205 asuntotonttien 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 hintoihin. Asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki -nimistä yhtiötä.

Myytäväksi esitettävät tontit 94205/9 ja 5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin 9 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 350 k-m2 ja tontin 5 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 950 k-m2.

YIT Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla (328 €/k-m2), jota on korjattu huhtikuun 2016 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon (329 €/k-m2), tontin 94205/9 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m2 x 3 350 k-m2 = 1 102 150 € ja tontin 94205/5 kauppahinnaksi tulee 329 €/k-m2 x 2 950 k-m2 = 970 550 €. LPA-tontti 94205/2 ja AH -tontti 94205/6 luovutetaan vastikkeetta.

Myyjällä on oikeus periä tonteista 94205/9 ja 5 lisäkauppahintaa (329 €/k-m2), mikäli tonteille 94205/9 ja 5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuin-rakennusoikeutta (3 350 k-m2 ja 2 950 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Tontin 94205/5 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2016 ja tontin 94205/9 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2016.

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 13.6.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Raparperille Hakunilan korttelin 94205 tontti 9 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 102 150 euron kauppahinnalla. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/9 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/9 myyntipäätös.

b) myydä Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Vadelmalle Hakunilan korttelin 94205 tontin 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 970 550 euron kauppahinnalla. YIT Rakennus Oy vastaa Asunto Oy Vantaan Vadelman kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää tontin 94205/5 luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2016 mennessä, raukeaa tontin 94205/5 myyntipäätös.

c) luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 LPA-tontti nro 2 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

d) luovuttaa vastikkeetta YIT Rakennus Oy:lle perustettavan Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanparkki nimisen yhtiön lukuun Hakunilan korttelin 94205 AH-tontti nro 6 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Myyntiehdot ovat seuraavat:
Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja poisti esityksen myyntiehdot -kohdasta sanan -hinnoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys yrityspalvelujohtajan tekemällä korjauksella

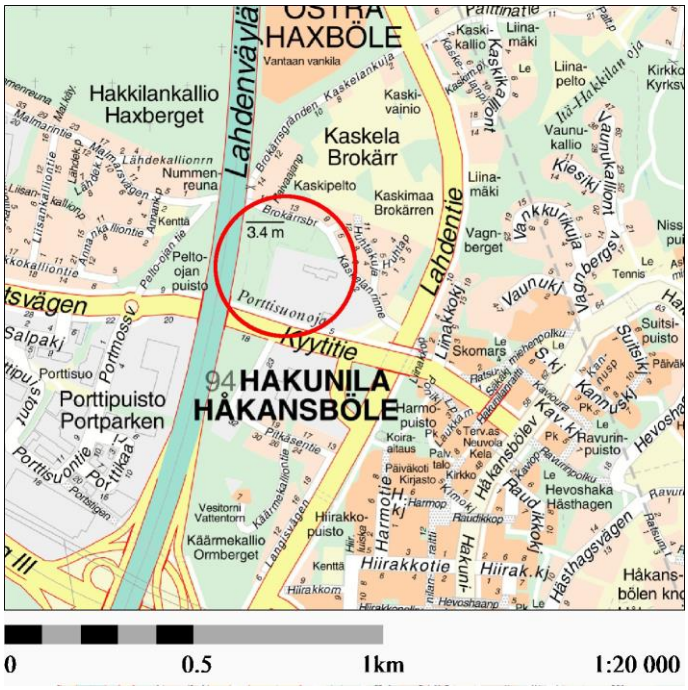
Liitteet:
- Kartta tontista 94205/9 myynti
- Kartta tontista 94205/5 myynti
- Kartta tonteista 94205/2 ja 6 myynti
- Johtokartta tontista 94205/9
- Johtokartta tontista 94205/5
- Johtokartta tonteista 94205/2 ja 6

