

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.03.2016

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TLA	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TLA	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / TLA	5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / TLA	6
5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TLA	7
6 § Tiedoksi merkittävät asiat / TLA	8
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TLA	10
8 § Aviapolis Kaavarunko 052200 / TLA	12
- : Aviapolis kaavarunko 052200 / lausunnot ja vastineet 14.3.2016	14
- : Aviapolis kaavarunko 052200 / mielipide ja vastine 14.3.2016	32
- : Raportti / Aviapolis kaavarunko 052200	33
9 § Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7 / TLA	98
- : Asemakaavamuutosselostus 14.3.2016 / Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7	100
- : Asemakaavanmuutos Nro 002072 / Lausunto ja vastine 14.3.2016	114
10 § Asemakaavamuutos 002251 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus / TLA	116
- : Asemakaavamuutosselostus 14.3.2016 / Asemakaavamuutos 002251 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki, Myyrmäen asumiskeskus	119
11 § Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Riipilän maa-ainestenottohankkeesta / TLA	165
- : Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Riipilän maa-ainestenottohankkeesta / Liitekartta, ottoalue yleiskaavassa	167
- : Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Riipilän maa-ainestenottohankkeesta	168
12 § Maa-alueen vuokraaminen HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien toimintojen tarpeisiin / LM-H	170
- : Kohdekartta vuokra-alueesta	172
- : Vuokrasopimusluonnos	173
13 § Tontin 92-51-203-10 vuokrasopimuksen uusiminen Pakkalassa / VTK Kiinteistöt Oy / LM-H	178
- : karttaliite	180
14 § Maankäyttöluvista ja lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta perittävän korvauksen tarkistaminen yleisten alueiden osalta / LM-H	181
15 § Tontin 92-70-118-7 myynti Leinelästä / Asunto Oy Vantaa Tellervo c/o Skanska Talorakennus Oy / LM-H	182
- : kartta tontista 70118/2 myynti	183
16 § Tontin 92-71-228-13 myynti Ilolasta / OP Tonttirahasto Ky / LM-H	184
- : kartta tontista 71228/13 myynti	185
17 § Kivistöstä tontin 23175/8 myynti T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Casan lukuun ja tontin 23175/9 myynti T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Cirkuksen lukuun sekä tonttien 23175/2-7 varaaminen Kivistöstä / T2H Rakennus Oy / LM-H	186

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.03.2016

- : kartta tontista 92-23-175-8 myynti	188
- : kartta tontista 92-23-175-9 myynti	189
- : kartta tonteista 23-175-2...7 varaus	190
18 § Määräalojen myynti Heikkinen Yhtiöt Oy / Koivuhaka / LM-H	191
- : Koivuhaka/Heikkinen/ Tonttikartta	193
- : Koivuhaka/Heikkinen/Johtokartta	194
19 § Määräalojen (tontinosien) myyminen kiinteistöistä RN:ot 92-405-18-23, 92-895-2-30 ja 92-895-2-44 sekä katualueen vastikkeeton luovutus kaupungille kiinteistöstä 92-14-204-11 Varistossa / Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1 / LM-H	195
- : Kartta myytävistä määräaloista sekä luovutettavasta katualueesta	197
20 § Koivuhaan tontin 68125/5 ja Kivistön tontin 23180 osan varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / LM-H	198
- : Suomen Hoivatilat Oy:n ja Pilke päiväkodit Oy:n suunnitelma Koivuhaan tontille	200
- : WasaGroup Oy:n ja Pilke päiväkodit Oy:n suunnitelma Kivistön tontille	203
- : Kartta Koivuhaan tontista	206
- : Kartta Kivistön tontista	207
21 § Kolmen yhdistyksen metsästysvuokrasopimuksen uusiminen eri puolilla Vantaata / Seutulan metsästysyhdistys ry, Korson metsästysseura ry ja Sottungsby Jaktförening rf / LM-H	208
- : Korson Metsästysseura ry_liite 3	209
- : Korson Metsästysseura ry_liite 4	210
- : Korson Metsästysseura ry_liite 5	211
- : Seutulan metsästysyhdistys ry_liite 1	212
- : Seutulan metsästysyhdistys ry_liite 2	213
- : Sottungsby Jaktförening rf_liite 6	214
- : Sottungsby Jaktförening rf_liite 7	215
- : Sottungsby Jaktförening rf_liite 8	216
- : Sottungsby Jaktförening rf_liite 9	217
22 § Hakemus tontin 92-23-77-6 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Elina Winblad ja Jari Tenhunen / LM-H	218
23 § Hakemus tontin 92-51-221-3 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Taneli Pekkanen ja Suvi Salonen / LM-H	220
24 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Aarno ja Veikko Perttuli / Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti / LM-H	221
25 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anne ja Rodrigo Cervantes / LM-H	224
26 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Timo Laine / Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 / LM-H	227
27 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Laura ja Pertti Kröger / LM-H	230
28 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Miia ja Aapo Lahti / LM-H	233
29 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Leena ja Jukka Matinvesi / LM-H	235
30 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Kimmo Karhu ja Minna Nyman / LM-H	238
31 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Tommi Hakala / LM-H	241

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.03.2016

32 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Katja ja Janne Ruohonen / LM-H	244
33 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Jani ja Maija Aunio / LM-H	247
34 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Marko Karppinen ja Rie Maeda / LM-H	250
35 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Minna ja Teemu Pajala / LM-H	253
36 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen / LM-H	256
37 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anna ja Teemu Ypyä / LM-H	259
38 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola / LM-H	261
39 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Sari Vuorinen / LM-H	263
40 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Riikka ja Ilkka Leinonen / LM-H	266
41 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Mia ja Pasi Kolehmainen / LM-H	269
42 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pia ja Martin Ranna / LM-H	272
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	275
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	276



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 17.00 – 19.10
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	-	Nieminen Irja	x
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	-	Peltola Meri	x
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	17.00 – 18.45	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	-	Pääni Reijo	x
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	-	Kari Marja-Liisa	17.05 – 19.10
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	17.10 – 19.10	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Laitala Jere	x	Suwarisge Niko	
Muut osallistujat			
Laine Tarja, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x	
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		x	
Marsio Jenni, viestintäpäällikkö ts.		x	
Mäkinen Tapani, kaupunginhallituksen puheenjohtaja		17.00 – 18.05	
Kankkunen Paula, suunnittelija		17.00 – 18.00	
Jäppinen Sakari, yleiskaavasunnittelija		17.00 – 17.50	
Häsänen Merja, asemakaavasunnittelija		17.00 – 17.50	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		17.00 – 18.00	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti		17.00 – 18.10	
Äärelä Riikka, maisema-arkkitehti		17.00 – 17.30	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Timo Karén

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 17.3.2016 klo 12.00 mennessä

Marja Kyyrö

Olli Korkalainen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 18.3.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TLA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 1

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TLA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Marja Kyyrö (varalla Tiina-Maaria Päivinen ja Göran Härmälä) ja Minna Kuusela (varalla Olli Korkalainen ja Mikko Mäkelä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 2

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Marja Kyyrö ja Olli Korkalainen.



3 §

Työjärjestyksen hyväksyminen / TLA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 3

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / TLA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 4

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 2 / 15.2.2016 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi siten korjattuna, että §:n 19 / Suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Ojangan kaupunginosaan Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikon suunnittelua ja toteutusta varten / muutoksenhakuohje tulee olla nro 5 (valituskielto).

Päätös:

Todettiin.



5 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TLA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 5

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Tikkurilan Jokirannan maisema-arkkitehtikilpailu / maisema-arkkitehti Riikka Äärelä

§ 8 Aviapolis Kaavarunko 052200 / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja kysymyksiin vastaamassa yleiskaavasunnittelija Sakari Jäppinen ja asemakaavasunnittelija Merja Häsänen

§ 11 Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Riipilän maa-ainestenottohankkeesta / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja kysymyksiin vastaamassa suunnittelija Paula Kankkunen

§ 10 Asemakaavamuutos 002251 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus / aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Sopimussakon periminen tontinsaajilta (§:t 24 – 42) / yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 § Tiedoksi merkittävät asiat / TLA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunginhallituksen 8.2.2016 kokouksessa valittiin Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan uudeksi talous- ja hallintojohtajaksi kauppatieteiden maisteri Jonna Hohti. Hän aloittaa virassaan 2.5.2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 6

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
1956	Matari/osa VU-aluetta (80100 pohj.puolella)	7.1.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf
2281	Hämeenkylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf
2301	Vantaanlaakso/18057 tontti 10	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf
2291	Koivukylä/70110, 70111	11.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 4



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 12 Keimolanmäen markkinointitapahtuman järjestäminen 11.6.2016

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 5 Maksunlykkäyshakemuksen 10.2.2016 hyväksyminen / Vanhusten

Palvelutaloyhdistys ry

§ 6 Tilausoikeuksien myöntäminen sekä määrärahojen hyväksymisoikeudet talous- ja hallintopalveluiden tulosalueella

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 3 Lisäkorvaus Ampiaistentien ja -kujan sekä Kimalaisentien katualueista / Kiinteistö 92-401-6-630

§ 4 Määräalan (korttelialueen osan) ostaminen tilasta 92-401-6-630 Nikinmäestä

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 1 Maankäyttölupa työmaaparakkeille Koivukylän Leinelässä / Rakennustoimisto V.O. Mattila Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 5 Maankäyttölupa koirien tottelevaisuus- ja tapakoulutusta sekä harrastustehtäviä varten Petikossa / Suomen Rottweileryhdistys ry:n Uudenmaan alaosasto

§ 6 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5339 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Martinlaaksossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 7 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottorilennokkien lennättämistä varten Petikossa / Lennokkikerho RAKU ry.

§ 8 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5340 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Varistossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 8 Maanomistajan lupa olemassa olevaan 400 kV:n voimajohdon kääntöön ja uuden 110 kV:n voimajohdon rakentamiseen Länsisalmessa / Fingrid Oyj

§ 9 Maankäyttölupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Hakunilassa / Vantaan kaupunki, Koisorannan palvelukeskus

§ 10 Määräalan (katua) ostaminen tilasta 92-421-5-504, Koivukylästä / Hilikka Kinisjärvi-Saarinen

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson

§ 3 Tontin 92-51-225-7 myyminen Pakkalasta / Quoc Tran

§ 4 Pientalotonttien luovutushintojen vahvistaminen Askistossa ja Nikinmäessä vuodelle 2016

§ 5 Pientalotonttien luovutushintojen vahvistaminen Hämevaarassa, Vapaalassa ja Ylästössä vuodelle 2016

§ 6 Pientalotontin 92-13-8-12- myyminen Hämevaarasta / ns. jatkuva myynti vuonna 2016

Erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander

§ 4 Válivuokrauslupa Niittájántie 13 D / VAV Asunnot Oy

§ 5 Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos / Heporinne 1 B 43

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja vs. täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö



§ 2 Määräalan (tontinosan) myyminen Ylästössä kiinteistöstä RN:o 92-426-3-3 Aho
Mikko Juhani ja Vainio Salla

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 5 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Simonkylän korttelin 65102
tontteja 3, 7, 8, ja 9

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 11 Maankäyttöluvan irtisanomisen hyväksyminen Hakkilassa / YIT Rakennus Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1



8 § **Aviapolis Kaavarunko 052200 / TLA**

VD/6013/10.02.03/2014
TLA/MSI/MHÄ/SRU

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Kasvun ja kehityksen varmistamiseksi Veromiehen kaupunginosaan on laadittu yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko. Kaavarungossa esitetään, että nykyisestä työpaikka-alueesta rakentuu tulevana vuosikymmeninä monipuolinen keskusta-alue, jossa työnteke, asuminen, palvelut ja virkistys yhdistyvät. Kaavarungon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavarungon laadinta käynnistyi 2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi lähtökohdat, vision ja tavoitteet kokouksessaan 18.8.2014 (§ 17). Kaupunginhallitus päätti 24.8.2015 (§ 35) asettaa kaavarunkoluonnoksen nähtäville sekä kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaupunginhallitus päätti pidentää rakennuskieltoa osalla suunnittelualueetta asemakaavojen laatimiseksi 26.10.2015 (§ 35) 29.10.2017 asti.

Kaavarungon visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki. Suunnittelutyössä tavoitteista merkittävimmäksi on noussut käveltävä korttelikaupunki, johon kaavarunkoratkaisu tukeutuu. Kaavarunko mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen kahdellekymmenelle tuhannelle uudelle vantaalaiselle ja kymmenien tuhansien uusien työpaikkojen sijoittumisen alueelle.

Merkittävä osa suunnittelualueesta on osoitettu sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, mistä kehittyä tulevaisuudessa alueen tiivis ydin. Aerolan ja Virkamiehen puolelle on esitetty asuntovaltaisempia alueita, jotka rajautuvat irti pääväylistä työpaikka-alueilla. Julkiset palvelut sijoittuvat asumisen yhteyteen kytkeytyen virkistysalueisiin ja hyvän saavutettavuuden tarjoaviin joukkoliikenteen pääreitteihin. Kokonaisuudessaan palveluiden painopisteeksi on määritelty aseman ja Pakkalan puoleiset keskustakorttelit yhdistävä ns. kiinnostavuuden kehä. Kaavarunko ohjaa jatkosuunnittelua erityisesti myös kaupunkiympäristön muodostamisen osalta.

Ehdotusvaiheessa kaavarungosta on laadittu vaikutusten arviointi ja tehty lausuntoihin liittyen tarkentavia täydennyksiä mm. lentomeluun liittyviä lisäselvityksillä. Lisäksi suunnitelmaratkaisua on tarkasteltu liikenneselvityksessä, joka sisältää myös liikenne-ennusteen. Näiden pohjalta saatiin käyntiin myös jatkosuunnittelussa tarvittava meluselvitys, joka on vielä luonnos. Sekä vaikutusten arviointien että lisäselvitysten aineistoa on viety suunnitelman nettisivuille http://www.vantaa.fi/aviapoliksen_kaavarunko.

Vaikka kaavarunko ei ole MRL:n mukainen virallinen suunnittelutaso, toimii nyt laadittu kaavarunko yleiskaavatasoisena selvityksenä ja tarkasteluna laadittaessa alueen asemakaavoja ja muutettaessa yleiskaavaa.

Kaavarungossa esitetään toteuttamisohjelman laatimista alueelle kaavarungon tultua hyväksytyksi. Toteuttamisohjelma kattaa alueen lyhyen ja pitkän aikavälin kehittämistoimenpiteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 8

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi 14.3.2016 päivätty Aviapolis kaavarunko 052200.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Raportti, Aviapolis kaavarunko 052200
- 052200 / Lausunnot ja vastineet 14.3.2016
- 052200 / Mieli-pide ja vastine 14.3.2016

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. (09) 839 22745,
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. (09) 839 22127)
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunginhallitus oikeutti 24.8.2015 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Kaavarunko 052200 / Aviapolis luonnoksesta. Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 8 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HELSINGIN KAUPUNKI / KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO	Kaavarunkoaineistossa voisi tuoda esille Aviapoliksen merkityksen seututasolla.	Selostukseen on täydennetty työn lähtökohtia.
NRO 2 TUUSULAN KUNTA / KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA	Liikenteellisiin vaikutuksiin tulee kiinnittää huomiota. Katuverkon tulee varmistaa joukkoliikenneyhteyksien toimintaedellytykset. Vähittäistavarakaupan mitoitus ja vaikutukset tulee arvioida.	Selostukseen on täydennetty työn lähtökohtia ja lisätty vaikutusten arviointi.
NRO 3 FINAVIA OYJ	Jatkossa on kaikkien toimintojen meluntorjuntaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Kirkonkylänojan latva-alueille sijoitetaan tulva-altaita, minkä vuoksi aluemerkinän pitäisi olla ET tai EV. Aineistossa esitetyt maanomistusrajat eivät ole Finavian osalta ajantasaiset. Tuusulanväylän ja Junkersintien välissä maankäyttömerkinnän tulisi olla LL kiitotie 2:n lähestymis- ja noususektoreiden takia.	Selostukseen on lisätty aineisto lentokentän melupäästöistä, maininta Pytinojan hulevesialtaiden erityistarpeista ja Tuusulanväylän ja Junkersintien välisen alueen erityispiirteistä. Maanomistuskartta on päivitetty. Pytinojan pohjoisosassa kaavarunkokartan merkintä on tarkistettu.
NRO 4 UUDENMAAN LIITTO	Lentoaseman toimintaan liittyvään laajenemistarpeeseen tulisi varautua. Kaupan toimintoja tulisi tarkastella kaavarunkoa laajemmalla alueella. Mm. asuin- ja elinympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.	Selostukseen on lisätty vaikutusten arviointi.
NRO 5 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Vaikutus kulttuurihistoriallisiin kohteisiin on arvioitava. Alueelle on laadittava meluselvitys, joka kattaa tieliikenteen lisäksi kaikki lentoliikenteeseen liittyvät toiminnot. On tarkasteltava, miten hyvä ilmanlaatu varmistetaan asuinalueilla. On kuvattava, miten pääkaupunkiseudun poikkittaisen joukkoliikenneyhteyden ja Tuusulanväylän sekä Lentoradan ja Kehäradan vaihtopaikat on kaavarungossa huomioitu. Erikoiskuljetusten uusi reitti on selvitettävä. Lentoasemantien ja Tuusulanväylän osittaisten kattamisten vaikutuksia tulee arvioida. Työssä tulisi tarkastella raskaan liikenteen palvelualueen sijoittamista kaavarunkoalueelle. Yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää koskevat poikkeamat yleiskaavaan nähdä tulee kuvata.	Selostukseen on lisätty vaikutusten arviointi ja aineisto lentokentän melupäästöistä.

NRO 6 VANTAAN ENERGIA OY	Tässä vaiheessa ei lausuttavaa.	-
NRO 7 LIIKENNEVIRASTO	Lausuntoa ei saatu.	-
NRO 8 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE- KUNTAYHTYMÄ	Alueen sisällä tulee voida asioida kävellen tai pyöräillen. Siksi lähipalvelut tulisi sijoittaa tärkeimpien väylien läheisyyteen. Olisi hyvä varata rekoille tavaraliikenteen pysäköinti- ja levähdysalueita. Jatko-suunnittelussa tulisi varmistaa lentoradan edellytykset. Suunnittelussa tulee huomioida yleiskaavan mukaiset raitiotievaraukset. HSL haluaa olla mukana bussiterminaalin suunnittelussa alusta asti.	-
NRO 9 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTA- YHTYMÄ	Olisi hyvä laatia alueellinen vesihuollon yleissuunnitelma ja tutkia kaavarungossa esitetyn rakentamisen vaikutus hulevesien hallintaan. Ilmastotavoitteiden tulisi näkyä vahvemmin työssä ja osana kaavarungon strategisia tavoitteita. Alueen energiaratkaisut tulisi tutkia ja pyrkiä minimoimaan ilmastovaikutuksia. Jatko-suunnittelussa otettava huomioon nykyistä suuremmat vesi- ja lumimäärät, lisääntyvät hellejaksot ja kaupunkialueiden lämpösaarekeilmiö ja niiden vaikutukset tiiviisti rakennetuilla alueilla. Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Jalankulku- ja pyörätiet tulisi sijoittaa etäälle vilkkaista väylistä.	Selostukseen on lisätty vaikutusten arviointi.

NRO 1

HELSINGIN KAUPUNKI / KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Lausunto:

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että Aviapoliksen kehittäminen kaavarunkoluonnoksessa viitoitetulla tavalla tukee Helsingin seudun kehittymistä kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena. Aviapoliksen alue on yksi pääkaupunkiseudun elinkeinotoiminnan vetureista, ja sen kehittyminen edistää koko seudun kehitystä.

Kaavarungon kaupunkimaiset tavoitteet, toiminnallinen monipuolisuus ja laadukas lähiympäristö, ovat kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan oikeansuuntaisia ja pitkän tähtäimen kestävyys- ja kilpailukykykannalta oikeita ratkaisuja.

On tärkeää, että suunnitelmassa on huomioitu kehäradan ohella myös suunnitellut tulevat, valtakunnallisesti ja seudullisesti tärkeät joukkoliikennetilat: lentorata, joukkoliikenteen runkolinjat sekä runkolinjojen siirtäminen raiteille. Olisi suotavaa, että kaavarunkoaineistossa tuotaisiin havainnollisemmin esille Aviapoliksen merkitys seututasolla ja seudullisessa liikennejärjestelmässä: mm. yhteydet Helsingin keskustaan sekä Kehä III:n elinkeinotoiminnan vyöhykkeeseen ja Vuosaaren satamaan.

Vastine:

Aviapoliksen merkitystä seututasolla on kuvattu kaavarunkotyön lähtökohdissa ja tavoitteissa, mistä on laadittu oma raporttinsa "Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet". Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi sen 18.8.2015. Lähtökohtaraportista on kaavarungon selostukseen poimittu työlle asetetut kuusi tavoitetta (kohta 5. Visio ja tavoitteet).

Tarkistukset:

Selostukseen on täydennetty työn lähtökohtia.

NRO 2
TUUSULAN KUNTA / KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA

Lausunto:

Tuusulan kunta katsoo lentokenttäalueen kehittämisen sekä seudullisesti että kansainvälisesti erittäin tärkeäksi. Suunnittelualue on Helsinki-Vantaan lentokentän myötä Suomessa ainutkertainen ja lentokenttä luo huomattavan potentiaalin koko ympäröivän alueen liike-elämälle. Lentokentän tarjoamien mahdollisuuksien täysimittaiseksi hyödyntämiseksi olisi alueen kuntien, muiden viranomaisten ja yritysten tehtävä tiivistä yhteistyötä. Tiivis yhteistyö suunnittelussa, toteutuksessa ja markkinoinnissa mahdollistaa alueen kokonaisvaltaisen suunnittelun ja sen myötä alueen ainutlaatuisen potentiaalin maksimaalisen hyödyntämisen. Kunta- ja yritys yhteistyöllä on mahdollista saavuttaa synergiahyötyjä, luoda uutta palvelutarjontaa ja lisätä näin koko alueen vetovoimaisuutta ja kansainvälistä kilpailukykyä.

Tuusulan eteläosassa hyväksytyllä Focus -osayleiskaavalla turvataan Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennustarpeet pohjoisessa. Lentokentän kautta Focus-alue kytkeytyy Vantaan Aviapolis-alueeseen ja täydentää sitä. Focusen ja Aviapoliksen lisäksi myös Viinikkalan kehittämistä, toteutusta ja markkinointia tulisi tutkia samassa yhteydessä, jolloin koko lentokenttäalueen seutua käsiteltäisiin kokonaisuutena.

Kaavarunkotyön jatkosuunnittelussa tulee vaikutusten arvioinnissa kiinnittää erityistä huomiota liikenteellisiin vaikutuksiin. Liikenteellisissä vaikutuksissa tulee tarkastella sekä alueen synnyttämän liikenteen vaikutuksia Tuusulanväylän ja Kehä III:n liikennemääriin ja liikenteen palvelutasoon että alueen seudulliseen saavutettavuuteen kaikilla kulkumuodoilla.

Alueen katuverkon suunnittelussa tulee huomioida Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa Aviapolikseen päättyväksi suunniteltu Hyrylä-Kerava suunnan joukkoliikenteen seudullinen liityntäyhteys. Katuverkon linjauksissa ja mitoituksessa tulee varmistaa joukkoliikenneyhteyden toimintaedellytykset, jotta linjasto pystytään toteuttamaan riittävän sujuvana ja houkuttelevana.

Työn edetessä ja kaavarungon vaikutuksia arvioitaessa tulee myös esittää Tuusulanväylän varteen 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetun vähittäistavara-kaupan suuryksikön laajuus ja mitoitus sekä huomioida sen vaikutukset seudun kaupan palvelurakenteeseen.

Vastine:

Aviapoliksen kaavarunkotyöhön on osallistunut kaavarunkoalueen maanomistajia ja toimijoita laajalla vuoro-vaikutusosallistumisella. Lentokenttäalueen kehittäminen kokonaisuutena yhdessä naapurikuntien kanssa on kannatettavaa.

Aviapoliksen seudullista saavutettavuutta on käsitelty Aviapoliksen kaavarungon lähtökohtamateriaalissa (Aviapolis-kaavarunko, lähtökohdat ja tavoitteet, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014), josta oli poimitu kaavarunkoluonnoksen selostukseen tavoitteet lyhyesti. Lähtökohdissa todetaan mm., että HSL:n analyysien mukaan "alue on saavutettavuudeltaan ykkönen".

Kaavarunkotyön yhteydessä on tehty Aviapoliksen liikenteellinen selvitys "Aviapoliksen kaavarungon liikenne-suunnittelu" (Ramboll, 2016). Sen mukaan kaavarungon mukainen katuverkko on liikenteelliseltä toimivuudeltaan hyvä vuosien 2040 ja 2055 ennustetilanteissa, kun selvityksessä esitetyt pienet parannustoimenpiteet on tehty. Pikaraitiotie heikentää Tikkurilantien kapasitettia, mutta toisaalta liikkumistottumusten myötä pikaraitiotien vaikutuksen Tikkurilantien toimivuuteen arvioidaan jäävän pieniksi. Jalankulun ja pyöräilyn

edellytykset ovat tiheän liikumisverkon ansiosta hyvät. Suunniteltu tiivis maankäyttö ja tiheä liikumisverkko eivät haittaa liikenneverkon toimivuutta.

Kaavatyön yhtenä tavoitteena on, että alueen joukkoliikenneyhteydet kehittyvät erinomaisiksi. Kaavarungossa on tarkasteltu joukkoliikenteen runkolinjojen pysäkkien sijoittumista. Niitä sijoittuu mm. Tuusulanväylän ja Tikkurilantien risteyskohtaan, Tikkurilantien ja Rälssitien risteyskohdalle ja Aviapolis-aseman kohdalle. Näiden lisäksi tulee paikallisia linjoja. Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäynnin viereen tulee jo kaavarunkoa aiemmin suunniteltu joukkoliikenteen terminäli. Liikenneselvitys ottaa kantaa katujen mitoittamiseen joukkoliikenteen tarpeiden mukaan.

Vantaan kaupunkisuunnittelussa on tehty "Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040" (KH 30.11.2015). Kaavarungon kaupallisia vaikutuksia on arvioitu kyseisen raportin pohjalta. Selvityksessä on osoitettu Koivuhaan vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus. Kaavarungon alueella tämä sijoittuu Tuusulanväylän varteen. Suuryksikkö on mitoitettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa 100 000 k-m²:n suuriseksi. Sen seudulliset vaikutukset on arvioitu maakuntakaavatyön yhteydessä.

Tarkistukset:

Selostukseen on täydennetty työn lähtökohtia ja lisätty vaikutusten arviointi.

NRO 3 FINAVIA OYJ

Lausunto:

"Lausunnolla oleva Aviapoliksen kaavarunkoluonnos on osa laajempaa Aviapolis-alueen suunnittelu-, kehitys-, kaavoitus- ja markkinointiyhteistyötä, joka aloitettiin 2000-luvun alussa Vantaan kaupungin, silloisen Ilmailulaitoksen (nyk. Finavia Oyj) ja muiden maanomistajien sekä alueella jo toimivien yritysten ja muiden toimijoiden kesken. Aviapolis-alueen kehitystyön oleellisia kulmakiviä ovat Helsinki-Vantaan lentoasema ja muut matkustus- ja logistiset yhteydet. Aviapolis-alueen kehityksen kiihdyttäjiä ovat erityisesti käynnissä oleva Helsinki-Vantaan lentoaseman kehitysohjelma ja vastikään avattu Kehärata. Finavia on osallistunut Aviapolis-ideointiin ja kaavatööhön yhtenä alueen maanomistajana ja lentoaseman pitäjänä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen on tärkeää, kuten kaavarunkoaineistossa on mainittu. Kaava-alueen toimintojen sijoittelussa on lentomelun huomioon ottaminen erityisen tärkeää. Varsinaisen lentomelualueen ulkopuolelle on esitetty merkittäviä asutuskeskittymiä ja majoitusta. Näillä alueilla on jatkosuunnittelussa erityisen tärkeää huolehtia meluntorjunnasta rakennusten sijoittelulla ja suunnataamisella sekä melua eristävillä rakenteilla. Vilkkaasta lentoliikenteestä johtuen kaikkien toimintojen meluntorjuntaan on kiinnitettävä erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Finavia korostaa tehokkaan maankäytön suunnitteluun kuuluvan oleellisena osana liikennejärjestelyt ja niiden suunnittelu. Tehokkaan urbaanin liiketoiminta-, palvelu-, asuin- ym. alueen suunnitelmaan kuuluu oleellisena osana liikkumisen suunnitelma. Finavia pitää tärkeänä, että liikennejärjestelyt ovat kaikille liikenne-muodoille sujuvat ja hyvin palvelevat. Ensiarvoisen tärkeää on, että lentoaseman matkustaja- ja tavaraliikenteen palvelutaso pidetään korkeana.

Lentoasema-alueen hulevesien johtamisen ja hallinnan kannalta Kirkkonylänoja on tärkeä; hulevesien hallinnan suunnittelu on käynnissä ja Kirkkonylänojan latva-alueelle tultaneen sijoittamaan viivästysallas tai –altaita, jotka tultaneen varustamaan lentoturvallisuudelle vaaraa aiheuttavien lintujen oleskelun estävin järjestelyin. Myös ojan ja altain rakenteiden huolto- ja puhdistamisjärjestelyt vaativat oman tilavaruuksensa. Näiltä osin alueella liikkumista ja virkistyskäyttöä voidaan joutua rajoittamaan. Alue hulevesien hallintaan Kirkkonylänojan pohjoispäässä tulee kaavassa varata ET- tai EV- alueeksi.

Kaavarunkoaineistossa esitetyt maanomistusraajat eivät ole Finavian omistuksien osalta ajantasaiset. Lisäksi pyydetään korjaamaan Finavian yritysmuoto; Ilmailulaitos Finavia muutettiin vuonna 2010 valtion 100 % omistamaksi julkiseksi osakeyhtiöksi, Finavia Oyj.

Maankäyttömerkintä Tuusulanväylän ja Junkersintien välisellä alueella pyydetään korjaamaan ajantasa-asemakaavan mukaisesti LL-alueeksi kiitotien 2 lähestymis-/noususektorin alueella. Samaa kaavamerkintää ja rajausta esitetään käytettäväksi myös yleiskaavassa. Kiitotien 2 lähestymis-/noususektorin alueella kasvava lentoaseman esterajoituspuun ylittävää puustoa. Puuston ja muiden esteiden rajoittamiseksi asema- ja yleiskaavaan esitetään asetettavaksi puiden, muun kasvillisuuden, rakennusten ja rakenteiden suurimmat sallitut korkeudet Finavian erikseen toimittamien esterajoitusten mukaisesti."

Vastine:

Kaavarunkoalue on yleiskaavan (2007) lentomeluviyöhykkeellä m3 (L_{den} 50 - 55 dB), mikä ei aseta rajoituksia asumiselle tai muille melulle herkille toiminnoille. Alueella on kuitenkin rakenteiden ääneneristämistarve. Meluntorjuntatarve on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja rakennuslupakäsittelyssä. Kuten lausunnossa todetaan, tulee jatkosuunnittelussa eli asemakaavatyössä tutkia tarkemmin niin lento- kuin tieliikennemelun torjuntakeinot ja antaa niistä tarvittavat asemakaavamääräykset.

Liikennejärjestelyjen suhteen Finavia Oyj:n ja kaavarungon tavoitteet ovat yhteneväiset: liikennejärjestelyjen tulee palvella kaikkia liikennemuotoja yhtä hyvin ja sujuvasti. Tästä syystä kaavarunkokartalla esitetään kevyen liikenteen yhteyden kehittämistarpeita suurten väylien yli tai ali myös mm. Lentoasemantien itäpuolella lentoaseman suuntaan.

Kaavarunkotyön yhteydessä on tehty Aviapoliksen liikenteellinen selvitys "Aviapoliksen kaavarungon liikennesuunnittelu" (Ramboll, 2016). Sen mukaan kaavarungon mukainen katuverkko on liikenteelliseltä toimivuudeltaan hyvä vuosien 2040 ja 2055 ennustetilanteissa, kun selvityksessä esitetyt pienet parannustoimenpiteet on tehty. Pikaraitiotie heikentää Tikkurilantien kapasitettia, mutta toisaalta liikkumistottumusten myötä pikaraitiotien vaikutuksen Tikkurilantien toimivuuteen arvioidaan jäävän pieniksi. Jalankulun ja pyöräilyn

edellytykset ovat tiheään liikkumisverkon ansiosta hyvät. Suunniteltu tiivis maankäyttö ja tiheä liikkumisverkko eivät haittaa liikenneverkon toimivuutta.

Kirkonkylänojan pohjoisen haaran, Pytinojan, avouoman pohjoisosassa kaavarunkokartan merkintää on tarkistettu korvaamalla intensiivisen työpaikka-alueen merkintä viheraluemerkinnällä. Tarkempi hulevesialtaiden, viheralueiden ja kortteleiden suunnitelma ja aluerajaukset tehdään asemakaavavaiheessa.

Koska kaavarunkokartalla ei esitetä erikoisalueiden merkintöjä, ei Pytinojan hulevesialtaiden aluetta eikä Tuusulanväylän ja Junkersintien välistä aluetta tässä esitetä erikoisaluemarkinnoilla. Selostukseen on lisätty näihin liittyviä erityispiirteitä, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavavaiheessa.

Kaavarungon selostuksen maanomistuskartta päivitetään ja Finavia Oyj:n nimen oikeinkirjoitusmuoto tarkistetaan.

Tarkistukset:

Kaavarungon selostukseen on lisätty Finavia Oyj:n toimittama tieto lentokentän melupäästöistä.

Kirkonkylänojan pohjoisen haaran, Pytinojan, avouoman pohjoisosassa kaavarunkokartan merkintää on tarkistettu.

Kaavarungon selostukseen on lisätty maininta Pytinojan hulevesialtaiden erityistarpeista ja Tuusulanväylän ja Junkersintien välisen alueen erityispiirteistä.

Selostuksen maanomistuskartan maanomistusrajoja on tarkistettu.

NRO 4 UUDENMAAN LIITTO

Lausunto:

”Suunnittelualue, Veromiehen kaupunginosa, sijaitsee aivan Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella. 3,5 km²:n laajuinen alue rajautuu lännessä puistoalueeseen, etelässä Kehä III:een ja idässä Tuusulanväylään. Alue on työpaikkavaltainen, ja siellä asuu vain viitisensataa asukasta. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kehä III:n eteläpuolella Jumbon ostoskeskuksessa, lisäksi Tuusulanväylän varressa on jonkin verran tilaa vievää kaupaa.

Aviapolisalueesta suunnitellaan tulevaisuudessa sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Tavoitteena on mahdollistaa 20 000 asukasta ja 60 000 uutta työpaikkaa. Alueelle tulisi jonkin verran myös palveluita, päivittäis- ja erikoistavarakauppaa sekä lähivirkistysalueita. Kehäradan Aviapoliksen asema ja joukkoliikenneterminaali muodostavat solmukohdan joukkoliikenteelle, joka perustuu Kehäradan lisäksi kahteen joukkoliikenteen runkolinjaan. Ne on mahdollista toteuttaa bussiliikenteenä tai pikaraitiotienä. Lentoasemantie ja Ilmakehä yhdistävät alueen tieliikenteen valtakunnallisiin pääväyliin.

Suunnittelualueen kaavatilanne

Veromiehessä on joitakin 2000-luvulla asemakaavoitettuja kortteleita mutta muuten alueen asemakaavat ovat pääosin 1980-luvulta ja kaavaselostuksen mukaan asiasisällöltään vanhentuneita.

Suunnittelualueella on voimassa Vantaan yleiskaava 2007, jossa alue on määritelty pääosin työpaikkarakentamiseen. Näitä ovat *työvoimavaltaiset työpaikka-alueet* (TP), *asunto- ja työpaikka-alueet* (A/TP) sekä *teollisuus- ja varastoalueet* (T). Yleiskaavassa on osoitettu lähipalveluille kaksi *keskustatoimintojen alakeskustaa* (C), yksi *palvelujen alue* (P1) sekä *lähivirkistysalue*. Liikenne yhteydet lentoasemalle kulkevat kaava-alueen läpi.

Maakuntakaavoissa Aviapolis on *taajamatoimintojen* aluetta, ja lähes koko alueelle on osoitettu *tiivistettävän alueen* kehittämisperiaatemerkinä. Alue rajautuu lentoaseman *liikennealueeseen* ja maakuntakaavassa esitetty *lentomelualueen* vyöhykkeet 1 ja osin myös 2 ulottuvat vähäisessä määrin kaavarunkoalueen länsi- ja pohjoisosiin. Alueen länsiosassa risteävät suunnitellun Lentoradan ja jo rakentuneen Kehäradan *tunnelimerkin*nä, ja niiden yhteyteen on osoitettu *joukkoliikenteen vaihtopaikka*. Toinen *joukkoliikenteen vaihtopaikka* sijoittuu Tuusulanväylälle, Kehä III:n suuntaisen *pääkaupunkiseudun joukkoliikenteen poikittainen yhteysväli* -kehittämisperiaatemerkin varrelle. Suunnittelualueen itäreunaa sivuaa Tuusulanväylällä seudullisesti merkittävä *vähittäiskaupan suuryksikkö* (Koivuhaka).

Kaavarunon ja maakuntakaavojen suhde

Yleiskaava ohjaa Aviapolisalueen kaavarunon valmistelua. Kaavarunon lähtökohta, kestävään liikennejärjestelmään perustuva taajamatoimintojen tiivistäminen, on maakuntakaavan mukainen. Liitto katsoo, että kaavarunon jatkosuunnittelussa on maakuntakaavan tavoitteiden näkökulmasta tärkeää pohtia vielä seuraavia seikkoja:

- Jatkosuunnittelussa on hyvä vielä arvioida lentoaseman sekä sen toimintaan liittyvän logistiikan laajentumistarpeita ja varautua niihin tarpeen mukaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaan alueidenkäytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien lentoasemien kehittämismahdollisuudet.
- Kaupan kysymyksiä kuten mitoitusta ja laatua on jatkosuunnittelussa tarpeen arvioida ja tarkastella kokonaisuutena kaavarunkoa laajemmalla alueella. Kauppaa ohjaavaa lainsäädäntöä on tarkistettu yleiskaavan laatimisen jälkeen. Suunnittelualueeseen liittyy maakuntakaavan *vähittäiskaupan suuryksikön* merkinä: alue kuuluu osittain Koivuhaan vähittäiskaupan suuryksikön muodostamaan kokonaisuuteen ja sisältyy sen kokonaismitoitukseen (100 000 k-m²). Lisäksi aivan suunnittelualueen tuntumassa on *pääkaupunkiseudun aluekeskus* (Pakkala) kauppakeskuksineen. Aviapolista ei voi tarkastella näistä alueista irrallaan.
- Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä, ja kun muutetaan työpaikkavaltaista aluetta osin myös asumiseen, tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota asumisen ja elinympäristön laatuun, lähivirkistysalueiden riittävyyteen, turvalliseen arkiliikkumiseen kuten kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin sekä meluntorjuntaan. Kiitoteiden välissä sijaitseva suunnittelualue jää voimakkaimman lentomelun ulkopuolelle, mutta koska suunnittelualueella rajaavat monet valtakunnallisesti merkittävät väylät, myös tieliikennemelulta suojautuminen on tärkeää.”

Vastine:

Lentoaseman logistiikkatoiminta voi laajeta alueille, missä jo on lentomelua: mm. Viinikkalaan Vantaalla ja Focuksen alueelle Tuusulassa. Kehäratasuunnitelmissa on varauduttu rakentamaan asema myös Viinikkalaan. Lentoaseman liikennealuetta ei ole tarpeen laajentaa kaavarunkoalueella.

Vantaan kaupunkisuunnittelussa on tehty ”Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040” (KH 30.11.2015). Kaupallisia vaikutuksia on arvioitu kyseisen raportin pohjalta. Selvityksessä on osoitettu Koivuhaan vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus. Kaavarungon alueella tämä sijoittuu Tuusulanväylän varteen. Myös Pakkalan (pääkaupunkiseudun alakeskus) ja kaavarunkoalueen kaupan toimintojen rooleja on tarkastelu ja arvioitu.

Kaavarunkotyön lähtökohtana on mm. asuin- ja työympäristön laadun varmistaminen, lähivirkistysalueiden riittävyys sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten parantaminen. Osoittamalla suurten väylien varsille työpaikkarakentamista, turvataan alueen sisempien osien meluttomuus ja estetään pienhiukkasten leviäminen. Viihtyisyyden varmistamiseksi kaavarunkokartalle on osoitettu ns. laadun paikkoja, missä lähiympäristön ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavarunkotyön osana on myös kehitelty toteutustapaa, jossa osa yksityisen omistamista alueista on julkisesti käytettävissä ja jotka täydentävät viherverkostoa mm. jalankulkureitteinä ja taskupuistoina. Tavoitteena on tehdä alue viihtyisäksi työntekijöille ja jo ensimmäisille asukkaille. Kaavarunko määrittelee korttelikooksi perinteisen kaupunkikorttelin, mikä mahdollistaa riittävän tiuhan kävelyverkoston muodostumisen. Kaavarunkotyön yhteydessä on tehty Aviapoliksen liikenteellinen selvitys ”Aviapoliksen kaavarungon liikennesuunnittelu” (Ramboll, 2016). Sen mukaan jalankulun ja pyöräilyn edellytykset alueella ovat tiheän liikkumisverkon takia hyvät.

Tarkistukset:

Selostusta täydennetään vaikutusten arvioinnin osalta.

NRO 5 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Kaavarungon aineisto on helppolukuinen ja visuaalinen kokonaisuus, josta käy selvästi ilmi suunnittelun tavoitteet ja taustat. Suunnitteluun vaikuttavat suunnitelmat ja strategiat sekä niiden ohjausvaikutus on tunnistettu hyvin. Vaikka kaavarunko ei olekaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen virallinen kaava, kannattaa suunnittelun tässä vaiheessa laatia yleiskaavatasoiset selvitykset alueen asemakaavoituksen ja mahdollisen yleiskaavan muuttamisen helpottamiseksi. Erityisesti tämä korostuu osa-alueiden 2, 3 ja 5 tavoiteluissa ratkaisuihin.

Kulttuuriympäristö

Kaavarungon tavoitteissa on tiedostettu, että alueella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Alueen arvokas rakennuskanta tulee varmistaa riittävin selvityksin, joiden perusteella niiden turvaamiseksi voidaan antaa riittävät suojelumääräykset sekä yleis- että asemakaavoissa. Kaavaratkaisun vaikutus kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin tulee myös arvioida.

Meluntorjunta

Alue sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Alueelle on laadittava meluselvitys, jossa on otettava huomioon kaikki alueen ympäristön toiminnot, kuten nousevien ja laskeutuvien lentokoneiden melu, lentokoneiden huoltokäyttöpaikan melu, helikoptereiden (rajavartiolaitos ja sairaankuljetus) melu ja mahdollisesti alueen ympäristön lounahintojen ja kiviaineksen murskauskäytön melut sekä alueen ympäristön katu- ja tiemelut.

Meluselvityksessä on esitettävä alueen enimmäismelutasot ja selvitys siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 vaatimukset toteutuvat vuorokausitasolla sekä päivällä että yöllä lentotoiminta mukaan lukien. Vaikka alueen rakentaminen on tulkittavissa täydentävänä, tulee alueen ääniympäristön laatuun kiinnittää asemakaavoituksessa erityistä huomiota. Runkokaavan aineistossa tulee kuvata lentokoneiden huoltokäyttö sekä helikopteritoiminta sekä niiden vaikutukset alueen suunnitteluratkaisuihin. Selostuksessa mainitaan, että asuntokorttelit ovat umpikortteleita. Meluselvityksessä on lisäksi selvitettävä nousevien ja laskeutuvien lentokoneiden aiheuttaman melun heijastusvaikutukset ja niiden estämismahdollisuudet. Lisäksi selvityksessä on esitettävä, miten valtioneuvoston päätöksen 993/1992 meluvaatimukset saavutetaan kaikissa alueen toteuttamisvaiheissa.

Kaavarunkotyössä tulee tarkastella, miten hyvä ilmanlaatu varmistetaan erityisesti asumista sisältävillä alueilla.

Yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä

Kaavarunkoluonnoksen alue rajautuu etelässä Kehä III:een (kantatie 50) ja idässä Tuusulanväylään (kantatie 45). Alueen läpi kulkevat myös lentoasemalle johtavat seututiet Lentoasemantie (seututie 135) ja Ilma-kehä (seututie 138). Junkersintie (yhdystie 1371) on asemakaavoituksen yhteydessä katualueeksi osoitettava väylä. Lisäksi alueen läpi kulkee kehärata, joka suunnittelualueen kohdalla sijaitsee maan alla.

Kehäradan valmistuminen kuluvana vuonna on luonut hyvät edellytykset Aviapoliksen alueen kehittämiseksi. Aviapoliksen alueen maankäytön kehittäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista lisätessään työpaikka-alueita ja asumista tehokkaan joukkoliikenteen ja erityisesti raskaan raideliikenteen varteen. Lähes 95 prosenttia suunnitellusta maankäytöstä sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle alueen länsireunalla sijaitsevasta Aviapoliksen asemasta ja/tai 600 metrin päähän runkolinjan pysäkeistä. Joukkoliikenteen palvelutasoa voidaan siten pitää erittäin hyvänä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen kaakkoiskulman kautta kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli ja Tuusulanväylälle sekä Kehäradan ja lentoradan linjausvarauksen risteyskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikat. Kaavarunkoaineistossa on syytä kuvata, miten nämä huomioidaan Aviapoliksen alueella.

Kaavarungon toteuttamisella pyritään käveltävään korttelikaupunkiin, jossa palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellessä. Kävelijöille ja pyöräilijöille esitetään myös toteutettavaksi useita uusia yhteyksiä Kehä III:n ja yksi myös Tuusulanväylän yli/ali. Tavoite kävelyä ja pyöräilyä suosivasta rakenteesta ja alueen liittämisestä paremmin myös ympäröivään kaupunkirakenteeseen uusien ja parannettavien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien avulla, on kannatettavaa.

Kaavarungossa esitetään Tikkurilantien muuttamista kaupunkibulevardiksi Aviapoliksen ja Tikkurilantien välillä. Uudenmaan ELY-keskuksen mielestä Tikkurilantie sopii kaupunginosan pääkatuna hyvin luonteeltaan bulevardimaiseksi väyläksi. Tikkurilantietä pitkin kulkee nykyisin suurten erikoiskuljetusten reitti. Kaavarungon selostuksessa todetaan, ettei erikoiskuljetusten reitin kulkeminen Tikkurilantietä pitkin ole perusteltua enää siinä vaiheessa, kun Tikkurilantie muuttuu bulevardiksi ja että erikoiskuljetusreitit siirtämistä esimerkiksi reitille Niittytie-Ilmakehä-Turbiinitie tulee selvittää.

Erikoiskuljetusten uusi reitti on tärkeää selvittää kaavarungon aluetta laajemmalla alueella, jotta varmistetaan reitin jatkuvuus. Aviapoliksen alueella on tarvetta löytää reitti suurille erikoiskuljetuksille, joiden mitoitustarve on 7x7x40 metriä.

Tikkurilantien bulevardiksi muuttamiseen liittyy myös esitys Tuusulanväylän kattamisesta Tikkurilantien kohdalla. Lisäksi kaavarunkoaineistossa on esitetty Lentoasemantien osittaista kattamista. Väylien kattamisen vaikutuksia tulee arvioida. Koska Tuusulanväylän ja Lentoasemantien kattaminen perustuu maankäytön kehittämisen tarpeisiin eikä liikenteen tarpeisiin, kohdistuvat väylien kattamisen toteuttamis- ja ylläpitokustannukset kaupungille. Kattamisen yhdyskuntataloudellisia kustannuksia on syytä arvioida ja huomioida arvioinnissa, että tunnelimaisten ratkaisujen ylläpitokustannukset ovat tyypillisesti korkeita.

Aviapoliksen alueen kautta kulkevat sekä ajoneuvoliikenteen että joukkoliikenteen yhteydet lentoasemalle. Toimivat yhteydet lentoasemalle on tärkeää turvata, mikä onkin kaavarungossa tavoitteena. Aviapoliksen työpaikka-alueet voisivat soveltua myös raskaan liikenteen palvelualueelle, ja kaavarunkotyön yhteydessä tulisi tarkastella mahdollisuutta sijoittaa alueelle raskaan liikenteen palvelualue.

Kaavarunkoluonnoksen selostuksessa ei ole kuvattu, millä tavoin kaavarungon yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää koskevat ratkaisut poikkeavat yleiskaavasta. Tämä tulee avata kaavarungon jatkotyössä selostukseen. Siltä osin kuin yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää koskevat ratkaisut poikkeavat yleiskaavasta, eikä ratkaisujen toteuttamismahdollisuuksia ja vaikutuksia ole selvitetty yleiskaavaa laadittaessa, kannattaa jo kaavarunkotyön yhteydessä tehdä yleiskaavatasoiset selvitykset ja vaikutusten arvioinnit ratkaisusta. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin pohjalta on tarpeen tehdä muutokset myös yleiskaavaan.

Jatkotoimenpiteet

Lausuntoasiakirjoissa on tunnistettu kaavarungon olevan epävirallinen suunnittelutaso. Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleiskaava toimii parhaiten laajojen alueiden suunnitteluvälineenä maakuntakaavan ohjatesa suunnittelua. Tämä on todettu lausuntoasiakirjoissa (kaavarunko s. 35). Epävirallinen suunnittelutaso sinällään ei voi ohjata asemakaavoitusta tai yleiskaavoitusta.

Mikäli asemakaavoituksessa haettu ratkaisu poikkeaa yleiskaavan ratkaisusta, syntyy asemakaavoituksen yhteydessä yleiskaavallinen selvitystarve. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavarunko toimii yleiskaavatasoisena selvityksenä ja tarkasteluna laadittaessa alueen asemakaavoja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutuksessa tai muutettaessa yleiskaavaa."

Vastine:

Kaavarunkotyön rinnalla ja työn loppuvaiheessa on selvitetty monia eri asioita, jotka eivät vielä ehtineet lausuntovaiheeseen.

Vantaalla on valmistunut "Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040" (KH 30.11.2015), jossa kaupan kysymystä tarkastellaan osana pääkaupunkiseutua. Aviapoliksen kaavarunko tukeutuu kaupan tarpeiden määrittelyssä tehtyyn selvitykseen.

Kaavarunkotyön loppuvaiheessa on tehty Aviapoliksen liikenteellinen selvitys "Aviapoliksen kaavarungon liikennesuunnittelu" (Ramboll, 2016). Sen mukaan kaavarungon mukainen katuverkko on liikenteelliseltä toimivuudeltaan hyvä vuosien 2040 ja 2055 ennustetilanteissa, kun selvityksessä esitetyt pienet parannustoimenpiteet on tehty. Pikaraitiotie heikentää Tikkurilantien kapasitettia, mutta toisaalta liikkumistottumusten myötä pikaraitiotien vaikutuksen Tikkurilantien toimivuuteen arvioidaan jäävän pieniksi. Jalankulun ja pyöräilyn edellytykset ovat tiheän liikkumisverkon ansiosta hyvät. Suunniteltu tiivis maankäyttö ja tiheä liikkumisverkko eivät haittaa liikenneverkon toimivuutta.

Liikenneselvityksen pohjalta teetettiin lisäksi tieliikenteen meluselvitys (Ramboll, 2016).

Vantaan kaupunki on teettämässä selvitystä erikoiskuljetusreiteistä kaupungin alueella. Selvityksen luonnoksessa korvaava reitti on esitetty kulkeväksi Niittytieltä Ilmakehälle ja edelleen tulevalle Turbiinitielle ja sieltä takaisin Tikkurilantielle. Nykyinen reitti säilyy, kunnes uusi reitti on käytettävissä.

Kaavarungon viherverkostoa on arvioitu kaupungin omana työnä ja tehty hulevesisuunnitelma.

On selvitetty myös ilmastovaikutuksia.

Kulttuuriympäristö

Vantaan kaupunginmuseo teki Aviapoliksen kaavarunkotyön yhteydessä (2014 - 2015) alueen rakennuskannan tarkistusinventoinnin, jossa aikaisempien inventointien kohteita tarkasteltiin yksityiskohtaisemmin. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Kun kaupunkirakenne ja liikenneverkko muuttuvat ja tiivistyvät, saadaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja erittäin merkittäviä rakennusperintökohteita helpommin saavutettaviksi ja siten alueen käyttäjien tietoisuuteen. Kohteiden suojelutarve ja -tapa ratkaistaan asemakaavoituksella.

Meluntorjunta

Kaavarunkoalue on yleiskaavan (2007) lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{den} 50 - 55 dB), mikä ei aseta rajoituksia asumiselle tai muille melulle herkille toiminnoille. Alueella on kuitenkin rakenteiden ääneneristämistarve. Meluntorjuntatarve on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja rakennuslupakäsittelyssä. Kaavarungon selostukseen on lisätty Finavian toimittamaa tietoa lentokentän melupäästöistä.

Kaavarunkoalueella ei ole kiviainesten murskauslaitoksia.

Selostukseen on lisätty tiemelun ennustekartta vuodelle 2030. Kaavarungon rakenne perustuu melunsuojauksen osalta siihen, että suurimpien väylien varsilla on työpaikka-alueita, joiden rakentamisen tehokkuudet ovat niin suuria, että rakennuksista muodostuu melulta suojaava rintama. Asuminen ja muut herkäät toiminnot sijoittuvat työpaikkakortteleiden taakse alueen sisempiin osiin, riittävän etäälle suurista väylistä niin liikennemelun kuin pienhiukkasten leviämisen näkökulmasta.

Aviapoliksen liikenteellisessä selvityksessä (Ramboll, 2016) on arvioitu kunkin katuosuuden tulevia liikennemääriä eri ennustetilanteissa. Sen pohjalta Ramboll laati tieliikennemeluselvityksen. Meluselvitys ei vaikuta kaavarunkoratkaisuun vaan toimii jatkosuunnittelun apuna. Selvitys valmistuu maaliskuun puolivälissä 2016.

Asemakaavamuutoksissa määritellään tarkemmin rakennusten sijoittuminen ja mm. puhtaan ilman sisäänotosuunnat ja annetaan tarvittavat määräykset.

Yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä

Maakuntakaavassa esitetty lentoradan linjaus leikkaa Kehäradan linjausta Aviapolis-aseman kohdalla. Kaavarunkokartalla alueen pohjoisosaan Aviapolis-aseman ja lentoaseman väliin (osa-alue 8) on esitetty intensiivisten työpaikkatoimintojen aluetta ja Aviapolis-asemalle (osa-alue 1) sekoittuneiden toimintojen aluetta, jotta rautateitä voitaisiin hyödyntää maksimaalisesti mm. työpaikkaliikenteessä. Osa-alue 8 voi hyödyntää lisäksi lentoaseman välitöntä läheisyyttä ja tulevaisuudessa etenkin lentoradan suoraa yhteyttä Helsingin keskustaan.

Tuusulanväylän ja Tikkurilantien risteyskohdan yli kulkee pääkaupunkiseudun poikittaisen joukkoliikenteen yhteys ja sille joukkoliikenteen vaihtopaikka. Nykyisin kulku Tuusulanväylän pysäkeiltä Tikkurilantien pysäkeille on jalankulkijalle mutkikas ja vaihtotarpeesta riippuen pituudeltaan 100 – 320 m. Juohevia ja käyttäjäystävällisiä vaihtoyhteyksiä olisi myöhemmässä vaiheessa syytä tutkia Tikkurilantien sillan kohdalle. Tuusulanväylän ylittävä Tikkurilantien silta rajattiin Aviapoliksen kaavarunkoalueen ulkopuolelle.

Kaavarunkokartalla on esitetty kahdenlaisia työpaikka-alueita: intensiivisten työpaikkatoimintojen alueita ja työpaikkatoimintojen alueita. Ensin mainitut ovat liike-, toimisto-, palvelu-, tuotanto- ja varastotiloja, kun taas jälkimmäiset voivat olla tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä toimisto- ja liiketiloja. Tällaisia tuotanto- ja varastotilojen työpaikka-alueita on yli 55 dB:n lentomelualueella Junkersintien, Ilmakehän ja Pakkalan tien varrella. Niiden liikenne kulkee tulevaisuudessa erikoiskuljetusreittiä pitkin, jotta raskaasta liikenteestä ei aiheudu vaaratilanteita mm. Tikkurilantietä kulkeville koululaisille tai muille jalan ja pyörällä kulkeville. Raskaan liikenteen palvelualueet ovat kaavarunkoalueen ulkopuolella mm. Viinikkalassa. Kaavarungon alueelle ei ole perusteltua sijoittaa raskaan liikenteen palvelualueita.

Kaavarungon ratkaisut noudattavat pääasiassa voimassa olevaa yleiskaavaa, mutta joitain poikkeamiakin on. Alueen itä- ja länsilaidassa on osa yleiskaavan teollisuus- ja varastoalueesta esitetty kaavarungossa sekoittuneiden toimintojen alueeksi tai asumisvaltaiseksi alueeksi. Myös Lentoasemantien molemmiin puoliin oleville työpaikka- ja palvelualueille sekä Aviapolis-aseman seudulle on esitetty asumisen mahdollisuutta. Joukkoliikenteen runkoyhteys on siirretty yleiskaavan osoittamalta paikalta Pyttisbergetin itäpuolelta kulkemaan mäen

eteläpuolitse. Yleiskaavan viheryhteyden paikkaa on tarkistettu kohdassa, missä se ylittää Ilmakehän. Yleiskaavaan nähden tehdyt poikkeamat perustuvat tarkempiin maankäytön tutkielmiin ja lisätietoon, jota on saatu mm. Pytinojan hulevesialtaiden sijoittelusta. Yleiskaavan ajantasaisuuden arviointi on Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodesta 2016 alkaen.

Tarkistukset:

Kaavarungon selostukseen on lisätty Finavian toimittamaa aineistoa lentokentän melupäästöistä, tiemelun ennustekartta vuodelle 2030 sekä vaikutusten arviointi.

NRO 8
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

Tulevaisuuden Helsingin seudun joukkoliikennejärjestelmä on verkostomainen. Se perustuu vahvoihin raideliikenteen runkoyhteyksiin, bussien runkolinjoihin sekä niitä täydentäviin liityntäyhteyksiin. HLJ 2015:n joukkoliikennestrategiassa Aviapoliksen asema tulee korostumaan ja asemasta muodostuu tärkeä liikenteen solmupiste. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa (MASU 2050) puolestaan kaavarungon alue on ensisijaisesti kehitettävää aluetta, jolle on tarkoitus kohdentaa merkittävä osa seudun uudesta maankäytöstä.

Helsingin seudun pääpyöräilyverkolla Aviapoliksen alueella on suunnitteilla useita pyöräilyn itä-länsi ja etelä-pohjoinen -suuntaisia laatukäytäviä. Nämä tarjoavat hyvät yhteydet alueelta muulle seudulle. Alueen sisäisellä kevyen liikenteen verkolla tulee puolestaan luoda mahdollisuudet asioida alueella kävellen ja pyöräillen. Siksi lähipalvelut tulisi sijoittaa tärkeimpien väylien läheisyyteen.

Lentokenttä-Kehä III -alueella toimii suuri määrä logistiikan yrityksiä. Tämän vuoksi olisi hyvä varata Aviapolis-alueen asemakaavoituksen yhteydessä alueelta rekoille tavaraliikenteen pysäköinti- ja levähdysalueita. Näistä paikoista on kysyntää pääkaupunkiseudulla ja niitä voisi samalla hyödyntää myös Aviapolis-alueen rakentamisen aikaisessa kuljetuslogistiikassa.

HLJ:ssä on lentokenttäalueen alitse kulkeva lentorata ajoitettu noin vuodelle 2040. Jatkosuunnittelussa on tärkeää varmistaa tämän valtakunnallisen hankkeen edellytykset.

HSL haluaa olla mukana yhteistyössä joukkoliikennettä sivuavassa suunnittelussa. HSL pitää tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan yleiskaavan mukaiset raitiotievaraukset. Bussiterminaalin suunnittelussa HSL haluaa olla mukana alusta asti. Sähköbussien yleistymiseen ja niiden lataustarpeisiin on varauduttava.

HSL pitää kaavarungossa esitettyjä linjauksia ja toimia erittäin hyvinä sekä seudullisia suunnitelmia tukevinä.

Vastine:

Aviapoliksen kaavarungon yhtenä ajatuksena on yhdistää alueen "navat", Aviapolis-asema sekä kauppa- ja viihdekeskus Jumbo & Flamingo ns. kiinnostavuuden kehällä; kadulla, joka on mielenkiintoista liikkumisympäristöä myös kävelijälle ja pyöräilijälle. Tämän reitin varrelle sijoittuvat "arjen palvelut": koulut, päiväkodit, kaupalliset palvelut, joukkoliikenteen runkolinjojen pysäkit ja laajimmat puistoalueet.

Kaavarunkokartalla on esitetty kahdenlaisia työpaikka-alueita: intensiivisten työpaikkatoimintojen alueita ja työpaikkatoimintojen alueita. Ensin mainitut ovat liike-, toimisto-, palvelu-, tuotanto- ja varastotiloja, kun taas jälkimmäiset voivat olla tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä toimisto- ja liiketiloja. Tällaisia tuotanto- ja varastotilojen työpaikka-alueita on yli 55 dB:n lentomelualueella Junkersintien, Ilmakehän ja Pakkalan tien varrella. Niiden liikenne kulkee tulevaisuudessa erikoiskuljetusreittiä pitkin, jotta raskaasta liikenteestä ei aiheudu vaaratilanteita mm. Tikkurilantietä kulkeville koululaisille tai muille jalan ja pyörällä kulkeville. Raskaan liikenteen palvelualueet voivat sijoittua kaavarunkoalueen ulkopuolelle mm. Viinikkalaan. Lisäksi niitä voisi sijoittaa Tuusulan Fokukseen. Rakentamisen aikaisen kuljetuslogistiikan tilapäiskäyttöön löytyy alueelta lukuisia asfaltoituja kenttiä ja rakentamattomia joutomaita.

Maakuntakaavassa esitetty lentoradan linjaus leikkaa Kehäradan linjausta Aviapolis-aseman kohdalla. Kaavarunkokartalla alueen pohjoisosaan Aviapolis-aseman ja lentoaseman väliin (osa-alue 8) on esitetty intensiivisten työpaikkatoimintojen aluetta ja Aviapolis-asemalle (osa-alue 1) sekoittuneiden toimintojen aluetta, jotta rautateitä voitaisiin hyödyntää maksimaalisesti mm. työpaikkaliikenteessä. Osa-alue 8 voi hyödyntää lisäksi lentoaseman välitöntä läheisyyttä ja tulevaisuudessa lentoradan suoraa yhteyttä Helsingin keskustaan.

Kaavarunkokartalla on esitetty joukkoliikenteen runkolinjojen pysäkkien alustavat paikat Joukkoliikennekaupunki Vantaa -raportin mukaisesti. Kaavarungon pohjalta on tehty alueen liikenneselvitys (Ramboll, 2016), jossa mm. on selvitetty pikaraitiotien linjausta Tikkurilantiellä ja Rälssitiellä.

Bussiterminaali sijoittuu Aviabulevardin eteläosaan, Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäynnin viereen siten, että bussien lähtölaiturit ovat Aviabulevardin katualueella. Suunnitelmien mukaan matkustajien odotustila katetaan. Aviabulevardin suunnittelussa HSL on ollut mukana.

Lausunto tukee kaavarunkosuunnitelmaa.

Kaavarungon alueelle ei ole perusteltua sijoittaa raskaan liikenteen palvelualueita.

Tarkistukset:

-

NRO 9

HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

Aviapoliksen kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi on yhteistyössä eri toimijoiden kanssa laadittu yleiskaavaa tarkentava ja asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko. Kaavarunko on monitahoinen ja perusteellinen esitys alueen kehittymisen suuntaviivoista.

Kaavarungossa ei ole kuitenkaan mainittu vesihuollon kehittämiseen liittyviä tulevaisuuden tarpeita. Lienee selvää, että nykyinen vesihuoltoverkoston kapasiteetti ei riitä tulevaisuuden tarpeisiin. Nähdäksemme on tärkeää tutkia suunnittelualueen laajuisesti, millainen vaikutus kaavarungossa esitetyllä rakentamisella on vedenjakeluun ja viemärintiin. Kaavarungon liitteeksi olisi hyvä laatia alueellinen vesihuollon yleissuunnitelma.

Kaavarungossa on todettu, että kaupunkirakenteen tiivistyessä entisestään on syytä käyttää kaikki keinot tulvahuippujen tasaamiseksi kuten viherkatot, läpäisevät pinnoitteet, huleveden viipymäaltaat ym. ratkaisut. Kaavarungossa mainitaan, että "Alueen puroista ja niiden hulevesialtaista voidaan rakentaa keskeinen osa viherkehää." On tärkeää, että hulevesien potentiaali viihtyvyyden lisääjänä on tunnistettu.

Näkemyksemme mukaan on tärkeää tutkia suunnittelualueen laajuisesti hulevesien osalta kaavarungossa esitetyn rakentamisen vaikutus hulevesien hallintaan.

Pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan ilmastotavoitteena on hiilineutraalius 2050 mennessä. Ilmastotavoitteiden olisi hyvä näkyä vahvemmin työssä ja osana kaavarungon strategisia tavoitteita. Kaavarunko on liikkumisen ratkaisuiltaan Pääkaupunkiseudun ilmastostrategian mukainen muuttaessaan autokaupunkia kohti kävelykaupunkia.

Jatkosuunnittelussa olisi hyvä huomioida ja tutkia alueen energiaratkaisut ja pyrkiä minimoimaan sekä rakentamisen että käytön aikaisia ilmastovaikutuksia.

HSY, HSL ja Uudenmaan liitto ovat käynnistäneet yhteisen ELIAS-Elinvoimaa asemanseuduille! -projektin, jonka yhtenä tavoitteena on asemanseutuja koskevan tietopohjan parantaminen ja seudun yhteisten kehittämisperiaatteiden määrittäminen. Projektissa syntyvät tiedot ovat hyödynnettävissä jatkosuunnittelussa.

HSY pitää hyvänä, että jo suunnittelun lähtökohdissa on huomioitu lisääntyvien hulevesien ja kaupunki-tulvien haasteet ja että rakentamisen lisääntyessä tullaan käyttämään kaikki keinot hulevesitulvien välttämiseksi. Lisääntyvän rakentamisen ja päällysteisten pintojen lisäksi hulevesitulvien riskiä kasvattaa myös ilmastomuutos, sillä edetessään sen arvioidaan lisäävän sademääriä ja rankkasateita selvästi nykyisestä. Jatkosuunnittelussa on siten syytä varautua nykyistä suurempiin vesi- ja lumimääriin.

Hulevesien hallinnan lisäksi puro- ja viherverkostojen ennallistaminen ja turvaaminen edistävät myös ilmastomuutokseen sopeutumista. Viheralueilla ja -rakenteilla voi olla merkitystä mm. rakennusten ja piha- ja katualueiden viilentämisessä. Jatkosuunnittelussa on hyvä ottaa huomioon myös tulevaisuudessa mahdollisesti lisääntyvät hellejaksot ja voimistuva kaupunkialueiden lämpösäarekeilmiö ja niiden vaikutukset tiiviisti rakennetuilla alueilla. Uuden tutkimuksen mukaan (Kollanus ja Lanki 2014, Duodecim) 2000-luvun pitkittyneet helleaallot aiheuttivat haitallisia terveysvaikutuksia myös Suomessa.

