SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 20.06.2016

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus 3

2 § Pöytäkirjojen tarkastaminen 4

3 § Kokouksessa saadut selostukset 5

4 § Kaupunginhallituksen jäsenen saapuminen kokoukseen 6

5 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset 7

6 § Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi 10

7 § Riitta Karasjoen luottamustehtävien päättyminen ja täydennysvaalien toimittaminen 11

8 § Valtuutettujen lukumäärä 1.6.2017 alkaen 14

9 § Liittyminen eri yhdistysten jäseneksi ja kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 § 25) kohdan mukaisen toimivallan delegoiminen 16

- : Luettelo yhdistyksistä, joihin kaupunki liittyy 18

10 § Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksen hyväksyminen 21

- : Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus - tarveselvitys 23

11 § Vastaus Sirpa Kauppisen ja Juha Simosen sekä (34) muun valtuutetun aloitteeseen Hevoshaan koulun jatkamisesta 45

- : Sirpa Kauppisen ja Juha Simosen sekä 34 muun valtuutetun aloite Hevoshaan koulun jatkamisesta 50

- Hevoshaan koulun valtuustoaloitteeseen liittyviä asioita, päivitetty 20.6.2016 52

12 § Vastaus Vantaan Järjestörinki ry:n oikaisuvaatimukseen kaupunginhallituksen yleisjaoston päätöksestä 11.4.2016 § 24 koskien merkittävää yhteiskunnallista työtä tekevän järjestön avustusta 78

- : Oikaisuvaatimus yleisjaoston päätökseen 11.4.2016 § 24, Vantaan Järjestörinki/MYT 2016 / Merkittävää yhteiskunnallista työtä tekevien järjestöjen toiminta-avustukset 80

13 § Nuorisopalveluiden johtajan viran kelpoisuusehtojen muuttaminen 82

14 § Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2015 83

- : Raportti: Vantaa liikenne 2015 84

- : Autoliikenne Vantaalla 2015 98

15 § Lausunto Keski-Uudenmaan Ympäristökeskukselle Keravan kaupungin ympäristölupa- ja maa-ainesten ottolupahakemuksista / Kercan asemakaava-alue, Sortilantie 99

- : Lausunto Keravan Kaupungin ympäristölupa- ja maa-ainesten ottolupahakemuksista/ Kercan asemakaava-alue, Sortilantie 102

- : Liite / Opaskartta Kercan ottotoiminnan sijainti 103

- : Liite / Ilmakuva Kercan ottotoiminnan sijainti 104

16 § Lausunto Liikennevirastolle tievarsimainontaa koskevasta määräysluonnoksesta 105

- : Lausunto tienvarsimainontaa koskevasta liikenneviraston määräysluonnoksesta 106

- : Lausuntopyyntö, luonnoksesta tievarsimainontaa koskevaksi määräykseksi 108

- : Liite: Luonnos Liikenneviraston tienvarsimainontaa koskevaksi määryäkseksi/Lausuntopyyntö, luonnoksesta tievarsimainontaa koskevaksi määräykseksi 110

17 § Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen jatkaminen vuosille 2017-2025 118

- : Kunta-alan energiatehokkuussopimus 2017 - 2025 119

- : Kunnan liittymissopimusluonnos, Kunta-alan energiatehokkuussopimus 2017 - 2025 131

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 20.06.2016

18 § Suostumuksen antaminen sopimusvelvoitteiden siirtoon/ Helsingin Osuuskauppa Elanto 136

- : sopimus 137

19 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 142

- : Liite1 /Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 145

- : Liite 2/Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 146

20 § Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma jatkosuunnittelun pohjaksi 147

- : Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma / raportti 150

- : Kuusijärven kehittämissuunnitelma / kustannusarvio 14.6.2016 198

21 § Selvitys Hämeenkylän koulun korvaavan uudisrakennushankkeen valmistelutilanteesta ja toteuttamisvaihtoehdoista 202

22 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös Geeta Geetu Oy:n asemakaavaa koskevaan valitukseen / tiedoksi 206

- : Helsingin hallinto-oikeuden päätös Geetu Geeta Oy:n valituksesta kaupunginvaltuuston päätökseen 14.12.2015 § 14/ Asemakaavamuutos 002178, 17 Martinlaakso, kortteli 17568, tontti 1 ja LP-alue. 207

23 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös kaupunginhallituksen etuostoa koskevasta päätöksestä tehtyyn valitukseen / tiedoksi 215

- : Helsingin hallinto-oikeuden päätös valitukseen Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 § 24 tekemästä päätöksestä/ Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Silfverberg Kalle ja Lotta / Recycle Star Oy 216

24 § Allekirjoitettuja kauppakirjoja, luovutuskirjoja, maanvuokrasopimus 223

25 § Ennakkolausunto etuosto-oikeuden käyttämisestä kiinteistökaupassa: GC Vantaa Logistics Oy / Kiinteistöosakeyhtiö Pasilan Vara 225

- : Karttaliite kaupan kohteesta 92-66-205-1, määräala 227

26 § Tontin 68133/9 myynti Lindström Oy, Koivuhaka 228

- : Tonttikartta 68133/9 230

- : Johtokartta 68133/9 231

27 § Asemakaavamuutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa 232

- : Asemakaavamuutosselostus 9.5.2016 / Asemakaavan muutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso 235

28 § Kaupunginhallituksen jäsenen poistuminen kokouksesta 256

29 § Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude / asemakaavan muutos 002279 257

- : Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude 259

- : Liitekartta kaupan kohteesta 262

30 § Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne 263

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne 265

31 § Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy 291

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 20.06.2016

- : Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy 292

- : Karttaliite / Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy 295

32 § Asemakaavan muutos 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille 296

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavanmuutos 002266, 16 Kaivoksela 299

33 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266 353

- : Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovu-tuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta / Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / II 357

- : Liite A1, kartta sopimusalueesta 366

- : Liite B1, kartta luovutettavista määräaloista 367

34 § Kaupunginhallituksen jäsenen poistuminen kokouksesta 368

35 § Asemakaavamuutos 002251 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus 369

- : Asemakaavamuutosselostus 13.6.2016 / Asemakaavamuutos 002251 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus 373

- : Muistutus ja vastine 002251 / 13.6.2016 419

- : Lausunnot ja vastineet 002251 /13.6.2016 422

36 § Suostumuksen antaminen sopimusvelvoitteiden siirtoon/ Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 425

- : sopimus/neilikkatie 8 426

37 § Suostumuksen antaminen sopimusvelvoitteiden siirtoon/ Kiinteistö Oy Talvikkitie 20/ Kiinteistö Oy Katamaran 431

- : sopmimus/Talvikkite 20 432

- : Sopimus/Katamaran 437

38 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pia ja Martin Ranna / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 442

39 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Mia ja Pasi Kolehmainen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 446

40 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Riikka ja Ilkka Leinonen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 450

41 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Sari Vuorinen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 454

42 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 458

43 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anna ja Teemu Ypyä / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 462

44 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Tiina Lappalainen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 466

45 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Minna ja Teemu Pajala / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 470

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 20.06.2016

46 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Aarno ja Veikko Perttuli / Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti /Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 474

47 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anne ja Rodrigo Cervantes / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 478

48 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Marko Karppinen ja Rie Maeda / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 482

49 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Jani ja Maija Aunio / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 486

50 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Timo Laine / Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 490

51 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Katja ja Janne Ruohonen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 494

52 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Tommi Hakala / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 498

53 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Laura ja Pertti Kröger / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 502

54 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Kimmo Karhu ja Minna Nyman / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 506

55 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Leena ja Jukka Matinvesi / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 510

56 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Miia ja Aapo Lahti / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 514

57 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös 518

58 § Kaupunginhallituksen jäsenen saapuminen kokoukseen 522

59 § Korkeimman hallinto-oikeuden päätös valitusasiassa / Maankäyttösopimus koskien poikkeamispäätöstä 14-0072-13-POP / Saga Furs Oyj 523

- : Korkeimman hallinto-oikeuden päätös Vantaan kaupunginhallituksen valitukseen Helsingin hallinto-oikeuden 28.5.2015 nro 15/0400/5 tekemästä päätöksestä/ Maankäyttösopimus 14-0072-13-POP 524

60 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavaa koskevasta valituksesta / Asemakaavan muutos nro 230800 ja tonttijako, 23 Kivistö / tiedoksi 539

- : Helsingin hallinto-oikeuden päätös Ville Hurmalaisen valitukseen Vantaan kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 13 tekemästä pätöksestä/ Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 540

61 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavaa koskevasta valituksesta / Asemakaavan muutos nro 231800 ja tonttijako, 23 Kivistö / tiedoksi 550

- : Helsingin hallinto-oikeuden päätös Hämeenkylän Omakotiyhdistys ry:n valitukseen Vantaan kaupunginvaltuuston 16.11.2015 § 11 tekemästä päätöksestä/ Asemakaava 231800, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5 551

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 560

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 561

Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 562

Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa 564

Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 565

Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 566
Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 569

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 20.6.2016 klo 14.00 – 16.30
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Mäkinen Tapani, puheenjohtaja	x	Rokkanen Sakari	-
Letto Pirkko, I varapuheenjohtaja	x	Marjanen Viola	-
Jääskeläinen Pietari, II varapuheenjohtaja	§:t 3 - 33, §:t 38 - 61	Nieminen Johannes	-
Bruun Susanna	-	Salminen Helvi	x
Kaira Lauri	§:t 1 - 27, §:t 38 - 61	Weckman Markku	-
Karlsson Patrik	x	Rehnström Kristian	-
Kokko Hannu	x	Juurikkala Timo	-
Kotila Pirkko	x	Holopainen Matti	-
Kärki Niilo	x	Sajaniemi Ulla	-
Lehmuskallio Paula	x	Multala Sari	-
Mäntynen Taisto	x	Loppukaarre Jukka-Pekka	-
Niemelä Arja	x	Kakko Teijo	-
Näätsaari Sinikka	-	Hämäläinen Anu	x
Orpana Anitta	x	Puha Seija	-
Ryhänen Riitta	x	Kuokkanen Jasi	-
Suvensalmi Jouko	x	Oksa Petteri	-
Åstrand Riikka	x	Pajunen Sirpa	-

Muut osallistujat	Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja	x
Heinimäki Heikki, valtuuston I varapuheenjohtaja	x
Kostilainen Anniina, valtuuston II varapuheenjohtaja	x
Nenonen Kari, kaupunginjohtaja	x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja	x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja	x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Kantonen Jarmo, apulaiskaupunginjohtaja vs.	x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja	x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja	x
Marjamaa Patrik, talousjohtaja	x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies	x
Wallenius Pekka, tilakeskusjohtaja	klo 14.00 – 15.30
Nygren Heidi, työllisyyspalveluiden johtaja	klo 14.00 – 14.30
Kalo Ilkka, perusopetuksen johtaja	klo 14.00 – 15.30
Kimpimäki Päivi, hallintosihteeri	x
Lyly Laura, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Tapani Mäkinen
Pöytäkirjanpitäjä	Laura Lyly

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	27.6.2016 klo 17.00, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)
Pöytäkirjan tarkastajat	Riikka Åstrand Arja Niemelä
	Pykälät 15 ja 16 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	29.6.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

2 § **Pöytäkirjojen tarkastaminen**

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 6.6.2016 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 10/2016,
b) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja kaupungintalolla 27.6.2016 klo 16.00, ja
c) nimetä tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastusta varten kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:
Päätettiin
a) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 6.6.2016 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 10/2016,
b) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja kaupungintalolla 27.6.2016 klo 16.00, ja
c) nimetä Riikka Åstrand ja Arja Niemelä kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi.

3 § **Kokouksessa saadut selostukset**

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 3

Käsittely:
- Työllisyyspalveluiden johtaja Heidi Nygren selosti hakeutumista työvoima- ja yrityspalvelujen alueellisiin kokeiluihin.
- Perusopetuksen johtaja Ilkka Kalo selosti esityslistan asiaa 9 Vastaus Sirpa Kauppisen ja Juha Simosen sekä 34 muun valtuutetun aloitteeseen Hevoshaan koulun jatkamisesta.
- Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius selosti esityslistan asiaa 8 Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitystä.
- Talousjohtaja Patrik Marjamaa esitti talouskatsauksen tammi–toukokuulta 2016.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käydyt keskustelut.

4 § Kaupunginhallituksen jäsenen saapuminen kokoukseen

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 4

Päätös:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Pietari Jääskeläinen saapui kokoukseen edellisen asian käsittelyn aikana klo 14.15.

5 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset**

KN/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat pöytäkirjat ja päätökset:

Yleisjaoston pöytäkirja nro 5/13.6.2016
Tarkastuslautakunnan pöytäkirja nro 5/28.4.2016
Vantaan työterveys liikelaitoksen johtokunnan pöytäkirja nro 2/25.5.2016
Sosiaali- ja terveyslautakunta nro 6/13.6.2016
Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunta nro 4/15.6.2016
Opetuslautakunnan pöytäkirja nro 6/13.6.2016
Vapaa-ajanlautakunnan pöytäkirja nro 6/14.6.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 6/13.6.2016
Ympäristölautakunnan pöytäkirja nro 5/15.6.2016
Teknisen lautakunnan pöytäkirja nro 6/14.6.2016

Kaupunginjohtajan päätökset
§ 44 Sosiaali- ja terveydenhuollon apulaiskaupunginjohtajan sijaisista päättäminen ajalle 6.6. - 15.8.2016
§ 45 Otto-oikeuden käyttäminen/sopimussakon periminen tontinsaajilta

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätökset
§ 47 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (HUS) valtuuston kokous 15.6.2016
§ 48 Kiinteistö Oy Tiedepuiston yhtiökokous 13.6.2016

Hallintojohtajan päätös
§ 10 Hallintojohtajan päätös/Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.5.2016/Verovalitus

Henkilöstöjohtajan päätökset
§ 10 Tuottajan valinta Lähiesimiestyön ammattitutkinnon toteuttamiseen oppisopimuksella vuonna 2017
§ 11 Tuottajan valinta 360 ja 270 arvioinnin toteuttamiseen

Elinkeinojohtajan päätökset
§ 7 Uusien nettisivujen hankinta (Visitvantaa.fi ja businessvantaa.fi)
§ 8 Airport Regions Conference (ARC) luento ja matkakulujen korvaus Aviapolis City -projektilta 2016

Rahoitusjohtajan päätös
§ 4 Alitilittäjäoikeuksien poistaminen yhteispalvelussa

Hankintajohtajan päätökset
§ 56 Optiopäätös huoltoleasingautojen hankinnasta
§ 57 Osallistuminen sanoma- ja aikakauslehtien yhteishankintaan KL-Kuntahankintojen kautta
§ 58 Ohjattua liikuntaa esitteen osoitteettoman jakelun hankinta
§ 59 Option käyttöönotto siivouskoneiden hankinnassa
§ 60 Säiliöauton hankinta Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselle

Vahinkorahaston asiamiehen päätökset
§ 88 Korvausvaatimus, liukastuminen 10.5.2016, N.S. (330,00 €)
§ 89 Korvausvaatimus, louhintatyö, kevät - kesä 2014, J.T.
§ 90 Vahingonkorvausvaatimus, kalustevahinko, 11.4.2016, P.L. (225,28 €)
§ 91 Korvaushakemus vahinkorahastolle/asiakkaan lääke (124,77 €)

Tietohallintojohtajan päätös

§ 53 CLOUDIA -sähköisen kilpailutusjärjestelmän ja Active Directory -käyttäjätietokanta- ja hakemistopalvelun integraatio

Työllisyyspalveluiden johtaja päätökset
§ 316 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 317 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 318 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 319 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 320 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 321 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 322 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 323 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Sotainvalidien Veljesliiton Uudenmaan piiri ry:lle
§ 333 Kesätyösetelin myöntäminen Consrak Oy:lle
§ 334 Kesätyösetelin myöntäminen Café Pirkkola Ky:lle
§ 324 Kesätyösetelin myöntäminen Suomen somalialaisten liitto ry:lle
§ 325 Kesätyösetelin myöntäminen Miiko Design Oy:lle
§ 326 Kesätyösetelin myöntäminen Vihervimma Oy:lle
§ 327 Kesätyösetelin myöntäminen Fineti Oy:lle
§ 328 Kesätyösetelin myöntäminen Håkansbölen kartanon kummit ry:lle
§ 329 Kesätyösetelin myöntäminen Stefan Åkerlund Tmi:lle
§ 330 Kesätyösetelin myöntäminen Verhoomo Liina:lle
§ 331 Kesätyösetelin myöntäminen Nimm Scandinavia Oy:lle
§ 332 Kesätyösetelin myöntäminen Vantaankosken seurakunta:lle
§ 335 Kesätyösetelin myöntäminen Tamoils Oy:lle
§ 336 Kesätyösetelin myöntäminen SB Vantaa ry:lle
§ 337 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 338 Kesätyösetelin myöntäminen Lentävä Lisko Oy:lle
§ 339 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 340 Järjestöjen työllistämistuen myöntäminen Suomen Punainen Risti, Kontti-ketju/Vantaa:lle
§ 341 Kesätyösetelin myöntäminen Moskari Interior & Design Oy:lle
§ 342 Kesätyösetelin myöntäminen Vihervimma Oy:lle
§ 343 Kesätyösetelin myöntäminen Heka-Vuosaari Oy:lle
§ 344 Yritysten työllistämistuen myöntäminen Oy Atlas Copco Louhintatekniikka Ab:lle
§ 345 Kesätyösetelin myöntäminen Specsys Engineering Oy:lle
§ 346 Yritysten työllistämistuen myöntäminen T:mi Arja Tegström-Häkkinen/K-Market Mikkola:lle
§ 347 Kesätyösetelin myöntäminen Temal Oy:lle
§ 348 Yritysten työllistämistuen myöntäminen T:mi Arja Tegström-Häkkinen/K-Market Mikkola:lle
§ 349 Kesätyösetelin myöntäminen KerabitPro Oy:lle
§ 350 Tutkimuslupa opinnäytetyötä varten
§ 351 Kesätyösetelin myöntäminen Decoration de Famille Oy:lle
§ 352 Kesätyösetelin myöntäminen Confidentia Medica Oy:lle

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainituissa pöytäkirjoissa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.
Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Viestintäjohtajan päätös
§ 2 Mediaseurantapalvelun hankinta

Vahinkorahaston asiamiehen päätökset
§ 92 Korvausvaatimus, autovahinko 12.5.2016, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen käytössä olevalle henkilöautolle (318,55 €)

§ 93 Korvausvaatimus, autovahinko 19.2.2016, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen käytössä olevalle Scania kuorma-autolle omavastuuosuudesta aiheutunut kustannus (1.000,00 €)
§ 94 Korvausvaatimus, autovahinko 11.5.2016, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen käytössä olevall VW Caravelle henkilöautolle omavastuuosuudesta aiheutunut kustannus (806,45 €)
§ 95 Korvausvaatimus, Vantaankosken koulun oppilaan matkapuhelimen näytön rikkoutuminen

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

6 § **Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi**

KN/PV/BI

Kaupunginhallitukselle on saapunut **Vantaan nuorisovaltuuston** pöytäkirja nro 6/7.6.2016

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

7 § **Riitta Karasjoen luottamustehtävien päättyminen ja täydennysvaalien toimittaminen**

HA/201/00.00.01.00/2013
KN/JB

Riitta Karasjoki on 6.6.2016 päivätyllä kirjeellään ilmoittanut muuttaneensa pois paikkakunnalta ja pyytänyt eroa luottamustehtävistään Vantaalla. Karasjoki on vapaa-ajanlautakunnan varajäsen, ympäristölautakunnan varajäsen ja Vantaan käräjäoikeuden lautamies.