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI

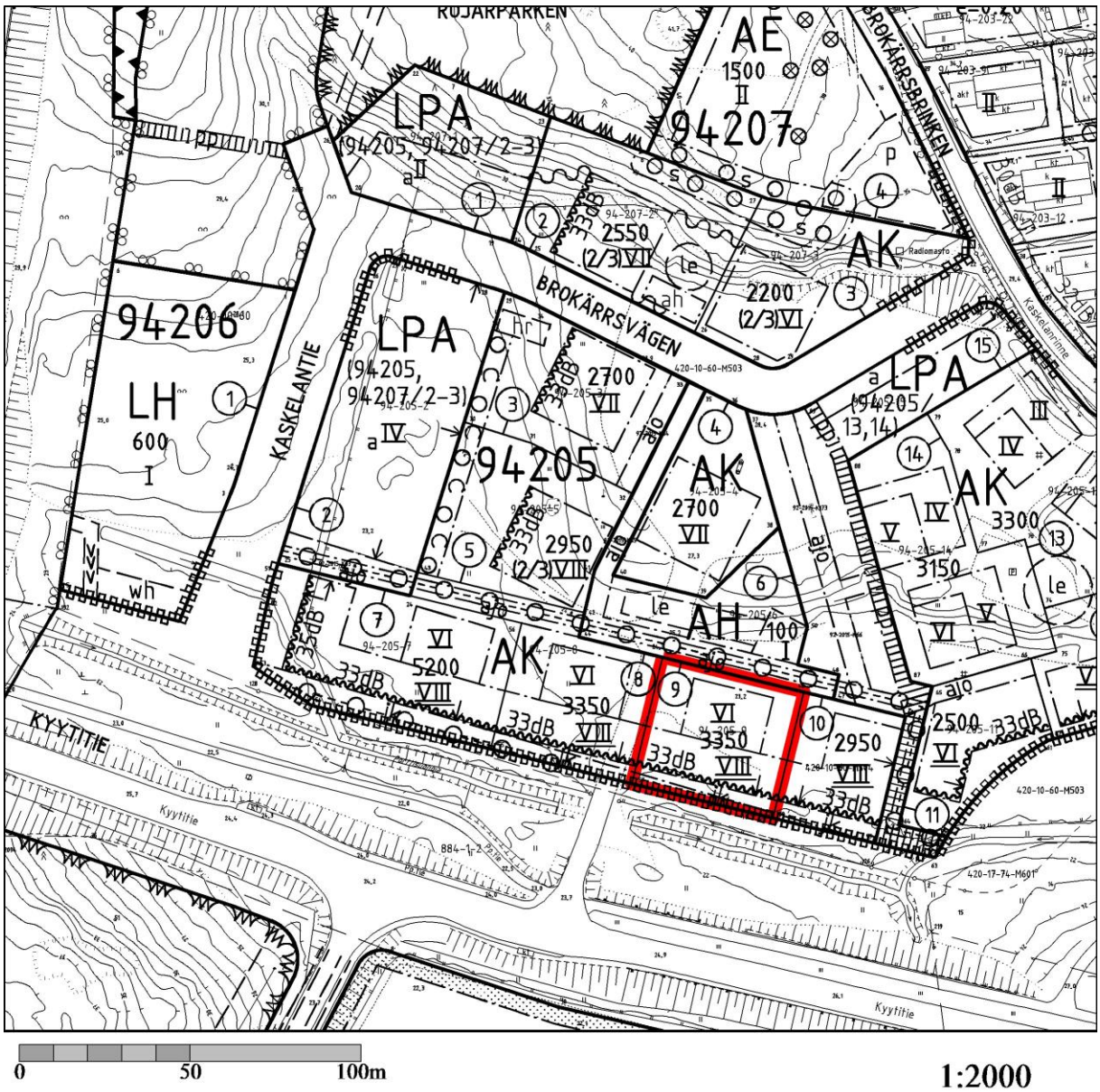


KIINTEISTÖN MYYNTI/
ASUNTO OY VANTAAN RAPARPERI

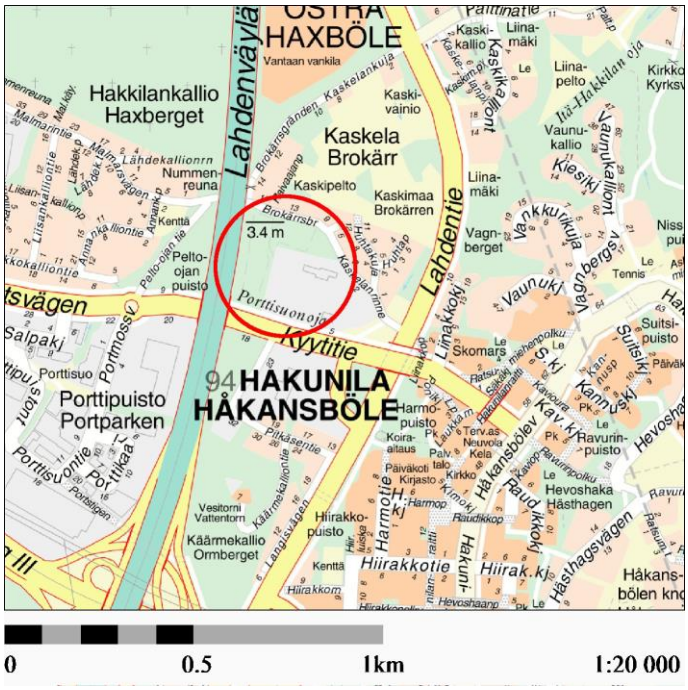
YPA/MH

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kiinteistöt: 92-94-205-9



KOHTEEN SIJAINTI

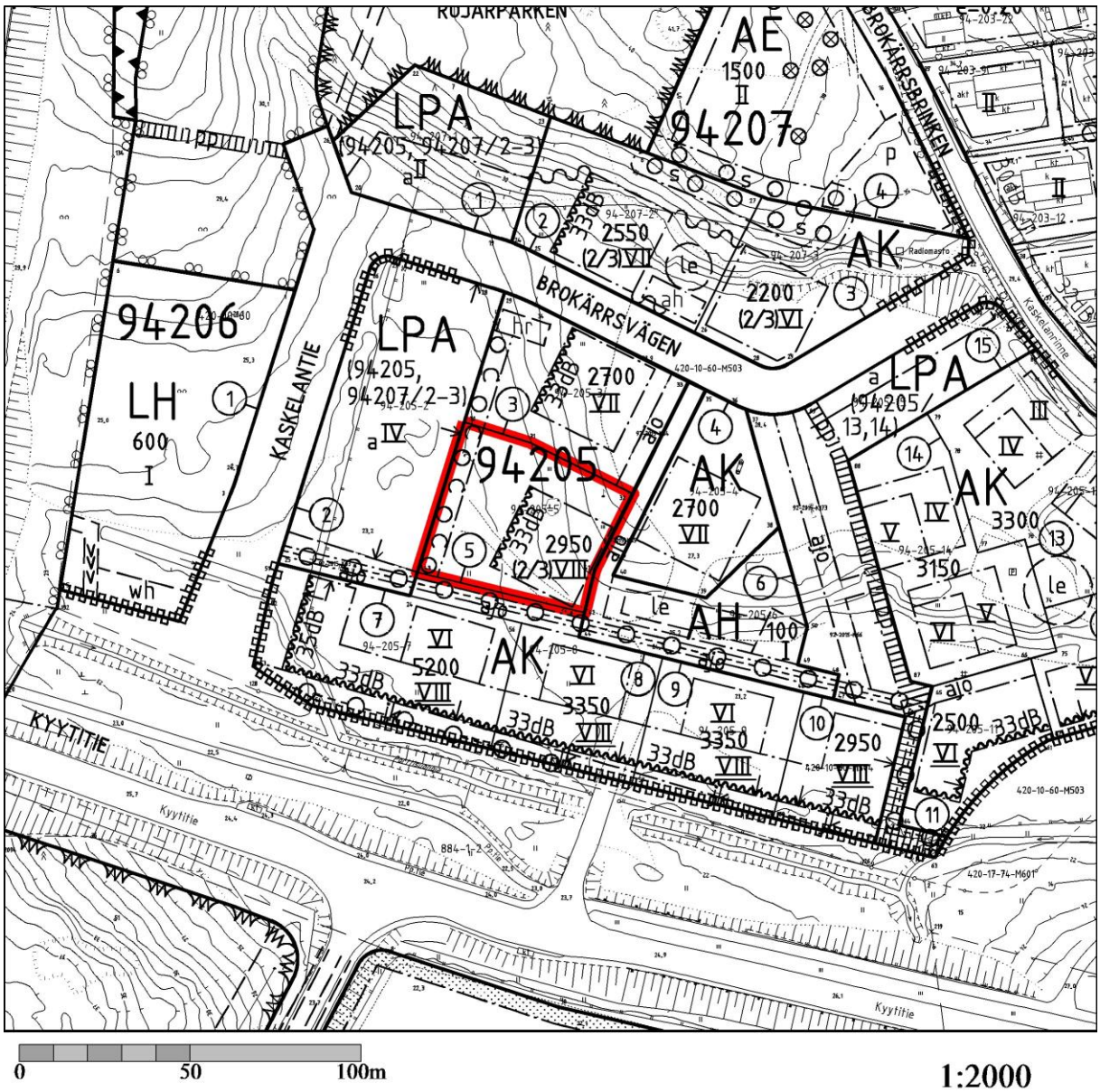


KIINTEISTÖN MYYNTI/
ÅLANDSBANKEN TONTTIRAHASTO
ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

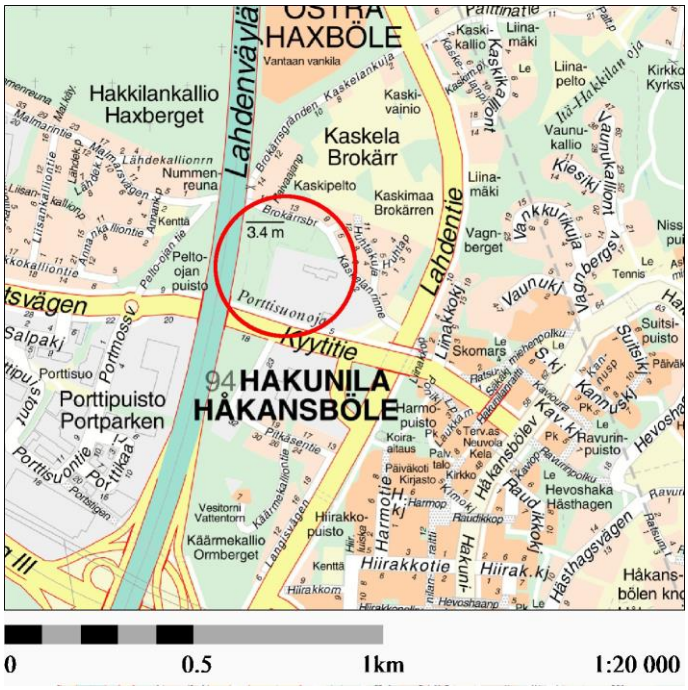
YPA/MH

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kiinteistöt: 92-94-205-5



KOHTEEN SIJAINTI

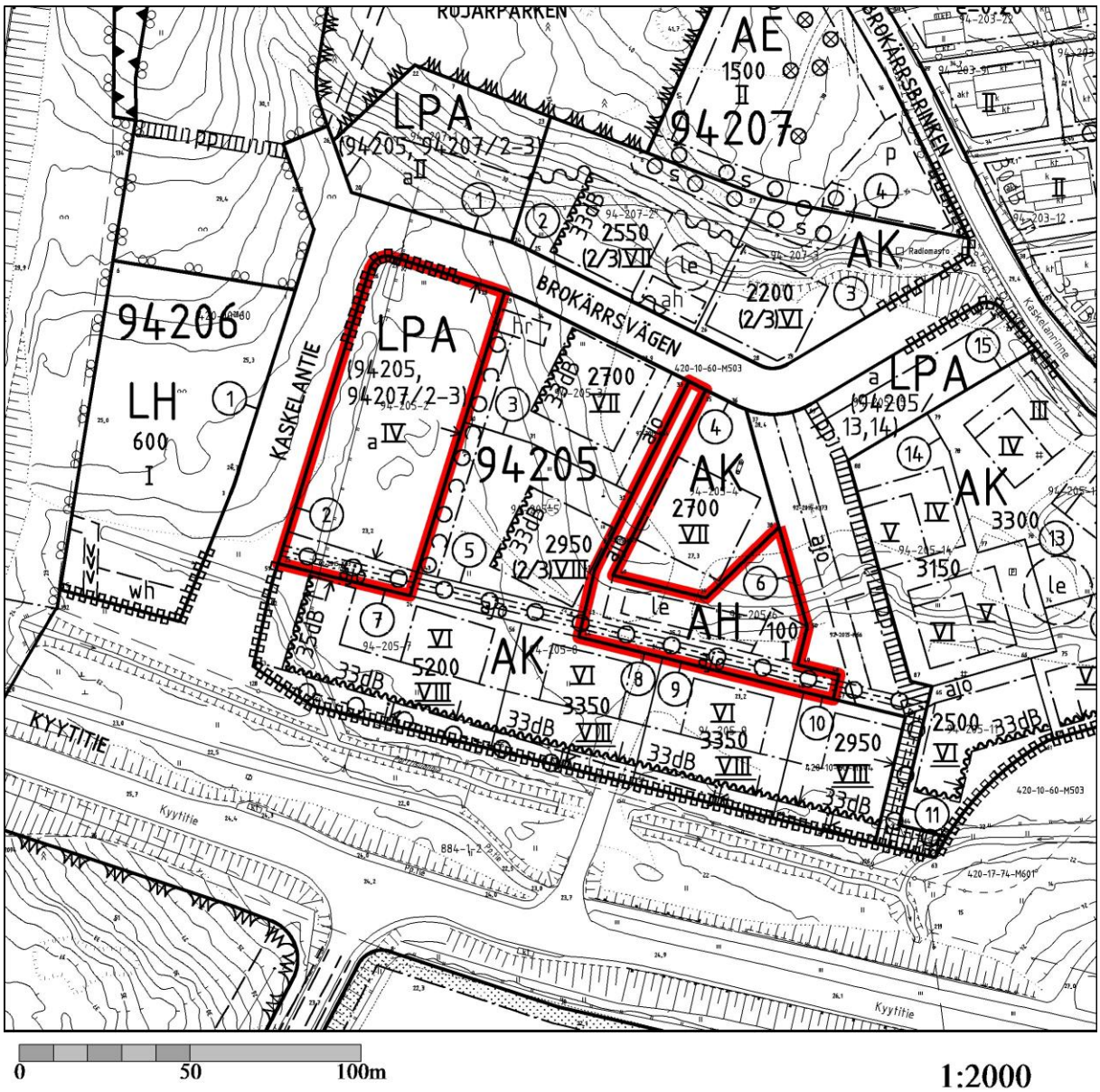


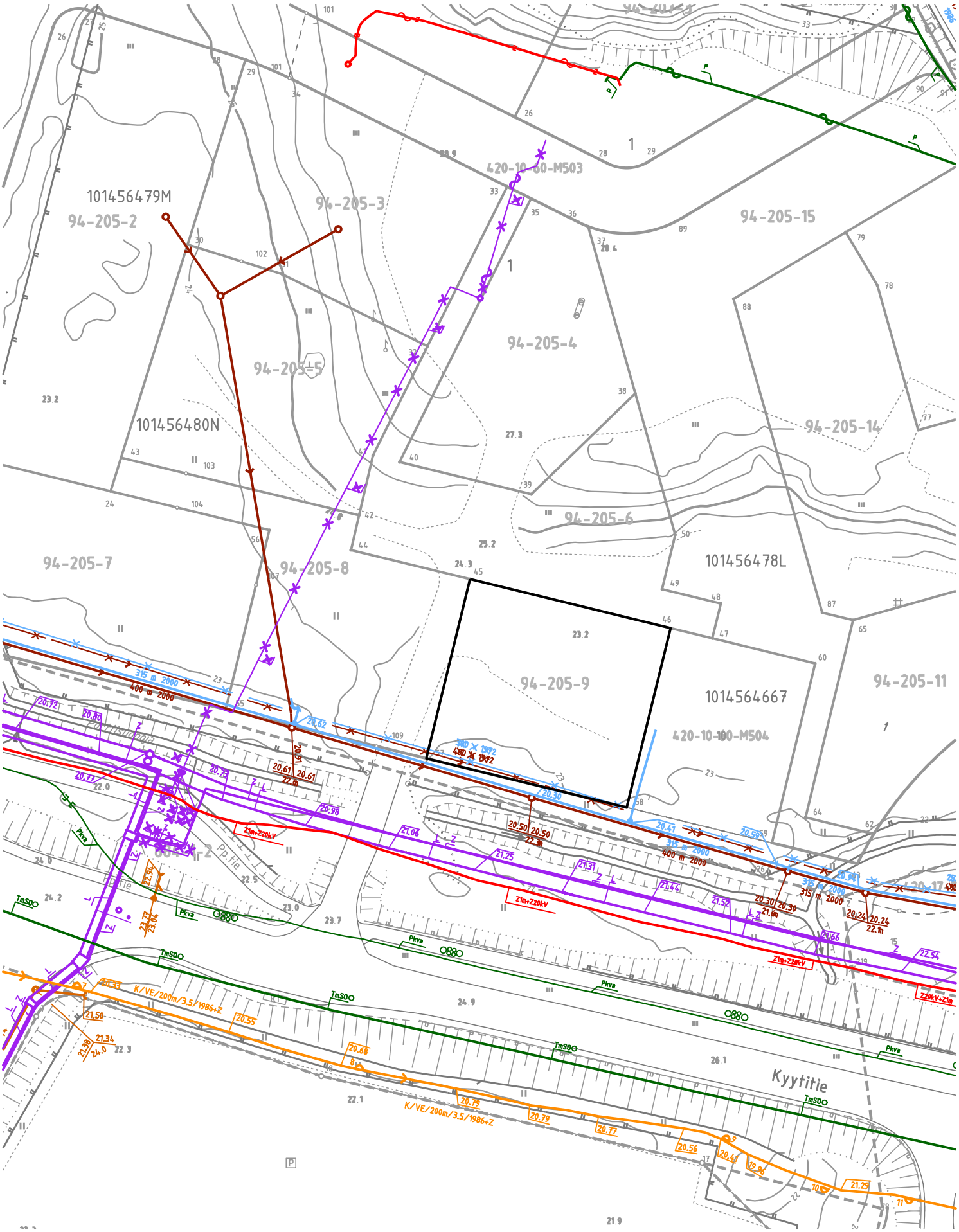
KIINTEISTÖJEN MYYNTI/
KIINTEISTÖ OY VANTAAN
KASKELANPARKKI

YPA/MH

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

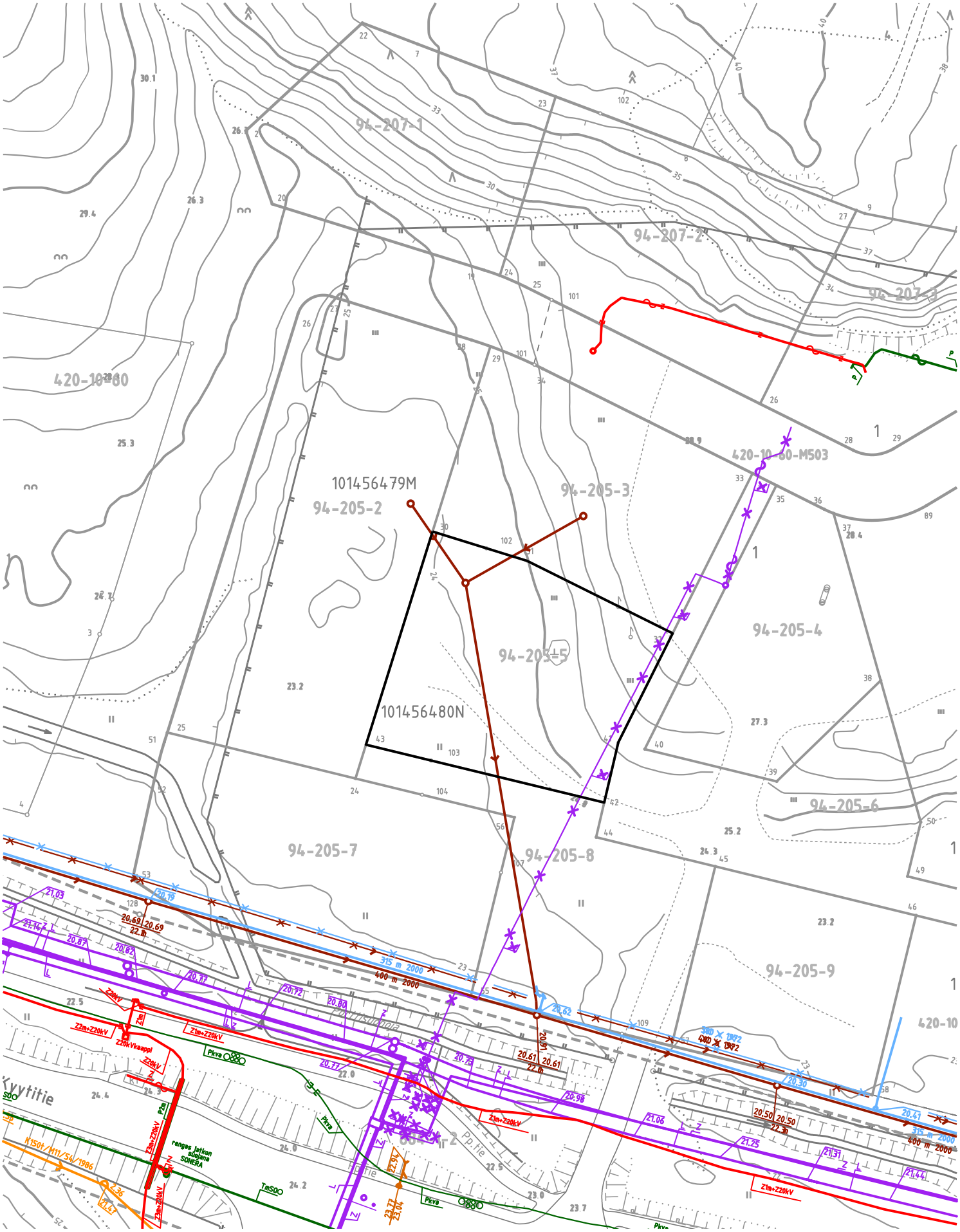
Kiinteistöt: 92-94-205-2 ja
92-94-205-6





Vantaan kaupunki copyright Yrityspalveluyksikkö tulosteen laatija 26.5.2016 päiväys	**Johtokartta** Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä. 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.06.2016 / 24 §