Aviapoliksen suunnittelualuetta rajaavat suuret pääväylät, Kehä III etelässä ja Tuusulanväylä idässä. Kehä III:n liikennemäärä on alueella noin 90 000 ja Tuusulanväylän noin 60 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen vilkasliikenteisimmät väylät ovat Ilmakehä, jonka arkivuorokausiliikenne on yli 25 000 ajoneuvoa vuorokaudessa sekä Lentoasemantie ja Ilmailutie, joilla vuorokauden keskiarvoliiikenne ylittää 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavarungossa todetaan lisäksi, että raskaan liikenteen osuus on paikoin suuri, Pakkalantiella jopa viidennes ja Tikkurilantiellakin huomattava. Kaavarungossa todetaan myös, että liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä.

HSY katsoo, että ilmanlaatu tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa, sillä kuten viimeaikaisissa epidemiologisissa tutkimuksissa on todettu, vilkkaan tien läheisyydessä asuminen on yhteydessä monen tyyppisiin terveyshaittoihin. Samoin on havaittu, että kohtuullisen matalatkin ilman epäpuhtauksien pitoisuudet vaikuttavat vakavasti terveyteen.

Asuinrakennusten ja mahdollisten herkkien kohteiden sijoittamisessa tulisi huomioida suojaetäisyydet, kuten kaavarungossa todetaankin. Ilmansaasteille altistumista voidaan vähentää myös esimerkiksi rakennusten tehokkaalla tuloilmansuodatuksella, sijoittamalla tuloilman sisäänottoaukot mahdollisimman etäälle teistä sekä sijoittamalla oleskelualueet ja parvekkeet rakennusten suojan puolelle. Lisäksi tulisi suunnittelussa pyrkiä siihen, että ei muodostuisi ilmansaasteiden sekoittumisen kannalta epäsuotuisia rakenteita, kuten kapeita katukuiluja. Jalankulku- ja pyörätiet olisi hyvä sijoittaa etäälle vilkasliikenteisistä väylistä. Yksityiskohtaisempia ohjeita ilmanlaadun huomioon ottamiseksi ja ilmansaasteille altistumisen vähentämiseksi löytyy uudesta Uudenmaan ELY-keskuksen oppaasta "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" (opas 2/2015).

Vastine:

Kaavarunkotyön rinnalla ja työn loppuvaiheessa on selvitetty monia eri asioita, jotka eivät vielä ehtineet lausuntovaiheeseen.

Hulevesien hallinta ja yhtenäisen viherverkoston turvaaminen on yksi kaavarungon tavoitteista. Kaavarungon alueelta on tehty vesihuollon yleissuunnitelma. Jo Vantaan hulevesiohjelmassa (2009) on mm. määritetty, että hulevedet käsitellään ensisijaisesti syntypaikoillaan, ts. tonteilla, maahan imeyttämällä.

Ilmastotavoitteet ovat olleet kaavarunkotyön tavoitteiden asettelun taustalla. Kaavarunko noudattaa pääkaupunkiseudun ilmastostrategiaa ja Vantaan ilmastomuutoksen hillintään liittyviä tavoitteita (mm. Joukkoliikennekaupunki Vantaa, 2015). Suunnitelman otsikko "Käveltävä korttelikaupunki" viittaa kestäväillä kulkumuodoilla liikkumiseen. Sekoittuneen kaupunkirakenteen konsepti vähentää autolla liikkumisen tarvetta kodin, työpaikkojen ja palvelujen välillä. Myös jokapäiväisten palvelujen sijoittaminen joukkoliikenteen runkolinjojen pysäkkien läheisyyteen tukee tätä ajatusta ("kiinnostavuuden kehä"). Ilmastomuutoksen edetessä myös tuulet voimistuvat. Kaavarungossa tämä on otettu huomioon tekemällä jalankulun yhteyksistä polveilevia reittejä.

Aviapoliksen ilmastovaikutuksia arvioitiin mallintamalla kaavarungon toteutumisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä 50 vuoden aikajaksolla. Arvioinnissa on käytetty kahta menetelmää, Skenarios-palvelua sekä KEKO B – kaavoituksen ekotehokkuuslaskuria. Molemmat työkalut ovat yhä kehitysvaiheessa.

Arviointien perusteella kaikkien asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen puurunkoisina (muut edelleen betonirunkoisia) vähentäisi rakentamistoimintojen hiilidioksidipäästöjä noin 19 %. Rakennusten energiankulutuksen päästöihin voidaan vaikuttaa hyödyntämällä alueella oleva uusiutuvan energian potentiaali, esimerkiksi aurinkopaneelilla voitaisiin tuottaa noin puolet alueen vuosittaisesta sähkönkulutuksesta. Myös passiivisen aurinkoenergian potentiaali, ns. vähähiilisen kaavoituksen keinot, tulisi selvittää jatkosuunnittelutyössä.

Kaavarungon rakenne perustuu liikenteen haittojen suojauksen osalta siihen, että suurimpien väylien varsilla on työpaikka-alueita, joiden rakentamisen tehokkuudet ovat niin suuria, että rakennuksista muodostuu meulta suojaava rintama. Asuminen ja muut herkat toiminnot sijoittuvat työpaikkakortteleiden taakse alueen

sisempiin osiin, riittävän etäälle suurista väylistä niin liikennemelun kuin pienhiukkasten leviämisen näkökulmastakin.

Aviapoliksen liikenteellisessä selvityksessä (Ramboll, 2016) on arvioitu kunkin katuosuuden tulevia liikennemääriä eri ennustetilanteissa. Sen pohjalta Ramboll laati tieliikennemeluselvityksen. Meluselvitys ei vaikuta kaavarunkoratkaisuun vaan toimii jatkosuunnittelun apuna. Selvitys valmistuu maaliskuun puolivälissä. Asemakaavamuutoksissa määritellään tarkemmin rakennusten sijoittuminen ja mm. puhtaan ilman sisäänotto-suunnat sekä annetaan tarvittavat, niitä koskevat määräykset.

Kaavarunkotyön yhteydessä on tutkittu katujen mitoitusperiaatteita paitsi liikennetarpeen, mutta myös katutilan leveyden ja sitä reunustavien rakennusten korkeuden suhteen näkökulmasta. Jotta ilman epäpuhtauksia kerääviä katukuiluja ei syntyisi ja jotta mm. auringonvalon pääsy alakerrosten asuntoihin varmistetaan, määritellään kaavarungossa asuinalueella katutilan leveyden ja rakennusten korkeuden suhteeksi n. 1:1.

Koska alueen kaupunkirakenne uudistuu vähitellen, on kaavarunkotyössä pidetty tärkeänä, että alueelle muodostuu mielenkiintoisia jalankulun reittejä jo uudistumisen alkuvaiheessa. Tämän vuoksi kaavarungossa esitellään toteutuksen toimintatapa, jossa mm. suojaisten kortteleiden läpi johdetaan yleisiä jalankulun reittejä vaihtoehtona kadunvarren jalkakäytävälle. Myöhemmin, kun uudistus on edennyt läpi koko alueen, on katuympäristöistäkin muodostunut viihtyisiä kaupunkioleskelun paikkoja.

Ilman epäpuhtaudet ovat ongelmallisia juuri suurimpien väylien varressa pyöräileville ilman asianmukaisia melu- ja pienhiukkasesteitä, mutta pyöräilyyn löytyy vaihtoehtoisia reittejä kaavarunkoalueen sisältä mm. kokoojakatujen pyöräteistä.

Tarkistukset:

Selostukseen on lisätty vaikutusten arviointi.

Kaavarunko 052200, Aviapolis / luonnos on ollut nojalla nähtävillä 16.9. – 15.10.2015.
Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) mielipide.

NRO 1
CERTEUM OY

Mielipide:

Aihe: Kaavarunko 052200, Aviapolis / Mielipiteiden kuulemismenettely

Tonttien 52-101-10, 52-101-16 ja 52-101-18 omistajana Certum Oy haluaa mielipiteenään ilmaista seuraavaa:

Kaavarunko-ehdotuksessa esitetty lentomeluvyöhykkeen rajaa noudatteleva vino viheryhteys johtaa tonttien epäsuotuisiin muotoihin ajatellen taloudellisesti järkevää rakentamista. Viheryhteyden katkaistessa tontit myös laajempien yhtenäisten kokonaisuuksien sijoittaminen Tikkurilantien varteen estyy.

Edellisen johdosta esitämme, että kaavoitustyön edetessä viheryhteyden sijaintia harkittaisiin siirrettäväksi idemmäksi Toinensavu kadun suuntaan kaavarunko-ehdotuksessa esitettyyn nähden. Mainittu siirto mahdollistaisi myös helpommin kaavarunko ehdotuksessa tavoitellun 100 x 100 m ”pohjois-etelä/itä-länsisuuntaisen ruutukaava”-mallin toteutumisen alueella. Näkemyksemme mukaan siirto samalla mahdollistaisi ko. alueella ripeämmin vaiheittaisen rakentamisen tavoiteltuun suuntaan.

Tonttien muodostuksessa Kehäradan sijainti ja sen asettamat rakentamisrajoitukset ja mahdolliset melu- ja värinähaitat tulisi myös huomioida ko. tonttien lopullista käyttötarkoitusta ja tehokkuuslukuja määriteltäessä.

Vastine:

Tällä kohdin kaavarunkon ajatuksena on ollut sijoittaa puistonauha ulkoilureitteineen yksinomaan työpaikka-rakentamiseen soveltuvan alueen ja käyttötarkoituksiltaan moninaisemman, ns. sekoittuneen alueen välille siten, että siitä muodostuu rajapinta asumisen ja työpaikkatoimintojen väliin. Asumiseen ja muihin ns. herkkiin toimintoihin soveltuva alue jää 55 dB:n lentomeluvyöhykkeen ulkopuolelle. Puistonauha yhdistää korttelipuistoja ja laajempia viheraluekokonaisuuksia toisiinsa.

Maanalainen kehärata kulkee korttelin 52101 pohjoisosassa lentomeluvyöhykkeen 55 dB alueella. Tällä kohdin radan rakenteissa ei ole värinä- tai runkomeluvaimennusta, mikä rajoittaa joidenkin rakennusten sijoittamista.

Alueen tarkempi kaupunkirakenne, ml. puistojen sijoittelu ja muoto, tarkentuu asemakaavavaiheessa, jolloin myös maanomistusrajat otetaan huomioon tarpeellisilta osiltaan.

Tarkistukset:

Muistutuksen johdosta maankäyttömerkintöjä kaavarunkokartalla on hieman tarkennettu.

052200

AVIAPOLIS

-KAAVARUNKO



Tulin. Näin. Jäin.

14.3.2016

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavoitus
Kielotie 28
01300 Vantaa

Tekijät

Mari Siivola
Merja Häsänen
Sakari Jäppinen
Anne Mäkynen
Joni Heikkola
Ritva-Leena Kujala

Taitto

Kari Tervo

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	4	5	VISIO JA TAVOITTEET	27
1 JOHDANTO	6	6	SUUNNITELMA	28
2 TAUSTAA	7	6.1	Käveltävä korttelikaupunki	28
3 SUUNNITELUALUE NYT	8	6.2	Mitoituksen ja mittakaavan muutos	29
3.1 Alueen yleiskuvaus	8	6.3	Kehien kaupunki	31
3.2 Maisemarakenne ja luonto	10	6.3.1	Elinkeinojen kehä ympäröi sekoittunutta ydintä	31
3.3 Viherrakenne ja virkistys	12	6.3.2	Puistokehä nivoo yhteen puistot ja reitit	34
3.4 Rakennettu ympäristö ja maankäyttö	13	6.3.3	Hulevesien hallinta	39
3.4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö	14	6.3.4	Liikkumisen uudet kehät	39
3.5 Maanomistus	16	6.3.5	Kiinnostavuuden kehä yhdistää kaupan, palvelut ...	44
3.6 Liikenne	16	7	KAAVARUNKOKARTTA, MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	49
3.6.1 Lentoliikenne	16	8	KAAVARUNGOON LAADINTA	52
3.6.2 Tieliikenne	17	9	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	54
3.6.3 Pysäköinti	17	9.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	54
3.6.4 Joukkoliikenne	17	9.2	Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	55
3.6.5 Jalankulku ja pyöräily	18	9.3	Vaikutukset luontoon ja virkistykseen	55
3.7 Vesihuolto ja hulevedet	18	9.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön	57
3.7.1 Vesihuoltoverkosto	18	9.5	Vaikutukset asukkaisiin, elinympäristöön ja palveluihin	57
3.7.2 Hulevesiverkosto	19	9.6	Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	59
3.8 Ympäristöhäiriöt	19	9.7	Vaikutukset ilmastoon	60
3.8.1 Lento- ja tiemelu	19	10	TOTEUTTAMINEN	62
3.8.2 Ilmanlaatu	21	11	LÄHDELUETTELO	63
3.8.3 Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset	22			
3.8.4 Pilaantuneet maat	22			
4 SUUNNITELMA JA STRATEGIAT	23			
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23			
4.2 Seudulliset ohjelmat ja suunnitelmat	24			
4.2.1 Maakuntaohjelma ja maakuntakaava	24			
4.2.2 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja liikennejärjestelmäsuunnitelma	25			
4.3 Kaupungin strategiat ja ohjelmat	25			
4.4 Yleiskaava	26			
4.5 Asemakaavatilanne & rakennuskielto	26			



TIIVISTELMÄ

Aviapoliksen kaavarungossa esitetään uudet kehittämisperiaatteet lentoaseman etelä-puoliselle Veromiehen alueelle. Nykyistä työpaikka-alueetta kehitetään jatkossa monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistykseen kaupunkina. Ensimmäiset urbaanit ja viihtyisät korttelialueet valmistuvat vuoteen 2020 mennessä. Kokonaisuudessaan muutos kestää vuosikymmeniä.

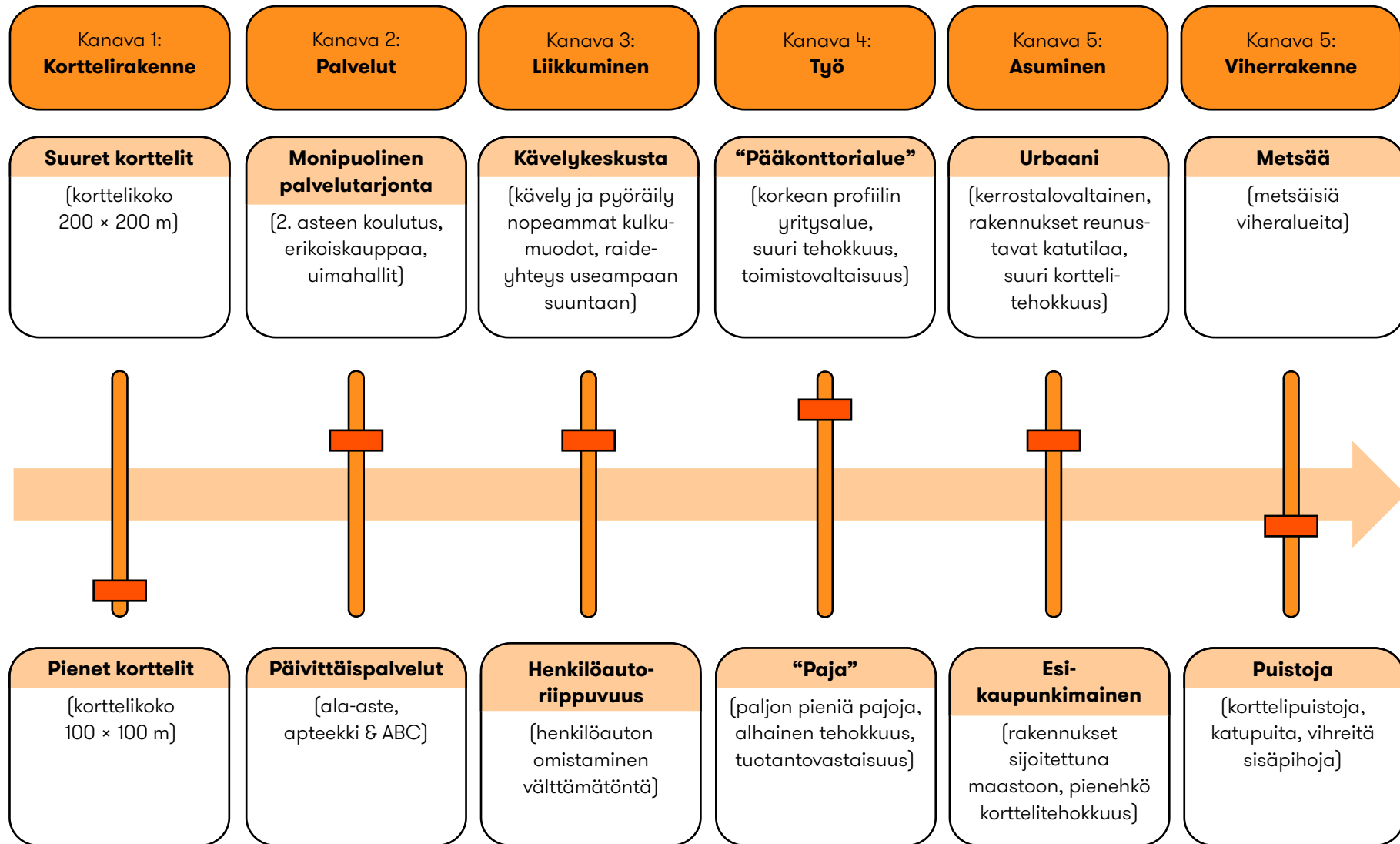
Vantaan maankäyttöä ohjaava yleiskaava mahdollistaa sekoittuneen kaupunkirakenteen rakentamisen Lentoasemantien itäpuolelle. Kaavarungossa esitetään asumista ja tehokkaita työpaikkatoimintoja myös Lentoasemantien länsipuolelle, uuden Kehäradan välittömään läheisyyteen.

Kaavarungon keskeinen ohjausvaikutus koskee kaupungin muotoa. Nykyinen suurimittakaavainen korttelirakenne muuttuu pienipiirteisemmäksi käveltäväksi korttelikaupungiksi. Korttelitehokkuuksien tulee olla vantaalaisittain suurehkoja ja katuympäristön ilmeeltään urbaania. Tehokkuuden ja tiheän katuverkoston vastapariaksi rakentuu kaupunkimainen viherrakenne, joka koostuu pienistä korttelipuistoista, vihreistä sisäpihoista, katupuista sekä muutamasta laajasta puistoalueesta. Koko alue tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjoihin ja katuympäristö suunnitellaan jalankulkijan mittakaavaan. Pysäköinti ohjataan pääasiassa pysäköintilaitoksiin.

Alueen keskeiset toiminnot sidotaan niin kutsutun kiinnostavuuden kehän yhteyteen, jolloin ne sijaitsevat keskeisesti ja ovat helposti saavutettavissa. Kiinnostavuuden kehän varrelle sijoittuvat niin suurimmat palvelut, kauppa kuin joukkoliikenteen runkopysäkit. Alueen keskeisiin visuaalisiin ja toiminnallisiin solmukohtiin edellytetään laadukkaita toteutuksia.

Kaavarunko ohjaa alueen asemakaavoitusta määrittäen alueen kehityssuunnan ja osoittaen yleispiirteiset maankäytön ratkaisut. Kaavarunko täsmentyy tarkemmassa suunnittelussa.

Aviapolismikseri





1 JOHDANTO

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä lentoaseman viereen: Kehäradan uuden Aviapolis-aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen.

Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle on laadittu yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko. Kaavarunon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavarunon visio ”houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien lentokenttäkaupunki, joka elää ympäri vuorokauden” sekä työtä ohjaavat kuusi tavoitetta hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.8.2015. Tavoitteista suunnittelutyössä merkittävimmäksi on noussut käveltävä korttelikaupunki. Aviapolis mahdollistaa 60 000 työpaikan sijoittumisen alueelle sekä elämisen ja asumisen kaupunginosan rakentumisen 20 000 asukkaalle.

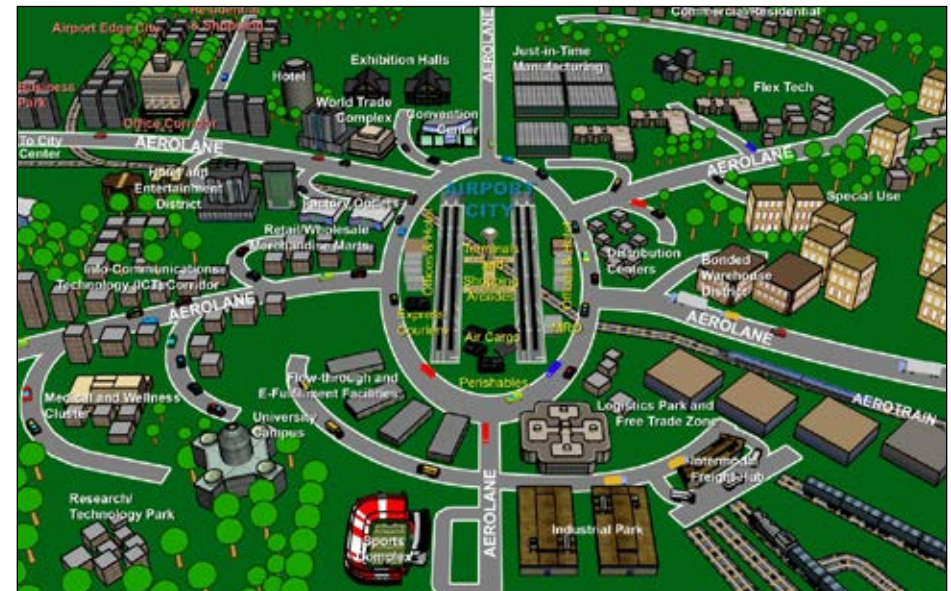
Kaavarunko ohjaa tulevaa, mutta antaa myös joustoa uusille ideoille, mitä emme vielä osaa edes arvata. Alue on suuri ja rakentuu kauan. Uusi ja roso mahtuvat rinnakkain antaen Aviapolikselle sen ihan ikioman ilmeen. Aviapoliksessa on lupa irrotella ja tehdä asioita erilailla. Samalla on tärkeää heti alusta asti tehdä hyvää ympäristöä, koska mielikuva alueesta luodaan ensimmäisillä suunnitelmilla ja hankkeilla. Ei hukata tätä ainutlaatuista mahdollisuutta!



2 TAUSTAA

Aviapoliksen kehitys liittyy globaalisti tunnistettuun aerotropolis-ilmiöön. Tällä tarkoitetaan lentokentän ympärille kehittyvää monipuolista lentokenttäkaupunkia, jonka taloudellisena moottorina toimii lentokenttä. Aerotropolis-käsitteen kehittäneen professori John D. Kasardan mukaan tulevaisuuden urbaanit keskusta-alueet kehittyvät vilkkaiden lentoasemien ympärille samaan tapaan kuin nykyiset keskustat ovat kehittyneet vilkkaiden rautatieasemien ympärille. Maailmanlaajuisesti on todettavissa, että mm. rahoitus- ja vakuutusyritykset siirtyvät mieluusti lentokenttien läheisyyteen.

Kasarda on luokitellut Helsinki-Vantaan lentokentän maailman yli 80 lentokenttäkaupungin (Airport City) ja aerotropoliksen joukkoon. Pohjoismaisista lentokentistä myös Tukholman Arlanda ja Oslon Gardermoen ovat tässä ryhmässä. Kasarda väittää, että kaupungit, joilla on tehokkaimmat lentokentät hyvien paikallisliikenteen yhteyksien äärellä sekä kenttien lähellä yritystoimintaan painotuvaa maankäyttöä, tulevat globaalisti olemaan kaikkein kilpailukykyisimpiä.



Kaavio Aerotropoliksen toimintojen sijoittumisesta. Aerotropoliksen ytimenä on lentokenttäkaupunki, siitä lähtevine väylineen ja lentokentän läheisyyttä hyödyntävine toimijoineen ja asuinalueineen.



3 SUUNNITTELUALUE NYT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on Veromiehen kaupunginosa, jota rajaa idässä Tuusulanväylä, etelässä Kehä III, idässä Osumapuisto ja pohjoisessa lentokenttäalue. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,5 km² mikä vastaa laajaa Tikkurilan keskustaa, neljäsosaa Helsingin kantakaupungista tai lähes koko Leppävaaran aluetta.

Asemanseutu

Aviapolis-aseman eteläisen ja pohjoisen sisäänkäynnin kortteleissa rakentaminen on täydessä vauhdissa, vaikka maisema näyttääkin tällä hetkellä osin ”kuumaimmalta”, osin umpimetsältä. Alueelle rakennetaan hotelleja, toimistoja, asuntoja, palveluja ja puistoja. Joukkoliikenteen solmukohta, bussiterminaali, syntyy eteläisen sisäänkäynnin viereen. Asemanseudulla toimii myös Ilmailumuseo.

Virkamies

Lentoasemantien länsipuoli on pääasiassa suurten teollisuus-, logistiikka- ja varastohallien sekä laajojen asfalttipintojen maisemaa. Lähinnä Aviapoliksen asemaa on myös Plootukallion metsäinen viheralue. Virkamiehen länsi- ja luoteislaita ovat yli 55 dB:n lentomelun aluetta.



Suunnittelualue.

Pyttisbergetin metsä

Alueen korkein mäki on Pyttisberget, jonka ympärillä kasvaa metsää. Pyttisbergetin länsipuolella, Lentoasemantien varrella on Technopoliksen toimistokonaisuus ja kävelysilta asemalle. Metsäalueen etelälaidalla ovat Veromiehen ainoat asuintalot, joista tunnetuimmat ovat Alvar Aallon suunnittelemia.

Kehä III:n varsi

Kehä III:n varteen on rakennettu 2000-luvulla toimistorakennuksia, joissa toimii enimmäkseen kansainvälisiä yrityksiä. Toimistoalue sijaitsee erittäin näkyvällä paikalla ja on helposti saavutettavissa henkilöautolla.

Tuusulanväylän varsi

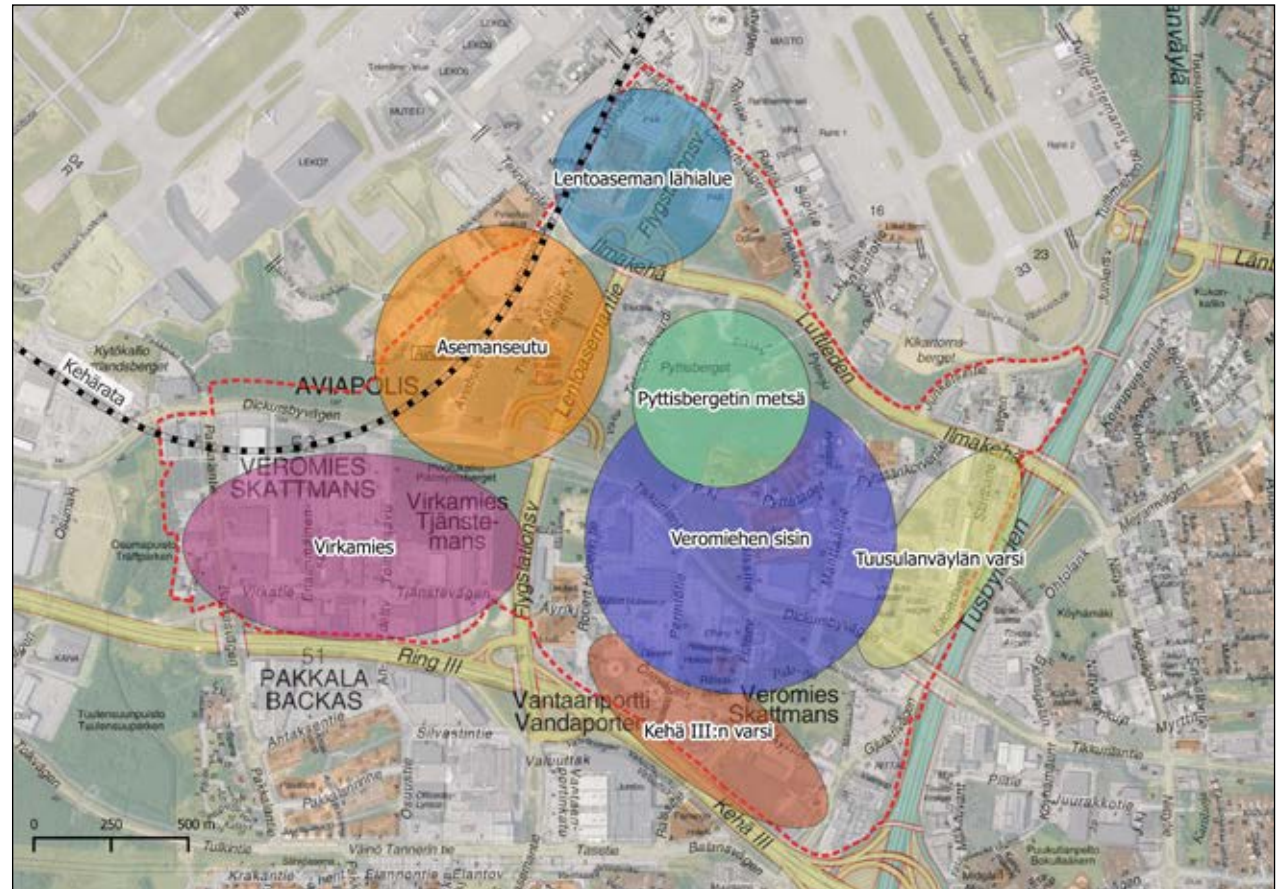
Tuusulanväylän länsireunalle on sijoittunut pääasiassa teollisuutta ja varastotoimintaa, mistä kulttuurihistoriallisesti edustavimmat esimerkit ovat vanhat, punatiiliset Auramon sekä Wihurin ja Wiiman rakennukset. Uudemman kerrostuman tuovat autoliikkeiden liikerakennukset.

Lentoaseman lähialue

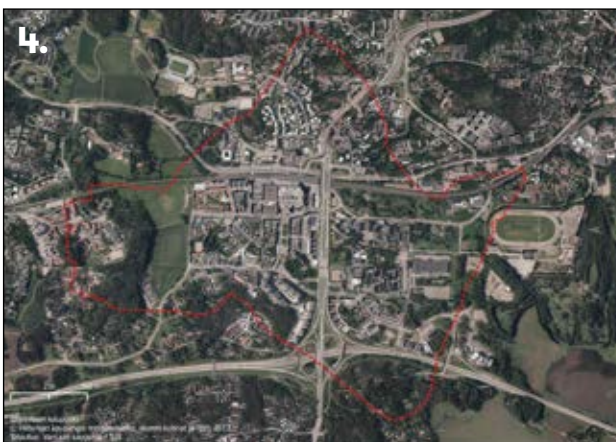
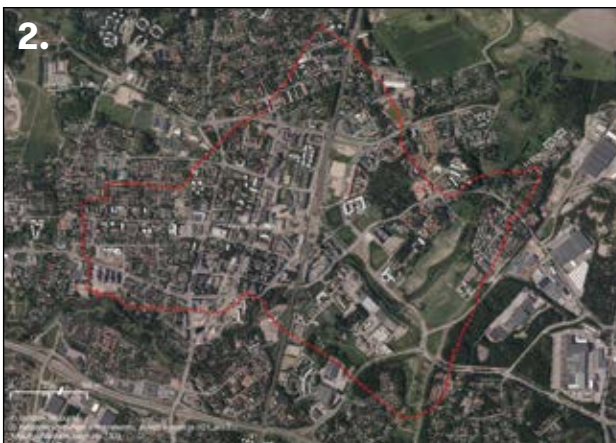
Lähinnä lentoasemaa olevalla alueella sijaitsee muun muassa Finnairin pääkonttori. Alueella on myös lentoaseman pysäköintialueita. Osin alue on rakentamatonta ja metsää.

Veromiehen sisin

Veromiehen keskiosa on tieliikennemelun suhteen hiljaisimpia alueita, eikä lentomelukaan häiritse. Tikkurilantien eteläpuolella sijaitsevat alueen identiteettirakennukset, kaarikattoiset ns. Huberin hallit, sekä uudempiä hallirakennuksia. Tikkurilantien molemmin puolin on myös laajoja rakentamattomia alueita. Vantaan ammattioppilaitos Varian toimipiste sijaitsee Tikkurilantien pohjoispuolella ja ilmailualan koulutuskeskus Pyhtäänkorventiellä.



Toiminnalliset solmukohdat sijoittuvat nykyisellään Jumbon ja Kehä III:n toimistojen läheisyyteen sekä asemanseudulle. Suunnittelualueelta erottuu selkeitä erityyppisiä kokonaisuuksia.



Suunnittelualue on kooltaan suuri, noin 3,5 km². Suunnittelualueen (1.) kokoa on havainnollistettu suhteessa Tikkurilaan (2.), Helsingin keskusta (3.) ja Leppävaaraan (4.).

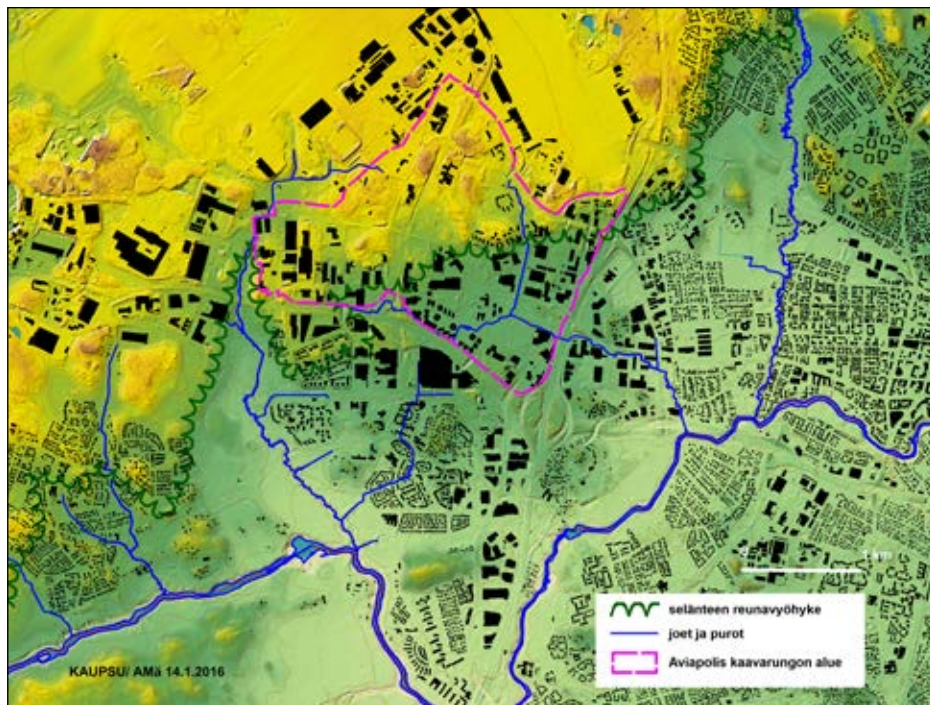
3.2 Maisemarakenne ja luonto

Aviapoliksen kaavarungon alue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteen ja laajan savitasangon saumaan. Lentokenttä ja suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuvat selänteelle, jonka pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen aluetta halkovat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat purot. Eteläosa suunnittelualueesta sijoittuu alavalle savitasangolle, josta pistää esiin pieniä moreenikumpareita.

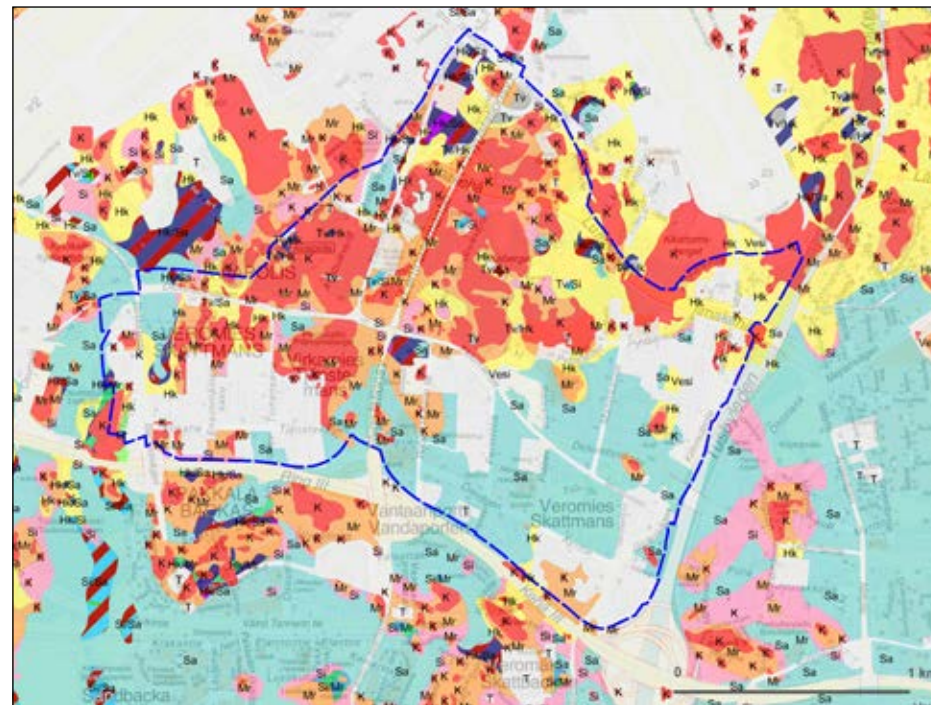
Laaja selänne sopii suhteellisen tasaisuutensa ja hyvien perustamisolosuhteidensa ansiosta suurmittakaavaiseen rakentamiseen ja se on siksi ollut hyvä sijoituspaikka lentokentälle. Selänteelle on rakentunut myös suuria teollisuuden ja logistiikan toimitiloja ja niiden mukana laajoja asfalttikenttiä. Selänne on kuitenkin merkittävä pohjavesialue, jossa maaperän imukyky tulee säilyttää ja estää pohjaveden pilaantuminen.

Suunnittelualueen savikot ovat vielä 1930-luvulla olleet laajasti viljelyksessä. Hyvä liikenteellinen sijainti on maisemarakenteen vastaisesti tuonut entisille pelloille raskasta rakentamista. Huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi tonteilla on tehty paljon maantäyttöjä. Savimaalla sadeveden imeytyminen on hidasta ja koska maa on tasaista, on purojen virtaus hidasta.

Alueen rakentamisen lisääntyessä edelleen tulee hulevesitulvien välttämiseksi sekä selänteellä että savitasangolla käyttää kaikki keinot tulvahuippujen tasaamiseksi: viherkatot, läpäisevät pinnoitteet, huleveden viipymäaltaat ym. ratkaisut.



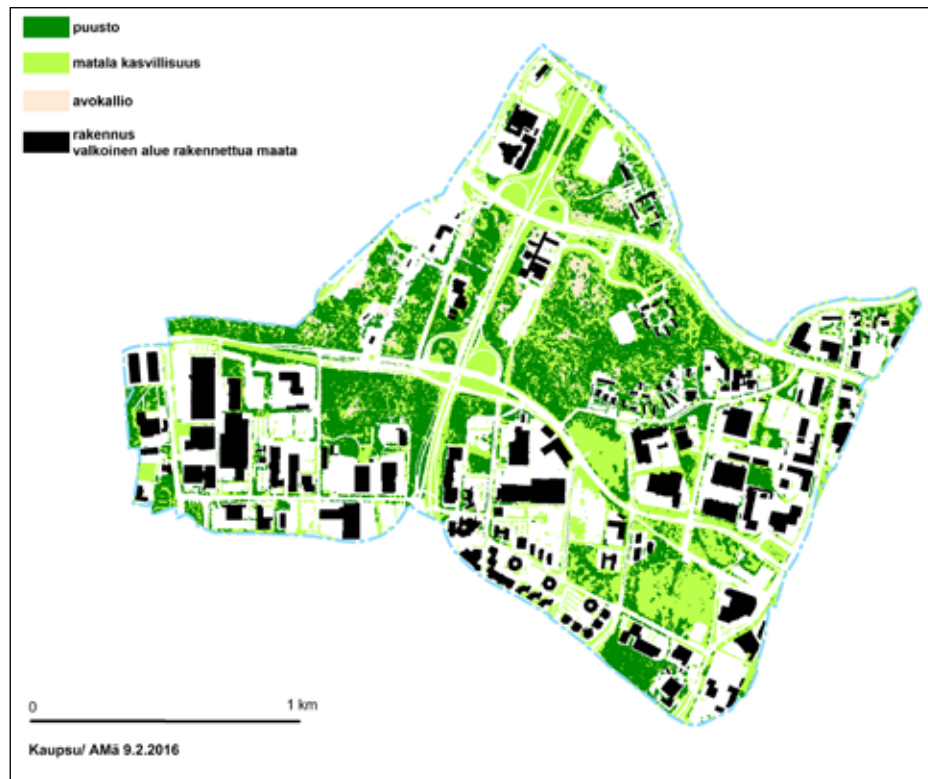
Maisemarakenne. Maastomallista näkyy maiseman suurpiirteisyys.



Maaperä suunnittelualueella.

Kaavarunkoalueen maisemakuvaa hallitsevat suuret väylät ja suuret rakennukset. Näiden välissä on vielä rakentamatonta selännemetsää ja entisille pelloille laikuittain kasvanutta nuorta koivikkoa. Suunnittelualueen pinta-alasta 46 % on rakennuksia, teitä tai vettä läpäisemätöntä pintaa. Lisäksi 10 % maa-alasta on paljasta maata, joka saattaa myös olla läpäisemätöntä, joten sekin on sisällytetty rakennettuun maahan. Tikkurilantien ja Ilmakehän välisellä alueella on vielä paljon metsää ja suurten rakennusten ja asfalttikenttien lomassa on metsittyviä entisiä pelloja ja ruderaatteja. Puustoista aluetta on yhteensä 23 % pinta-alasta, matalaa kasvillisuutta lisäksi 20 % ja avokalliota 1 %, eli kasvullista maata on yhteensä 44 % pinta-alasta.

Kaavarungon alueelta ei ole tunnettuja uhanalaisten eläinten tai kasvien esiintymiä. Vantaan ympäristökeskus on tehnyt vuonna 2014 selvitystä sudenkorenoista ja vesihyönteisistä. Kaavarungon alueelta selvitettiin Pytinojan lajistoa, joka todettiin vaatimattomaksi. Sudenkorentojen vähäisyys ja virtavesilajiston puuttuminen kertoo puron heikosta ekologisesta tilasta, kuten pohjaeläimistön vähäisyydestä.

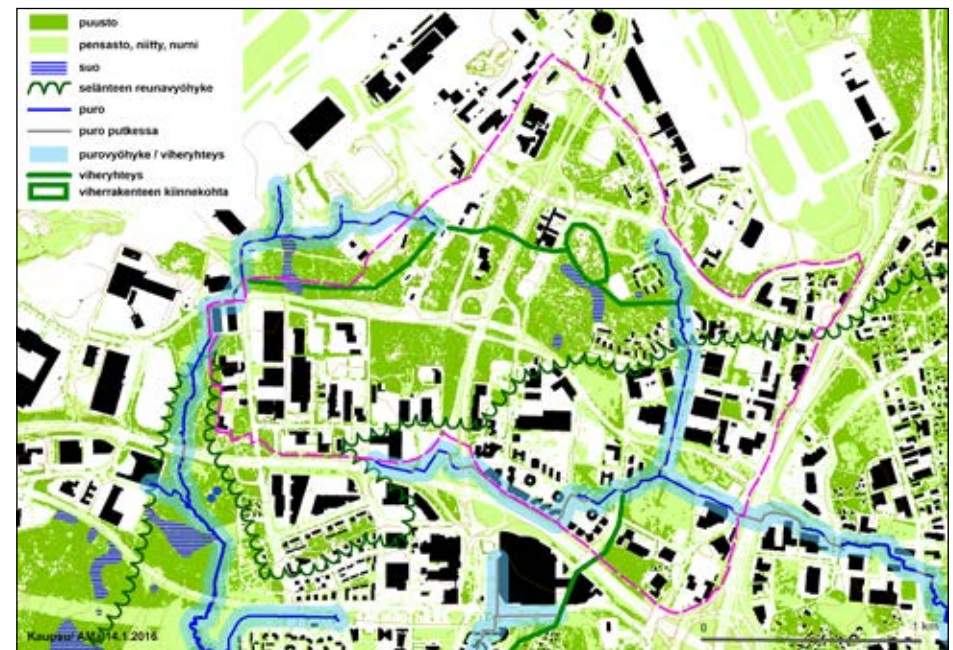


Kasvullinen ja rakennettu maa 2015.

3.3 Viherrakenne ja virkistys

Kaupunkirakenteen muutos yksipuolisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi edellyttää uudenlaista suhtautumista viherrakenteeseen. Asuminen tarvitsee parikseen virkistysalueita, mitä nykyinen työpaikka-alue ei ole kaivannut. Maisemarakenteen lähtökohtia on mahdollista käyttää hyödyksi virkistysalueverkoston luomisessa. Näitä ovat purot ja kosteikot, merkittävät maastomuodot ja selänteen reunavyöhyke, jotka tulisi yhdistää viherverkoston rungoksi.

Purovyöhykkeet ovat luontainen viherverkoston juoni, jossa on sekä luonnon monimuotoisuuden että esteettisen laadun potentiaalia. Veden virtaamisen esteettömyys on joka tapauksessa turvattava, joten purojen kunnioittaminen on kaikkien toimintojen yhteinen etu. Myös putkitetut osuudet tulisi palauttaa mahdollisuuksien mukaan avouomiksi.



Lähtökohtia viherrakenteelle.

Merkittäviä, ehjiä maastomuotoja on alueella enää vähän, koska suurimittakaa-
vaiset rakennukset ja tiet on tehty maastoa monin paikoin pirstoen. Pyttisberget
on säilynyt eheänä ja sen säilyminen eheänä tulee ottaa lähtökohdaksi myös
jatkossa. Kallioisesta mäestä saa hienovaraisen rakentamisen keinoin esteetti-
sesti upean, luonnonmukaisen kalliopuutarhan, josta syntyy koko alueen iden-
titeettikohde.

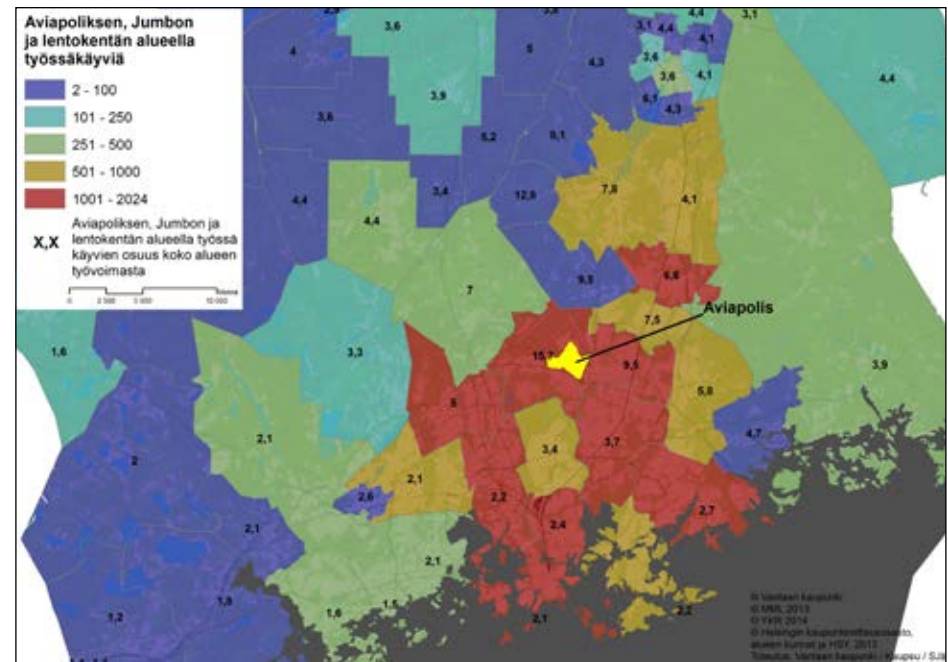
Selänteen reunavyöhyke on hievin ja omaa erityistä kasvupotentiaalia vihera-
lueena. Vyöhyke on monin paikoin jo pirstottu maatäytöillä ja rakentamisella
mutta eheänä säilyneitä rinnevyöhykkeitä on mahdollista hyödyntää vihera-
lueina ja pirstottujakin kohtia voi mahdollisesti ennallistaa.

Kuvassa näkyvät lisäksi tärkeimmät viheryhteystarpeet, joilla em. maisemara-
kenteeseen sitoutuvia teemoja yhdistetään verkostoksi. Viheryhteyksien ja niihin
sitoutuvien kaupunkipuistojen sijainnit tarkentuvat kaupunkirakenteen suunnit-
telun edetessä.

3.4 Rakennettu ympäristö ja maankäyttö

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvavia työpaikka-alueita. Suunnitte-
lualueen työpaikkamäärä on kasvanut viimeisen vuosikymmenen aikana yli 5
000 työpaikalla ja nykyisin alueella työskentelee jo noin 10 000 työntekijää. Kun
lentokenttä ja Kehä III:n eteläreuna lasketaan mukaan, työskentelee alueella
päivittäin lähes 30 000 työntekijää. Työntekijät saapuvat Aviapolikseen ympäri
Helsingin seutua.

Alueen työpaikat ovat pääasiassa teollisuuden, liikenteen ja varastoinnin alalla.
Siitä johtuen alueen korttelit ovat suuria, jopa 300 m x 300 m, ja yksittäiset raken-
nukset perinteisen kaupunkikorttelin kokoisia. Viime vuosina alueen maankäyttö
on tehostunut merkittävästi ja etenkin Kehä III:n varrelle on rakennettu runsaasti
toimistotilaa.

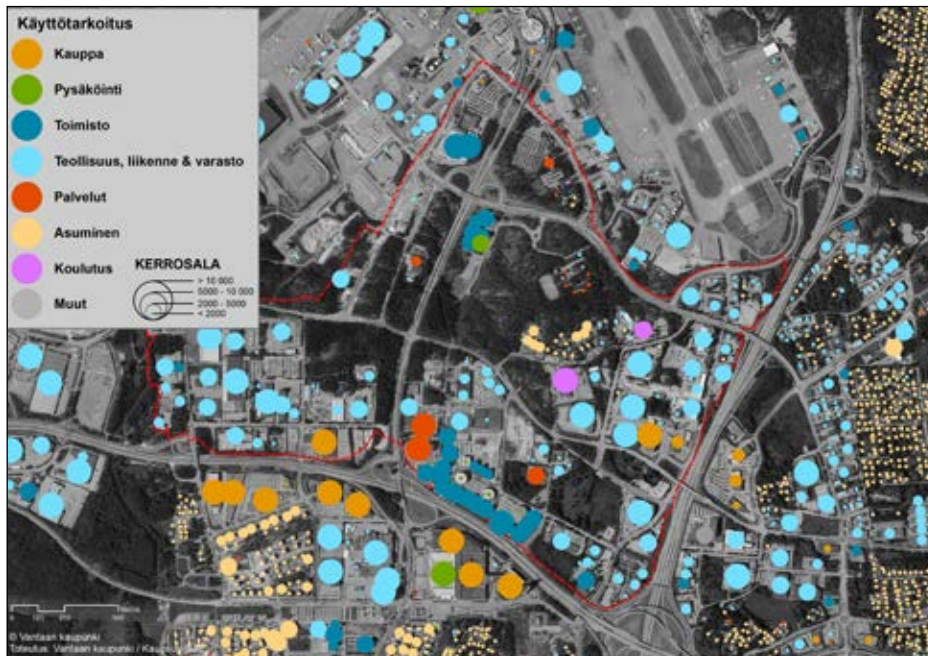


Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lähes
30 000 työpaikkaa. Määrällisesti eniten työntekijöitä alueelle saapuu
Helsingistä sekä Vantaalta. Alueen merkitys työpaikka-alueena on
suuri etenkin Keski-Uusimaalle.

Suunnittelualueella asuu vain noin 500 asukasta. Asuminen sijoittuu kokonaisuudessaan Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan varsille Vantaan ammattiopisto Varian pohjoispuolelle. Valtaosa asukkaista asuu kerrostaloissa, jotka on rakennettu 1970- ja 2010-luvuilla. Alueella sijaitsee myös Alvar Aallon suunnittelema Aerola.

Alueella ei sijaitse merkittävästi vähittäiskauppaa. Kauppa sijoittuu Kehä III:n eteläpuolelle muutamaa paljon tilaa vaativan kaupan myymälää lukuun ottamatta. Alueen asukkaat hankkivat päivittäistavaraostoksensa alueen ulkopuolelta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Jumbo on myynnillä mitattuna maamme suurin kauppakeskus ja Valimotien ”kauppakatu” yksi maamme suurimpia erikoiskaupan keskittymiä. Kaupan keskittymät, kuten suunnittelualueen paljon tilaa vaativat erikoistavaran kaupat houkuttelevat asiakkaita laajalti ympäri Helsingin seutua.

Vähäisestä asukasmäärästä johtuen alueella ei ole julkisia palveluita. Lentoaseman lähialueella toimii useita hotelleja ja majoituskapasiteetti kasvaa edelleen Aviapoliksen aseman yhteyteen parhaillaan rakennettavan hotellin myötä.



Alueen nykyiset toiminnot käyttötarkoituksen ja kerrosalan mukaan.

3.4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Aviapoliksen kaavarungon alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Aviapoliksen rakennuskanta koostuu pääasiallisesti teollisuuden rakennuksista. Suurin osa kohteista on inventoitu koko Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa vuonna 2006. Tämän lisäksi joukossa on kaksi Vantaan vanhojen rakennusten inventointiin kuuluvaa kohdetta. Inventoitujen rakennusten joukossa on muutamia asuinrakennuksia. Kohteiden kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan niiden harvinaisuuden, tyyppillisyyden, edustavuuden, alkuperäisyyden, historiallisen todistusvoimaisuuden ja historiallisen kerroksisuuden perusteella.

Kaupunginmuseo on tehnyt Aviapoliksen kaavarunkotyön yhteydessä (2014 - 2015) tarkistusinventoinnin, jossa aikaisempien inventointien kohteita tarkasteltiin yksityiskohtaisemmalla tasolla. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä (R1) kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä (R2) kohteita neljä. Muiden aikaisemmissa inventoinneissa mukana olleiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi (V).

Aerolan rakennukset on suojeltu asemakaavalla. Muita inventoituja kohteita ei ole suojeltu, vaan niiden mahdollinen suojelu tulee käsiteltäväksi asemakaavamuutosten yhteydessä. Inventoituihin kohteisiin kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä tulee kuulla kaupunginmuseota.

Aerola (1) liittyy Helsinki-Vantaan lentokentän rakentamisen historiaan ja on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä (R1). Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle rakennettiin asunnot lähelle lentoasemaa. Aerola on rakennettu Alvar Aalolle tyyppilliseen tapaan maiseman lähtökohdat huomioon ottaen. Asuintalot (1953 - 55) porrastuvat rinteeseen ja lämpökeskus asettuu näiden keskelle.

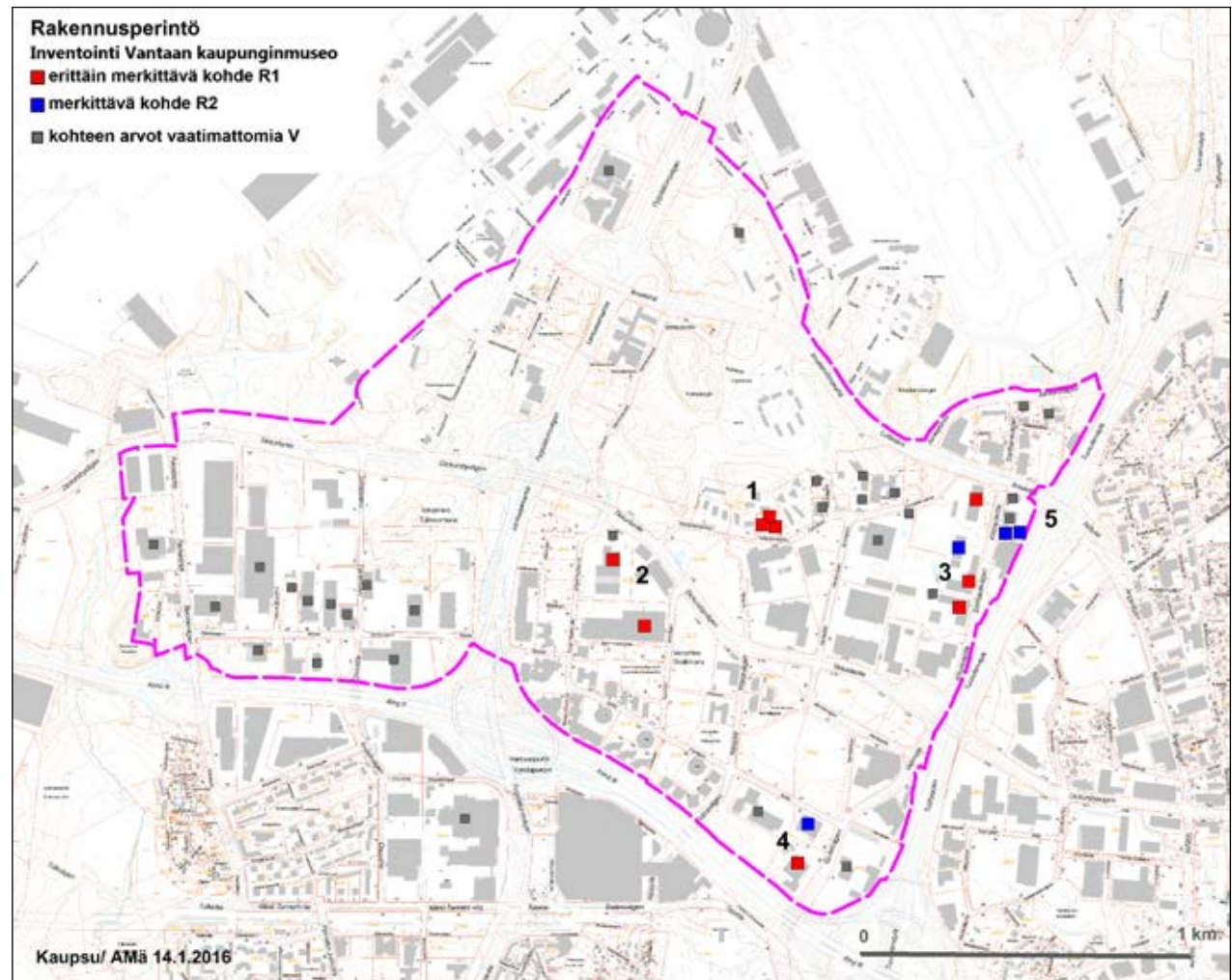
Huberin hallit (2) sijaitsevat kahdella vierekkäisellä tontilla. Kookkaita kaarikattoisia varastohalleja on yhteensä kolme. Hallit on rakennettu 1964 - 66 ja ne ovat kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä (R1). Kurt Simbergin suunnittelemat tehdasrakennukset ovat ilmeeltään epätavallisen ’arkkitehtonisia’. Kaarikattojen rivistöt ovat myös kaupunkikuvallisesti vaikuttavat.

Wihurin kokonaisuus [3] sisältää kolme erittäin merkittävää (R1) rakennusta, jotka on suunnitellut insinööritoimisto O. Salminen, 1950 – 60 -luvuilla. Kaksi punatiillistä rakennusta muodostaa portti-aiheen Kiitoradantielle. Rakennusten näyttävät julkisivut ovat olennainen osa Kiitoradantien kaupunkikuvaa. Punatiilirakennusten kokonaisuuteen kuuluva neljäs rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä (R2).

Auramon [4] pääkonttorirakennus on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä (R1). Hannu Auramon suunnitteleman rakennus kertoo 1960-luvun loistoajoista, jolloin tehtaat ja yritysten toimitilat rakennettiin hyvällä maulla ja korkeatasoisin materiaalein. Uudempi Auramon rakennuksista on vuodelta 1970 ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä (R2).

Kiitoradantie 3:n kiinteistöllä [5] on teollisuusrakennusten katveeseen jäänyt pala mennyttä maailmaa. Kiinteistöllä on kaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta (R2). Asuinrakennus on vuodelta 1927 ja navetta on vuodelta 1922.

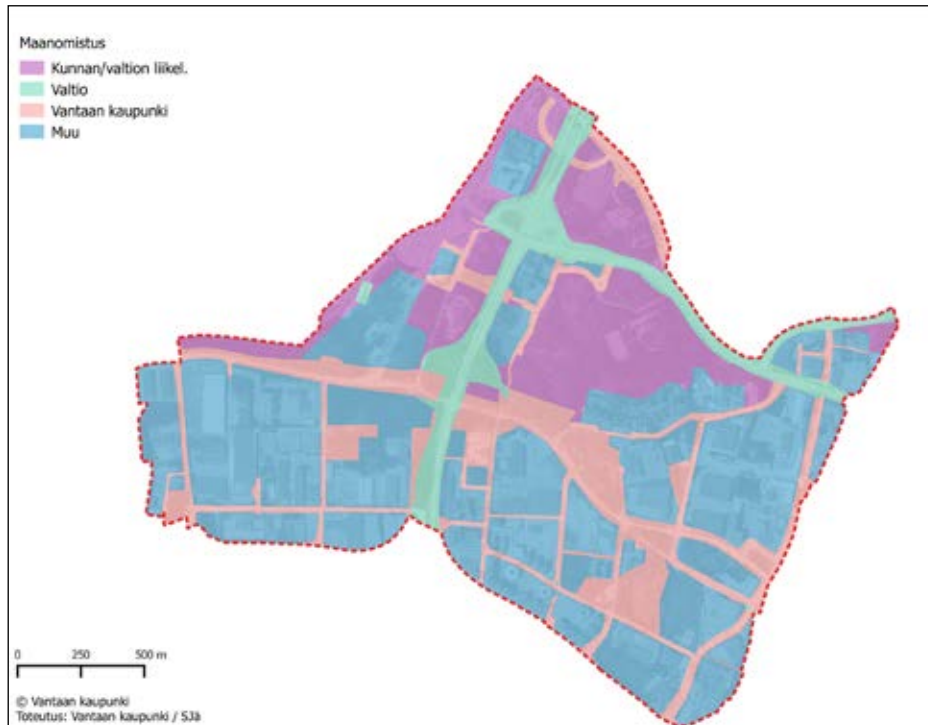
Kaavarunkoalueelta ei tunneta **muinaisjäännöksiä**.



Suunnittelualueen rakennusperintökohteet. Numerot viittaavat tekstiin.

3.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus jakautuu yhteensä yli sadalle eri taholle. Alueen suurimpia maanomistajia on Vantaan kaupungin ohella Finavia Oyj (valtion liikelaitos) sekä Suomen valtio. Valtion maaomaisuus koostuu pääasiassa tiealueista. Kaupunki omistaa katualueiden lisäksi laajoja alueita Tikkurilantien läheisyydessä Lentoasemantien itäpuolella.



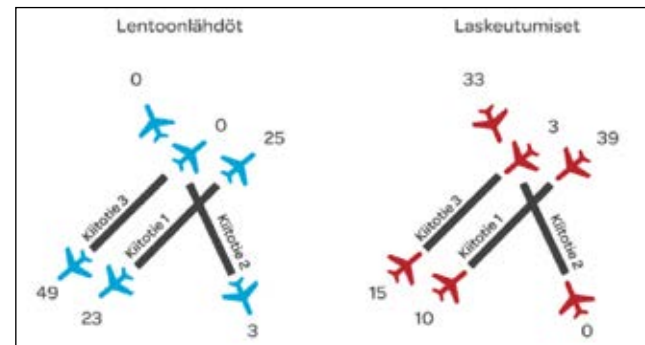
Maanomistus suunnittelualueella. Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki ja Finavia Oyj.

3.6 Liikenne

3.6.1 Lentoliikenne

Helsinki-Vantaan lentoasema on Suomen tärkein lentoasema ja portti maailmalle. Lentoaseman strateginen sijainti on erinomainen Euroopan ja Aasian välisessä liikenteessä, sillä nopein yhteys mantereiden välillä kulkee Helsinki-Vantaan lentokentän kautta. Lentokentän matkustajamäärät ovat kasvaneet vakaasti usean vuosikymmenen ajan. Vuonna 2014 matkustajamäärä nousi jo lähes 16 miljoonaan. Lentokenttä valmistautuu palvelemaan 20 miljoonaa matkustajaa jo seuraavan vuosikymmenen alussa.

Lentoliikenteen käytössä on kolme kiitotietä, liikenne painottuu lounais-kotilisuuntaisille kiitoteille 1 ja 3. Kiitotie 2:n käyttö on selkeästi vähäisempää. Lentokentän läheisyyden takia koko kaavarungon alueella rakennusten korkeutta rajoittavat lentoestekorkeudet, jotka ovat valtaosassa aluetta korkeustasolla +96 metriä merenpinnan yläpuolella. Kiitotie 2:n eteläpään lähellä lentoestekorkeus on vain noin + 50 metriä mpy. Lentoliikenteeseen liittyvistä ympäristöhäiriöistä on luvussa 3.7.1.



Kiitoteiden käytön osuudet prosentteina koko vuorokauden operaatioista (Finavia 2013).

3.6.2 Tieliikenne

Suunnittelualuetta rajaavat suuret pääväylät, Kehä III ja Tuusulanväylä, jotka välittävät pääasiallisesti valtakunnallista ja seudullista liikennettä. Kehä III on osa eurooppalaista E18-valtatietä, joka ulottuu Belfastista Oslon, Tukholman ja pääkaupunkiseutumme kautta Pietariin.

Suunnittelualan suurimmat väylät ovat Tuusulanväylän ja lentoaseman yhdistävä Ilmakehä sekä aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova Lentoasemantie. Lentoasemantien uudet eritasoliittymät ovat juuri valmistuneet Kehä III:lle ja Tikkurilantielle. Tikkurilantie on Vantaan itä-länsisuunnassa yhdistävä kaupungin katu, joka Aviapoliksen alueella on osa erikoiskuljetusreittiä. Erikoiskuljetusreitti vaatii tilaa ympärilleen 7 metriä sekä sivu- että pystysuunnassa.

Ilmakehä on alueen vilkkaimmin liikennöity väylä, jolla kulkee arkinen yli 25 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ilmakehän jälkeen vilkkaimmat tiet ovat Lentoasemantie ja Ilmailutie, joissa vuorokauden keskiarvoliiikenne ylittää 10 000 ajoneuvon määrän. Tikkurilantien liikennemäärä jää niukasti alle 10 000 ajoneuvon. Raskaan liikenteen osuus on paikoin suuri. Pakkalantiella jopa viidennes liikenteestä on raskasta liikennettä ja Tikkurilantiellakin sen osuus on suuri.

Aluetta sivuaa Kehä III ja Tuusulanväylä, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat vastaavasti yli 90 000 ja yli 80 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (2013).

3.6.3 Pysäköinti

Kehä III:n varren toimistotalojen pysäköinti on järjestetty pääasiassa pysäköintitaloihin Äyritien varrelle. Muualla pysäköinti on enimmäkseen maantasossa laajoilla asfalttikentillä. Suuri osa pysäköinnistä on logistiikkaan liittyvää rekka-pysäköintiä. Alueella on myös lentomatkustajia palvelevaa pysäköintiä. Kadunvarsipysäköintipaikkoja ei juuri ole.

3.6.4 Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää suunnittelualan seudun raideliikenneverkkoon. Aviapolis-aseman sisäänkäynnit sijaitsevat suunnittelualan länsireunalla Tikkurilantien ja Aviabulevardin varsilla. Aviapoliksen asema palvelee hyvin keskeisiä osia kaavarunkoalueesta ja Lentoaseman asema suunnittelualan pohjoisosaa. Suunnittelualan kaakkoisosista asemien saavutettavuus on monin paikoin heikempi.

Aviapoliksen asemalta on vaihdoton raideyhteys 23 asemalle eri puolilla seutua. Junat liikennöivät kumpaankin suuntaan ruuhka-aikana 10 minuutin vuorovälillä. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.



Kehärata yhdistää pääradan ja Martinlaakson ratakäytävät ja luo Aviapoliksen asemalta suoran yhteyden 23 asemanseudulle (HSL 2015).