Kaupunginvaltuusto on 28.1.2013 § 13 nimennyt vapaa-ajan lautakuntaan toimikaudeksi 2013–2016 seuraavat henkilöt:

Jäsenet:	**Henkilökohtaiset varajäsenet:**
Päivi Laakso, puheenjohtaja	Marjut Niemelä-Pynttäri
Lasse Norres, varapuheenjohtaja	Hannu Puranen
Tessa Olin	Helena Ånäs
Sirkka Laaksonen (kv 18.4.2016 § 4)	Minna Räsänen (kv 18.4.2016 § 4)
Toni Blomster	Pekka Saastamoinen
Faysal Abdi	Ville Ruotsalainen
Sara Anttila	Riitta Karasjoki
Mikko Ravi (kv 18.11.2013 § 4)	Markus Välilä (kv 18.11.2013 § 4)
Merja-Liisa Vasarainen	Päivi Enden
Raija Virta	Riikka Homan
Juha Juntunen	Antti Lihavainen
Jouni Herranen	Petrus Pesonen
Kirsi Mäkilaine	Juha Järä (kv 20.5.2013 § 9)
Annika Lappalainen	Aapo Happonen (kv 11.5.2015 § 5)
Christina Lindblad	Anu Vihma
Kaarlo Kivimäki	Tanja Hautakangas
Loviisa Kaartokallio	Riitta Ahonen

Kaupunginvaltuusto on 28.1.2013 § 17 nimennyt ympäristölautakuntaan toimikaudeksi 2013–2016 seuraavat henkilöt:

Jäsenet:	**Henkilökohtaiset varajäsenet:**
Markku Weckman, puheenjohtaja (kv 26.1.2015 § 8)	Jan Edelmann
Jukka Mölsä, varapuheenjohtaja	Mikko Merelä
Riitta Salasto	Maria Kasvinen
Suve Pääsukene	Soile Sillanmäki
Jukka Halonen	Väinö Pokki
Birgitta Herranen	Hannele Puusa-Ruohonen
Markku Kuula	Pekka Kaukonen
Ann-Mari Patshijew	Riitta Karasjoki (kv 11.5.2015 § 3)
Marja Parkkima	Ulla Länsiharju
Sami Haukka	Hannu Kärkkäinen
Hanna Valtanen	Pirjo Tuohimaa (kv 25.8.2014 § 5)
Jarkko Pietikäinen (kv 21.9.2015 § 5)	Johanna Sjöholm (kv 21.9.2016)
Arto Bäckström (kv 2.3.2015 § 9)	Liisa Tilander (kv 2.3.2015 § 9)
Pekka Silventoinen	Jorma Pentikäinen

Tasa-arvolain mukaan toimielimessä tulee olla sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 %:a.

Kaupunginvaltuusto on 28.1.2013 § 29 nimennyt seuraavat henkilöt lautamiehiksi Vantaan käräjäoikeuteen toimikaudeksi 2013–2016:

Jukka-Pekka Loppukaarre
Pekka Saastamoinen
Irja Nieminen (kv 2.3.2015 § 8)
Kalle Eklund
Hanna Koivula

Annukka Vuojolainen
Paula Hämäläinen
Jesse Piiroinen
Reijo Liimatainen
Varpu Peltonen
Kari Puusaari
Riitta Pajakari
Jani Pallaskivi
Maarit Lehtonen
Heljä Päivinen
Leena Peltoniemi
Erkki Saarinen
Sari Rinne
Kari Anttila
Antti Kortesalmi (kv 14.12.2015 § 3)
Mikko Ilmonen
Karoliina Juurinen
Riitta Karasjoki
Ali Koivuniemi
Mervi Luomaniemi
Ilkka Meriläinen
Auli Nevander
Ria Niittynen
Lasse Nikula
Hannu Puranen
Petra Pusa
Outi Tulosmaa
Juhani Vehkaoja
Jorma Venäläinen
Eeva Wetterstrand-Pihola
Ralf Asplund
Jan-Erik Eklöf (kv 20.5.2013 § 8)
Jari Ahtiainen
Jarmo Kiviniemi
Olli Korkalainen
Niilo Kärki
Ritva Laitinen
Petri Leinonen
Tapani Purho
Pirjo Vilenius
Timo Vuorinen
Juha Simonen
Sirpa Mikonranta
Ulla Pyyvaara
Kai Laaksonen
Liisa Huttunen
Taina Raitanen
Paavo Airaksinen
Anu Vihma
Kalle Kivimaa
Jukka-Pekka Rannisto
Sirpa Ahonen
Arja Saunamäki
Pasi Virtala
Tauno Ervasti
Jussi Vähäkangas
Mustafe Hagi Farah
Sirje Kanalanmäki
Marja-Vuokko Mäkinen ja
Paula Soralahti.

Käräjäoikeuslain 6 ja 7 §:n mukaan lautamiehen tulee olla käräjäoikeuden tuomiopiiriin kuuluvassa kunnassa asuva Suomen kansalainen, joka ei ole konkurssissa, jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu ja jota on pidettävä sopivana toimimaan lautamiehenä. (1.4.1999/459)

Lautamieheksi ei saa valita henkilöä, joka on alle 25-vuotias tai joka on täyttänyt 63 vuotta. Lautamiehenä ei saa olla henkilö, jolla on virka yleisessä tuomioistuimessa tai rangaistuslaitoksessa taikka joka virassaan suorittaa ulos-ottotehtäviä, rikosten esitutkintaa taikka tulli- tai poliisivalvontaa, eikä myöskään syyttäjä, asianajaja taikka muu ammatikseen asianajoa harjoittava henkilö. (13.5.2011/451)

Kunnasta valittavien lautamiesten tulee mahdollisimman tasapuolisesti edustaa kunnan väestön ikä-, elinkeino-, sukupuoli- ja kielijakaumaa.

Oikeusministeriö on muistuttanut, että lautamiesten valinnassa tulee korostaa lautamiehen tuomarintehtävää ja että lautamies ei ole poliittisella valtakirjalla toimiva kunnallinen luottamushenkilö, vaan hänen tulee olla riippumaton.

Valtuuston toimikausi jatkuu kuntavaalien ajankohdan muuttumisen vuoksi vuoden 2017 toukokuun loppuun. Kaupunginhallituksen, lautakuntien, johtokuntien ja toimikuntien jäsenet jatkavat tehtävässään niin kauan, kunnes uudet jäsenet on valittu. Valtuutettu tai muu kunnan luottamushenkilö voi halutessaan erota toimestaan vuoden 2016 lopussa. Eroamisesta on ilmoitettava kirjallisesti valtuustolle tai luottamushenkilön valinneelle muulle toimielimelle marraskuun 2016 loppuun mennessä.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

a) todettavaksi, että Riitta Karasjoki on paikkakunnalta poismuuton vuoksi menettänyt vaalikelpoisuutensa luottamustehtäviin Vantaan kaupungilla,
b) toimitettavaksi vapaa-ajanlautakunnan jäsen Sara Anttilan henkilökohtaisen varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta,
c) toimitettavaksi ympäristölautakunnan jäsen Ann-Mari Patshijewin henkilökohtaisen varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta, ja
d) toimitettavaksi Vantaan käräjäoikeuden lautamiehen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

8 § Valtuutettujen lukumäärä 1.6.2017 alkaen

VD/5782/00.00.01.00/2016

KN/JM/PH/HY-L

Nykyisessä kuntalaissa valtuutettujen lukumäärä määräytyy kuntakoon mukaan. **Uuden kuntalain** (2015/410) 16 § antaa valtuustoille toimivallan päättää kuntien valtuutettujen lukumäärän. Uudessa kuntalaissa määritellään kunnan asukasluvun mukaan vain valtuutettujen vähimmäismäärä. Uuden kuntalain mukaan valtuutettuja valitaan pariton määrä asukasluvun mukaan seuraavasti:

Asukasluku	Valtuutettuja vähintään
enintään 5000	13
5 001 – 20000	27
20 001 – 50000	43
50 001 – 10 000	51
100 001 – 250 000	59
250 001 – 500 000	67
yli 500 000	79

Jos valtuuston koko halutaan vähimmäismäärää suuremmaksi, on valtuuston päätettävä siitä. Päätös on ilmoitettava oikeusministeriölle vaalivuotta edeltävän vuoden loppuun mennessä. Jatkossa valtuutettujen lukumäärää voidaan tarvittaessa muuttaa valtuustokauden vaihteessa.

Vantaalla valtuutettujen lukumäärä on vuoden 1980 alusta lähtien ollut 67. Uusi kuntalaki määrittää asukasluvultaan välille 100 001–250 000 sijoittuvan kunnan valtuutettujen vähimmäismääräksi 59. Seuraavat kuntavaalit pidetään 9.4.2017. Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ilmoita oikeusministeriölle päätöstä valtuutettujen suuremmasta lukumäärästä tämän vuoden loppuun mennessä, on 1.6.2017 alkavalla valtuustokaudella valtuutettuja 59.

Kaupunginhallitus asetti 8.2.2016 § 17 luottamushenkilötoimikunnan (johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunta) tarkastelemaan kaupungin poliittista päätöksenteko- ja johtamismallia, arvioimaan kaupungin viranhaltijaorganisaation johtamisjärjestelmän muutostarpeita ja arvioimaan valmisteilla olevan maakuntahallinnon vaikutukset kunnan päätöksenteko- ja johtamisjärjestelmään sekä talouteen. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että toimikunnan tulee tehdä ehdotuksensa valtuuston koosta siten, että kaupunginvaltuusto voi päättää valtuuston koosta kuntalain 16 §:n mukaisesti vuoden 2016 aikana.

Johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunta on käsitellyt tätä aihetta keväällä aikana kokouksissaan ja päätti 23.5.2016 antaa valmistelulinjauksen, että Vantaan valtuutettujen lukumäärä on myös tulevalla valtuustokaudella 67.

Johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunnan työssä nousi esille näkemyksiä sekä nykyisen valtuutettujen määrän säilyttämisen että sen pienentämisen puolesta. Määrän pienentämistä perusteltiin esimerkiksi valmisteilla olevan maakuntahallinnon vaikutuksilla kaupungin tehtäviin ja päätöksenteon sujuvoittamisella. Määrän säilyttämistä perusteltiin puolestaan esimerkiksi kaupungin asukasmäärän kasvulla.

Valmisteilla oleva maakuntahallintouudistus tulee toteutuessaan vaikuttamaan kuntien rooliin ja tehtäviin. Esimerkiksi sosiaali- ja terveydenhuollon tehtäviä on Vantaalla kuitenkin delegoitu hyvin laajasti lautakunnalle, eikä toimialan asioita ole valtuustossa käsitelty yleensä kuin talousarviokäsittelyn ja selostusten yhteydessä. Tältä osin mahdollinen maakuntahallintouudistus ei toisi suurta muutosta valtuuston tehtäviin eikä sinällään aiheuttaisi muutospaineita myöskään valtuutettujen lukumäärään. Erityisesti valtuuston rooli huomioiden kaupungin asukasluvulla on tehtävien määrää selkeämpi yhteys valtuuston kokoon. Esimerkiksi kuntalaissa valtuutettujen vähimmäismäärä on kytketty ensisijaisesti asukaslukuun.

Tämänhetkisten kaupungin väestönkasvuennusteiden mukaan Vantaan väkiluku tulee ylittämään 250 000 asukasta 2030-luvun alkuvuosina. Mikäli valtuuston kokoa pienennettäisiin nykyisestä, olisi ratkaisu väestöennusteiden mukaan väliaikainen.

Valtuuston koon muuttamiselle ei tässä vaiheessa ole tarvetta.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että Vantaan valtuutettujen lukumäärä on tulevan valtuustokauden alusta lukien 67.
Käsittely:
Kaupunginhallituksen jäsen Niilo Kärki esitti, että Vantaan valtuutettujen lukumäärä on tulevan valtuustokauden alusta lukien 59. Kaupunginhallituksen jäsen Hannu Kokko kannatti Kärjen esitystä.
Puheenjohtaja totesi asiasta jouduttavan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat Kärjen esitystä äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä (Hämäläinen, Kaira, Karlsson, Kotila, Lehmuskallio, Letto, Mäkinen, Mäntynen, Orpana, Ryhänen, Salminen H., Suvensalmi) ja 5 ei-ääntä (Jääskeläinen P., Kokko, Kärki, Niemelä, Åstrand), joten muutosesitys tuli hylätyksi.
Päätös:
Hyväksyttiin kaupunginjohtajan esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunginjohtaja Kari Nenonen, 09 839 22 101, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

9 § Liittyminen eri yhdistysten jäseneksi ja kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 § 25) kohdan mukaisen toimivallan delegoiminen

VD/5861/00.01.01.02/2016

KN/HO/PH/HY-L

Sisäinen tarkastus on tarkastusraportissaan/1.2.2016 kiinnittänyt huomiota siihen, että kaupungin jäsenmaksujen tililtä on maksettu jäsenmaksuja yhdistyksiin, joihin liittymisestä ei löydy toimivaltaisen tahon päätöstä. Tarkastuksen tavoitteena oli varmistaa, että kaupungin maksamat jäsenmaksut ja niiden laskunkäsittelyprosessit ovat kunnossa. Tarkastus koski vuoden 2015 jäsenmaksuja.

Vantaan kaupunki maksoi vuonna 2015 jäsenmaksuja kaikkiaan noin 90 eri yhdistykselle. Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 § 25) kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää yhdistysten jäsenyyksistä. Vanhemmissa johtosäännöissä toimivalta on ollut kaupunginvaltuustolla. Viime vuonna maksetuista jäsenmaksuista noin 50:stä ei löytynyt toimivaltaisen toimielimen päätöstä liittymisestä. Suuri osa näiden yhdistysten jäsenmaksuista on hyvin pieniä.

Osaan yhdistyksistä maksettiin viime vuonna useampia jäsenmaksuja. Yleensä näissä tapauksissa on kuitenkin kysymys potilasyhdistysten tapaisista yhdistyksistä, joihin jäsenmaksun maksamalla saa esimerkiksi alan lehden, pääsee alan koulutuksiin ja tapahtumiin tai saa näistä alennusta. Joihinkin opetusalan yhdistyksiin on samoista syistä maksettu koulukohtaisia jäsenmaksuja. Tällaisten yhdistysten vuotuiset jäsenmaksut ovat kuitenkin yleensä vain muutamia kymmeniä euroja.

Nyt esitetään, että tehdään puuttuvat, viralliset liittymispäätökset ja että jatkossa tulosaluejohtajan päätöksellä olisi mahdollista liittyä tulosalueen tehtäväalueella toimivaan yhdistykseen, jos vuotuinen jäsenmaksu on alle 100 euroa. Edellytyksenä liittymiselle luonnollisesti olisi, että tulosalueen asiakkaat, kuntalaiset, opiskelijat tai henkilöstö hyötyvät jäsenyydestä.

Toimialojen kanssa yhteistyössä on nyt laadittu luettelo niistä yhdistyksistä, joissa toivotaan kaupungin olevan jäsenenä. Suurimpaan osaan on käytännössä jo aiemminkin maksettu jäsenmaksuja, mutta joukossa on muutamia kokonaan uusia yhdistyksiä. Esitystä laatiessa on saatu poistettua päällekkäisyyksiä ja on voitu pohtia, mihin yhdistyksiin kuuluminen on tärkeää. Luettelo yhdistyksistä on esityksen liitteenä. Luettelossa ei ole mukana niitä yhdistyksiä, joiden osalta tarvittavat päätökset olivat kunnossa.