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

26.5.2016
päiväys

Johtokartta

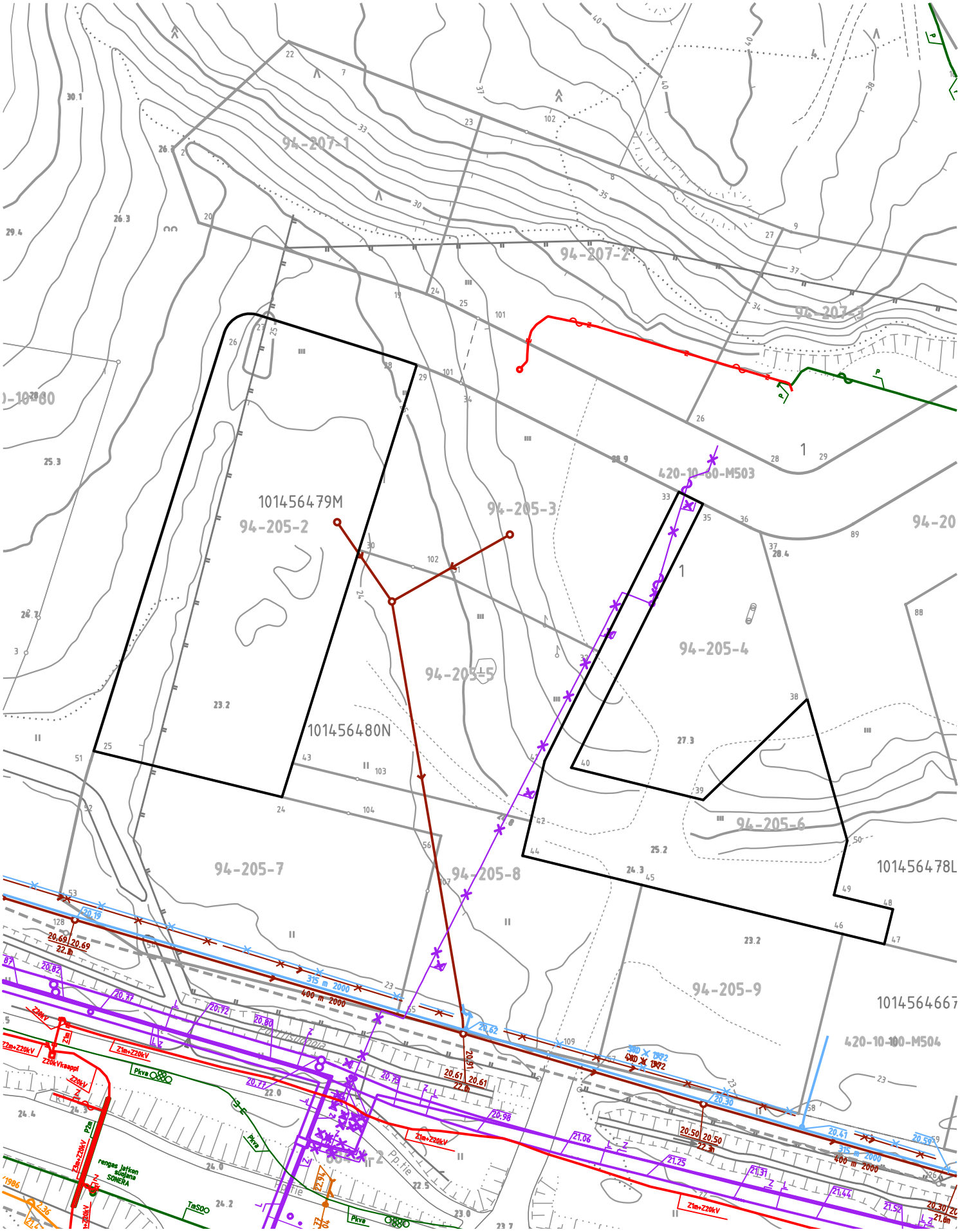
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava



Vantaan kaupunki copyright Yrityspalveluyksikkö tulosteen laatija 26.5.2016 päiväys	**Johtokartta** Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä. 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

25 § **Tonttihaun järjestäminen asuntotonteista valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon Simonkylästä, Myyrmäestä, Kaivokselasta ja Koivuhaasta / LM-H**

VD/5373/10.00.02.00/2016
LM-H/THe/WT/MH

Yrityspalvelut esittää yhteensä neljän asuntotontin luovuttamista tonttihaulla valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon Simonkylästä, Myyrmäestä, Kaivokselasta ja Koivuhaasta. Tonttihakuun voivat osallistua asumisoikeustalojen rakennuttajat, joilla on referenssejä aiemmista asumisoikeuskohteista.

Tonttihakuun osallistuvat rakennuttajat ilmoittavat tontit joiden hakuun haluavat osallistua. Hakea voi yhtä tai useampaa tonttia, mutta hakijan tulee merkitä hakemiensa tonttien ensisijaisuusjärjestys (1., 2., 3. ja 4.). Mikäli hakijoita on enemmän kuin yksi, tonttien saajat valitaan arpomalla. Jos hakijoita on saman verran tai enemmän kuin tontteja, voi kukin hakija saada enintään yhden tontin. Kukin tontti myydään erikseen. Tonttihaun järjestelyistä vastaa yrityspalvelut. Alustava tonttihaun ajankohta on kesä-elokuussa 2016.

Simonkylän tontti 65102/9 sijaitsee Malminiityssä Simonkylän kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 2930 k-m2.

Myyrmäen tontti sijaitsee vireillä olevan Myyrmäen keskustan asemakaavan ja tonttijaon muutoksen (nro 001925) suunnittelualueella. Tontin rakennusoikeus tulee olemaan noin 2000 k-m2. Myyrmäen keskustan asemakaavaluonnosta ollaan vasta valmistelemassa, joten tontin ostaja saa suunnitteluvarauksen ja mahdollisuuden osallistua kumppanuuskaavoitukseen.

Kaivokselan tontti korttelissa 16131 sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa Hämeenlinnanväylän länsipuolella. Tällä hetkellä tontti sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, mutta alueella vireillä olevan asemakaavamuutoksen (nro 002266) myötä kortteli muuttuu asuinkerrostaloalueeksi. Tontin rakennusoikeus tulee olemaan noin 2420 k-m2. Tavoitteena on saada asemakaavaehdotus kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn vuoden 2016 loppuun mennessä.

Koivuhaan tontti korttelissa 68160 sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilan keskustasta Koivuhaan kaupunginosassa. Kortteli 68160 kuuluu alueella vireillä olevaan asemakaavamuutokseen (nro 002277), jolla mahdollistetaan kyseiselle alueelle asuinkortteleiden rakentaminen Vantaan Energian huoltoalueen ja varastorakennusten paikalle. Tontin rakennusoikeus tulee olemaan noin 1900 k-m2. Asemakaavaehdotus on nähtävillä kesällä 2016 ja tavoitteena on saada asemakaavaehdotus kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn syksyn 2016 aikana.

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 asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2016. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) järjestää edellä esitetty tonttihaku neljästä asuntotontista valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon
b) myydä tontit Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymällä enimmäishinnalla
c) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja korjasi esittelyosan Simonkylän tontin rakennusoikeudeksi 2930 k-m2.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

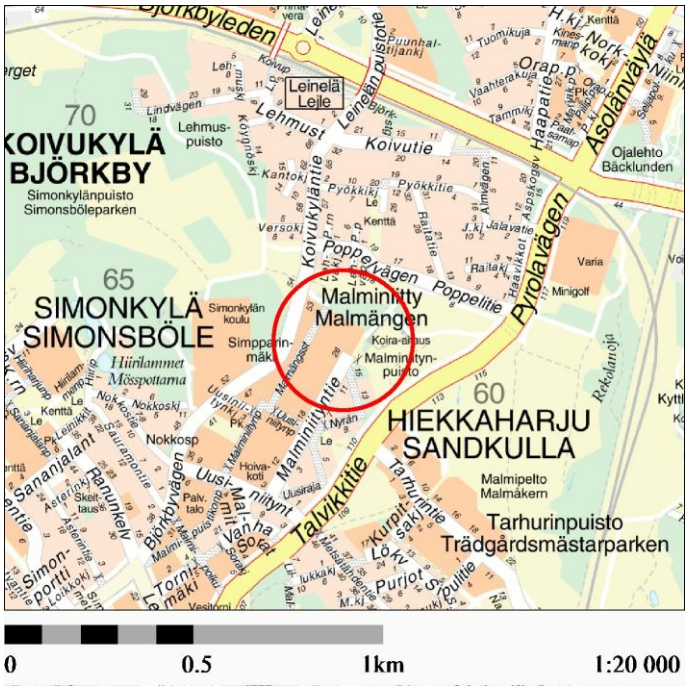
Liitteet:
- Kartta Simonkylän tontista
- Kartta Myyrmäen tontista
- Kartta Kaivokselan tontista
- Kartta Koivuhaan tontista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, puh. 09 839 27000
erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander, puh. 09 839 22966
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