Alueen keskeisin bussiyhteys on elokuussa 2015 aloittanut linja 562, joka liikennöi Mellunmäen ja Aviapoliksen aseman väliä 10 minuutin vuorovälillä niin arkena kuin viikonloppuisin. Linjasta kehitetään lähivuosien aikana runkolinja Aviapoliksen, Pakkalan, Tikkurilan, Hakunilan ja Mellunmäen välille. Tämän ohella aluetta palvelee linjoja Helsingin keskustaan sekä Länsi-Vantaan ja Itäkeskuksen suuntaan. Näiden linjojen vuoroväli on kuitenkin selvästi harvempi, etenkin ruuhka-aikojen ulkopuolella. Paras bussiliikenteen palvelutaso muodostuu Rälssitielle sekä asemanseudulle.



Bussivuorojen määrä tunneittain ruuhka-aikaan syksyllä 2015. Mitä paksumpi punainen viiva, sitä enemmän bussivuoroja tiellä kulkee.

3.6.5 Jalankulku ja pyöräily

Alueen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävely-matkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Alueen nykyisten toimintojen sijoittumisen perusteena ovat olleet sujuvat tieliikenneyhteydet, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut vähäistä. Lentoasemantien parantamisen osana rakennettiin kaksi tärkeää uutta jalankulun yhteyttä Lentoasemantien poikki. Pohjoisemmaksi rakennettiin Karhumäen silta ja etelämmäs Virkatien-Äyritien alikulku Virkamiehen ja Veromiehen alueiden välille. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on keskimäärin noin 500 metrin välein.

Pyöräilyn pääverkko on kattava, mutta pääverkon pyöräilyreitit ovat kapeita ja useimmiten jalankulkua ja pyöräilyä ei ole eroteltu toisistaan. Pyöräilyreittien kapeus vaikeuttaa pyöräilijöiden pääverkon hahmottamista.

3.7 Vesihuolto ja hulevedet

3.7.1 Vesihuoltoverkosto

Kaavarunkoalueella on varsin kattava vesihuoltoverkosto, joka palvelee alueen nykyisiä toimintoja. Lisäksi kaavarunkoalueen läpi kulkee kaksi tärkeää vedenjakelusyhteyttä Lentoaseman alueelle. Kaavarunon halki on myös pidetty varausta merkittävälle runkovesijohdolle Pitkälän vesilaitoksen ja Tikkurilan välille.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Kaavarunkoalueen pohjoisosa kuuluu suunniteltavaan Lentoaseman alueen pienpainepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Nykyiset vesijohdon painetasot ovat: alin +66.00 ja ylin +83.00.

Alueen jätevedet kootaan Veromiehen runkoviemäriin Manttaalitien varrelle. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikkinmäen keskuspuhdistamolle.

3.7.2 Hulevesiverkosto

Aviapoliksien kaavarunkoalueen hulevesijärjestelmä jakautuu avouomaosuuksiin sekä putkitettuihin osuuksiin. Keski-Vantaan alueelle vuonna 2009 tehdyn hulevesiverkoston toiminnallinen tarkastelu ja mallinnuksen perusteella kaavarunkoalueen ongelmallisimmat kohdat löytyvät Manttaalien varren avouomista sekä Virkatien hulevesiviemäreistä. Hulevesien tulvimisongelmia ei voida pelkäämään ratkaista suurentamalla verkoston kapasiteettia, koska tällöin tulvaongelmat siirtyvät uoman alemmille osuuksille.



Nykyinen hulevesiverkosto Aviapoliksen alueella. Siniset viivat ovat avouomia ja vihreät putkitettuja osuuksia. Mustalla viivalla on rajattu valuma-alueet.

3.8 Ympäristöhäiriöt

3.8.1 Lento- ja tiemelu

Suunnittelualue sijoittuu lentoaseman läheisyyteen kiitoteiden 1 ja 2 kainaloon eikä siitä lennetä yli. Lähes koko alueella melutasot ennusteissa alittavat L_{den} 55 dB -tason päiväaikaan ja yöllä 46 dB, mikä on edellytyksenä mm. asuntorakentamiselle.

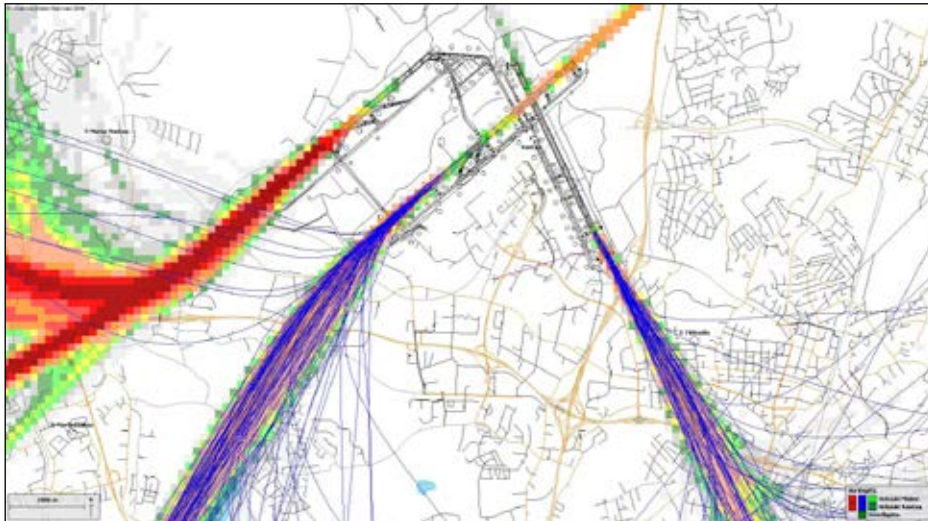
Lentokonemelua kuvataan ja maankäytön suunnittelussa sitä arvioidaan yleensä vuorokauden ajoilla painotetuilla L_{den} -tasolla. Vain suunnittelualueen pohjoisin reuna on Vantaan yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (L_{den} 55 – 60 dB), missä ei sallita uuden asutuksen eikä melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Finavian ennuste vuodelle 2025 ei muuta lentomeluvyöhykeitä suunnittelualueen osalta.



Lentomelun verhoikäyrät suunnittelualueella. Lentoaseman välittömästä läheisyydestä huolimatta valtaosa alueesta jää lentomelun 55 desibelin verhoikäyrän ulkopuolelle, mikä on edellytyksenä mm. uusien asuinalueiden rakentamisessa.

Nykytilanteessa kiitotietä 1 lounaan suuntaan (22L) käytetään lentoonlähtöihin hiljaisilla potkuriturbiini- ja suihkukoneille etelään ja itään suuntautuvilla lennoilla. Näitä on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut noin 9 % nousuista. Kiitotien 2 lentoonlähdöt kaakkoon (15) tapahtuvat potkurikoneilla luoteis-itä-tuulilla tai kaikilla koneilla huonon näkyvyyden tilanteissa, joita on vuodessa vain muutamina päivinä parin-kolmen tunnin jakso kerrallaan. Tämän suunnan osuus nousuista on ollut 2006 – 2015 noin 3 %. Laskeutumisista suurin osa (noin 80 %) tapahtuu pohjoisen suunnasta. Kiitoteiden 1 ja 2 osuus etelän suunnasta tulevista laskeutumisista on noin 9 %.

Ennustevuonna 2025 kiitotien 1 lounaaseen (22L) suuntautuvien lentoonlähtöjen määrän arvioidaan kasvavan nykyisestä. Muilta osin Aviapoliksen alueeseen vaikuttavien kiitoteiden 1 ja 2 käyttöosuuksien ennakoita pysyvän nykyisenkaltaisena. Liikennemäärät kasvavat, mutta lentoonlähtö- ja laskeutumisreittejä ei tulevaisuudessakaan suunnata alueen yli.



Joulukuun 2015 lentoonlähdöt kuvattuna reittitiheytenä sekä viiden päivän yksittäisten lentoonlähtöjen lentoreitit kiitoteiltä 15 ja 22L. Kuva havainnollistaa sen, että lentokoneiden lentoonlähdöt kiitotieltä 22L ja 15 eivät suuntaa Aviapoliksen kaavarunkoalueen yli.

Lentoasemalla on myös helikopteritoimintaa. Olemassa oleva lääkärihelikoptereiden ja tuleva Rajavartiolaitoksen terminaali sijoittuvat kentän kaakkoiskulmaan. Helikopterien suunnitelmalliset reitit tuleaan määrittelemään siten, että asutukselle aiheutuva meluhaitta on mahdollisimman vähäinen. Reitit tulevat sijoittumaan mahdollisimman paljon liikenneväylien kohdille ja alueille, joilla on vähän asutusta. Kiireellisten ei-suunnitelmallisten lentojen reitit suuntautuvat suoraan määränpäähänsä.

Rajavartiolaitos siirtyy Helsinki-Vantaalle sen toiminnan päättyessä Helsinki-Malmin lentoasemalla. Finavia on tehnyt laskennallisen arvion Rajavartiolaitoksen tulevan helikopteritoiminnan aiheuttamasta melusta. Tämän arvion mukaan RVL:n toiminnasta aiheutuva melu ei ole maankäytön suunnittelussa merkittävä Aviapolis-alueella. Enimmäisäänitaso voi kuitenkin olla suurimmillaan n. 80 dB raskaimman Rajavartiolaitoksen helikopterin lentolinjan alla (reittilentokorkeudelta). Hetkellinen äänitaso voi olla havaittavissa tilanteessa kun helikopteri lähtee kiireelliselle hälytyslennolle lounaiseen Aviapolis-alueen ylitse. Sama hetkellinen äänitaso havaitaan koko reitin pituudelta kohteeseen saakka. Näitä tilanteita on kuitenkin vähän. Muut alueella liikkuvat helikopterit ovat selvästi kevyempiä ja hiljaisempia. Suunnitelmalliset, ei-kiireellisten lentojen reitit eivät tule kulkemaan Aviapolis-alueen ylitse.

Lentokoneiden huoltokoekäyttö siirtyy syksyllä 2016 nykyisestä sijainnistaan Aviapoliksen aseman pohjoispuolella kauemmas lentokenttäalueelle. Finavia on teettänyt uuden koekäyttöpaikan siirron valmistelun yhteydessä useita meluselvityksiä. Viimeisin meluselvitys on tilanteesta, jossa koekäyttöpaikka on tulevalle sijaintipaikallaan, mutta rakenteiden mitat eivät vielä tuolloin olleet selvillä. Sen jälkeen koekäyttöpaikan toimittajaksi valikoitui tarjoaja, jonka seinärakenteet ovat korkeammat ja pidemmät kuin meluselvityksen lähtötietoina oli käytetty. Näin ollen melutasojen voidaan olettaa olevan pienempiä koekäyttöpaikan lopullisilla teknisillä rakenteilla. Aluehallintovirasto antoi ympäristölupapäätöksessään määräyksen, jonka mukaan meluselvitys tulevilla rakenteilla tulee tehdä vasta kahden vuoden kuluttua koekäyttöpaikan käyttöönotosta.

Tiemelu on suurinta Kehä III:n ja Tuusulanväylän varsilla. Olemassa olevat rakennukset suojaavat alueen sisäosia. Siellä missä rakennukset eivät tarjoa suojaa, leviää tiemelu laajoille alueille. Suojaisimmat alueet sijaitsevat alueen keskiosissa, missä päiväaikainen tiemelutaso jää paikoin alle 50 desibelin.

Kaavarunko määrittelee yleispiirteisesti alueen eri osien soveltuvuuden erilaiseen maankäyttöön. Asemakaavoituksen ja rakennussuunnittelun yhteydessä tarkennetaan tieliikenne- ja lentomelujen vaikutuksia ja määritellään melun leviämisen estämisen keinot. Alueen rakentumisen vaihteellisuuteen vaikuttaa myös melu, koska osa kortteleista toimii mm. suojana asuntorakentamiselle.



Tiemeluvyöhykkeet päiväaikaan 2011. Tiemelu nousee suureksi Kehä III:n ja Tuusulanväylän läheisyydessä. Melu leviää laajoille alueille, jos rakennukset eivät tarjoa suojaa.

3.8.2 Ilmanlaatu

Tie- ja katuliikenne on keskeinen ilmanlaadun epäpuhtauksien aiheuttaja. Vilkasliikenteisen väylän varrella asumisen on havaittu olevan yhteydessä moniin terveyshaittoihin, ja erityisesti pienhiukkasten tiedetään olevan terveydelle haitallisia jo melko alhaisillakin pitoisuuksilla.

Suunnittelualueen sisällä ei ole ilmanlaadun mittausasemia. Lähimmät ilmanlaadun mittausasemat ovat sijainneet Kehä III varrella Varistossa (2013) sekä Helsinki-Vantaan lentoasemalla (2007). Pienhiukkasten (PM_{2.5}) ja hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) pitoisuudet ovat olleet molemmissa mittauspisteissä raja- ja ohjearvojen alapuolella mittausvuosina. Typpidioksidin (NO₂) pitoisuudet ovat olleet koholla, mutta raja-arvon alapuolella.

Lisäksi lentoaseman ympäristössä on seurattu typpidioksidin pitoisuutta passiivikeräinten avulla. Lentoaseman mittauspisteistä terminaalien edustalla ja Ilmakehän risteyksessä on ollut raja-arvotason ylityksiä, mutta vuosikeskiarvo on pysynyt raja-arvon alapuolella. Mittauspisteiden läheisyydessä on paljon tieliikennettä. Myös lentoliikenne lisää NO₂-pitoisuuksia. Lentoliikenteen päästöjen vaikutus ilmanlaatuun ulottuu suunnittelualueella pohjoisreunalle, Ilmakehän pohjoispuoleiseen osaan.

Aviapoliksen alueella ei ole liikenteen lisäksi merkittäviä typpidioksidin tai hiukkasten päästölähteitä, joten yli 200 metrin etäisyydellä vilkasliikenteisistä väylistä ilmaaasteepitoisuuksien voidaan olettaa olevan tavanomaisella kaupunkiympäristön taustapitoisuustasolla lukuun ottamatta pohjoisinta osaa, jossa typpidioksidipitoisuudet voivat olla koholla. Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä ilman epäpuhtaudet muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi asuinrakennukset sekä herkäät toiminnot tulee sijoittaa riittävän etäälle väylistä.

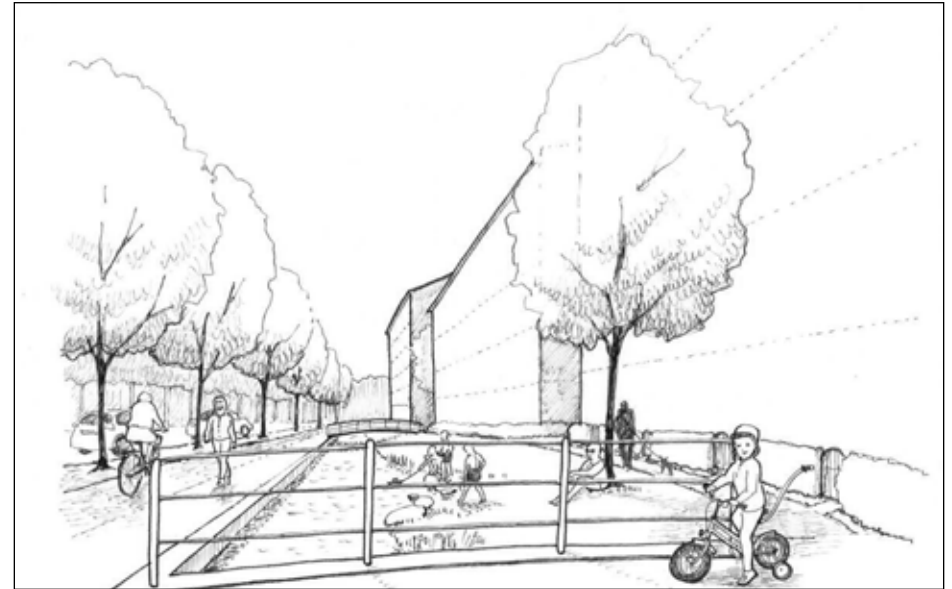
3.8.3 Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset

Suunnittelualueella ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. SEVESO-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia.

Kaavarunkoa varten tehdyn selvityksen perusteella Tukesin valvonnassa olevat laitokset eivät vaikuta merkittävästi suunnittelualueen maankäyttömahdollisuuksiin. HKScanin laitoksen vyöhyke ulottuu vähäisesti alueen eteläreunan liikennemelualueelle, minne ei muutenkaan voisi sijoittaa asumista tai muita herkkiä toimintoja. Merkittävästi maankäyttöä muuttavien toimintojen kaavoittaminen lentoaseman polttoainehuollon tuntumaan Ilmakehän varrelle saattaa edellyttää polttoaineen lammikoitumisen ja ylivuototilanteen tarkempaa mallintamista.

3.8.4 Pilaantuneet maat

Teollisuushistoriasta johtuen alueella on paikoin pilaantuneita maita, joista osa on jo kunnostettu. Pilaantuneeksi epäiltyjen maa-alueiden puhdistamistarve on syytä selvittää tarkemmin asemakaavavaiheessa.



Näkymä Manttaalitien varrelta.



4 SUUNNITELMAT JA STRATEGIAT

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavarungon tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Aviapoliksen aluetta koskevat erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tavoitteet sekä Helsingin seudun erityiskysymykset.

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti Aviapolista tulee kehittää siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä tulee parantaa. Keskusta-alueita tulee kehittää monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Elinkeinotoiminnalle tulee osoittaa riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Koska Aviapolis sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä, tulee alueen maankäytössä ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, kuten lentotoiminnan asettamat korkeusrajoitukset sekä lentomelu.

Koska Aviapolis sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä, tulee alueen maankäytössä ottaa huomioon lentoliikenteen turvallisuuteen liittyvät tekijät, kuten lentotoiminnan asettamat korkeusrajoitukset sekä lentomelu.

Aviapoliksessa tulee edistää Helsingin seudun kehittämistä kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Seudun erityistavoitteissa linjataan lisäksi, että alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

4.2 Seudulliset ohjelmat ja suunnitelmat

4.2.1 Maakuntaohjelma ja maakuntakaava

Uudenmaan maakuntaohjelman tavoitteena on, että ”Uusimaa on kansainvälinen hyvinvoivien ihmisten vetovoimainen metropolialue”. Yhdyskuntarakennetta kehitetään kestäväällä tavalla hyödyntäen ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria.

Uudellamaalla on Suomen parhaat mahdollisuudet hyödyntää luovaa taloutta ja luovaa osaamista. Vuonna 2015 valmistunut Kehärata ja rakenteilla oleva Länsimetro ovat erittäin merkittäviä liikennetkaisuja, jotka vaikuttavat pääkaupunkiseudun liikenteeseen, asuntorakentamiseen sekä yritysten sijoittumiseen. Näitä kansallisesti merkittäviä, uusia infrarakenteita on hyödynnettävä täysimääräisesti alueen taloudellisen kasvun luomisessa.

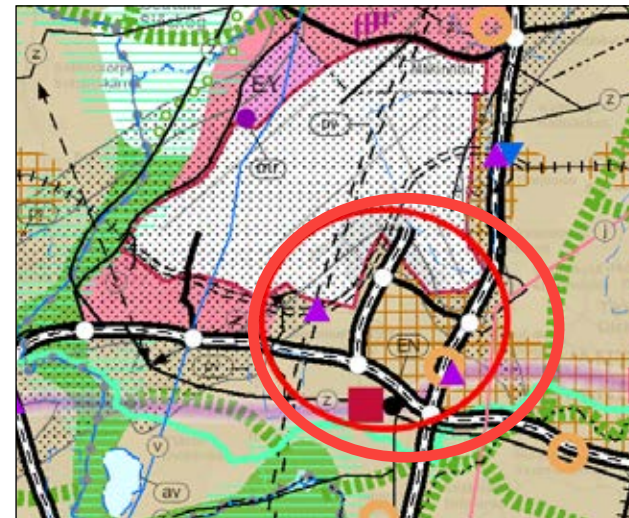
Aviapolis on yksi kolmesta Uudenmaan kehittämisen kärjestä. Aviapoliksen tulevaisuuden vahvuus perustuu lentokenttäalueen kehittämiseen logistiikan, työpaikkojen ja asumisen keskuksena. Muut kaksi kärkeä ovat Espoon T3 (talous, taide, tiede) ja Helsingin hubit (Forum Virium, Viikki, Arabianranta, Biomedicum, Kumpula). Yhdessä ne muodostavat vahvan ja kansainvälisesti merkittävän innovointikeskittymän.

Kaavarungon laadinnassa on otettu huomioon voimassa olevat maakuntakaavat: 8.11.2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava ja 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava.

Kaavarungon alue on kokonaisuudessaan taajamatoimintojen aluetta, mistä erityisesti lentoasemantien itäpuolinen osa on 2. vaihemaakuntakaavassa määriteltä tiivistettäväksi alueeksi. Kyseessä on kehittämisperiaattemerkintä, johon sisältyy suunnittelumääräys: ”Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen ja lähivirkistysalueiden riittävyyteen.”.



Uusimaa-ohjelman mukaiset kasvun ja yhteistyön kolmiot.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Tuusulanväylän varteen on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka mahdollistaa seudullisen, paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumisen. Maakuntakaavan sallimasta 100 000 k-m²:stä on rakentunut nyt noin puolet. Merkintä mahdollistaa nykyisten autokauppojen laajentamisen ja uusien seudullisten, paljon tilaa vaativien erikoiskauppojen rakentamisen. Paikallisia, lähi-aluetta palvelevia liiketiloja saa rakentaa kaupan laadusta riippumatta.

Suunnittelualueen eteläosan poikki kulkee joukkoliikenteen yhteysväli, mille kaavassa on osoitettu Tuusulanväylän kohdalle joukkoliikenteen vaihtopaikka. Lentoradan tunnelin ohjeellinen linjaus sivuaa alueen länsireunaa. Kehäradan ja lentoradan risteyskohtaan, lähelle Aviapoliksen asemaa, on määritelty joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Laadittavana olevan 4. vaihemaakuntakaavaan ehdotusvaiheessa lentoaseman alue on laajennettu Lentoasemantiehen ja Ilmakehään asti. Vantaan kaupunki vastustaa lausunnossaan alueen laajentamista, koska Aviapoliksen asemanseutu ei liity lentoaseman toimintoihin. Kaupunki vaatii myös lentoaseman alueen määräyksiin muutosta kaupan osalta, jotta lentoaseman laajennushankkeessa ja uudessa joukkoliikenneterminaalissa voitaisiin rakentaa palveluita alueen työntekijöille ja matkustajille.

4.2.2 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja liikennejärjestelmäsuunnitelma

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa kaavarungon alue on ensisijaisesti kehitettävää aluetta, jolle on tarkoitus kohdentaa merkittävä osa seudun uudesta maankäytöstä. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa alueelle on osoitettu kaksi joukkoliikenteen runkolinjaa jo vuodelle 2025. Aviapoliksen asemalle on suunniteltu päättyväksi myös seudullinen liityntäyhteys Hyrylästä, Keravalta ja Nikkilästä. Lentoradan kehittäminen on ajoitettu vuosien 2026 ja 2040 välille.

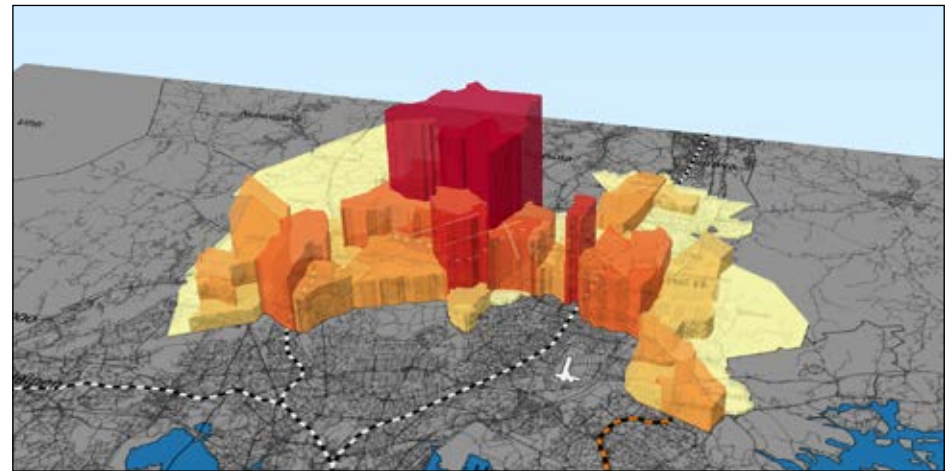
Lentorata on Pasilasta Helsinki–Vantaan lentoterminaalin kautta pääradalle kulkeva, pääasiassa kaukoliikenteen käytössä oleva rata. Radasta on laadittu Liikenneviraston toimesta 2010 ratayhteysselvitys, jossa on mukana kaksi erilaista vaihtoehtoa. Toinen linjauksista kulkee lentoasemalle Pasilasta Aviapoliksen ali ja toinen Viinikkalan terminaalivarauksen kautta. Hankkeen alustava kustannusarvio on miljardi euroa. Lentorata toimisi mahdollisesti osana kansainvälistä raideyhteyttä Pietarin, Helsinki–Vantaan lentoaseman, Helsingin keskustan ja Tallinnan välillä.

4.3 Kaupungin strategiat ja ohjelmat

Valtuustokauden 2013 – 2016 strategian (KV 17.6.2013) mukaisesti kaupunkirakenteen eheyttämistä jatketaan ja keskustoja kehitetään monipuolisina asumisen ja palvelujen alueina, jotka tukeutuvat kestäväan liikkumiseen. Strategian toteutumiseksi sitovana tavoitteena vuodelle 2015 oli mm. priorisoida keskustojen ja joukkoliikenneväyhykkeiden kaavoittamista ja toteuttamista.

Vantaan elinvoimaohjelma 2014 – 2016 tähtää kaupungin elinkeinopolitiikan vahvistamiseen. Tavoitteena on vahvistaa kansainvälistä kilpailukykyä tukemalla lentokenttäympäristön kehittymistä ja hyödyntämällä Aviapoliksen erinomainen saavutettavuus.

Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työ on strateginen suunnitelma, joka tähtää kestäväan liikkumisen vahvistamiseen kaupungissa. Kaavarungon alue on tunnistettu erinomaiseksi kehittämisalueeksi tehokkaalle maankäytölle.



Vantaan työpaikat kaupunginosittain. Veromiehen ja lentoaseman kaupunginosissa sijaitsee viidesosa kaupungin työpaikoista.

4.4 Yleiskaava

Aviapoliksien alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007, joka suunnittelualueen osalta saanut lainvoiman 25.2.2009.

Yleiskaavan selostuksessa todetaan, että alueen kaupunkirakenne asettaa kehittämistyölle monia haasteita, joita ovat muun muassa toisistaan irrallaan olevat asunto- ja työpaikka-alueet, toimintojen sekoittumattomuus sekä vahvat kaupunkirakennetta rikkovat elementit, kuten isot liikenneväylät ja voimalinjat. Toisaalta selostuksessa todetaan myös, että Kehärata, ja sitä täydentävät linja-autojen runkoyhteydet sekä tulevaisuudessa mahdollinen pikaraitiotie, sitovat alueen tehokkaan joukkoliikenteen piiriin ja yhdistävät Keski-Vantaan osaksi keskustojen verkostoa. Yleiskaavan pohjaksi laaditussa K2-visiossa (2002) Aviapolis ja Tikkurila yhdistyvät Tikkurilantien kaupunkibulevardin ja tehokkaan joukkoliikenteen avulla yhtenäiseksi kaupunkirakenteeksi.

Yleiskaavan tavoitteena on lentoaseman ja siihen suoraan liittyvien toimintojen maaliikenneyhteyksien turvaaminen. Yhteydet kulkevat nyt ja tulevaisuudessa kaavarunkoalueen läpi.

Aviapoliksien kaavarunkoalue on yleiskaavassa määritelty pääosin työpaikkarakentamiseen ja erityisesti työvoimavaltaisiksi työpaikka-alueiksi (TP). Lentoasemantien itäpuolella on asunto- ja työpaikka-alueita (A/TP), jotka on varattu asumista sekä asuinympäristöön soveltuvia työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Teollisuus- ja varastoalueita (T) on kaavarunkoalueen länsi- ja koillislaidoilla. Pyttisberget on lähivirkistysaluetta.

Kaksi keskustatoimintojen alakeskusta on tarkoitettu lähipalveluille. Yksi suuri palvelujen alue (P1) mahdollistaa seudullisesti merkittävän hankkeen sijoittumisen.

Kaavarunkoalue on pääosin lentomeluvyöhykkeellä 3 (L_{den} 50 – 55 dB), mikä ei aseta rajoituksia asumiselle tai muille melulle herkille toiminnoille. Alueella on kuitenkin rakenteiden ääneneristämistarve. Lentomeluvyöhyke 2 (L_{den} 55 – 60 dB) leikkaa kaavarunkoaluetta kiitoteiden suuntaisesti luoteis- ja koillislaidoilta. Sinne ei sallita uusien, melulle herkkien toimintojen sijoittamista.



Yleiskaava suunnittelualueella.

4.5 Asemakaavatilanne & rakennuskielto

Veromieheessä on 2000-luvun alusta lähtien alun perin teollisuusalueeksi asemakaavoitettuja kortteleita muutettu toimistovaltaisemmiksi etenkin Kehä III:n varrella. Lentokenttäalueen asemakaavamerkintä on väistynyt toimisto- ja hotellirakennusten sekä Aerolan asuinalueen laajenemisen tieltä.

Veromiehen asemakaavat ovat pääosin 1980-luvulta ja asiasisällöltään vanhentuneita. Asemakaavoissa ei mm. oteta kantaa alueen rakennusperinnön säilyttämiseen eikä esimerkiksi hulevesien hallintaan. Pääosin 1970 – 80-luvuilla rakennettu vesihuoltoverkosto on vanhentunut, eikä alueen hulevesien hallinta ole ajan tasalla, minkä takia alueella esiintyy ajoittain kaupunkitulvia. Aviapoliksien kehittyneet liiketoimintaideat sekä toimijoiden ja kaupunkirakenteen tavoitteet vaativat suunnittelun periaatteiden tarkistamista asemakaavoituksen tueksi.

Kaupunginvaltuusto asetti 7.10.2013 osan Veromiehen alueesta rakennuskieltoon 29.10.2015 saakka. Kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2015 jatkaa rakennuskieltoa joiltain osin 29.10.2017 saakka.



5 VISIO JA TAVOITTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.8.2014 raportin ”Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet”. Kaavarungon visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki. Hyvällä kaupunkisuunnittelulla Aviapoliksesta tehdään lentokenttäkaupunki, joka elää ympäri vuorokauden.

Alueen suunnittelulle asetettiin kuusi tavoitetta:

1. Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä.
2. Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
3. Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
4. Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
5. Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
6. Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.



6 SUUNNITELMA

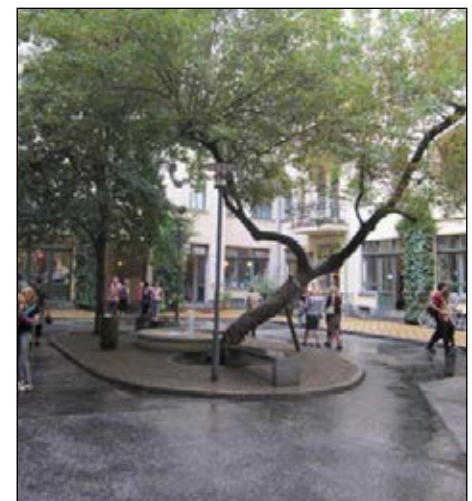
6.1 Käveltävä korttelikaupunki

Kaupunki on elävä organismi, joka mukautuu jatkuvasti yhteiskunnan muutoksiin: uusia toimintoja syntyy, kun toisia poistuu. Veromiehen alueella on käynnissä alueen kolmas suuri rakenteellinen muutos, kun yksinomaan työpaikka-alueena tunnetuksi tullut kaupunginosa muuttuu monipuoliseksi kaupunkiympäristöksi. Suurimmat muutokset tapahtuvat alueen korttelirakenteessa ja tehokkuudessa sekä asuntojen määrän merkittävässä kasvussa. Veromiehestä kehittyy lentokentän viereen ja Kehäradan varteen merkittävä kaupunginosa, jossa asutaan, käydään työssä, virkistytään ja nautitaan hyvistä palveluista. Tavoiteltava muutos on radikaali ja edellyttää määrätietoisuutta sekä eri toimijoiden sitoutumista yhteiseen tavoitteeseen.

Kaavarungon toteuttaminen tähtää käveltävään korttelikaupunkiin. Tähän päästään ensisijaisesti muuttamalla alueen nykyisiä mittakaavaperiaatteita. Suuria kortteleita pilkotaan pienempiin osiin kulkureitein ja puistoin. Koko kaupunkirakenteen malli uudistetaan ”ihmisläheisemmäksi”, jolloin katutasen merkitys kokemuksympäristönä korostuu. Se edellyttää liikennejärjestelmän kehittämistä jalankulkua ja pyöräilyä suosivaksi, kivijalkatilojen rakentamista ja avaamista kadulle sekä kadunvarren istutusten ja kalusteiden laadukkuutta.



Käveltävässä korttelikaupungissa lapsikin voi liikkua turvallisesti.



Jo yksittäinen katupuu voi lisätä kaupunkiympäristön vihreyttä merkittävästi.

6.2 Mitoituksen ja mittakaavan muutos

Korttelikoko pienenee

Alueen nykyiset korttelit ovat suuria, kooltaan jopa 300 m x 300 m. Kaavarungon keskeisenä periaatteena on muodostaa niistä pienipiirteisempää korttelirakennetta ohjaamalla uuden korttelirakenteen kokoa. Suunnitelmassa kortteiden sivujen keskimääräinen pituus on pääosin 100 ja 150 metrin välillä. Keskeisillä alueilla pisin sallittu yhtenäinen korttelisivu uudessa rakentamisessa on 150 metriä. Kortteiden välissä tulee kulkea julkinen kävely-yhteys: katu, jalankulkureitti, aukio tai esimerkiksi katumainen pysäköintialue.

Tehokkuus kasvaa

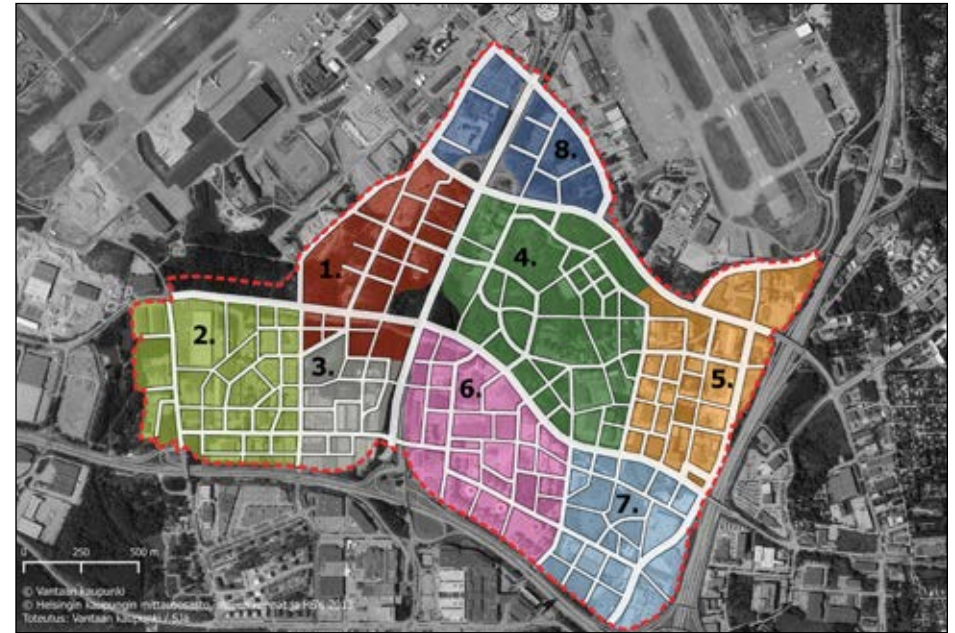
Suunnittelualueen aluetehokkuus on nykyisellään alhainen ($ea = 0,19$). Vaikka alue on kooltaan moninkertainen Tikkurilan keskusta verrattuna, asuu siellä ainoastaan noin 500 asukasta. Työpaikkoja on 10 000. Monipuolisen, viihtyisän ja 24 tuntia vuorokaudessa elävän kaupungin luominen edellyttää toimintojen määrän merkittävää lisäämistä ja aluetehokkuuden huomattavaa nostoa.

Tehtyjen tarkasteluiden mukaan suunnittelualueelle voidaan rakentaa kokonaisuudessaan 2,5 - 3 miljoonaa kerrosneliömetriä, jolloin aluetehokkuudeksi (ea) muodostuu 0,7 - 0,85. Tämä nelinkertaistaisi alueen nykyisen tehokkuuden ja tekisi Veromiehestä Vantaan tehokkaimmin rakennetun kaupunginosan. Asumisen kerrosalan osuus koko kerrosalasta voisi olla kolmanneksen luokkaa.

Kaavarungossa alueiden tehokkuutta ohjataan keskeisten alueiden osalta ohjeellisella alimmalla korttelitehokkuudella ($e-k$), joka vaihtelee 1 ja 1,5 välillä. Ratkaisu mahdollistaa uuden kaupunginosan rakentumisen yli 20 000 asukkaalle ja vähintään 40 000 työpaikalle. Työpaikkakortteiden rakentuu tehokkaana ja työpaikkaväljyyden pienentyessä edelleen, voi alueelle sijoittua merkittävästi tätäkin enemmän työpaikkoja.

Mitoitus osa-alueittain

Osa-alueittaiset mitoitus suuntaa-antavia. Sekoittuneiden toimintojen kortteiden on laskettu rakentuvan pääsääntöisesti tehokkuuksilla $e-k = 1,5 - 2,5$. Intensiivisten työpaikka-alueiden keskiarvotehokkuus on pääasiassa 2 ja muiden työpaikka-alueiden 1. Keskimääräisenä asumisväljyytenä on käytetty lukua 45 $k-m^2$. Käytetyt työpaikkaväljyydet ovat vaihdelleet 30 $k-m^2$:stä yli 100 $k-m^2$:in.



Mitoitus osa-alueittain.

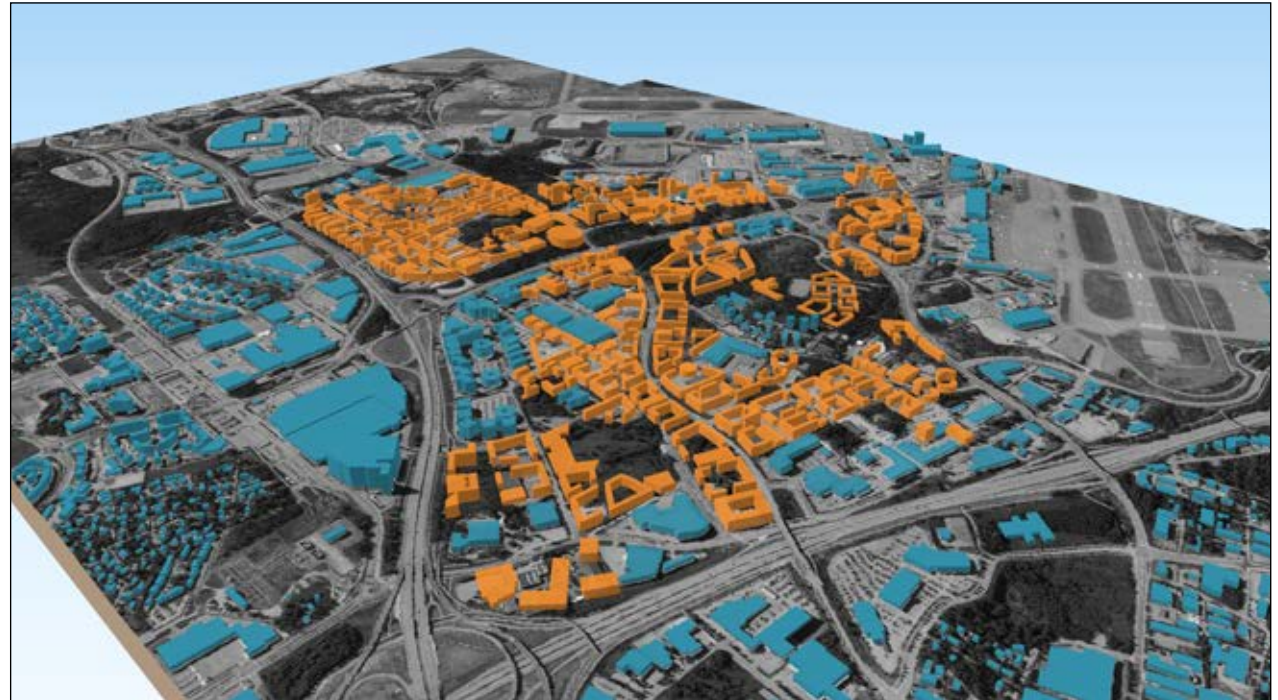
Alueen nro	Asukkaita	Työpaikkoja
1	2000	10000
2	3000	5000
3	1500	2000
4	6000	4000
5	1500	2000
6	3500	7000
7	3000	3000
8	0	9000
Yhteensä	20500	42000

Liiketilatarve kasvaa

Uudet asukkaat mahdollistavat alueen ostovoiman kasvun myötä uusien kauppojen ja kaupallisten palveluiden rakentamisen alueelle. Alueen kaupalliseen tarjontaan vaikuttavat myös alueella työskentelevät työntekijät, varsinkin kun puhutaan muista kaupallisista palveluista, esimerkiksi ravintolapalveluista. Päivittäistavarakaupassa ostovoiman on saavutettava riittävä kynnysraja, ennen kuin alueelle on liiketaloudellisesti kannattavaa perustaa kauppa. Tämä tarkoittaa noin 2 000 - 3 000 lähiasukasta.

Alueen väestön lisääntyessä liiketilojen tarve kasvaa jatkuvasti. Taulukossa on kuvattu alueen liiketilan tarve nykyhetkestä vuosille 2025, 2040 ja 2050. Taulukon tiedot on tuotettu päivittäistavarakaupan vuosittaisella 1 % ostovoiman kasvulla ja erikoiskaupan 2 % kasvulla. Lisäksi liiketilojen myyntitehokkuuden oletetaan kasvavan ajanjaksolla 15 % ja verkkokaupan vähentävän liiketilojen tarvetta 10 %. Väestön on arvioitu kasvavan laskelmassa vuosittain 500 asukkaalla alkaen vuodesta 2018.

Laskelmia ei ole ylimitoitettu kaavallisesti, eli taulukon luvut kuvaavat sitä todellista tarvetta, joka alueen asukkaille muodostuu. Tarve ei kuitenkaan välttämättä konkretisoidu suunnittelualueella liiketiloiksi lähialueiden vetovoimaisten kauppojen takia. Erityisesti muun erikoiskaupan palvelut tullaan hakemaan suurelta osalta kauppakeskus Jumbosta. Paljon tilaa vaativan kaupan tuotteet ostetaan pääsääntöisesti myös muualta. Sen sijaan päivittäistavarakaupassa kuluttajat arvostavat hyvää saavutettavuutta. Päivittäistavarakaupan palvelut tulevatkin toteutumaan suunnittelualueella todennäköisesti taulukon laskelmien mukaisesti.



Aviapoliksen korttelirakenne täydentyy ja tiivistyy. Sinisellä on kuvattuna nykyiset rakennukset ja oranssilla esimerkinomaista uutta kaupunkirakennetta.

	Liiketilatarve (k-m ²) 2015-2025	Liiketilatarve (k-m ²) 2015-2040	Liiketilatarve (k-m ²) 2015-2050
Päivittäistavarakauppa	1 800	5 800	9 300
Muu erikoistavarakauppa	4 100	15 900	27 600
Paljon tilaa vaativa kauppa	4 600	17 900	31 300
Muut kaupalliset palvelut	2 100	7 900	13 600
Yhteensä	12 600	47 500	81 800

6.3 Kehien kaupunki

6.3.1 Elinkeinojen kehä ympäröi sekoittunutta ydintä

Asuminen, työpaikat ja palvelut limittyvät

Monipuolinen ja eloisia kaupunkiympäristö muodostuu ennen kaikkea rakentamisen tehokkuudesta, eri toimintojen sekoittumisesta, mielenkiintoisista kaupunkitiloista, ajallisista kerroksista sekä kilpailukykyisistä kestävästä liikkumisen mahdollisuuksista. Iso osa kaavarungon alueesta on määritetty sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi, jossa alueen käyttötarkoitusta ei keskusta-alueiden tapaan ole määrätty tarkasti. Sen sijaan maankäytön tehokkuutta ja katutilan muodostumista ohjataan vahvasti.

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella samassa korttelissa voi olla niin työpaikkoja, palveluja ja muita keskustatoimintoja kuin asumistakin. Näin kortteleissa on elämää ympäri vuorokauden. Noin viidesosa kaavarungon alueesta on osoitettu sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi.

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen korttelit sijoittuvat kaavarunkoalueen keskiosiin, sillä asuminen ja niin sanotut herkät toiminnot edellyttävät riittävän alhaista lento- ja tieliikenteen melutasoa. Ohjeellinen alin korttelitehokkuus alueilla on $ek = 1,5$. Tehokkain rakentaminen sijoittuu saavutettavuudeltaan parhaimmille paikoille kuten asemanseudulle ja runkolinjojen pysäkkien yhteyteen, missä toimintojen monipuolisuus on suurimmillaan. Näin edistetään keskusta- maisten paikkojen syntymistä, kun ne erottuvat ympäristöstään fyysisen ja toiminnallisen rakenteensa puolesta.



Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueet sijoittuvat alueen keskiosiin.

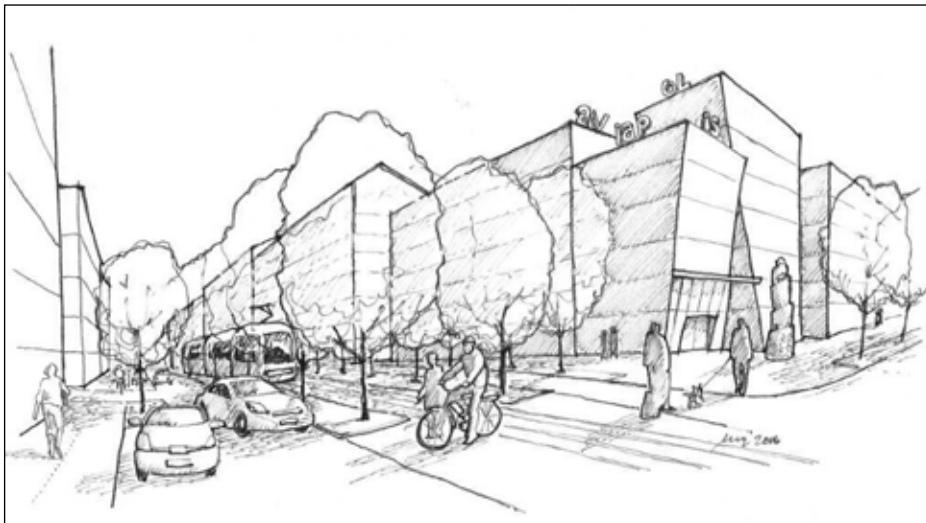
Aviapoliksen aseman korttelit Lentoasemantien molemmin puolin on kaavarungossa määritelty sekoittuneiden kaupunkitoimintojen korttelialueeksi. Asemanpuoleiset ja Aerolan puoleiset alueet yhdistyvät toisiinsa silloilla, mutta luontevampi jatkumo keskusta-alueelle saataisiin Lentoasemantien kattamisella. Kattaminen parantaisi aseman saavutettavuutta Aerolan alueelta, mutta tätä ei ole kaavamerkintänä sisällytetty kaavarunkoon. Lentoasemantiehen rajautuvien asemakaavojen ja hankkeiden yhteydessä kannattaa vielä tutkia ehdotuksen toteuttamismahdollisuuksia.

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella rakennukset tulee sijoittaa kadun varteen, jolloin ne rajaavat katutilaa. Tavoitteena on toisaalta urbaanin katutilan muodostuminen, toisaalta yksityisen tai puolijulkisen tilan rajaaminen korttelin sisäosiin.

Suunnitelmassa päädyttiin määrittelemään parhaiten asumiseen soveltuvat alueet *asuntovaltaisiksi, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueiksi*. Asuntovaltaisia kortteleita on pinta-alana noin kymmenesosa koko alueesta. Asuntovaltaisia, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueita kehitetään etenkin asumisen ja sitä tukevien lähipalveluiden ja virkistykseen alueina, mutta myös ympäristöhäiriötön työpaikkatoiminta on mahdollista.



Umpikorttelirakenne mahdollistaa suojaisat piha-alueet.



Näkymä Tikkurilantieltä.

Asuntovaltaisiksi, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen kortteleiksi on osoitettu alueita Aerolan alueelta Ilmakehän ja Tikkurilantien välistä sekä Toisensavun länsipuolelta. Ohjeelliseksi alimmaksi korttelitehokkuudeksi kerrostalovaltaisilla alueilla on asetettu $ek = 1,0$. Tarkoituksena on monipuolistaa alueen kerrostalovaltaista rakennetta kaupunkipientaloilla sellaisilla alueilla, jotka jäävät hieman sivuun joukkoliikenteen runkoyhteyksistä.



Asuntovaltaiset, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueet keskittyvät Aerolaan ja Toisen savun länsipuolelle.



Asumiseen soveltuvat alueet sijaitsevat suunnittelualueen keski-osissa. Esimerkinomainen havainnollistus kaupunkirakenteesta idästä päin kuvattuna.

Kahdenlaisia työpaikka-alueita

Tavoitellun työpaikkamäärän mahdollistamiseksi tulee huomattavan osan suunnittelualueesta olla tehokasta työpaikkarakentamista. Työpaikkoja sijoittuu sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueelle. Sen lisäksi koko suunnittelualueen kehiksenä on työpaikkojen vyöhyke, joka on hyvin saavutettavissa ja tonttien näkyvyys erinomainen.

Intensiivisten työpaikkatoimintojen alueita kehitetään liike-, toimisto-, palvelu-, tuotanto- ja varastotilojen alueena. Rakentamisen tulee olla tehokasta ja korttelitehokkuuden pääasiallisesti enemmän kuin $ek = 1,5$. Aviapoliksen ja Lentokentän asemien lähialueesta on mahdollisuus kehittää selkeästi ympäristöstään erottuva elinkeinoalue, joka voi toiminnassaan hyödyntää lentokentän läheisyyttä. Suunnittelun lentoradan rakentaminen ja lentoradan aseman tavoitettavuus Aviapoliksesta edesauttavat alueen kehitystä kansallisena ja kansainvälisenä työpaikka-alueena.

Intensiivisten työpaikkatoimintojen alueeksi on osoitettu alueita etenkin Kehä III:n ja lentoaseman läheisyydestä. Kehä III:n reuna-alueet rakennuksineen luovat alueen imagoa ja identiteettiä. Rakennukset muodostavat tiiviin rintaman tieliikenteen melua ja pienhiukkasia vastaan suojaksi alueen keskiosien sekoittuneelle rakenteelle ja meluherkille toiminnoille. Samalla yrityksille tarjoutuu ns. rantatontteja, joiden näkyvyys vilkkaasti liikennöidyille väylille on erinomainen.

Intensiivisen työpaikka-alueen raskas liikenne ei saa häiritä asumisen alueita. Rakennusten korkeutta rajoittaa lentoestekorkeus, joka on koko kaavarunkoalueella pääosin korkeustasolla +96 m mpy. Kaavarunkoalueella maanpinnan korkeustaso vaihtelee välillä +22 m – 56 m mpy.

Työpaikkatoimintojen alueiksi on osoitettu sellaiset, vain työpaikkatoiminnoille soveltuvat alueet, missä tehokkuuden nostoon ei ole vielä painetta. Työpaikkatoimintojen alueita kehitetään tuotanto-, palvelu- ja varastotilojen sekä niihin liittyvien toimisto- ja liiketilojen alueina. Ohjeellista korttelitehokkuutta ei ole määritetty. Alueet ovat intensiivisiä työpaikka-alueita arkisempia, mutta myös tehokkaampi työpaikkarakentaminen on mahdollista. Alueet sijoittuvat Tuusulanväylän, Pakkalantien sekä Ilmakehän läheisyyteen ja ne ovat osin lentomelualueita. Rakennusten tulee näilläkin alueilla muodostaa suojaa tieliikenteen melua ja pienhiukkasia vastaan keskiosien sekoittuneen rakenteen meluherkkien toimintojen kehittyessä.



Aviapoliksen asemanseudusta rakentuu merkittävä työpaikka-alue.



Elinkeinojen kehä reunustaa sekoittuneiden toimintojen ydintä. Intensiivisten työpaikka-toimintojen alueet ovat kuvassa tumman-sinisellä, työpaikka-alueet vaaleammalla sinisellä.

6.3.2 Puistokehä nivoo yhteen puistot ja reitit

Alueen maankäytön muuttuessa ja asukasmäärän kasvaessa puistoille tulee kysyntää ja käyttöä. Kaavarungon tavoitteena on hahmottaa uudistuvan kaupunginosan viherverkosto ja sen kytkeytyminen alueen ulkopuolella oleviin laajoihin virkistysalueisiin.

Suunniteltu viheralueiden ketju tukeutuu maisemarakenteeseen sekä jo asemakaavoitettuihin puistoihin. Kaupunginosan merkittävimmät mäet, Pyttisberget (1) ja Plootukallio (2), ovat luonnollinen lähtökohta virkistysalueiksi. Purokäytävät muodostavat toisen maisemarakenteeseen sidotun osan viheralueverkostoa. Purokäytäviin kytkeytyvät Rälssipuiston ja Mantaalipuiston kokonaisuus (3) sekä Pytinojan varren puistot (4), joilla on tärkeä rooli myös vesien hallinnassa. Kaavarungossa on lisäksi osoitettu puistoalueena Mantaalitie ja Kiitoradantien välisen korttelin keskeltä puustoisena säilynyt osa (5), joka olisi hyvä lähtökohta puistolle alueella, missä suuri osa maasta on rakennettua.

Korttelipuistot on viheralueverkostokuvassa osoitettu alueina, mikä havainnollistaa aluevarausten kokoa ja sijaintia. Korttelipuistoista paikalleen ovat sijoittuneet jo asemakaavoitetut Karhumäki (6) ja Lokkipuisto (7) ja myös Aerolan pohjoispuolelle sijoittuva korttelipuisto (8). Muut korttelipuistot voivat sijoittua tässä hahmotellusta poiketen ja korttelipuistoja voi syntyä useampiakin, kun asemakaavoituksen myötä tarpeet kiteytyvät. Alueen sisäiset viheryttydet on osoitettu katkoviivalla ja niiden sijainti tarkentuu asemakaavoituksessa. Purokäytäviin sitoutuvat yhteydet ovat paikkaan sidottuja ja purot tulee säilyttää avouomina. Purojen ympäristöä kehitetään laadukkaina virkistysverkoston ja kaupunkikuvan paikkoina.

Asutuksen lisääminen säteilee viheryttystarpeita myös kaavarunkoalueen ulkopuolelle. Koska alueen sisällä ei ole yhtään laajaa virkistysaluetta, on sieltä luotava hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet itään Kylmäoan varren puistoihin ja Keravanjokirantaan sekä länteen Krakanojan varren puistoihin ja Vantaanjokirantaan. Koivuhaan alueella tarvitaan työpaikka-alueiden ja kaupan alueiden läpi uusia viheryttyksiä. Kehä III:n poikki tarvitaan yhteys Kartanokoskelle, mistä on yhteydet edelleen sekä Vantaanjoen että Keravanjoen suuntiin.



Kaavarunkoalueen viheralueverkosto ja yhteystarpeet alueen ulkopuolelle. Numerot viittaavat tekstiin.



Puistokehä yhdistää korttelipiha paikalliseen ja seudulliseen virkistysverkostoon.

Pyttisberget (1) on 10 metriä ympäröivää maastoa korkeammalle kohoava kalliomäki (+55 m mpy), jossa kasvaa kauniita kalliomäntyjä ja sammalet ovat vielä säästyneet kulutukselta. Mäen rinteet ovat rehevämpiä ja mäen lounaispuolella on suota, jossa on myös pieni avovesialue. Lähtökohta hienon kalliopuiston perustamiseen on erinomainen. Pyttisbergetistä on kaikki edellytykset kehittää Aviapolikseen nähtävyys, josta asukkaat ovat ylpeitä ja jota tullaan kauempaa-kin katsomaan. Asutuksen lisääntyminen ympäristössä tuo puistoon paljon lisää kulutusta, joten kulun ohjaaminen puistokäytävälle on tärkeää ja kiireellistä. Asemakaava on vanhentunut: Pyttisberget on lentokenttäaluetta.



Pyttisbergetin lakea. Kuva Markku Immonen 18.10.2014

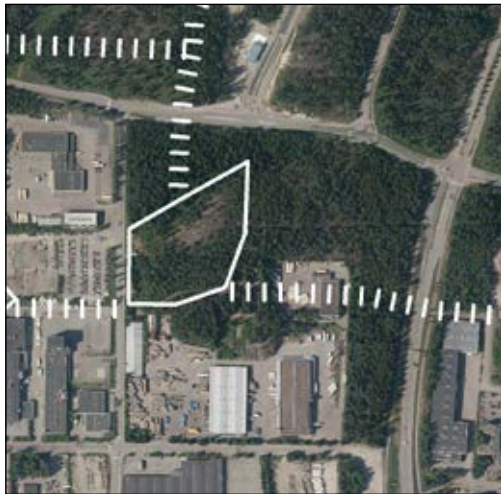


Pyttisbergetin lounaisrinnettä, jossa on kauniita kallioterasseja ja rinteiden alla hyvät edellytykset metsäpuiston lajiston monipuolistamiselle. Kuva Markku Immonen 18.10.2014



Pyttisbergetin puistovaraus (5,9 ha) kaavarungossa ja Laajavuori (5,8 ha) Martinlaaksossa ovat lähes samankokoiset.

Plootukallio (2) on asemakaavoitettu virkistysalueeksi. Kaavarungossa suunnitellaan puiston supistamista, koska kaupunkirakenteen tehostamista tällä kohdalla perustelee ennen kaikkea Aviapoliksen asema. Virkistysalueeksi varataan edelleen kalliainen moreenimäki, jonka loiva etelärinte antaa hyvät lähtökohdat monipuolisen käyttöpuiston perustamiselle.

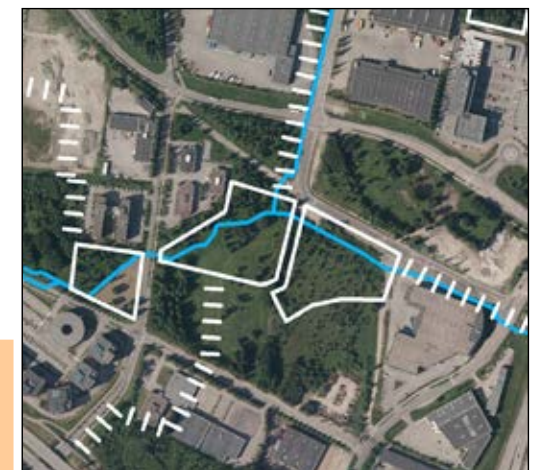


Kaavarungon Plootukallio ja Antaksenpuisto Pakkalassa ovat pinta-alaltaan samankokoisia, 2,2 ha.

Rälssipuisto ja **Manttaalipuisto** (3) ovat asemakaavoitettuja puistoja Kirkonkylänojan varressa Rälssitien molemmin puolin. Maaperä on savea ja puro kulkee molempien puistojen halki. Puistoista on tehty suunnitelmat, joissa keskeisenä ideana on vesi. Kirkonkylänojan suuria virtaamavaihteluita on suunniteltu tasattavan varaamalla laajat tulvaniityt. Kaavarungossa on tavoitteena laajentaa Manttaalipuistoa, koska tulvaniityt vievät niin suuren osan puistosta, että käyttöaluetta jää vähän ja asukkaita tulee lähialueelle enemmän kuin puistoja suunniteltaessa on oletettu.



Yleissuunnitelma
Rälssipuistosta ja
Manttaalipuistosta.
Vantaan kaupunki,
viheralueyksikkö.

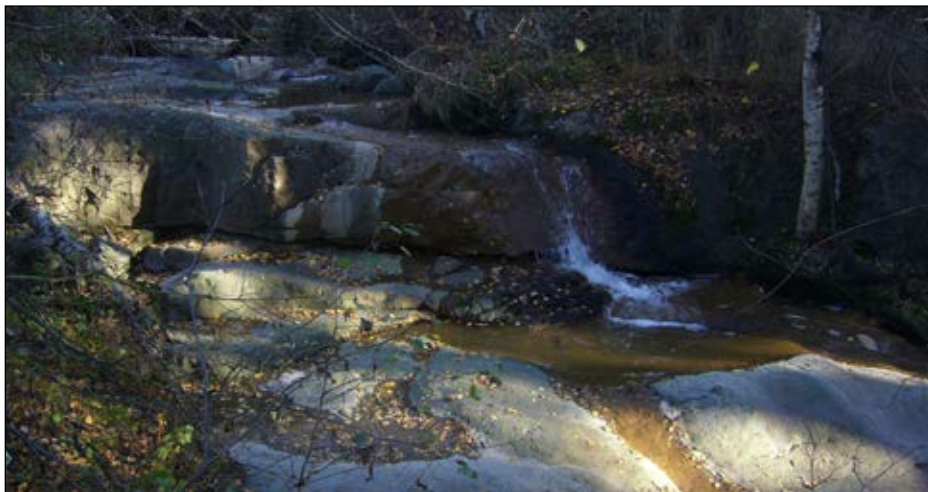


Rälssipuisto ja Manttaalipuisto laajennuksineen ovat yhteensä 4,4 ha.

Pytinojan (4) varteen on kaavarungossa suunniteltu puistoaluetta, jossa keskeisenä teemana olisi puro. Pytinojan puistot ovat pinta-alaltaan 4,3 ha. Pytinoja on yksi Kirkonkylänojan latvahaaroista. Helsinki–Vantaan lentoaseman laskupurojen kunnostustarpeiden selvitystyössä (syksy 2015) on todettu tarve Pytinojan suurten virtaamavaihteluiden hillintään ja vedenlaadun parantamiseen. Puroon ehdotetaan rakennettavaksi tasausallas, käsittelykosteikko sekä tulva-allas, jolloin veden virtaus hidastuisi ja veden laatu paranisi.

Lähtökohta puiston suunnittelulle on hyvä. Maaperä on hiekkaa ja savea ja kasvaa sekametsää. Puro on uurtanut paikoin leveän uoman ja rannoilla on sortumia ja eroosiota. Vedenkäsittelyrakenteiden rakentaminen vaatii paljon maanleikkauksia (arvio 26000 m³). Altaiden ja kosteikon ensisijainen tarkoitus on tekninen ts. lentoaseman hulevesien hallinta ja altaat on oletettavasti aidattava. Niistä ei siten tule samanlaisia puistolampia kuin Ristisillanpuistossa. Asutuksen lisääntyminen lähiympäristössä asettaa kuitenkin altaiden suunnittelulle myös esteettisiä vaatimuksia. Vaikka veden rantaan ei voisi mennä, pitää altaiden olla kauniita katsella.

Asemakaava on vanhentunut: puistojen alue on pääosin lentokenttäaluetta. Puistoketjun luomiseksi myös asemakaavan teollisuustontista tulisi osa muuttaa puistoalueeksi. Puron koskipaikka on asemakaavan teollisuustontilla.



Puron koskipaikka on hieno luonnon yksityiskohta, joka tulee saada asukkaiden saavutettavaksi.

Asutuksen lisääntymisen takia puistoja on muodostettava myös tonttimaasta keskeisille, hyvin saavutettaville paikoille. **”Wihurinpuisto”** (5) on asemakaavassa tonttimaata, mutta tonttien puustoisissa, rakentamattomissa osissa on myös potentiaalia puiston perustamiselle. Maaperäolosuhteet ovat vaihtelevat: savea, hiekkaa, moreenia ja täyttömaata.



”Wihurinpuiston” kokonaispinta-ala on 1,6 ha.

Korttelipuistoja tarvitaan asukkaiden lähipuistoiksi eri puolille suunnittelualuetta. Korttelipuistossa on tilaa oleskelulle, pienpeleille ja leikille. Vähimmäiskokona voidaan pitää puolta hehtaaria, mutta tavoitteena on noin hehtaarin suuruinen puisto.

Erityisesti alueilla, missä ei ole lähellä laajempaa virkistysaluetta, on korttelipuistoiksi varattava vähintään hehtaarin alueita.



Sinirikonpuisto Tikkurilassa on esimerkki korttelipuistosta. Puisto on 90×90 m, eli pinta-alaltaan 0,8 ha.



Karhumäenkallio Aviapoliksessa on 60×130 m. Vantaan kaupunki, Viheralueyksikkö.

Katumaisema, kävelyreitit ja pihat

Katumaisemien osalta on erittäin tärkeää, että jatkosuunnittelussa varmistetaan riittävien ja pysyvien tilavarausten tekeminen katupuille, jotta niillä on mahdollisuus elää pitkään ja kasvaa isoiksi.

Suunnitelmaa laadittaessa kehiteltiin ehdotusta toimintatavasta, missä jokaisen korttelin uudisrakentamisessa toteutettaisiin pieniä, laadukkaita kaupunkitiloja. Ne olisivat yksityisessä omistuksessa (tonttimaata) mutta yleisessä käytössä, esimerkiksi sisäänkäynteihin liittyviä etupihoja, taskupuistoja tai läpikulkureittejä. Toimintatapa edesauttaisi kaupunkiympäristön muutosta heti ensimmäisten hankkeiden myötä ja vaikuttaisi erityisesti katumaiseman laatuun. Toimintatapa voitaisiin määritellä vastaavasti kuin joillakin alueilla on edellytetty taiteeseen tiettyä osuutta hankkeen kustannuksista. Laajoihin, vaihteittain toteutuviin kokonaisuuksiin voisi sisältyä myös tilapäistä viherrakentamista. Kaavarunko ei näitä kysymyksiä ratkaise, vaan ne tulee määritellä alueen toteuttamissuunnitelmassa, mihin liittyviä teemoja on pohdittu laajemmin luvussa 10.

Kaavarungon ratkaisu asumisen rakentumisesta pääosin umpikortteleihin ilman kansipihoja antaa mahdollisuuden kehittää asutopihoista vihreitä, suojaisia ja toiminnoiltaan monipuolisia ulko-oleskelutiloja. Asutopihat voivat avautua kadun puolelle elävöittämään katukuvaa tai liittyä suoraan puistoon, jolloin kunkin oma teema voisi jatkua näin myös yksityisille piha-alueille. Varsinkin alueen muutoksen alkuvaiheessa asutopihojen merkitys tulee olemaan tärkeä asumisen laatuksymys, kun lähiseutu on vielä työmaana. Korttelin läpi johtava yleinen jalankulun reitti voi olla esimerkiksi eri tasossa kuin yksityiset asutopihat.

Pihojen laatu on tärkeä viihtyisyystekijä ja imagonluoja myös työpaikkakiinteistöissä. Sisäänkäynti antaa ensivaikutelman yrityksestä ja toimii maamerkkinä sijainnista. Kadulle avautuva piha voi olla osa alueen julkista reitistöä, työnteekijöiden lounaspiknik-paikka ja samalla työhuoneesta avautuva kaunis näkymä.



Pienet taskupuistot ja etupihat tekevät liikkumisympäristöstä mielenkiintoisen.