Sisäinen tarkastus havaitsi, että kaupungin varoista on maksettu myös joitakin yksittäisten henkilöiden jäsenmaksuja yhdistyksiin. Tämä ei ole hyväksyttävä käytäntö muun muassa henkilöstön tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) että kaupunki liittyy liitteessä mainittuihin yhdistyksiin,
b) delegoida kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 § 25) kohdassa mainittua toimivaltaa tulosaluejohtajille siten, että tulosalueen tehtäväalueeseen kuuluviin yhdistyksiin voi liittyä tulosaluejohtajan päätöksellä, jos vuotuinen yhdistyksen jäsenmaksu on alle 100 euroa, ja
c) todeta, että kaupunki ei maksa yksittäisten henkilöiden jäsenmaksuja yhdistyksiin tai järjestöihin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Luettelo yhdistyksistä, joihin kaupunki liittyy

Täytäntöönpano: Toimialat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
hallintojohtaja Hanna Ormio, puh. 09 839 33484, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Luettelo yhdistyksistä, joihin kaupunki liittyy / KH 20.6.2016

Yhdistykset, joihin liittymisestä tehdään päätös kaupunginhallituksessa 20.6.2016:

Yhdistyksen nimi	Toimiala	Jäsenmaksu/v	Kustannuspaikka jäsenmaksulle	Perusteluja jäsenyydelle
ICLEI	Mato	2250	147653010	ICLEI-järjestö (Local Governments for Sustainability) on kansainvälinen yhteistyöjärjestö, joka edistää paikallishallinnon kestävää kehitystä. ICLEI:n toimintamuotoja ovat kansainväliset kampanjat, konferenssit ja seminaarit sekä alueelliset projektit. Se organisoi koulutusohjelmia, julkaisee raportteja, ohjekirjoja ja tapaustutkimuksia kestävän kehityksen käytännöistä. Yhdistysjäsenyys tukee ympäristökeskuksen toimintaa.
Rakli ry	Mato	6500	145011000	Rakli on tärkeä koko rakennusalan (infra ja talopuoli) kehittämiseksi ja mahdollistaa hyvän verkostoitumisen vuoropuhelun yksityisen ja julkisen sektorin välillä. Jäsenmaksun maksavat puoliksi kuntatekniikan keskus ja tilakeskus.
Rakli ry	Mato	6500	150515000	Rakli on tärkeä koko rakennusalan (infra ja talopuoli) kehittämiseksi ja mahdollistaa hyvän verkostoitumisen vuoropuhelun yksityisen ja julkisen sektorin välillä. Jäsenmaksun maksavat puoliksi kuntatekniikan keskus ja tilakeskus.
Elävä Kaupunkikeskusta ry	Mato	2200	142010000	Elävä kaupunkikeskusta ry antaa hyvät mahdollisuudet yhteistyöhön, verkottumiseen ja kokemusten vaihtoon kaikkien alan toimijoiden kanssa, joita Vantaan suunnittelun painopisteenä oleva keskustojen kehittäminen vaatii.
BuildingSMART Finland yhteistyöfoorum	Mato	3000	150515000	Tilakeskuksessa uusimmissa hankkeissa hyödynnetään tietomallinnusta suunnittelussa ja rakentamisessa sekä tulevaisuudessa myös kiinteistöjen ylläpidossa. Tietomallinnuksen käyttöönotto edellyttää oman osaamisen lisäämistä ja menettelytapojen ja ohjeistuksen tarkistuksia. BuildingSMART Finland yhteistyöfoorumi tarjoaa erinomaiset puitteet ja asiantuntevan tuen näiden asioiden kehittämiselle.
Suomen Logistiikkayhdistys Ry	Kajo	110	111010214	LOGY Ry on Suomen suurin yhteistyö, tiedonhankinta ja verkostoitumisfoorumi logistiikka- ja hankinta-alan yrityksille, yhteisöille ja alan ammattilaisille. Logy Ry:ssä toimiminen mahdollistaa Vantaan kaupungin elinkeino- ja sijoittumispalveluille erinomaiset puitteet verkostoitumiseen Suomen logistiikka-alan yritysten ja yhteisöjen kanssa. Logy Ry: n foorumeissa toimiminen kehittää myös Vantaan kaupungin osaamista ja mahdollistaa ajantasaisen tiedon vaihdon logistiikka- ja hankinta-alan ammattilaisten kanssa. Kotimaisten yhteyksien lisäksi LOGY Ry:llä on laajat kansainväliset verkostot. (Jäsenmaksu: 1230 € (Yritys tai yhteisö, jonka liikevaihto yli 20 M€)
Tikkurilan kauppiasyhdistys	Kajo	8000	v. 2016) 111010217 / v. 2017) 111060400	Elävä Tikkurila –yhdistys edistää yritysnäkökulman kuuluville tulemista Tikkurilaa koskevissa kaupunkikehittämisasioissa, edistää yritysten ja muiden tahojen yhteistyötä sekä toimii kaupungin strategisena kumppanina. Elävä Tikkurila antaa kaupungille suoran yhteyden ja yhteistyömahdollisuuden alueen yrityksiin, mikä on välttämätöntä alueen elinvoimaisuuden kehittämiselle. Yhdistyksen vuosittainen jäsenmaksu on 8 000 euroa.Jäsenyys liittyy Elinvoimaohjelman 2014-2016 painopisteen ” Elävät keskustat ja kohtuuhintaiset asunnot” toimenpiteeseen ” Keskustoista kiinnostavia.
Kunnallisarkistoyhdistys	kajo	100	10 40 60 300 495071	
Rajatorppa-seura ry	Sivi	10	163521002	Jäsenyys oikeuttaa Arkin nuorisotilan nuorten ryhmän ”Multasormet” kanssa toteutettavaan palstaviljelyyn
M & M VIIHDEPALVELU OY	Sivi	1742	133011006	Jokivarren koulu

				Sotungin koulu. Vantaalla Suomen ympäristökasvatuksen seuran jäsenenä on neljä yksikköä: Sotungin koulun lisäksi, Vaskivuoren lukio, Patotien ja Siimapuiston päiväkodit. Nämä jäsenyydet tulevat yksiköille käytännössä Vihreä Lippu -ohjelman kautta. Ohjelmaan osallistujilla on mahdollisuus ilman lisäkustannuksia olla seuran jäsen. Listalla näkyvät maksut ovat Vihreä lippu -ohjelman maksuja, jotka tulee kustantaa vaikkei jäsen haluaisi ollakkaan. Pelkkä jäsenyysympäsristökasvatuksen seurassa oikeuttaa lehteen, tiedotukseen,alennuksiin koulutuksista jne. ja kustantaa 95 tai 45 euroa jäsenen koosta riippuen.
SUOMEN YMPÄRISTÖKASVATUKSEN SEURA R	Sivi	150	133011059	
				Vaskivuoren lukio. Vantaalla Suomen ympäristökasvatuksen seuran jäsenenä on neljä yksikköä: Vaskivuoren lukion lisäksi Sotungin koulu, Patotien ja Siimapuiston päiväkodit. Nämä jäsenyydet tulevat yksiköille käytännössä Vihreä Lippu -ohjelman kautta. Ohjelmaan osallistujilla on mahdollisuus ilman lisäkustannuksia olla seuran jäsen. Listalla näkyvät maksut ovat Vihreä lippu -ohjelman maksuja, jotka tulee kustantaa vaikkei jäsen haluaisi ollakkaan. Pelkkä jäsenyysympäsristökasvatuksen seurassa oikeuttaa lehteen, tiedotukseen,alennuksiin koulutuksista jne. ja kustantaa 95 tai 45 euroa jäsenen koosta riippuen.
SUOMEN YMPÄRISTÖKASVATUKSEN SEURA R	Sivi	550	134011094	"
Nuori Yrittäjyys Ry	Sivi	210	134011096	Sotungin lukio
KOULULIIKUNTALIITTO RY	Sivi	120	134011096	Sotungin lukio
				koulu, Vaskivuoren lukio, Patotien ja Siimapuiston päiväkodit. Nämä jäsenyydet tulevat yksiköille käytännössä Vihreä Lippu -ohjelman kautta. Ohjelmaan osallistujilla on mahdollisuus ilman lisäkustannuksia olla seuran jäsen. Listalla näkyvät maksut ovat Vihreä lippu -ohjelman maksuja, jotka tulee kustantaa vaikkei jäsen haluaisi ollakkaan. Pelkkä jäsenyysympäsristökasvatuksen seurassa oikeuttaa lehteen, tiedotukseen,alennuksiin koulutuksista jne. ja kustantaa 95 tai 45 euroa jäsenen koosta riippuen.
SUOMEN YMPÄRISTÖKASVATUKSEN SEURA R	Sivi	150	135032214	
SUOMEN YMPÄRISTÖKASVATUKSEN SEURA R	Sivi	550	135072423	Tukee varhaiskasvatuksen tavoitteita. Ks.ed.
SUOMEN MUSIIKKIKIRJASTOYHDISTYS RY	Sivi	40	135510000	Sivi /Yhteiset palvelut/Kirjastopalvelut
SÄHKÖ- JA TELEURAKOITSIJALIITTO STU	Sivi	350	137011100	Rakennusten sähköas.
KNX Finland ry	Sivi	200	137011100	Rakennusten sähköas.
FINNSECURITY RY	Sivi	600	137011100	Rakennusten sähköas.
Uudenmaan sähkö-ja teleurakoitsijat	Sivi	50	137011400	Opetuksen hallinto
UUDENMAAN CP-YHDISTYS	Sivi	10	137013100	Varsin.opetus
Suomen Hitsausteknillinen Yhdistys	Sivi	280	137015103	Kone-ja met.alan pt.
Ammattipätevyyskouluttajat ry	Sivi	50	137016106	Logistiikan pt, yhdi
Linja-autoliitto Ry	Sivi	250	137016106	Logistiikan pt, yhdi
POHJOLA-NORDEN RY	Sivi	20	137062800	KV-proj/hallinto yht
AMMATTIOSAAMISEN KEHITTÄMISYHDISTYS	Sivi	8730,57	137070400	Ammatill. koulutus s
DUNK-DE UNGAS MUSIKFÖRBUND	Sivi	30	139020080	Dickursby skola. Jäsenyydet koulukohtaisia.
DUNK-DE UNGAS MUSIKFÖRBUND	Sivi	30	139020081	Kyrkoby skola
DUNK-DE UNGAS MUSIKFÖRBUND	Sivi	30	139020082	Mårtensdals skola
DUNK-DE UNGAS MUSIKFÖRBUND	Sivi	30	139020083	Västersundoms skola
NATUR MILJÖ	Sivi	150	139020083	Västersundoms skola
DUNK-DE UNGAS MUSIKFÖRBUND	Sivi	30	139020085	Helsinge skola
NATUR MILJÖ	Sivi	150	139020085	Helsinge skola
POHJOLA-NORDEN RY	Sivi	20	139020085	Helsinge skola
SVENSKA FINLANDS SKOLIDROTTSFÖRBUND	Sivi	200	139021150	Oppilaiden urheiluki
DUNK-DE UNGAS MUSIKFÖRBUND	Sivi	30	139030098	Helsinge gymnasium
				Sulasol on Suomen Laulajain ja Soittajain Liitto. Musiikkiopiston Laurus -nuorisokuoroon liittyviä jäsenyyksiä:Sulasol
SULASOL Uudenmaanpiiri	Sivi	356,25	168210103	Uudenmaanpiiri, Sulalos ja Nuorten kuoroliitto.
SML Suomen Musiikkioppilaitosten liitto	Sivi	2463	168210000	Musiikkiopisto
Suomen musiikkikasvatusseura Fisme	Sivi	100	168210000	Musiikkiopisto
SVENSKA LITTERATURSÄLLSKAPET	Sivi	20	139030098	Helsinge gymnasium
POHJOLA-NORDEN RY	Sivi	20	139030098	Helsinge gymnasium

FMA Creations Oy	Sivi	2322	163350140	Museokauppa
Suomen liikunnan ammattilaiset ry	Sivi	320	163411100	Liikuntapalvelut yhteisöjäsenenä.
European Health Management Associat	Soster	2500	123012100	EHMA on kansainvälinen johtajuus foorumi, jonka jäsenenä saamme huomattavan alennuksen koulutuksiin osallistumisista ja lisäksi mahdollisuuden kansainvälisiin tutkimuksiin. EHMA:n tilaisuuksia on järjestetty myös Suomessa eli on tärkeää olla jäsenenä mukana.
SUOMEN SOVITTELUFOORUMI RY	Soster	100	124067100	Vantaan sovittelutoimisto. Alan kehittämis- ja koulutusverkostoa, maksuttomia koulutuksia ja tilaisuuksia, jäsenlehti, viestintäkanava, mahdollisuus saada kouluttaja omiin tilaisuuksiin. Jäsenyys on tärkeä em. syistä.
LASTENSUOJELUN KESKUSLIITTO RY	Soster	120	121070000	
KANSALAISAREENA	Soster	30	124067100	Vantaan sovittelutoimisto. Vapaaehtoistoiminnan valtakunnallinen verkosto, tiedotus- ja viestintäkanava, maksuttomia koulutuksia ja tilaisuuksia sekä toimiston ammattihenkilöstölle että vapaaehtoistyöntekijöille, kuukausittainen verkkokirje, mahdollisuus kouluttajavaihtoon. Jäsenyys on hyvin tärkeä em. syistä.
AIVOHALVAUS- JA DYSFASIALIITTO	Soster	25	123071100	Koivukylän sos. ja terveysasema, Puheterapia (Pääkaupunkiseudun dysfasiayhdistys ry:n jäsenmaksu). Puheterapeutit ovat alueilla jäsenenä Aivoliiton paikallisosastoissa (3xdysfasiayhdistys ja 2x afasia ja aivohalvaus yhdistys). Jäsenyyden myötä saadaan tietoa alueellisesta toiminnasta välitettäväksi asiakkaille. Jäsenyyden myötä tulee myös ko. yhdistyksen lehti. Näiden jäsenyyksien lisäksi tilaamme myös muutaman lehden, joiden hinta on kalliimpi kuin jäsenyyden kautta saatava lehti. Järjestelyt on edullisin sekä kuntalaisille tiedon saamisen väylänä omasta sairaudesta ja paikallisesta toiminnasta että kuntalaisille veronmaksajina.
AIVOHALVAUS- JA DYSFASIALIITTO	Soster	25	123071100	Myyrmäen sos. ja terveyskeskus, Puheterapia (pääkaupunkiseudun dysfasiayhdistys ry:n jäsenmaksu). Ks. ed.
AIVOHALVAUS- JA DYSFASIALIITTO	Soster	22	123071100	Tikkurilan terveysasema, Puheterapia (Afasia- ja aivohalvausyhdistyksen jäsenmaksu). Ks. ed.
AIVOHALVAUS- JA DYSFASIALIITTO	Soster	25	123071100	Tikkurilan terveysasema, Puheterapia (Pääkaupunkiseudun dysfasiayhdistyksen jäsenmaksu). Ks. ed.
AIVOHALVAUS- JA DYSFASIALIITTO	Soster	22	123071100	Koivukylän sos. ja terveysasema, Puheterapia (Afasia- ja aivohalvausyhdistys ry:n jäsenmaksu). Ks. ed.
SAP Finnish User Group	Konsas	500	112040311	Verkosto SAP-käyttäjäorganisaatioille, tarjoaa koulutusta ja käyttäjätietoutta, mm. benchmarking-tietoa muilta SAP käyttäjiltä. Ilman jäsenyyttä tilaisuudet maksullisia.

10 § Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvityksen hyväksyminen

VD/5285/10.03.02.01/2016

HP/PW/JH/MJ/KN/PM/PO/KV/Kvi/HY-L

Syksyn 2015 ja talven 2016 aikana laadittiin Tikkurilan keskustan toimitilaselvitys, jossa selvitettiin kaupungin toimialojen (kaupunginjohtajan, konserni- ja asukaspalveluiden, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön, sivistystoimen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon) hallinnon sijoittamista lukuisista eri toimipisteistä (12 kpl) uuteen monitilatoimistorakennukseen Tikkurilan keskustassa, pois lukien kaupungintalon ja pääkirjaston yhteydessä olevat hallinnon tilat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nykyinen arvio monitilatoimistorakennuksen valmistumisesta on vuosi 2020.

Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitystä on käsitelty **kaavoituslautakunnassa 13.6.2016 § 8**, **sosiaali- ja terveyslautakunnassa 13.6.2016 § 9**, **opetuslautakunnassa 13.6.2016 § 9**, **vapaa-ajan lautakunnassa 14.6.2016 § 7, teknisessä lautakunnassa 14.6.2016 § 9** ja **ympäristölautakunnassa 15.6.2016 § 6**. Lautakunnat ovat osaltaan hyväksyneet Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 3.6.2016 päivätyn tarveselvityksen ja kustannusennusteet hankesuunnitelman laadintaa varten.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on hyväksyä kaupungin ja kaupunkikonsernin vähintään 3 M€ suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitykset kustannusarvioineen ja hyväksyä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien hankkeiden tai kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmat kustannusarvioineen.