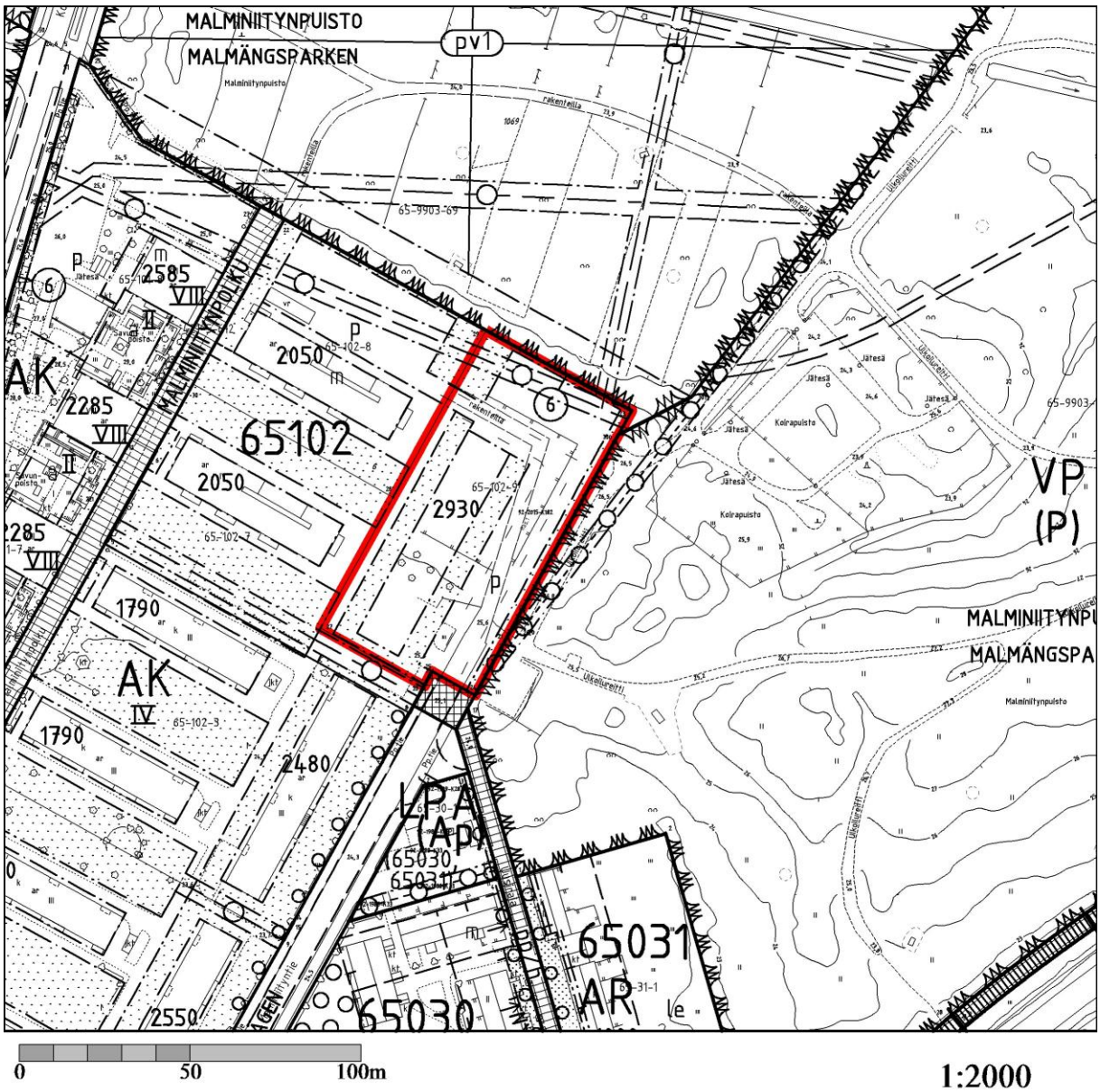


TONTTIHAKU/

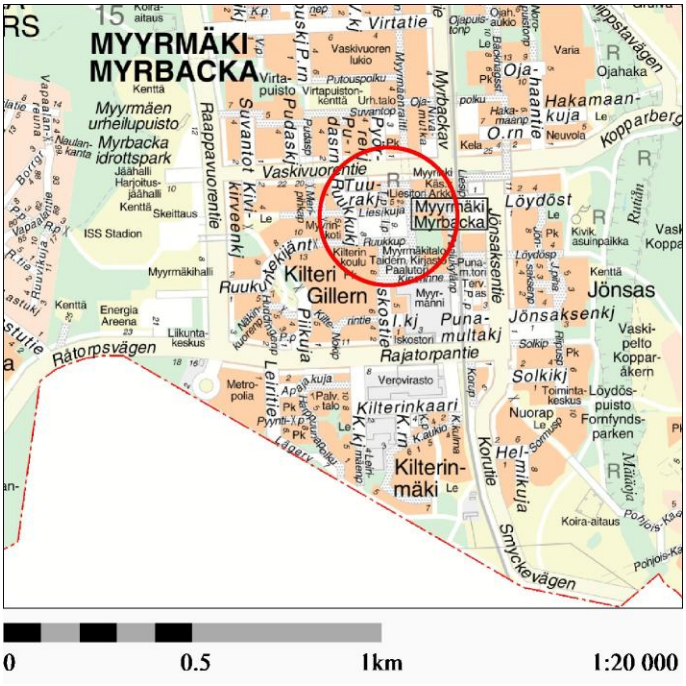
YPA/MH

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

Kiinteistö: 92-65-102-9



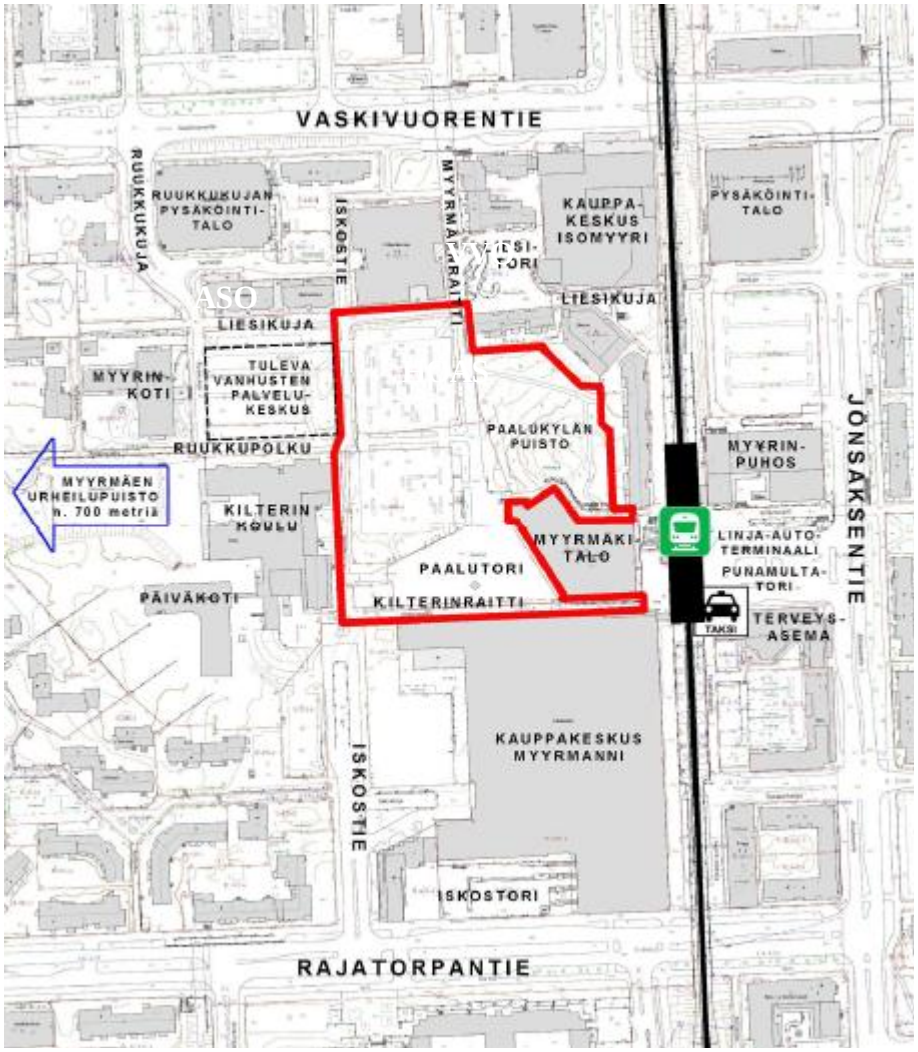
KOHTEEN SIJAINTI



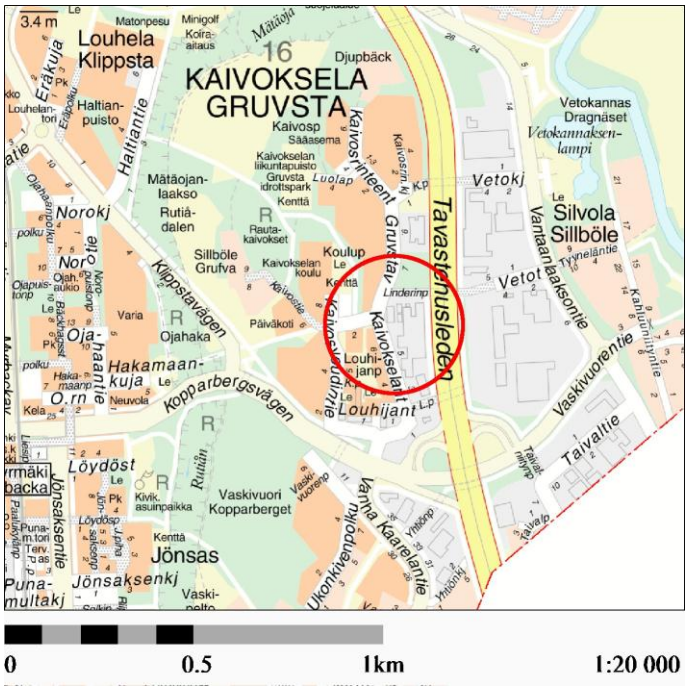
TONTTIHAKU/

YPA/MH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)



KOHTEEN SIJAINTI

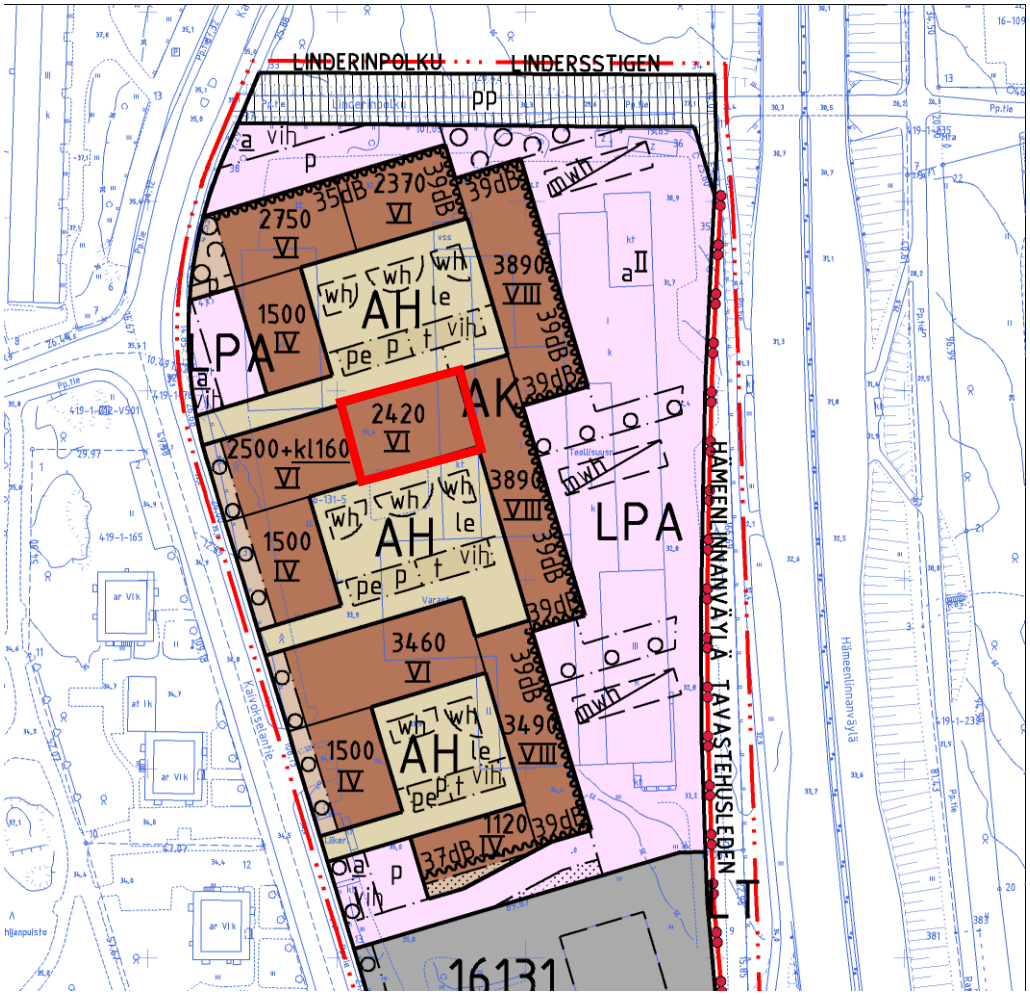


TONTTIHAKU/

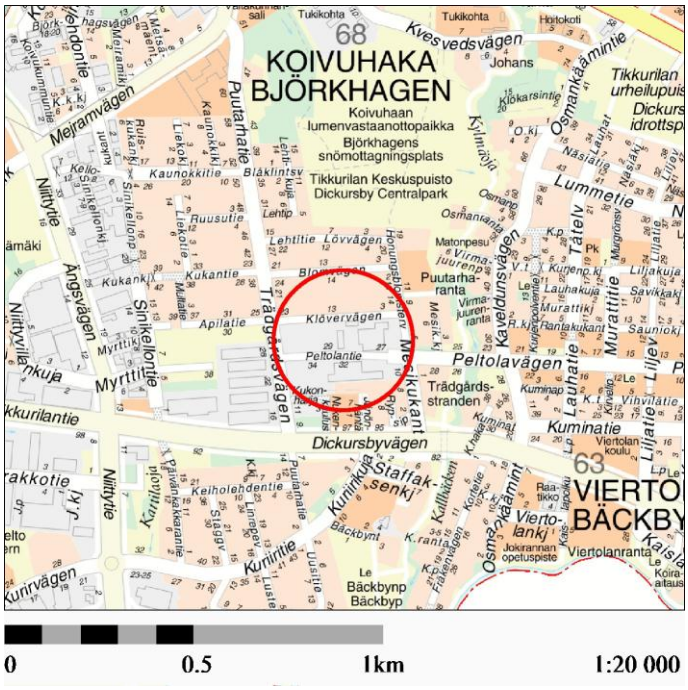
YPA/MH

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kortteli: 92-16-131



KOHTEEN SIJAINTI

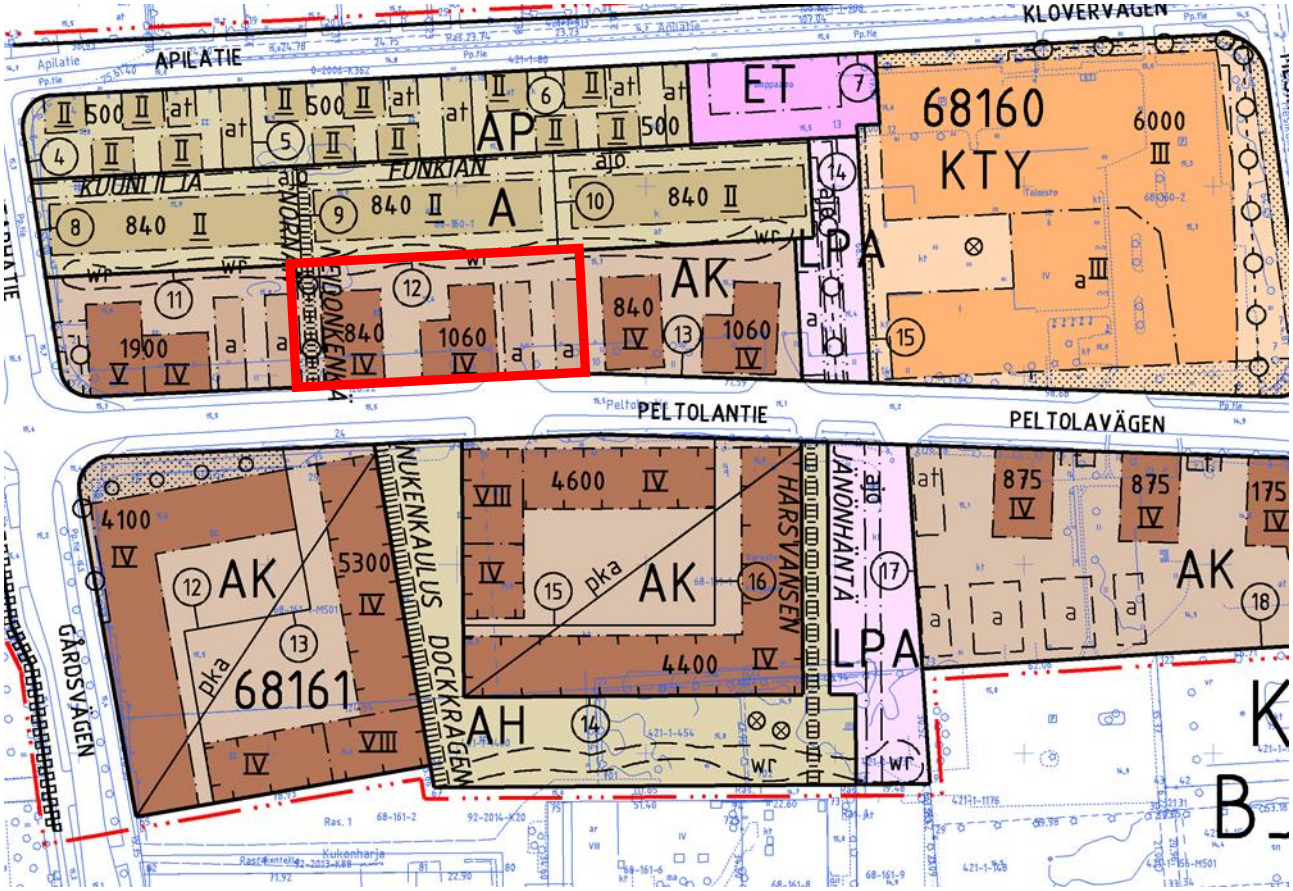


TONTTIHAKU/

YPA/MH

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (16)