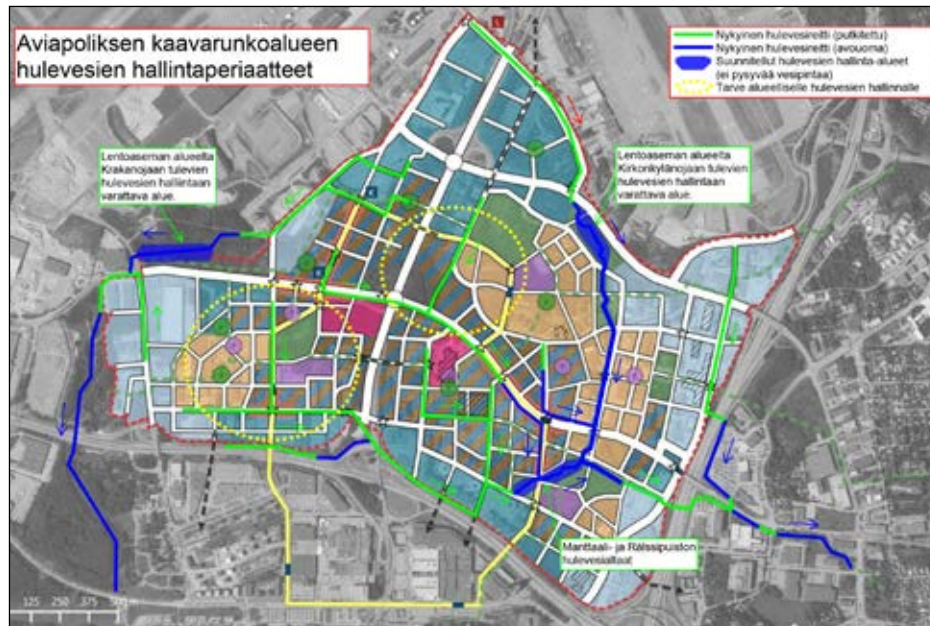


Tilapäisillä viheralueilla voidaan lisätä keskeneräisten alueiden viihtyisyyttä.

6.3.3 Hulevesien hallinta

Kaavarunkoalueella tulee toteuttaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa. Tulvaongelmien lieventämisen lisäksi tavoitteena on parantaa vastaanottavien vesistöjen tilaa. Lähtökohtaisesti hulevedet on käsiteltävä syntysijoillaan. Kaavamuutosalueille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Viivytystilavuudelle tonteilla voidaan käyttää nyrkkisääntönä 1 m³/100m² läpäisemätöntä pintaa ja alueilla tulee suosia kasvullisia pintoja. Purot ja ojat tulee säilyttää avouomina ja niille on maankäytön suunnittelussa varattava riittävä tila.

Nykyinen hulevesiverkosto muodostaa pääreitit kaavarunkoalueen hulevesille ja verkosto täydentyy alueen rakentuessa. Kaavarunkoalueelle on suunniteltu alueellisia hulevesien hallintarakenteita. Manttaali- ja Rälssipuistoon rakennetaan tasausaltaat ja tulvaniityt Kirkonkylänojaan. Lentoaseman alueen hulevesien laadulliseen ja määrälliseen hallintaan Kirkonkylänojan ja Krakanojan latvoilla rakennetaan viivytys- ja puhdistusrakenteita. Nykyisen verkoston välityskyvyn rajallisuus aiheuttaa tarpeita alueelliselle hulevesien hallinnalle myös Virkamiehen alueella sekä mahdollisesti Tikkurilantien ja Lentoasemantien risteuksen koillispuolella.



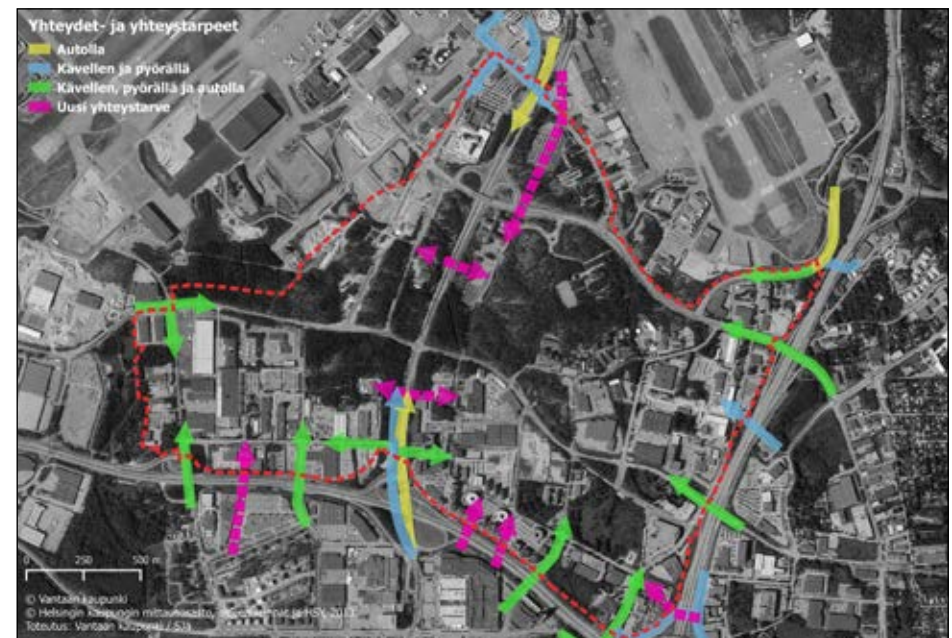
Aviapoliksen kaavarunkoalueen hulevesien hallintaperiaatteet.

6.3.4 Liikkumisen uudet kehät

Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen

Ilmakehä ja Lentoasemantie yhdistävät alueen seudullisiin pääväyliin, Kehä III:een ja Tuusulanväylään. Ne välittävät liikennettä suunnittelualueelle ja sen läpi lentokentän suuntaan. Kaavarungon tavoitteena on turvata lentoaseman hyvät yhteydet.

Tikkurilantie yhdistää alueen Tikkurilaan ja Kivistöön kaikilla kulkumuodoilla. K2-vision mukaisesti Tikkurilantie muutetaan bulevardiksi, joka toimii viihtyisänä kaupunkielämän näyttämönä.



Suunnittelualueen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja uudet yhteystarpeet.

Nykyiset ali- ja ylikulkupaikat Kehä III:n ja Tuusulanväylän poikki sijaitsevat 350 – 600 m välein. Useimmat niistä ovat katuja, jossa on myös kävely- ja pyörätie. Autoilijoille nykyiset yhteydet ovat riittävät, mutta kävelijöille ja pyöräilijöille niitä tarvitaan lisää. Myös nykyisten alitusten ja ylitysten luonteva jatkuminen alueen sisälle tulee varmistaa. Kaavarungossa esitetään uusia yhteyksiä Kehä III:n poikki Virkatien ja Antaksentien väliin, Äyritien ja Jumbon välille sekä nykyisten yhteyksien jatkamista sisään alueelle Tuusulanväylän länsireunalta.

Toiminnallisesti Aviapoliksen ja Pakkalan tulisi kehittyä toisiaan tukevana alueparina. Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeiden lisäksi aluetta tulee tarkastella myös joukkoliikenteen toiminta-alueena. Pakkalan keskustan palvelut, mm. Jumbo, ovat tärkeitä Aviapolis-alueen asukkaille ja työntekijöille. Aviapolis tukeutuu Kehäradan asemaan, mutta Pakkalaa kehitetään etelään päin suuntautuvana bussiliikenteen alueena, johtuen vuonna 2017 toteutuvasta tariffivyöhykkeestä, joka erottaa Kehä III:n kohdalla alueet eri vyöhykkeelle. Raja ei vaikeuta Aviapolis-alueen asukkaiden palveluiden saatavuutta Pakkalasta, mutta Pakkalan asukkaalle kulku Kehäradalla Helsingin keskustaan ei ole samanhintainen kuin bussi. Kaavarunkoa on laadittu pitkälle ajanjaksolle, joten muutokset tässä suhteessa ovat myöhemmin mahdollisia. Niillä on kuitenkin vaikutus alueen kehittämiseen alkuvaiheessa. Aviapoliksen työpaikkojen työssäkäynnin kannalta Pakkala säilyy edullisella (lähivyöhykkeiden) tariffilla joukkoliikenteellä tavoitettavana alueena. Myös jotkut mahdolliset tienkäyttömaksujen toteuttamistavat saattavat vaikuttaa samansuuntaisesti kuin joukkoliikenteen tariffiraja. Kehä III muodostaa siis alueiden välille muunkin kuin fyysisen kulkuesteen.

Kävely

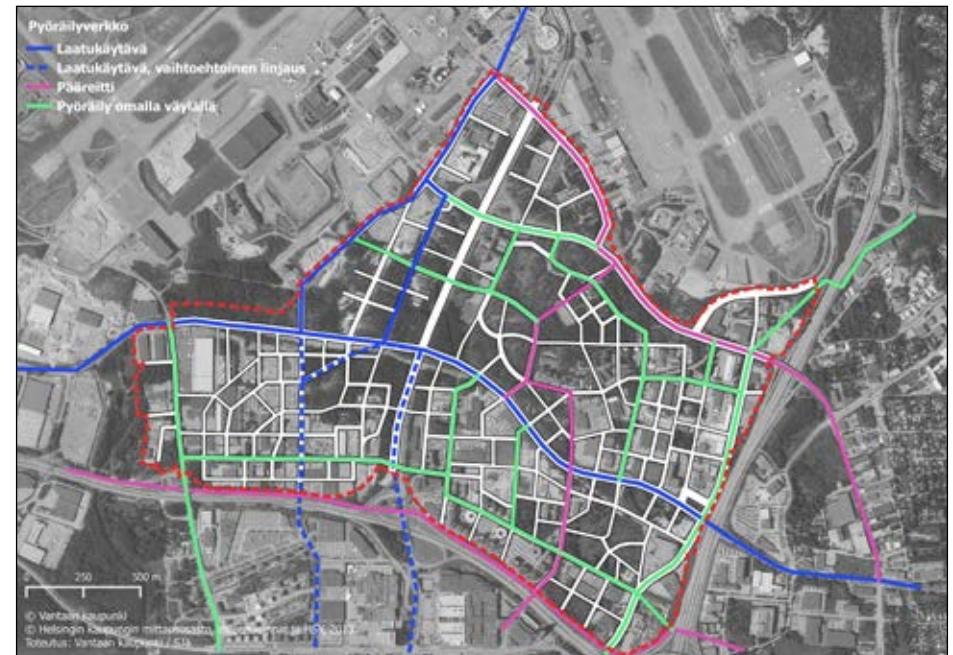
Käveltävän kaupunkirakenteen muodostumiseksi ja hahmottamiseksi kaavarungossa on esitetty tiheä ohjeellisten liikkumisen yhteyksien verkosto, joka määrittää syntyvän kävelyverkoston ja korttelirakenteen hahmoa. Kävelyverkoston oleellinen piirre tiheyden ohella on verkoston läpikuljettavuus: päättyviä ja kieroteleiviä reittejä vältetään. Jalankulkuyhteyksien tulee olla sujuvat ja lyhyet.

Alueen käveltävyyteen vaikuttaa yhteyksien lisäksi myös kaupunkiympäristön laatu. Tämän vuoksi kaupunkitilan mielenkiintoisuuteen ja vaihtelevuuteen tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa luomalla rakennusten ensimmäisiin kerroksiin mielenkiintoisia yksityiskohtia, välttämällä pitkäjaksoisia, yhtenäisiä julkisivuja, sijoittamalla parvekkeita ja pihoja kadunvarsille, rajaamalla rakennuksilla katutilaa sekä sijoittamalla kadunvarspuita ja -pysäköintiä kävelijän suojaksi. Rakennusten sisäänkäynnit lähiympäristöineen ovat tärkeitä jalankulkijan miljöössä.

Pyöräily

Pyöräilijä ei ole kävelijä eikä autoilija. Pyörät tarvitsevat omat väylänsä, pysäköintipaikkansa ja säilytystilansa. Aviapolis-alueen erityispiirre on pyöräilyn tarve asemalta työpaikkoihin, mikä edellyttää tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja mm. pyöräpysäköinnin ja pyörien säilytyksen suunnittelussa asema-kaavoissa ja toteutussuunnittelussa. Kuten autoliikenne, myös pyöräily tarvitsee kahdenlaisia väyliä: hitaampaa lyhyen matkan pyöräilyä ja nopeampaa pidemmän matkan pyöräilyä varten.

Nopean pyöräilyn reitit kulkevat itä-länsisuunnassa Kehä III:n, Tikkurilantien ja Ilmakehän varsilla. Pohjois-eteläsuunnassa ne kulkevat Lentoasemantien tai Toisensavun varressa etelästä Tikkurilantielle asti ja sen jälkeen Tietotietä ja Turbiinitietä lentoaseman suuntaan. Hitaamman pyöräilyn reitit ovat omilla väylillään joko pyöräkaistalla tai -tiellä.



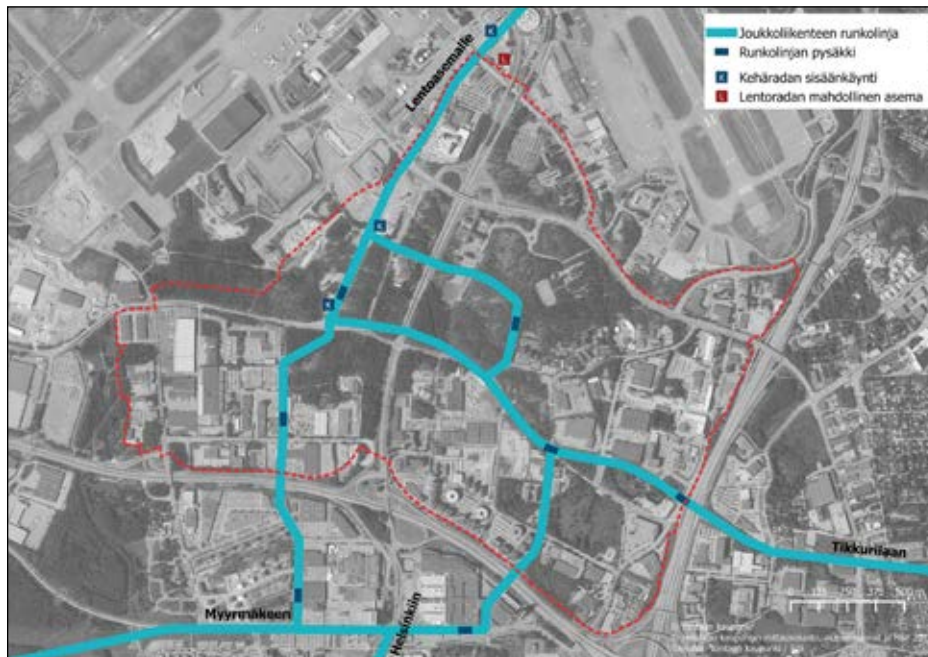
Alueen pyöräilyverkosto.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen tärkein solmukohta on Aviapoliksen asema ja sen yhteyteen rakennettava joukkoliikenneterminaali. Sen lisäksi alueen on suunniteltu tukeutuvan kahteen joukkoliikenteen runkolinjaan, jotka voidaan toteuttaa myös pikaraitoina. Toinen linja palvelisi aluetta itä-länsisuunnassa, toisen suuntautuessa Aviapolis-asemalta etelään. Runkolinjan jatkamiseen Aviapolis-asemalta lentokentälle tulee varautua jatkosuunnittelussa.

Kaavarungossa on esitetty myös mahdollinen Lentoradan aseman sisäänkäynti, joka palvelisi sekä lentokenttää että suunnittelualueetta.

Runkolinjat takaavat alueelle erinomaisen joukkoliikenteen palvelutason. Kehäradan asemien ja viiden runkolinjapysäkin ratkaisussa 95 prosenttia suunnitellusta maankäytöstä sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle rautatieasemasta tai alle kuudensadan metrin päähän runkolinjan pysäkestä. Runkolinjojen lisäksi alueella on niitä täydentäviä bussilinjoja.



Alueen joukkoliikenne perustuu Aviapolis-asemaan sekä kahteen runkolinjaan.



Aviapolis-aseman ja muiden runkolinjapysäkkien saavutettavuus. Lähes 95 % alueen maankäytöstä sijoittuu runkolinjojen palvelualueelle.

Ajoneuvoliikenne

Ilmakehä ja Lentoasemantie toimivat alueellisina pääteinä, jotka yhdistävät alueen valtakunnallisiin pääväyliin. Valimotie, Kiitoradantie, Turbiinitie, Junkerintie sekä Tikkurilantie toimivat alueellisina pääkatuina ja -väylinä. Aviapoliksessa Tikkurilantie on bulevardimainen kaupunkikatu. Alueelliset kokoojakadut liittävät osa-alueet pääkatuihin ja pääväyliin. Muu katuverkko on luonteeltaan hitaamman liikkumisen katuja, joiden varsille voi sijoittua myös kadunvarsipysäköintiä.

Suurten väylien ja kaupunkikatujen saumakohdat tulee jatkossa suunnitella huolellisesti, koska niissä ajovauhti, havainnointinopeus ja ympäristötyyppi muuttuvat. Hyvä esimerkki on Lentoasemantien uusi ovaaliristeys, joka toimii porttina siirryttäessä suurista nopeuksista hitaampaan kaupunkiliikenteen nopeuteen.

Tikkurilantie on osa erikoiskuljetusten reitistöä, joka on mitoitettu kookkaita kuljetuksia varten. Erikoiskuljetusreitti tarvitsee poikkileikkaukseltaan 7 m x 7 m kokoisen vapaan tilan, mikä on otettava huomioon muun muassa katupuita istuttaessa. Tikkurilantien luonteen muuttuessa bulevardiksi ei erikoiskuljetusreitin kulkeminen sitä pitkin ole enää perusteltua. Kaavarungon valmistumisen aikoihin

Vantaan kaupunki on teettämässä selvitystä erikoiskuljetusreiteistä kaupungin alueella. Selvityksen luonnoksessa korvaava reitti on esitetty kulkevaksi Niittytieltä Ilmakehälle ja edelleen tulevalle Turbiinitalle ja sieltä takaisin Tikkurilantielle. Nykyinen reitti säilyy, kunnes uusi reitti on käytettävissä.

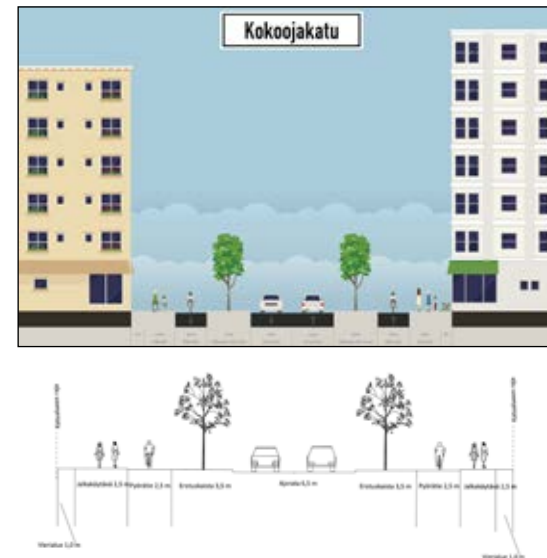
Raskasta liikennettä aiheuttavat toiminnot siirtyvät vähitellen kaavarungon keskeisiltä alueilta toisaalle. Aviapoliksen alueella raskaan liikenteen kulkuväylänä tulee toimimaan reitti Kehä III – Pakkalantie – Tikkurilantie – Turbiinitalle – Ilmakehä – Junkersintie, mikä palvelee teollisuuden, varastoinnin ja lentokentän rahtiliikenteen tarpeita.



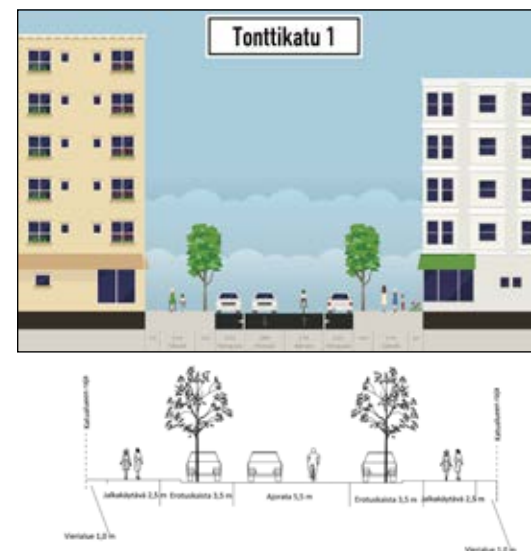
Alueen katutypologia.

Ohjeelliset katujen poikkileikkaukset:

Kokoojakatu, leveys 25,5 m.



Tonttikatu, jonka varrella pysäköintiä, leveys 19,5 m.



Tonttikatu 2



Suunnittelualan pysäköintiratkaisu perustuu keskitettyyn pysäköintiin pysäköintitaloissa sekä maanalaisissa laitoksissa. Pysäköintitalot sijoitetaan osaksi kortteleita. Niiden rooli kaupunkikuvassa on merkittävä, joten niiden arkkitehtuurin tulee olla laadukasta. Parhaimmillaan niistä voidaan tehdä alueen identiteettitekijöitä, joista koko alue tunnetaan. Pysäköintitilojen käyttöä tulee optimoida älykkäällä pysäköintijärjestelmällä, johon alueen sekoittunut rakenne tarjoaa hyvän mahdollisuuden.

Katumainen pysäköintialue n. 19,5 m

A photograph of a residential street in Berlin. The street is paved and lined with parked cars, including a dark sedan in the foreground. On the left, there are trees with light green foliage and a brick building. On the right, there is a modern, multi-story apartment building with white balconies and a blue parking sign. The sky is overcast.

Kehäradan suunnittelussa 2000-luvun alussa ei osoitettu liityntäpysäköintiä Aviapolis-asemalle, koska lentoasemaan liittyvä pysäköinti katsottiin ongelmaksi, eikä merkittävää tarvetta Aviapoliksen työpaikka-alueella katsottu olevan. Nyt alueelle suunnitellaan myös asumista, mikä muuttaa tilannetta. Asemakaa-voituksen yhteydessä voidaan selvittää pienimuotoista liityntäpysäköintiä laitoksissa esimerkiksi vuorottaispysäköintinä yleisömagneeteiksi suunniteltujen toimintojen kanssa.

6.3.5 Kiinnostavuuden kehä yhdistää kaupan, palvelut ja laadun paikat

Kiinnostavuuden kehä

Aviapoliksen kaksi toiminnallista napaa ovat Aviapoliksen asema sekä kaavarunkoalueen reunalla sijaitsevat Jumbon kauppakeskus ja Flamingon viihdekeskus. Ne yhdistetään toisiinsa kiinnostavuuden kehällä, jonka varrelle sijoittuvat intensiivisimmät kaupunkikorttelit. Kehä yhdistää yhden reitin varteen alueen yksityiset palvelut kuten kaupat sekä julkiset palvelut kuten koulut ja keskeisimmät virkistysalueet. Joukkoliikenteen runkolinjojen reitit ja pysäkit vahvistavat kehän toiminnallista kokonaisuutta.

Kiinnostavuuden kehä kulkee Aviabulevardilta Toinensavun ja Osuustien kautta Väinö Tannerin tielle ja Jumbolta Rälssitien kautta Tikkurilantielle ja edelleen Aviapoliksen asemalle. Reitit pituus on noin 5 kilometriä ja alkuvaiheessa se kulkee olemassa olevia katuja pitkin. Uudisrakentamisen myötä kehän kaupunkitila muuttuu mielenkiintoisemmaksi ja nykyistä laadukkaammaksi. Myöhemmin linjasta voidaan tarkistaa kulkemaan Technopoliksen eteläpuolitse Lentoasemantien yli. Runkolinjojen pysäkkien paikat ja kaupalliset keskittymät tulee kuitenkin määritellä pysyvästi paikoilleen.

Kiinnostavuuden kehään kytkeytyvät myös keskeisesti sijoittuvat kaksi paikkaa, jotka ovat varattu yleisömagneeteille. Niihin voi sijoittua merkittäviä huvi- ja viihdepalveluita, urheilu- tai kulttuuritoimintaa mahdollistavia tiloja, messuhalleja tai mittavia julkisia lähipalveluita. Toinen yleisömagneetti sijaitsee Tikkurilantien ja Lentoasemantien lounaiskulmassa Aviapoliksen aseman eteläpuolella, mikä on helposti tavoitettavissa niin asemalta kuin suurilta väyliltä. Toinen sijoittuu nk. Huberin arkkitehtonisesti arvokkaiden hallien yhteyteen. Paikka on keskeinen etenkin alueen asukkaille ja työntekijöille. Vanhaan teollisuusympäristöön voisi myöhemmässä vaiheessa sijoittua esimerkiksi kulttuuripalveluja tai oppimiskeskus.



Kiinnostavuuden kehä yhdistää alueen toiminnalliset solmukohdat. Kiinnostavuuden kehä kuvassa keltaisella.



Kiinnostavuuden kehän varrelle sijoittuvat alueen kaupalliset keskittymät, joukkoliikenne, palvelut ja virkistysalueet.

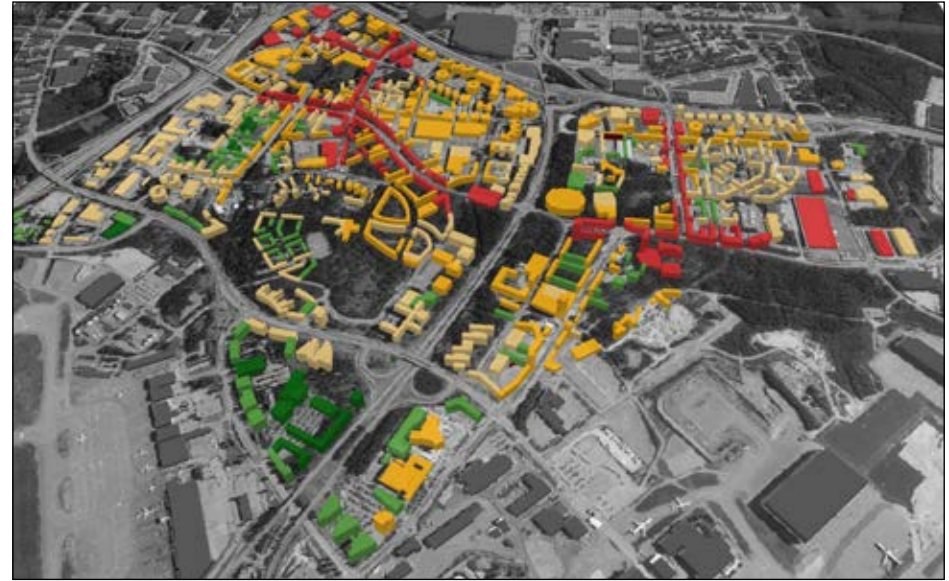
Kauppaa alueellisissa solmukohtissa

Kaupat integroidaan osaksi kaupunkirakennetta, jolloin millä tahansa kulkuneuvolla liikkuvan asiakkaan on helppo asioida liikkeissä. Liiketilat sijoittuvat kaupunkirakenteessa keskeisille ja näkyville paikoille rakennusten kivijalkoihin tai erillisiin liikerakennuksiin. Varsinkin Tikkurilantien ja sen kanssa risteävien katujen kulmaukset ovat kaupan kannalta kiinnostavia, samoin kuin joukkoliikenteen pysäkkien ympäristöt.

Kaavarungossa on määritetty vahvat kaupalliset julkisivut, joissa rakennuksen alimman kerroksen kadunpuoleisesta julkisivusta merkittävän osan tulee olla kaupallista toimintaa. Näin kiinnostavuuden kehän reitille muodostuu kaupallisia paikalliskeskuksia, joissa on keskustamainen tunnelma.

Sekoittuneille kaupunkitoimintojen alueille ja asuntovaltaisille alueille sijoittuu pääasiassa päivittäistavarakauppaa ja keskustahakuista erikoiskauppaa. Sekoittuneilla kaupunkitoimintojen alueilla sallitaan merkitykseltään paikalliset vähittäiskaupan suuryksiköt, kunhan ne integroituvat muihin toimintoihin ja avautuvat katutilaan. Työpaikka-alueille sijoittuu kauppajoja, joiden tilantarpeet ovat suurempia kuin keskustahakuisten kauppajen. Tällaiset paljon tilaa vaativat kaupat voivat olla myös vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tuusulantien varrelle sijoittuu seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja -suunnitelmassa kaavarungon alueelle on esitetty lukuisia päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden sijain-
teja. Selvityksessä keskustatoimintojen alueen laajennus on osoitettu Jumbon kauppakeskukselta Rälssitietä pitkin Tikkurilantielle sekä Aviabulevardin varrelle. Lisäksi selvitys ehdottaa Pakkalan keskuksen kaupallisen ytimen laajentamista. Tämä voisi toteutua esimerkiksi katetulla ja viihtyisällä kauppakujalla, joka yhdistää Jumbon kauppakeskuksen Kehä III:n yli Äyritiehen. Tuusulanväylän varteen on osoitettu kaupan alue ja sen laajennus, johon voidaan rakentaa paljon tilaa vaativaa kauppaa. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma sekä kaavarunko ovat kaupan ohjaamisen osalta yhteneväisiä.



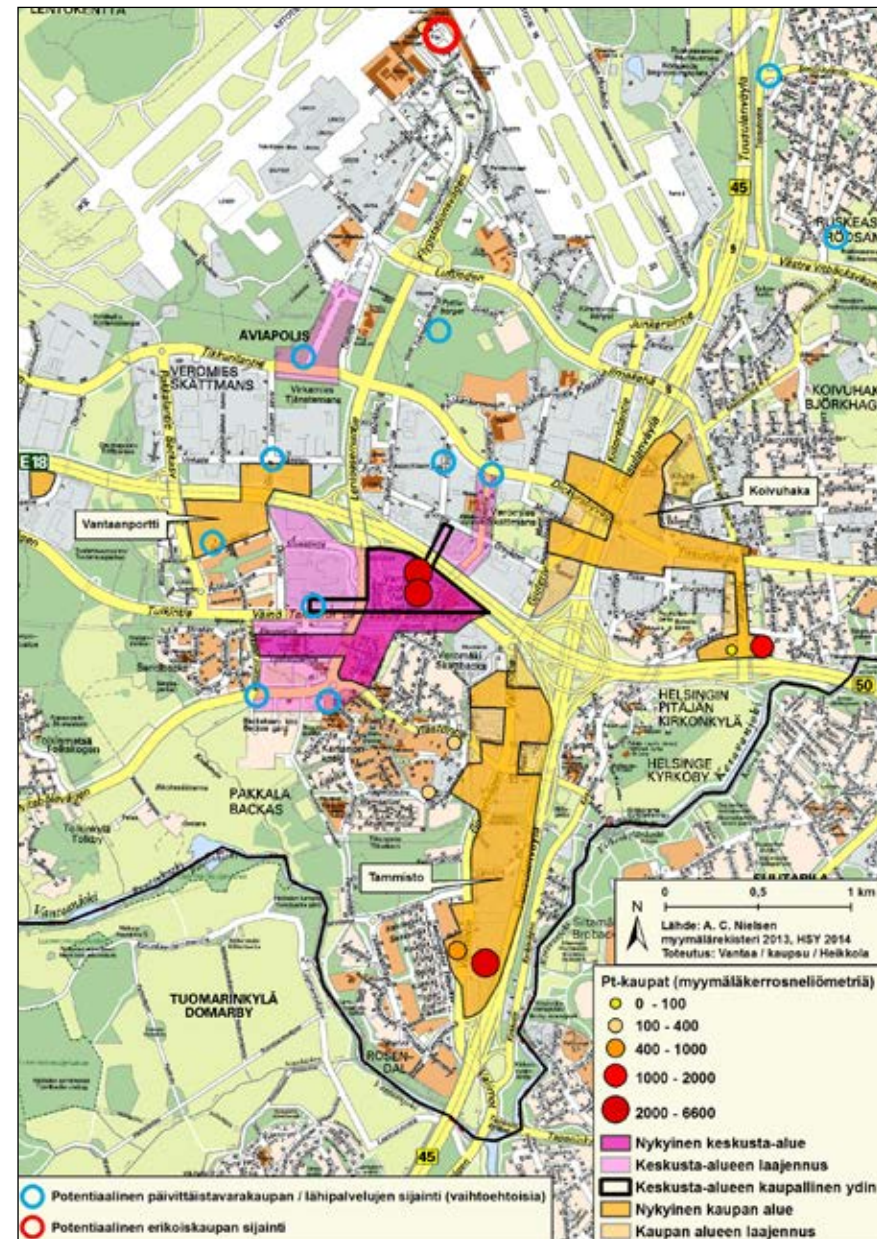
Kiinnostavuuden kehän linjauksen ja vahvojen kaupallisten julkisivujen määrittämisessä hyödynnettiin muun muassa Space Syntax -analyysiä. Kuvassa punaisella on esitetty kaavarunkoalueen keskeisimmät paikat.

Saavutettavat palvelut

Kiinnostavuuden kehän varrelle, tai sen tuntumaan, sijoittuvat myös alueen julkiset palvelut kuten koulut, päiväkodit sekä puistot. Alustavien tarkastelujen perusteella alueelta on tarpeen varata tilaa 3-4 koululle ja 8-10:lle kuusi- tai seitsemänryhmäiselle päiväkodille.

Koulujen ja puistojen yhteyteen varataan tiloja kaupungin liikuntapalveluille, millä varmistetaan tilojen monipuolinen käyttö. Jokaisen koulun lähellä tulee olla monitoimikenttä. Yhdelle koululle varataan alueellinen liikuntahalli, jota voidaan hyödyntää monipuolisessa kilpailutoiminnassa. Alueelle sijoitetaan yksi iso tekonurmikenttä (varoalueineen 115 m x 75 m).

Kaavarungon alueelta on varattu kolme laajaa korttelia palveluille, jotka on tarkoitettu sekä julkisille että yksityisille palveluille. Tämän lisäksi monipuolista palvelukokonaisuutta on suunniteltu keskeiselle paikalle nykyisten Huberin hallien alueelle. Palvelualueet sijoittuvat virkistysalueiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen. Näiden ohella kaavarungossa on määritetty pienempiä palvelukokonaisuuksia, joiden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu jatkosuunnittelussa. Palvelurakentamisen tulee olla urbaania ja maankäytöltään tehokasta. Rakenukset voidaan toteuttaa esimerkiksi hybridirakennuksina, joissa ylempiin kerroksiin sijoittuu muita toimintoja.



Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman mukainen ohjaus kaavarungon ja Keski-Vantaan alueella.

Laadun paikat

Kaavarungossa esitetään useita laadun paikkoja, joissa rakennuksen arkkitehtuurin ja kaupunkitilan rakentamisen tulee olla erityisen korkeatasoista, esteettistä ja viihtyisyyttä lisäävää. Tavoitteena on luoda omaleimaista Aviapolis-kaupunkikuvaa, mistä alue tunnetaan ja muistetaan. Ympäristön hyvä laatu ja omaleimainen ilme edistävät myös alueen asukkaiden ja toimijoiden viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä.

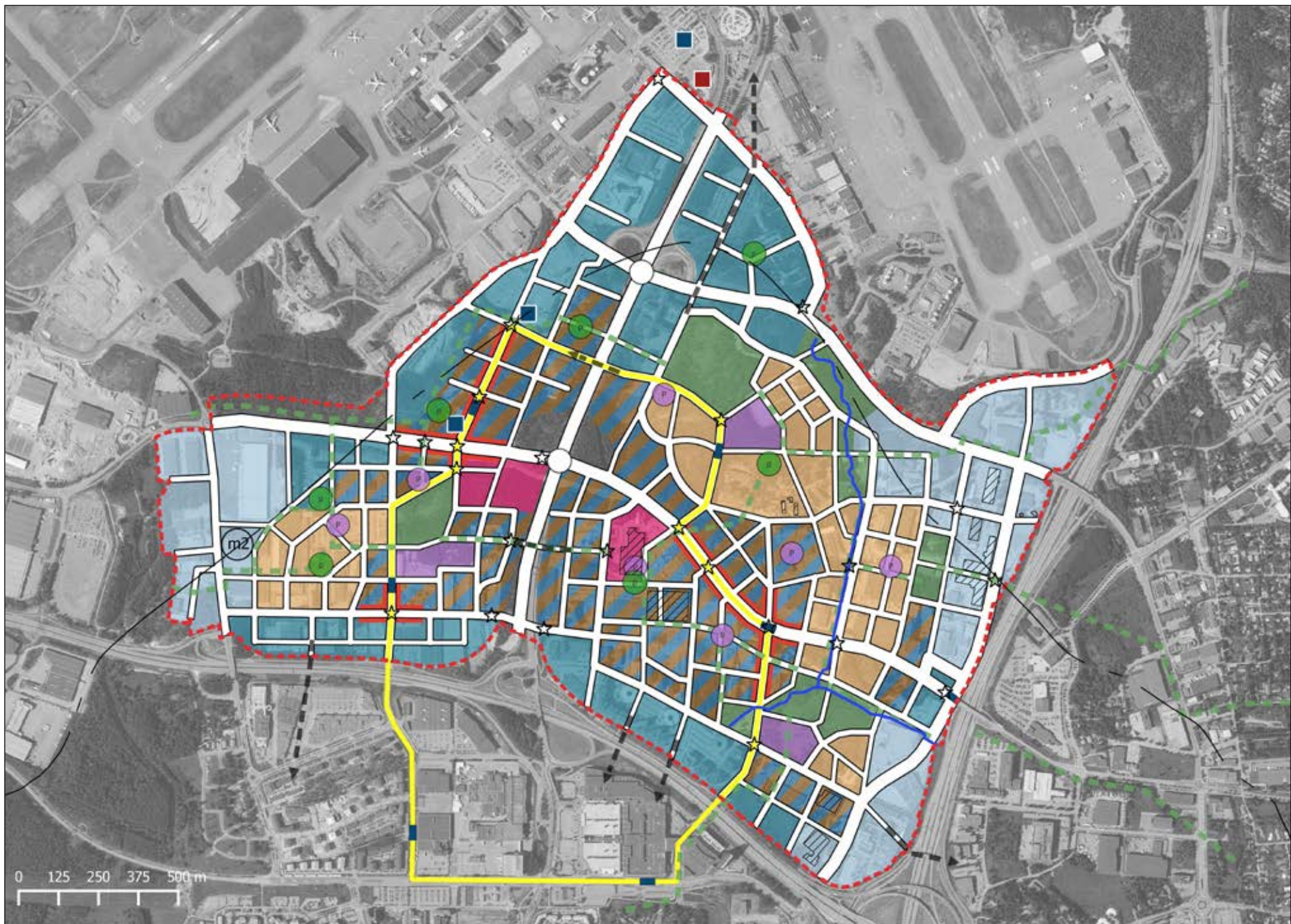
Sijainniltaan laadun paikat ovat tärkeitä visuaalisia ja toiminnallisia solmukohtia, maamerkkejä tai näkymän päätteitä, jotka auttavat orientoitumaan vierassa kaupunginosassa. Toisaalta ne jäävät kulkijan mieleen ja houkuttavat palaamaan.

Laadun paikan mittakaava ja vaikuttavuus voi vaihdella. Se voi olla kaupunkikuvassa hallitseva kohta kuten riehakkaan erilainen, jopa hassu rakennus tai pääkadun katutilan kokonaisuus valaistuksineen. Ne voivat olla vaihtoehtoisesti pienempiä kenties rauhallisempia pysähtymisen paikkoja, kuten rakennuksen sisäänkäyntejä ja etupihoja tai tärkeitä katu ympäristön paikkoja. Julkisivussa voi olla poikkeava käsittelytapa tai rakennuksessa voi olla muusta ilmeestä erottuva erilainen muoto tai jokin muu kiehtova erityispiirre. Yllättävät ja hauskat asiat kohottavat mielialaa ja edistävät viihtyvyyttä.

Laadun paikkojen määrittäminen ei poista yleistä tavoitetta kiehtovasta kävelävästä korttelikaupungista. Aviapolikseen tulee rakentaa paikkoja, joissa halutaan liikkua ja myös pysähtyä: näyteikkunan edessä, puun alla, taideteoksen äärellä, puiston penkillä. Isojen väylien alikulut tulee rakentaa mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ja näkymiltään miellyttäväksi.



Esimerkki laadun paikasta Manchesteristä: paikan arkkitehtuuri kiehtoo ja houkuttaa pysähtymään.





7 KAAVARUNKOKARTTA, MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Merkinnät ja määräykset

	Sekoittuneiden kaupunkitoimitojen alue		Liikkumisen yhteys
	Asumisvaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimitojen alue		Eritasoliittymä
	Intensiivinen työpaikka-alue		Runkolinjapysäkki
	Työpaikka-alue		Kehäradan sisäänkäynti
	Palvelujen alue		Mahdollinen lentoradan asema
	Yleisömagneetti		Yhteystarve
	Virkistysalue		Kehitettävä puroympäristö
	Vahva kaupallinen julkisivu		Varaus palveluille
	Kiinnostavuuden kehä		Suunnittelualue
	Korttelipuisto		Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus
	Viheryhteys		Laadun paikka
			Lentomeluvyöhyke 2

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue

Aluetta kehitetään keskusta-asumisen sekä keskustaympäristöön soveltuvien toimisto-, liike-, palvelu- ja toimitilojen alueena. Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella rakennetusta kerrosalasta vähintään 20 % tulee olla muuta kuin asumista. Tarkastelualueena voidaan tällöin käyttää laajempaa yksikköä kuin julkisten alueiden rajaamaa korttelia. Alueella sallitaan korkeintaan 2 500 k-m² suuruiset päivittäistavarakaupat. Liike-, palvelu- ja asukastilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla vähintään 1,5 ja rakennusten korkeuden pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta.

Alueelle rakennettavien korttelien korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Korttelien välissä tulee olla julkista tilaa. Rakennusten tulee rajata katutilaa.

Asuntokortteleiden tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita. Rakentamattoman, maanvaraisen kasvullisen pihan osuuden asuntokortteleissa tulee olla vähintään 1/3 korttelipihan pinta-alasta. Asutopihat voidaan rajata istutuksin.

Korttelijulkisivun tulee olla suunniteltu niin, että syntyy vaikutelma useista, mahdollisesti toisissaan kiinni olevista rakennuksista. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta, asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Katutasoon tulee olla aukotettu riittävän tiuhaan ovin, ikkunoin ja pihalle johtavin porttikäytävä, jotta jalankulkijan maisemasta saadaan vaihteleva. Kattomaiseman tulee olla vaihteleva.

Lentoasemantien ja Tikkurilantien varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne. Pysäköinti tulee järjestää pysäköintitaloissa, maanalaisissa pysäköintilaitoksissa, kadunvarsilla ja katumaisilla pysäköintialueilla. Pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Asuntovaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti asumisen, lähipalveluiden ja virkistykseen alueena. Alueella voidaan sallia toimisto-, liike-, ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Alueella sallitaan korkeintaan 2 000 k-m² suuruiset päivittäistavarakaupat. Liike-, palvelu- ja asukastilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Alueelle rakennettavien korttelien korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Korttelien välissä tulee olla julkista tilaa. Rakennusten tulee pääsääntöisesti rajata katutilaa.

Asuntokortteleiden tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita. Rakentamattoman, maanvaraisen kasvullisen pihan osuuden asuntokortteleissa tulee olla vähintään 1/3 korttelipihan pinta-alasta. Asutopihat voidaan rajata istutuksin.

Korttelijulkisivun tulee olla suunniteltu niin, että syntyy vaikutelma useista, mahdollisesti toisissaan kiinni olevista rakennuksista. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta, asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Katutasoon tulee olla aukotettu riittävän tiuhaan ovin, ikkunoin ja pihalle johtavin porttikäytävä, jotta jalankulkijan maisemasta saadaan vaihteleva. Kattomaiseman tulee olla vaihteleva.

Tikkurilantien varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne. Pysäköinti tulee järjestää pysäköintitaloissa, maanalaisissa pysäköintilaitoksissa, kadunvarsilla ja katumaisilla pysäköintialueilla. Pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Intensiivinen työpaikka-alue

Aluetta kehitetään liike-, toimisto-, palvelu-, tuotanto- ja varastotilojen alueena. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan myymälätiloja. Tuusulanväylän varressa vähittäiskauppa saa muodostaa merkitykseltään seudullisen kokonaisuuden.

Korttelitehokkuuden tulee olla pääsääntöisesti vähintään 1,5.

Alueelle rakennettavien korttelien korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Korttelien välissä tulee olla julkista tilaa. Rakennusten tulee pääsääntöisesti rajata katutilaa. Toimitilojen tulee avautua katutilaan.

Kehä III:n ja Tuusulanväylän varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne ja luoda ilmeikäs julkisivu suurten väylien suuntaan. Pysäköinti tulee järjestää pysäköintitaloissa, maanalaisissa pysäköintilaitoksissa, kadunvarsilla ja katumaisilla pysäköintialueilla. Pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Työpaikka-alue

Aluetta kehitetään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto- ja varastotilojen sekä niihin liittyvien toimisto- ja liiketilojen alueena. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan myymälätiloja. Tuusulanväylän varressa vähittäiskauppa saa muodostaa merkitykseltään seudullisen kokonaisuuden. Tuusulanväylän varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne.

Palvelujen alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti julkisten ja yksityisten palvelujen alueena. Käytötarkoitusten tulee liittyä viereisiin virkistysalueisiin. Rakennukset tulee pääsääntöisesti rakentaa useampikerroksisina. Palvelut voivat sijoittua rakennuksiin, joissa on myös muita toimintoja.

Yleisömagneetti

Aluetta kehitetään kansainvälisten ja seudullisten palvelujen alueena. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia, merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan liiketiloja. Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan erityisen laadukasta ja omaleimista.

Virkistysalue

Aluetta kehitetään kaupunkimaisena virkistysalueena. Alueen tulee nivoutua osaksi virkistysverkostoa, julkisia kaupunkitiloja ja ulkoilureitistöä. Alueen tarkempi koko ja toiminnot ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Vahva, kaupallinen julkisivu

Alueen kaupalliseksi paikalliskeskustaksi kehitettävä kadunvarsi. Kaduntason julkisivusta vähintään 50 % on oltava liike- ja toimitilaa. Tiloihin on oltava käynti kadun tai yleisen jalankulkureitin puolelta.

Kiinnostavuuden kehä

Rakennusten maantasokerrosten tulee avautua kiinnostavuuden kehälle ovin ja ikkunoin. Kiinnostavuuden kehälle voi suuntautua myös asuntopiha.

Korttelipuisto

Alueelta varataan tilaa kaupunkipuistoille, joiden tarkempi sijainti ja koko sekä alueelle sijoittuvat toiminnot ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Viheryhteys

Viheryhteys on pienten puistikoiden sekä kävelylle ja pyöräilylle tarkoitettujen, puistomaisten reittien ketju, joka yhdistää korttelipuistoja ja virkistysalueita. Viheryhteys voi kulkea kortteleiden läpi.

Liikkumisen yhteys

Ohjeellinen liikkumisen yhteys, jonka sijainti ja liikennöintimuoto tarkentuvat asemakaavoituksessa. Yhteydet voivat olla katuja, reittejä tai aukioita. Tikkurilantietä tulee kehittää bulevardina.

Eritasoliittymä

Nykyiset eritasoliittymät säilyvät. Liittymiä tulisi häivyttää maisemassa etenkin jalankulkijan näkökulmasta kaupunkirakenteellisin keinoin.

Yhteystarve

Yhteystarpeet ovat etenkin jalankululle ja pyöräilylle avattavia uusia reittejä, joilla vähennetään suurten väylien aiheuttamaa estevaikutusta ja kaupunkirakenteen pirstaloituneisuutta.

Kehitettävä puroympäristö

Puot tulee säilyttää avouomina ja niihin voidaan rakentaa hulevesien hallinnassa tarvittavia rakenteita. Puoympäristöjä tulee kehittää laadukkaana virkistysverkoston ja kaupunkikuvan osina.

Varaus palveluille

Alueelta varataan tilaa paikallisille palveluille, joiden tarkempi sijainti, määrä ja laatu ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jonka suojelusta päätetään asemakaavan yhteydessä. Rakennuksia ja niiden ympäristöä kehitetään osana elävää kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Laadun paikka

Laadun paikat ovat visuaalisia solmukohtia tai muita keskeisiä paikkoja, missä ympäristön ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen maantasokerroksessa, arkkitehtonisessa massoittelussa ja/tai julkisivukäsittelyssä tulee olla jotakin erityistä.

Lentomeluyöhyke 2

Yleiskaavan mukaisen lentomeluyöhykkeen 2 (L_{den} 55 – 60 dB) raja.



8 KAAVARUNGON LAADINTA

Aviapoliksen yhteisen tavoitetilan määrittelyyn valittiin työkaluksi yleispiirteinen kaavarunko, sillä alueen yleiskaava on pääosin ajantasainen eikä kokonaisuutta voida hallita yksittäisillä asemakaavoilla.

Kaavarunkotyön ensimmäisenä vaiheena määriteltiin visio, lähtökohdat ja tavoitteet, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.8.2014. Kaavarunkoluonnos käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.8.2015 ja kaupunginhalituksessa 24.8.2015. Luonnoksesta annettujen lausuntojen jälkeen kaavarunkoa on työstetty eteenpäin ja teetetty lisäselvityksiä mm. liikenneverkon toimivuudesta ja liikennemelusta.

Valmis kaavarunko ohjaa asemakaavoitusta ja hankekehitystä siellä, missä asemakaavoitus ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Alueilla, missä kaavarunko on ristiriidassa yleiskaavan kanssa, on tarpeen muuttaa yleiskaavaa kaavarunkon tavoitteiden mukaisesti. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausui kaavarunkoluonnoksesta 30.10.2015, että ”Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että kaavarunko toimii yleiskaavatasoisena selvityksenä ja tarkasteluna laadittaessa alueen asemakaavoja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutuksessa tai muutettaessa yleiskaavaa”.

Aviapoliksen kaavarunkoa on laadittu yhteistyössä maanomistajien, Aviapolis-kehitysryhmän ja kaupungin eri toimialojen kanssa. Vuorovaikutteisen prosessin tavoitteena on ollut yhteisen tahtotilan löytäminen ja siihen sitoutuminen. Yhteisen tahtotilan muodostaminen maanomistajien kanssa on keskeistä alueen kehityksen kannalta.

Alueen poikkeuksellisen luonteen takia vuorovaikutuksessa on painotettu alueella työskenteleviä ja opiskelevia. Osallistamisen kohteena ovat olleet mm. nuoret. Nykyhetken nuoret ovat vuonna 2030 kolmekymppisiä ja vuonna 2050 viisikymppisiä, joten Aviapolis rakentuu nimenomaisesti heidän ikäluokalleen.

Lähtökohtia, tavoitteita ja suunnitelmaa on hiottu ja vuorovaikutettu työn aikana seuraavissa tilaisuuksissa:

Aviapolis-työpaja 9/2013

- Työpajassa työstettiin alueen tavoitteita sekä etenemisen ”tiekarttaa” kehityksen edistämiseksi yhdessä Aviapolis-kehitysryhmän ja kaupungin edustajien kanssa.

Aviapolis-tavoiteseminaari 1/2014

- Tavoiteseminaarissa työstettiin alueen tavoitetilaa yhdessä kaupungin eri tahojen kanssa.

Aamukahvitilaisuudet maanomistajille 4/2014 ja 5/2015

- Aamukahvitilaisuuksissa on keskusteltu kaavarungon tavoitteista ja ratkaisuista yhdessä maanomistajien kanssa.
- Tilaisuuksien jälkeen maanomistajilta on kerätty palautetta suunnitelmaluonnoksista internet-kyselyiden avulla.

Nuorten osallistaminen Kevät/2015

- Työpaja 8-luokkalaisille POINT:in kansainvälisessä koulussa 3/2015.
- Työpaja Varian opiskelijoille 3/2015.
- Tavoitteiden ja kaavarunkovaiheen esittely nuorisovaltuustolle 4/2015.

Kehäradan avajaiset 7/2015

- Aviapolis-asemalla esiteltiin suunnitelmaluonnoksia ja kerättiin toiveita tulevaisuuden Aviapoliksesta.

Kaavarunkoluonnos 8/2015

- Aluetoimikunta ja asukastilaisuus
- Kaksi tilaisuutta alueen työntekijöille

Kaavarungon laadinnasta vetovastuu on Vantaan kaupunkisuunnittelulla. Ydinryhmän ovat muodostaneet yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, arkkitehti Merja Häsänen, yleiskaavasunnittelija Sakari Jäppinen, maisema-arkkitehti Anne Mäkyryn, yleiskaavasunnittelija Joni Heikkola ja viestintäsunnittelija Ritva-Leena Kujala. Samaan aikaan kaavarunkotyön kanssa tilakeskuksessa on ollut tekeillä alueen palveluverkkoselvitys ja elinkeinopalveluissa käytännön ratkaisuihin keskittyvä Aviapolis City -projekti.



Ensimmäinen maanomistaja-aamiainen keräsi paikalle lähes 50 osanottajaa.



9 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

9.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan ja Pakkalan väliselle kehityskäytävälle. Kaavarunkoalue on pääosin maakuntakaavan tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta sekä kokonaan Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (MaSu) ensisijaisesti kehitettävää aluetta. Seudullinen verkostokaupunki vahvistuu Avia-poliksen kehittyessä uudeksi merkittäväksi ja toiminnallisesti monipuoliseksi keskustaksi. Vantaan kaupunkirakenne tasapainottuu Keski-Vantaan kasvaessa yhdistäväksi ehjäksi kokonaisuudeksi myös Kehä III pohjoispuolen osalta.

Suunniteltu maankäyttö sijoittuu kokonaisuudessaan alueelle, jonka joukkoliikenteen tarjonnan taso on Helsingin liikennejärjestelmäsuunnitelmassa määriteltä erinomaiseksi tai kilpailukykyiseksi. Maankäyttö rakentuu raideliikenteen ja seudullisen runkolinjaston varaan. Kaavarunkoalueen maankäytön merkittävä monipuolistuminen sekä tehostuminen tiivistettäväksi osoitetuilla alueilla eheyttävät alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Maankäytön merkittävä lisääntyminen ja suunniteltu pienipiirteinen korttelirakenne aiheuttavat merkittävän infrastruktuurin rakentamistarpeen alueella. Alueen keskeiset infrastruktuuri-investoinnit on kuitenkin jo tehty (raideliikenne,

pääväylät ja eritasoliittymät). Vedenkulutuksen kasvun myötä kaavarunkoalueelle laaditaan vesihuollon yleissuunnitelma konsulttityönä. Suunnittelutehtävä sisältää kaavarunkoalueen vedenjakelu- ja jätevesiverkoston nykytilanteen arvion, verkoston kapasiteettitarkastelun ja kaavarunkon maankäytön vaatimien kehittämistarpeiden arvioinnin. Vesihuoltoverkosto laajentuu kaava-alueiden ja uusien katujen toteutuessa. Alueen rakentumisen johdosta vanhoja vesihuoltolinjoja saneerataan kapasiteetiltaan suuremmiksi ja siirretään tarpeen vaatiessa.

Maankäytön tehostamisvaade ja asumisen lisääntyminen lisäävät nykyisten logistiikka- ja varastointitoimintojen painetta siirtyä ulommas seudun rakenteissa, mikä edesauttaa esimerkiksi lentokentän pohjoispuolisten Tuusulan työpaikka-alueiden kehitystä. Tehottoman maankäytön sijoittuminen vasta-avatu Kehäradan välittömään läheisyyteen ei ole perusteltua.

Alueen rakentuminen vahvistaa Keski-Vantaan painoarvoa seudun rakenteissa. Keskisen Vantaan riippuvuus Länsi- ja Itä-Vantaasta pienenee, mikä parantaa lähialueen toimijoiden elinvoimaisuutta. Keski-Vantaalle kehittyvä uusi, aiempaa monipuolisempi keskusta-alue.

9.2 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Kaavarunkoalue on erinomaisen joukkoliikennetarjonnan alueella, missä kestävien kulkumuotojen kilpailukyky on hyvä. Kehäradan lisäksi alueelle on suunnitteilla kaksi joukkoliikenteen runkolinjaa sekä Lentorata, jotka parantavat joukkoliikenteen palvelutasoa merkittävästi. Tehtyjen tarkastelujen perusteella yli 90 % suunnitellusta maankäytöstä sijoittuu runkolinjojen palvelualueelle.

Kaavarungossa esitetty tiheä, ohjeellinen liikkumisverkko sekä tiivis maankäyttö tekevät kävelystä ja pyöräilystä kilpailukykyisiä liikkumismuotoja etenkin lyhyemmällä matkoilla. Tiheä liikkumisen verkosto edellyttää merkittäviä investointeja katuverkkoon.

Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet paranevat samalla, kun palvelut sijaitsevat aiempaa lähempänä. Tämä parantaa niin kaupallisten kuin julkisten palveluiden sekä työpaikkojen saavutettavuutta etenkin kestäville kulkumuodoilla. Maankäytön muutos ajaa osan tilaa vievistä toiminnoista nykyistä kauemmas, jonka johdosta näiden työpaikkojen ja palvelujen saavutettavuus heikkenee. Viheralueiden saavutettavuus asukkaiden näkökulmasta ei heikkene nykyisestä.

Maankäytön lisääntyessä voimakkaasti lisääntyy myös liikenne. Alueen liikenneverkon toimivuus säilyy kuitenkin hyvänä tai kohtalaisena. Osasyynä tähän on, että ajoneuvoliikenteen kulkutapaosuudet pienenevät nykyisestä merkittävästi kestävien kulkutapaosuuksien osuuden kasvaessa lähes 60 %:iin matkoista. Ilmakehä ja Lentoasemantie ovat jatkossakin alueen vilkkaimmat ja kuormittuimmat väylät.

Suunniteltu pikaraitiotie parantaa merkittävästi alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Samalla se heikentää hieman liikenneverkon toimivuutta etenkin Tikkurilantiellä, mutta liikenneverkon toimivuus muualla säilyy silti hyvänä.

9.3 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Kaavarungon toteuttaminen tulee vähentämään ja pirstomaan nykyisiä metsäisiä alueita. Metsälajien elinympäristöt vähenevät, mutta vaikutus koko kaupungin näkökulmasta on vähäinen, koska alue ei muodosta merkittävää ekologista yhteyttä ja lajisto on tavanomaista. Merkittävimmät mäenkumpareet on kaavarungossa varattu viheralueiksi. Nykyisen rakenteen uudistuminen muuttaa rakennettua maata takaisin viheralueeksi, joka hyvällä suunnittelulla tuottaa myös ajan myötä uutta kulttuurimaannosta ja lajistollisesti monipuolista kulttuuriympäristöä.



Kasvullista maata hyödynnetään virkistysalueverkostossa mutta puistoja on luotava myös aiemmin rakennetulle maalle.

Kasvullisen maan osuuden arvioidaan vähenevän kaavarungon mukaisen maankäytön toteutuessa. Muutosta on arvioitu määrittelemällä kaavarungon katuverkko ja viitteelliset rakennukset rakennetuksi maaksi ja toisaalta asumiseen suunniteltujen kortteleiden piha-alueita ja puistoja rakennetusta maasta kasvulliseksi maaksi. Lentoasemantie on säilytetty laskelmissa nykyisellään, mutta muiden katualueiden viherkaistoja ei ole otettu huomioon. Laskelmassa ei myöskään ole arvioitu viheryhteyksien merkitystä. Tällä karkealla tarkastelulla kasvullisen maan osuus vähenisi 44 prosentista 38 prosenttiin alueen pinta-alasta.

Kasvullisen maan säilyttäminen ja uuden (maanvaraisen) kasvullisen maan muodostaminen on tärkeää, jotta pihoiden tulevaisuudessakin kasvaa suuria puita. Kansipihoiden niitä ei voi kasvattaa.



Kaavarungon toteutuessa kasvullisen maan osuudeksi arvioidaan 38 % ja rakennetun maan osuudeksi 62 %.

Kaavarungon alueella ei ole tunnettuja uhanalaisten eläinten tai kasvien esiintymiä. Aviapoliksen alueella on 2014 tehty selvitystä sudenkorennoista ja vesihyönteisistä. Kaavarungon alueelta selvitettiin Pytinojan lajistoa, joka todettiin vaatimattomaksi. Pytinojalla havaittiin kolmen käyntikerran aikana vain yksi sudenkorentolaji, ruskoukonkorento (*Aeshna grandis*). Ruskoukonkorento on yleinen ja monenlaisten vesien äärellä esiintyvä laji, eikä purolla havaittu virtaaville vesille tyypillisiä sudenkorentolajeja. Sudenkorentojen vähäisyys ja puron virtavesilajiston puuttuminen kertovat puron heikosta ekologisesta tilasta, kuten pohjaeläimistön vähäisyydestä.

Purokäytäviä varataan kaavarungossa virkistysalueiksi ja niiden tila paranee hulevesien määrän ja laadun hallintatoimien avulla (Lentoaseman laskupurojen selvitykset ja hulevesien hallintatoimet, Finavia; Rälssi- ja Manttaalipuistojen hulevesien hallintatoimet, Vantaan kaupunki). Hulevesien hallintaperiaatteita toteuttamalla ja käyttäen alueellisia hulevesien hallintaratkaisuja sekä tontti-kohtaista hulevesien hallintaa saadaan hulevesien aiheuttamia tulvia rajoitetuksi ja vastaanottavien vesistöjen tila säilymään tai parantumaan. Samalla voidaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä vesiaihteita puistoihin ja pihoiden. Alueen maankäytön muutos ainakin teoriassa vähentää vesistöihin kohdistuvaa pilaantumisriskiä, koska raskas liikenne alueella vähenee.

Kaavarunkoalueen virkistyskäyttö on nykyisellään vähäistä, koska alueella on vähän asutusta, eikä sen kautta kulje virkistysreittejä. Asutuksen lisääntyessä myös virkistyskäyttö lisääntyy, mihin kaavarungossa on varauduttu virkistysaluevarauksilla ja viheryhteystarpeiden osoittamisella.

Kaavarungossa varataan puisto- ja virkistysalueiksi 25 ha, mikä muodostuu muutamasta suuresta alueesta ja pienemmistä korttelipuistoista. Näiden lisäksi virkistysalueita yhdistävät viheryhteydet, joille kaavarunko ei määrittele tarkkaa paikkaa. Virkistysalueiden osuudeksi kaavarunkoalueesta muodostuu runsas 10 %. Asukasta kohti (20 000 asukasta) virkistysaluetta olisi n. 20 m², mitä voi verrata Tikkurilaan. Suunnitellun viheralueverkoston saavutettavuus on hyvä: kaikki asuinkorttelit sijoittuvat 300 metrin saavutettavuusvyöhykkeelle.

Kaavarungossa tavoitellaan em. julkisten virkistysalueiden lisäksi kaupunkikuvaa elävöittäviä ja asukkaiden viihtymistä lisääviä ”taskupuistoja”, jotka ovat yksityisellä tonttimaalla, mutta yleisessä käytössä ja parantavat siten kaikkien asukkaiden asuinympäristöä.



Virkistysalueiden saavutettavuus on hyvä. 300 metrin kriteerillä virkistysalueverkosto kattaa kaikki korttelit, joihin suunnitellaan asumista.

9.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

Kaupunkikuva

Aviapolisen kaavarunko muuttaa Veromiehen kaupunkikuvan ja -rakenteen täysin. Alueen ilmettä leimaavat logistiikka ja varastointi vaihtuvat asumiseen, palveluihin ja toimistomaisempaan ympäristöön. Nykyinen korttelirakenne pienenee jalankulkuyhteyksien tihtyessä ja rakennuskoko muuttuu käyttötarkoitusten vaihtuessa. Ympäristöstä tulee kaupunkimaisempaa, viihtyisämpää ja mielenkiintoisempaa, kun useat erilaiset rakennukset ja rakennustyypit sijoituvat toistensa lomaan. Nykyiset joutomaat, rakentamattomat tontit ja laajat

asfalttikentät väistyvät asuin- ja työpaikkakortteleiden, istutettujen pihojen ja puistojen tieltä. Kaavarunko mahdollistaa luonteeltaan erilaisten kaupunginosien, kaupunkitilojen ja vaihtelevan kaupunkikuvan rakentamisen.

Isojen väylien varret muodostavat koko alueen pääjulkisivun. Sisäisessä liikenneympäristössä kaupunkikuva muuttuu. Tikkurilantien muuttaminen bulevardiksi ja raskaan liikenteen siirtäminen Ilmakehälle alentaa Tikkurilantien liikennenopeutta. Näin jalankulkijoiden miljöö muuttuu turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Autot eivät korostu kaupunkikuvassa, koska alueella ei sallita laajoja maan tason pysäköintikenttiä.

Kulttuuriperintö, rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavarunko tukee rakennusperinnön säilymistä. Kun kaupunkirakenne ja liikenneverkko muuttuvat ja tiivistyvät, voidaan alueen rakennusperintökohteita saada helpommin saavutettaviksi. Arvokkaat rakennukset voidaan tuoda näkyviksi alueen käyttäjille esimerkiksi luomalla näkemäakseleita.

Arvorakennuksia ja niiden ympäristöjä kehitetään osana elävää kaupunkikuvaa ja kaupunkirakennetta. Vanhoja teollisuusmiljöitä on mahdollista lisärakentaa ja täydentää. Vaarana on, että liian monet vanhat teollisuusrakennukset puretaan eikä niistä jää mitään kertomaan alueen teollisesta historiasta.

9.5 Vaikutukset asukkaisiin, elinympäristöön ja palveluihin

Asuminen

Kaavarungon myötä alueen asukas-, työpaikka-, ja liikennemäärät kasvavat huomattavasti, millä voi olla vaikutuksia alueen nykyisiin asukkaisiin. Tutun lähiympäristön muutos voidaan kokea negatiiviseksi. Toisaalta kaupunkiympäristön kohentuessa ja mittakaavan muuttuessa on vaikutusten suunta positiivinen. Asuntokannan monipuolistuminen mahdollistaa aiempaa paremmin asumisen samalla asuinalueella eri elämänvaiheissa. Maankäytön lisääntyminen muuttaa alueen luonnetta työpaikkojen ja viheralueiden kaupunginosasta monipuoliseksi kaupunkiympäristöksi pysyvästi.

Uusi asuntorakentaminen tulee olemaan mittakaavaltaan inhimillistä. Asuinrakennuksissa on pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta, jolloin ylimmistäkin kerroksista voi vielä tunnistaa maanpinnalla olevat ihmiset. Korttelit rakennetaan

umpikortteleina, jolloin saadaan paitsi keskustamaista ympäristöä, myös liikenteen melulta suojatut pihat. Pyttisbergetin alue sekä etenkin lähellä puistoja olevat sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueet sopivat hyvin perheasumiseen. Rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnalliset mahdollisuudet (liikunta, leikkiminen jne.) paranevat.

Julkiset ja yksityiset palvelut

Aviapoliksen julkiset palvelut tulevat kehittymään merkittävästi. Kaavarungossa on osoitettu kolme isoa aluevarausta palveluille muun muassa opetuksen ja varhaiskasvatuksen käyttöön. Ne sijaitsevat hyvin palvelujen saavutettavuuden ja monipuolisen liikkumisen suhteen. Aluevaraukset ovat isoja, mikä edistää monimuotoisten palvelukokonaisuuksien muodostumista, ja ne sijaitsevat riittävän etäällä melu- ja hiukkashaittoja aiheuttavista väylistä. Lisäksi palvelukortteleiden välittömässä läheisyydessä on aina viheralue.

Kaavarungossa esitetään viisi palvelutarvemerkintää vähemmän tilaa tarvitsevien julkisten palvelujen sijoittumiselle. Tällä turvataan palveluverkon alueellinen saavutettavuus. Kaksi ”yleisömagneettivarausta” tukee sekä yksityisten että julkisten palvelujen rakentumista alueelle. Alueella on mahdollista toteuttaa uusia ja innovatiivisia ratkaisuja, joissa yksityiset ja julkiset palvelut hyötyvät toisistaan.