Talousjohtaja toteaa, että hankkeella tavoitellaan merkittävää tilatehokkuuden parantamista sekä kaupungin toimialojen hallinnon keskittämistä kahdestatoista eri toimipisteestä yhteen uuteen monitilatoimistorakennukseen kaupungintalon välittömään läheisyyteen. Toimitilaselvitys on käsitelty kaupungin hankejohtoryhmässä 15.2.2016.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 3.6.2016 päivätty tarveselvitys ja kustannusennusteet hankesuunnitelman laadintaa varten.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen tarveselvitys 3.6.2016 liitteineen

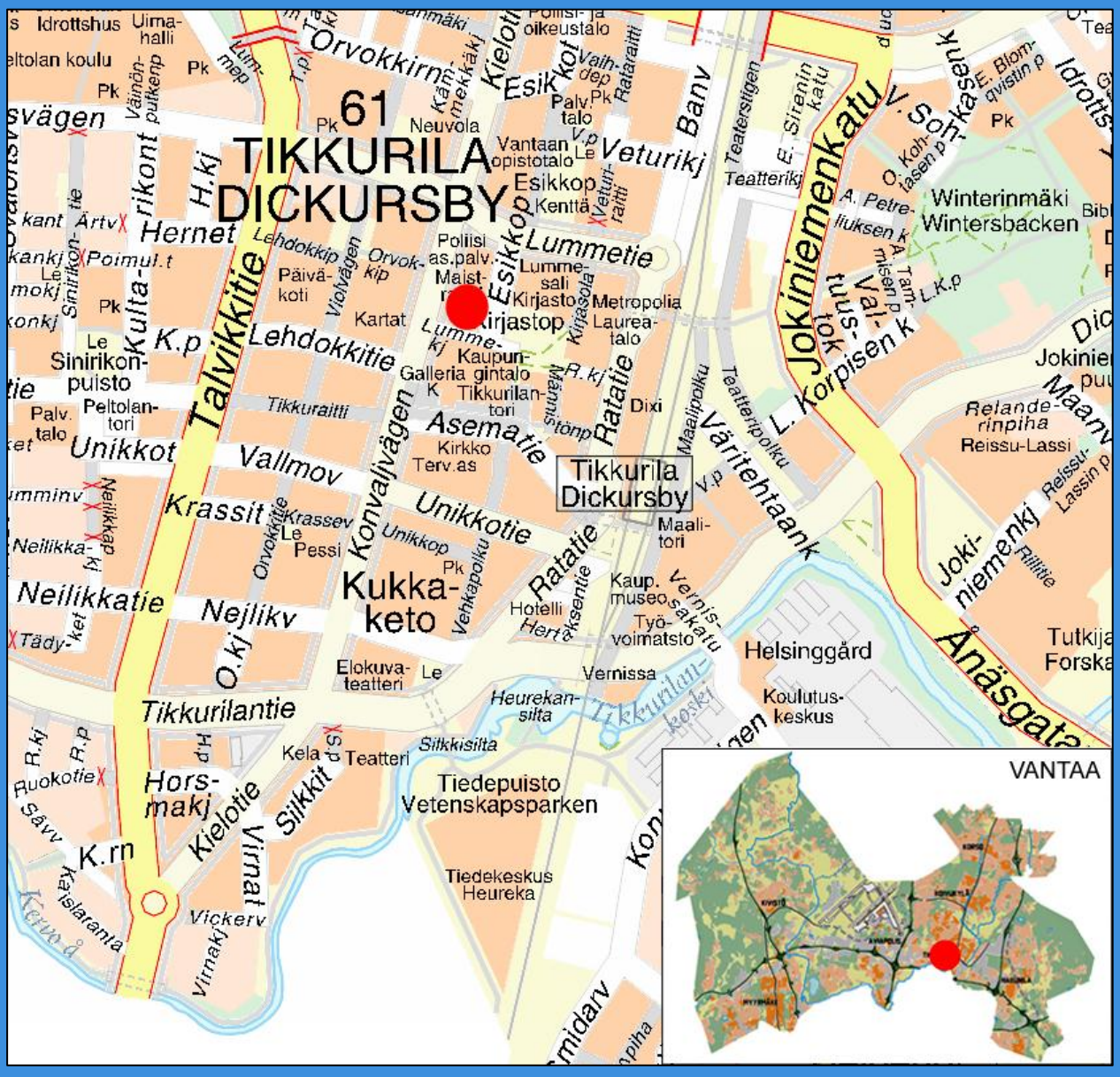
Täytäntöönpano: Tilakeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

TIKKURILAN KESKUSTAN MONITILATOIMISTORAKENNUS

TARVESELVITYS



SISÄLLYSLUETTELO

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

Liitteet:

1. Tilamitoitus
2. Tonttikartta

1 Hanketietokortti

<table>
<tr><td colspan="6">Kohteen nimi:
Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus</td></tr>
<tr><td colspan="6">Tarpeen kuvaus:
Kaupungin hallinnon tilat keskitetään yhteen toimipisteeseen monitilatoimistoratkaisuna (pois lukien kaupungintalon ja pääkirjaston yhteydessä olevat hallinnon tilat).</td></tr>
<tr><td colspan="6">Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin:
Tikkurilan keskustan toimitilaselvitys 15.2.2016</td></tr>
<tr><td colspan="6">Tarpeen perustelut:
1. Hallinnon keskittäminen yhteen toimipisteeseen, synergiaedut
2. Huonetoimistosta monitilatoimistoon, tila- ja kustannustehokkuuden optimointi
3. Vanhoista tiloista uusiin, työympäristön toimivuuden ja viihtyvyyden parantuminen
4. Kiinteistökehitys, kaupunki saa tuloja nykyisten toimitilatonttien myynnistä ja sopimuskorvauksista eikä kaupungin tarvitse investoida nykyisten toimitila-kiinteistöjen peruskorjauksiin</td></tr>
<tr><td colspan="6">Käyttäjätoimiala(t):
Kaupunginjohtajan, konserni- ja asukaspalveluiden, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön, sivistystoimen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialat</td></tr>
<tr><td colspan="2">Kaupunginosa:
Tikkurila (61)</td><td colspan="2">Kiinteistötunnus:
92 – 61 – 209 – 1</td><td colspan="2">Tontin pinta-ala:
15 098 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Osoite:
Kielotie 15
01300 Vantaa</td><td colspan="2">Kaavatiedot:
asemakaavamuutos 2017</td><td colspan="2">Rakennusoikeus:
ei vielä määritetty</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)</td><td rowspan="2">brm^2</td><td rowspan="2">htm^2</td><td rowspan="2">hym^2</td><td colspan="3">Investointikustannus</td></tr>
<tr><td>€</td><td>€ / brm^2</td><td>€ / htm^2</td></tr>
<tr><td>Uudisrakennus/vuokratilat</td><td>13 617</td><td>11 841</td><td>9 950</td><td>vuokratila</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Laajennus/lisärakennus</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Muutos/peruskorjaus</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Työntekijämäärä</td><td colspan="3">1 021</td></tr>
<tr><td colspan="6">Väistötilan tarve:
Ei ole</td></tr>
<tr><td colspan="6">Määrärahavaraus investointiohjelmassa:
vuokrakohde, ei määrärahaa investointiohjelmassa</td></tr>
<tr><td colspan="6">Hankkeen toteutusaikataulu:
Valmistuu 2020</td></tr>
<tr><td colspan="6">Vuokratilan pääomavuokrakustannukset € / v (alv 0 %):
~ 2 420 000 € / v</td></tr>
<tr><td colspan="6">Vuokratilan ylläpitovuokrakustannukset € / v (alv 0 %):
(pois lukien sähkö-, autopaikka- ja siivouskustannukset):
~ 580 000 € / v</td></tr>
<tr><td colspan="6">Käyttökustannukset (sähkö- autopaikka- ja siivouskustannukset) € / v (alv 0 %):
~ 430 000 € / v</td></tr>
<tr><td colspan="6">Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv % 0):
~ 3 000 000 €</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autopaikat, lukumäärä
77 (1 ap / 160 kem^2)</td><td colspan="2">Autopaikat kuukausivuokra (alv-% 0)
80 € / ap / kk</td><td colspan="2">Autopaikat vuosivuokra (alv-% 0)
74 000 € / v</td></tr>
<tr><td colspan="6">Vuokra-arvio (pääomavuokra + ylläpitovuokra):</td></tr>
<tr><td colspan="3">Tuleva vuokra (€ / m^2 / kk, alv 0 %)</td><td colspan="3">21,06 € (17 € +4,06 €)</td></tr>
<tr><td>Vuokravaikutus</td><td colspan="2">~ 250 000 € / kk</td><td colspan="3">~ 3 000 000 € / v</td></tr>
<tr><td>Vuokravaikutus/työntekijä</td><td colspan="2">~ 245 € / kk</td><td colspan="3">~ 2 940 € / v</td></tr>
<tr><td colspan="3">Laatija (t):
Mikko Juolahti, Tuula Raulo</td><td colspan="3">Päivämäärä:
3.6.2016</td></tr>
</table>

2 Hankkeen perusteet

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

3 Tilojen toiminnan kuvaus, tilojen vaatimukset ja tilaohjelma

3.0 Siirtyminen huonetoimistosta monitilatoimistoon

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

3.1 Tilojen toiminnan kuvaus ja vaatimukset

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

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

Tilat järjestetään vyöhykeperiaatteella julkinen, puolijulkinen ja yksityinen.

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

3.1.1 Aulatilat

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

3.1.2 Asiakaspalvelutilat

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

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

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

3.1.3 Kahvio-, kohtaamis- ja taukotilat

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

3.1.4 Neuvottelutilat

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

3.1.5 Työpisteet

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

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

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

3.1.6 Ryhmätyötilat

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

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

3.1.7 Vetäytymistilat

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

3.1.8 Puhelinkopit

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

3.1.9 Kopiointialueet

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

3.1.10 Varastot ja säilytystilat

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

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

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

3.1.11 Arkistotilat

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

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

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

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

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

3.1.12 Vaatetilat

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

3.1.13 Sosiaali- ja siivoustilat

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

3.1.14 Jätehuollon tilat

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

3.2 Tilaohjelma

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

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

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

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

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

Monitilatoimistorakennuksen mitoitus on esitetty liitteessä 1.

4 Rakennuksen toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

4.0.1 Esteettömyysvaatimus

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

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

4.0.2 Tilatehokkuusvaatimus

Huoneistoalamitoitus on 15 htm^2 / työpiste.

4.0.3 Muuntojoustovaatimus

4.0.3.1 Rakenteiden muuntojousto

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

4.0.3.2 Tilojen muuntojousto

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

4.0.3.3 Talotekniikan muuntojousto

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

4.0.4 Sisäilmatavoitteet

Tilojen sisäilman tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2008 sisäilmaluokan S2 vaatimukset.

4.0.5 Valaistustavoitteet

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

4.0.6 Lämmönhallinnan tavoitteet

Sisälämpötilatavoitteena on sisäilmaluokka S2 (max +27C).

4.0.7 Kosteudenhallinnan tavoitteet

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

Kellarin maanvastaisten seinät ja alapohja alustatiloineen suunnitellaan toteutuskelpoisesti vedenpaineen kestäviksi.

4.0.8 Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan standardia SFS 5907 ja vaatimustasoa luokka C.

4.0.9 Sisätilojen rakennusmateriaalien päästöluokkavaatimus

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

4.0.10 Tiiveysvaatimus

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

4.0.11 Tieto/viestintätekniikkavaatimus

Rakennukseen tulee koko rakennuksen kattava langaton ja langallinen verkko.

4.0.12 Energiatehokkuustavoite

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

4.0.13 Palotekniset vaatimukset

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

4.0.14 Väestönsuojavaatimukset

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

4.1 Tila- ja rakennusratkaisun tavoitteet

4.1.1 Tilaratkaisun toiminnalliset ja liikenteelliset tavoitteet

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

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

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

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

Työpisteet ovat pääosin yksityisen vyöhykkeen hiljaisella alueella avotilassa.

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Rakennusratkaisun arkkitehtoniset tavoitteet

Rakennuksen tulee olla arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen.

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

4.2 Rakennetekniset tavoitteet

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

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

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

4.3 LVIA-tekniset tavoitteet

4.3.1 Yleistä

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

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

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

4.3.2 Lämmitys

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

4.3.3 Jäähdytys

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

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

4.3.4 Ilmanvaihto

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

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

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

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

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

4.3.5 Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin.

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

Käyttöveden lämmitykseen käytetään vesikatolle sijoitettavia aurinkokeräimiä.

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

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

Tiloihin asennetaan viranomaismääräysten mukainen alkusammutuskalusto pikapalopostein ja jauhesammuttimin.

4.3.6 Automaatio

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

4.4 Sähkötekniset tavoitteet

4.4.0 Yleistä

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

4.4.1 Liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen keski- tai pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon.

4.4.2 Sähköjärjestelmät (400V/230V)

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

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

4.4.3 Telejärjestelmät

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

4.4.4 Sähköiset turvajärjestelmät

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

4.4.5 Muut järjestelmät

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

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä.

5 Rakennuspaikka

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

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

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

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

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

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

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

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

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset

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

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

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

6. Hankkeen laajuus

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

7. Kustannukset

7.1 Vuokrakustannukset

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

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

Pääomavuokraennuste perustuu Tikkurilan keskustassa 2015 tehtyihin toimistovuokra-sopimuksiin suhteutettuna todennäköiseen hintakehitykseen. Ylläpitovuokraennuste perustuu tilakeskuksen arvioon.

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

7.2 Käyttökustannukset

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

7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

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

8 Rahoitus, toteutus ja aikataulu

8.1 Rahoitus

Vuokra- ja käyttökustannukset kuuluvat kaupungin taloussuunnitelman käyttötalous-määrärahoihin.

8.2 Toteutus

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

8.3 Aikataulu

Rakennus valmistuu vuonna 2020.

9 Riskit

9.1 Aikatauluriskit

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

9.2 Rakentaminen

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

10 Optiot

10.1 Sivistystoimen hallinnon tilat

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

11 Tarveselvitystyöryhmä

Työryhmään ovat kuuluneet mm. seuraavat jäsenet:

Kaupunginjohtajan toimiala:

Kirsi Vaten, erityisasiantuntija

Hannele Karlin, työsuojeluvaltuutettu

Konserni- ja asukaspalvelut:

Harri Raita, järjestökoordinaattori

Markus Laakso, asiantuntija (arkistot)

Sivistystoimen toimiala:

Eila Tanninen, talous- ja hallintojohtaja

Päivi Riehunkangas, suunnittelija

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala:

Asta Mellais, erityisasiantuntija

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / tilakeskus / hankevalmistelu:

Mikko Juolahti, hankekehitysarkkitehti

Katri Olli, rakenneinsinööri, tarveselvitysvaiheen turvallisuuskoordinaattori

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri

Tuula Raulo, kustannusinsinööri

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / tilakeskus / tilahallinta:

Pasi Salo, toimitilapäällikkö

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / tilakeskus / rakennuttaminen:

Timo Sippola, lvi-insinööri

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti

Asta Tirkkonen, aluearkkitehti

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / projektit:

Heikki Virkkunen, projektijohtaja

TIKKURILAN KESKUSTAN MONITILATOIMISTORAKENNUS

TILAMITOITUS

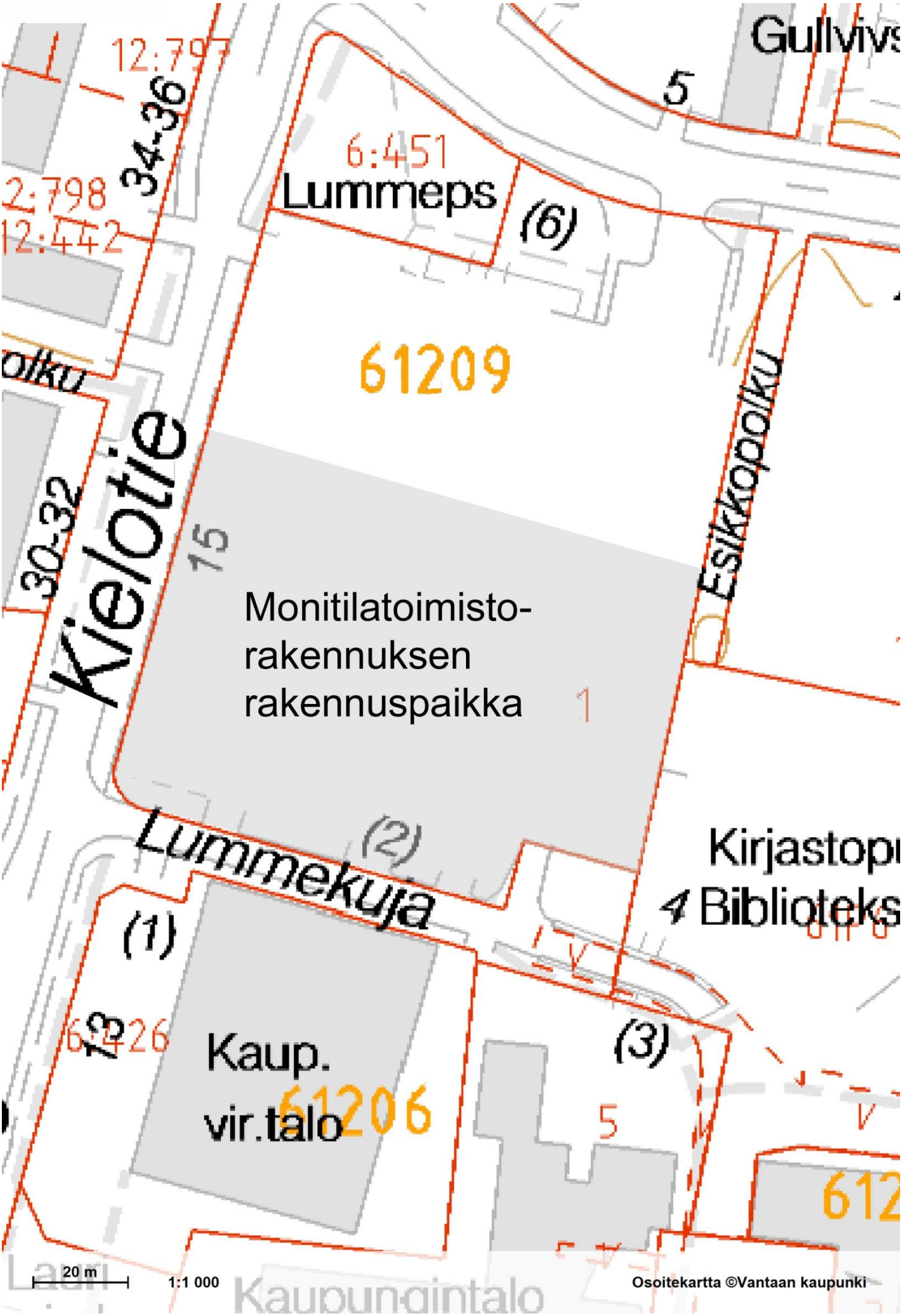
Liite 1

3.6.2016

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

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

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


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

Vantaan kaupunki – Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus – tarveselvitys 3.6.2016

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 10 §

11 § **Vastaus Sirpa Kauppisen ja Juha Simosen sekä (34) muun valtuutetun aloitteeseen Hevoshaan koulun jatkamisesta**

VD/5330/00.02.00.03/2016

KN/EL-H/HP/IK/ET/PW/LL

Sirpa Kauppinen ja Juha Simonen sekä 34 muuta valtuutettua ovat jättäneet seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”**Valtuustoaloite Hevoshaan koulun jatkamisesta**

Sotungin koulun parakit ovat tiensä päässä, ja uusien hankinta on vireillä. 20 vuotta vanha parakki on vaihtumassa ”uuteen” 14 vuotta vanhaan parakkiin.

Kuudensadan metrin päässä on hyväkuntoisia luokkatiloja tyhjillään lakkautettavassa Hevoshaan koulussa. Hevoshaan tilat ovat käyttökunnossa ja valmiita aina luokkatiloista vessoihin. Hevoshakalaiset ja Sotunkilaiset käyttävät jo samaa ruokalaakin.

Hevoshaan alueelle on tullut jo parisataa oppilasta yli alkuperäisen oppilasennusteen. Pidemmällä aikavälillä voi Hevoshaan käyttö kouluna olla kannattavaa, jotta säästetään uusien koulujen rakentamisessa. Rakennushan on sisäilmaltaan terve, ja sitä voisi myös kehittää urheilupainotteisena yhdessä Sotungin koulun kanssa.

Koulun muuttaminen päiväkodiksi on kallista.

Lisäksi Västersundomin käyttäjät eivät halua siirtyä Hevoshakaan vaan jatkaa entisessä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.