Kiinteistö: 92-68-160-12



26 § Tontin 23132/11 varausajan jatkaminen Kivistön keskustasta / A-Kruunu Oy / LM-H

VD/6921/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 17.8.2015 § 27 varannut A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23131 tontin 11. Varaus on voimassa 30.6.2016 saakka. Esitetään tontin 23132/11 varausajan jatkamista A-Kruunulle.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 alueiden rakentaminen on käynnissä ja keskusta-asuminen 1 alueen ensimmäiset kohteet ovat jo valmistuneet. Valmiina ja valmistumassa on yhteensä noin 300 asuntoa ja rakenteilla on kaikkiaan noin 600 asuntoa. Vuoden 2016 lopulla Kivistön keskustassa on valmiina noin 900 asuntoa. Nämä asunnot ovat pääosin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja on kahdessa kohteessa yhteensä noin 80 kappaletta ja takauslainalla toteutettavia vuokra-asuntoja yhdessä kohteessa 32 kappaletta. Lisäksi alueelle on valmistumassa 60 asuntoinen Kivistön palvelukoti, joka toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksissa todetaan, että koko Kivistön alueen asuntotuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tämä on linjassa myös valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen tavoitteiden kanssa. Kaupunki pidätti itsellään keskusta-asuminen 1 sopimusalueelta kortteleista 23163 ja 23125 yhteensä noin 10.000 k-m2 rakennusoikeutta ja keskusta-asuminen 2 sopimusalueelta korttelista 23132 noin 4000 k-m2 rakennusoikeutta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muutoin kaupungin päättäminä kohteina toteutettavaksi. Kortteleista 23163 ja 23125 on kilpailutettu kaksi tonttia, yhteensä 5150 k-m2, joille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 18.5.2015 näiden tonttien toteuttajaksi T2H Rakennus Oy:n.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23125 tontti 6. Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa yhtiön mahdollisuuksista toteuttaa em. tontille valtion tukemia vuokra-asuntoja. VAV on kehittänyt yhdessä Fira Oy:n kanssa hanketta, jonka tavoitteena on parantaa ARA-hankkeiden elinkaarijohtamista ja kustannushallintaa ja luoda ohjeistus rakennushankkeiden elinkaarisuunnitteluun tietomallipohjaisesti. VAV on kiinnostunut toteuttamaan Kivistön tontin 23125/6 osana tietomallinnushanketta, jonka ARA on hyväksynyt kehittämishankkeeksi.

Kivistön tontti 23125/6 esitetään varattavaksi VAV:lle em. kehittämishanketta varten. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 5000 k-m2. Tontti on tällä hetkellä tilapäisenä pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana ja se vapautuu rakentamiseen vuoden 2016 puolella, jolloin Ruusuparkin pysäköintilaitos ja viereisten tonttien asuinrakennukset valmistuvat. Tontin rakentaminen voi käynnistyä keväällä 2016, joten tonttivarausta esitetään 30.6.2016 saakka. VAV:lle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23127/1 rakenteilla olevaan KOY Vantaan Ruusuparkin pysäköintilaitokseen, josta VAV ostaa Ruusuparkin yhtiöjärjestyksessä em. tontille osoitettavan määrän autopaikkoja myyntiajankohtana noudatettavaan hintaan.

Kivistön keskusta-asuminen 2 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23132 tontti 11. VAV:lla on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita, joten yhtiö ei katso voivansa toteuttaa samalla alueella toista kohdetta samanaikaisesti tontin 23125/6 kanssa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki) toteuttaa VAV:n lisäksi harva toimija. Maapoliittisten linjausten mukaan voidaan asuntotonttien luovutuksensaajat valita tarvittaessa tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnalla ei voi kilpailla, koska ARA hyväksyy niiden hinnan vuosittain päätettävän hintakäyrästön mukaisesti.

Myöskään laatukilpailu ei tule Kivistön keskustassa kysymykseen, koska alueelle on laadittu tarkka asemakaava ja rakentamisohje.

Yrityspalvelut on tiedustellut A-Kruunu Oy:n kiinnostusta toteuttaa tontille 23125/6 valtion tukemia vuokra-asuntoja. A-Kruunu on ilmoittanut kiinnostuksestaan em. kohteen toteuttamiseen. Tontti 23125/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 4100 k-m2. Tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa niin pian, kun suunnittelu- ja lupaprosessi on hoidettu. Käytännössä suunnitteluun ja rakennustöiden valmisteluun kuluu aikaa noin vuosi, joten tonttivarausta esitetään 30.6.2016 saakka. A-Kruunulle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23132/1 rakennettavaan KOY Timanttikujan Paikoituksen omistamaan pysäköintilaitokseen, josta A-Kruunu ostaa autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet yhteistoimintasopimuksessa määritellyin ehdoin.

Tonttien 23125/6 ja 23132/11 luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja –hintoja sekä soveltuvin osin (mm. pysäköintijärjestelyt ja jätteen putkikeräysjärjestelmä) Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksia niihin tehtyine muutoksineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) että kaupunki ei kilpailuta Kivistön korttelin 23132 tontin 11 toteuttajia,
b) varata A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23132 tontti 11 ja
c) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23125 tontti 6.

Varausehdot ovat seuraavat:

1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.
2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös
Hyväksyttiin esitys.

———

A-Kruunu Oy on pyytänyt tontin 23132/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 alkupuolelle saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Rakennuslupa on jätetty rakennusvalvontaan toukokuussa. A-Kruunu kilpailuttaa kohteen urakan kesällä, jonka jälkeen hankkeen kustannukset ja suunnitelmat hyväksytetään vielä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA:ssa). A-Kruunu arvelee saavansa hankkeen rakenteille aikaisintaan loppuvuodesta 2016 tai alkuvuodesta 2017, jos ARA hyväksyy hankkeen kustannukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tontin 23132/11 varausaikaa 31.5.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
Kartta tontista 23132/11 varaus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI



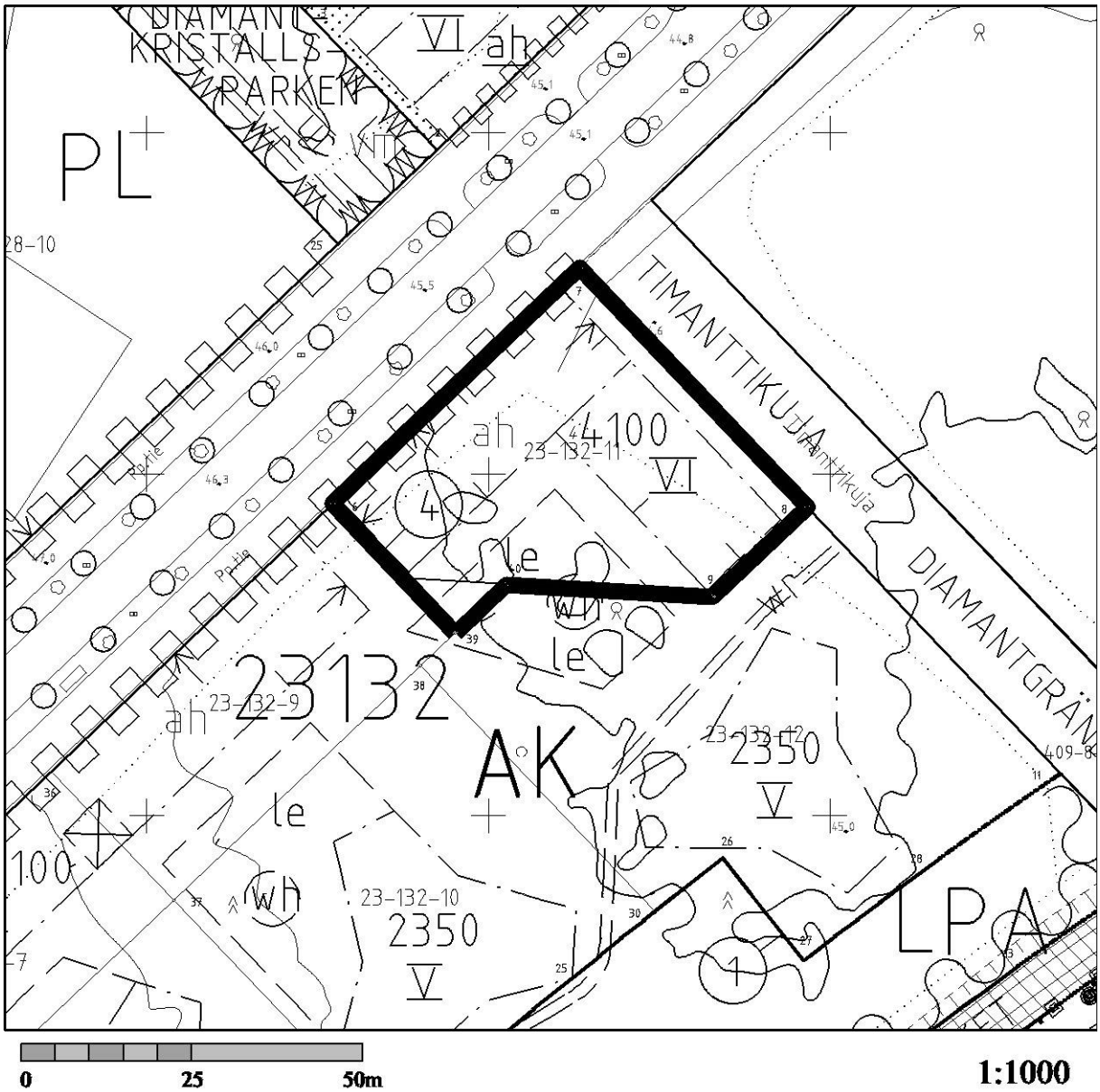
TONTIN VARAUKSEN JATKAMINEN / A-KRUUNU OY

YPA/MH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 11
Pinta-ala 1952 m2
Rakennusoikeus 4100 k-m2



27 § **Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa/ Lentopysäköinti P24 Oy/ LM-H**

VD/3918/10.00.02.04.00/2014
LM-H/AVP/JHo

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Nyt esitetään vuokra-aikaa pidennettäväksi seitsemäksi vuodeksi ja vuoka-aluetta laajennettavaksi 1000 m²:lla. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli viimeksi 1.6.2015 maa-alueen vuokraamista pysäköintialueen toteuttamiseksi Lentopysäköinti P24 Oy:lle 7 vuodeksi ajalle 1.6.2015 – 31.5.2022. Vuokrattavaksi esitetty alue oli tällöin nykyisen vuokrasopimuksen mukainen 36 760 m²:n alue. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja, että se tuodaan uuteen käsittelyyn samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen kuin alueen asemakaava.

Asemakaavaehdotus nro 340700 on ollut valmisteilla nyt yli vuoden ajan ja sen tuominen lautakunnan käsittelyyn on viivästynyt ja tulee vielä viivästymään sopimukseen liittyvien ongelmien vuoksi. Tämän vuoksi yrityspalvelujohtaja esittää, että Lentopysäköinti P24 Oy:n vuokrasopimus voitaisiin käsitellä lautakunnassa, vaikka asemakaavamuutosta nro 340700 ei käsitelläkään samassa lautakunnan kokouksessa.

Asemakaavaehdotuksessa nro 340700 vuokrattava alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue on tulevaisuuden varaus, eikä sen odoteta toteutuvan lähivuosina, koska viime vuosina raskasta liikennettä palvelevia polttonesteen jakeluasemia on toteutunut mm. Suokallionkujalle ja Tikkurilantielle.

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Vuosivuokra on ollut 10 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, seuraavalta kahdelta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja viimeiseltä kahdelta vuodelta 30 000 euroa/vuosi. Pysäköintialueen toteuttamisesta johtuva rakentaminen on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kolmen vuoden osalta, koska tehdyt maanparannustyöt jäävät vuokra-ajan jälkeen kaupungin hyödyksi.
Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Vuokralainen on antanut kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi.

Lentopysäköinti P24 Oy on kunnostanut vuokra-alueen käyttökelpoiseen kuntoon. Lentopysäköinti P24 Oy:n yhteyshenkilö Jarno Kangas on antanut selvityksen yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen edustajille tehdyistä kunnostustöistä ja esittänyt suunnitelmat ja kustannusarviot maanparannustöistä. Lentopysäköinti P24 Oy poisti kustannuksellaan huonoja pintamaita alueelta sekä kunnosti aluetta betonimurskeella ja kaupungilta saatavalla käytetyllä hiekoitushiekalla. Maanrakentamisen vaatimat maa-ainesten kuljetusten kustannukset jäivät myös Lentopysäköinti P24 Oy:n vastattavaksi. Kuntatekniikan keskuksen projekti-insinööri on käynyt suunnitelmat ja kustannusarvion läpi ja todennut töiden hyödyntävän kaupunkia. Vuokralainen saa tarvittaessa omalla kustannuksellaan hakea kunnostettavan pysäköintialueen rakentamiseen käytettyä hiekoitushiekkaa Vantaan kaupungin luumenkaatopaikalta Koisotie 10. Hiekoitushiekan seasta on levitettäessä poistettava ylimääräinen näkyvä roska tai jäte. Käytetyn hiekoitushiekan jälkikäyttö pysäköintialueen rakentamiseen helpottaa ylijäämäisen käytetyn hiekoitushiekan hyötykäyttöä,

johon kaupungilla ei helposti ole osoittaa käyttökelpoisia rakennuskohteita. Hiekoitushiekan jälkikäyttäminen parkkialueeseen tuo huomattavaa säästöä kuljetus ja työkustannuksissa kaupungille.