Lähes 20 000 asukkaan väestönlisäys aiheuttaa palvelutarpeita myös muille julkisille palveluille. Kaikkien toimintojen ei ole tarpeen mahtua kaavarunkoalueelle, jos palvelutarve otetaan huomioon laajemmalla alueella eli koko Aviapoliksen suuralueella. Keskeiset tarkastelun kohteet ovat sosiaali- ja terveyspalvelut, toisen asteen koulutus sekä kulttuuri- ja liikuntapalvelut.

Aviapoliksen yksityiset palvelut tulevat parantumaan merkittävästi. Kaavarungon käveltävässä korttelikaupungissa yksityiset palvelut (mm. kaupat ja ravintolat) sijoittuvat useaan eri paikkaan suunnittelualueen keskeisiin osiin, mikä tukee kaupan ja palvelujen saavutettavuutta. Yksityiset palvelut tarvitsevat riittävän asukaspotentiaalin. Laajempimittakaavainen kaupan ja palvelujen tuleminen alueelle edellyttää 5 000 – 10 000 asukkaan nettomuuttoa. Alueen suuri työpaikkamäärä tukee pienempien lähipalvelujen edellytyksiä kuitenkin jo huomattavasti aikaisemmin, jo muutamien vuosien kuluttua. Varsinkin ravintolapalvelut ja lähikaupat tulevat palvelemaan alueen työpaikkoja ja ensimmäisiä uusia asukkaista.

Kaavarunko ohjaa sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueella kivijalkaliiketoimintojen ja kaupunkiympäristöön soveltuvien liiketilaratkaisujen muodostumista. Lisäksi merkintä vahvasta kaupallisesta julkisivusta varmistaa liiketilojen riittävän määrän. Alueella ei todennäköisesti ole edellytyksiä suurelle, vetovoimaiselle erikoiskaupan keskittymälle Jumbon kauppakeskuksen läheisyyden takia. Tällainen ei ole edes tavoiteltavaa. Sen sijaan alueelle todennäköisesti muodostuu paikallista väestöä ja työpaikkoja palvelevia palvelukeskittymiä, ainakin Aviapolis-aseman läheisyyteen. Jumbon kaupallinen palvelutarjonta on hyödynnettävissä sujuvilla yhteyksillä Jumboon.

Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueelle saa sijoittua korkeintaan 2 500 k-m² kokoisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Määräys tuo myymälän koon ohjaukseen hieman väljyyttä sallimalla vähittäiskaupan suuryksiköt, mutta kuitenkin niin, että yhdessä kaupan muodon ohjaamisen kanssa kaupat rakentuvat ihmisen mittakaavaan. Intensiivisille työpaikka-alueille ja työpaikka-alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan myymälätiloja. Näin kyseiset kaupan laadut sijoittuvat sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueelle ja asuntovaltaiselle alueelle, lähelle asukkaita. Tuusulanväylän varressa vähittäiskauppa saa muodostaa merkitykseltään seudullisen kokonaisuuden. Tämä tukee Koivuhaan kaupan alueen kehittymistä autokaupan keskuksena. Tarkemmat kaupalliset vaikutukset on arvioitu Vantaan kaupan palveluverkko selvityksessä ja -suunnitelmassa (2015).

Vaikutukset elinympäristöön

Melu

Koko suunnittelualueesta on laadittu jo kaavarunkovaiheessa meluselvitys ennustevuosille 2040 ja 2055. Selvityksen keskeisimpänä tarkoituksena on ollut tunnistaa jo tässä vaiheessa liikennemelun kannalta haasteellisimmat alueet. Selvitys ei vaikuta kaavarunkoratkaisuun, vaan toimii jatkosuunnittelun apuvälineenä, kun aluetta lähdetään toteuttamaan. Meluselvitys valmistuu maaliskuun puolivälissä 2016.

Ilmanlaatu

Aviapoliksen kehittäminen kestävien kulkumuotojen varaan tukee ilmanlaadun kannalta terveellisten ja turvallisten olosuhteiden saavuttamista, kun ilmanlaatuhaittoja aiheuttavan autoliikenteen osuus kulkumuodoista pienenee. Koska asukas- ja työpaikkamäärät kuitenkin kasvavat merkittävästi, tulee myös auto-

liikenteen määrä lisääntymään nykyisestä. Ilmanlaadun kannalta keskeistä on ilmanlaatuhaittoja aiheuttavan liikenteen määrä. Liikennemäärien kasvaessa myös päästöt lisääntyvät. Ajoneuvotekniikan kehittyessä pakokaasuista johtuvat päästöt vähenevät, mutta autokanta uusiutuu hitaasti ja hiukkaspäästöjä syntyy myös teiden ja jarrujen kulumisesta.

Liikenteen aiheuttamille ilmansaasteille altistumista voidaan vähentää sijoittamalla asuminen ja herkät toiminnot riittävän kauas vilkkaasti liikennöidyistä väylistä. Avoimessa ympäristössä riittävä etäisyys saavutetaan noudattamalla liikennemääriin perustuvia ilmanlaatuvaatimuksia. Suljetummassa katurakenteessa tulee tarkemmassa suunnittelussa turvata katujen tuulettavuus, sillä heikosti tuulettuvassa katukuilurakenteessa ilmansaasteiden pitoisuudet kohoavat. Ilman sekoittumista ja epäpuhtauksien laimenemista lisää korttelirakenteen rikkonaisuus ja monimuotoisuus sekä kadun leveys suhteessa sitä ympäröivien rakennusten korkeuteen. Yhtenäiset rakennusmassat kuitenkin suojaavat takanaan sijaitsevia alueita ja sisäpihoja ilman epäpuhtauksilta.

Tikkurilantien muuttaminen bulevardiksi voi aiheuttaa haasteita ilmanlaadun kannalta. Hidastuvat ajonopeudet lisää päästöjä ja liikenteen ruuhkautuessa ilmansaasteipitoisuudet kohoavat. Toisaalta nopeuden alentaminen voi ohjata liikennevirtoja muille reiteille, ja myös raskaan liikenteen siirtyminen alueen suuremmille väylille siirtää sen aiheuttamia ilmanlaatuhaittoja pois asumisvaltaisista ja sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueilta ilmanlaatuhaaroille vähemmän herkille alueille. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida ilmanlaatuvaatimukset tarkemmalla tasolla.

9.6 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Työpaikat

Kaavarunkoratkaisu kohdistaa elinkeinoelämän työpaikat pääosin intensiivisille työpaikka-alueille, työpaikka-alueille sekä sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueille. Alueet ovat laajoja. Kaavarunko edistää laaja-alaisen ja tehokkaan työpaikkarakenteen muodostumista osoittamalla eri profiilisia työpaikka-alueita. Vähimmäistehokkuusluvut ja korttelisivujen maksimipituudet ohjaavat rakenteen muuttumista logistiikka- ja varastotoiminnoista tehokkaampaan työpaikkarakenteeseen kaavarungon tavoitteiden mukaisesti. Ratkaisu edistää uusien yritysten ja työpaikkojen tuloa alueelle, mutta samalla aiheuttaa haasteita suurimitta-

kaavaisen logistiikan ja varastotoimintojen tulevaisuuden mahdollisuuksille. Vantaalla on kuitenkin laajoja, logistiikalle paremmin soveltuvia alueita hyvillä paikoilla, keskeisten väylien välittömässä läheisyydessä.

Eniten työpaikkarakentamista sijoittuu Aviapolis-asemanseudulle ja Lentoaseman lähelle (Sky City) sekä suurten väylien varsille. Toimisto- ja palvelutyöpaikat sijoittuvat suurelta osin intensiivisille työpaikka-alueille, ja tuotanto- ja varastotyöpaikat työpaikka-alueille. Työpaikkarakentamista sallitaan myös asuntovaltaisilla, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueilla. Asuntovaltaisille alueille ei uskota sijoittuvan merkittävästi uusia työpaikkoja. Lisäksi kiinteistökehittämisen markkinatilanne tukee – ainakin tällä hetkellä – asuinrakentamista työpaikkarakentamisen sijaan. Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueille tavoitellaan sekä asumista että työpaikkoja. Työpaikkojen määrää on vaikea arvioida, koska sitä ei ohjata tarkasti kaavamääräyksillä. Kaavarungon työpaikkatavoitteisiin pääseminen riippuu hyvin paljon siitä, millaisiksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen korttelit lopulta rakentuvat.

Kaavarungon kunnianhimoisena tavoitteena on saada alueelle 60 000 työpaikkaa, mutta sen täysimittaiseen toteutumiseen tulee suhtautua varauksella. 60 000 työpaikan sijoittumiseen alueelle sisältyy kaksi epävarmuustekijää, joista ensimmäinen on Helsingin seudun yleinen työpaikkakasvu. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (MASU) pohjaksi tehdyissä työpaikkaprojektioissa seudun työpaikkamäärän arvioitiin kasvavan vuoteen 2050 mennessä lähes 350 000 uudella työpaikalla. Vantaan osuus tästä olisi noin 55 000. Jotta kaavarungon tavoite toteutuisi vuoteen 2050 mennessä, tulisi lähes jokaisen uuden vantaalaisen työpaikan sijoittua kaavarungon alueelle. Tämä on epärealistista. Aviapolis nähdään kuitenkin Vantaa kaupunginosista kaikkein vetovoimaisimpana yritystoiminnan ja uusien työpaikkojen sijoittumiselle. Vuosina 2002 – 2010 alue on kerännyt 35 % Vantaan työpaikkakasvusta. Jos kasvu jatkuu samanaikaisesti tulevaisuudessa, voisi kaavarunkoalueella olla vuonna 2050 noin 30 000 työpaikkaa. Aviapoliksen vetovoiman uskotaan entisestään kasvavan mm. parantuneen saavutettavuuden ja lentokentän merkityksen kasvun johdosta. Aviapoliksen kaavarunkoalueen todennäköinen työpaikkamäärä tulee olemaan vuoden 2050 jälkeen 40 000 ja 60 000 työpaikan välillä.

Toinen epävarmuustekijä liittyy työpaikkarakentamisen intensiteettiin. Jos rakentaminen toteutuu kaavarungon vähimmäistehokkuuksien mukaisesti, ei tavoiteltu työpaikkamäärä yksinkertaisesti mahdu alueelle. Korttelikohtaista vähimmäistehokkuutta ei ole haluttu asettaa liian korkeaksi, jotta työpaikkarakenteesta tulisi mahdollisimman monipuolinen. Kaavarunko ei kuitenkaan estä rakenteen toteutumista huomattavasti minimitehokkuuksia tehokkaammin, jolloin 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle on mahdollista riippuen rakennettavien korttelien suunnitteluratkaisuista ja tavoiteltavasta työpaikkaprofiilista. Tavoitteen toteutumista tukee jo vuosia jatkunut toimistotilojen työpaikkaväljyyden pieneneminen, jonka ennustetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa: toimistorakennuksiin mahtuu entistä enemmän työpaikkoja.

Toimistoille houkuttelevimpana alueena on asemanseudun ympäristö, sillä sen saavutettavuus on joukkoliikenteellä tällä hetkellä ylivoimainen. Autoilusaavutettavuus on koko alueella hyvä. Pidemmällä aikavälillä Sky Citystä voi muodostua erittäin vetovoimainen työpaikka-alue, mutta sen merkittävämpi kehittäminen kytkeytyy voimakkaasti Lentoradan toteuttamiseen.

9.7 Vaikutukset ilmastoon

Vantaa tavoittelee kasvihuonekaasujen 20 % päästövähennystä vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 tasosta, ja tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2050. Ilmastoa muuttavien kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen on yksi merkittävä valinta maankäytön suunnittelussa tehtäville valinnoille. Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa erityisesti liikennepäästöihin, mutta myös rakentamisen ja energiankulutuksen päästöihin. Kaavoituksella voidaan mahdollistaa kehityssuuntia, jotka edesauttavat hiilineutraaliuteen johtavien valintojen tekemiseen.

Aviapoliksien ilmastovaikutuksia arvioitiin mallintamalla kaavarungon toteuttamisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä 50 vuoden aikajaksolla. Arvioinnissa on käytetty kahta menetelmää, Skenarios-palvelua sekä KEKO B – kaavoituksen ekotehokkuuslaskuria. Molemmat työkalut ovat yhä kehitysvaiheessa. Skenarios-tarkastelussa arvioitavina muuttujina olivat rakentaminen, energia ja liikenne. KEKO-laskurissa huomioidaan edellisten lisäksi infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon päästöt sekä maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluihin. Ilmastovaikutusten lisäksi laskuri arvioi vaikutuksia luonnonvarojen käyttöön ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin. KEKO-laskennassa arvioitiin kahta vaihtoehtoa (Perusura ja Ekovaihtoehto).

Toteutuvaan energiankulutuksen ja liikkumisen päästöihin vaikuttaa paljon alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden ja työntekijöiden käyttäytyminen, mutta siihen ei tässä arvioinnissa oteta kantaa. Myös ruoan ja muun kulutuksen päästövaikutukset on rajattu laskelmien ulkopuolelle.

Rakentaminen ja infrastruktuuri

Rakentamistoimintojen aiheuttamien hiilipäästöjen laskenta perustuu rakennustyyppikohtaisiin ominaisarvoihin. Uudisrakennukset oletetaan energiatehokkuudeltaan keskimäärin matalaenergia- tai passiivitaloiksi. Alueelle rakentuu yhteensä noin 2,7 milj. kerrosneliömetriä. Rakentamistoimintojen osuus vuosittaisista kokonaispäästöistä on noin 40-50 %.

Molempien laskureiden tulosten mukaan Aviapoliksien kaavarungon toteuttamisen hiilidioksidipäästöistä merkittävin osatekijä on rakennusten rakentaminen. Lisäksi on huomioitu rakennusten ylläpidon ja korjausten sekä vanhojen rakennusten purkamisen tuottamat päästöt. Skenarios-palvelun mukaan rakentamisen, korjaamisen ja purkamisen päästöt koko alueella yhteensä ovat tarkastelujaksolla keskimäärin 24,5 ktCO₂-ekv vuodessa. Purkamisen osuus tästä on hyvin vähäinen, suurimmillaan 0,2 ktCO₂-ekv vuodessa. KEKO-laskurin mukaan rakentamistoiminnoista aiheutuvat päästöt ovat 23,7 ktCO₂-ekv/vuosi Perusura-vaihtoehdossa.

Rakennukset oletetaan laskelmissa betonielementtirakenteisiksi. KEKO-laskurilla verrattiin, kuinka Ekovaihtoehdossa puun hyödyntäminen rakennusmateriaalina vaikuttaisi päästöihin. Kaikkien asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen puurunkoisina (muut edelleen betonirunkoisia) vähentäisi rakentamistoimintojen hiilidioksidipäästöjä noin 19 %.

KEKO-laskuri huomioi lisäksi infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon aiheuttamat päästöt, jotka olivat noin 1,4 ktCO₂-ekv/vuosi.

Rakennusten energiankulutus

Rakennusten energiankulutus kattaa noin 30 % suunnitelman aiheuttamista kokonaishiilidioksidipäästöistä. Molempien laskureiden mukaan Aviapoliksen alueen suunnitellun rakennuskannan vuosittainen energiankulutus alueen toteutumisen jälkeen olisi noin 390 GWh. Skenarios-palvelun mukaan sähkön osuus kokonaiskulutuksesta on 169 GWh/a, lämmön nettokulutus 205 GWh/a ja jäähdytystarve 19 GWh/a. Skenarios-laskelman mukaan energiankulutuksen hiilidioksidipäästöt ovat noin 16,6 ktCO₂-ekv/vuosi ja KEKO-laskurin mukaan 14,5 ktCO₂-ekv/vuosi.

Alueen aurinkosähköpotentiaalia arvioitiin yleispiirteisesti suunnittelualueelle tehdyn korttelihahmotelman perusteella. Potentiaali laskettiin nykyisen aurinkoenergiapotentiaalın määrällä katonneliötä kohti vastaavalla alueella sekä korttelihahmotelmasta lasketulla aurinkoenergiantuotantoon soveltuvalla pinta-alalla. Laskelman mukaan aurinkopaneeleilla voitaisiin tuottaa sähköä noin 80 GWh/a, joka vastaa noin puolta alueen vuosittaisesta sähkönkulutuksesta.

KEKOn ekovaihtoehdossa osana energiankulutusta huomioitiin paikallisen uusiutuvan energian tuotanto. Ekovaihtoehdon lähtöoletuksena puolet rakennusten sähkönkulutuksesta katettaisiin aurinkosähköllä. Lisäksi pientalojen lämmitysmuotona olisi maalämpö. Ekovaihtoehdossa rakennusten energiankulutuksen vuosittaiset päästöt ovat noin 10,4 ktCO₂-ekv eli noin 28 % pienemmät kuin Perusura-vaihtoehdossa.

Henkilöliikenteen aiheuttamat ilmastopäästöt

Skenarios-tarkastelu arvioi Aviapoliksen alueen henkilöliikenteen kasvihuonekaasupäästöiksi tarkastelujaksolla keskimäärin 15,4 ktCO₂-ekv vuodessa. Suurin tekijä liikenteen päästöissä on oletetusti henkilöajoneuvoliikenne. KEKO-laskelmien henkilöliikenteen kasvihuonekaasupäästöt ovat tarkastelujaksolla keskimäärin 5,0 ktCO₂-ekv vuodessa. KEKO-tarkastelussa keskeistä on, että nykyinen joukkoliikennevyöhyke muuttuu pääosin (80 %) intensiivisen joukkoliikenteen ja osin (12 %) alakeskuksen jalankulkuvyöhykkeeksi, jolloin joukkoliikennevyöhykkeellä väestöä on enää noin 8 %:iin.

Hiilinielujen muutoksen vaikutus ilmastoon

KEKO-laskelman mukaan hiilinielujen muutos tarkastelujaksolla on 0,3 ktCO₂/vuosi eli 1 prosentin luokkaa vuotuisista kokonaispäästöistä. Alueen 113,7 ha käsittävistä virkistys-, metsätalous- ja suojelualueista muuttuu rakentamisen alueiksi 75 ha.

	SKENARIOS	KEKO (Perusura)	KEKO (Ekovaihtoehto)
Päästölähde	ktCO ₂ e/vuosi	ktCO ₂ e/vuosi	ktCO ₂ e/vuosi
Maankäyttö	-	0,3	0,3
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	-	1,4	1,3
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	24,5	23,7	19,2
Rakennusten energiankulutus	16,6	14,5	10,4
Henkilöliikenne	15,4	5,0	5,0
Yhteensä	56,5	44,9	36,2

Yhteenvetoa

Aviapoliksen alueen merkittävimmät päästöt syntyvät rakentamisesta, niiden osuus vuosittaisista kokonaispäästöistä on noin 40-50 %. Rakennusten energiankulutus kattaa noin 30 % suunnitelman aiheuttamista kokonaishiilidioksidipäästöistä, ja liikennepäästöjen osuus kokonaisuudesta vaihtelee välillä 10-30 %.

Aviapoliksen vahvuus on suunnittelualueen keskeinen sijainti yhdyskuntarakenne- teessa raideliikenteen varrella, ja se vaikuttaa merkittävästi henkilöliikenteen päästölaskelmiin. Raideliikenne sekä työpaikka-, palvelu- ja asuinalueiden lähekkäin sijaitseminen ovat tekijöitä, jotka vähentävät alueen toimijoiden henkilöauton käyttöä, joka on suurin tekijä liikenteen päästöissä. Pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikenteen käyttöä kannustavalla suunnittelulla voidaan edelleen vaikuttaa alueen liikennepäästöjä vähentävästi. Alueen rakentamisen tehokkuus on myös yksi merkittävä päästöihin ja ekotehokkuuteen vaikuttava tekijä.

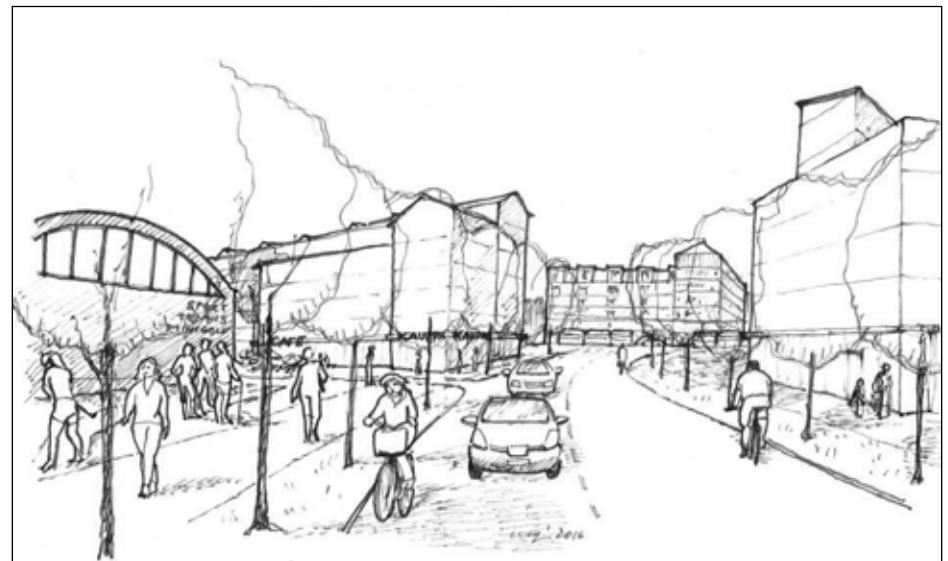
Alueen rakentamisen päästöjä voidaan vähentää 19 % käyttämällä puuta rakennusmateriaalina. Rakennusten energiankulutuksen päästöihin voidaan vaikuttaa hyödyntämällä alueella oleva uusiutuvan energian potentiaali, esimerkiksi aurinkopaneeleilla voitaisiin tuottaa noin puolet alueen vuosittaisesta sähkönkulutuksesta. Myös passiivisen aurinkoenergian potentiaali, ns. vähähiilisen kaavoituksen keinot, tulisi selvittää jatkosuunnittelutyössä.



10 TOTEUTTAMINEN

Suunnittelualueen ensimmäiset urbaanit ja viihtyisät korttelialueet valmistuvat vuoteen 2020 mennessä. Asemakaavatyöt ovat käynnistyneet kaavarungon laadinnan aikana mm. Tikkurilantien ja Äyritien välisellä alueella. Kokonaisuudessaan alueen muutos kestää vuosikymmeniä.

Kaavarungon tultua hyväksytyksi alueelle laaditaan toteuttamisohjelma yhdessä kaupungin ja alueen toimijoiden kanssa. Toteuttamisohjelma kattaa alueen lyhyen ja pitkän aikavälin kehittämistoimenpiteet. Aluetta toteutetaan joustavasti ja kokeilujen kautta monipuoliseksi ja kestäväksi kaupungiksi. Kaavarunkotyössä on kehitelty joitakin esimerkkejä uusista toteutus- ja toimintatavoista kuten älykäs pysäköintijärjestelmä, puistoprosentti, laadun paikat ja bonusjärjestelmä, joka sallii tavoitetta korkeamman rakentamisen, mikäli samalla parannetaan katu ympäristöä.



Näkymä Perintötien varrelta.



11 LIITTEET

Aviapoliksen ilmastovaikutusten arviointi, Loppuraportti, SkenarioLabs, 2016.

Aviapoliksen kaavarungon liikennesuunnitelma (liikenne-ennuste), Ramboll, Vantaan kaupunki, 2016

Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräilyselvitys, WSP Finland, Vantaan kaupunki, 2012

Aviapoliksen ilmastovaikutusten arviointi. Loppuraportti. SkenarioLabs 25.1.2016.

Eskola, Amanda: Vantaan teollinen rakennusperintö 1930-1979, 2006.

Eskola, Amanda: Vaari-inventointi (työ kesken).

Friman, M.(2014) Vantaan lentokenttäalueen ja Aviapoliksen sudenkorento- ja vesi-hyönteisselvitys, Vantaan ympäristökeskus, 2014.

Gaia Consulting Oy: Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella. 1.6.2015.

Helsinki-Vantaan laskupurojen kunnostustarpeen selvittäminen. suunnitelma-selostus, luonnos 7.12.2015. Sito Oy, Finavia Oyj.

Kasarda, John: Airport Cities: The Evolution. London, Insight Media, 2008.

Kasarda, John, Lindsay, Greg: Aerotropolis: The Way We'll Live Next. New York, Farrar, Straus and Giroux, 2011.

K2 Vantaa 2025 -visio, Arkkitehtitoiminta Kai Wartainen Oy, SRV Viitokset, Vantaan kaupunki, 2002.

Kaikkonen, Heikki: Autopaikoitus- ja pysäköintiratkaisut kunnissa. Kuntaliiton verkko-julkaisu, 2012.

Kirsti -tietokanta Vantaan kaupunginmuseo.

Liikenne-ennuste Aviapolis, Ramboll 2016.

Liikennemelu Aviapolis, Ramboll 2016.

Maanpeiteaineisto 2014, osittain korjattu ja päivitetty 2015

Montgomery, Charles: Happy City, Transforming Our Lives Through Urban Design, 2013.

Paavola, Korvenkangas 2014: Raportti Veromiehen teollisuuskohdeista.

POPS, Privately-Owned Publicly Accessible Spaces. Creative Place Making of Enhance Urban Life. Toronto 2014.

Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaiden suunnittelu, rakennussuunnitelma, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi, Vantaan kaupunki, 18.5.2012.

Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaat, asemapiirustus, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi, Vantaan kaupunki, 28.3.2013.

Speck, Jeff: The Walkable City.

Uudenmaan liitto (2010). Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033. Visio ja strategia. Uudenmaan liiton julkaisuja A21 – 2010.

Uudenmaan liitto (2013). Uusimaa-ohjelma. Visio ja strategiat 2040. Strategiset valinnat 2014 - 2017. Uudenmaan liiton julkaisuja A27 – 2013.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040. Vantaan kaupungin julkaisuja C3/2015.

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavoitus



9 § **Asemakaavamuutos 002072 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 16
Kaivoksela / Laitilankuja 7 / TLA**

KA/1742/10.02.04.01/2009
TLA/TKA/MJÄ/SRU

Osa Laitilankujan katualueesta liitetään viereiseen tonttiin 16201-7. Kaupunki teki vuonna 2008 katualueesta haltuunottopäätöksen muodostaakseen yleisen kadun, mutta päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus ja päätös kumottiin. Tästä huolimatta alue siirtyi kaupungin omistukseen vuonna 2010. Tontilla sijaitseva asuinrakennus on moderni rakennuskulttuurikohde ja se suojellaan. Kadun osa, joka on tarkoitettu jalankulkuun ja jolla huoltoajo on sallittu, muutetaan merkinnöiltään nykymääräyksiä vastaavaksi.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 16201 sekä katualuetta, kaupunginosassa 16, Kaivoksela.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 16201 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 16201.

Alue sijaitsee osoitteessa Laitilankuja 7.

Kaavan hakija

Tontin omistajat Anu ja Seppo Valojärvi sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Hakijat omistavat tontin. Katualue on siirtynyt kaupungin omistukseen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivis ja matala asuinalue A2.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen lähtökohtana oli muuttaa tarpeettomaksi katsottu katualue tonttiin. Alun perin katualue on tarkoitettu jalankulkuyhteydeksi Kaarenmäki-nimiseen puistoon. Puistoon pääsee myös Helsingin puolen puiston kautta sekä Kaarenmäenkujaa pitkin sekä suoraan Vanhalta Kaarelantieltä. Samalla todettiin, että tontilla oleva asuinrakennus on Vantaan modernin rakennuskulttuurin 1930-1979 (Amanda Eskola 2002) kohde. Tästä syystä rakennus inventoitiin tarkemmin ja sen perusteella suojellaan. Suojellulla rakennuksella ei ole rakennusoikeutta.
Nykyisen autotallin ja talousrakennuksen kohdalle on merkitty 110 k-m² talousrakennusala.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2010.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli Vantaan Energialta ja Kaupunginmuseolta. Mielipiteet näkyvät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle, mutta ei tuota asuntokerrosalaa tai rakennuspaikkoja.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002072 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että hakijat Seppo ja Susanna Valojärvi maksavat muutostokustannukset (2000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 2775 €.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Maija Vanhanen poistui yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän §:n pöytäkirjasta tarkasti jäsen Christian Leikkainen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.1. – 18.2.2016. Tänä aikana ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.12.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 1 kpl. Vantaan kaupunginmuseo huomautti, että rakennussuojelumääräykset tulee siirtää sr-merkinnän alle, näin on tehty. Suojeltavan rakennuksen nykyinen rakennusperintöluokitus on R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä. Helsingin kaupunki ei antanut lausuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 9

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) annetaan lausuntoon liitteenä oleva vastine,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.3.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002072 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 16 Kaivoksela / Laitilankuja 7.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.3.2016
- 002072 / Lausunto ja vastine 14.3.2016

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
Mikko Järvi

Katualueen liittäminen tonttiin Kaivokselassa, Laitilankuja 7



Näkymä puistosta Helsingin puolelta. Timo Kallaluoto 28.6.2014.

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 14.3.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002072

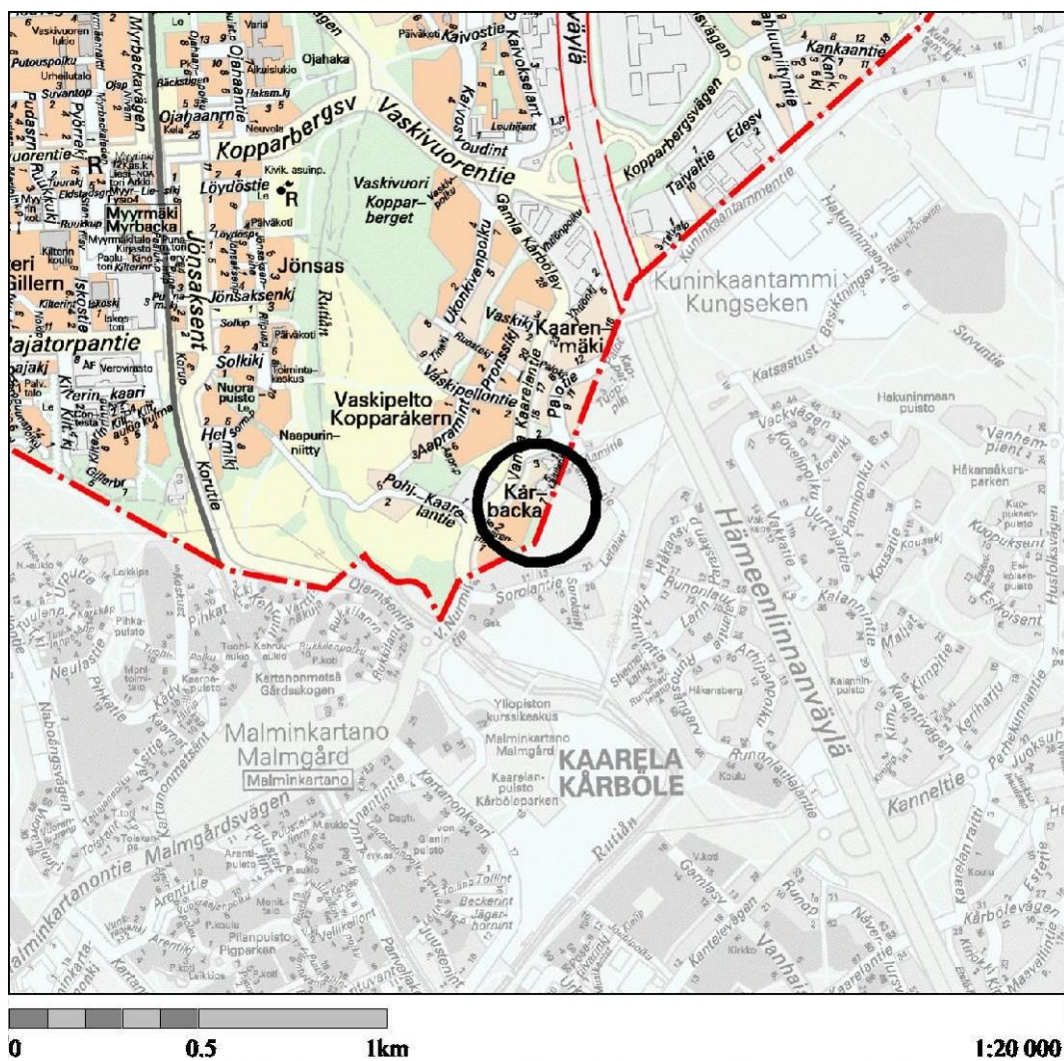
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin 16. kaupunginosa, Kaivoksela
Osa korttelia 16201 ja osa katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 16201.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee osoitteessa Laitilankuja 7.



Sijaintikartta

2 TIIVISTELMÄ

Tontin omistajat osoitteessa Laitilankuja 7 ovat hakeneet asemakaavan muutosta tonttinsa editse kulkevan katualueen poistamiseksi. Kaupunki on ottanut alueen haltuunsa jalankulkukadun rakentamista varten vuonna 2008. Haltuunottopäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen perusteella haltuunotto on peruttu, ja nyt kyseessä oleva katualue voidaan poistaa asemakaavasta tarpeettomana.

Jalankulkukatu on merkitty voimassaolevaan asemakaavaan vuodelta 1976.

Tontilla oleva asuinrakennus vuodelta 1963 kuuluu Vantaan kaupunginmuseon rakennusperintöluokituksessa luokkaan R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä. Rakennus suojellaan asemakaavassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueen tontti sijaitsee Kaarenmäessä Laitilankujan päässä kaupungin rajalla. Kaarenmäki on pieni alue joka rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Kehä II:n aluevaraukseen sekä Helsingin puolella puistoon ja pientaloalueeseen.

Rakennettu ympäristö

Samassa korttelissa on sekä kerrostalotontti, liike- ja toimistorakennusten tontti sekä teollisuustontti. Rakennuskanta on 1960- ja 1980-luvuilta. Suurin sallittu kerrosluku naapuritonteilla on II tai ½II. Rakennustehokkuus ympäröivillä tonteilla on välillä $e=0.63$ - $e=0.75$, kun se kaavamuutostontilla on $e=0.11$.

Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on lähes kokonaan mäen laella avokallioilla, joka jatkuu myös viereisillä tonteilla ja viheralueilla. Tontti rajautuu idässä ja osin etelässä metsäiseen lähivirkistysalueeseen (VL). Kallioisuudesta johtuen kasvillisuus on kuivaa mäntyvaltaista kangasmaastoa.

Liikenne

Laitilankuja toimii neljän tontin liittymäkatuna. Voimassaolevan kaavan mukaan kuja jatkuu jalankulkukatuna läheiselle puistoalueelle, mutta kaavamuutoksen seurauksena tästä yhteydestä luovutaan tarpeettomana. Kaarenmäki-nimiseen puistoon pääsee sekä Helsingin puistoalueen kautta, että Kaarenmäenkujaa pitkin ja suoraan Vanhalta Kaarelantieltä.

Osa Laitilankujasta on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi katualueen osaksi, jolla huoltoajo on sallittu. Merkintä ajantasaistetaan ja muutetaan tontille ajon sallivaksi.

Kehä II:n aluevaraus kulkee lähimmillään 80 metrin päässä tontista ja alueen pääkatu Vanha Kaarelantie 30 metrin päässä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin.

Tontilla on sähkö-, vesi- ja viemärijohtot, mutta ei kaukolämpöä, koska talossa on öljylämmitys.

Ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualue. Tiemelu vuoden 2005 mallinnuksen mukaan on rakentamattomalla länsiosalla tonttia tasolla 55-59dB ja osalla tonttia tasolla 50-54dB. Ennusteessa vuodelle 2030 oletetaan, että Kehä II on rakennettu Hämeenlinnanväylälle asti, jolloin melutaso nousee lähes koko tontin osalla tasolla 60-64dB.

Maanomistus

Kaavamuuotosalueen omistavat muutoksen hakijat Seppo ja Anu Valojärvi.



Ilmakuva.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tarkistetut tavoitteet (valtioneuvosto 13.11.2008) ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäyttötavoitteina on mm., että alueidenkäytön suunnittelussa asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

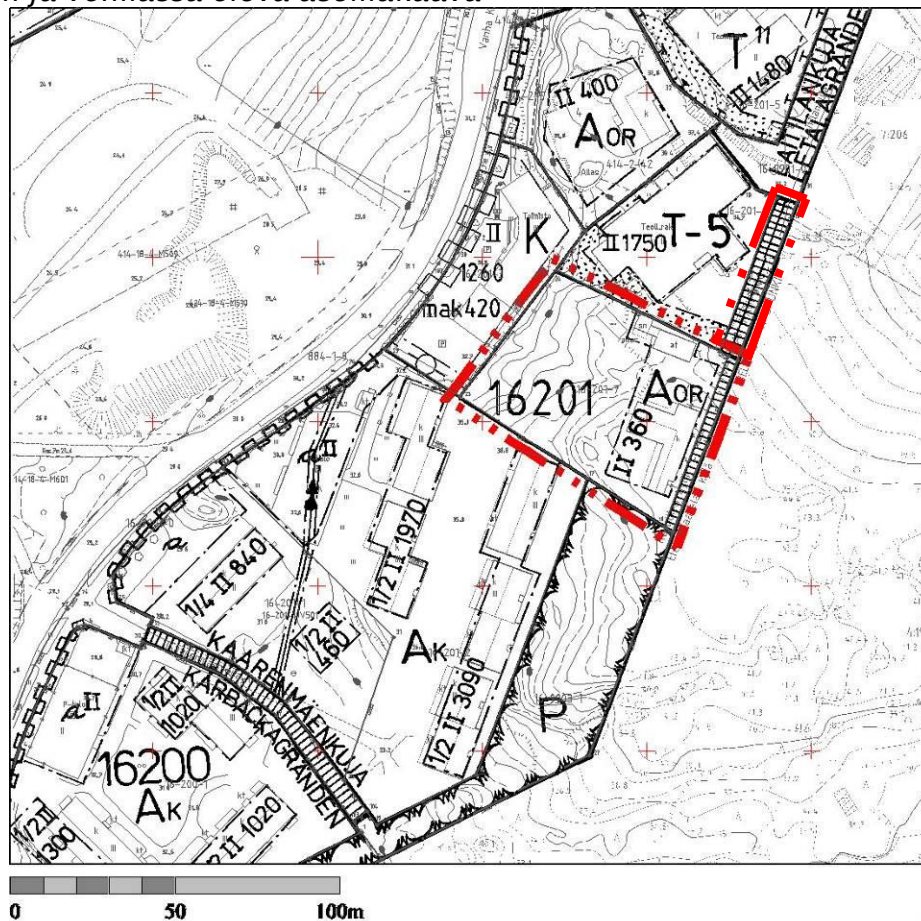
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taa-
jamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2. Tällä tarkoitetaan pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työtilat ovat sallittuja.



Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava



Alueen voimassa asemakaava on ensimmäinen asemakaava nro 160400 (SM 7.5.1976).

	3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva
AOR	Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue.
II	Suurin sallittu korkeusluku
360	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
T-5	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
P	Puistoalue.
	Yleiselle jalankululle varattu katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2008.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 16201-7 sekä yleisenä katualueena 16-9901-0.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavamuutosaloite tuli muutoksen kohteena olevan tontin omistajilta sen jälkeen, kun kaupunki oli ilmoittanut 27.11.2008 (§ 643) ottavansa haltuunsa kadun rakentamista varten voimassa olevan asemakaavan mukaisen Laitilankujan katualueen, johon kuuluu tontin editse kulkeva jalankulkukatu. Kun kiinteistö lohkottiin tontiksi vuonna 2005, tämä osa jäi asemakaavan mukaisesti katualuevaraukseksi.

Tontin omistajat tekivät haltuunottopäätöksestä oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.12.2008. Oikaisuvaatimuksessa perusteluina haltuunoton ja jalankulkukadun toteuttamisen perumiselle esitettiin kävelytien tarpeettomuutta ja sitä, että se tulisi hyvin lähelle tontilla sijaitsevaa asuinrakennusta ja sen pääikkunoita sekä vaatisi rakennukseen olennaisesti kuuluvan muurin purkamista.

Katupäällikkö päätti kumota haltuunottopäätöksen 26.1.2009 (§ 78).

Alue on silti erehdyksessä tullut mukaan yleisen alueen lohkomiseen (nro 20080383) 30.3.2009 ja se rekisteröitiin katualueeksi 22.1.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset

- Hakija
- Kaava-alueen maanomistajat sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)

- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- Kaupungin viranomaiset, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, Kaupunginmuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin maanomistajille ja viranomaisille 3.3.2010.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 7.3.2010.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä pyydettiin 9.4.2010 mennessä. Mielipiteitä tuli Vantaan Energialta ja kaupunginmuseolta. Pelastuslaitos ja Myyrmäen aluetoimikunta ilmoittivat, ettei heillä ole asiaan huomautettavaa.

- 1) Vantaan Energia Oy 29.3.2010
Kaavamuuotosalueella sijaitsevat Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkko. Mikäli näitä johtoja, putkea ja muuntajaa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- 2) Kaupunginmuseo, arkkitehti Jaana Moberg 16.4.2010
Tontilla Laitilankuja 7 on merkittävä moderni rakennuskulttuuri-kohde ja esittäisin sen suojelua kaavassa.
Rakennuksen suojeluluokitus on viime vuonna tarkistettu ja on tällä hetkellä A1.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

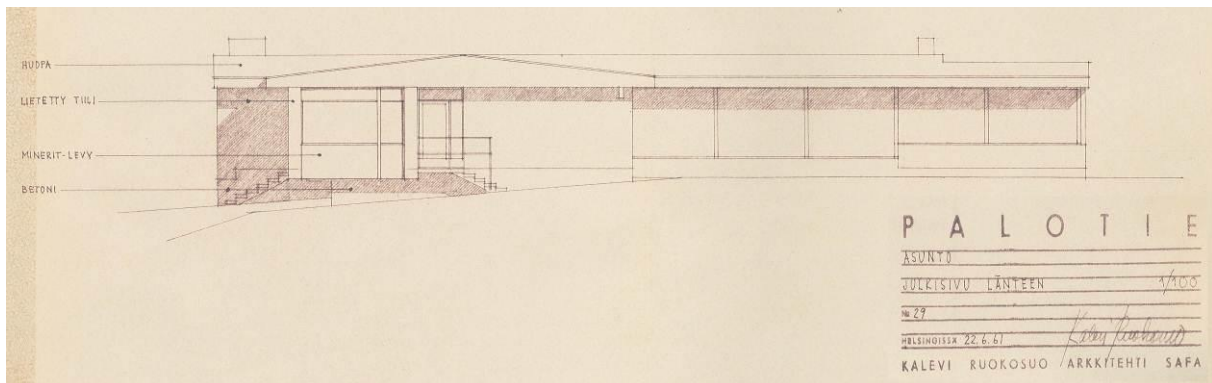
Kaavoituksesta vastaa aluearkkitehti Timo Kallaluoto. Asemakaavamuutoksen laati kaavoitusinsinööri Mikko Järvi. Kaavakartan piirsi suunnitteluavustaja Marko Hoffren.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada asemakaava ajan tasalle katuyhteyden osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleiselle jalankululle varattu katualue ei ole tarpeellinen. Alun perin katuyhteydellä on ilmeisesti haluttu osoittaa kulkuyhteys viereiseen puistoon Vantaan kaupungin alueelta. Kulkuyhteys on kuitenkin toteutettu etelämpänä Kaarenmäenkujan ja vieressä Helsingin puolella on metsää jossa kulkee polkuja. Toisaalta kadunpätkän rakentaminen edellyttäisi tontin suojeltavaksi esitettyyn rakennukseen olennaisesti liittyvän muurin purkamista. Myös rakennuksen pääikkunat jäisivät vain noin metrin etäisyydelle katualueesta.

Tontilla sijaitseva vuonna 1963 valmistunut arkkitehti Kalevi Ruokosuo suunnittelema asuinrakennus on mainittu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 –inventointiraportissa (Amanda Eskola 2002), jossa se on arvotettu potentiaalisesti suojelukohteeksi luokkaan A2.

Nykyinen Vantaan kaupunginmuseon rakennusperintöluokitus on R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä. Rakennus suojellaan asemakaavassa.



Rakennusluvan julkisivupiirros. Kalevi Ruokosuo 22.6.1961.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu maakuntakaavaan
Alueen käyttö on maakuntakaavan mukaista.

Vertailu yleiskaavaan
Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2).

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Voimassa olevassa asemakaavassa 160400 (SM 7.5.1976) tontti on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue (AOR). Rakennusoikeus on annettu lukuna suhteellisen tehokkuusluvun e sijaan.
Ehdotuksen mukaisessa ratkaisussa nykyinen rakennus on suojeltu, joten sillä ei ole rakennusoikeutta. Nykyisen autotallin ja saunan kohdalla on rakennusala ja 110 k-m² rakennusoikeus talousrakennukselle.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoja ei ole etsitty. Kaavamuutoksen tekemättä jättäminen mahdollistaisi rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen purkamisen ja rakennusoikeuden käyttämisen esimerkiksi rivitalolle. Tällöin myös katualue jäisi kaavaan ja ratkaisu sen tarpeellisuudesta tulisi päättää uudestaan.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Nykytilanne säilyy. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.
Kaupunki luovuttaa takaisin haltuunottamansa katualueen, joka tontin lohkomisen yhteydessä liitetään muodostettavaan tonttiin 8.

Vantaa 14.3.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti



Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 24.09.2015
Kaavan nimi 002072 Kaivoksela 16 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 03.03.2010
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002072
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3858 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,3858

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	0,3858	100,0	110	0,03	0,0000	-250
A yhteensä	0,3553	92,1	110	0,03	0,0167	-250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0305	7,9	0		-0,0167	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

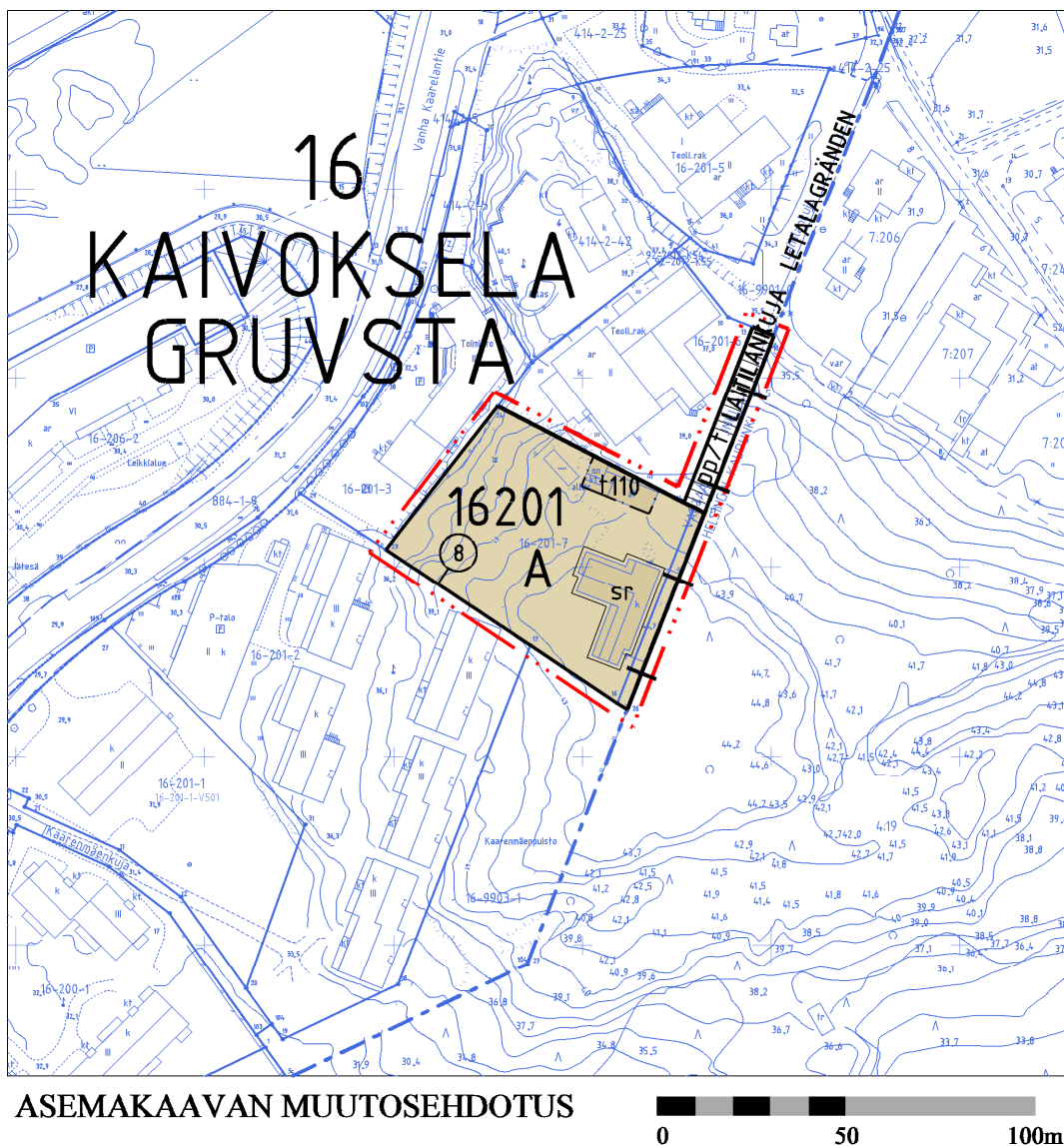
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	280	1	280

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3858	100,0	110	0,03	0,0000	-250
A yhteensä	0,3553	92,1	110	0,03	0,0167	-250
A	0,3553	100,0	110	0,03	0,3553	110
AOR	0,0000		0		-0,3386	-360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0305	7,9	0		-0,0167	0
Kev.liik.kadut	0,0305	100,0	0		-0,0167	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	280	1	280
Asemakaava	1	280	1	280



002072

14.03.2016

682492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16**KAIVOKSELA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 16201 ja katualuetta.Tonttijako
Osa korttelia 16201.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 16201.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 16**GRUVSTA**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 16201 och gatuområde.Tomtindelning
Del av kvarteret 16201.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 16201.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A** Asuinrakennusten korttelialue.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.
- + — Kaupunginosan raja.
- — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · · · — Osa - alueen raja.
- Ⓢ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 16**
KAIVO
16201 Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.

LAITILANKUJA

- 110 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Rakennusala.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- Suojeltava rakennus.
Tontilla on rakennustaiteellisesti merkittävä suojeltava asuinrakennus muureineen. Rakennusta ja muureja ei saa purkaa eikä niille saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

TONTTIJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu**Mittausosasto**Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för bostadshus.
Minimiantalet bilplatser är 2 bilplats / bostad.
- Stadsdelsgräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvartersnummer.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Byggnadsyta.
- Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
- För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

Byggnad som bör skyddas.

På tomten finns en arkitektoniskt betydelsefull bostadsbyggnad med murar som ska skyddas. Byggnaden och murar får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utgöras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska lokal museimyndighetens utlåtande inhämtas.

TOMTINDELNING

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

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen**Mättningsavdelningen**

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.12.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002072 / Laitilankuja 7, Kaivoksela. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Vantaan kaupunginmuseo on esittänyt asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa mielipiteensä rakennuksen suojelusta (16.4.2010). Rakennuksen kohdistuva suojelumääräys on liitetty kaavaehdotuksessa korttelialueen A-merkinnän alle. Suojelumääräys tulisi liittää rakennuksen sr-merkintään.	Rakennussuojelumääräys siirretään sr-merkinnän alle.
NRO 2 HELSINGIN KAUPUNKI	Lausuntoa ei saatu.	-

NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavasta nro 002072. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavatyön tarkoituksena on poistaa voimassa olevasta asemakaavasta yleiselle jalankululle varattu katualue tarpeettomana ja liittää se Laitilankuja 7 tonttiin. Samalla suojellaan tontilla oleva Kalevi Ruokosuo suunnittelema asuinrakennus vuodelta 1963.

Vantaan kaupunginmuseo on esittänyt asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa mielipiteensä rakennuksen suojelusta (16.4.2010). Rakennuksen kohdistuva suojelumääräys on liitetty kaavaehdotuksessa korttelialueen A-merkinnän alle. Suojelumääräys tulisi liittää rakennuksen sr-merkintään.

Kaava-alueella ei sijaitse arkeologisia kohteita.

Vastine:

Suojelumääräykset siirretään sr-merkinnän alle. Suojeltavan rakennuksen nykyinen rakennusperintöluokitus on R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Tarkistukset:

Rakennussuojelumääräys siirretään sr-merkinnän alle.



10 § **Asemakaavamuutos 002251 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus / TLA**

VD/8561/10.02.04.01/2014
TLA/TKA/SRU

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 sosiaalitoimintaa 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 sosiaalitoimintaa 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

Aloituvaiheen 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.

Muutostkustannukset 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 muutostkustannukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.3.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



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 14.3.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002251

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

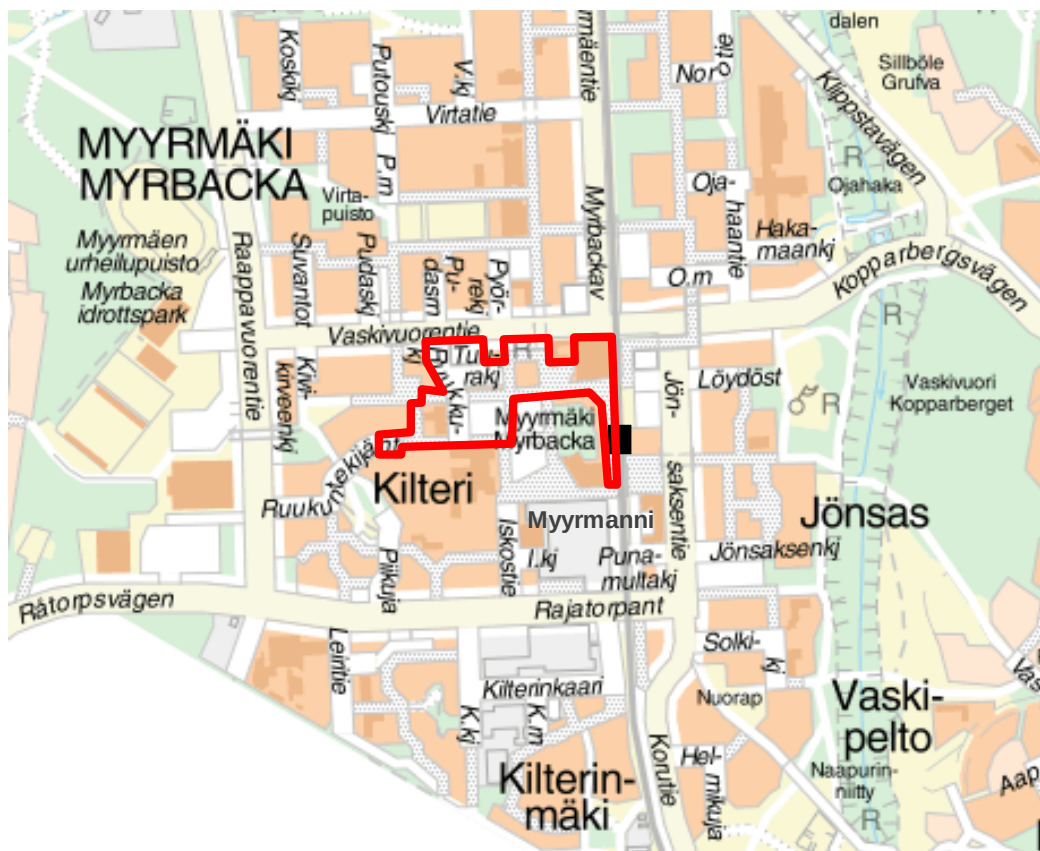
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki korttelit 15400, 15401, 15407 ja 15503, osa kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu- ja torialueet.

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-alue 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 rakennusluvalla 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

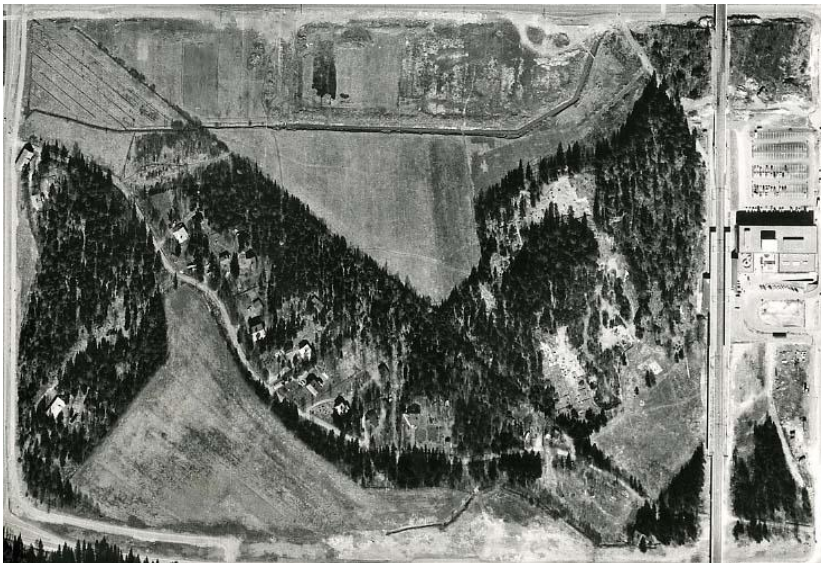
Myyrmäen keskustassa on aluekeskuksen palvelut, Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset, Myyrmäkitalo, rautatieasema, sosiaali- ja terveyskeskus ym. Myyrinkodissa toimii vanhainkoti ja vanhusten päivätoimintakeskus.



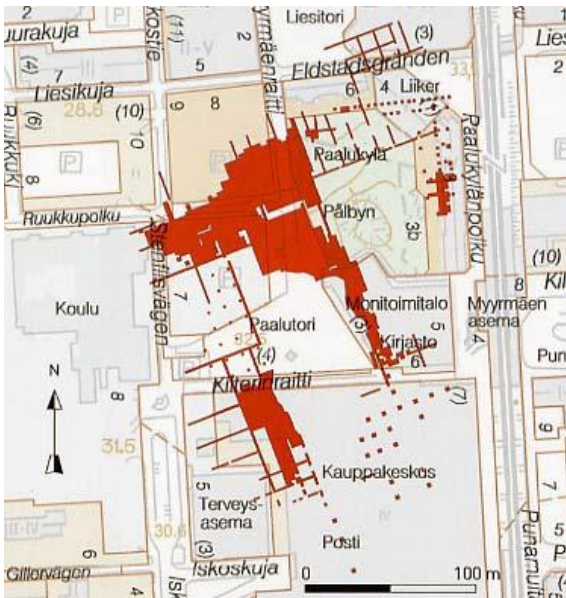
Ilmakuva kaakosta. Keskustan ilme muodostuu valkoisista ja vaaleista rakennuksista.

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 & Kump. 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 Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +85.00 ... +95.00.
- **Jätevesiviemärointi:** Jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppamolle, josta jätevedet ohjataan runkoviemäriessä Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.
- **Hulevesiviemärointi:** 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

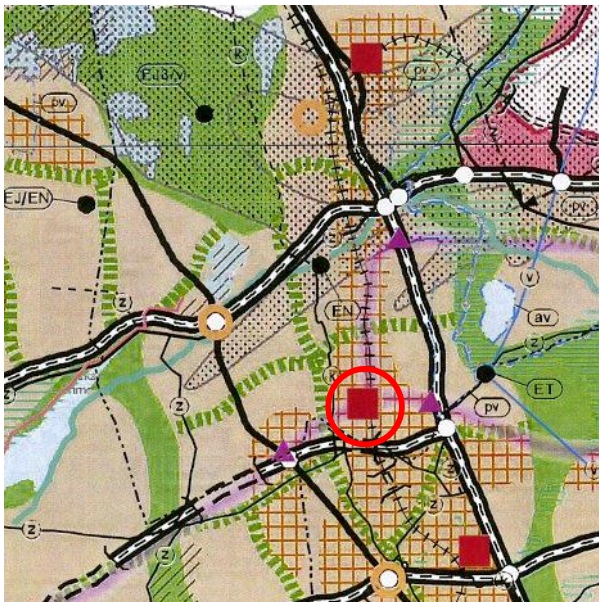
Tavoitteena on mm., että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Valtioneuvosto 13.11.2008.

→ 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.



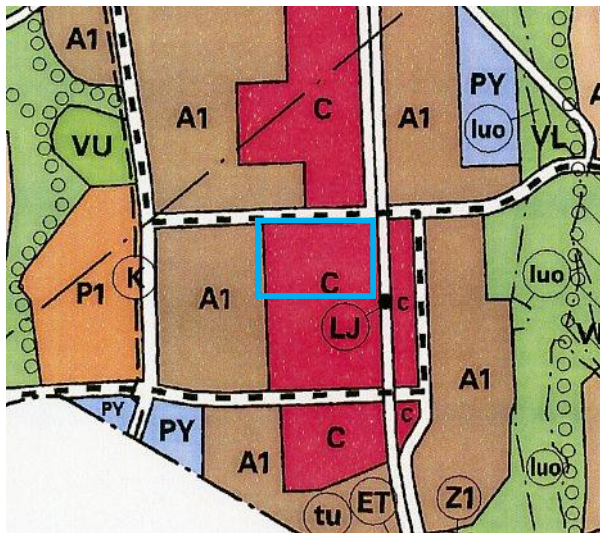
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viherysteystarve.
- 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.

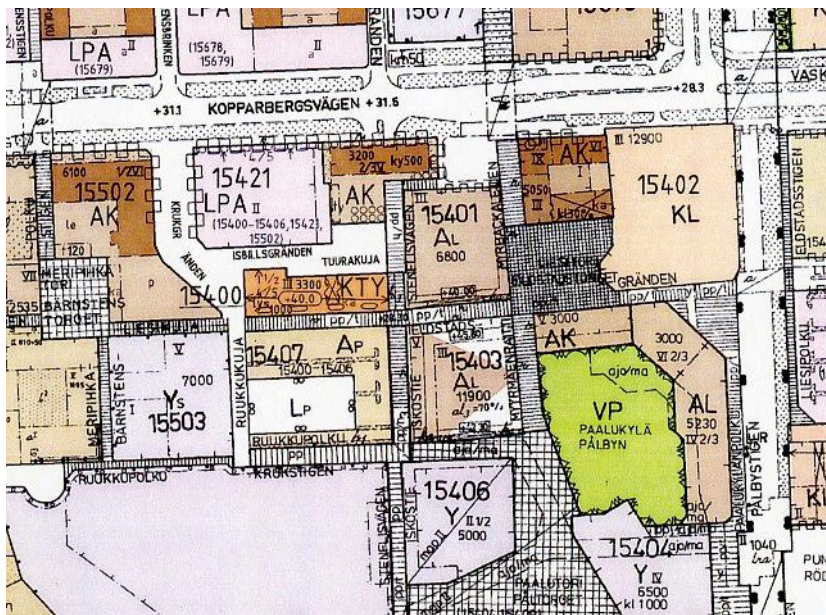
- A1 Tehokas asuntoalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- (K)— Maakaasun runkolinja.
- (LJ)— Joukkoliikenteen terminaali.
- (tu)— Liikenneväylän tunneliosuus.
- ○ ○ ○ Ohjeellinen 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.

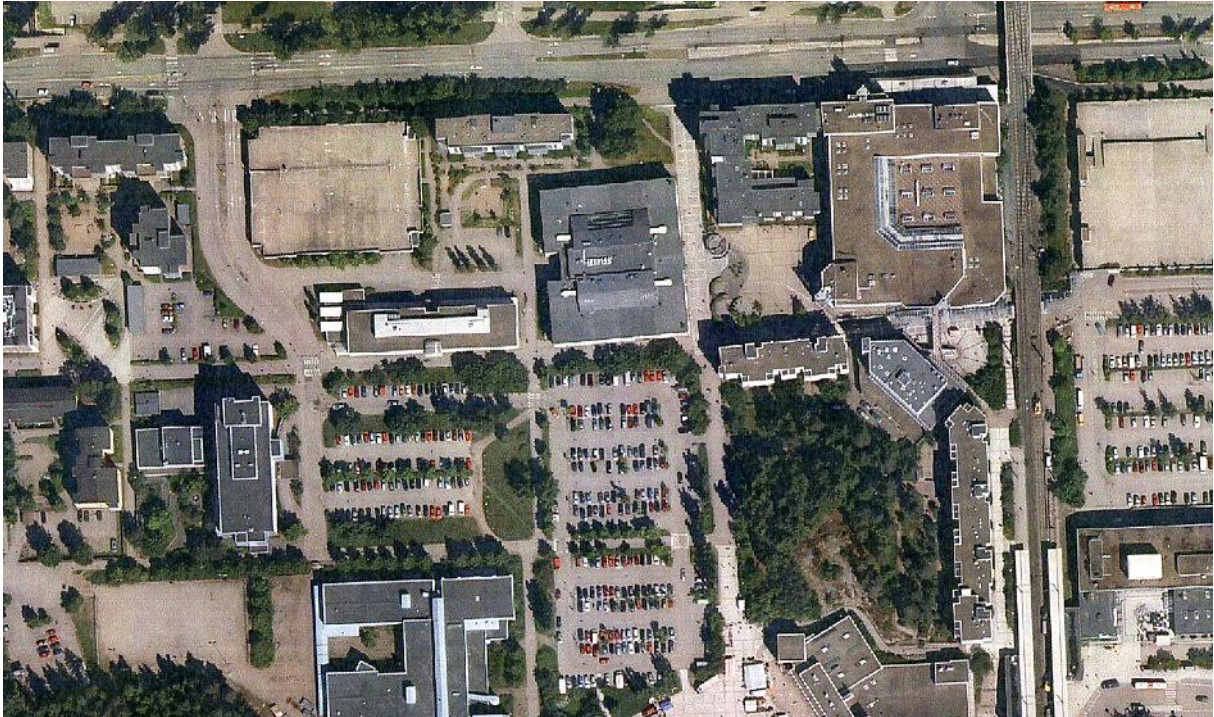
Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Nykytilanne, ortoilmakuva 2013.

Kaavoitusaloitteet

- **Myyrmäen asumiskeskuksen** (aiemmin palvelukeskuksen) kaavoitus on sisällytetty 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 Myyrmännin laajentaminen mm. Prismän hypermarketilla ja asuntorakentaminen. Tarkemmin kaavaselostuksessa 001925, Kh 17.12.2012. Kaavamuutos on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2012, jolloin muistutuksia ei saatu. Prismän 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 liikunta-keskustoimintaan. Kuntokeskuksen pinta-alaksi muodostuisi noin 2 200 k-m², tontin rakennusoikeus 12 900 k-m² on lähes kokonaan käytetty. Mahdolliset lisäautopaikat voidaan sijoittaa Myyrmännin 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 Iskos-tie/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 uudehossa 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-, värinä 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 Myyrinkuuhu 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**

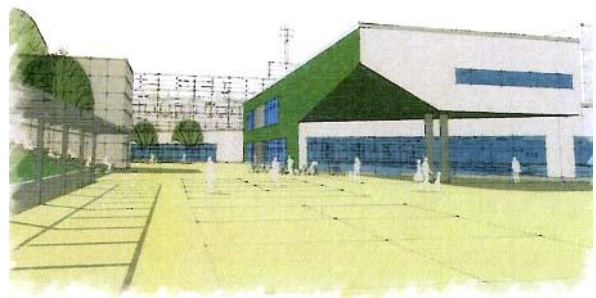
Kuninkaankolmion seudullinen aluekehittämisprojekti järjesti 2.12.2009 klo 17.30 – 20.00 Kilterin koulun ruokalassa (Iskostie 8) aluefoorumin, jossa kysyttiin: Miten viihtyisyyttä lisätään Myyrmäen keskustassa? Mitä Myyrmännin pitäisi pystyä tarjoamaan tulevaisuudessa? Millaisia asioita pitäisi pystyä 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 Myyrmännin 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.