Vaihtoehtoja vertailtaessa tulee huomioida myös muiden koulujen, kuten Lehtikuusen koulun, sisäilmasta aiheutuvat korjauspaineet.

Kuva: vasemmalla Hevoshaan koulu ja oikealla Sotungin koulu.

Ehdotamme, että kaupunki vertailee Hevoshaan käytön kustannuksia eri vaihtoehtoilla.”

Kaupunginvaltuusto 23.5.2016 § 12

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

—

Sivistystoimen ja maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialat toteavat vastauksena aloitteeseen seuraavaa:

HAKUNILAN ALUEEN OPPILASMÄÄRÄT JA –ENNUSTEET

Hakunilan alueen koulujen oppilaskapasiteetti on 3341 oppilaspaikkaa, alueen koulujen oppilasmäärä oli viimeisimpänä virallisena tilastointipäivänä 20.9.2015 2981 oppilasta. Vuonna 2015 laaditun oppilasennusteen mukaan oppilasmäärän arvioidaan kasvavan vuodesta 2015 vuoteen 2024 189 oppilaalla, tällöin vapaita oppilaspaikkoja on vuonna 2024 171. Tulevien vuosien oppilasmääräennusteet Hakunilan alueella osoittavat, että Hakunilan alueen kouluihin (Lehtikuusi, Sotunki, Itä-Hakkila) mahtuvat alueella asuvat oppilaat Hevoshaan koulusta luopumisesta huolimatta.

Mikäli oppilasmäärän kasvua tapahtuu ennakoitua enemmän, voidaan tarvittaessa Kaskelan alueen 1.-6.-luokkien oppilaita ohjata Kuusikon kouluun.

Valtuustoaloitteessa todetaan, että Hevoshaan alueelle on tullut parisataa oppilasta yli alkuperäisen oppilasennusteen. Hakunilan alueen oppilasmäärä on kasvanut vuodesta 2012 vuoteen 2015 23 oppilaalla. Väestöennuste ja oppilasennuste ovat kaksi eri asiaa. Väestöennusteesta ei ole poistettu ruotsinkielisiä oppilaita, eikä alueen ulkopuolella opiskelevia (Kansainvälinen koulu, Montessori-luokat, Steiner-koulu, Helsingin painotettua opetusta antavat koulut, Kristillinen koulu, vammaisopetus jne.)

SOTUNGIN PAVILJONKIRAKENNUS

Kun lokakuussa 2013 tehtiin tilatehostamispäätös, mukaan lukien Hevoshaan koulusta luopuminen, oppilaskapasiteettiin sisällytettiin käytettävissä oleva Sotungin paviljonkirakennus.
Lukuvuoden 2015-16 aikana Sotungin paviljonkirakennuksessa ilmeni sisäilmaongelmia. Tilakeskus on tehnyt asiasta selvityksen ja rakennukseen tulisi tehdä vähintään kokonaisvaltainen tiivistyskorjaus, jota voidaan pitää teknisesti haasteellisena ja lopputulokseltaan epävarmana. Paviljonkitilat ovat välttämättömiä Sotungin koulun toiminnan kannalta.

Kivistössä otetaan käyttöön Aurinkokiven koulu elokuussa 2016. Samassa yhteydessä Kivistön koulukiinteistöstä luovutaan ja tontti siirtyy muuhun käyttöön. Kivistön koulun yhteydessä sijaitsevasta paviljongista luovutaan ja se tulee poistaa kesän 2016 aikana tontilla alkavien rakennustöiden vuoksi. Purkukustannukset ovat 30 000€.

Kivistön koulupaviljonki on toiminut käytössä hyvin, eikä rakennuksessa ole koettu merkittäviä poikkeamia sisäilman laadussa. Myöskään teknisiä ongelmia luonnollista kulumaa lukuun ottamatta ei olla havaittu. Tilakeskus on tehnyt silmämääräisen tarkastuskäynnin kohteessa ja toteaa sen olevan kunnoltaan siirrettävissä.

Tilakeskus on pyytänyt tarjouksia Kivistön paviljongin siirtämisestä. Tarjousten perusteella siirtäminen on kustannustehokas tapa hankkia Sotunkiin nykyisiä paremmin palvelevat koulutilat. Siirron kustannukset, purku- ja perustustöineen ovat tavoitehinnaltaan 300 000€. Nykyiseen tilaratkaisuun ei tarvitse tehdä muutoksia vaan ne vastaavat sellaisenaan olemassa olevaa tarvetta. Samassa yhteydessä nykyinen Sotungin koulun paviljonkirakennus puretaan. Kokonaistaloudellisesti on mielekästä siirtää Kivistöstä toimivaksi käytössä koettu paviljonki Sotunkiin ja purkaa sieltä paviljonkirakennus, jonka sisäilman laatu voi korjauksenkin jälkeen olla epävarma. Tilakeskus on arvioinut, että siirtäminen on edullinen ratkaisu, kun vertailukohtana pidetään vastaavien tilojen vuokraamista markkinoilta tai uuden vastaavan rakennuksen rakennuttamista.

Tilakeskusjohtaja on 17.5.2016 päättänyt hyväksyä suunnitelman Kivistön koulupaviljongin siirtämisen Sotungin koulun vastaavaa rakennusta korvaamaan kesän 2016 aikana, nykyisen suunnitelmaratkaisun mukaisena ilman tilamuutoksia. Siirron yhteydessä tehtynä julkisivujen maalaustyö tuo lisäkustannuksia arviolta 20 000 euroa, jolloin kokonaiskustannukset ovat yhteensä 320.000 euroa.

LEHTIKUUSEN KOULUN SISÄILMASTA AIHEUTUVAT KORJAUSPAINEET

Valtuustoaloitteessa on esitetty, että vastauksessa huomioidaan Lehtikuusen koulun sisäilmaan liittyvät korjauskustannukset. Sivistystoimen ja Tilakeskuksen tiedossa ei ole, että Lehtikuusen koulussa olisi laajamittaisia korjauksia vaativia sisäilmaongelmia.
Lehtikuusen koulu toimii kahdessa opetuspisteessä; Kaarnassa (Hiirakkotie 9) ja Havussa (Hiirakkotie 18). Kaarnassa luokkatiloja on 35 ja Havussa 27. Lehtikuusen koulussa on luokkatiloja yhteensä 62.

Lukuvuoden 2015-16 aikana on havaittu sisäilmaongelmaa paikallisesti Kaarnan opetuspisteessä kahdeksassa luokkatilassa ja kahdessa muussa tilassa (varasto ja toimistotila). Havun opetuspisteessä ei ole havaittu ongelmia. Sisäilmaongelmia on 13%:ssa Lehtikuusen koulun luokkatiloista. Kesän 2016 aikana em. luokkiin tehdään tiivistyskorjauksia, joiden kustannukset ovat n. 200 000€.

HEVOSHAAN KOULUKIINTEISTÖN KÄYTÖN KUSTANNUKSET

Hevoshaan koulun vuosivuokra on 618 976€. Siivouspalvelut ovat vuositasolla 65 760€ ja vahtimestarisopimus 5955€ vuodessa. Yhteensä 690 691€. Lisäksi hallinnolliset kulut vähenevät koulun lakkautuessa n. 75 000€:lla vuodessa. Kaikki tiedot ovat vuodelta 2015.

OPPILAISIIN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

Hevoshaan koulun lakkautuspäätöksen jälkeen (15.10.2013), on toimittu oppilaiden lähikoulujen määrittämisessä päätöksen edellyttämällä tavalla. Hevoshaan kouluun ei ole ohjattu uusia ensimmäisen vuosiluokan oppilaita syksystä 2014 lähtien, vaan alueen koulutulokkaat on ohjattu Lehtikuusen (ent. Hakunilanrinne) ja Itä-Hakkilan kouluihin. Molempiin kouluihin on ohjautunut 90-120 ensimmäisen vuosiluokan oppilasta viimeisen kolmen vuoden aikana.

Hevoshaan koulussa on opiskellut kevätlukukaudella 2016 vuosiluokkien 3.-6. oppilaita. Näille oppilaille on tehty syyskuussa 2015 päätökset uusista lähikouluista. Neljännelle vuosiluokalle siirtyvät oppilaat menevät kaikki Sotungin kouluun ja vuosiluokille 5.-7. Hevoshaasta siirtyvät oppilaat joko Lehtikuusen kouluun tai Sotungin kouluun. Kouluissa on järjestetty uusille oppilaille ja heidän huoltajilleen vanhempainiltoja ja tutustumistilaisuuksia. Hevoshaan koulun oppilaat ovat ruokailleet Hevoshaan koulun käyttökiellosta johtuen kevätlukukauden 2016 Sotungin koulussa ja näin ovat voineet päivittäin käydä tulevassa koulussaan. Oppilaat on haluttu saattaa turvallisesti uusin lähikouluihin ja lukuvuoden 2015-2016 aikana on tehty paljon oppilashuollollista työtä, jotta tiedonsiirrot koulujen välillä ja huoltajien kanssa onnistuvat ja uusille oppilaille saadaan hyvät tuen järjestelyt uusiin kouluihin. Tämä on vaatinut hyvää yhteistyötä huoltajien, opettajien ja oppilashuollon ammattilaisten kesken. Oppilailla on voimassa uudet lähikoulupäätökset alueen kouluihin 1.8.2016.

Lakkautuspäätöksen jälkeen Hakunilan ja Hakunilanrinteen koulut yhdistyivät Lehtikuusen kouluksi 1.8.2015 ja Itä-Hakkilan koulu muuttuu 1.8.2016 vuosiluokkien 1.-4. alakouluksi ja Sotungin koulussa toimivat vuosiluokat 5.-9. Oppilaaksioton näkökulmasta lakkautuksen jälkeiset koulupolut ovat muuttuneet Hakunilan alueella selkeämmiksi. Lehtikuusen koulussa aloittava ensimmäisen vuosiluokan oppilas saa lähikoulupäätöksen Lehtikuusen kouluun yhdeksännen vuosiluokan loppuun saakka. Itä-Hakkilan koulu ja Sotungin koulu muodostava myös yhtenäisen koulupolun, joka on huomioitu jo opetusjärjestelyjen suunnittelussa tulevien vuosien osalta mm. kielivalintojen osalta.

Hevoshaan koulun päättäjäisiä lasten ja heidän huoltajiensa kanssa vietettiin perjantaina 3.6.2016.

HEVOSHAAN KOULUN HENKILÖKUNTAAN LIITTYVÄT TOIMENPITEET

Hevoshaan koulun vakinainen henkilökunta on saanut ilmaista toiveensa lakkautuspäätöksen jälkeen uusista, heille sopivista toimipaikoista. Hevoshaan koulun opettajia on siirtynyt vuosina 2014-2015 Ilolan, Mikkolan, Hämeenkylän, Rajakylän, Länsimäen ja Kuusikon kouluihin, koska oppilasmäärä Hevoshaan koulussa on vähentynyt. Loput vakinaisista työntekijöistä siirtyvät 1.8.2016 Lehtikuusen, Hämeenkylän, Sotungin, Ruusutorpan ja Leppäkorven kouluihin. Hevoshaan koulun rehtori siirtyi vakinaisesti Sotungin kouluun 1.6.2014. Tämän jälkeen Hevoshaan koulun rehtorin tehtävää on hoidettu määräaikaisesti. Aluepäällikkö yhdessä koulun rehtoreiden kanssa on voinut ottaa huomioon henkilökunnan toiveet uusista toimipaikoista ja siirtymiset ovat sujuneet hyvin. Suurin osa henkilökunnasta on saanut uuden toimipaikan haluamastaan koulusta. Henkilökunnalla on voimassa uudet viranhaltijapäätökset uusista toimipisteistä ja heillä on näin ollen oikeus niihin siirtyä.

HEVOSHAAN KOULUN KALUSTEET JA OPPIMATERIAALI

Hevoshaan koulun rehtori on jakanut lukuvuoden 2015-2016 aikana Hevoshaan koulun kalusteita, av-tekniikkaa ja oppimateriaalia ensisijaisesti Hakunilan alueen kouluihin. Myös muut koulut ovat voineet halutessaan käydä tutustumassa jäljellä oleviin materiaaleihin ja ottaa koululleen tarvittavia välineitä. Rehtori on toiminut asiassa aktiivisesti ja usea koulu voi nyt hyödyntää heille uusia tavaroita ja materiaaleja ja heidän ei ole tarvinnut tilata uusia lukuvuodelle 2016-2017.

HEVOSHAAN KOULURAKENNUKSEN KUNTOON LIITTYVÄT HAVAINNOT

Hevoshaan koulurakennuksessa on lukuvuoden 2015-16 aikana havaittu oppimista ja työskentelyä vaikeuttavia ilmiöitä. Loppuvuodesta 2015 selvittämättömästä syystä suuri joukko oppilaita oireili voimakkaasti saaden ihoärsytystä, silmien kirvelyä ja hengenahdistusta. Seurauksena oireilusta ympäristökeskus määräsi ruokalatilat käyttökieltoon ja ruokailu järjestettiin kevätlukukauden viereisessä Sotungin koulussa. Lukuvuoden 2015-16 aikana osassa luokkatiloista on ollut käytössä puhdistimia sisäilman vuoksi. Rakennuksen ja taloteknisten järjestelmien tarkastuksissa sekä tilojen käytössä ei ole löydetty puutteita, jotka olisivat selittäneet oireilun.

VÄSTERSUNDOMIN KOULUN JA RUOTSINKIELISEN PÄIVÄKODIN TILANNE ja TULEVAISUUSNÄKYMÄT

Pitkällä aikavälillä tulee päättää, miten järjestetään ruotsinkielistä varhaiskasvatusta ja opetusta Itä-Vantaalla. Investointisuunnitelmaa tarkasteltaessa tulee pohtia pidemmällä aikavälillä eri vaihtoehtoja ja kustannuksia eri ratkaisuille. Käynnissä olevassa Västersundomin koulun tarveselvityksessä tullaan selvittämään nimenomaan välttämättöminä asioina mm. tilojen ilmamäärät ja esteettömyys, siivous ja ruokailu. Västersundomin koulun suojelukohde-statuksen vuoksi perusparannuskustannukset voivat nousta korkeiksi. Ruotsinkielisen päiväkodin sijoituspaikaksi Västersundomin koulutontti ei ole soveltuva vaihtoehto.

ALUEEN SUOMENKIELISEN PÄIVÄKODIN TARVE

Investointiohjelmassa on Hakunilan päiväkodin toteutukseen määrärahavaraus vuodelle 2020. Päiväkotirakennus tulee korvaamaan neljä pientä ryhmäperhepäiväkotia ja kaksi pientä päiväkotia. Tällöin voidaan siirtää 24 vakituista henkilökunnan jäsentä työskentelemään uuteen päiväkotiin. Nykyiset tilat eivät vastaa ajantasaisia varhaiskasvatuksen pedagogiikan vaatimuksia. Käytössä olevat epätarkoituksenmukaiset tilat sijaitsevat kerrostalojen alakerroksissa, niitä on ollut tarkoitus lakkauttaa jo vuosia. Voidaan arvioida, että ryhmäperhepäiväkotien lakkautuksilla saadaan 129 888€:n säästöt vuosittain.

YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Edellä kuvattujen selvitysten pohjalta voidaan todeta yhteenvetona seuraavaa:

- Hevoshaan koulusta luopumisesta huolimatta Hakunilan alueen oppilaspaikkoja on riittävästi alueen oppilasennusteeseen suhteutettuna. (Oppilaspaikkoja löytyy alueelta riittävästi myös sellaisessa tilanteessa, jossa oppilasmäärät kasvavat voimakkaammin kuin nykyisissä väestöennusteissa.)
- Sotungin koulun toiminnan kannalta paviljonkitiloista ei voida luopua. Kokonaistaloudellisesti on mielekästä siirtää Kivistöstä toimivaksi käytössä koettu paviljonki Sotunkiin ja purkaa sieltä paviljonkirakennus, jonka sisäilman laatu voi korjauksenkin jälkeen olla epävarma.
- Hevoshaan koulusta luopumispäätöksen seurauksena kaikki toimenpiteet oppilaiden ja henkilökunnan uudelleen sijoittumisen osalta on viety loppuun kolmen vuoden aikana asteittain ja oppilaiden hyvinvointi huomioiden vuonna 2013 tehdyn päätöksen mukaisesti.
- Hakunilan päiväkotia ja ryhmäperhepäiväkoteja korvaavan päiväkodin tarveselvitys on investointiohjelmassa.
- Hevoshaan koulun tontin kaavamuutos sisältyy vireillä olevaan Kormuniityn kaavamuutokseen (nro 002226).
- Rakennuksen ja taloteknisten järjestelmien tarkastuksissa sekä tilojen käytössä ei ole löydetty puutteita, jotka olisivat selittäneet oppilaiden oireilun.

Tehtyjen selvitysten perusteella johtopäätös on, ettei ole löytynyt tarvetta muuttaa aiemmin tehtyä päätöstä luopua suomenkielisen perusopetuksen käytössä olleesta Hevoshaan koulusta.

Liitteenä olevassa diasarjassa on yksityiskohtaisempia tietoja täydentämään vastaustekstiä.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Sirpa Kauppiselle ja Juha Simoselle sekä 34 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle sivistystoimen ja maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialojen esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus,
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Käsittely:
Merkittiin, että perusopetuksen johtaja Ilkka Kalo selosti asiaa kokouksessa ja liitteenä olevaan ’Hevoshaan koulun valtuustoaloitteeseen liittyviä asioita –diasarja’ on päivitetty vuoden 2016 väestöennusteet 20.6.2016.

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liite:
- alkuperäinen skannattu valtuustoaloite
- Hevoshaan koulun valtuustoaloitteeseen liittyviä asioita –diasarja, päivitetty 20.6.2016

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Perusopetuksen johtaja Ilkka Kalo, puh. 040 707 1115, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
Talous- ja hallintojohtaja Eila Tanninen, puh. 040 589 2731, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
Tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 040 749 2592, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

2+34

23.5.2016

Valtuustoaloite Hevoshaan koulun jatkamisesta

Sotungin koulun parakit ovat tiensä päässä, ja uusien hankinta on vireillä.
20 vuotta vanha parakki on vaihtumassa "uuteen" 14 vuotta vanhaan parakkiin.