Alueen vaatimat tulevat kunnostustyöt ovat mittavat ja vaativat merkittäviä investointeja. Jarno Kangas on esittänyt että hän huolehtisi koko alueen kunnostamisesta, mikäli alueen vuokra-aikaa jatkettaisiin kolmella vuodella ja yritys saisi lisäalennusta vuokrasta kunnostustöiden ajalta. Lentopysäköinti P24 Oy:llä on ollut vuokralla noin 1000 m2:n suuruinen määräala 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen reunalta Oy KWH Freeze Ab:ltä. Kaupunki on ostanut em. alueen omistukseensa 2015. Lentopysäköinti P24 Oy osaltaan edesauttoi em. kiinteistökaupan toteutumista luopumalla vuokraoikeudestaan. Määräala on tarkoituksenmukaista liittää Lentopysäköinti P24 Oy:lle vuokrattuun alueeseen, sillä esimerkiksi em. alueella sijaitsee Lentopysäköinti P24 Oy:n sähkökeskus. Vuokralainen saa rakentaa tonttien välisen kulkuyhteyden ojan yli, mihin käyttää kahta 500 cm rumpua ja vastaa vuokra-aikana tämän yhteyden kunnossapidosta.

Nyt voimassa olevaa vuokrasopimusta esitetään korvattavaksi uudella päivitetyllä vuokrasopimuksella seuraavasti:
Vantaan kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m^2:n suuruisen alueen noin 7 vuodeksi ajalle 1.8.2016 – 31.7.2023.

Vuosivuokra on 8 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja seuraavilta vuosilta 30 000 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin(1951:10=100).

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Sopimukseen otetaan aiemman sopimuksen mukainen ehto 15 000 euron suuruisesta vakuudesta.

Päivitetty vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan, ja nyt voimassaoleva 2.6.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus lakkaa uuden sopimuksen allekirjoituksin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m^2:n suuruisen alueen noin 7 vuodeksi ajalle 1.8.2016 – 31.7.2023.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Edellisestä poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).
Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.
Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Käsittely:
Vantaan Moottorirata Oy, Seutulan Kyläyhdistys ry. ja Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot olivat toimittaneet asiaa koskevat kirjeet kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja ne jaettiin pöydälle.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:
- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995,
projekti-insinööri Jukka Hietamies puh. 043 8249812
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



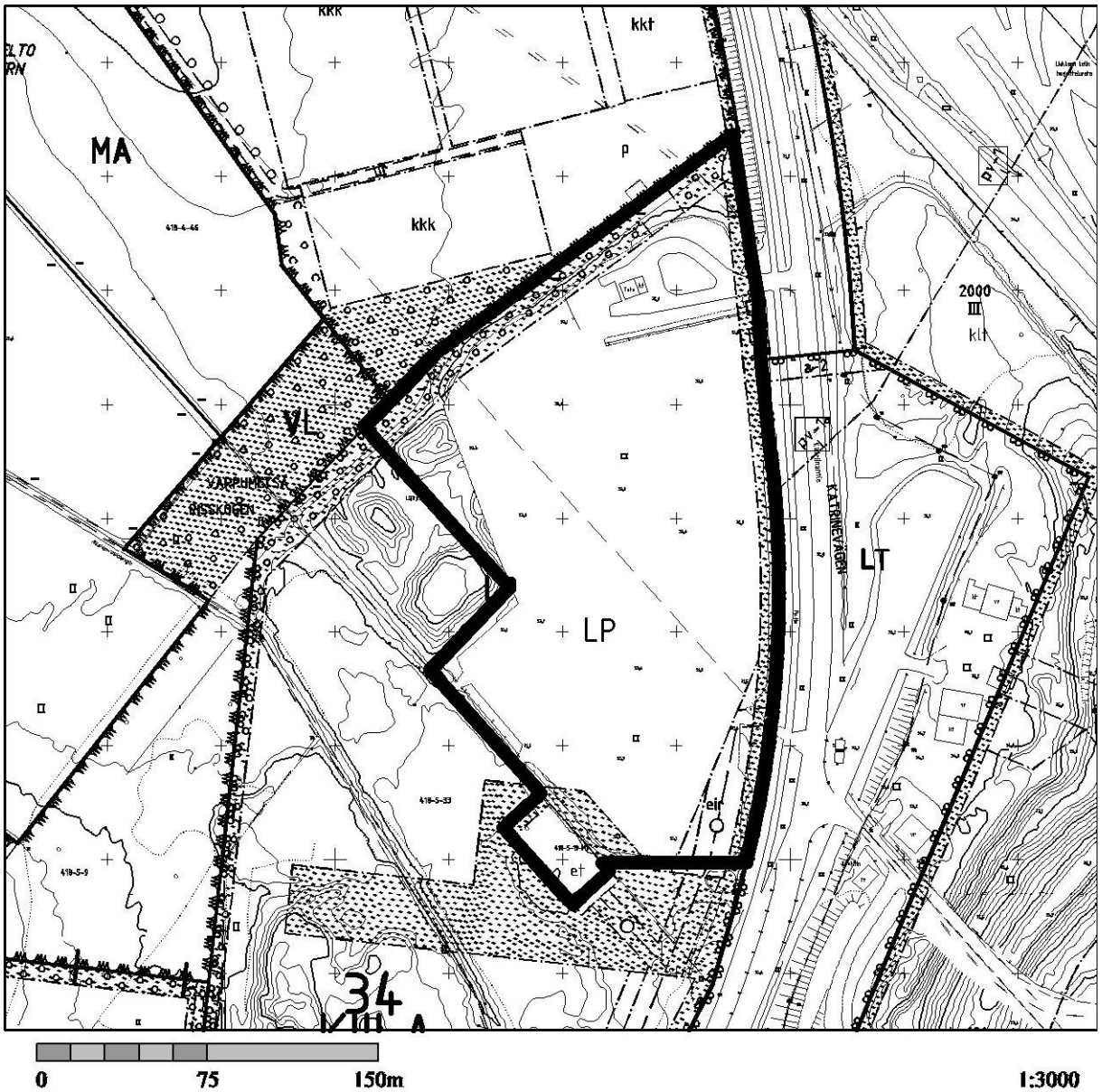
MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
Lentopysäköinti P24 Oy

YPA/ JHO

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

n. 37753 m2:n suuruinen maa-alue tiloista: 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 sekä määräalasta 92-418-5-19-M1



28 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hakunilassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H

VD/5332/10.00.02.04.00/2016
LM-H/AVP/JHo

Vantaan kaupungin ja TeliaSonera Finland Oyj:n välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.1.2007 § 11 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 1 500 m^2:n suuruisen alueen Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosan Sotungin kylän kiinteistöstä RN:o 92-420-10-60 ajalle 1.12.2006 - 30.11.2016. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 1 282,32 euroa.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 51 metriä korkea tukiasemamasto ja 17 m^2:n suuruinen laitetila. Vuokrattava alue on osoitettu asemakaavassa osaksi Käärmekallio -nimistä puistoaluetta (P) ja kartalta suoritetun tarkistuksen jälkeen, alueen pinta-alaksi on saatu noin 1 100m^2.

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan noin 1 100 m^2:n suuruinen maa-alue matkaviestintukiasemaa varten 1.12.2016 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 282,32 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan mastoon myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen maston käytöstä. Jos mastoon sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-420-10-60 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 1 100 m^2:n suuruisen alueen 1.12.2016 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 282,32 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.1.2017, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

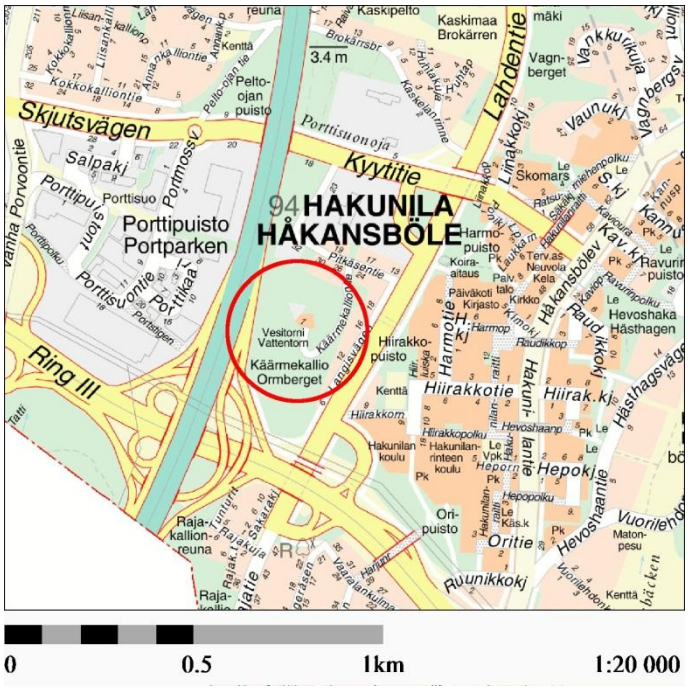
Liite:
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut.

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



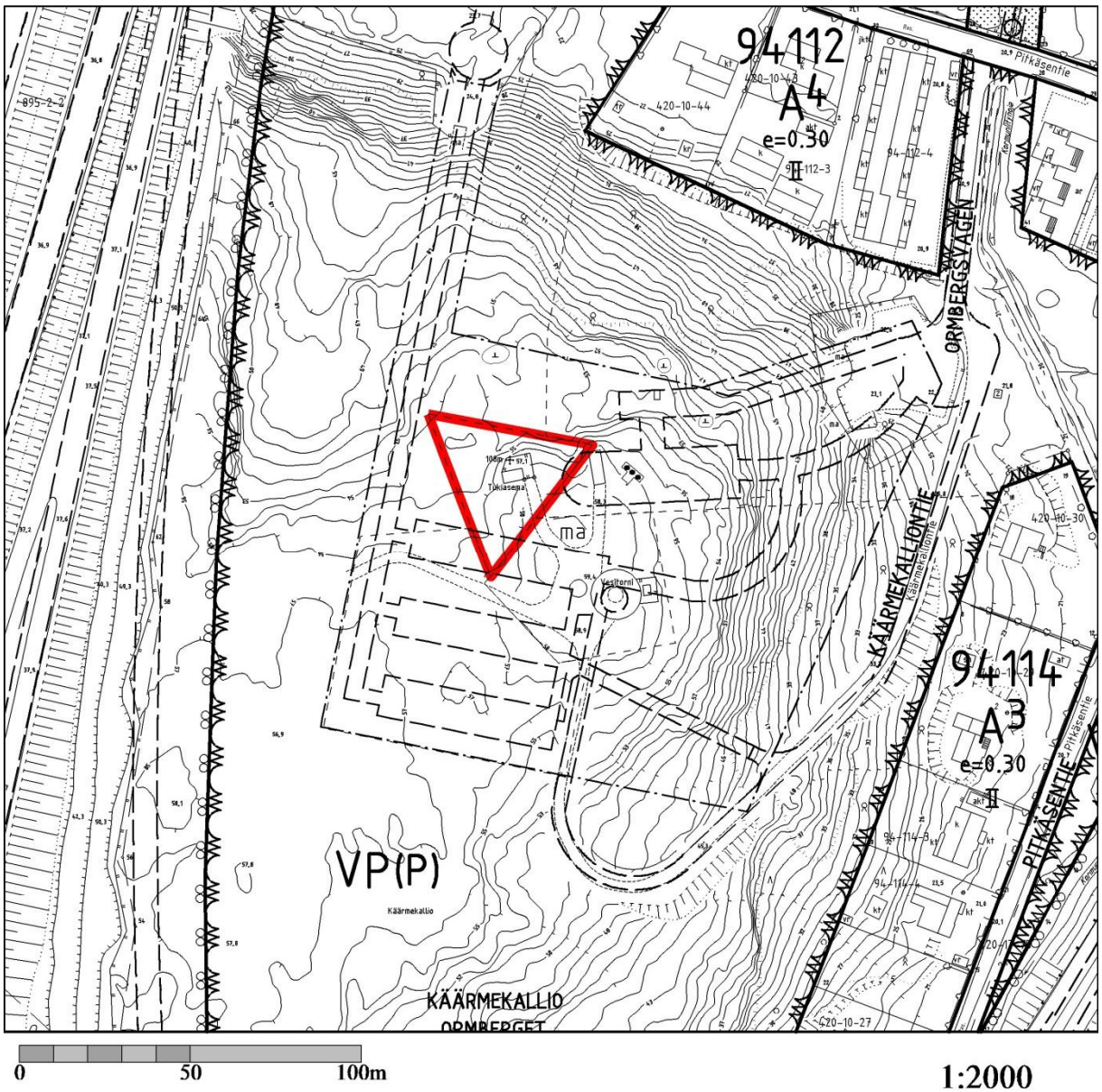
MAA-ALUEEN UUDELLEEN VUOKRAAMINEN MATKAVIESTINTUKIASEMAA VARTEN/ TELIASONERA FINLAND OYJ

YPA/JHO

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kylä: SOTUNKI (420)

Noin 1 100 m2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä 92-420-10-60



29 § **Leinelän AH-tontin 70118/1 luovutus / Kiinteistö Oy Leineläntien Pysäköinti / LM-H**

VD/2124/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Esitetään luovutettavaksi AH-tontti 70118/1 Kiinteistö Oy Leineläntien Pysäköinnille. Korttelin 70118 asuntonttien autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin AH-tontille nro 1, johon rakennetaan maanalainen pysäköintilaitos. Rakentaminen alkaa elokuussa.