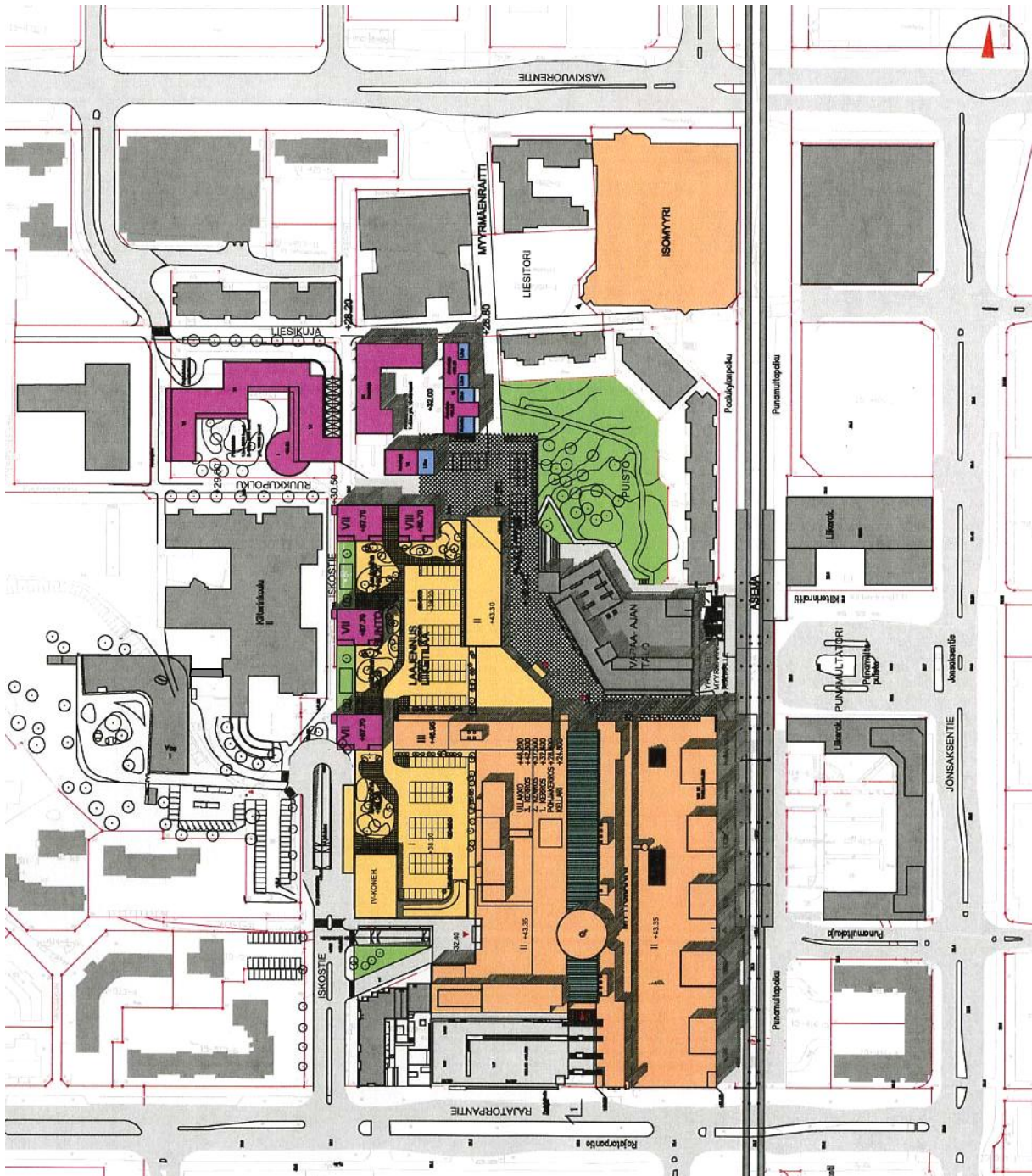


Viitesuunnitelma, luonnos Paalutorista.
Innovarch Oy 19.4.2012



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 tyhjat 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 vesijohtoverkon kapasiteetti tulee tarkistaa laajemmalla alueella 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 tonttivarausta 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

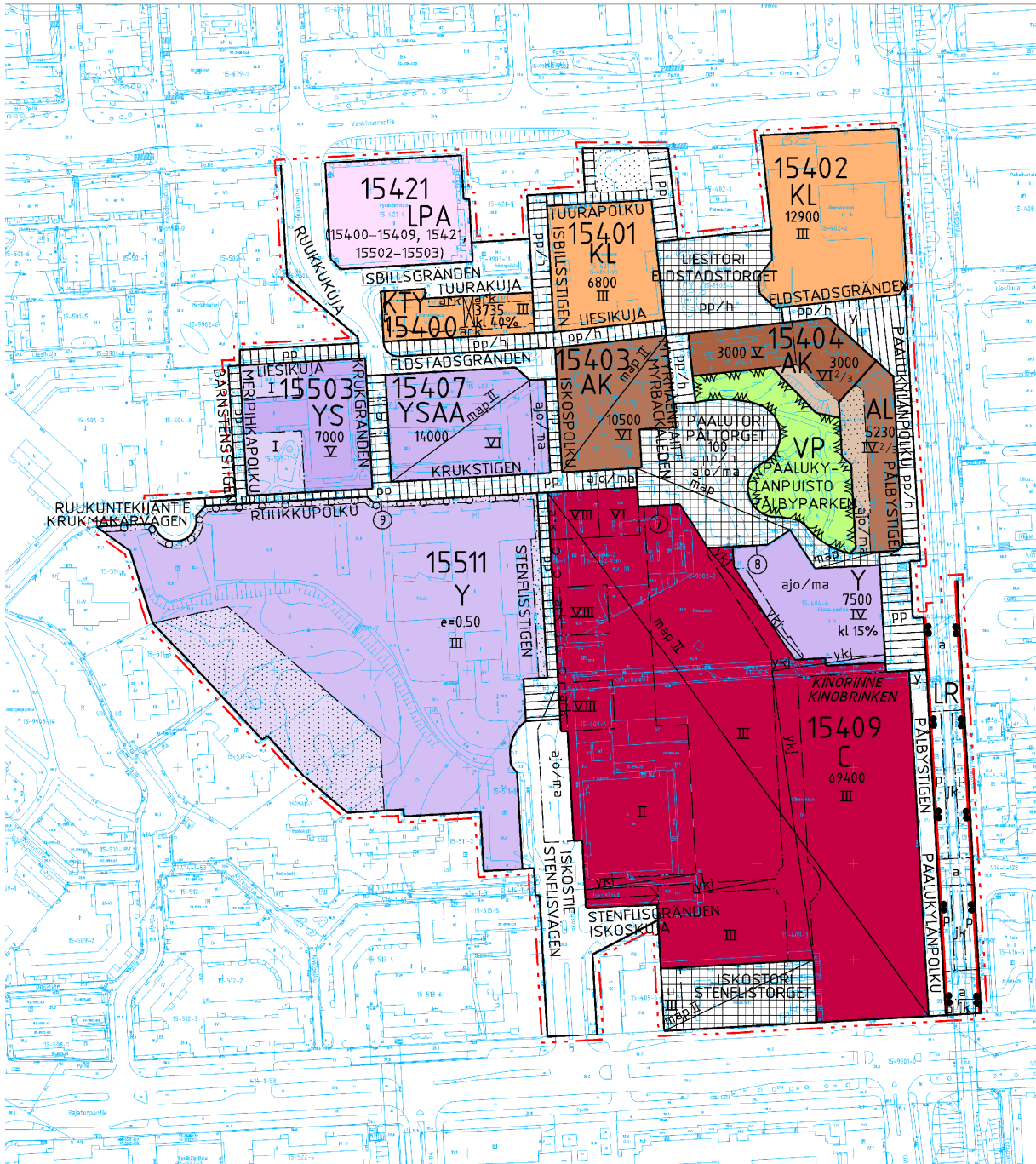
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2012 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nro 001925 kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus 7.12.2012 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville.

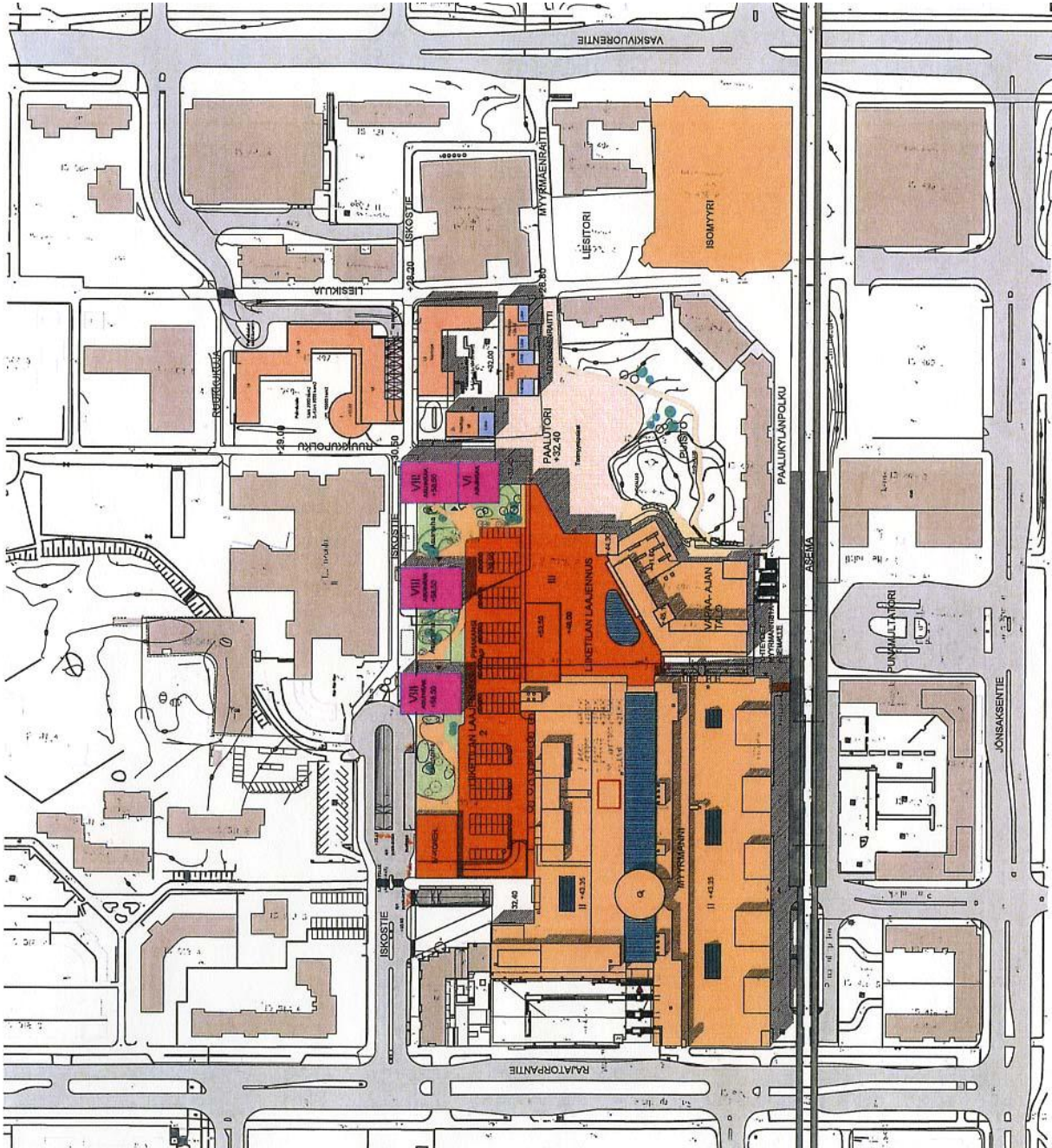
Asemakaavamuutos on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013, muistutuksia ei saatu.

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 sisällynyt kilpailualueeseen.



Asemakaavan muutosehdotus nro 001925, joka oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.1. – 14.2.2013.



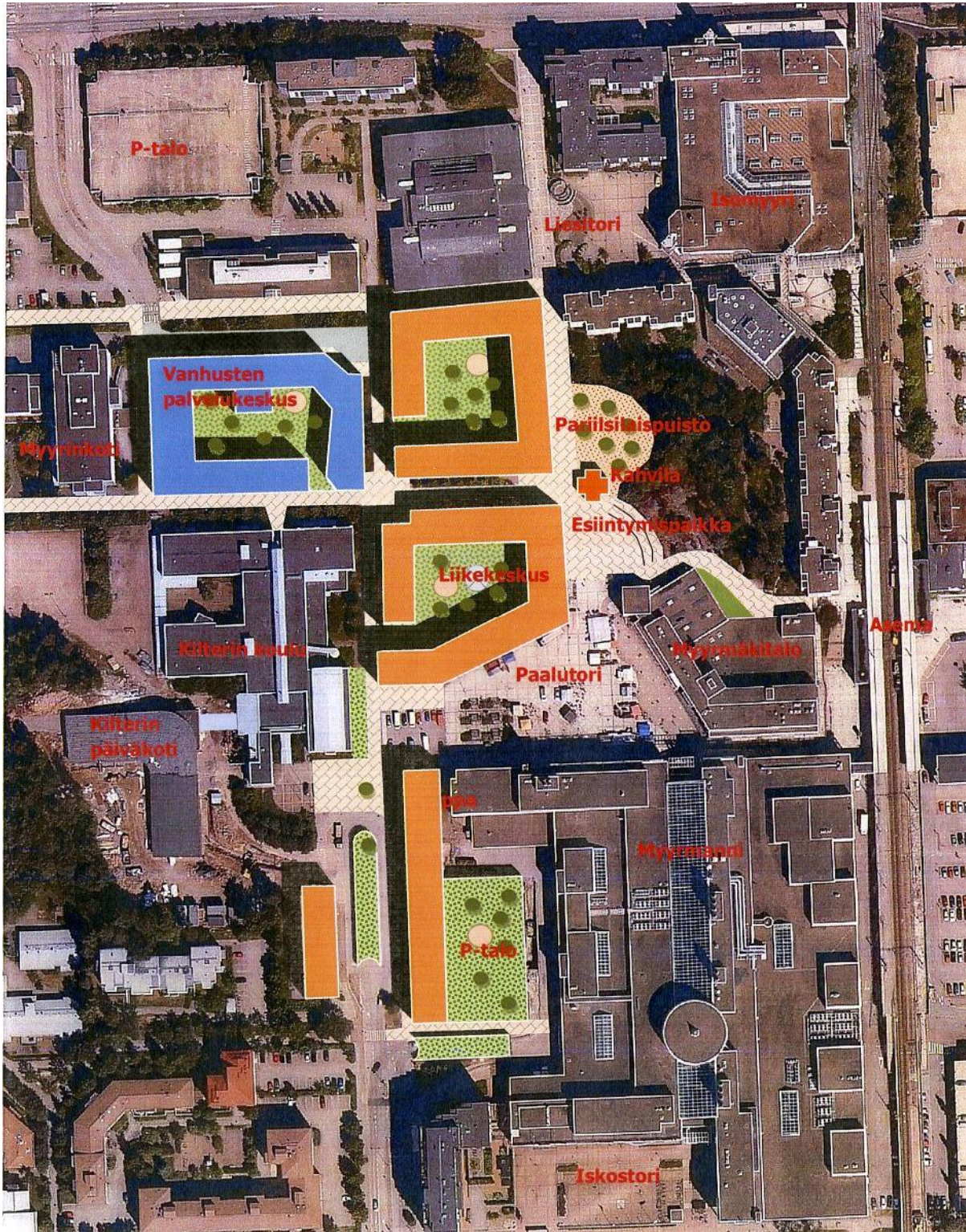
Asemakaavan muutosehdotus 001925, havainnekuva kaava-alueesta.

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 tehtyt tarkistukset

- Citycon Oyj / Marko Juhokas ilmoitti kaupungille 28.1.2014, että Citycon Oyj ei tee Myyrmäkeen Prismaa eikä Myyrmännin 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 Myyrmäki ei laajene. Paalutori voi jäädä ennalleen ja asuinrakennusten katutasossa on kivijalkakauppoja. Pysäköinti on sijoitettu kahteen pysäköintitaloon 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 aluearkkitehti *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 sisällyneet 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 Myyrmännin 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:

- Kävelen ja polkupyörällä kauppakeskukseen saapuvien asiakkaiden osuus on Myyrmännissa kaikista suurin kaikista Helsingin seudun kauppakeskuksista. Mikäli kauppakeskuksen vetovoima säilyy, sen ympärille erityisesti Paalutorin pohjoispuolelle syntyy luontaisesti kysyntää kivijalkaliiketoista,
- 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 nukkumälähion,
- 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-m ² | 1. Myyrinpuhoksen laajennus: liike- ja toimitilaa, mahdollinen hotelli / bussi-terminaaliin kattaminen |
|  | Uusi liike- ja toimitilarakentaminen n. 20 000 k-m ² | 2. Paalutorin laidalle mahdollinen hotelli / liiketilaa |
|  | Uusi julkinen rakentaminen | 3. Myyrmännin laajennus, joka mahdollistaa kilpailun turvaamiseksi toisen isomman päivittäistavarayksikön + erikoisliikkeitä Iskostien varteen asumista |
|  | Kivijalkaliikkeiden sijoittuminen n. 10 000 k-m ² | 4. Terveysaseman laajennussiipi |
|  | Olemissa olevat kivijalkaliikkeet | 5. Vanhusten palvelukeskus |
|  | Ajoneuvoliikenne | 6. Tänä kesänä valmistunut päiväkot |
|  | Kevyen liikenteen lähestymissuunnat | 7. Paalukylän puiston muuttaminen enemmän kaupunkipuistoksi |
| | A. Myyrmäki | 8. Paalutorin vahvistaminen torikauppa- paikkana |
| | B. Isomyyri | 9. Punamultatorista tapahtuma- ja kohtaamispaikka. Ratasillan alle kirppis- katu Rajatorpantielle saakka |
| | C. Myyrinpuhos | 10. Liesitorista leppoisan oleskelun paikka, jossa mahdollisesti laadukkaita ruokaterasseja / talvella luistinrata |
| | D. Myyrmäkitalo | |
| | E. Kilterin koulu | |
| | F. Liike-/toimistotaloja | |

→ 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 kaavamuuotosalueen reunassa. Koska ko. kohteilla on tehty aiempien maankäyttöhankkeiden johdosta arkeologisia kaivauksia ja muinaisjäännös-kohteet 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 kaavamutoksen aiheuttamia johtosiirtoja tulee sopia HSY:n ja hankkeen toteuttajan kesken.

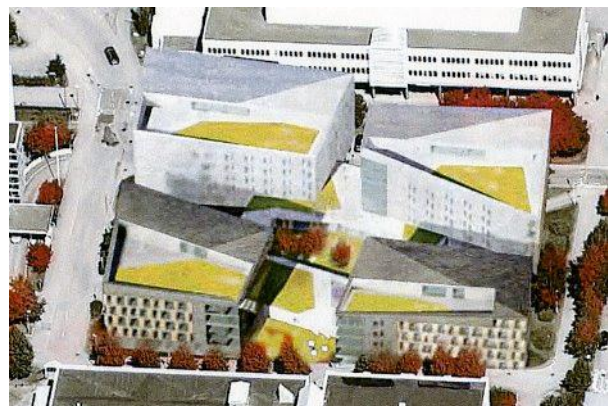
→ Kaavaselostus sisältää vesihuollon esisuunnitelman (jäljempänä).

● **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



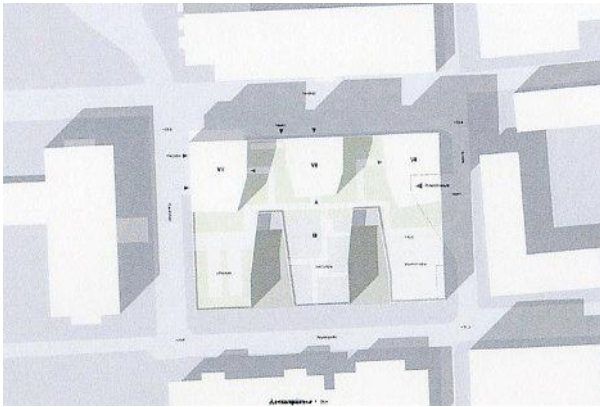
Robert Hanson



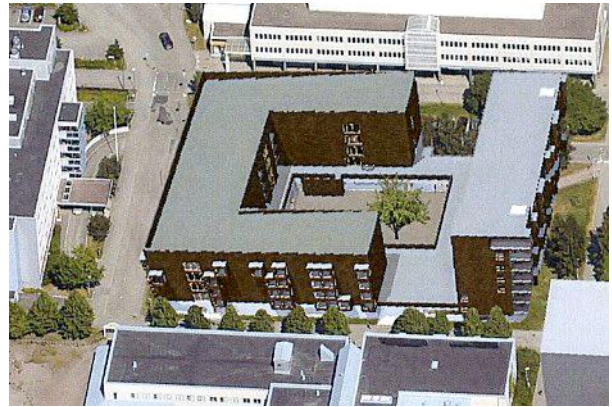
Markéta Jírová



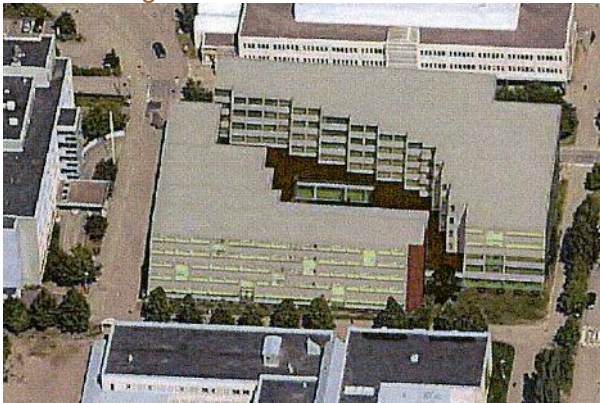
Emmi Jusslin



Jukka Kangasniemi



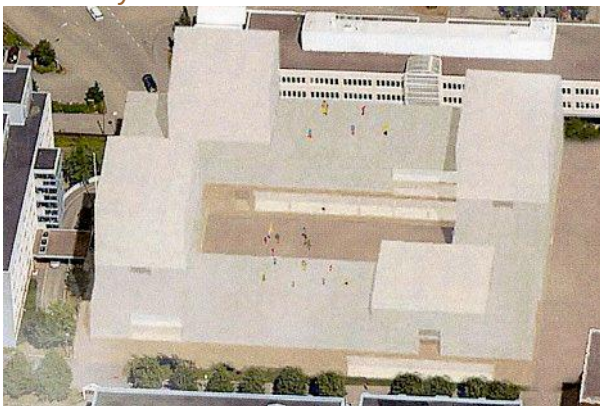
Hanna Kiema



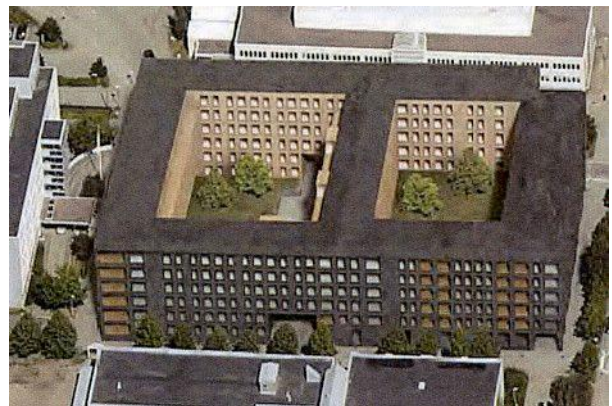
Ko Kobayashi



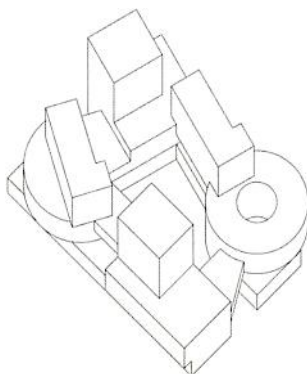
Lucie Lelion



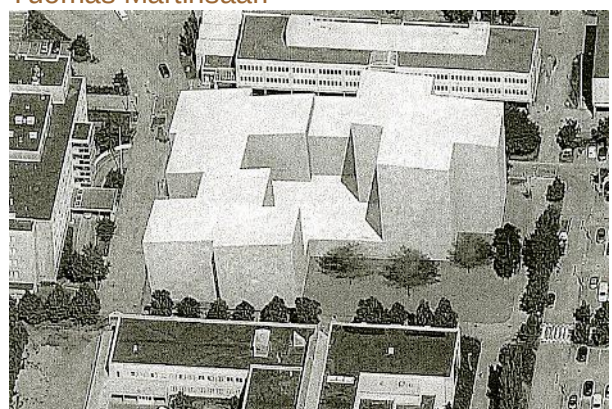
Leo Lindroos



Tuomas Martinsaari



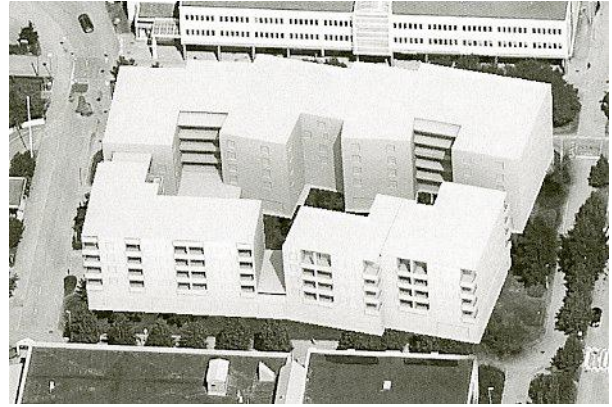
Thomas Miyauchi



Kirsti Paloheimo



Anni Peljo



Pia-Sofia Pokkinen



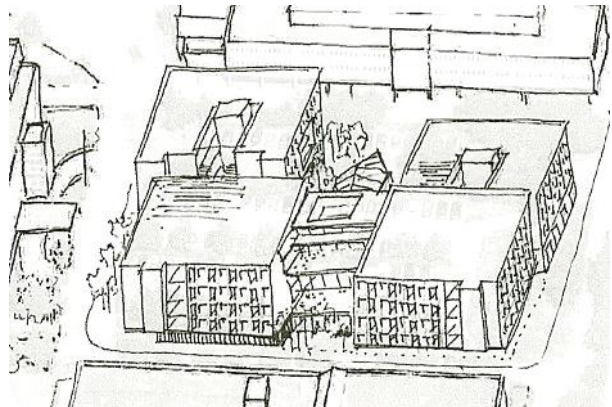
Jennifer Schedlbauber



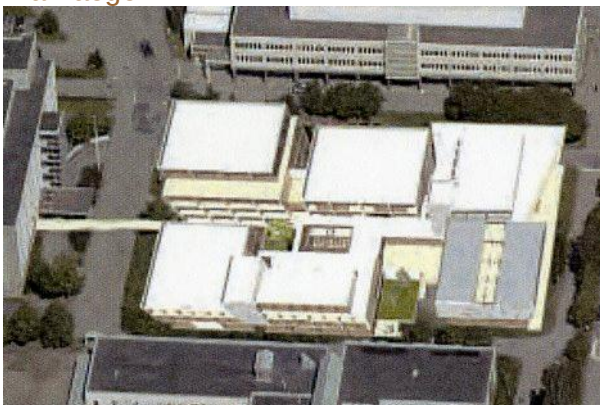
Antti Soini



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.

● **Asemakaavamuutoksen suunnittelu**

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat Vantaan kaupungilta asuntotuotannon kehittämisspäälikkö *Tuula Hurme*, projektijohtaja *Heikki Virkkunen*, kiinteistökehityspäälikkö *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*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Emmi Koskinen*, kehitysinsinööri *Paula Jääskeläinen*, suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Elina Kettunen*, maisema-arkkitehdit *Marika Bremer*, *Laura Muukka*, puistosuunnittelupäälikkö *Hanna Keskinen*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätyinki*, kadunsuunnittelupäälikkö *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*, kiinteistötekniikko *Isto Hällfors*, Myyrmäkitalon kiinteistönhoitaja *Harry Nikulainen*, Vantaan taidemuseon museomestari *Marco Planting*, konsernilakimies *Noora Luoto*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, maankäyttötekniikko *Jorma Hopponen*, harjoittelija *Nele Korhonen* ja suunnitteluavustajat *Raija Lehtola*, *Leena Kaunismäki*, *Marko Hoffren*.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitosta edusti paloinsinööri *Piia Piekkari*.

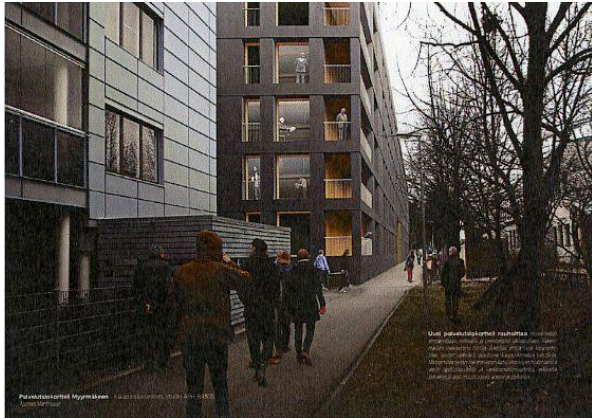
VAV:n edustajana toimi *Kari Nauska*.

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

Palvelukeskus Paalutorin suuntaan, arkkitehtipöytätyöharjoitustöitä 2014.



Kirsti Paloheimo

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on Myyrmäen asumiskeskuksen rakentaminen. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan viidellä muulla tontilla ja katualueilla.

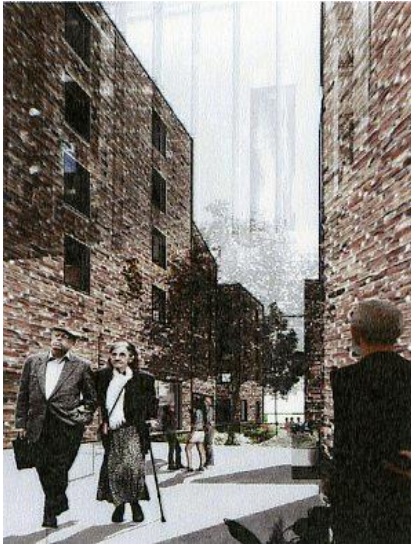
Kaavaratkaisu

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 harjoituksissa 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 mitoiteta väestönsuojia eikä autopaikkoja.
- Vaskivuorentien julkisivulle annetaan rakennusjärjestyksen mukainen informatiivinen määräys erillisestä meluselvityksestä.



Risto Ala-aho

Autoilijat tulevat Myyrmäen keskusta 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 €.

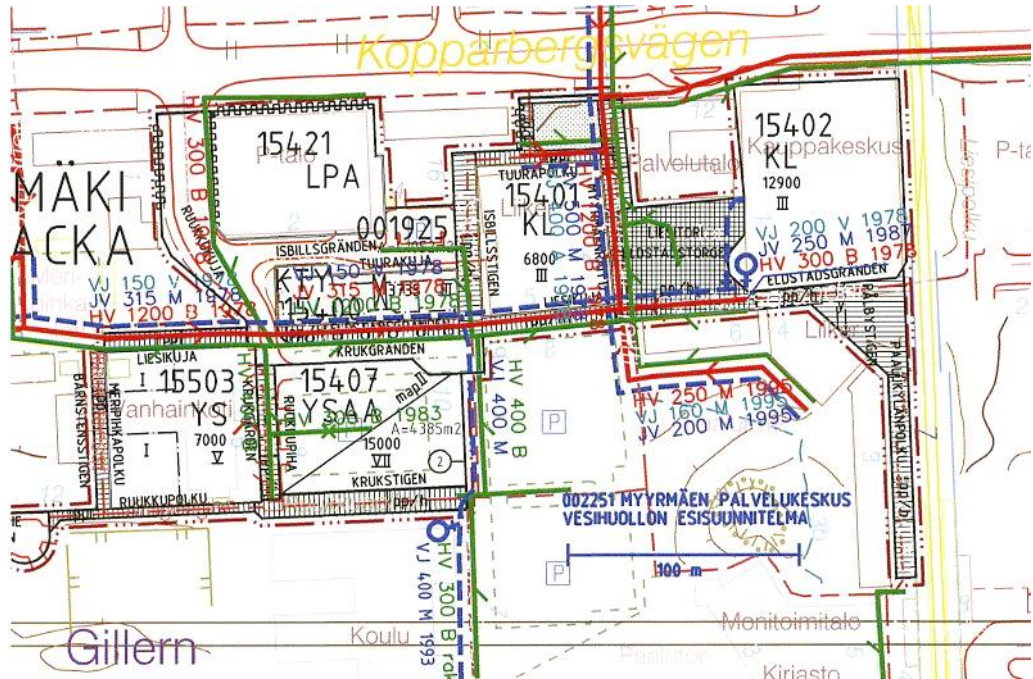
Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa.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

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 pihastutuksilla.

Liikenteelliset vaikutukset

Asumiskeskuksen rakentaminen lisää autoliikennettä, mutta ei vaikuta merkittävästi katuverkon toimivuuteen. Alueelle on erinomaiset joukkoliikennetyteydet. Pysäköinti siirtyy avokentältä pysäköintilaitokseen.

Sosiaaliset vaikutukset

Myyrmäen asumiskeskus vastaa iäkkäiden kasvavaan palvelutarpeeseen. Sen ravintola-monitoimitali on avoinna myös ulkopuolisille.



Tuomas Martinsaari



Antti Soini



Ryan Cook

6. Asemakaavan toteutus



Asumiskeskushankkeen havainnekuva. / P&R arkkitehdit Oy 2.3.2016

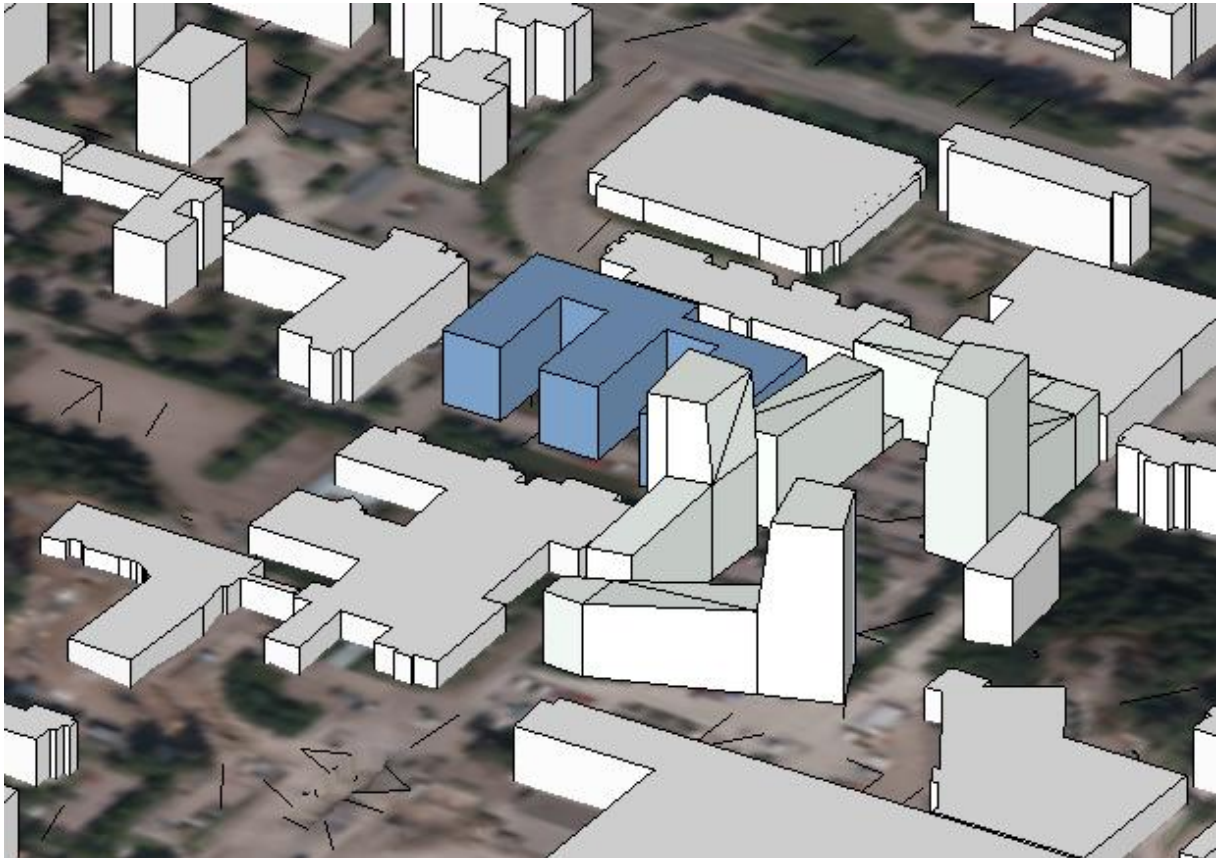
Maankäyttösopimusta ei tarvita.

Ruukkukujan autopaidat 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 14.3.2016

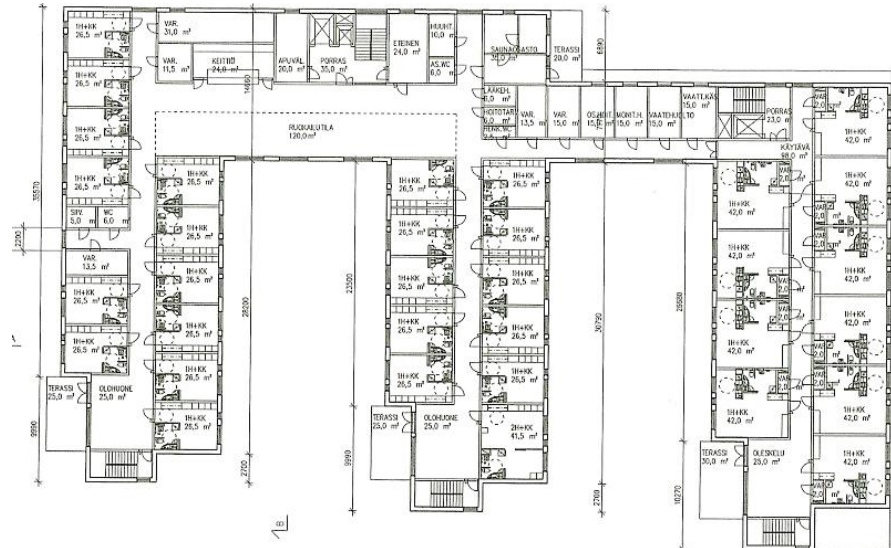
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' and 'K' followed by a horizontal line.

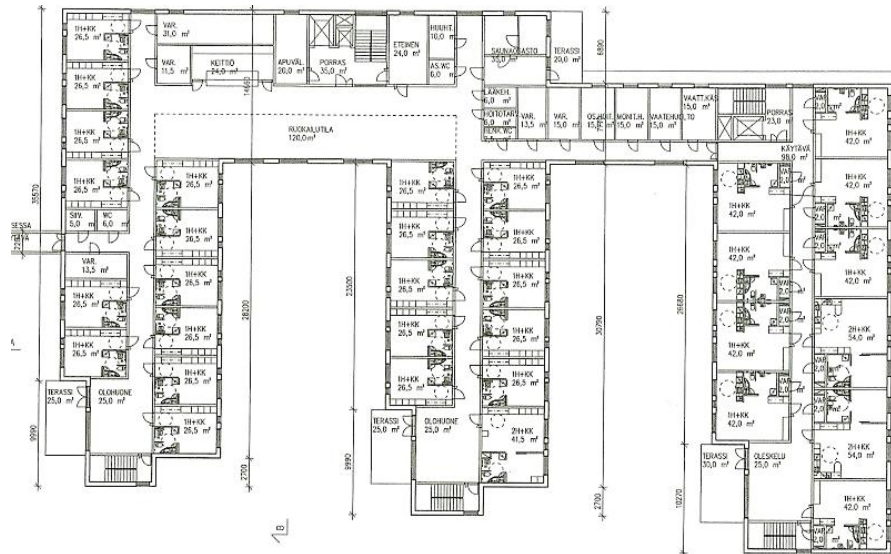
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. (09) 8392 2675
Kielotie 28, 01300 Vantaa

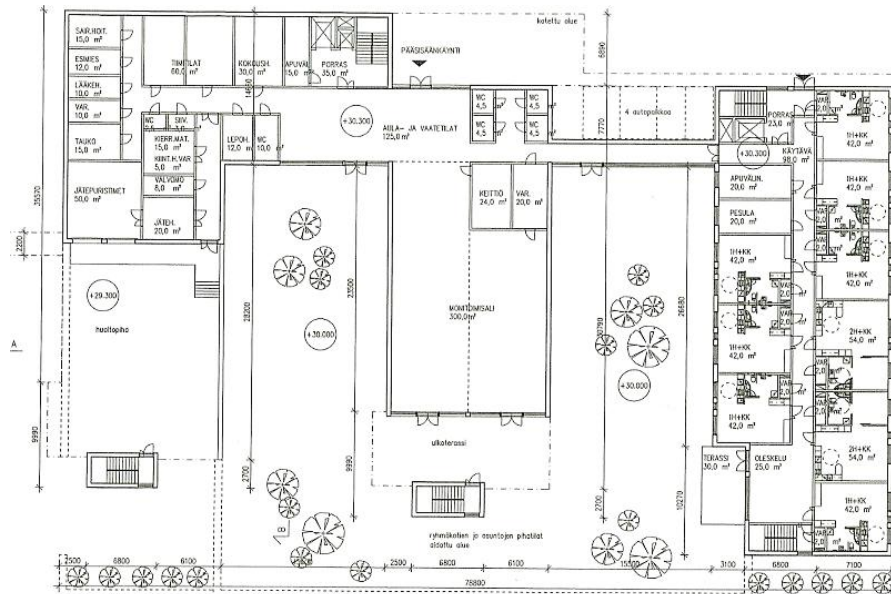
5. – 6. kerros



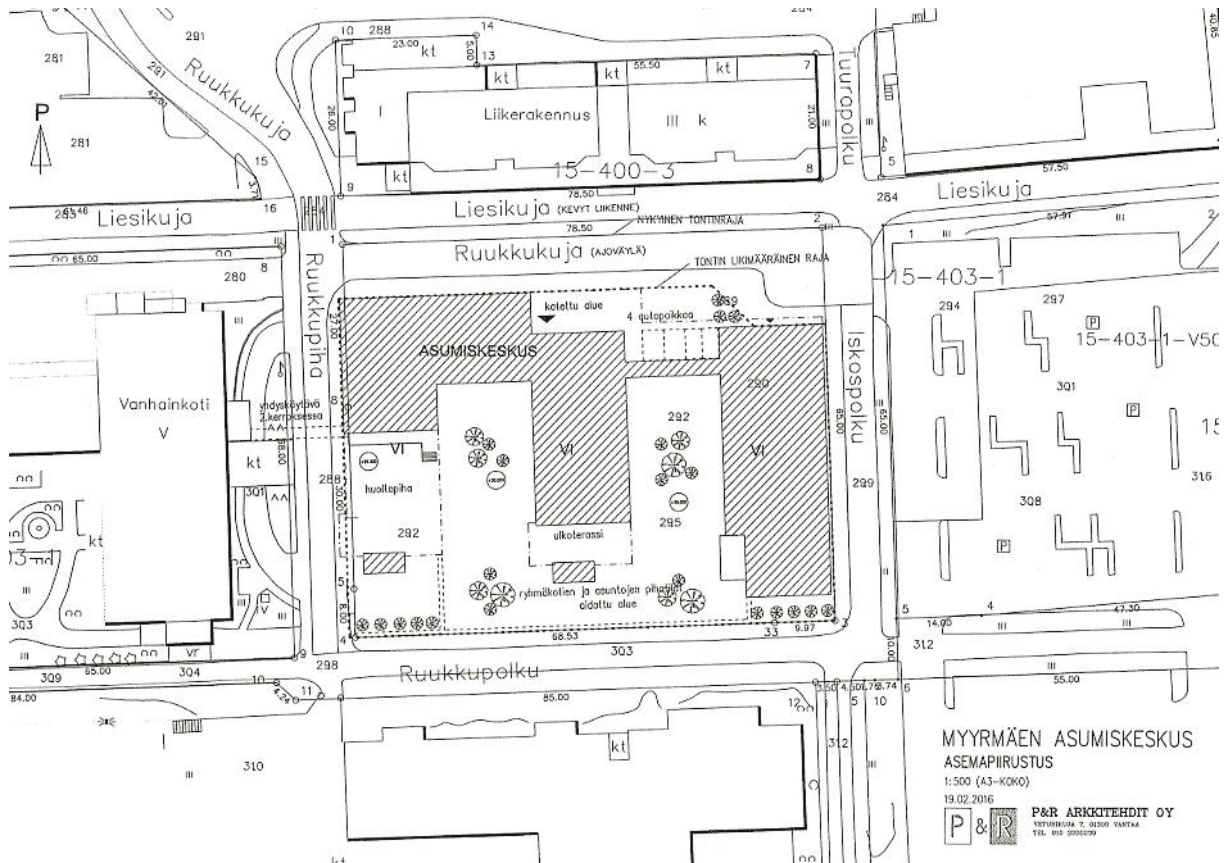
2. – 4. kerros



1. kerros

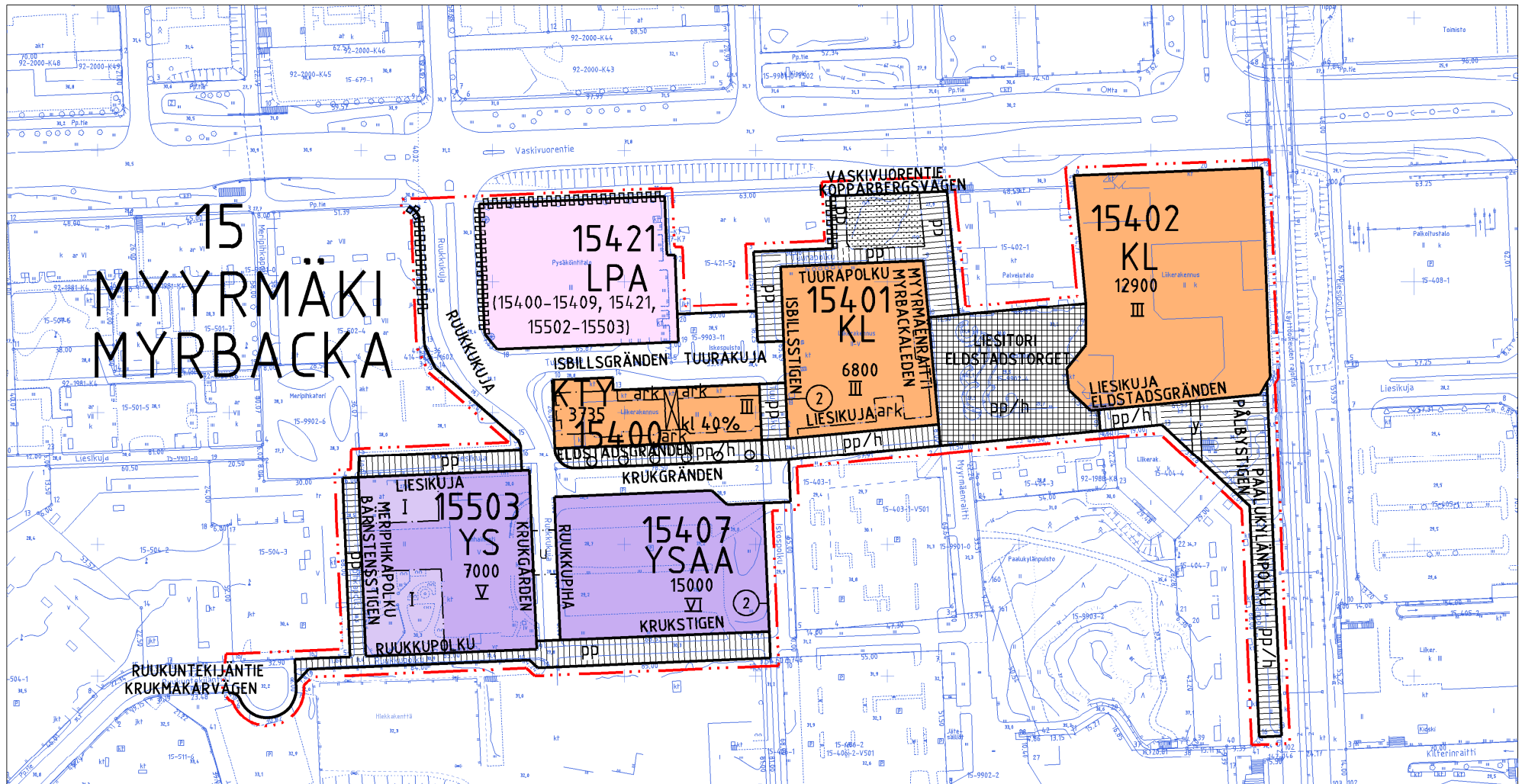


Alustavat pohjakaaviot. P&R arkkitehdit Oy 19.2.2016.
Lisäksi kellarissa ja katolla on sosiaali- ja teknisiä tiloja.

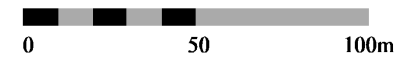


Asemapiirros. P&R arkkitehdit Oy 19.2.2016.





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002251

14.3.2016

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

Osa korttelia 15407.

Tonttijaon muutos

Kortteli 15401 ja osa korttelia 15407.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

YSSosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien raken-
nusten korttelialue.Alueelle saa sijoittaa sosiaali- ja terveystointa palvelevia
rakennuksia, laitoksia, asuntoloita ja asuntoja.

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 250 k-m².**YSAA**Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä
asuinrakennusten korttelialue.Korttelialueelle saa sijoittaa vanhustenkeskuksen sekä
erityis- ja palveluasuntoja.Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkiku-
vallisesti korkeatasoinen.Rakennusten keskeistä roolia kaupunkikuvassa tulee ko-
rosta.Katolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja laitteita, jotka tulee
sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Parvekkeet on lasitettava.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista
vaikutelmaa.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää.

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Riittävän henkilöturvallisuuden varmistamiseksi rakennuk-
set on suojattava osin automaattisella sammutuslaitteis-
tolla.Katujen luiskat saa rakentaa tontin puolelle, jos rakennuksia
ei ole.

Pihalle on istutettava isoja puita, pensaita ja perennoja.

Hulevesiä on viivytettävä.

Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 250 k-m².**KL**

Liikerakennusten korttelialue.

KL- korttelia 15401 koskevia määräyksiä:

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pää-
asiassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.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

Del av kvarteret 15407.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 15401 och del av kvarteret 15407.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet
och hälsovård.På området får placeras byggnader, anstalter, internat
och bostäder som betjänar social- och hälsovården.

På tomtgränsen behöver ingen brandmur byggas.

Bilplatser får placeras utanför tomten.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 250 m²-vy.Kvartersområde för anstalter och internat för social
verksamhet samt bostadshus.På kvartersområdet får placeras ett äldrecenter samt spe-
cial- och servicebostäder.Byggnaden ska vara arkitektonisk och stadsbildlig hög-
klassisk.

Byggnadernas centrala roll i stadsbilden ska framhåvas.

På taket får placeras tekniska utrymmen och anordningar
som ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Balkongerna ska inglasas.

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella elementfogar ska döljas.

På tomtgränsen behöver ingen brandmur byggas.

För att säkerställa tillräcklig personsäkerhet ska byggna-
derna skyddas, med automatisk släckningsutrustning.Gatuslutningar får byggas på tomtens sida, om byggnader-
na inte finns.På gårdsområdet ska planteras stora träd, buskar och
perenner.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser får placeras utanför tomten.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 250 m²-vy².

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Bestämmelser som gäller KL- kvarteret 15401:

Byggnadsfasadernas slutna delar ska kläs huvudsakli-
gen med mineralbaserade och ljusa fasadmateri-
al.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukadulle enintään 2,5 metrin levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,8 metriä.

Katosten pinta-alasta tulee vähintään 75 % olla valoa hyvin läpäisevää ainetta.

Tavaratalojen katu- tai torialueeseen rajoittuvien kerrosten julkisivujen pinta-alasta on oltava vähintään 10 % ikkuna-pinta-alaa siten sijoitettuna, että näköyhteys kerroksesta ulos säilyy. Jalankulkutasossa olevassa myymäläkerrok-sessa tulee ikkunapinta-alan kuitenkin olla vähintään 75 % kerroksen julkisivupinnasta. Tällöin julkisivun korkeudeksi lasketaan 3 metriä.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttä-mättömiä asuntoja 2 kpl.

Tavarataloihin liittyvää, työtilana käytettävää myymälä- ja varastotilaa saa sijoittaa maanpinnan alapuolella olevaan tilaan likimääräiselle tasolle +24,0 metriä meren pinnasta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 150 k-m ²
Asunnot	1 ap / 130 k-m ²

KL-alueita korttelissa 15402 koskevia määräyksiä:

Korttelialueella saa olla vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka ovat yli 2000 k-m².

Korttelialueella saa käyttää 25 % kerrosalasta julkisiin palveluihin ja kulttuuritoimintaan.

Alueella saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa katettuja käytäviä- ja hallitiloja jalankulkua varten enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttä-mättömiä asuntoja 2 kpl.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden ja kerroslu-vun lisäksi kellarin saa sijoittaa kokous-, kerho- ja kun-tosalitiloja yhteensä enintään 690 k-m². Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pää-asiaassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukaduille ja puistoalueille korkeintaan 2,50 m levyisinä ulokkeina. Kul-kuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 m.

Väestönsuojien varauuskäytävät voivat ulottua tori-, katu-tai rautatiealueelle.

Korttelin pohjoispuolella Vaskivuorentietä vastaan tulee rakennusluupihakemuksessa esittää katumeluserelvitys.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m ²
Liiketilat	1 ap / 150 k-m ²
Toimistot	1 ap / 160 k-m ²
Vapaa-aikatilat	1 ap / 250 k-m ²
Kokous- ja kerhotilat	1 ap / 250 k-m ²
Muut yleiset tilat	1 ap / 250 k-m ²

KTY

Toimitalarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja, jotka eivät häiritse ympäristöä.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta vält-tämättömiä asuntoja 2 kpl.

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pää-asiaassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukadulle enintään 2,5 metrin levyisinä ulokkeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,8 metriä.

Katosten pinta-alasta tulee vähintään 75 % olla valoa hy-vin läpäisevää ainetta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 150 k-m ²
Toimistot	1 ap / 160 k-m ²
Teollisuus	1 ap / 250 k-m ²
Asunnot	1 ap / 130 k-m ²

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Tontilla saa olla yleistä pysäköintiä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Balkonger och skyddstak får utsträckas över gånggator som högst 2,5 meter breda utsprång. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,8 meter.

Av skyddtakens yta ska minst 75 % vara av material som släpper igenom ljus väl.

Av varuhusens fasadtyper mot gatu- eller torgområde ska i varje våning minst 10 % bestå av fönsteryta som place-ras så att utsikten från våningen bevaras. I butiksvåning-gar i gatunivå ska dock minst 75 % av fasadytan utgöras av fönsteryta. Därvid beräknas som fasadens höjd 3 meter.

På området får byggas två bostäder som är nödvändi-ga för fastighetens skötsel.

Butiks- och lagerutrymmen i anslutning till varuhusen som yta får placeras under jord på approximativ nivå +24,0 meter över havet.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp / 150 m ² -vy
Bostäder	1 bp / 130 m ² -vy

Bestämmelser som gäller KL-området i kvarter 15402:

På kvartersområdet får finnas stora detaljhandelsenheter på över 2000 m²-vy.

På kvartersområdet får 25 % av våningsytan användas till offentlig service och kulturverksamhet.

På området får utöver den tillåtna våningsytan även byg-gas täckta utrymmen för gång- och hallutrymmen för fot-gångare högst 15 % av den i stadsplanen angivna vån-ingsytan.

På området får byggas två bostäder som är nödvändi-ga för fastighetens skötsel.

Utöver den i detaljplan angivna byggnadsrätt och vå-ningsantal får i källaren placeras mötes-, hobby- och motionssallutrymmen, tillsammans högst 690 m²-vy. Dessa utrymmen dimensionerar inte bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen.

Byggnadsfasadernas slutna partier ska kläs huvudsakli-gen med mineralbaserade och ljusa fasadmateriäl.

Balkonger och tak får utsträckas över gånggator och parkområden högst 2,50 m. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,80 m.

Befolkningsskyddens reservutgångar kan gå in på torg-, gatu- eller järnvägsområden.

För kvarterets norra sida mot Kopparbergsvägen ska i ansökan för byggnadslov presenteras en utredning över gatubullret.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp / 150 m ² -vy
Kontor	1 bp / 160 m ² -vy
Fritidslokaler	1 bp / 250 m ² -vy
Mötes- och hobbyutrymmen	1 bp / 250 m ² -vy
Övriga allmänna lokaler	1 bp / 250 m ² -vy

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får placeras kontors-, industri- och lagerloka-liteter som inte stör omgivningen.

På området får byggas två bostäder som är nödvändi-ga för fastighetens skötsel.

Byggnadsfasadernas slutna partier ska kläs huvudsakli-gen med mineralbaserade och ljusa fasadmateriäl.

Balkonger och skyddstak får utsträckas över gånggator som högst 2,5 meter breda utsprång. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,8 meter.

Av skyddtakens yta ska minst 75 % vara av material som släpper igenom ljus väl.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp / 150 m ² -vy
Kontor	1 bp / 160 m ² -vy
Industri	1 bp / 250 m ² -vy
Bostäder	1 bp / 130 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

På tomten får finnas allmän parkering.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	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 service- trafik 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 parentes 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	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Pekka Tervonen
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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						



11 § Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Riipilän maa-ainestenottohankkeesta / TLA

YM/4459/11.01.01.00/2011
TLA/MSI/PKA/SRU

Maa-aineshanke vaikeuttaa maakuntakaavassa ja 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa suunniteltua maankäyttöä. Alueen järkevä ja kestävä suunnittelu edellyttää, että maankäyttöä voidaan suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.

Ympäristölautakunnassa on vireillä Lemminkäinen Infra Oy:n maa-aineslupahakemus kallion louhintaan ja kiviaineksen murskaukseen sekä ympäristölupahakemus kallionlouhintaan ja kiviaineksen murskaukseen, sekä muualta tuotavan kiviaineksen murskaukseen. Lupaa haetaan myös toiminnan aloittamiseksi ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Ympäristölautakunta pyytää lausuntoa 24.3.2016 mennessä.

Hanke sijoittuu Luoteis-Vantaan maa- ja metsätalousalueelle Riipilän kylään tiloille Kumpula 2 (2-416-4-485) ja Königstedtin vuori (92-416-4-624). Lemminkäinen Infra on laatinut sopimukset kiinteistönomistajien kanssa 2008. Louhinta-alue sijoittuisi välittömästi Hämeenlinnan väylän (VT3) itäpuolelle lähelle Vantaan ja Nurmijärven välistä kuntarajaa. Riipiläntie kulkee alueen itäpuolella ja pohjoispuolella Lammintie.

Hakemuksen mukainen toiminta

Kalliokiviainesta esitetään otettavaksi noin 19 hehtaarin alueelta kaikkiaan 3,3 miljoonaa m³ (noin 9 milj. tonnia). Arvioitu vuotuinen keskimääräinen otto ja murskeentuotanto olisivat noin 332 500 m³ vuodessa (0,9 milj. tonnia). Lupaa haetaan kymmeneksi vuodeksi ympärivuotiselle toiminnalle.

Liikenneyhteys alueelle on suunniteltu Vanhalta Hämeenlinnantieltä. Valtaosa kuljetuksista suuntautuu etelään. Toiminnan arvioidaan aiheuttavan enimmillään noin 100 raskaan kuljetusajoneuvon käyntiä alueella vuorokaudessa arkipäivisin. Lisäksi muualta tuodun louheen vastaanotto ja poiskuljetus lisää määrää noin 60 ajoneuvokäynnillä. Kuljetusmäärät vaihtelevat kysynnän mukaan. Muualta tuodun louheen määrä riippuu lähiseudun rakennushankkeista, max 200 000 t/v. Suunnittelualueella ei ole ollut aikaisemmin maa-ainesten ottotoimintaa.

Alue louhittaisiin tasoon +39...+43 m siten että alimmillaan ottotaso on etelässä "sisääntuloalueella" ja korkeimmillaan pohjois- ja kaakkoisosassa. Maa-aineksen keskimääräinen ottamissyvyys on noin 20 metriä. Louhoksen reuna-alueet muotoillaan kaltevuudeltaan noin 1:2,5. Hakemuksen mukainen alueen suunniteltu jälkikäyttö on metsätalous, mutta hakija on esittänyt julkisuudessa perusteluina myös alueen esirakentamista maankäyttöä varten.

Ottotoiminta on vaiheistettu kolmeen vaiheeseen. Vaiheessa 1 louhitaan tieyhteys etelästä, jonka jälkeen otto etenee koilliseen voimalinjaan asti.

Alueelta louhittavaa ja jalostettua kiviainesta on suunniteltu käytettäväksi pääkaupunkiseudun rakentamistoiminnassa. Sijaintia perustellaan markkina-alueen läheisyydellä ja hyvillä kulkuyhteyksillä, esim. uusia tieliittymiä ei tarvitse rakentaa.

Toiminnasta syntyy melua kaikissa toimintavaiheissa. Osa melusta on tasaista ja osa impulssimaista. Toiminnasta syntyy myös tärinää räjäytyksien yhteydessä. Murskauksesta syntyy pölyä, mutta hankkeen YVA-menettelyn yhteydessä tehdyn arvion mukaan pölyn ohje- ja raja-arvot eivät ylitä.

Hankkeelle on tehty ympäristövaikutusten arviointi, joka alkoi kesällä 2009. Vantaan kaupunki on antanut lausunnon hankkeen YVA-ohjelmasta ja arviointiselostuksesta. Arviointiselostuksesta annetussa lausunnossa (7.6.2010, 95§) kaupunki toi esiin, että kiviaineshuollon tarpeisiin louhittua aluetta on vaikea liittää ympäröivään maankäyttöön ilman mittavia lisälouhintoja ja alueen osittaista täyttöö rakennuskelpoisilla mailla. Lisäksi kaupunki katsoi, että ekologista verkkoa on tulkittu selostuksessa virheellisesti ja se tulisi selvittää uudelleen. Kaupunki totesi, että luonnon ydinalueet ja niiden välillä olevat ekologiset yhteydet muodostavat ekologisen verkoston, joka on turvattava. Kaupunki katsoi myös, että toiminnan melu- ja pölyvaikutuksia oli aliarvioitu selostuksessa. Uudenmaan ELY-keskus antoi lausuntonsa YVA-selostuksesta 10.8.2010. Lemminkäinen hakee ympäristölupaa YVA-menettelyn vaihtoehtoon 3 mukaiselle alueelle, missä louhintaa oli vähiten.



Nykytilanne

Louhinta-alue sijaitsee lounais-koillissuuntaisella kalliojaksolla, jonka korkeimmilla kohdilla on yleisesti avokalliota. Maanpinta vaihtelee nykytilassa tasolla +45...+75 m siten, että maanpinta on korkeimmillaan alueen keski- ja kaakkoisosissa. Luoteeseen mentäessä maanpinta laskee suhteellisen nopeasti siten, että maanpinnan korkeustaso on peltoalueella +39...+41 m. Myös alueen itä- ja kaakkoispuolella maanpinta laskee peltoalueilla noin tasoon +30...+40 m. Alueen länsipuolella kulkeva moottoritie (VT3) kulkee noin tasolla +43...+45 m ottoalueen kohdalla. Kallioselänteen pohjois- ja eteläpuolella on laajahkoja laakeita peltoalueita. Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sijoittuu ottoalueesta yli 1 km kaakkoon.

Asukkaat ja elinkeinot

Suunnittelualueen lähiympäristössä on asutusta. Syväojan pientaloalue sijaitsee suunnittelualueesta länteen moottoritien toisella puolella. Reunan pientaloalue on suunnittelualueen itäpuolella noin 800 m etäisyydellä. Lammintiellä olevaan asutukseen jää etäisyyttä noin 800 m. Lähin asutus on itäpuolella noin 300 m etäisyydellä Katajiston alueella. Ottoalueen pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevat talot, jotka sijaitsevat lähempänä kuin 300 metrin etäisyydellä, eivät ole asuttuja. Asukkaiden määrä 500 metrin säteellä on 20. Ottoalueen pohjoispuolella on ratsastustila.

Peltoalueet ottoalueen pohjois- ja eteläpuolella ovat osittain maanviljelykäytössä. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee autojen maahantuontikeskus (SE Mäkinen). YIT:llä on ympäristölupa louheen murskaukselle ottoalueen eteläpuolella Aurinkokallion alueella.

Riipilän vanha metsä

Kallionlouhintahankkeen ottoalue rajautuu vanhojen metsien suojeluohjelmaan kuuluvaan Riipilän metsään. Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt rauhoitus päätöksen Riipilän metsästä (2.9.2013 AMO010348). Helsingin hallinto-oikeus kumosi päätöksen ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi puutteellisten selvitysten vuoksi (HHO 15.10.2014 Dnro 06163/13/5402). Uudenmaan ELY-keskus valitti päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus on 20.4.2015 (3588/1/14) hylännyt valituksen. ELY-keskus on tehnyt lisäselvityksiä ja valmistelee uutta rauhoitus päätöstä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 11

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään antaa Vantaan ympäristölautakunnalle liitteen mukainen lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n maa-ainelupahakemuksesta kallion louhintaan ja kiviaineksen murskaukseen sekä ympäristölupahakemuksesta kallionlouhintaan ja kiviaineksen murskaukseen ja muualta tuotavan kiviaineksen murskaukseen.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja vs. korjasi kolmannen kappaleen viimeisen lauseen seuraavaksi: Riipiläntie kulkee alueen itäpuolella ja **pohjoispuolella** Lammintie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys selostusosaan tehdyllä korjauksella.