Kuudensadan metrin päässä on hyväkuntoisia luokkatiloja tyhjillään lakkautettavassa Hevoshaan koulussa. Hevoshaan tilat ovat käyttökunnossa ja valmiita aina luokkatiloista vessoihin. Hevoshakalaiset ja Sotunkilaiset käyttävät jo samaa ruokalaakin.

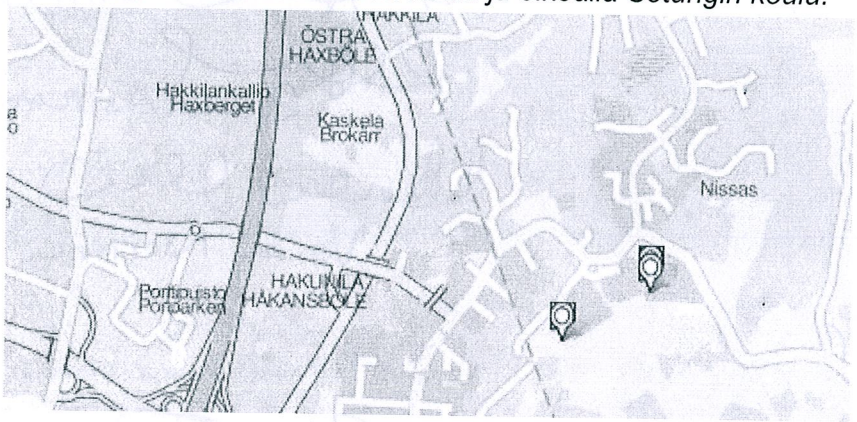
Hevoshaan alueelle on tullut jo parisataa oppilasta yli alkuperäisen oppilasennusteen. Pidemmällä aikavälillä voi Hevoshaan käyttö kouluna olla kannattavaa, jotta säästetään uusien koulujen rakentamisessa. Rakennushan on sisäilmaltaan terve, ja sitä voisi myös kehittää urheilupainotteisena yhdessä Sotungin koulun kanssa.

Koulun muuttaminen päiväkodiksi on kallista.

Lisäksi Västersundomin käyttäjät eivät halua siirtyä Hevoshakaan vaan jatkaa entisessä kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.

Vaihtoehtoja vertailtaessa tulee huomioida myös muiden koulujen, kuten Lehtikuusen koulun, sisäilmasta aiheutuvat korjauspaineet.

Kuva: vasemmalla Hevoshaan koulu ja oikealla Sotungin koulu.



Ehdotamme, että kaupunki vertailee Hevoshaan käytön kustannuksia eri vaihtoehdoilla.

Sirpa Kauppinen ja Juha Simonen

MARKKU KORTESKOSKI

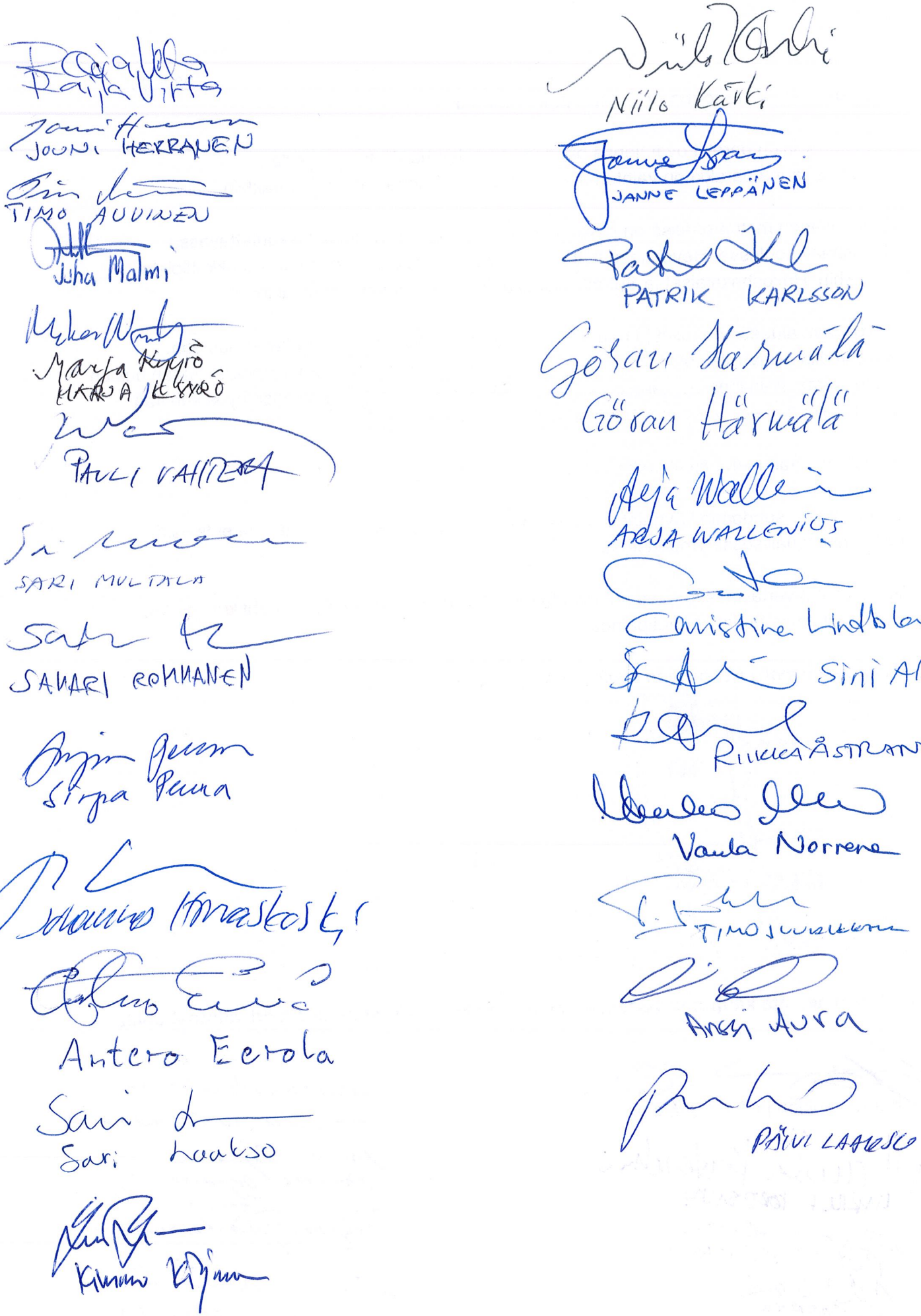
L. NORRES

JUSSI SARAMO

MARKKU WECKMAN

Pietari Jänkeläinen

JOHANNES NIEMINEN


Raija Vitta
JOUNI HERRANEN
TIMO AUVINEN
Juha Malmi
Marja Kyrö
PAULI VAHTERA
SARI MULTALA
SAKARI ROMMANEN
Sirpa Puma
Antero Eerola
Sari Laakso
Niilo Kärki
JANNE LEPPÄNEN
PATRIK KARLSSON
Göran Härmälä
ARJA WALLENIUS
Christine Lindblad
Sini Alén
RIIKKA ÅSTRAND
Vuokko Norrena
TIMO JUURAKKO
Anssi Aura
PÄIVI LAAKSO

Hevoshaan koulun valtuustoaloitteeseen liittyviä asioita

Dian 4 otsikkoa täsmennetty ja lisätty dia 5 20.6.2016

Esityksen sisältö

- Hakunilan alueen oppilasmäärät ja –ennusteet
- Sotungin paviljonkirakennus
- Lehtikuusen koulun sisäilmasta aiheutuvat korjauspaineet
- Hevoshaan koulukiinteistön käytön kustannukset
- Oppilaisiin liittyvät toimenpiteet
- Hevoshaan koulun henkilökuntaan liittyvät toimenpiteet
- Hevoshaan koulun kalusteet ja oppimateriaali
- Hevoshaan koulurakennuksen kuntoon liittyvät havainnot
- Västersundomin koulun ja ruotsinkielisen päiväkodin tilanne ja tulevaisuuden näkymät
- Alueen suomenkielisen päiväkodin tarve
- Perusopetuksen toteutuneet TVO-säästöt
- Yhteenveto ja johtopäätökset

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Hakunilan alueen oppilasmäärät ja –ennusteet

- Hakunilan alueen koulujen oppilaskapasiteetti on 3341 oppilaspaikkaa
- Alueen koulujen oppilasmäärä oli viimeisimpänä virallisena tilastointipäivänä 20.9.2015 **2981** oppilasta.
- Vuonna 2015 laaditun oppilasennusteen mukaan oppilasmäärän arvioidaan kasvavan vuodesta 2015 vuoteen 2024 **189** oppilaalla, tällöin vuonna 2024 vapaita oppilaspaikkoja on **171.**
- Tulevien vuosien oppilasmääräennusteet Hakunilan alueella osoittavat, että Hakunilan alueen kouluihin (Lehtikuusi, Sotunki, Itä-Hakkila) mahtuvat alueella asuvat oppilaat Hevoshaan koulusta luopumisesta huolimatta.
- Mikäli oppilasmäärän kasvua tapahtuu ennakoitua enemmän, voidaan tarvittaessa Kaskelan alueen 1.-6.-luokkien oppilaita ohjata Kuusikon kouluun.
- Valtuustoaloitteessa todetaan, että Hevoshaan alueelle on tullut parisataa oppilasta yli alkuperäisen oppilasennusteen. Hakunilan alueen todellinen oppilasmäärä on kasvanut vuodesta 2012 vuoteen 2015 23 oppilaalla. Väestöennuste ja oppilasennuste ovat kaksi eri asiaa. Väestöennusteesta ei ole poistettu ruotsinkielisiä oppilaita, eikä alueen ulkopuolella opiskelevia (Kansainvälinen koulu, Montessori-luokat, Steiner-koulu, Helsingin painotettua opetusta antavat koulut, Kristillinen koulu, vammaisopetus jne.)

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Hakunilan alueen oppilasmäärät ja –ennusteet viimeisen virallisen väestöennusteen(2015) mukaan (otsikko täsmennetty 20.6.2016)

Virallinen väestöennuste 2015 (1.1. tilanne)
Alueella on 3341 oppilaspaikkaa.

Alue	Ikä	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Muutos 2015-2020	Muutos 2015-2025
Hakunilan suuralue	1 lk	394	364	397	356	359	350	364	350	357	361	362	-44	-32
Hakunilan suuralue	2 lk	364	392	363	396	357	358	350	364	352	360	364	-6	0
Hakunilan suuralue	3 lk	375	363	391	363	397	357	359	351	366	355	363	-18	-12
Hakunilan suuralue	4 lk	336	375	364	392	366	400	360	362	354	370	359	64	23
Hakunilan suuralue	5 lk	357	335	374	363	393	366	400	360	363	357	373	9	16
Hakunilan suuralue	6 lk	334	355	334	374	364	393	367	401	361	366	359	59	25
	alakoulu	*2160*	*2183*	*2223*	*2245*	*2235*	*2224*	*2201*	*2187*	*2154*	*2169*	*2180*	*64*	*20*
Hakunilan suuralue	7 lk	314	333	355	334	375	365	394	368	403	364	368	51	54
Hakunilan suuralue	8 lk	365	312	332	354	335	375	365	393	368	404	364	10	-1
Hakunilan suuralue	9 lk	317	363	311	332	355	335	375	365	394	370	406	18	89
	yläkoulu	*996*	*1008*	*998*	*1020*	*1065*	*1075*	*1134*	*1125*	*1165*	*1138*	*1138*	*79*	*142*
	Yhteensä	**3156**	**3192**	**3221**	**3265**	**3301**	**3299**	**3335**	**3312**	**3319**	**3306**	**3318**	**143**	**162**
Pl. Muualla koulua käyvät (157 opp)		2999	3035	3064	3108	3144	3142	3178	3155	3162	3149	3161		
Pl. ruotsinkieliset (2,5%)		2924	2959	2987	3030	3065	3063	3098	3076	3083	3071	3082		
Vapaita oppilaspaikkoja		417	382	354	311	276	278	243	265	258	270	259		

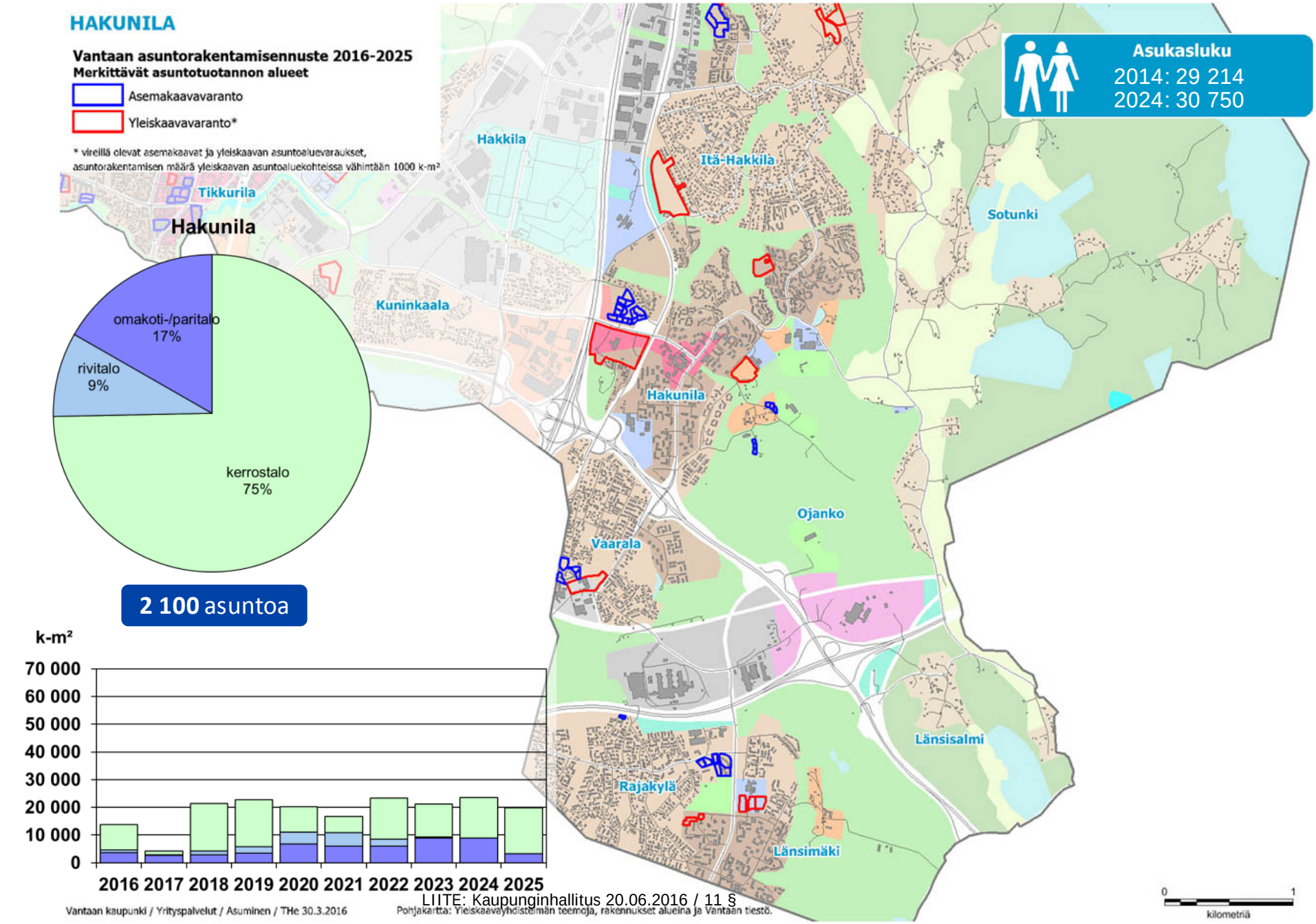
LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Hakunilan alueen oppilasmäärät ja -ennusteet epävirallisen, alustavan väestöennusteen 2016 mukaan (dia lisätty 20.6.2016)

Alustava väestöennuste 2016
(1.1. tilanne)
Alueella on 3341
oppilaspaikkaa.

Alue	Ikä	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Muutos 2016-2021	Muutos 2016-2026
7 Hakunilan suuralue	1 lk	356	394	354	376	384	410	354	349	369	374	376	54	20
7 Hakunilan suuralue	2 lk	402	359	393	354	376	385	410	356	352	371	375	-17	-27
7 Hakunilan suuralue	3 lk	364	405	358	393	354	377	386	412	358	355	373	13	9
7 Hakunilan suuralue	4 lk	364	370	406	360	395	358	381	390	417	363	359	-6	-5
7 Hakunilan suuralue	5 lk	338	370	372	409	364	400	361	385	395	422	367	62	29
7 Hakunilan suuralue	6 lk	357	343	371	374	411	367	403	365	390	400	426	10	69
	alakoulu	*2181*	*2239*	*2253*	*2266*	*2284*	*2298*	*2296*	*2257*	*2280*	*2286*	*2276*	*117*	*95*
7 Hakunilan suuralue	7 lk	333	362	344	373	376	414	370	407	368	394	403	81	70
7 Hakunilan suuralue	8 lk	321	337	362	345	374	378	415	373	410	371	396	57	75
7 Hakunilan suuralue	9 lk	364	326	338	364	347	377	381	418	377	414	374	13	10
	yläkoulu	*1018*	*1024*	*1044*	*1082*	*1098*	*1169*	*1167*	*1199*	*1155*	*1179*	*1173*	*151*	*155*
	Yhteensä	**3199**	**3263**	**3297**	**3348**	**3382**	**3467**	**3463**	**3456**	**3436**	**3465**	**3448**	**268**	**249**
Pl. Muualla koulua käyvät 157 opp		3042	3106	3140	3191	3225	3310	3306	3299	3279	3308	3291		
Pl. Rk 2,5%		2966	3028	3061	3112	3144	3227	3223	3216	3197	3225	3209		
Vapaita oppilaspaikkoja		375	313	280	229	197	114	118	125	144	116	132		

Merkittävät uudet asuntoalueet: Hakunila (2016-2025)



Sotungin paviljonkirakennus

Lokakuussa 2013 tehdyn tilatehostamispäätöksen yhteydessä oppilaskapasiteettiin sisällytettiin käytettävissä oleva Sotungin paviljonkirakennus.