Leinelässä on tällä hetkellä rakenteilla 99 asuntoa kortteliin 70110, 76 asuntoa kortteliin 70117 ja 100 asuntoa kortteliin 70118. Näiden valmistuttua Leinelässä on asuntoja jo noin 1000. Kesän aikana käynnistyy Leinelän keskustakorttelin rakentaminen yhdellä päivittäistavarakaupalla. Näiden lisäksi VVO-Yhtymä Oyj suunnitelmissa on käynnistää elokuussa 2016 pysäköintilaitoksen rakentaminen korttelin 70118 tontille 1.

Korttelin 70118 asuntonttien autopaikat on asemakaavassa osoitettu saman korttelin AH-tontille nro 1, johon rakennetaan 162 paikkainen maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Kiinteistö Oy Leineläntien Pysäköinti, jolle tontti 70118/1 tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Kiinteistö Oy Leineläntien Pysäköinti yhtiön lukuun myytävän AH -tontin hinta sisältyy kaikkien korttelin 70118 asuntotonttien hintoihin. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa elokuussa 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään luovuttaa vastikkeetta Kiinteistö Oy Leineläntien Pysäköinnille Koivukylän korttelin 70118 LPA-tontti nro 1 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

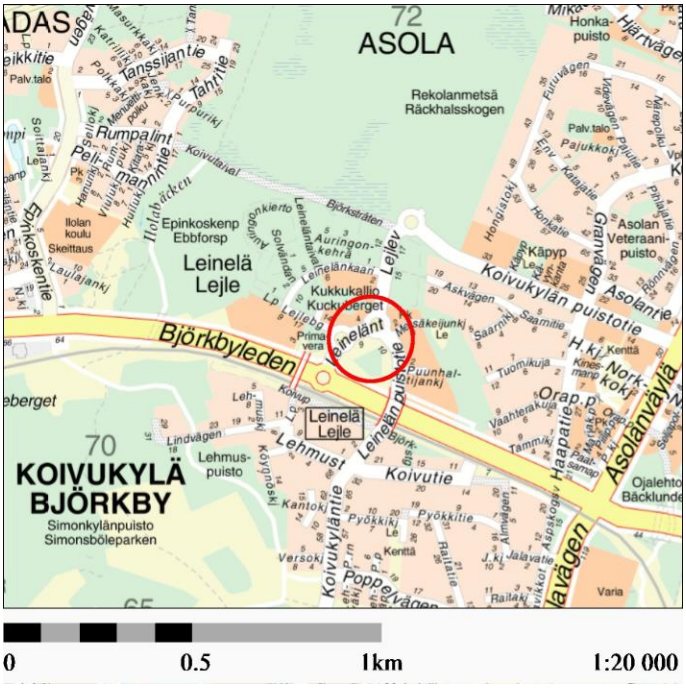
Liitteet:
- Kartta tontista 70118/1
- Johtokartta tontista 70118/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

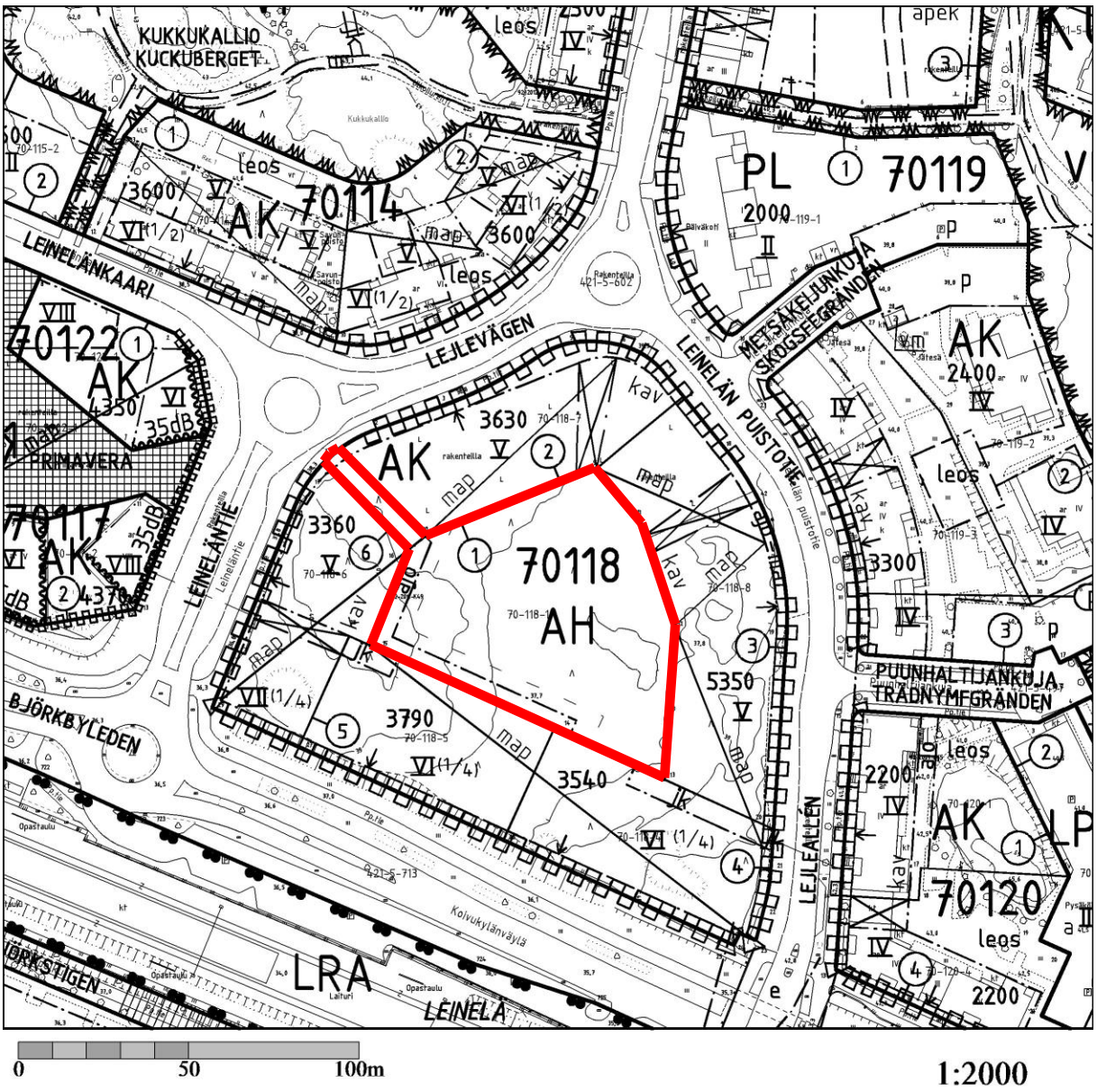
KOHTEEN SIJAINTI

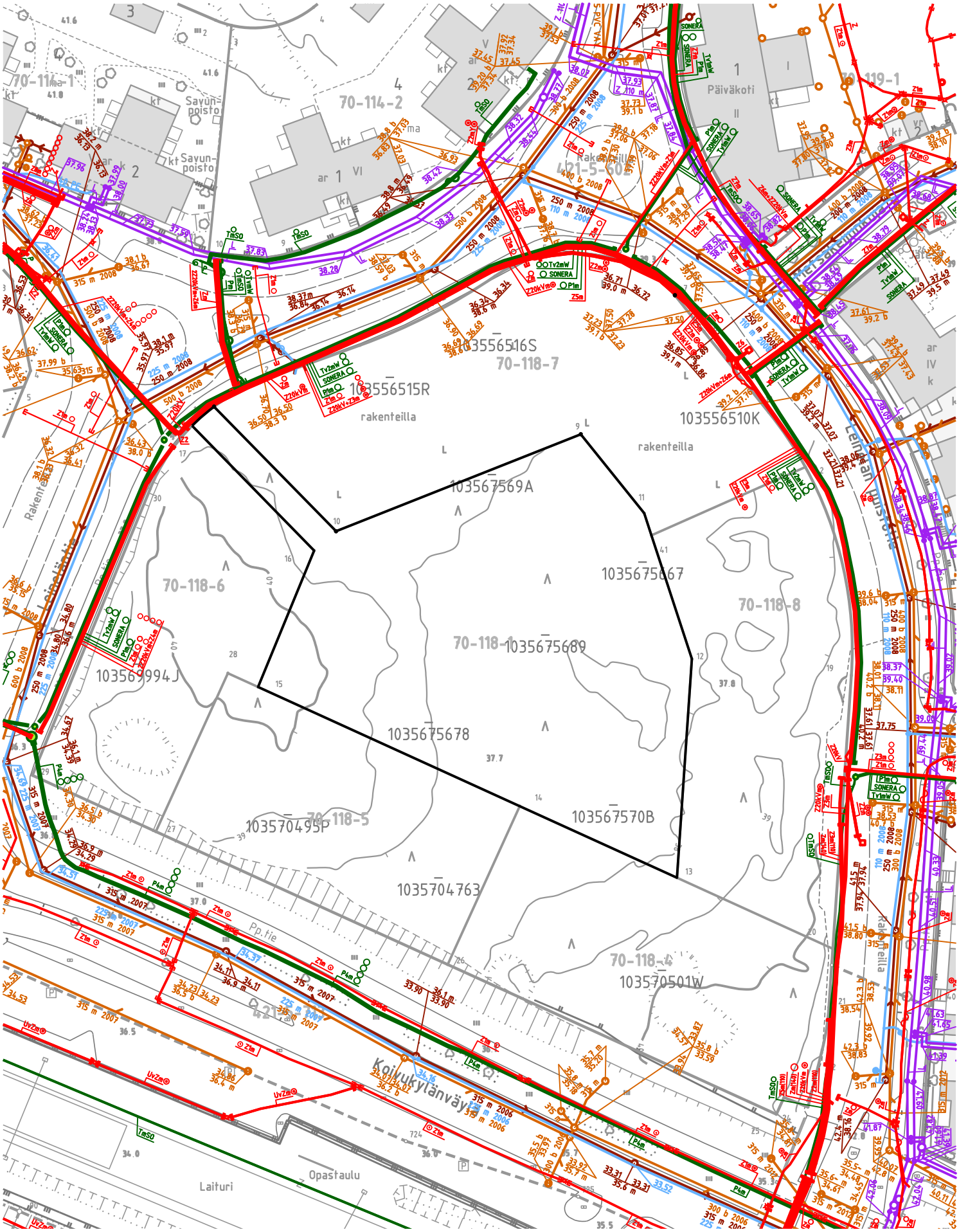


KIINTEISTÖN MYYNTI/ KIINTEISTÖ OY LEINELÄNTIEN PYSÄKÖINTI

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kiinteistö: 92-70-118-1





Vantaan kaupunki
copyright

Leila Huotarinen
tulosteen laatija

26.5.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

30 § **Hakemus tontin 92-51-221-2 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Janne ja Merja Honkanen / LM-H**

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

Vantaan kaupunki on myynyt 18.5.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Janne ja Merja Honkaselle Pakkalan 51. kaupunginosan korttelin 51221 tontin nro 2.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen 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 määräajassa 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 pätevästä syystä.

Yrityspalvelut on lähettänyt muistutuskirjeen 14.12.2015 sähköpostitse Janne ja Merja Honkaselle. Sähköpostiviestissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä.

Janne ja Merja Honkanen ovat 27.5.2016 sähköpostitse pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska he ovat jättäneet 15.3.2016 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2016-01021) suunnitelmineen sähköisesti lupapisteeseen. Rakennuslupa on myönnetty 1.6.2016.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka, kunnes asianosaisten jättämä rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Janne ja Merja Honkasen rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2016-01021) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta.
b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.
c) periä Janne ja Merja Honkaselta sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 19.5.2016 lähtien, jos rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta ei ole pidetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2016-01021) on saanut lainvoiman.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

31 § **Hakemus tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Jan ja Anja Tuupainen / LM-H**

VD/6381/10.00.02.01/2013
LM-H/MH

Vantaan kaupunki on myynyt 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Jan ja Anja Tuupaiselle Ojanko 92. kaupunginosan korttelin 92103 tontin nro 6.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen 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 määräajassa 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 pätevästä syystä.

Yrityspalvelut on lähettänyt sähköpostitse 14.12.2015 muistutuskirjeen Jan ja Anja Tuupaiselle. Kirjeessä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.6.2016.

Jan ja Anja Tuupainen ovat 2.6.2016 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska heillä on vielä suunnittelutyö kesken. Rakennuslupaa ei ole vielä haettu.

Kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1 kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 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 rakennusluvan edellyttämä aloituskokous vuoden sisällä kaupantekohetkestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle ja todeta, että kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1-kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

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

32 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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/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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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 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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 32

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

33 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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.

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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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 Ventiltä 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 33

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, edellyttäen etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

34 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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 täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 34

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

35 § **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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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 täyttämiselle 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.

———

Em. päätöksen jälkeen käytyjä neuvotteluja selostetaan kokouksessa. Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 35

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 edellyttäen, ettei Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta ole allekirjoitettu kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

36 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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 täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 36

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

37 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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.

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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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 § 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 37

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

38 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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.

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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 38

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

39 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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.

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 hakeneet 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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 39

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

40 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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.

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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 40

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Tommi Hakalalta 14.11.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/1 koskevan kauppakirjan ehdon 5.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa edellyttäen, ettei hän ole allekirjoittanut Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

41 § **Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Katja ja Janne Ruohonen / 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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.

Katja ja Janne Ruohonen 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 Ruohonen 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 täyttämiselle 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 Ruohoselta 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 Ruohoselta 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 41

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Katja ja Janne Ruohoselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaa kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

42 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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.

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 hakuaikana.

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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 42

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

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

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

VD/2222/10.00.02.00/2016
L-MH

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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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.