Liitteet:

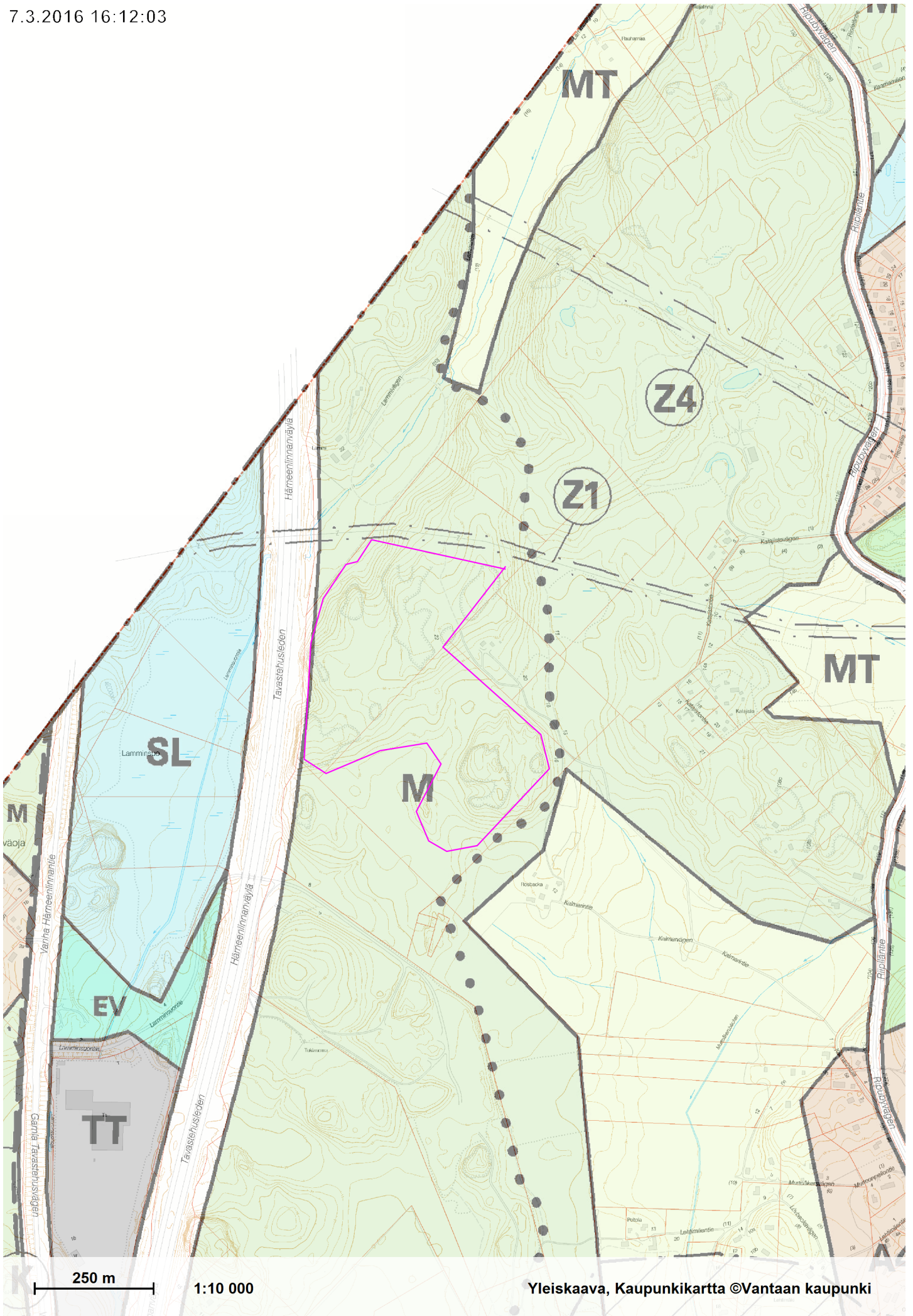
- Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Riipilän maa-ainestenottohankkeesta
- Liitekartta / ottoalue yleiskaavassa

Täytäntöönpano: ote ympäristölautakunnalle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Riipilän maa-ainestenottohankkeesta

YM/4459/11.01.01.00/2011

Maa-aineshanke vaikeuttaa maakuntakaavassa ja 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa suunniteltua maankäyttöä. Alueen järkevä ja kestävä suunnittelu edellyttää, että maankäyttöä voidaan suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.

Maa-ainestothon hankkeen alue on nykyiseltä maankäytöltään metsää, mutta tulevaisuuden maankäytön osalta tilanne on auki. Kyseessä on seudullinen tulevaisuuden kasvusuunta, joka on määritelty voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueeksi. Merkintä osoittaa pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet. Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkatoimintojen alueisiin.

Valmisteluvaiheessa olevassa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa ei ole mukana taajamatoimintojen alueita vaan mm. viheralueisiin ja logistiikkaan liittyviä maankäyttöratkaisuja. Kaavaehdotuksessa ottoalueelle on merkitty maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä viheryhteystarve, jonka tarkoituksena on varmistaa ekologisen yhteyden säilyminen Nuuksion ja Petikon metsäalueilta Hämeenlinnanväylän poikki Riipilän pohjoisosien metsäalueiden kautta itään. Maastollisesti sopiva paikka vihersillalle on hankkeen kohdalla.

4. vaihemaakuntakaavaehdotus esittää tämän hankkeen pohjoispuolitse, Klaukkalan ohikulkutien liittymästä itään, ohjeellisen sijainnin seudulliselle poikittaiselle liikenneyhteydelle (Mt 152, ns. Kehä IV). Aiempaa pohjoisempaa linjausta on perusteltu kahdella tärkeällä näkökohdalla: se vastaisi paremmin seudullisen logistiikan tarpeeseen päästä Hämeenlinnan väylää pohjoiseen ja se säilyttäisi nykyiset Riipiläntien varren kyläalueet ehjänä kokonaisuutena. Voimassa olevassa maakuntakaavassa ja Vantaan yleiskaavassa yhteys on osoitettu etelämmäksi nykyiseen Klaukkalantien liittymään siten, että se kulkee Vantaanjoen kulttuurimaiseman ja tulva-alueen poikki. Väylän tarkempi sijainti sekä siihen kytkeytyvä maankäyttö määrittyy tarkemmin yleiskaavan päivityksen yhteydessä.

Vantaa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2007 alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Alueelle on laadittu 2010 maakuntakaavoituksen pohjaksi yleiskaavaa täsmentävä Luoteis-Vantaan maankäyttöselvitys (Khs 17.1.2011). Selvityksessä itäpuolinen Hämeenlinnanväylän varsi on määritelty työpaikkatoiminnoille sopivaksi. Lisäksi selvityksessä todetaan, että Riipiläntien varren asuntoalueita on mahdollista laajentaa. Vuonna 2014 vahvistuneessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on muutettu taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialueeksi. Selvityksessä Mt 152 (Kehä IV) oli yleiskaavan mukaisella linjauksella eikä selvitys näin ollen enää vastaa 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaista tilannetta.

Ajantasaista maankäyttösuunnitelmaa ei alueesta ole. Vuoden 2016 alusta on käynnistynyt yleiskaavan ajantasaisuuden arviointi, jonka pohjalta yleiskaavaa tullaan tarkistamaan. Samassa yhteydessä selvitetään maakuntakaavan muuttuneet lähtökohdat yleiskaavoitukselle alueella. Suunnittelussa on tämän alueen osalta sovittava yhteen niin asumisen ja työpaikkojen tarpeet, kuin myös ekologiset yhteydet ja liikennejärjestelyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että hakemuksissa ei ole otettu huomioon maakuntakaavoitustilannetta ja alueen mahdollista muuntumista taajamatoimintojen alueeksi. Hanke jättäisi jälkeensä kanjonin, joka on noin 15 - 30 metriä ympäröivää luonnollista maanpintaa alempana. Kanjonin pohjalle olisi vaikea sijoittaa mitään toimintaa ja liittää aluetta rakenteellisesti muuhun taajamarakenteeseen. Alueen jatkokehittäminen edellyttäisi merkittäviä täyttöjä tai louhinnan laajentamista, mikä ei vastaa Maa-ainelakiin mukaista "ainesten ottoa ympäristön kestävästä kehitystä tukevalla tavalla" (Maa-ainelaki, 555/1981, 1§). Louhinta veisi myös harjanteen tuoman luonnollisen melusuojan Reunan nykyiseltä asuntoalueelta ja häittäisi siten myös maakuntakaavan taajamatoimintojen reservialueen kehittämistä asuntoalueena.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alueelle merkitty seudullisesti merkittävä viheryhteystarve on maakuntakaavaehdotuksessa linjattu Lemminkäisen suunnitteleman maa-ainestoalueen kohdalle, ja toteutuessaan hanke estäisi ekologisen yhteyden toteuttamisen



suunniteltuun paikkaan. Yhteys on seudullisesti erittäin tärkeä eikä sen sijainnille ole vaihtoehtoja. Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että hanke pirstoessaan yhtenäisen metsäalueen on vastoin maakuntakaavaehdotuksen seudullisesti merkittävää viheryhteyslinjausta.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava linjaa logistiikan kannalta tärkeän uuden seudullisen tieyhteystarpeen hankkeen pohjoispuolelle, mikä muuttaa merkittävästi maankäytön suunnittelun lähtökohtia alueella. Tie yhdistyy Klaukkalan ohikulkutien liittymään. Näistä edellä mainituista lähtökohdista käynnistetään alueen maankäytön suunnittelu, jonka pohjalta voidaan miettiä mahdollisia esirakentamistoimia alueella. Niiden aika ei ole vielä, siksi kanta hakemuksessa esitettyyn toimintaan on kielteinen.

Ympäristönsuojelulaissa (YSL, 86/2000, 6 §) säädetään, että toiminnan sijoituspaikan soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon alueen ja sen ympäristön nykyinen ja tuleva, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset. Kaupunki katsoo, että hanke on ristiriidassa niin voimassaolevan maakuntakaavan kuin myös 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen kanssa ja vaikeuttaa siten myös alueen tulevaa yleis- ja asemakaavoitusta.

Alueen järkevä ja kestävä suunnittelu edellyttää, että maankäyttöä voidaan suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena, eikä sitä pirstota suunnittelemattomasti yksittäisillä hankkeilla. Kaupunkisuunnittelulautakunta vastustaa ympäristöluvan sekä maa-ainesluvan myöntämistä Lemminkäinen Infra Oy:n maa-ainesottohankkeelle.



12 §

Maa-alueen vuokraaminen HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien toimintojen tarpeisiin / LM-H

VD/2220/10.00.02.04.00/2016
LM-H/AV-P/TMA

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

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.12.2008 § 2 Vantaan vesilaitostoimintojen yhdistämisestä kuntayhtymään ja hyväksyi sopimuksen pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärlaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä.

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

Vesihuoltolaitostoimintojen siirto kuntayhtymään toteutettiin valtuustojen hyväksymän pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärlaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä laaditun periaatesopimuksen mukaisesti.

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

HSY:n hallitus päätti 19.11.2010 § 149 hyväksyä asiantuntijaryhmän laatimat 15.11.2010 päivätyt maa-alueiden vuokrausperiaatteet, joita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti uudet maanvuokrasopimukset tullaan laatimaan.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.2.2011 § 58 edellä mainitut 15.11.2010 päivätyt asiantuntijaryhmän laatimat maa-alueiden vuokrausperiaatteet.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen hintana käytetään 200 €/k-m² ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m². Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta.

HSY on uusimassa Kaivoksen maanalaista jätevesipumppaamo. Kaivoksen uusi jätevesipumppaamo on suunniteltu rakennettavaksi liitekartan osoittamalle noin 166 m²:n suuruiselle Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön, kiinteistötunnus 92-414-18-4 maa-alueelle. Alueelle rakennettavan jätevesipumppaamon koko on 24 k-m². Näin ollen kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa 4 800 € (200 €/k-m²), ja viiden prosentin mukaiseksi vuosivuokraksi 240,00 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2016 seitsemältä kuukaudelta perittävä vuokra on 154,33 euroa.

Maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta kohteesta ovat tämän esityksen liitteinä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.6.2016 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin takautuvasti 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen yhdeksäntoista kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 12

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle



vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjä maa-alueiden vuokrausperiaatteita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 166 m²:n suuruisen maa-alueen Kaivoksen jätevesipumppaamolle. Kohteen elinkustannusindeksiin sidottu vuokra vuodelta 2016 on 154,33 euroa. Alue vuokrataan 1.6.2016 - 31.12.2039 väliseksi ajaksi,

b) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

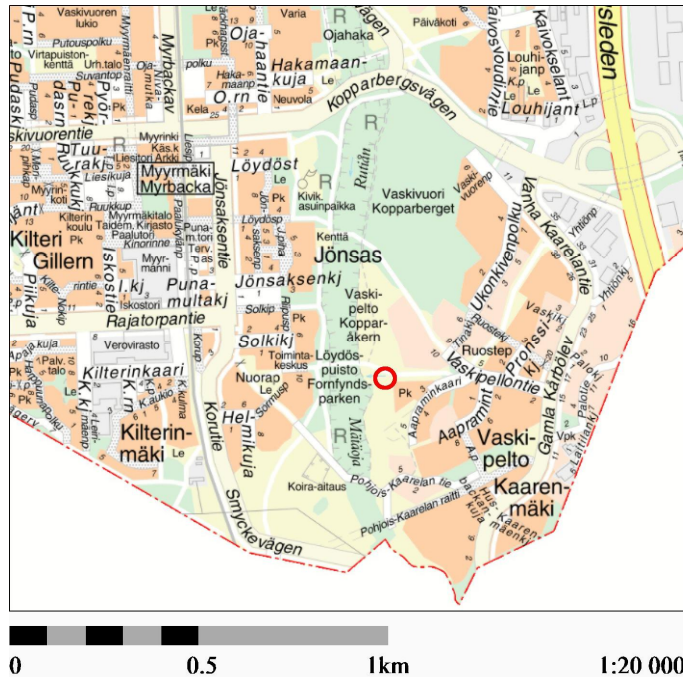
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätietoja:

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

KOHTEEN SIJAINTI



**MAANVUOKRAUS/
HSY Vesi**

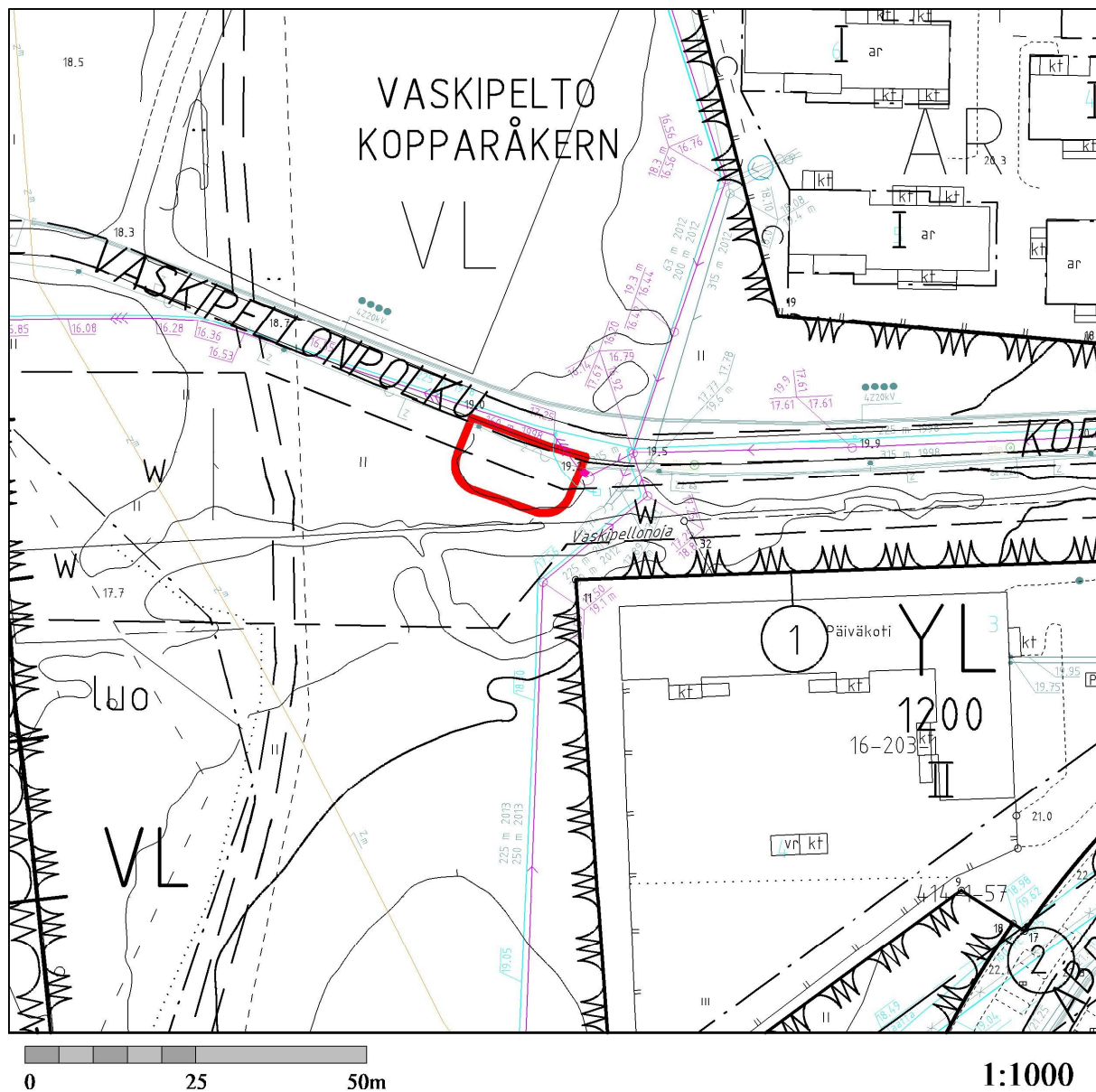
**KAIVOKSELAN
JÄTEVESIPUMPPAAMO**

YPA/TMA

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

Maa-alue tilasta: 92-414-18-4



MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (Y:0124610-9)
edustajana: maankäytön ja ympäristön toimiala
yrityspalvelut
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Yhdyshenkilöt:

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

Vuokramies

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY (Y: 2274241-9)
Postiosoite: PL 100, 00066 HSY
Puhelin: 09 15 611

Yhteyshenkilö:

Tuija Rätty
email: tuija.raty@hsy.fi
puhelin 050 5111 639

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin omistamasta tilasta RN:o 92-414-18-4
karttaliitteen osoittama noin 166 m²:n suuruinen maa-alue. (kohde
22)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa
säätelevän 5. luvun mukaisesti vesihuollon ja siihen liittyvien
tukitoimintojen tarpeisiin.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika alkaa 1.6.2016 ja päättyy 31.12.2039
2. Vuokran hinnoitteluperusteena on käytetty Vantaan kaupunginhallituksen 14.2.2011 § 58 hyväksymiä asiantuntijaryhmän laatimia HSY:lle vuokrattavien maa-alueiden vuokrausperiaatteita.

Perusvuosivuokra on 1.1.2010 hintatasossa 240
(kaksisataaneljäkymmentä) euroa vuodessa.

Edellä mainittu vuotuinen vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on **1.1.2010** ajankohdan indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan sopimuksenalkamisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2016 seitsemältä kuukaudelta perittävä vuokra on 154,33 euroa.

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

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

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

Vuokramies hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat viranomaisten luvat.

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

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

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

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

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

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

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

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

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

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

7. Alue vuokrataan sopimuksen alkamisajankohdan mukaisessa kunnossa.

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

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

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

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

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

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

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

12. Lisäksi osapuolet ovat sopineet seuraavaa:
Vuokramies on vastuussa mahdollisesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana, jolloin alue on ollut vuokramiehen tai sitä edeltäneen organisaation (Vantaan Veden) hallinnassa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla **XX.X.2016**

VANTAA KAUPUNGIN PUOLESTA

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö, valtakirjalla

HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ (HSY)

Jukka Piekkari
toimialajohtaja



13 § **Tontin 92-51-203-10 vuokrasopimuksen uusiminen Pakkalassa / VTK Kiinteistöt Oy / LM-H**

VD/2207/10.00.02.02/2016
LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupungin ja Vantaan Teollisuuskiinteistöt Oy:n välillä on 22.5.2003 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jolla Vantaan kaupunki on vuokrannut yhtiölle Pakkalan kaupunginosan korttelin 51203 tontin 10 (92-51-203-10; ns. uusi Leija). Vuokra-aika on 22.5.2053 saakka ja elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa oli 100 euroa. Tontilla on vuokralaisen omistama vuonna 2004 valmistunut 3357 k-m²:n suuruinen toimistorakennus.

Vantaan kaupunki vuokrasi 4.12.2015 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella em. kiinteistön naapuritontin 92-51-203-11 (ns. vanha Leija) Kiinteistö Oy Kehäportille 30 vuodeksi 1.7.2015 alkaen. Tämän tontin vuokrasuhteen alkamisajankohdan vuosivuokra oli 65.000 euroa, joka perustui tontille asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen ja ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, 2013) alueelle määrittelemään rakennusoikeuden yksikköhintaan.

Yrityspalveluiden ja VTK Kiinteistöt Oy:n, joka on Vantaan Teollisuuskiinteistöt Oy:n nykyinen nimi, välisissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että myös tontin 92-51-203-10 vuokrasopimus on tarkoituksenmukaista muuttaa vastaamaan soveltuvien osin ehdoiltaan Kiinteistö Oy Kehäportin kanssa solmittua sopimusta.

Edellä lausutun johdosta on päädytty esittämään, että solmitaan VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa maanvuokrasopimus, jolla korvataan osapuolten välinen olemassa oleva sopimus. Solmittavan uuden sopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-alue on tontti 92-51-203-10 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on 1.6.2016 - 30.6.2045 (päättyminen samaan aikaan Kehäportin sopimuksen kanssa).
- Vuosivuokra on 37.500 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Muutoin sopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytettävän muuta maanvuokraa koskevan sopimus pohjan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 13

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana VTK Kiinteistöt Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti tontin RN:o 92-51-203-10 ajalle 1.6.2016-30.6.2045. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 37.500 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) Todetaan, että uuden sopimuksen solmimisella korvataan aikaisempi osapuolten välinen em. tonttia koskeva maanvuokrasopimus.
- c) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

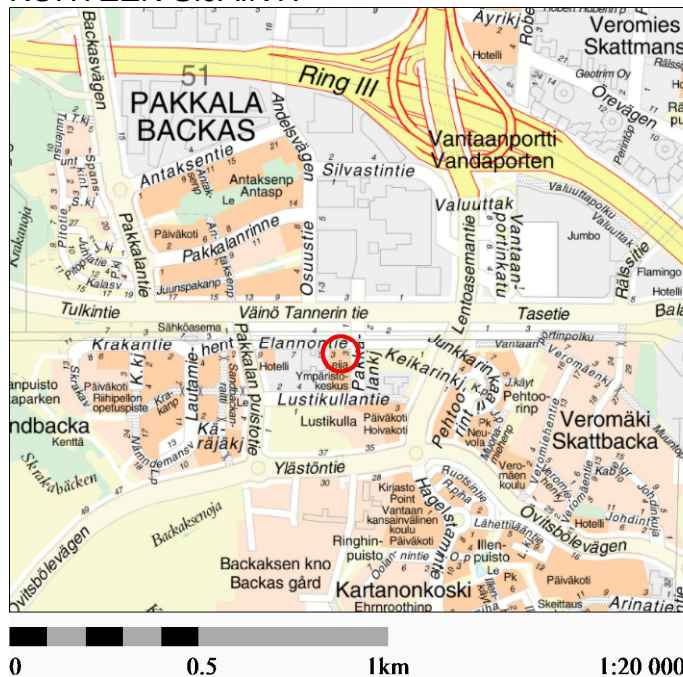
Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

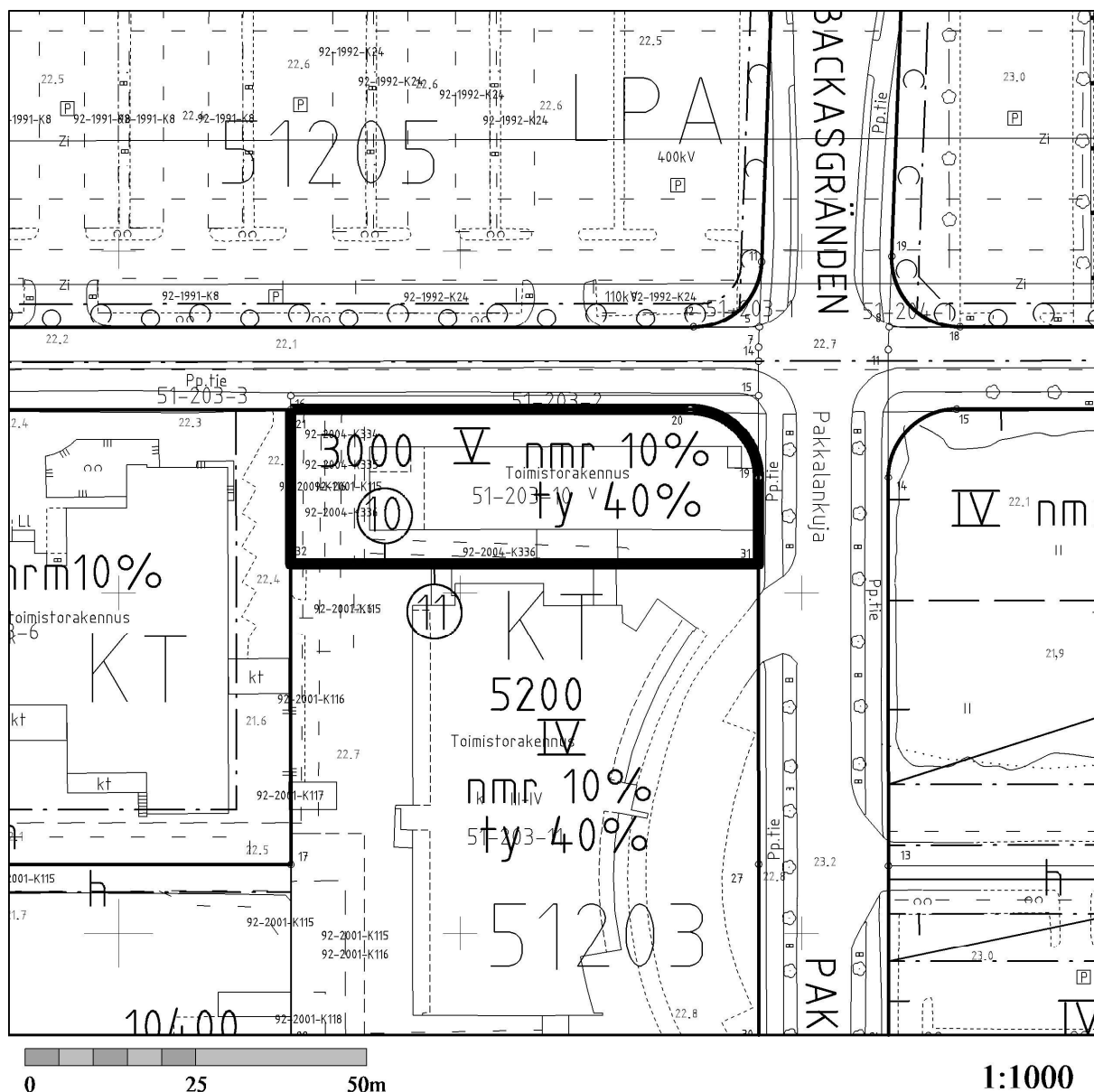


**TONTIN VUOKRAAMINEN /
VTK Kiinteistöt Oy**

YPA/TJ

Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kiinteistö: 92-51-203-10





14 § Maankäyttöluvista ja lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta perittävän korvauksen tarkistaminen yleisten alueiden osalta / LM-H

VD/2210/10.00.02.05/2016
LM-H/AV-P/TJ

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.12.2015 § 22 maankäyttöluvista, lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta, pelloista ja palstaviljelyalueista perittävät korvaukset ja vuokrat 1.1.2016 alkaen toistaiseksi. Tekninen lautakunta puolestaan hyväksyi 13.10.2015 § 8 yleisten alueiden käytöstä veloitettavat maksut ja taksat Vantaalla. Uudet maksut ja taksat ovat käytössä 1.1.2016 alkaen.

Nyttemmin on havaittu yleisten alueiden (lue: katu- ja puistoalueet) käytöstä perittävissä korvauksissa epäjohtonmukaisuutta riippuen siitä, onko käyttöaika yli vai alle yhden vuoden. Toimialan johtosäännön mukaan kaupungininsinööri tai määräämänsä hyväksyy yleisten alueiden lyhytaikaiset käyttöluvat rakennustyötä ja muuta toimintaa varten. Lyhytaikaisuuden rajaksi on yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen välillä sovittu yksi vuosi. Pidempiaikaiset käyttöluvat myös yleisille alueille ovat myöntäneet yrityspalveluiden viranhaltijat.

Vaikka taksoja päivitettäessä käytiin tiivistä vuoropuhelua kuntatekniikan keskuksen ja yrityspalveluiden välillä, ei tuolloin huomattu kiinnittää riittävästi huomiota yleisten alueiden eri kunnossapito- ja hoitoluokkien aiheuttamiin vaikutuksiin perittäviin korvauksiin. Ylempien kunnossapito- ja hoitoluokkien (1, 2 sekä A1, A2, A3 ja B) omaavien alueiden taksat johtavat siihen, että perittävät korvaukset muodostuvat korkeammiksi käytettäessä teknisen lautakunnan kuin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä taksoja.

Johtonmukaista on käyttää vain yhtä taksaperustetta. Ei ole perusteltua, että taksan mukaisesti perittävä korvaus yleisen alueen käytöstä muodostuisi merkittävästi edullisemmaksi tai kalliimmaksi riippuen siitä onko käyttöaika yli vai alle vuoden.

Yleisten alueiden käytöstä perittävien taksojen yhtenä funktiona on varmistua siitä, että yleinen alue palautuu kuntalaisten käyttöön mahdollisimman nopeasti, eikä alueita tarpeettomasti varattaisi esimerkiksi säilytysalueiksi. Tämä korostuu erityisesti keskeisillä alueilla, jotka ovat yleensä myös ylemmissä kunnossapito- ja hoitoluokissa. Tästäkin syystä on perusteltua myös yrityspalveluiden viranhaltijoiden siirtyä käyttämään yleisille alueille käyttölupia myöntäessään teknisen lautakunnan hyväksymiä taksoja. Käytännössä perittävät korvaukset nousevat silloin, kun työmaatukikohta halutaan sijoittaa ylemmän kunnossapito- tai hoitoluokan omaavalle yleiselle alueelle ja haluttu käyttöaika on yli vuoden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 14

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että maankäyttöluvista yleisille alueille ja niille kohdistuvasta lyhytaikaisesta maanvuokrauksesta käytetään perittävän korvauksen määräytymisperusteena soveltuvien osien teknisen lautakunnan hyväksymiä maksuja ja taksoja. Erityisistä syistä tästä voidaan poiketa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Otteet / tiedoksi: yrityspalvelut / Andersson, Hopponen, Jääskeläinen, Kahila ja Vähä-Piikkiö, kuntatekniikan keskus / Vättö, Kosonen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



15 §

Tontin 92-70-118-7 myynti Leinelästä / Asunto Oy Vantaa Tellervo c/o Skanska Talonrakennus Oy / LM-H

VD/2124/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Rakentaminen on käynnistymässä Leinelän korttelissa 70118, johon Skanska rakentaa 103 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, Asuntosäätiö toteuttaa 65 asumisoikeusasuntoa ja VVO 60 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa sekä Skanska ja Lemminkäinen rakentavat molemmat omistusasuntokohteet. Lisäksi kortteliin rakennetaan viittä asuntotonttia palveleva yhteinen pysäköintilaitos.

Skanska Talonrakennus Oy on rakentanut 47 omistusasuntoa tontille 70120/3. Rakennushankkeet tonteilla 70116/10 (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde) ja 70114/2 (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ovat rakenteilla ja valmistuvat alkukesästä 2016. Skanska Talonrakennus Oy on nyt käynnistämässä toista vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta Leinelässä tontille 70118/7. Leinelän yhteistoimintasopimuksen kohdassa 5.4 todetaan, että toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla ennen kuin kaupunki myy sille seuraavalta toteutusalueelta tontin. Tämä ehto toteutuu Skanskan kohdalla.

Myytävälle tontille 70118/7 on suunniteltu 103 asuntoa käsittävä asunto-osakeyhtiö. Kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Skanska Talonrakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa tonttia 70118/7 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5350 k-m². Rakennusluvassa on myönnetty 13 k-m² lisää rakennusoikeutta. Kokonaisrakennusoikeus on siis yhteensä 5363 k-m². Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70118/7 hinnaksi tulee 433 €/k-m² ja kauppahinnaksi saadaan 2 322 179 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 15

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Tellervolle Koivukylän korttelin 70118 tontti nro 7 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 322 179 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Skanska vastaa yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 70118/7

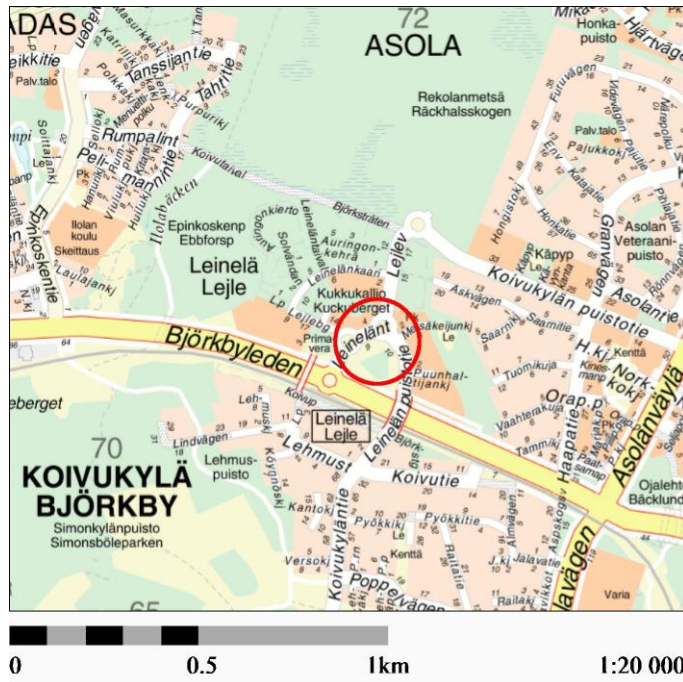
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI

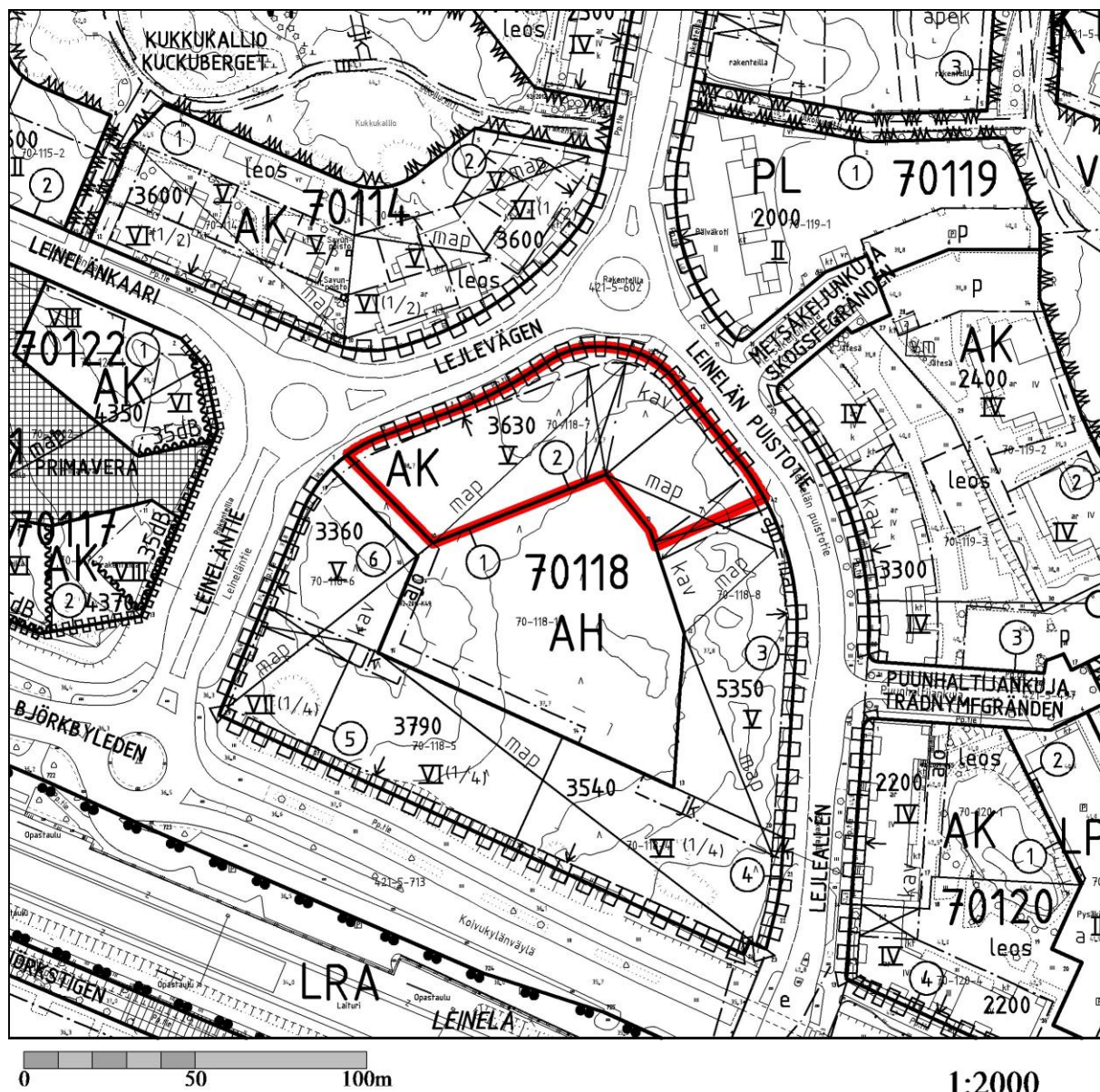


KIINTEISTÖN MYYNTI/
AS. OY VANTAAN TELLERVO

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kylä: TIKKURILA (421)

Kiinteistö: 92-70-118-2





16 § Tontin 92-71-228-13 myynti Iloasta / OP Tonttirahasto Ky / LM-H

VD/4348/10.00.02.00/2014
LM-H/MH

Kaupunki järjesti syksyllä 2014 kohtuuhintaisen asumisen konseptikilpailun Iloassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 19.1.2015/§21 kilpailun voittaja- ja toiseksi tulleen ehdotuksen. Edellä mainitussa päätöksessä oikeutettiin yrityspalvelut neuvottelemaan toiseksi tulleen ehdotuksen tekijän, Kastelli-Talot Oy:n, kanssa tontin 71228/13 toteuttamisesta ja varata tontti ko. yhtiölle. Kyseinen tontti ei ollut mukana varsinaisessa kilpailussa, mutta se sisältyi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 19.5.2014/§16 Iloan tonttien kilpailuttamisesta.

Kastelli-Talot Oy on suunnitellut tontille toteutettavaksi yhteensä 24 asuntoa, neljä erillispientaloa ja kaksi rivitaloa.

Kastelli-Talot Oy on halukas toteuttamaan tontin hypo-mallilla, jossa tontin ostajana olisi OP Tonttirahasto Ky, joka vuokraa tontin Kastelli-Talot Oy:n perustamalle ja omistamalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Runotie 6c:lle. Kohteen toteuttajana toimii Kastelli-Talot Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta. Hypo-mallin käyttöön ei kaupungin puolelta ole esteitä.

Myytäväksi esitettävä tontti 71228/13 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin rakennusoikeus on 1500 k-m². Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.5.2014/§16 päätöksen mukaan tontin hinta on 400 €/k-m², joka vastaa käypää hintaa ko. alueella, joten tontin 71228/13 myyntihinta on 600 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 16

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä OP Tonttirahasto Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Runotie 6c:lle Iloan korttelin 71228 tontin 13 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 600 000 euron kauppahinnalla ja seuraavin ehdoin:

- a) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) Kastelli-Talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Runotie 6c:lle kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 71228/13

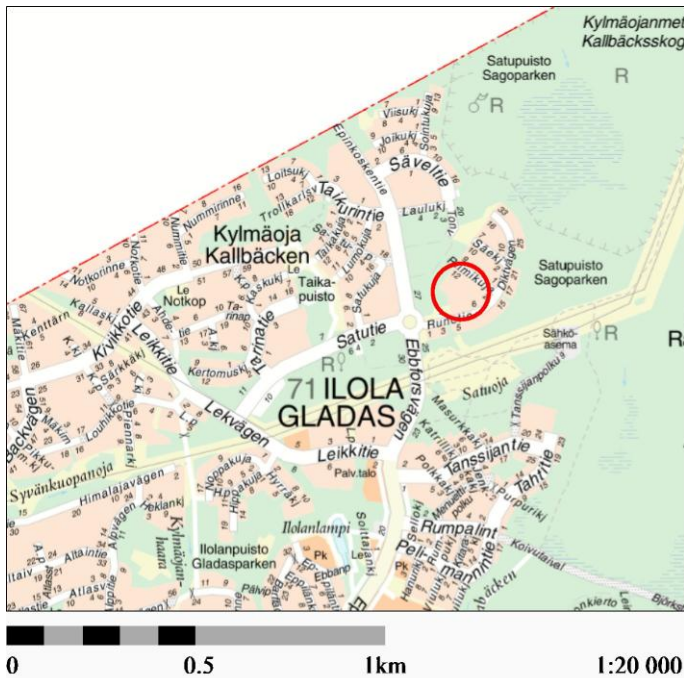
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYYNTI /
OP Tonttirahasto Ky

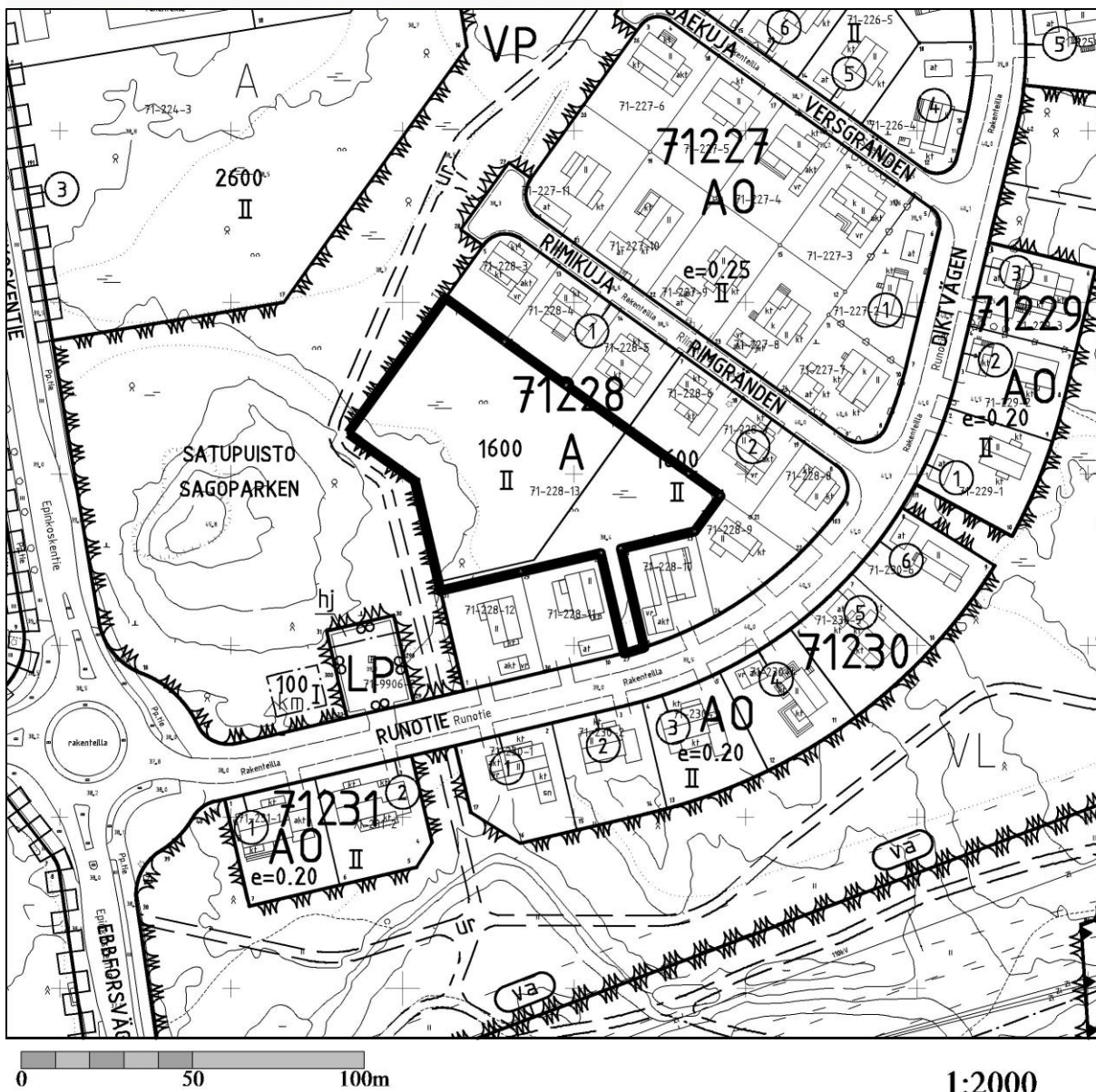
Kaupunginosa: ILOLA (71)

Kortteli: 71228

Tontti: 13

Pinta-ala 4862 m²

Rakennusoikeus 1500 k-m²





17 §

Kivistöstä tontin 23175/8 myynti T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Casan lukuun ja tontin 23175/9 myynti T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Cirkuksen lukuun sekä tonttien 23175/2-7 varaaminen Kivistöstä / T2H Rakennus Oy / LM-H

VD/286/10.00.02.00/2015

LM-H/MH

Kaupunki järjesti keväällä 2015 tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista kerrostalotonteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 § 36 valita Kivistön tontin 23175/1 voittajaksi T2H Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 550 €/k-m². Päätöksen mukaan tontti tuli ostaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun se on saatu rakentamiskelpoiseksi. Tontti on ollut rakentamiskelpoinen syksyllä 2015.

T2H Rakennus Oy käynnisti kohteen 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 ja sen kuluessa päädyttiin jakamaan tontti 23175/1 kahdeksi uudeksi tontiksi, 23175/8 ja 9.

Tonttien 23175/8 ja 9 suunnittelun edetessä, T2H:n on täytynyt ottaa suunnitteluun mukaan myös viereiset asuin-pientalotontit (AP) 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7, jotka ovat olleet haettavana samaan aikaan kuin muut asunto-messualueella olevat erillispientalotontit AO. Yhtään hakemusta ei näihin tontteihin saatu. T2H on suunnitellut tonteille 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 pienkerrostaloa. Korttelin 23175 toteutuksen kannalta on tarkoituksenmukaista varata asuinpientalotontit 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 550 €/k-m² yksikköhinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Tarkoituksenmukaista on myös periä T2H Rakennus Oy:ltä kyseisistä tonteista 20 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Tonttien varaus on voimassa 30.6.2017 saakka. Tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 900 k-m².

Korttelin rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 23175/9 alkukesällä 2016, jonka jälkeen käynnistyy tontin 23175/8 rakentaminen alkusyksyllä 2016. Nyt esitetään myytäväksi tontit 23175/8 ja 9. Myytäväksi esitettävät tontit ovat asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tonteille 23175/8 ja 9 on suunniteltu rakennettavaksi yhteensä 117 asuntoa.

Myytäväksi esitettävälle tonteille 23175/8 ja 23175/9 on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeutta yhteensä 4300 k-m². T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23175/8 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m² x 2200 k-m² = 1 210 000 € ja tontin 23175/9 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m² x 2100 k-m² = 1 155 000 €. T2H on maksanut tontista 23175/1 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 99 000 €. Kaupunki hyvittää varausmaksua 49 500 € tontin 23175/8 hinnassa ja 49 500 € tontin 23175/9 hinnassa. Maksettavaksi tulee yhteensä 2 266 000 €.

Myytävien tonttien 23175/8 ja 23175/9 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23171 LPA-tontille nro 4 rakennettuun pysäköintilaitokseen, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Autopaikoista on tehty rasitesopimus. Rasitesopimuksen mukaan tontilla 23175/1 on yhteensä 36 autopaikkaa. Autopaikkojen rakentamisen kustannuksista on vastannut Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 36 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontit 23175/8 ja 9 ostajalle. Tontille 23175/8 myydään 20 autopaikkaa ja tontille 23175/9 myydään 16 autopaikkaa. Autopaikkojen yksikköhinta on 28 500 euroa.



Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tonttien 23175/8 ja 9 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Casa -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23175 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 210 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 49 500 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta,
- b) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Cirkus -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23175 tontti 9 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 155 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 49 500 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta,
- c) varata T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23175 tontit 2, 3, 4, 5, 6 ja 7. Tonttien varaukset ovat voimassa 30.6.2017 saakka,
- d) periä T2H Rakennus Oy:ltä tonttien 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7 varausmaksuna 20 000 € tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi,
- e) periä tontin ostajilta tonttien 23175/8 ja 9 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontit luovutetaan 550 €/k-m² yksikkö hinnalla.
- 2) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.
- 3) Mahdollisten autopaikkojen osto ratkaistaan tonttien myyntipäätöksessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23175/8
- Kartta tontista 23175/
- Kartta tonteista 23175/2, 3, 4, 5, 6 ja 7

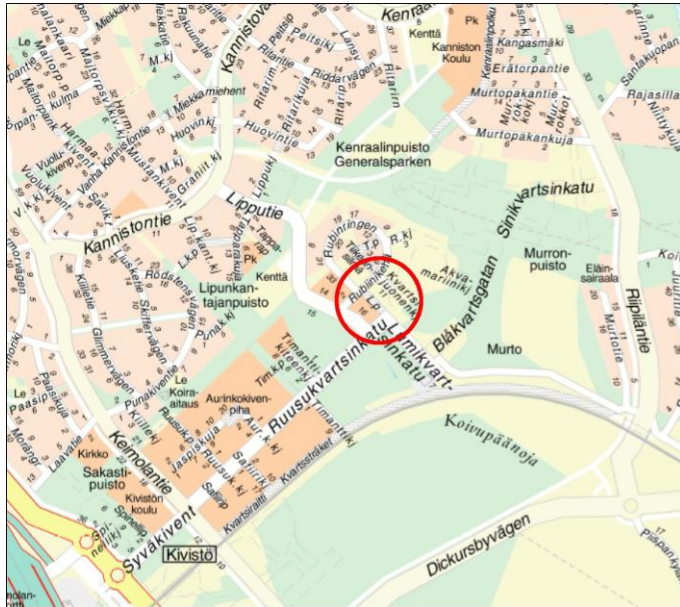
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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

KOHTTEEN SIJAINTI



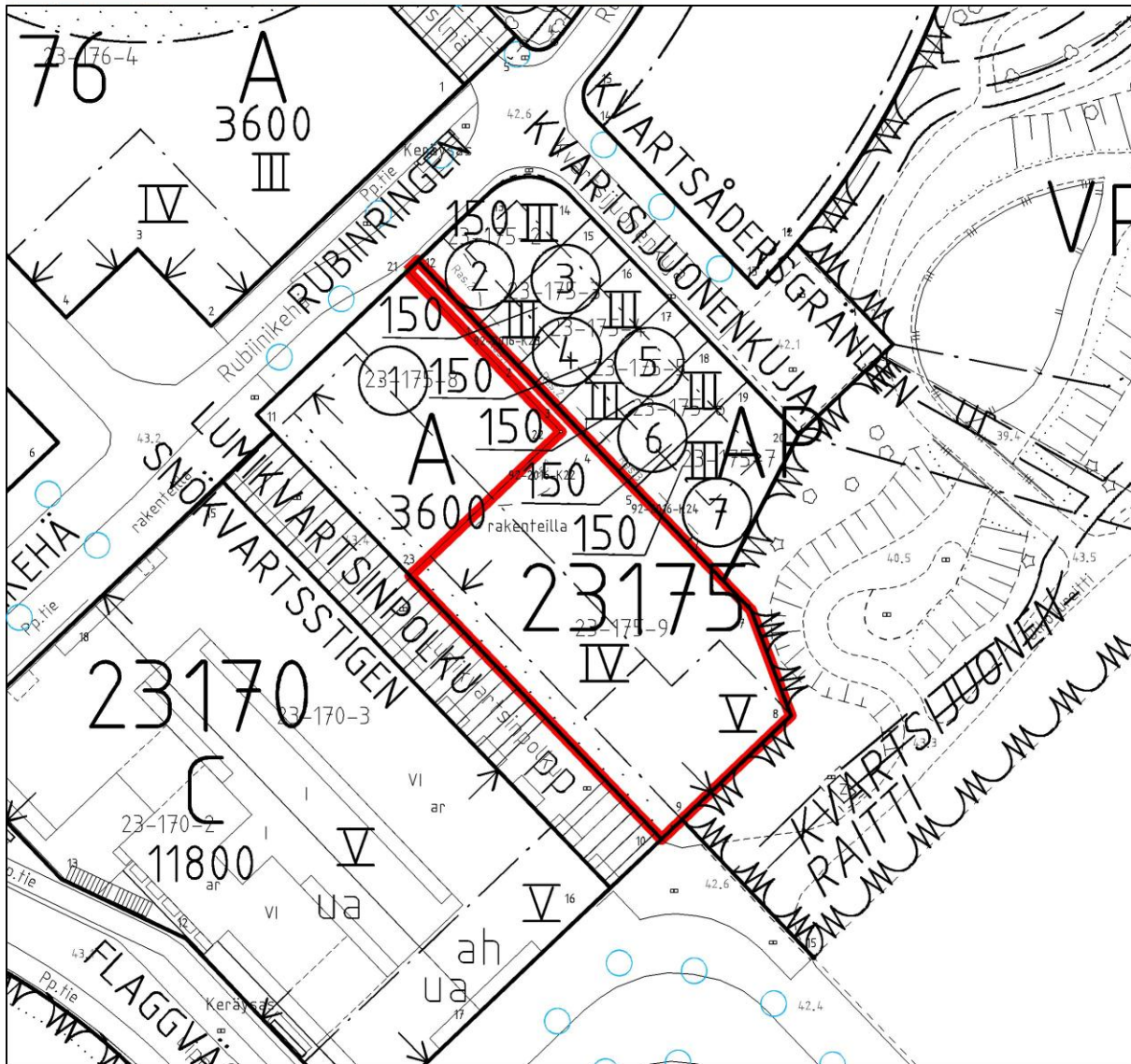
MYYNТИ /
T2H Rakennus Oy /
Asunto Oy Vantaan Circus

YPAMH

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kiinteistö: 23-175-9

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



18 § Määräalojen myynti Heikkinen Yhtiöt Oy / Koivuhaka / LM-H

VD/2128/10.00.02.00/2016
LM-H/JSa

Yrityspalvelut on neuvotellut määräalojen myynnistä Heikkinen Yhtiöt Oy:n kanssa Koivuhaan teollisuusalueelta, korttelista 68104.

Toiminnan laajentumisen johdosta yritys on hakenut tonttia kaupungilta rakentaakseen toimitilat suunnittelu- ja huoltotoiminnalle. Heikkinen Yhtiöt Oy omistaa korttelista 68104 noin 1305 m² suuruisen määräalan, joka muodostaa osan tulevasta tontista nro 15.

Hankkeen toteuttamiseksi laadittiin asemakaavamuutos, 002252 Koivuhaka, joka on tullut voimaan helmikuussa 2016. Kaavamuutoksella mahdollistettiin yhtiön tuleva rakennushanke.

Yhtiön päätoimiala on lattia-alan urakointi, laatoitus- ja kivityöt. Heikkinen Yhtiöt Oy:n palveluksessa on runsaat 200 henkilöä ja liikevaihto vuonna 2014 oli noin 38 miljoonaa euroa. Yrityksen pääkonttori on Joensuussa ja toiminta-alue on koko Suomi. Vantaalla Koivuhaassa on yrityksellä ollut toimipiste vuodesta 2005 lähtien.

Yrityspalvelut on neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy Heikkinen Yhtiö Oy:lle viisi määräalaa, jotka ovat osia korttelin 68104 tulevasta tontista nro 15.

Kaupunki myy:

- Kiinteistöstä 92-68-9903-1, n. 1901 m² suuruisen määräalan
- Kiinteistöstä 92-68-9901-0, n. 187 m² suuruisen määräalan
- Kiinteistöstä 92-68-103-7, n. 1502 m² suuruisen määräalan
- Kiinteistöstä 92-407-16-180, n. 1400 m² suuruisen määräalan sekä
- Kiinteistöstä 92-407-16-181, n. 1183 m² suuruisen määräalan

Myytävien määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on 6173 m² ja rakennusoikeutta alueelle muodostuu 3703 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja rakentamistehokkuus on e=0,60.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 682 570 euroa (184,00/k-m²). Kauppahinnassa on huomioitu Kiinteistön 92-68-9903-1 alueelle sijoitetut maanalaiset johdot, jotka rajoittavat määräalan rakennettavuutta 450 m²:n alueella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys: Päätetään

- a) myydä Heikkinen Yhtiöt Oy:lle Vantaan kaupungin 68. kaupunginosa (Koivuhaka) korttelin 68104 tonttia nro 15 muodostavat määräalat kiinteistöistä:

Kiinteistöstä 92-68-9903-1, n. 1901 m² suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-68-9901-0, n. 187 m² suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-68-103-7, n. 1502 m² suuruinen määräala
Kiinteistöstä 92-407-16-180, n. 1400 m² suuruinen määräala sekä
Kiinteistöstä 92-407-16-181, n. 1183 m² suuruinen määräala.
Yhteensä 6173m².

Kauppahinta on 682 570 euroa, mikä maksetaan käteisellä kaupanteon yhteydessä. Omistus- ja hallinto-oikeus määräaloihin siirtyvät ostajalle heti.

- b) todeta, että rakennusoikeudesta tulee kahdessa vuodessa täyttää 2/3-osa rakennusoikeudesta. Rakentamisvelvoite, rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto ja sopimussakko sekä muut luovutusehdot tulevat määriteltäväksi pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.



Kauppa on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta
- Johtokarttaote

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 09 8392 2762, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



MÄÄRÄALOJEN MYYNTI /
Heikkinen Yhtiöt Oy

YPA/JS

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)
Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

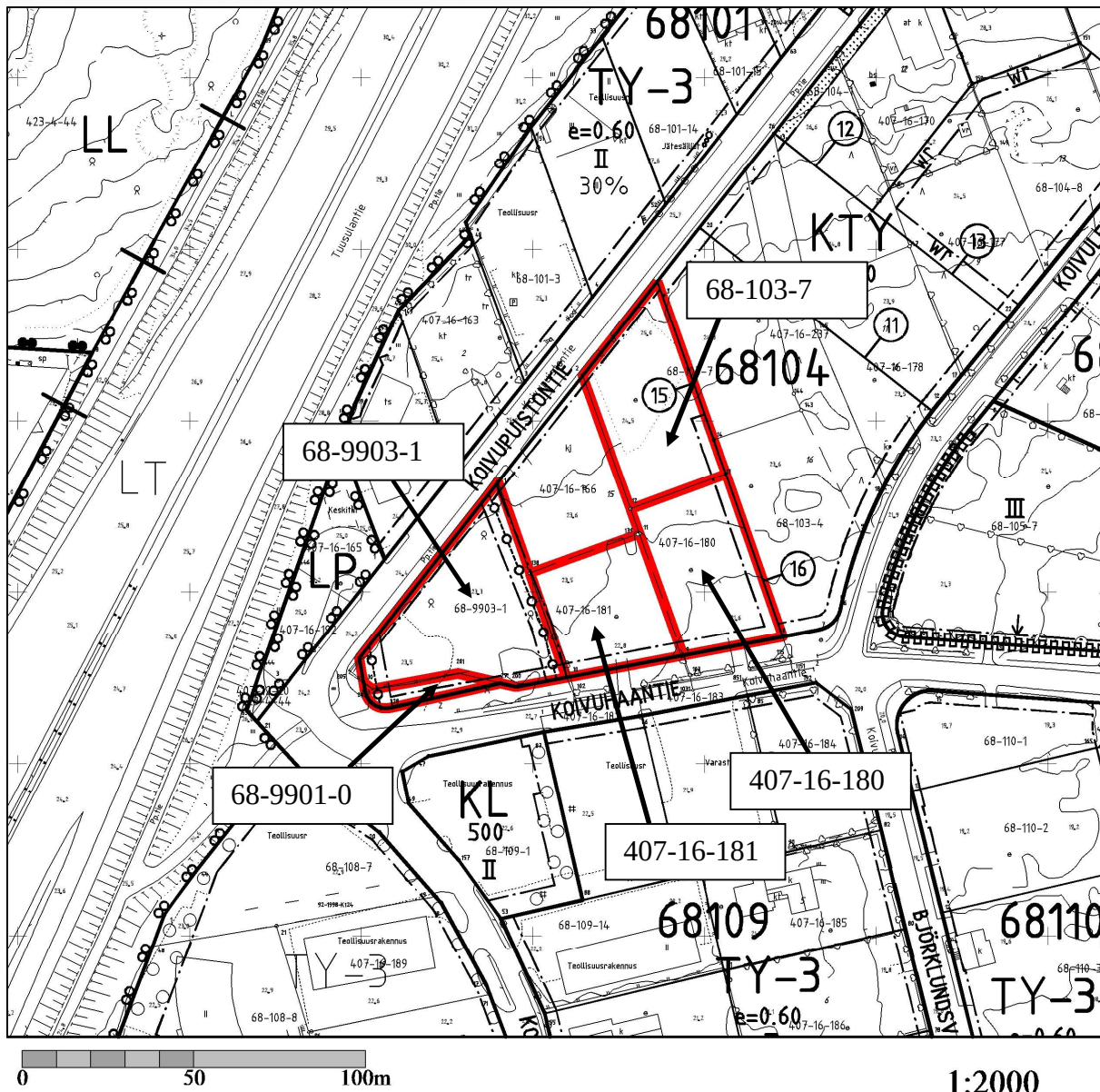
n. 1400 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-16-180

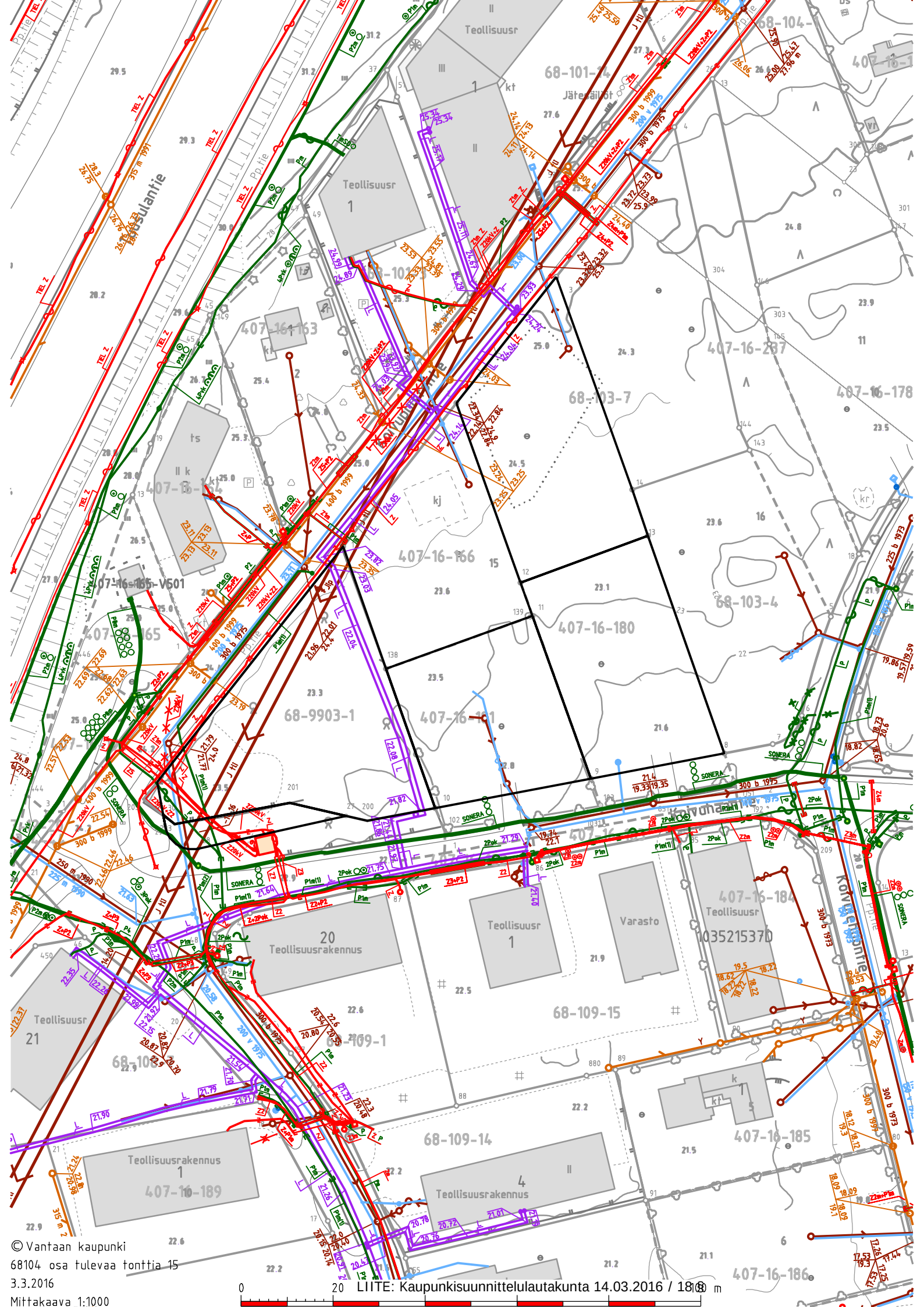
n. 1183 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-16-181

n. 1502 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-68-103-7

n. 187 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-68-9901-0

n. 1901 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta: 92-68-9903-1







19 § **Määräalojen (tontinosien) myyminen kiinteistöistä RN:ot 92-405-18-23, 92-895-2-30 ja 92-895-2-44 sekä katualueen vastikkeeton luovutus kaupungille kiinteistöstä 92-14-204-11 Varistossa / Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1 / LM-H**

VD/2271/10.00.02.00/2016
LM-H/AV-P/JHo

TTS Työtehoseura ry on yleishyödyllinen yhdistys, jonka tarkoituksena on parantaa maa-, metsä- ja kotitaloudessa sekä muilla elinkeinoaloilla työn ja tuotannon tehokkuutta ja taloudellisuutta sekä työturvallisuutta, -terveyttä ja -viihtyvyyttä ottaen huomioon kestävä kehitys, energiatalous ja ympäristö. Tavoitetaan se toteuttaa mm. toisen asteen ammatillisella koulutuksella. Sarkatie 1:n toimitiloissa TTS kouluttaa pääosin rakennus- ja nosturialan opiskelijoita. TTS Työtehoseura ry toimii konsernin emona ja omistaa 100 % Kiinteistöosaakeyhtiö Vantaan Sarkatie 1:n osakkeista. TTS Työtehoseuran liikevaihto on noin 25 M€ ja työntekijöitä on noin 230.

Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1 haki asemakaavaa toimitilojensa laajentamiseksi Varistossa. Kaava-alue sijaitsee lähellä Vihdintien ja Kehä III:n risteystä.

Asemakaava nro 141200 on tullut voimaan 12.8.2015 ja siihen liittyi myös 19.5.2014 allekirjoitettu sitoumus maa-alueiden ostamisesta kaupungilta sekä katualueen luovutus vastikkeetta kaupungille. Noin 5 538 m²:n suuruisella maa-alueella kiinteistöstä 92-405-18-23 on voimassa oleva maanvuokrasopimus opetusalueena Vantaan kaupungin ja Työtehoseura ry:n välillä ajanjaksolla 1.8.2013 - 31.7.2018.

Yrityspalvelut on neuvotellut Variston kaupunginosassa sijaitsevien yhteensä noin 6 290 m²:n suuruisten määräalojen myymisestä (noin 5 538 m²:n suuruinen määräala tilasta RN:o 92-405-18-23 (edellä mainittu vuokra-alue), noin 697 m²:n suuruinen määräala lunastusyksiköstä RN:o 92-895-2-30 sekä noin 55 m²:n suuruinen määräala lunastusyksiköstä 92-895-2-44) Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1:lle. Määräalat ovat osia asemakaavan nro 141200 mukaista toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tonttia 14204/20. Asemakaavassa määräalat lisäävät tontin 14204/20 rakennusoikeutta 918 k-m².

Uudenmaan Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus on 17.12.2015 antanut päätöksen (UUDELY/8533/2015), jossa se on lakkauttanut tieoikeutensa edellä mainittuihin määräaloihin lunastusyksiköistä.

Kauppahinta on 183 600 euroa (200 €/k-m²), joka vastaa alueen käypää hintaa. Hinta neuvoteltiin vuonna 2014 asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki myy Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1:lle 183 600 euron kauppahinnalla karttaliitteen osoittamat noin 5 538 m²:n suuruisen määräalan tilasta RN:o 92-405-18-23, noin 697 m²:n suuruisen määräalan lunastusyksiköstä RN:o 92-895-2-30 sekä noin 55 m²:n suuruisen määräalan lunastusyksiköstä 92-895-2-44. Lisäksi tehdään vastikkeeton luovutus, jolla Vantaan kaupunki saa Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1:lta noin 37 m²:n suuruisen Martinkyläntien katualueen kiinteistöstä RN:o 92-14-204-11.