- Lukuvuoden 2015-16 aikana Sotungin paviljonkirakennuksessa ilmeni sisäilmaongelmia.
  - Tilakeskus on tehnyt asiasta selvityksen ja rakennukseen tulisi tehdä vähintään kokonaisvaltainen tiivistyskorjaus, jota voidaan pitää teknisesti haasteellisena ja lopputulokseltaan epävarmana.
  - Paviljonkitilat ovat välttämättömiä Sotungin koulun toiminnan kannalta.
- Kivistössä otetaan käyttöön Aurinkokiven koulu elokuussa 2016.
  - Kivistön koulukiinteistöstä luovutaan ja tontti siirtyy muuhun käyttöön.
  - Kivistön koulun yhteydessä sijaitsevasta paviljongista luovutaan ja se tulee poistaa kesän 2016 aikana tontilla alkavien rakennustöiden vuoksi. Purkukustannukset ovat 30 000€.
  - Kivistön koulupaviljonki on toiminut käytössä hyvin, eikä rakennuksessa ole koettu merkittäviä poikkeamia sisäilman laadussa. Myöskään teknisiä ongelmia luonnollista kulumaa lukuun ottamatta ei olla havaittu. Tilakeskus on tehnyt silmämääräisen tarkastuskäynnin kohteessa ja toteaa sen olevan kunnoltaan siirrettävissä.
- Tilakeskus on pyytänyt tarjouksia Kivistön paviljongin siirtämisestä.
  - Tarjousten perusteella siirtäminen on kustannustehokas tapa hankkia Sotunkiin nykyisiä paremmin palvelevat koulutilat. Siirron kustannukset ovat purkutöineen tavoitehinnaltaan 300 000€. Mikäli vastaava paviljonki vuokrattaisiin, sen vuokra olisi n. 160 000€ vuodessa.
  - Nykyiseen tilaratkaisuun ei tarvitse tehdä muutoksia vaan ne vastaavat sellaisenaan olevaa tarvetta.
  - Samassa yhteydessä nykyinen Sotungin koulun paviljonkirakennus puretaan.
  - Kokonaistaloudellisesti on mielekästä siirtää Kivistöstä toimivaksi käytössä koettu paviljonki Sotunkiin ja purkaa sieltä paviljonkirakennus, jonka sisäilman laatu voi korjauksenkin jälkeen olla epävarma.

Tilakeskusjohtaja on 17.5.2016 päättänyt hyväksyä suunnitelman Kivistön koulupaviljongin siirtämisen Sotungin koulun vastaavaa rakennusta korvaamaan kesän 2016 aikana, nykyisen suunnitelmaratkaisun mukaisena ilman tilamuutoksia. Siirron yhteydessä tehtynä julkisivujen maalaustyö tuo lisäkustannuksia arviolta 20 000 euroa, jolloin kokonaiskustannukset ovat yhteensä 320.000 euroa.

Lehtikuusen koulun sisäilmasta aiheutuvat korjauspaineet

Valtuustoaloitteessa on esitetty, että vastauksessa huomioidaan Lehtikuusen koulun sisäilmaan liittyvät korjauskustannukset.

- Sivistystoimen ja Tilakeskuksen tiedossa ei ole, että Lehtikuusen koulussa olisi laajamittaisia korjauksia vaativia sisäilmaongelmia.
- Lehtikuusen koulu toimii kahdessa opetuspisteessä; Kaarnassa (Hiirakkotie 9) ja Havussa (Hiirakkotie 18). Kaarnassa luokkatiloja on 35 ja Havussa 27. Lehtikuusen koulussa on luokkatiloja yhteensä 62.
- Havun opetuspisteessä ei ole havaittu ongelmia.
- Lukuvuoden 2015-16 aikana paikallisesti Kaarnan opetuspisteessä havaittuja sisäilmaongelmia
  - Kahdeksassa luokkatilassa (13% luokkatiloista)
  - Kahdessa muussa tilassa (varasto ja toimistotila)
  - Kesän 2016 aikana em. luokkiin tehdään tiivistyskorjauksia, joiden kustannukset ovat noin 200 000€

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Hevoshaan koulukiinteistön käytön kustannukset

Kustannustiedot ovat vuodelta 2015

- Kiinteistökustannukset yhteensä 690 691€/vuosi.
  - vuosivuokra 618 976€.
  - siivouspalvelut vuositasolla 65 760€
  - vahtimestarisopimus 5 955€ vuodessa

  - Lisäksi koulun yhdistyessä osaksi toista koulua hallinnolliset kustannukset vähenevät. Opetusjärjestelykustannukset alenevat myös, sillä suurempi vuosiluokan oppilasmäärä alentaa opetusjärjestelyjen kustannuksia.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Oppilaisiin liittyvät toimenpiteet

Lakkautuspäätöksen jälkeen (15.10.2013), on toimittu oppilaiden lähikoulujen määrittämisessä päätöksen edellyttämällä tavalla.

- Syksystä 2014 alkaen alueen koulutulokkaat on ohjattu Lehtikuusen ja Itä-Hakkilan kouluihin.
- Oppilailla on voimassa uudet lähikoulupäätökset alueen kouluihin 1.8.2016.
- Hevoshaan koulussa on opiskellut kevätlukukaudella 2016 vuosiluokkien 3.-6. oppilaita. Näille oppilaille on tehty syyskuussa 2015 päätökset uusista lähikouluista. Neljännelle vuosiluokalle siirtyvät oppilaat menevät kaikki Sotungin kouluun ja vuosiluokille 5.-7. Hevoshaasta siirtyvät oppilaat joko Lehtikuusen kouluun tai Sotungin kouluun.
- Kouluissa on järjestetty uusille oppilaille ja heidän huoltajilleen vanhempainiltoja ja tutustumistilaisuuksia. Hevoshaan koulun oppilaat ovat ruokailleet Hevoshaan koulun keittiön käyttökiellosta johtuen kevätlukukauden 2016 Sotungin koulussa ja näin ovat voineet päivittäin käydä tulevassa koulussaan.
- Oppilaat on haluttu saattaa turvallisesti uusin lähikouluihin ja lukuvuoden 2015-2016 aikana on tehty paljon oppilashuollollista työtä tiedonsiirtojen onnistumiseksi ja oppilaiden tarvitsemien tukimuotojen järjestämiseksi
- Lakkautuspäätöksen jälkeen Hakunilan ja Hakunilanrinteen koulut yhdistyivät Lehtikuusen kouluksi 1.8.2015 ja Itä-Hakkilan koulu muuttuu 1.8.2016 vuosiluokkien 1.-4. alakouluksi ja Sotungin koulussa toimivat vuosiluokat 5.-9. Oppilaaksioton näkökulmasta lakkautuksen jälkeiset koulupolut ovat muuttuneet Hakunilan alueella selkeämmiksi.
- Lehtikuusen koulussa aloittava ensimmäisen vuosiluokan oppilas saa lähikoulupäätöksen Lehtikuusen kouluun yhdeksännen vuosiluokan loppuun saakka.
- Itä-Hakkilan koulu ja Sotungin koulu muodostava myös yhtenäisen koulupolun, joka on huomioitu jo opetusjärjestelyjen suunnittelussa tulevien vuosien osalta mm. kielivalintojen osalta.

Hevoshaan koulun henkilökuntaan liittyvät toimenpiteet

- Vakinainen henkilökunta on saanut ilmaista toiveensa lakkautuspäätöksen jälkeen uusista, heille sopivista toimipaikoista.
- Hevoshaan koulun opettajia on siirtynyt vuosina 2014-2015 Ilolan, Mikkolan, Hämeenkylän, Rajakylän, Länsimäen ja Kuusikon kouluihin.
- Loput vakinaisista työntekijöistä siirtyvät 1.8.2016 Lehtikuusen, Hämeenkylän, Sotungin, Ruusutorpan ja Leppäkorven kouluihin.
- Hevoshaan koulun rehtori siirtyi vakinaisesti Sotungin kouluun 1.6.2014. Tämän jälkeen Hevoshaan koulun rehtorin tehtävä on hoidettu määräaikaisesti.
- Aluepäällikkö yhdessä koulun rehtoreiden kanssa on voinut ottaa huomioon henkilökunnan toiveet uusista toimipaikoista ja siirtymiset ovat sujuneet hyvin.
- Suurin osa henkilökunnasta on saanut uuden toimipaikan haluamastaan koulusta.
- Henkilökunnalla on voimassa uudet viranhaltijapäätökset uusista toimipisteistä ja heillä on näin ollen oikeus niihin siirtyä.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Hevoshaan koulun kalusteet ja oppimateriaali

- Lukuvuoden 2015-2016 aikana Hevoshaan koulun kalusteita, av-tekniikkaa ja oppimateriaalia on jaettu Hakunilan alueen kouluihin.
- Myös muut koulut ovat voineet halutessaan käydä tutustumassa jäljellä oleviin materiaaleihin ja ottaa koululleen tarvittavia välineitä.
- Usea koulu voi nyt hyödyntää heille uusia tavaroita ja materiaaleja ja heidän ei ole tarvinnut tilata uusia lukuvuodelle 2016-2017.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Hevoshaan koulurakennuksen kuntoon liittyvät havainnot

- Lukuvuoden 2015-16 aikana havaittu oppimista ja työskentelyä vaikeuttavia ilmiöitä.
  - Loppuvuodesta 2015 selvittämättömästä syystä suuri joukko oppilaita oireili voimakkaasti
    - Ihoärsytystä, silmien kirvelyä ja hengenahdistusta
    - Seurauksena oireilusta ympäristökeskus määräsi ruokalatilat käyttökieltoon ja ruokailu järjestettiin kevätlukukauden viereisessä Sotungin koulussa.
  - Lukuvuoden 2015-16 aikana osassa luokkatiloista on ollut käytössä puhdistimia sisäilman vuoksi.

Rakennuksen ja taloteknisten järjestelmien tarkastuksissa sekä tilojen käytössä ei ole löydetty puutteita, jotka olisivat selittäneet oireilun.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 11 §

Västersundomin koulun ja ruotsinkielisen päiväkodin tilanne ja tulevaisuuden näkymät

- Pitkällä aikavälillä tulee päättää, miten järjestetään ruotsinkielistä varhaiskasvatusta ja opetusta Itä- Vantaalla.
- Tämän hetken arvion mukaan tilat riittävät Västersundomin koululla ja Håkansböle daghemissa
- Investointisuunnitelmaa tarkasteltaessa tulee pohtia pidemmällä aikavälillä eri vaihtoehtoja ja kustannuksia eri ratkaisuille.
- Käynnissä olevassa Västersundomin koulun tarveselvityksessä tullaan selvittämään nimenomaan välttämättöminä asioina mm. tilojen ilmamäärät ja esteettömyys, siivous ja ruokailu. Västersundomin koulun suojelukohde-statuksen vuoksi perusparannuskustannukset voivat nousta korkeiksi.
- Ruotsinkielisen päiväkodin sijoituspaikaksi Västersundomin koulutontti ei ole soveltuva vaihtoehto.

Alueen suomenkielisen päiväkodin tarve

- Investointiohjelmassa on Hakunilan päiväkodin toteutukseen määrärahavaraus vuodelle 2020.
- Päiväkotirakennus tulee korvaamaan neljä pientä ryhmäperhepäiväkotia ja kaksi pientä päiväkotia.
- 24 vakituista henkilökunnan jäsentä siirtyy työskentelemään uuteen päiväkotiin.
- Nykyiset tilat eivät vastaa ajantasaisia varhaiskasvatuksen pedagogiikan vaatimuksia.
- Tilat sijaitsevat kerrostalojen alakerroksissa, niitä on ollut tarkoitus lakkauttaa jo vuosia.
- Ryhmäperhepäiväkotien lakkautuksilla saadaan käyttötalousmenoihin arviolta 129 888€:n säästöt vuosittain.

Yhteenveto ja johtopäätökset

- Hevoshaan koulusta luopumisesta huolimatta Hakunilan alueen oppilaspaikkoja on riittävästi alueen oppilasennusteeseen suhteutettuna. (Oppilaspaikkoja löytyy alueelta riittävästi myös sellaisessa tilanteessa, jossa oppilasmäärät kasvavat voimakkaammin kuin nykyisissä väestöennusteissa.)
- Sotungin koulun toiminnan kannalta paviljonkitiloista ei voida luopua. Kokonaistaloudellisesti on mielekästä siirtää Kivistöstä toimivaksi käytössä koettu paviljonki Sotunkiin ja purkaa sieltä paviljonkirakennus, jonka sisäilman laatu voi korjauksenkin jälkeen olla epävarma.
- Hevoshaan koulusta luopumispäätöksen seurauksena kaikki toimenpiteet oppilaiden ja henkilökunnan uudelleen sijoittumisen osalta on viety loppuun kolmen vuoden aikana asteittain ja oppilaiden hyvinvointi huomioiden vuonna 2013 tehdyn päätöksen mukaisesti.
- Hakunilan päiväkotia ja ryhmäpäiväkoteja korvaavan päiväkodin tarveselvitys on investointiohjelmassa.
- Hevoshaan koulun tontin kaavamuutos sisältyy vireillä olevaan Kormuniityn kaavamuutokseen (nro 002226).
- Rakennuksen ja taloteknisten järjestelmien tarkastuksissa sekä tilojen käytössä ei ole löydetty puutteita, jotka olisivat selittäneet oppilaiden oireilun.

Tehtyjen selvitysten perusteella johtopäätös on, ettei ole löytynyt tarvetta muuttaa aiemmin tehtyä päätöstä luopua suomenkielisen perusopetuksen käytössä olleesta Hevoshaan koulusta.

Perusopetuksen toteutuneet TVO-säästöt

Tilojen käyttöä tehostamalla saatavien säästöjen arviointi

- Seuraavalla kahdella dialla on arvioitu säästövaikutuksia, kun koulujen neliömääriä ei kasvateta oppilasmäärän kasvaessa, vaan toimitaan tiiviimmin.
- Ensimmäisellä dialla Hevoshaan ja Tuomelan koulut lakkautetaan päätetyllä tavalla ja toisella dialla lakkautuspäätökset on peruttu.

Säästölaskelman toteutuminen 2.6.2016 Hevoshaan ja Tuomelan lakkautukset

Vuonna 2012 oletettiin inflaation kulkevan noin 1,5 %:n vuosivauhdilla, nyt laskelma on tehty nollainflaatiolla, koska neliövuokrat eivät ole nousseet ennakoidulla tavalla.
Laskelma pitää sisällään seuraavat tilamuutokset:
2013 (5kk) Silkin paja -130 m2
2014 (5 kk) Viertolan parakki -285 m2, Kulomäen parakit -583 m2,
2014 (5 kk) Ilola +1 100 m2, Länsimäki +1 700 m2 , Länsimäki -3 668 m2
2016 (5 kk) Tuomela -2 033 m2, Hevoshaka -4 084 m2, Aurinkokivi +3 939 m2
2016 (7 kk) Kivistö -1 917 m2

Laskelma Hevoshaka ja Tuomela lakkautettuina	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Oppilasmäärä ja ennustesyksy 2016, suomenkieliset oppilaat	19 666	19 826	20 205	20 683	21 084	21 587
Tilat yhteensä, m2	238 256	238 202	237 960	236 390	234 684	232 295
Oppilaskohtaiset tilakustannukset euroa/oppilas 1,5 % vuotuisella korotuksella	2 033	2 033	2 033	2 033	2 033	2 033
Oppilaskohtaiset kustannukset euroa/oppilas budjetoitavat kustannukset	2 033	2 016	1 977	1 918	1 868	1 806
Edellä olevasta koostuva vuotuinen säästöarvio,neliövuokra 167,8 e/m2, sis. siivous+isänn.ja pinta-alasta luopuminen		334 765	1 147 047	2 382 098	3 483 152	4 908 016
Yhteensä		334 765	1 147 047	2 382 098	3 483 152	4 908 016

Säästölaskelman toteutuminen 2.6.2016
Ilman Hevoshaan ja Tuomelan lakkautuksia

Vuonna 2012 oletettiin inflaation kulkevan noin 1,5 %:n vuosivauhdilla, nyt laskelma on tehty nollainflaatiolla ja seuraavilla tilamuutoksilla:

2013 (5kk) Silkin paja -130 m2
2014 (5 kk) Viertolan parakki -285 m2, Kulomäen parakit -583 m2,
2014 (5 kk) Ilola +1 100 m2, Länsimäki +1 700 m2 , Länsimäki -3 668 m2
2016(5 kk) Aurinkokivi +3 939 m2, Kivistö -1 917 m2

Laskelma ilman Hevoshaan ja Tuomelan lakkautuksia	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Oppilasmäärä ja ennuste muutosennusteiden mukaan, suomenkieliset oppilaat	19 666	19 826	20 205	20 683	21 084	21 587
Tilat yhteensä, m2	238 256	238 202	237 960	236 390	237 233	239 255
Oppilaskohtaiset kustannukset euroa/oppilas budjetoitavat kustannukset	2 033	2 016	1 977	1 918	1 888	1 860
Edellä olevasta koostuva vuotuinen säästöarvio, neliövuokra 167,8 e/m2, sis. siivous+isännöinti		325 600	1 147 047	2 382 098	3 055 393	3 739 997
Yhteensä		325 600	1 147 047	2 382 098	3 055 393	3 739 997

Laskelma Hevoshaka ja Tuomela lakkautettuina	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Oppilasmäärä ja ennustesyksy 2016, suomenkieliset oppilaat	19 666	19 826	20 205	20 683	21 084	21 587
Tilat yhteensä, m2	238 256	238 202	237 960	236 390	234 684	232 295
Oppilaskohtaiset tilakustannukset euroa/oppilas 1,5 % vuotuisella korotuksella	2 033	2 033	2 033	2 033	2 033	2 033
Oppilaskohtaiset kustannukset euroa/oppilas budjetoitavat kustannukset	2 033	2 016	1 977	1 918	1 868	1 806
Edellä olevasta koostuva vuotuinen säästöarvio,neliövuokra 167,8 e/m2, sis. siivous+isänn.ja pinta-alasta luopuminen		334 765	1 147 047	2 382 098	3 483 152	4 908 016
Yhteensä		334 765	1 147 047	2 382 098	3 483 152	4 908 016

Laskelma ilman Hevoshaan ja Tuomelan lakkautuksia	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Oppilasmäärä ja ennuste muutosennusteiden mukaan, suomenkieliset oppilaat	19 666	19 826	20 205	20 683	21 084	21 587
Tilat yhteensä, m2	238 256	238 202	237 960	236 390	237 233	239 255
Oppilaskohtaiset kustannukset euroa/oppilas budjetoitavat kustannukset	2 033	2 016	1 977	1 918	1 888	1 860
Edellä olevasta koostuva vuotuinen säästöarvio, neliövuokra 167,8 e/m2, sis. siivous+isännöinti		325 600	1 147 047	2 382 098	3 055 393	3 739 997
Yhteensä		325 600	1 147 047	2 382 098	3 055 393	3 739 997

Erotus **427 759** **1 168 019**

Kiinteistöpinta-alan vaikutus

- Pinta-alan vähennys on noin 1866 m2 (muutokset vuoteen 2012 verrattuna Silkin paja, Viertolan parakki, Kulomäen parakit, Ilolan lisärakennus, Länsimäen koulun tilan väheneminen)
- Kustannusvaikutus vuoden 2012 neliövuokran mukaisesti on noin -306 024 euroa vuodessa.
- Aurinkokiven koulun käyttöönotto ja Kivistön koulun lakkautus lisää koulukiinteistöjen pinta-alaa noin 2000 neliömetrillä ja vuoden 2012 keskivuokralla 167,80 euroa/m2 (vuoden 2015 keskivuokra noin 161 e/m2)kustannuslisäys on noin 330 000 euroa.
- Oppilasmäärä kasvaa vuodesta 2015 vuoteen 2016 noin 400 oppilaalla, kustannuksia alentava vaikutus vuoden 2012 oppilaskohtaisella vuokralla on 400*2033 euroa eli noin 800 000 euroa.