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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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.

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 43

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

44 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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 täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 44

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

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

45 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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 täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 45

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

46 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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/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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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.

Anna ja Teemu Ypyä ovat 30.4.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet määräosan ½ Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontista nro 5. Toisen määräosan ½ ostivat Sami ja Tiina Lappalainen. 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.

Minna 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 täyttämiselle 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 ½ 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 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 46

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Anna ja Teemu Ypyältä heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

47 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola / LMH

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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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/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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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 § 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 47

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

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

VD/2222/10.00.02.00/2016
L-MH

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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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 täyttämiselle 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

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 48

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

49 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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 täyttämiselle 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.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta13.6.2016 § 49

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

50 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 laiminlyömisen 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.

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 hakeneet 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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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.

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 50

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.
Lisätiedot:

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

51 § 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 velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen 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.

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 pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 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 § 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:

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 51

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 edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5.

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

52 § **Tontin 68133/9 myynti Lindström Oy, Koivuhaka / LM-H**

VD/5527/10.00.02.00/2016
LM-H/JSa

Tontin 68133/12 myyminen Kivistö 1 092 000 eurolla Lindström Oy:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi toimitilat hotellitekstiilien vuokraus- ja huoltotoimintaan. Myytävän tontin rakennusoikeus on 5200 k-m2 ja korttelialueen kaavamääräys on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Työpaikkoja kohteeseen tulee noin 50 kpl. Rakentaminen aloitetaan jo syksyllä 2016 ja hanke valmistuu toukokuussa 2017.

Yrityspalvelut on neuvotellut tontin myynnistä Lindström Oy:n kanssa Koivuhaan teollisuusalueelta, korttelista 68133.

Toiminnan laajentumisen johdosta yritys on hakenut tonttia kaupungilta rakentaakseen toimitilat hotellitekstiilien vuokraus- ja huoltotoimintoihin. Lindström Oy omistaa Koivuhaassa korttelista 68133 tontin numero 12, jossa toimii yhtiön nykyinen ravintolatekstiilien pesula. Toimipiste avattiin vuonna 2010.

Lindström Oy on 160 vuotta vanha perheyritys, jonka palveluksessa on runsaat 3 500 henkilöä. Yhtiön liikevaihto vuonna 2015 oli noin 300 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on toimintaa, Suomen lisäksi, 25 muussa maassa ja yrityksen pääkonttori on Helsingissä.

Yhtiön päätoimiala on työvaate, hotelli- ja ravintolatekstiilien vuokraustoiminta. rakennettavassa uudessa toimipis-teessä huolletaan ja pestään Lindström yhtiön omistamia työvaatteita. Työpaikkoja uuteen toimipisteeseen tulee noin 50. Hankkeen toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäinen rakennusvaihe, noin 3700 k-m2, aloitetaan syksyllä 2016.

Yrityspalvelut on neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy Lindström Oy:lle Vantaan kaupungin 68. kau-punginosa (Koivuhaka) korttelin 68133, tontin nro 9.

Kaupunki myy:
Korttelin 68133, tontin nro 9. pinta-ala on 10 395 m2 ja rakennusoikeutta tontilla on 5200 k-m2. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 1 092 000 euroa (210,00/k-m2). Tontilla on rasitteina erilaisia johtoja ja putkia, jotka on huomioitu kauppahinnassa.

Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 52

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Lindström Oy:lle Vantaan kaupungin 68. kau-punginosa (Koivuhaka) korttelin 68133, tontin nro 9. Tontin pinta-ala on 10 395 m2 ja rakennusoikeus 5200 k-m2.

   Kauppahinta on 1 092 000 euroa, mikä maksetaan käteisellä kaupanteon yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus määräaloihin siirtyvät ostajalle heti.

b) todeta, että rakennusoikeudesta tulee kahdessa vuodessa täyttää 2/3-osa rakennusoikeudesta. Ra-kentamisvelvoite, rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto ja sopimussakko sekä muut luo-vutusehdot tulevat määriteltäväksi pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

   Kauppa on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

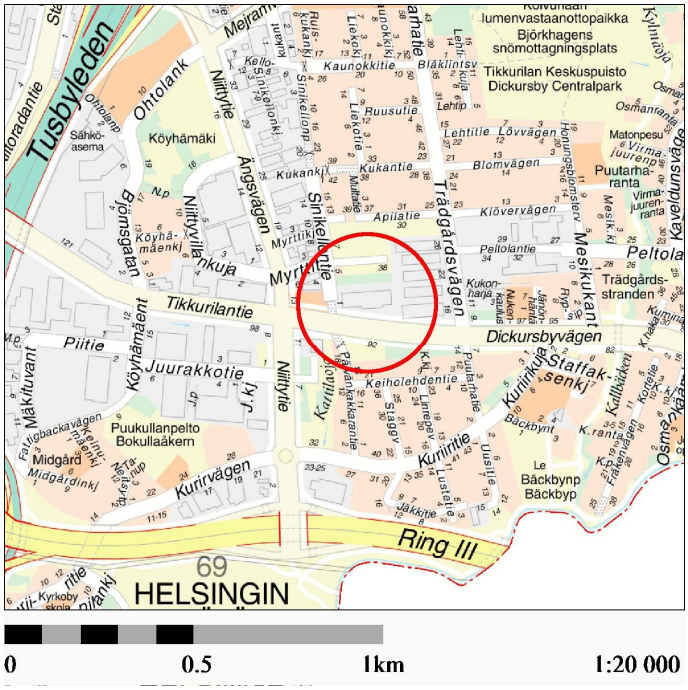
Liitteet:
- Tonttikartta 68133/9
- Johtokartta 68133/9

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 09 839 22762, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

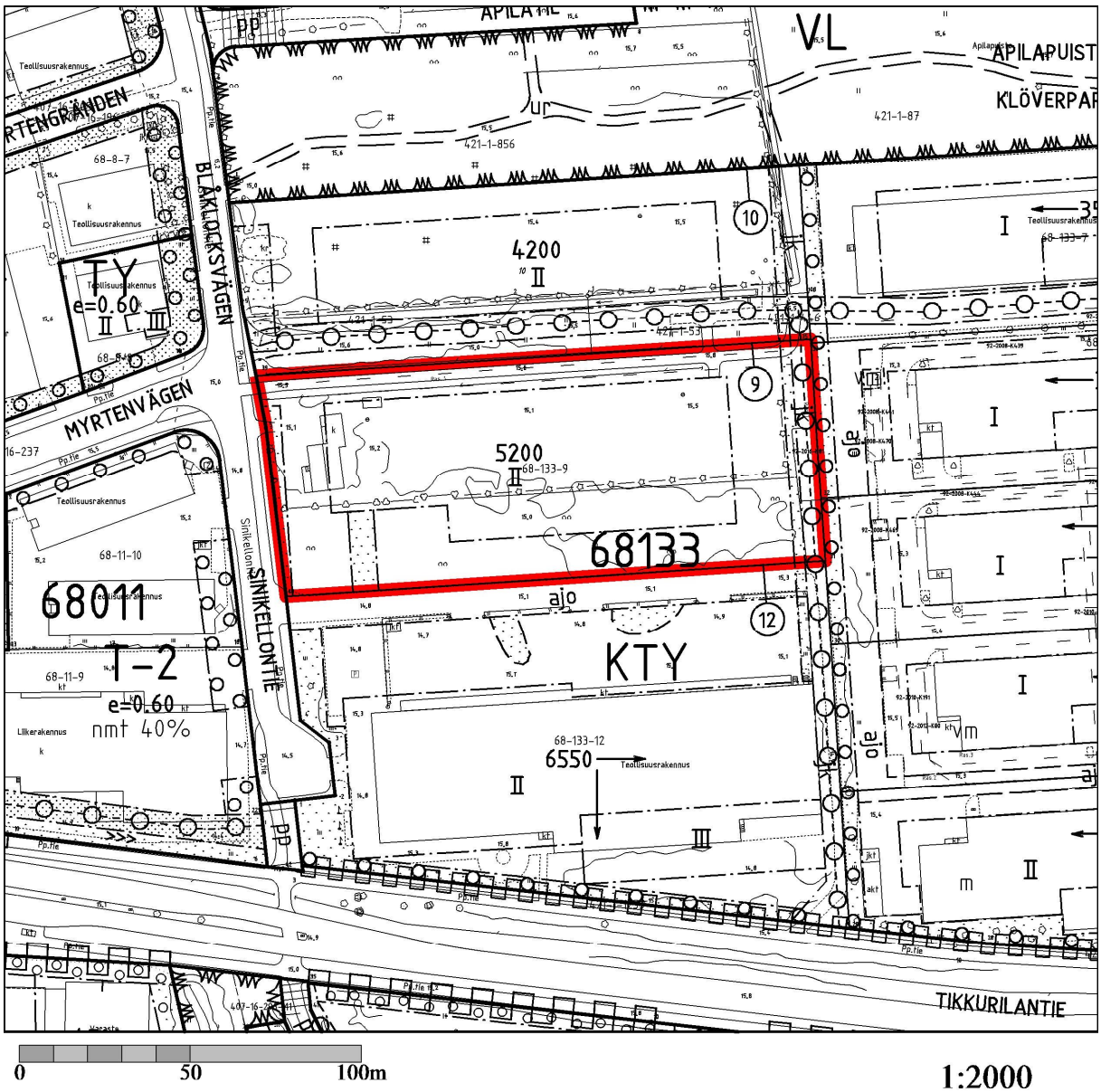
KOHTEEN SIJAINTI

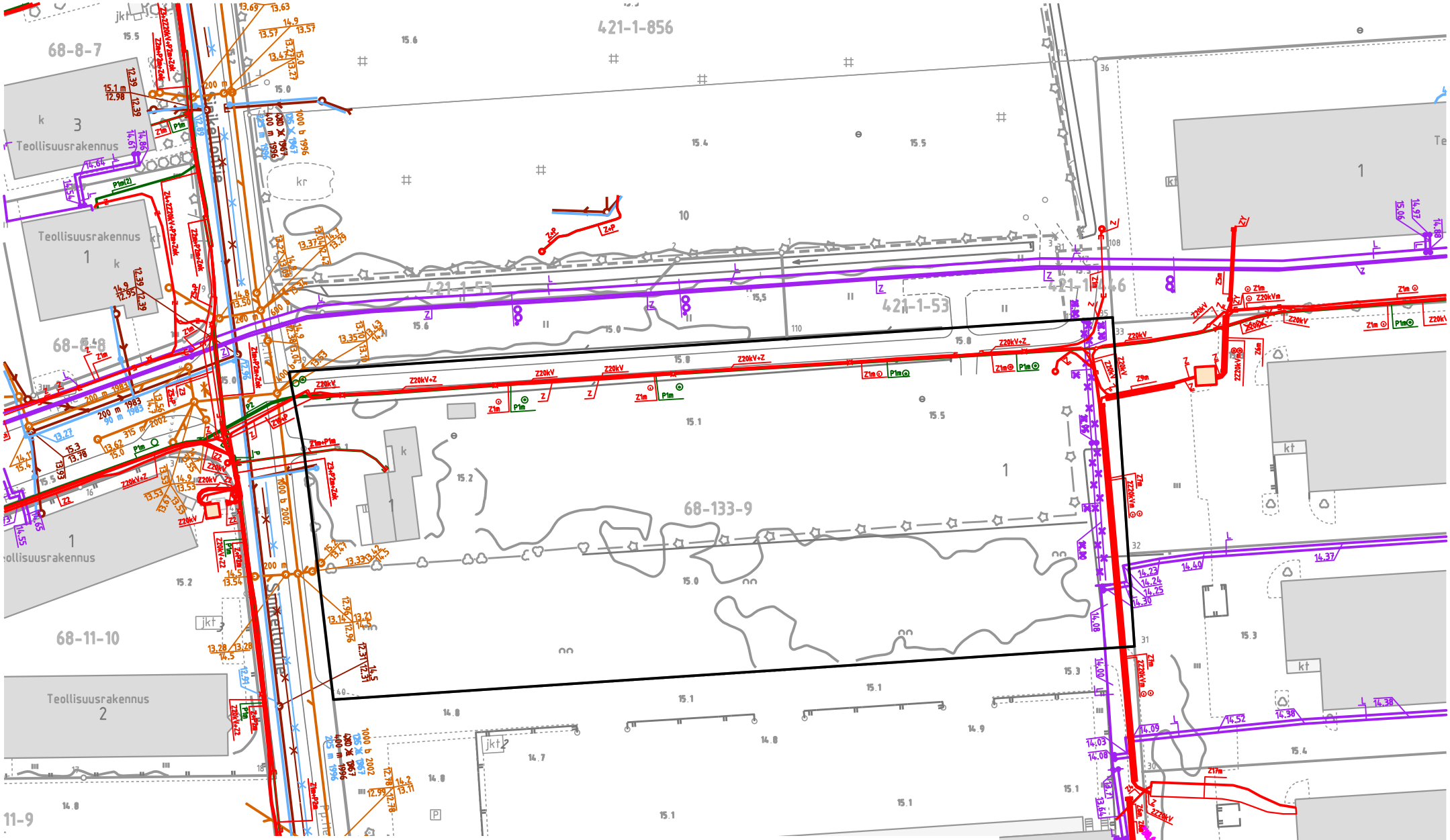


TONTIN MYYNTI/
LINDSTRÖM OY

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kiinteistö: 92-68-133-9





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

8.6.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

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 lähettäjästä, 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 viranomainen 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 lähettäjästä, 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 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

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, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

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

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

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

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

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2016, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON

Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat 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.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, 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.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15