Myytävät määräalat ovat osia asemakaavan nro 141200 mukaista toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tonttia 14204/20.

Esittelyosassa mainittu vuokrasopimus, joka on allekirjoitettu vuokramiehen osalta 14. marraskuuta 2013 ja vuokranantajan osalta 20. marraskuuta 2013, purkautuu omistusoikeuden siirtyessä.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.10.2016 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kartta myytävistä määräaloista sekä luovutettavasta katualueesta

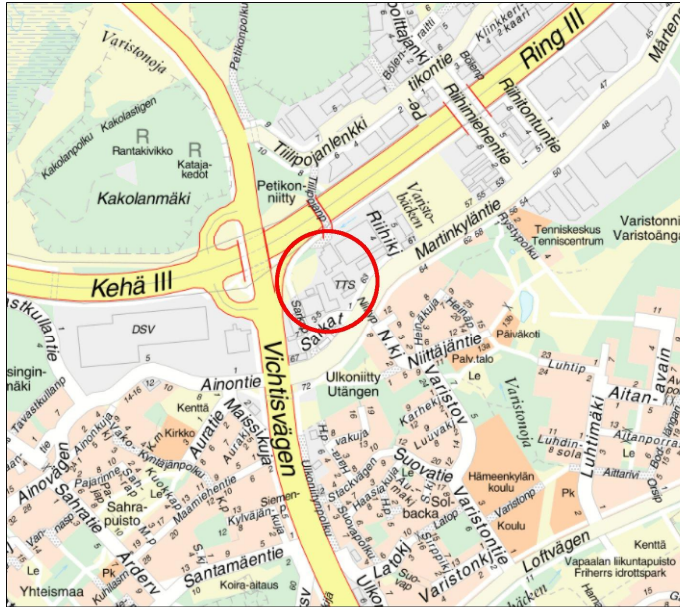
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 8392 4040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**MÄÄRÄALOJEN (tontinosien)
MYYMINEN sekä
VASTIKKEETON LUOVUTUS /
Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1**

YPA/JHO

Kaupunginosa: VARISTO (14)

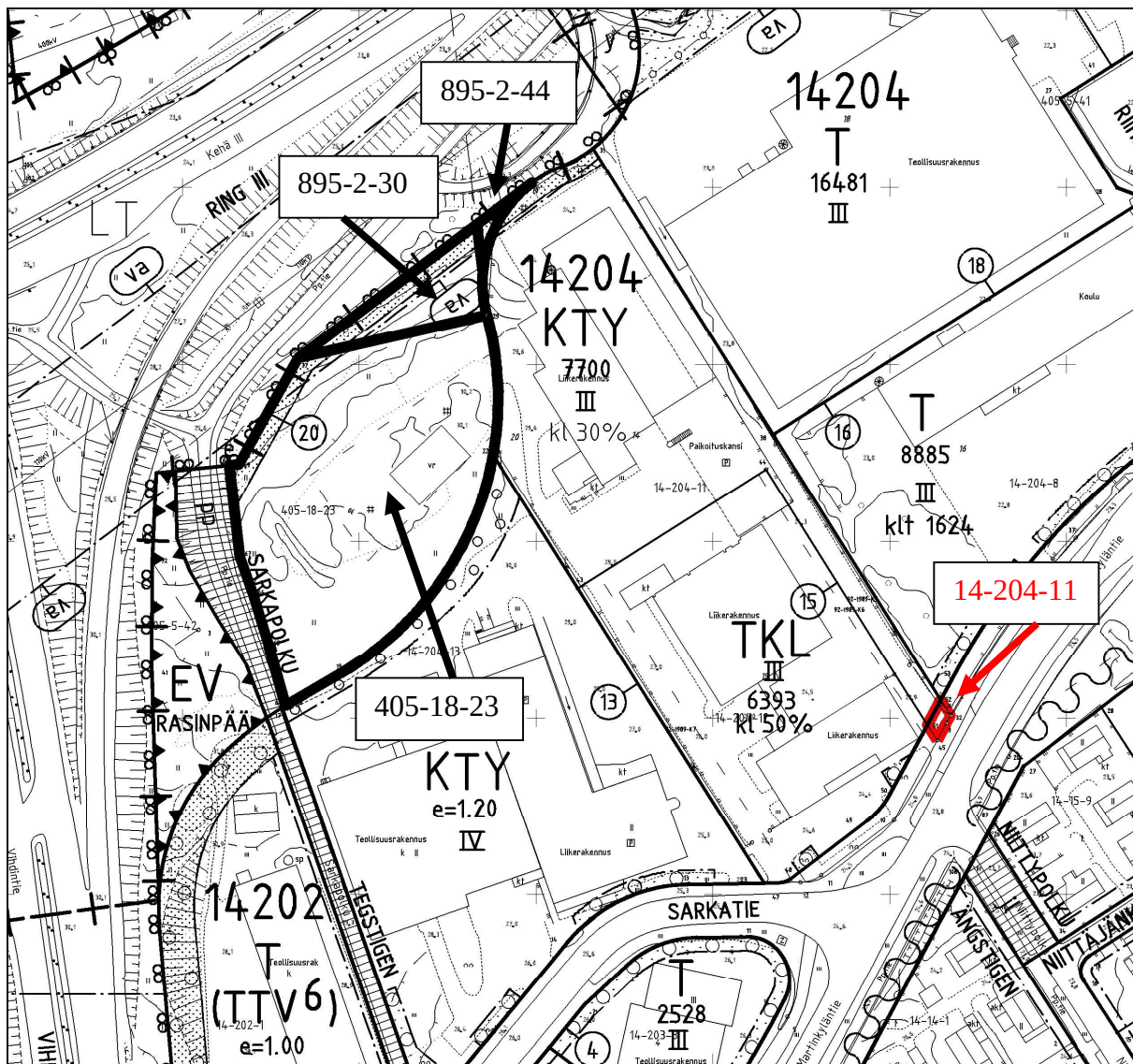
Kylä: HÄMEENKYLÄ (405)

**n. 5538 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-405-18-23**

**n. 697 m²:n suuruinen määräala
lunastusyksiköstä: 92-895-2-30**

**n. 55 m²:n suuruinen määräala
lunastusyksiköstä: 92-895-2-44**

**n. 37 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä: 92-14-204-11
(vastikkeeton luovutus)**



0 50 100m

1:2000



20 §

Koivuhaan tontin 68125/5 ja Kivistön tontin 23180 osan varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / LM-H

VD/224/10.00.02.02/2016
LM-H/Th/W/MH

Vantaan kaupungin talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti sivistystoimen varhaiskasvatuksen tulosalue lisää palvelusetelillä / yksityisen hoidon tuella toimivia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on, että yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten osuus varhaiskasvatuksessa olevista kasvaa vuoden 2014 tilinpäätöksen 9,9 prosentista 12,3 prosenttiin vuonna 2016. Koko taloussuunnitelmakaudella vuoteen 2018 mennessä yksityisen päivähoito-osuus kasvaa vähintään 14,6 prosenttiin. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Vantaan kaupunginhallitus on 25.1.2016 § 23 päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää

kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Yrityspalvelut järjesti yhteistyössä sivistystoimen kanssa 14.12.2015-8.1.2016 kaikille halukkaille toimijoille avoimen neuvottelumenettelyn, jossa etsittiin yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Koivuhakaan ja Kivistöön. Koivuhaan uuden päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään vuonna 2017 ja Kivistön uuden päiväkodin viimeistään vuoden 2018 lopussa. Koivuhaan tontti on välittömästi rakentamiskelpoinen ja Kivistön tontti on rakentamiskelpoinen loppukeväällä 2018, kun alueen kunnallistekniikka valmistuu.

Tonttien saajiksi esitetään tonttikohtaisesti parhaan kokonaisratkaisun (konsepti, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tonttien saajille on annettu mahdollisuus joko ostaa tai vuokrata tontti tai tontin osa.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltei osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Arviointiryhmän valintasuositusjärjestys ja lyhyet perustelut:

Määräaikaan mennessä mukaan neuvottelumenettelyyn ilmoittautui neljä investoria ja kuusi palveluntuottajaa. Kai-kilta toimijoilta pyydettiin ehdotuksensa palvelukonseptista sekä alustavat suunnitelmapiirrokset tontinkäytöstä ja päiväkotirakennuksesta. Ehdotuksen sai laatia yhdelle tai molemmille tonteille tai tontin osille (tonttijako mahdollinen). Neuvottelumenettelyyn saatiin yhteensä 11 suunnitelmaehdotusta, joista viisi oli laadittu Koivuhaan tontille ja kuusi Kivistön tontille.

Arviointiryhmän keskusteluissa todettiin, että suurin osa ehdotuksista oli toteuttamiskelpoisia, mutta joitakin yksittäisiä muutoksia ja täsmennyksiä kaikkiin suunnitelmiin tarvitaan. Valinnoissa painottuivat konseptin vastaaminen kaupungin päivähoito-tarpeeseen, palveluntuottajan toimintavarmuus sekä tontin käyttö ja rakennuksen tilaratkaisu. Tontinsaajien edellytetään sitoutuvan jatkamaan alustavien suunnitelmien kehittämistä yhteistyössä Vantaan kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kanssa hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Koivuhaan tontin 68125/5 ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään Suomen Hoivatilat Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on sijoitettu tontille hyvin ja se helposti laajennettavissa. Päiväkodin palvelukonseptin toiminnallinen painotus on hyvä ja palveluntuottajalla on alueella vakiintuneet yhteistyökumppanit. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.



Kivistön korttelin 23180 osan (noin 3154 m²) ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään WasaGroup Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on virkistävä ja poikkeaa nykyisestä perinteisestä tila- ja arkkitehtuuriratkaisusta. Sisätilojen suunnittelussa on otettu huomioon päiväkodin laajennus. Pilke päiväkodit Oy:n tarjoama tiedepainotus vastaa hyvin kaupungin nykyiseen päivähoitotarpeeseen. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oy:lle Koivuhaan tontti 68125/5. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2017 saakka,
- b) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle noin 3154 m² osa Kivistön korttelista 23180. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2018 saakka,
- c) edellyttää, että Koivuhaan ja Kivistön tonteille parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja valitaan kumppaniksi jatkosuunnittelussa,
- d) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltei osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Suomen Hoivatilat Oy:n ja Pilke päiväkodit Oy:n suunnitelma Koivuhaan tontille
- WasaGroup Oy:n ja Pilke päiväkodit Oy:n suunnitelma Kivistön tontille
- Kartta Koivuhaan tontista
- Kartta Kivistön tontista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, puh. 09 839 27000
erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander, puh. 09 839 22966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



SUUNNITTELIJAN YHTEYSTIEDOT

AVARIO

Hallituskatu 29 B 36 90100 OULU PUH. 040 552 9196

www.avario.fi
info@avario.fi

RAKENNUSKOHD

Päiväkoti Vantaa Mesikukantie
Mesikukantie
01300 Vantaa



HOIVATILAT

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ

Luonnos Esittely
Havainnekuva

MITTAKAAVA

PÄIVÄYS

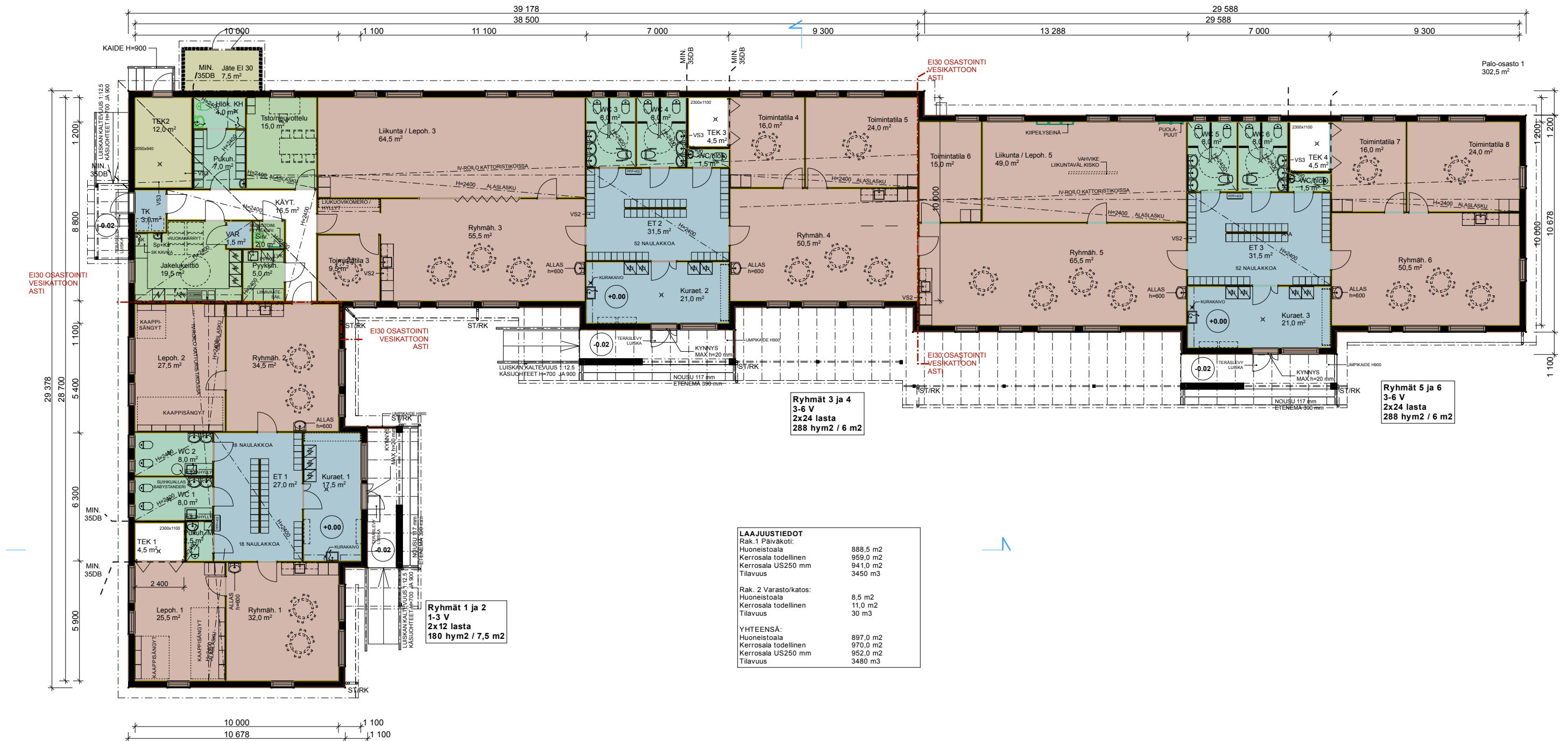
08.02.2016

VASTUULLINEN SUUNNITTELIJA

Matti Haikola

Matti Haikola, arkkitehti SAFA ARK 1069

LHTE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.03.2016 / 20 S





HIEKKALAATIKKO 2 kpl



JOUSIKEINU KUKKA 1 kpl



KEINU 2:LLE 1 kpl



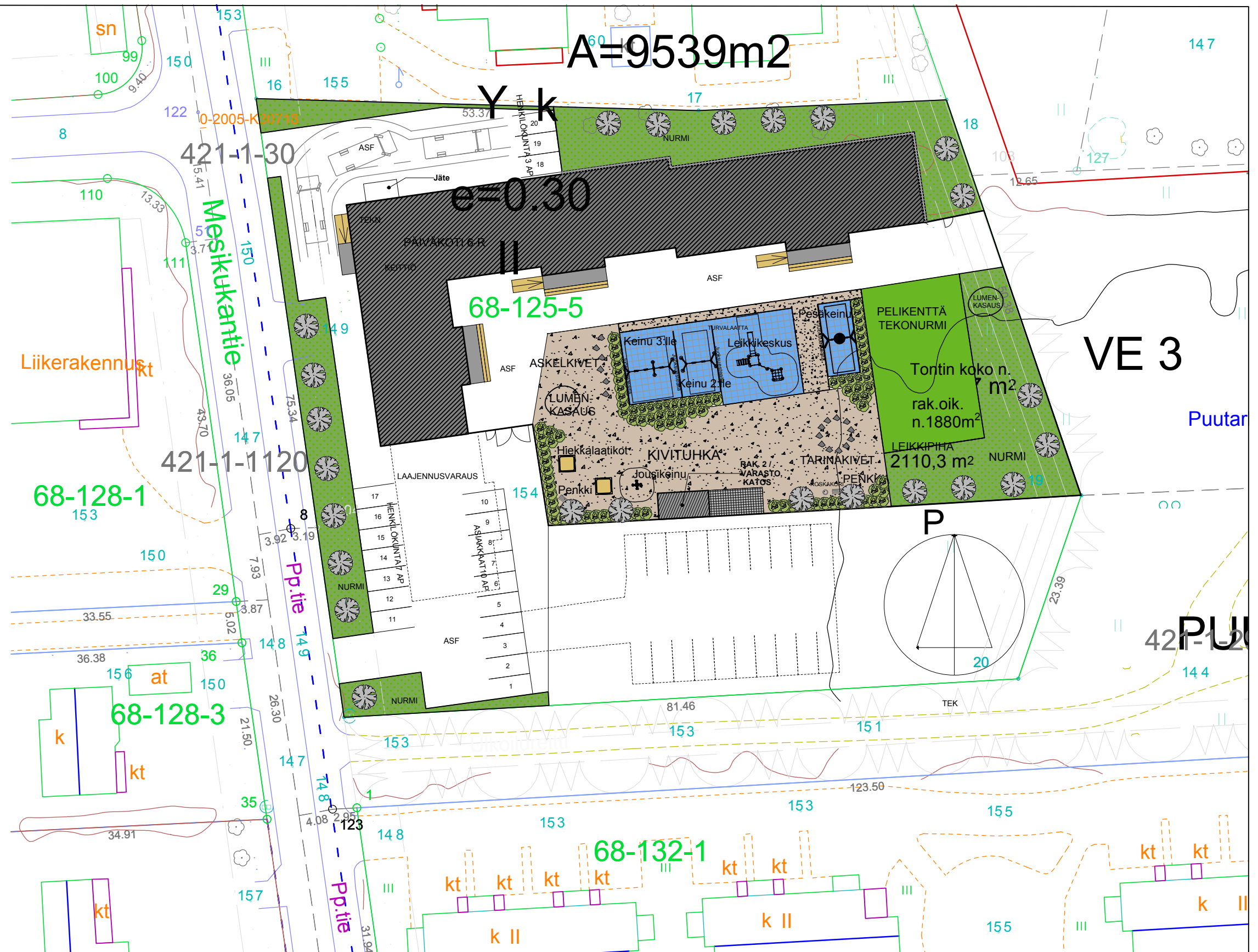
KEINU 3:LLE 1 kpl



PESÄKEINU 1 kpl



LEIKKIKESKUS 1 kpl



Päiväkoti Vantaa Mesikukantie
Pihasuunnitelmaluonnos 1:500
2.2.2016 Outi Tuomivaara
Hortonomi YAMK

SUUNNITTELIJAN YHTEYSTIEDOT

AVARIO

Hallituskatu 29 B 36 90100 OULU PUH. 040 552 9196

www.avario.fi
info@avario.fi

RAKENNUSKOHD

Päiväkoti Vantaa Mesikukantie
Mesikukantie
01300 Vantaa

HOIVATILAT

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ

Luonnos Esittely
Pihasuunnitelma

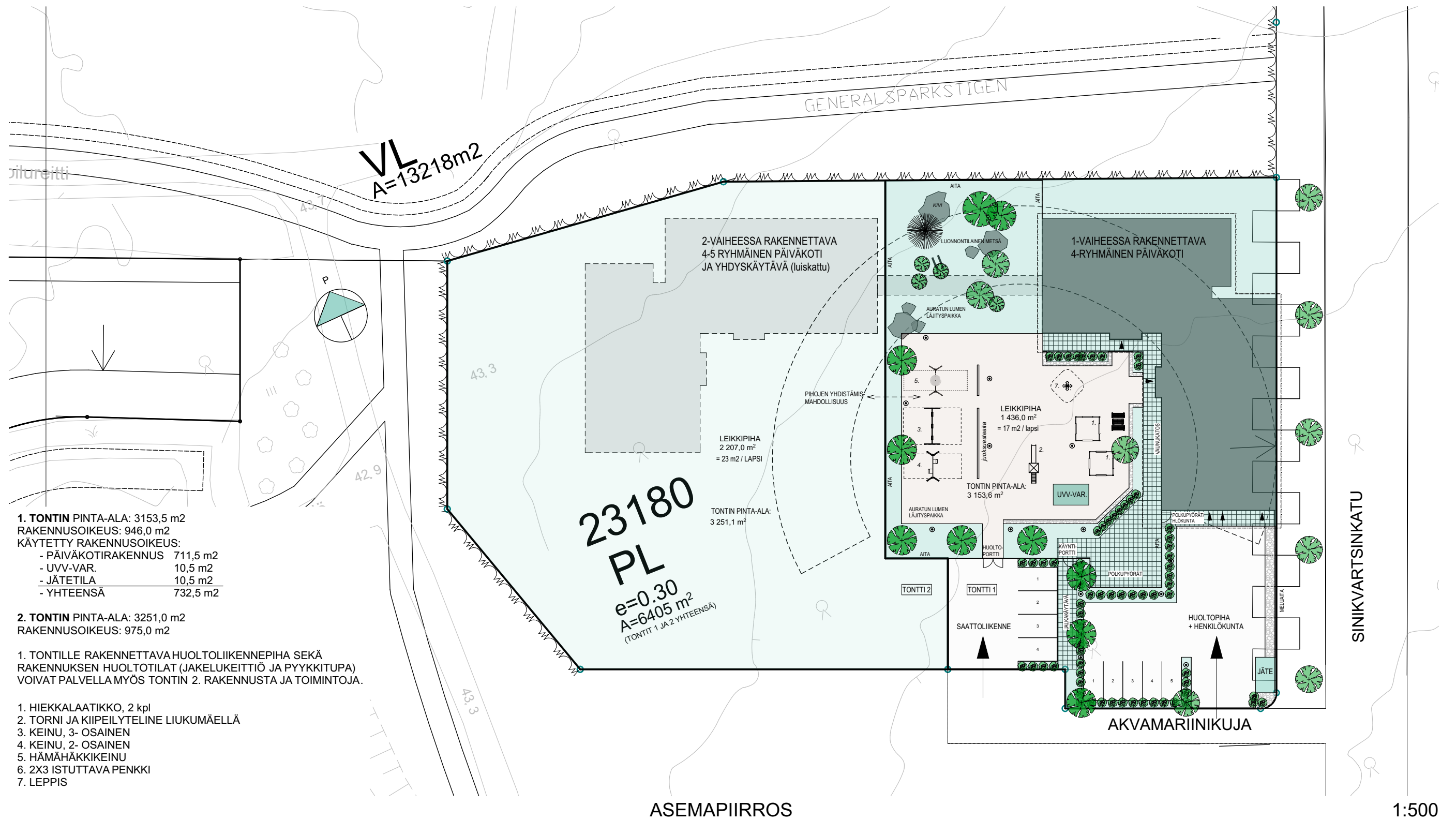
MITTAKAAVA

PÄIVÄYS

08.02.2016

VASTUULLINEN SUUNNITTELIJA

Markku Ranne, arkkitehti SAFA





RYHMÄ 4. 3-6 v, 24 lasta
146,0 m²

RYHMÄ 3. 3-6 v, 24 lasta
145,0 m²

14 700

8 690

1 540

37 365

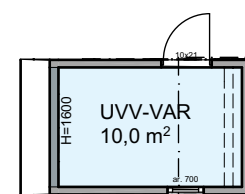
27 135

RYHMÄ 2. 3-6 v, 24 lasta
145,5 m²

RYHMÄ 1. 0-3 v, 12 lasta
102,0 m²

KERROSALA (ulkomitoista)
716,5 m²

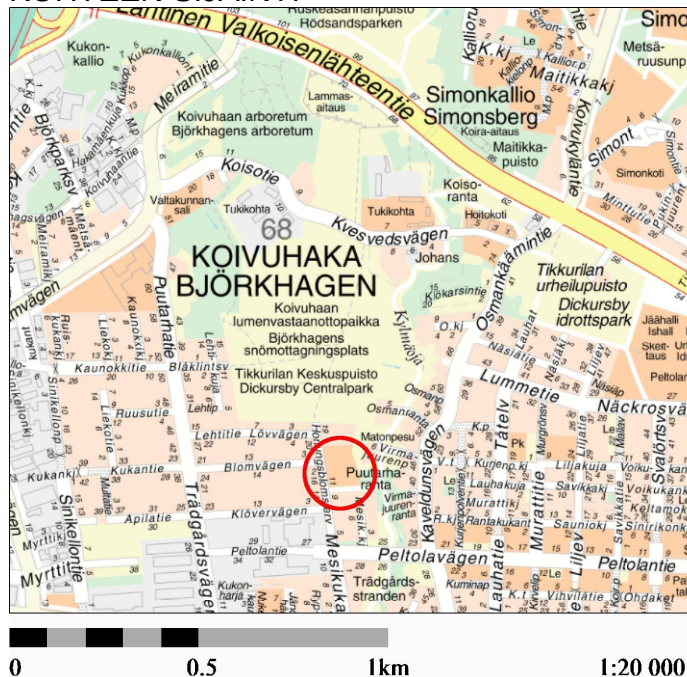
KERROSALA (250 mm)
711,5 m²



POHJAPIIRUSTUS

1:150

KOHTTEEN SIJAINTI



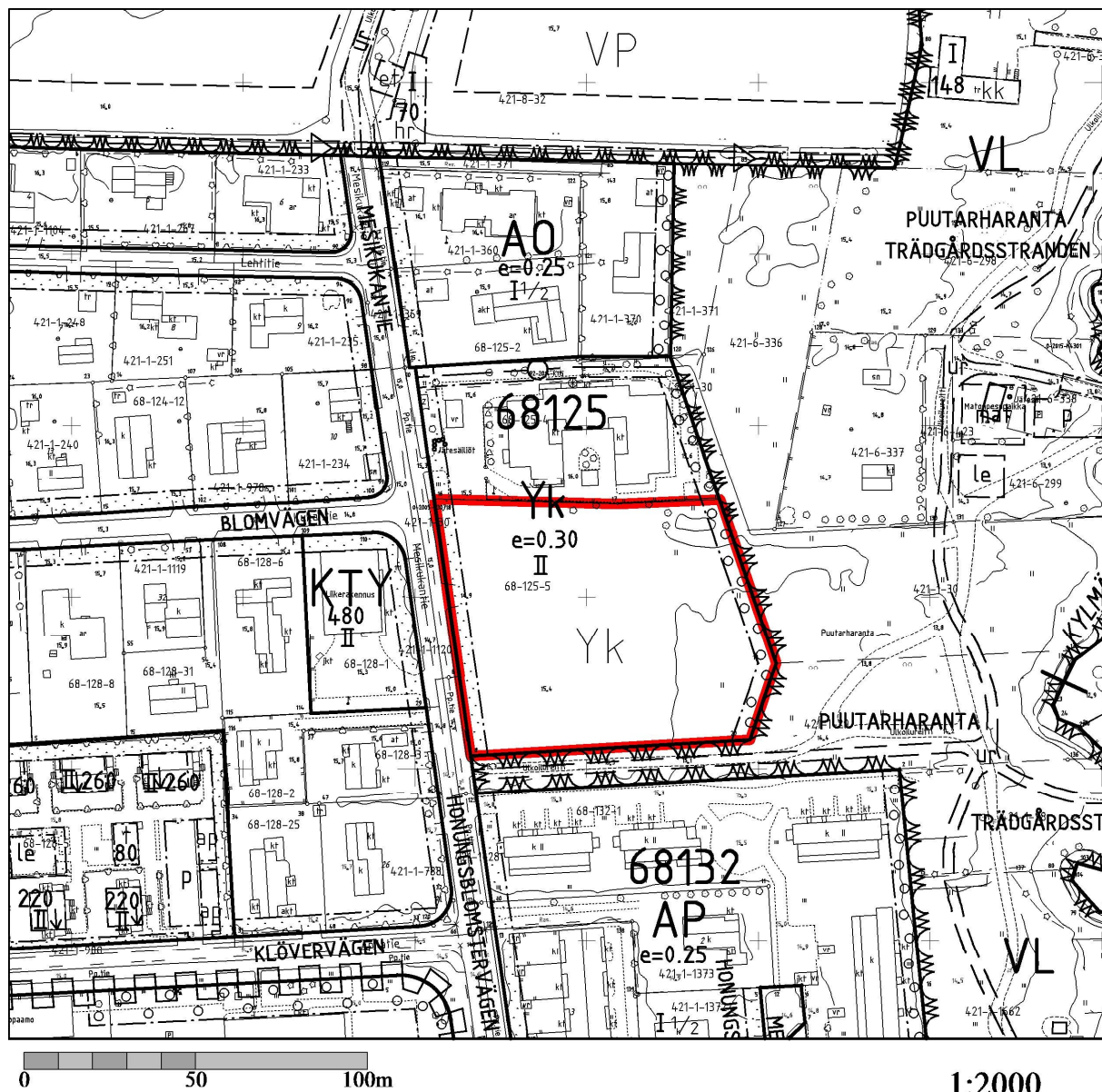
TON TIN VARAUS /
SUOMEN HOIVATILAT OY

YPA/WT

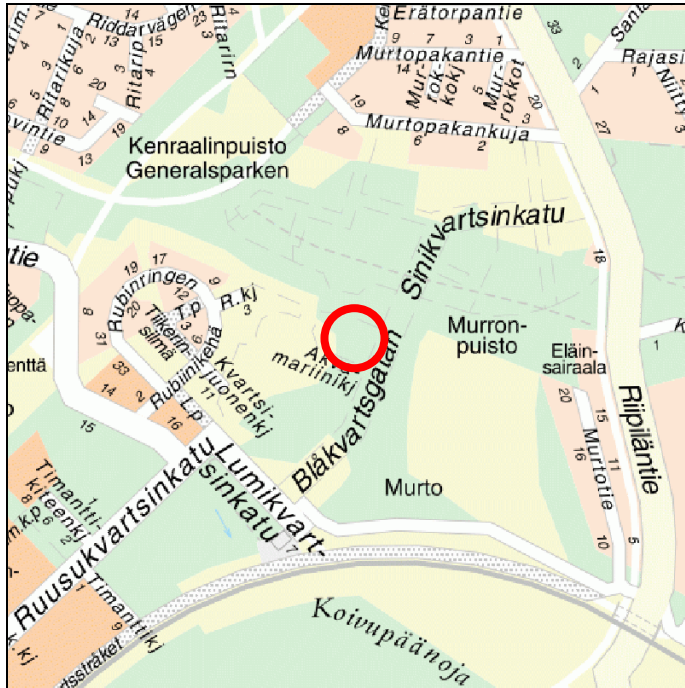
Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68125

Tontti: 5



KOHTTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAUS
(osa PL-alueesta) /
WASAGROUP OY

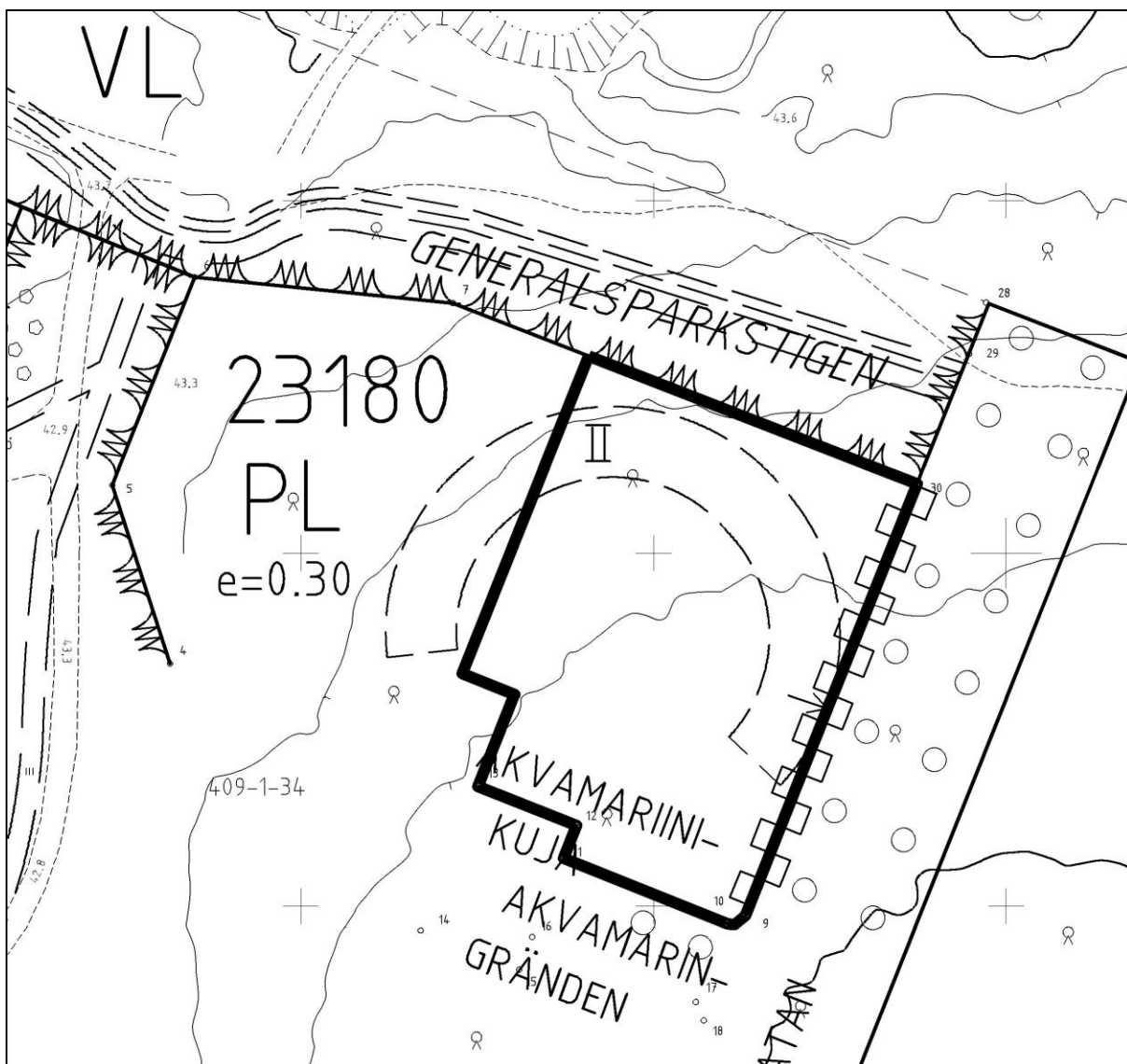
YPA/WT

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

Kortteli: 23180

Määräala tilasta: 92-409-1-34



0 25 50m

1:1000



21 § **Kolmen yhdistyksen metsästysvuokrasopimuksen uusiminen eri puolilla Vantaata / Seutulan metsästysyhdistys ry, Korson metsästysseura ry ja Sottungsby Jaktförening rf / LM-H**

VD/2209/10.00.02.04.00/2016
LM-H/AV-P/TJ

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 § 32 viiden Vantaan kaupungin alueella toimivan metsästysseuran metsästysvuokrasopimuksen uusimisesta. Nyt päätettävänä ovat loppujen kolmen Vantaan kaupungin alueella toimivan metsästysseuran sopimusten uusimiset.

Solmittaviin metsästysvuokrasopimukseen (vuokra-alueisiin) on tullut jonkin verran muutoksia kaupungin maanluovutusten ja -hankintojen johdosta. Lisäksi on jo etukäteen poistettu joitakin alueita, joiden luovutus tullee piakkoin ajankohtaiseksi. Muutoin aluerajaukset pääsääntöisesti noudattelevat aiempia sopimuksia.

Kuten aikaisempiinkin, niin nyt solmittaviin vuokrasopimukseen otetaan vielä turvallisuutta nimenomaisesti korostava seuraava klausuuli: "Vuokranantaja edellyttää asutuksen, ulkoilualueiden, liikenneväylien jne. läheisyydessä metsästäessä kiinnittämään erityistä huomiota turvallisuuteen." Muutoin sopimukset laaditaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymän metsästysvuokrasopimusmallin mukaisesti ja 0,50 euroa/ha/vuosi määräytyvällä vuokralla.

Koska on tarkoituksenmukaista saattaa kaikki metsästysvuokrasopimukset päättymään samaan ajankohtaan, niin nyt solmittavat sopimukset tehdään vain neljäksi vuodeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa metsästysoikeuksia seuraavasti:

- a) Seutulan metsästysyhdistys ry:lle yhteensä n. 311,3 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteissä 1-2,
- b) Korson metsästysseura ry:lle yhteensä n. 176,3 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteissä 3-5,
- c) Sottungsby Jaktförening rf:lle yhteensä n. 379,8 ha:n suuruiset alueet, jotka on osoitettu karttaliitteissä 6-9.

Vuokra-aika on 1.2.2016 alkaen neljä (4) vuotta. Vuokraa peritään 0,50 euroa hehtaarilta vuodessa.

Vuokrasopimus laaditaan edellä esitetyllä lisäyksellä kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2004 hyväksymän metsästysvuokrasopimusmallin mukaisesti ja oikeutetaan yrityspalvelut tekemään solmittavaan sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia sekä sopimuksen tarkoitus huomioon ottaen sen sisältöön merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliitteet 1-9 vuokrattavista alueista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut / tonttiyksikkö / Jääskeläinen

Muutoksenhakuohje: 1

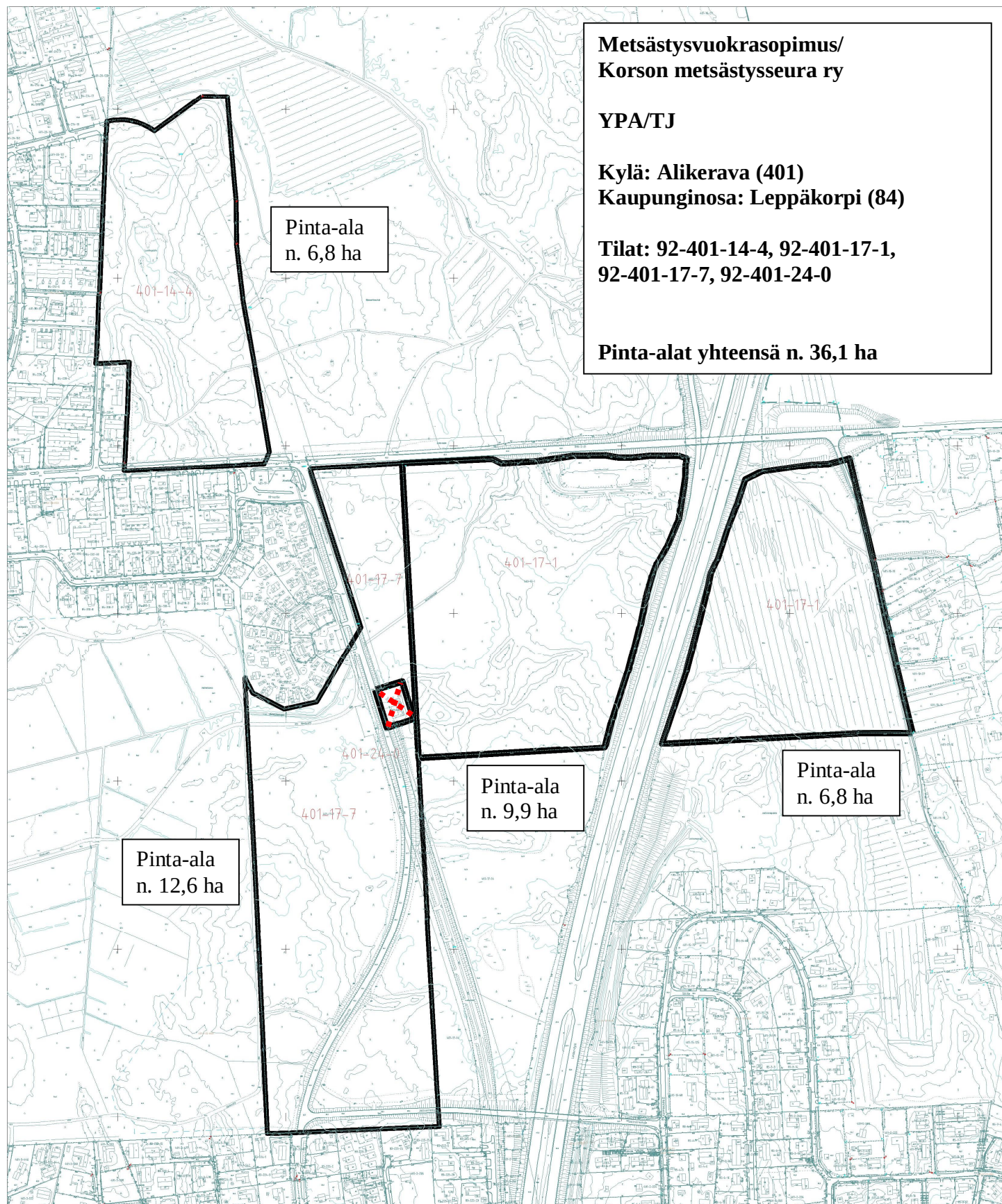
Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Metsästysvuokrasopimus/ Korson metsästysseura ry**YPA/TJ****Kylä: Hyrylä (404)****Kaupunginosat: Vierumäki (87), Vallinoja (88)**

Tilat: 92-404-1-901, 92-404-1-915, 92-404-2-25,
 92-404-2-26, 92-404-2-229, 92-404-2-301,
 92-404-6-9, 92-404-6-59, 92-404-6-79,
 92-404-6-260, 92-404-6-282, 92-404-6-45

Pinta-alat yhteensä n. 117,4 ha



**Metsästysvuokrasopimus/
Korson metsästysseura ry**

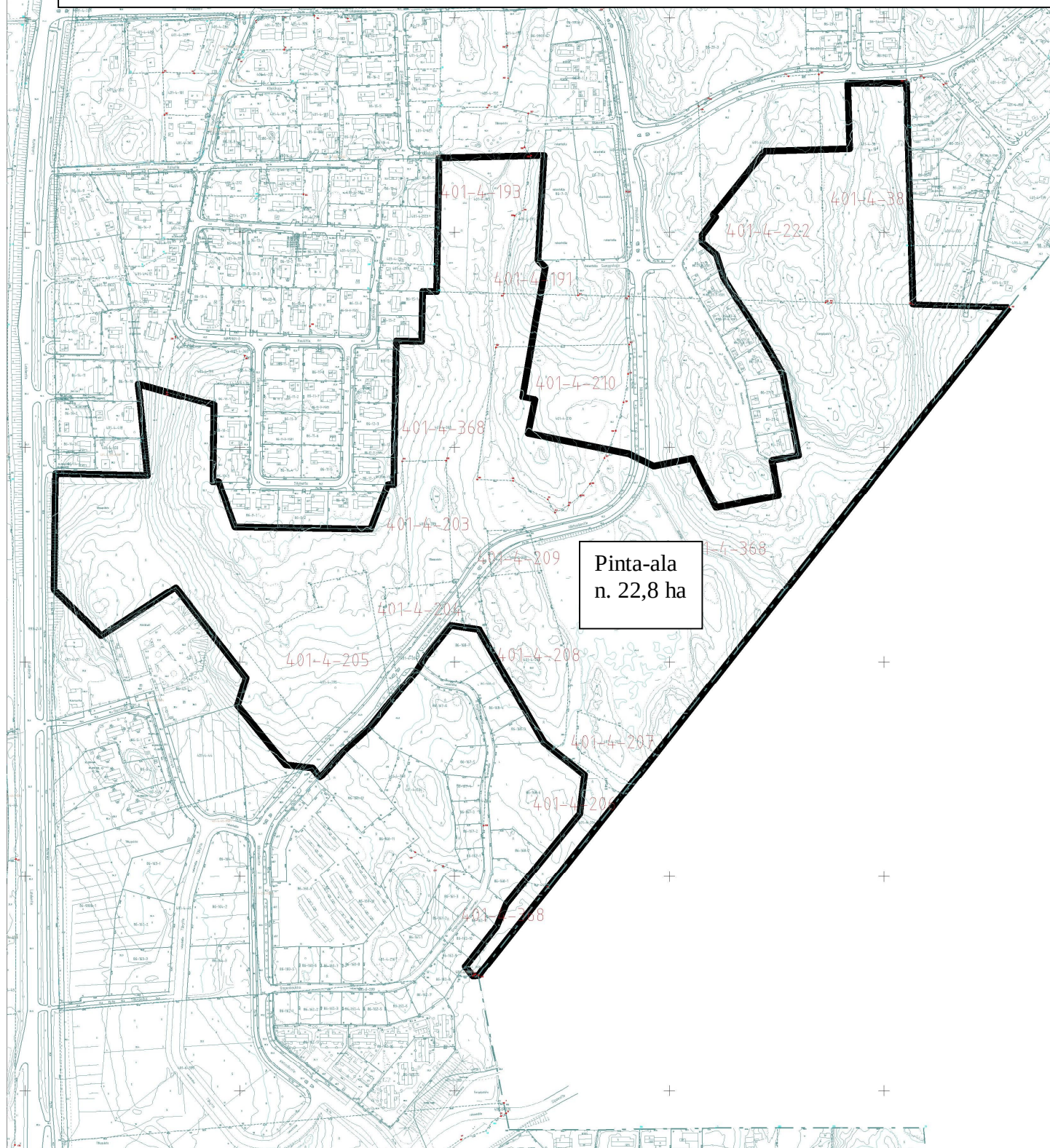
YPA/TJ

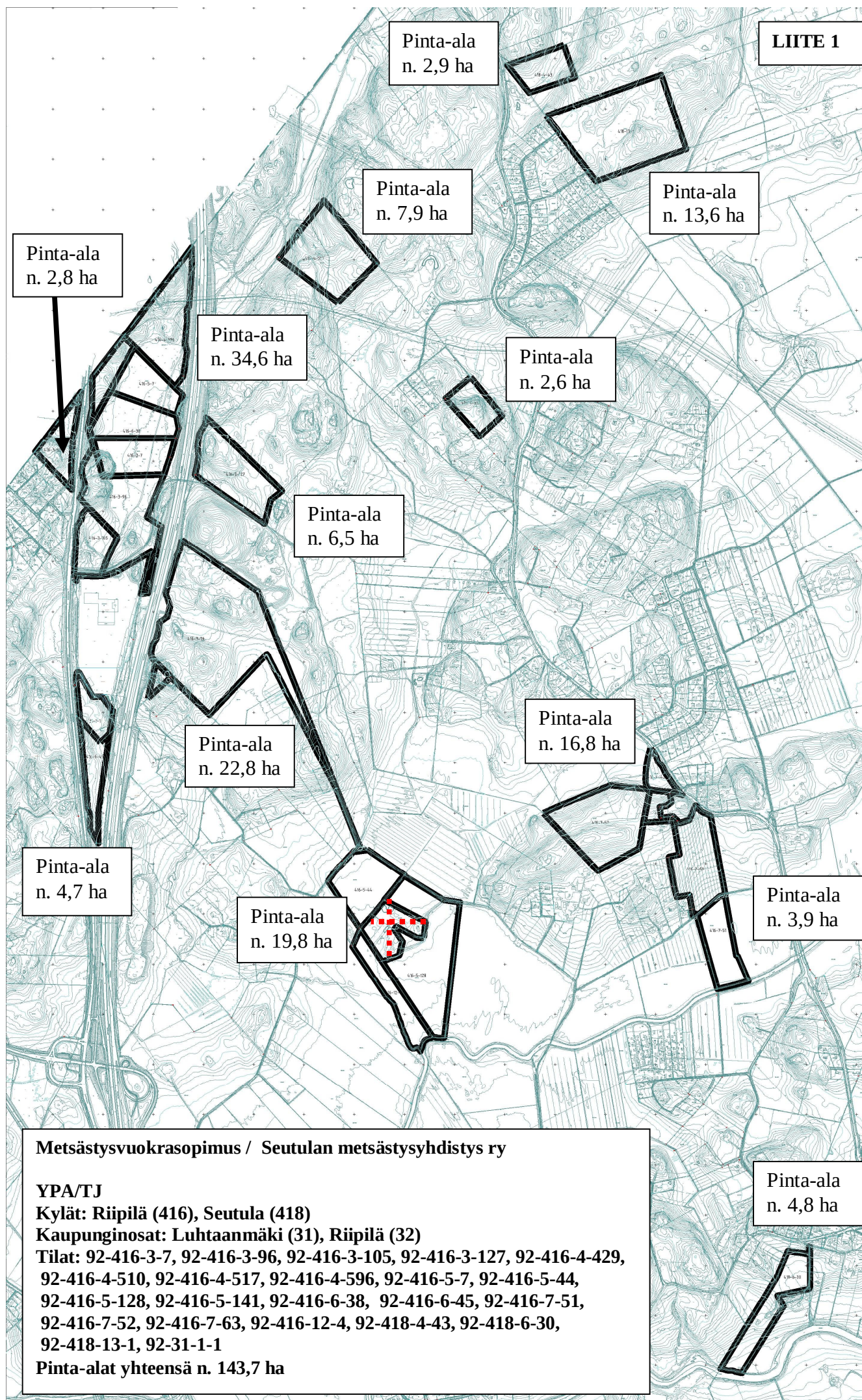
Kylä: Alikeraava (401)

Kaupunginosa: Nikinmäki (86)

**Tilat: 92-401-4-38, 92-401-4-222, 92-401-4-191,
92-401-4-193, 92-401-4-203, 92-401-4-204,
92-401-4-205, 92-401-4-206, 92-401-4-207,
92-401-4-208, 92-401-4-209, 92-401-4-210,
92-401-4-368**

Pinta-alat yhteensä n. 22,8 ha





Metsästysvuokrasopimus / Seutulan metsästysyhdistys ry

YPA/TJ

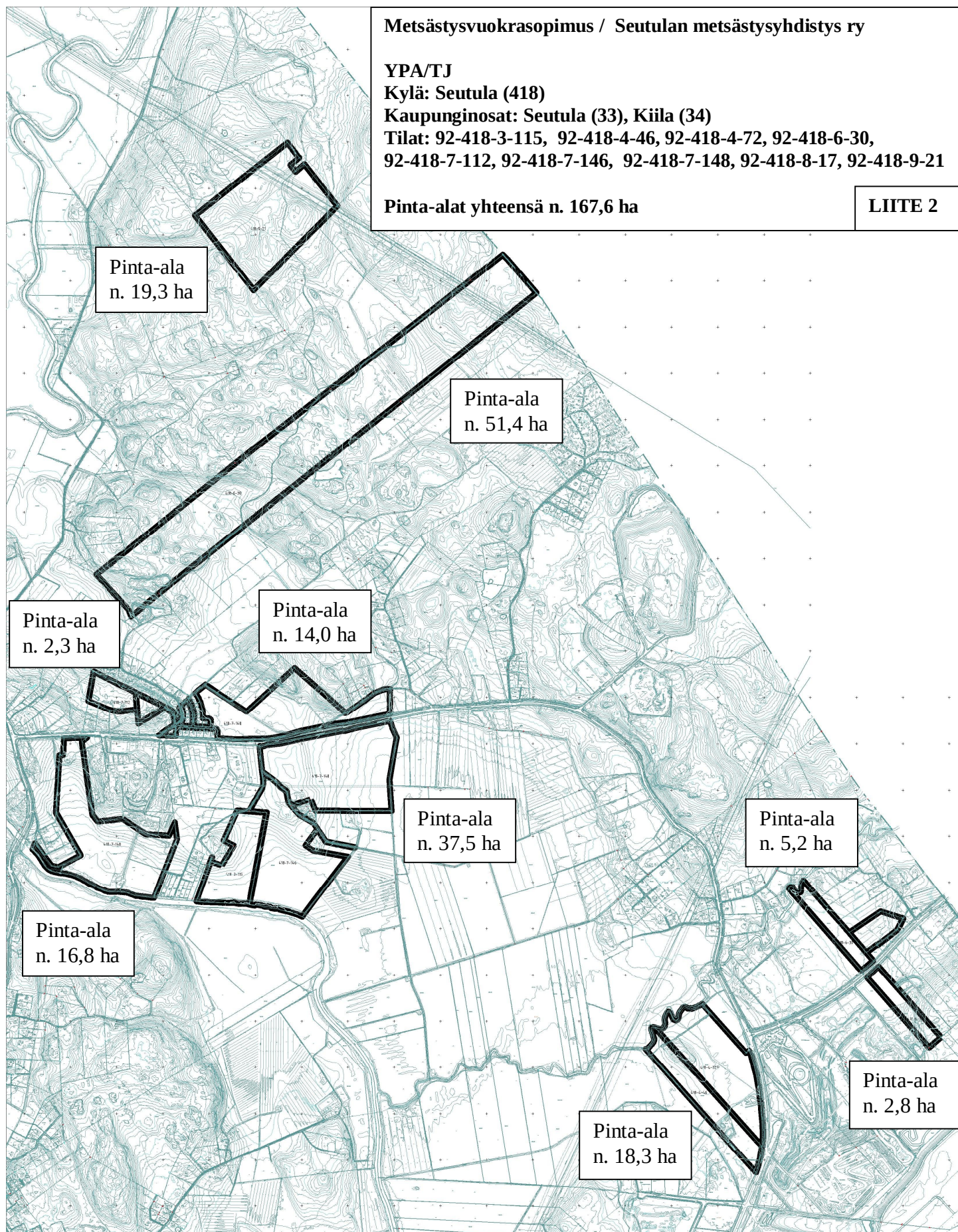
Kylä: Seutula (418)

Kaupunginosat: Seutula (33), Kiila (34)

**Tilat: 92-418-3-115, 92-418-4-46, 92-418-4-72, 92-418-6-30,
92-418-7-112, 92-418-7-146, 92-418-7-148, 92-418-8-17, 92-418-9-21**

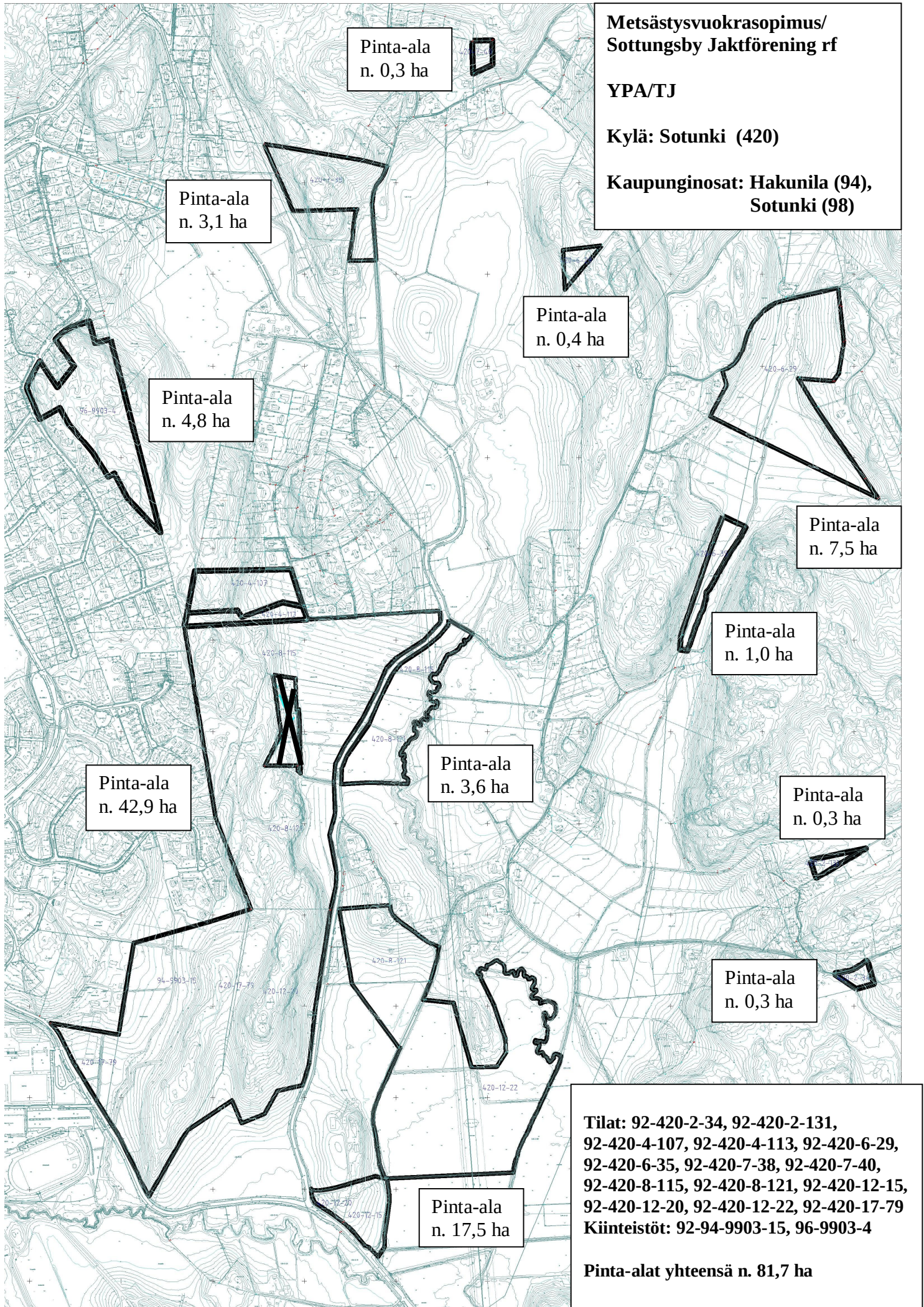
Pinta-alat yhteensä n. 167,6 ha

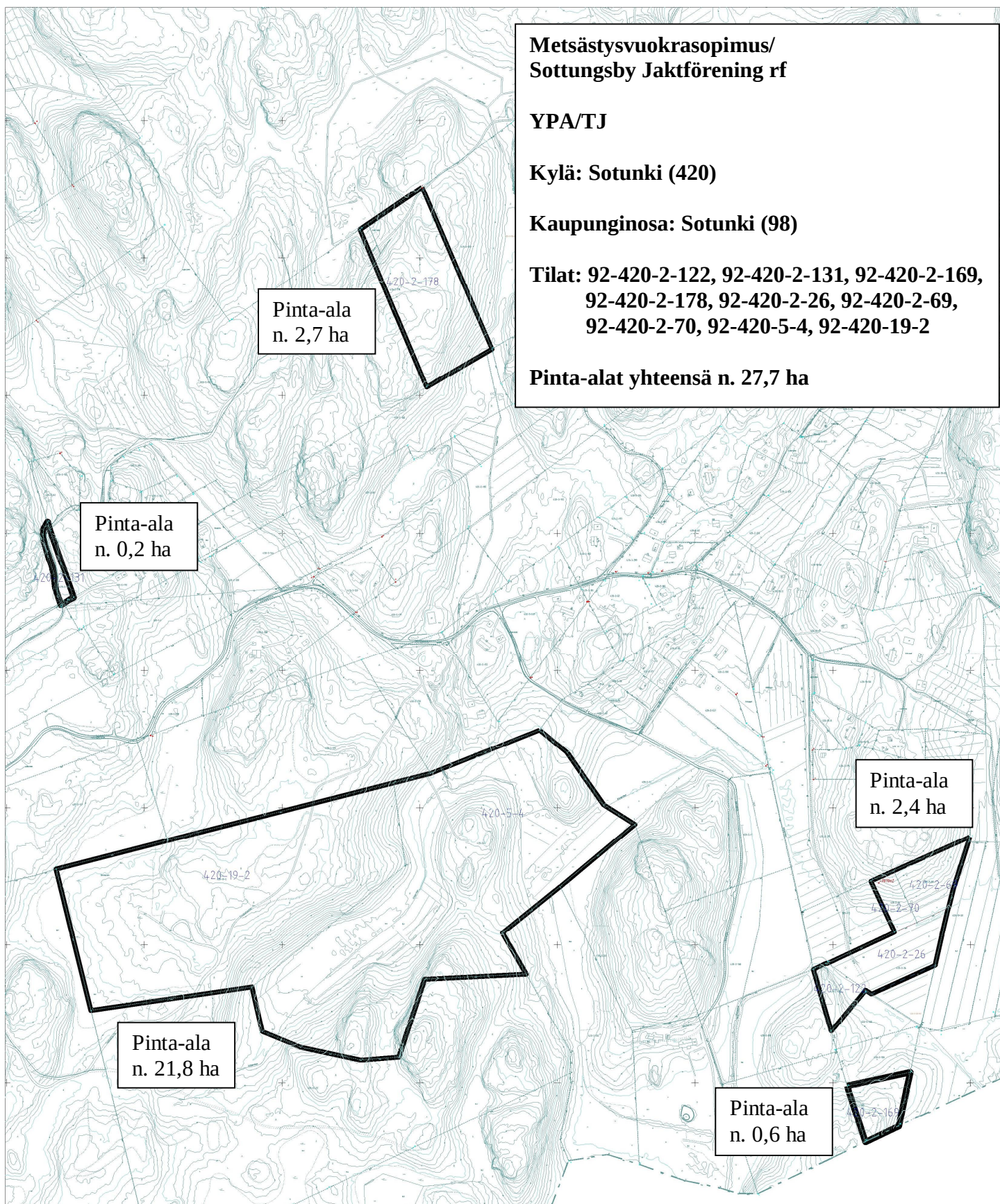
LIITE 2

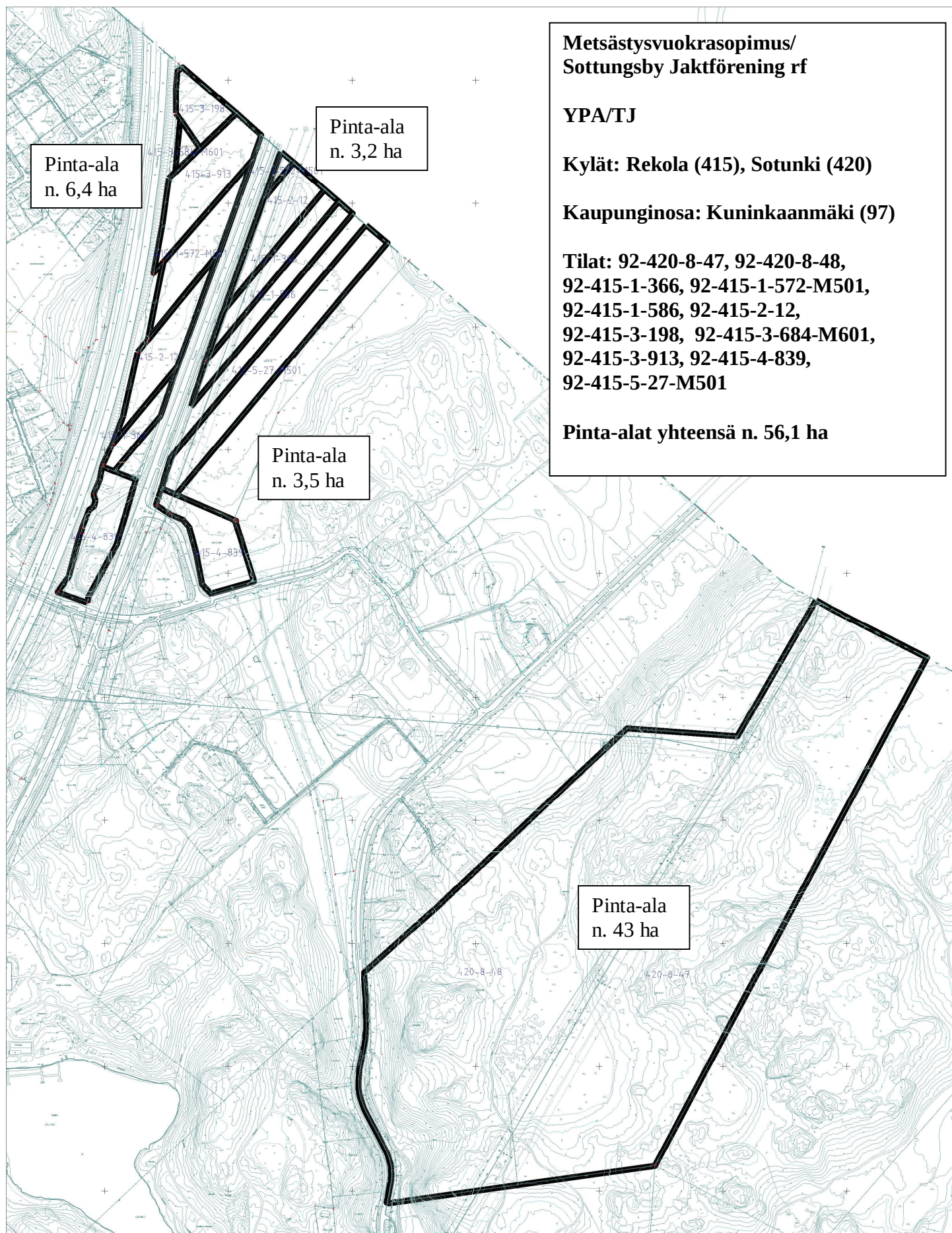


Pinta-alat yhteensä n. 214,3 ha

Pinta-ala
n. 2,0 ha









22 § **Hakemus tontin 92-23-77-6 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Elina Winblad ja Jari Tenhunen / LM-H**

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

Vantaan kaupunki on myynyt 3.3.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Elina Winblad'lle ja Jari Tenhuselle Kivistön 23. kaupunginosan korttelin 23077 tontin nro 6.

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

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole 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 1.10.2015 sähköpostitse Elina Winblad'lle ja Jari Tenhuselle. Sähköpostiviestissä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä.

Elina Winblad ja Jari Tenhunen ovat 14.2.2016 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska he ovat jättäneet 25.1.2016 rakennuslupahakemuksen (arkistointitunnus: LP-092-2016-00152) suunnitelmiseen sähköisesti lupapisteeseen. Rakennuslupa ei ole vielä käsittelyssä. Pienehkön hankkeen esim. omakotitalon rakennuslupa myönnetään yleensä 1-2 kuukaudessa riippuen hankkeesta, lausunnoista ja naapurien mahdollisista huomautuksista.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka, kunnes asianosaisten jättämä rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennuslupan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennuslupan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennuslupan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Elina Winblad'n ja Jari Tenhusen rakennuslupa (arkistointitunnus: LP-092-2016-00152) on saanut lainvoiman ja rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennuslupan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennuslupan lainvoimaisuudesta,
- b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa ja
- c) periä Elina Winblad'ltä ja Jari Tenhuselta sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 4.3.2016 lähtien, jos rakennuslupan edellyttämää aloituskokousta ei ole pidetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa (arkistointi-tunnus: LP-092-2016-00152) on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

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



23 § **Hakemus tontin 92-51-221-3 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi /
Taneli Pekkanen ja Suvi Salonen / LM-H**

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

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

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

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole 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 1.10.2015 muistutuskirjeen Taneli Pekkaselle ja Suvi Saloselle. Kirjeessä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 6.3.2016.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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



24 §

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

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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



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

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



26 §

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

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

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



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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 pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 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.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja 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 pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisveloitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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



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

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteen kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteen 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, hakemuksen 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 jätteenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000-4500 €/tontti. Jätteenkeruujärjestelmän 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 jätteen putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin 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 rakentamisveloitteen laiminlyöminen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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



31 §

Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Tommi Hakala / LM-H

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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



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

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 rakentamisveloitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



32 § 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 veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä." Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut



Muutoksenhakuohje: 1.

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



34 §

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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



36 §

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

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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



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

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

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

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 pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

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

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



Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

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



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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



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

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

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 pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 37

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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



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

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 38

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

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



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

VD/2222/10.00.02.00/2016
LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 39

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että "Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin 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 kiinteistöittaisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottoapaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottoapaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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 pätevistä syistä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 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.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 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.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

yrittäjäpalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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

VD/2222/10.00.02.00/2016

LM-H

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 42

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

Käsittely:

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

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



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 lähettäjistä, 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 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.