Säästöjen arviointi toteutuneiden menojen perusteella

Perusopetuksen tilojen vuosivuokra sisältäen siivouksen ja vahtimestaripalvelut oli

vuonna 2012	39 986 698 euroa
vuonna 2015	38 410 997 euroa

Oppilasmäärä

vuonna 2012	19 666 oppilasta
vuonna 2015	20 683 oppilasta

Vuosivuokra vuonna 2012 oli 2033 e/oppilas ja jos tällä oppilashinnalla lasketaan vuoden 2015 oppilasmäärällä vuosivuokra, niin saadaan vuokraksi
42 048 539 euroa.

Tästä laskettu kustannusten aleneminen on
42 048 539 – 38 410 997 = 3 637 542 euroa.

Hevoshaan ja Tuomelan koulujen kiinteistökustannukset vuonna 2015

Sisäinen vuokra

		2015
Hevoshaka		618 976
Tuomela		317 278

Siivous

Hevoshaka		65 760
Tuomela		30 912

Vahtimestarisopimus

		2015
Hevoshaka		5 955
Tuomela		11 564
Yhteensä		1 050 445

Täyttöasteet alueittain 20.09.2015 ja vuoden 2015 oppilasennusteiden mukaan vuonna 2024

Muutoksiin otettu mukaan Kivistön koulun lakkautus sekä Aurinkokiven 1. vaiheen tilojen käyttöönotto.

Hevoshaan ja Tuomelan koulu on lakkautettu.							
	20.9.2015				2024		
Alue	oppilasmäärä 20.9.2015	m2/ oppilas	Oppilasmäärä-maksimi	Täyttöaste suhteessa oppilasmäärämaksimiin	Ennustettu oppilasmäärän muutos vuodesta 2015 vuoteen 2024 mennessä	m2/opp	Täyttöaste
Kivistö	1272	12,5	1634	78 %	458	10,4	91 %
Tikkurila	3931	10,8	4659	84 %	727	9,1	100 %
Hakunila	2981	11,5	3786	79 %	189	9,5	94 %
Koivukylä	2500	12,5	2880	87 %	-45	12,8	85 %
Myyrmäki	4406	11,7	5307	83 %	663	9,8	99 %
Korso	3410	10,2	3780	90 %	102	9,9	93 %
Aviapolis	1968	10,2	2184	90 %	184	9,4	99 %

Hevoshaan ja Tuomelan koulua ei ole lakkautettu.							
	20.9.2015				2024		
Alue	oppilasmäärä 20.9.2015	m2/ oppilas	Oppilasmäärä-maksimi	Täyttöaste suhteessa oppilasmäärämaksimiin	Ennustettu oppilasmäärän muutos vuodesta 2015 vuoteen 2024 mennessä	m2/opp	Täyttöaste
Kivistö	1272	12,5	1634	78 %	458	10,4	91 %
Tikkurila	3931	10,8	4659	84 %	727	9,1	100 %
Hakunila	2981	11,5	3786	79 %	189	10,8	84 %
Koivukylä	2500	12,5	2880	87 %	-45	12,8	85 %
Myyrmäki	4406	11,7	5307	83 %	663	10,2	96 %
Korso	3410	10,2	3780	90 %	102	9,9	93 %
Aviapolis	1968	10,2	2184	90 %	184	9,4	99 %

Loppupäätelmä

- **Keväällä 2016 tehdyn tarkastelun pohjalta voidaan todeta, että perustelut vuonna 2013 tehdylle tilatehostamispäätökselle ovat edelleen voimassa.**
- **Vuonna 2013 päätetyn tilatehostamisen tavoite on toteutunut, koulujen käyttöaste on tehostunut merkittävästi ja lähes yhdenvertaisesti koko Vantaalla.**
- **Hevoshaan ja Tuomelan koulukiinteistöjä ei tarvita suomenkielisen perusopetuksen käyttöön. Oppilaat mahtuvat nykyisen ja ennusteen mukaisen oppilasmäärän perusteella alueiden muihin kouluihin.**
- **Mikäli Tuomelan ja Hevoshaan kouluja ei lakkautettaisi, niin perusopetuksen budjetista vuonna 2017 puuttuisi 1.1 – 1.2 Me suunnitellusta pysyvästä vuotuisesta TVO-säästöstä.**

12 § **Vastaus Vantaan Järjestörinki ry:n oikaisuvaatimukseen kaupunginhallituksen yleisjaoston päätöksestä 11.4.2016 § 24 koskien merkittävää yhteiskunnallista työtä tekevän järjestön avustusta**

VD/10627/02.03.01.03/2015
JN/MT/LL

Vantaan Järjestörinki ry on lähettänyt kaupunginhallitukselle 9.5.2016 saapuneen oikaisuvaatimuksen avustuspäätöksestä. Yhdistys esittää oikaisuvaatimuksessaan, että yleisjaoston päätös 11.4.2016 § 24 kumotaan siten, että yhdistykselle myönnetään sen hakema 50 000 euroa myönnetyn 23 000 euron sijaan.

Vantaan Järjestörinki ry haki 18.2.2016 päivätyllä hakemuksellaan merkittävää yhteiskunnallista työtä tekevien järjestöjen toiminta-avustusta 50 000 euroa. Yhdistys haki avustusta niihin toimintakuluihin, joita ei voi kattaa RAY:n avustuksella tai joihin tämä avustus ei riitä. Tällaisina kuluina hakemuksessa mainitaan palkkakulut (kansalaistoiminnan keskus Leinikin vahtimestarit, IT-tukihenkilö, graafinen suunnittelija/tapahtumatuottaja, yhteisötyöntekijä, nettisivujen ylläpitäjä/aulapalveluhenkilö jne.).

Yhdistyksellä on voimassa oleva kolmevuotinen kumppanuussopimus Vantaan kaupungin kanssa. Merkittävää yhteiskunnallista tukea (lyhenne myt) saavien järjestöjen avustus on toiminta-avustusta ja sen tarkoituksena on tukea yhdistyksen toimintaa kokonaisvaltaisesti. Kaupungin ja Vantaan Järjestörinki ry:n kumppanuussopimuksessa lukee, että Vantaan Järjestörinki ry on vantaalaisten yhdistysten etujärjestö ja yhteistyöelin ja se ylläpitää vantaalla.info -järjestöportaalia sekä maahanmuuttajien neuvontapisteitä. Lisäksi yhteistyösopimuksen mukaisesti Järjestörinki hallinnoi vapaaehtoistalo Violaa, jonka toiminta on keväällä 2016 siirretty kansalaistoiminnan keskus Leinikkiin (Leinikkitie 22). Kumppanuussopimuksessa lukee myös, että kaupungin avustuksista järjestöille päätetään vuosittain ja seuraavan vuoden avustuspäätökset tehdään valtuuston vahvistamien määrärahojen mukaisesti. Vantaan Järjestörinki ry sai myt-rahaa viime vuonna 21 000 euroa (yleisjaosto 13.4.2015 § 33) ja tänä vuonna 23 000 euroa (yleisjaosto 11.4.2016 § 24). Lisäksi Järjestöringille myönnettiin terveyden ja hyvinvoinnin avustusta 7 000 euroa sekä viime vuonna että tänä vuonna (yleisjaosto 13.4.2015 § 38 ja 11.4.2016 § 19) Vantaan Hyvinvointimessujen järjestämiseen. Kansalaistoiminnan keskus Leinikissä Järjestöringillä on käytössään noin 120 m^2 toimistotiloja. Näiden tilojen vuokrasubventio on 15 120 euroa vuodessa. Vantaan kaupunki (konserni- ja asukaspalvelut) maksaa kansalaistoiminnan keskus Leinikin koko vuokran, joka on 64 417 euroa vuodessa.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esiin, että yleisjaostolla on ollut puutteelliset tiedot Järjestöringin toiminnasta, koska käsittelydokumentin yhteenveto-kohdassa ei kerrottu kaikkia yhdistyksen toimintoja. Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja toteaa tähän, että jokaista merkittävää yhteiskunnallista työtä tekevää toimijaa arvioidaan kokonaisuutena, eikä käsittely perustu kyseisiin yhteenvetoihin. Päätös myt-avustuksesta perustuu aina kokonaisvaltaiseen harkintaan, jossa otetaan huomioon muun muassa hakijan saamat vuokrasubventiot. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan myös, että siirtyminen Leinikkiin vaatii aiempaa enemmän henkilöresursseja. Tältä osin esittelijä toteaa, että Leinikin ylläpitämistä koskevassa sopimuksessa lukee, että Järjestörinki ”vastaa kustannuksellaan Leinikin ylläpidon edellyttämän henkilöstön rekrytoinnista, palkkaamisesta, koulutuksesta ja työnjohdosta” (sopimuksen kohta 4 a). Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan lisäksi, että vantaalla.info -portaalin ylläpito on vaarassa, koska yhdistys ei saa käyttää esimerkiksi RAY:n avustusta IT-tukihenkilön palkkaan. Esittelijä toteaa tähän, että portaaliasia tullaan selvittämään erikseen siten, että kuntalaiset, yhdistykset, Järjestörinki ja kaupunki ovat mukana kaikkia tyydyttävän ratkaisun etsimisessä esimerkiksi deliberatiivisen demokratiatyöskentelyn avulla.

Asiaan liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 12

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hylätä Vantaan Järjestörinki ry:n oikaisuvaatimus yleisjaoston päätöksestä 11.4.2016 § 24 esittelytekstistä ilmenevin perusteluin.
Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Taisto Mäntynen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Vantaan Järjestörinki ry:n oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen yleisjaoston päätöksestä 11.4.2016 § 24

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö; suunnittelija Meija Tuominen, puh. 040 715 6293; etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 9.5.2016
Dn:o VD/10627/02.03.01.03/2015

Vantaan Järjestörinki ry
Leinikkitie 22 C
01350 Vantaa

Vantaan kaupunginhallitukselle **9.5.2016**

ASIA
Oikaisuvaatimus koskien merkittävää yhteiskunnallista työtä tekevien järjestöjen avustuksia

VALITTAJA
Vantaan Järjestörinki ry, Leinikkitie 22 C,01350 Vantaa

PÄÄTÖS, JOHON MUUTOSTA HAETAAN
Kaupunginhallituksen yleisjaoston päätös 11.4., 24§ MYT 2016/Vantaan Järjestörinki ry, merkittävää yhteiskunnallista työtä tekevien järjestöjen toiminta-avustukset

VAATIMUS
Pyydetään, että edellä mainittu yleisjaoston päätös kumotaan ja Vantaan Järjestörinki ry:lle myönnetään sen hakema 50 000 euron avustus toimintaansa.

PERUSTELUT
Yleisjaostolla on ollut päätöstä tehdessään hiukan puutteelliset tiedot Vantaan Järjestöringin toiminnasta. Asiakohdan liitteenä olleessa yhteenvedossa kerrotaan, että ”Vantaan Järjestörinki ry:n toiminta täydentää kaupungin palvelutuotantoa tukemalla elinvoimaista vapaaehtoistoimintaa”.

Yhteenvedossa ei mainita, että Järjestörinki täydentää myös kaupungin kotoutumis- ja sosiaalipalveluja. Järjestöringin kolme neuvontapistettä Vantaalla ovat avoinna arkipäivisin klo 9.00–15.00. Myyrmäen neuvontapisteessä on kuukausittain 150–200 asiakaskäyntiä. Koivukylän ja Leinikin neuvontapisteissä asiakkaita on vähemmän. Kaupungin kotoutumis- ja sosiaalipalveluiden täydentäminen on mainittu perusteluna Hakunilan kansainvälisen yhdistyksen avustukselle.

Yhteenvedossa ei mainita, että Järjestöringin toteuttama Violan Keikka-apu myös täydentää ja tukee kaupungin omaa palvelutuotantoa tarjoamalla tukea ikäihmisten arjenhallintaan. Palvelulla edistetään näin ollen ikäihmisten kotona asumista. Tällainen peruste on esitetty Vantaan 4H-yhdistyksen avustukselle.

Yhteenvedossa ei mainita, että Järjestörinki täydentää kaupungin palvelutuotantoa myös tarjoamalla mahdollisuuden matalan kynnyksen työelämään paluuseen tarjoamalla työkokeilua, kuntouttavaa työtoimintaa sekä palkkatuettua työtä. Tätä on käytetty perusteluna Mielenterveysyhdistys Hyvät Tuulet ry:n avustukselle. Vantaan Järjestörinki on alun perin perustettu v. 1999 Vantaan kaupungin aloitteesta nimellä Vantaan Työrinki. Sen alkuperäinen tarkoitus oli vastata pitkäaikaistyöttömyyden haasteisiin tukityöllistämisen keinoin. Tätä Järjestöringissä toteutetaan edelleen.

Järjestörinki on ylläpitänyt Vapaaehtoistalo Violaa kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti. Violan toiminta on siirtynyt Kansalaistoiminnan keskus Leinikkiin. Leinikki on Violaa huomattavasti laajempi kokonaisuus, ja sen ylläpito vaatii huomattavasti enemmän henkilöresursseja. Leinikissä on kaksi tai oikeastaan kolme sisäänkäyntiä ja uusia, kalliita laitteita, joten valvontaa tarvitaan enemmän. Vahtimestarin tarve on vähintään kolminkertaistunut. Uutta toimintaa Leinikissä tulee olemaan asukastilan ylläpito ja aktiviteettien järjestäminen asukastilassa.

Yleisjaostolle jaetusta liitteestä ei ilmene, että Järjestöringin RAY:ltä saama taloudellinen tuki ei ole yleisavustusta, vaan kohdennettua toiminta-avustusta. Avustusta ei näin ollen saa käyttää esim. tapahtumatuottajan ja IT-tukihenkilön palkkoihin emmekä Vantaalla.info -portaalin ylläpitoon tai kehittämiseen. Näitä kuitenkin tarvitaan, jotta Leinikissä ja Leinikistä käsin voitaisiin toteuttaa elinvoimaista vapaaehtoistoimintaa. Mikäli emme saa kaupungilta hakemaamme 50 000 euroa, emme voi jatkaa IT-tukihenkilön emmekä tapahtumatuottajan työsuhteita heidän määräaikaisten sopimustensa päättyessä 30.6, ja myös Vantaalla.info -portaalin ylläpito vaarantuu.

Yleisjaostolle jaetussa liitteessä Järjestöringin tiloiksi Leinikissä mainitaan n. 120 m^2. Tässä on mielestämme hiukan tulkinnanvaraa, sillä noihin neliöihin sisältyvät vahtimestarien työhuone, yksi neuvotteluhuone, SPR:n ja kaupungin työntekijän työtilat Leinikissä sekä kuntalaisille tarkoitettu neuvonta-asema, jossa voivat päivystää esim. terveydenhoitaja, diabeteshoitaja, unineuvoja, sosiaalityöntekijä jne. Omien laskujemme mukaan Järjestöringin ”omia tiloja” on n. 75 m^2 . Kaikissa näissäkin tiloissa tehdään kuitenkin työtä Leinikin toiminnan turvaamiseksi.

Kaikkeen edellä esitettyyn viitaten pyydämme, että kaupunginhallituksen yleisjaoston päätös kumottaisiin, ja Vantaan Järjestörinki ry:lle myönnettäisiin 23 000 euron sijasta 50 000 euroa.

Vantaalla 7.5.2016

Vantaan Järjestörinki ry

puolesta

Pentti Fri	Suve Pääsukene
puheenjohtaja	toiminnanjohtaja

13 § Nuorisopalveluiden johtajan viran kelpoisuusehtojen muuttaminen

VD/4928/01.01.04.00.00/2016

EL-H/K-ML/LL

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 § 18 myöntänyt nuorisopalveluiden johtajalle eron ja päättänyt julistaa viran auki elokuussa 2016.

Nuorisopalveluiden johtajan viran (vak.nro 401272) kelpoisuusehdot on tarpeen muuttaa vastaamaan tulosaluejohtajien viran nykyisiä kelpoisuusehtoja.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 13

Sivistystoimen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään vahvistaa nuorisopalveluiden johtajan viran (vak.nro 401272) kelpoisuusehdoksi 1.8.2016 alkaen soveltuva ylempi korkeakoulututkinto sekä käytännössä saavutettu hyvä kokemus johtamisessa sekä suomen kielen hyvä ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstökeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonen, puh. 040 570 5593, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

14 § Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2015

VD/5449/08.00.00.03/2016
HP/HW/LV/SR-H/JB

Vantaa Liikenne 2015 -raportissa selvitetään moottoriajoneuvo- ja polkupyöräliikenteen muutoksia Vantaalla.
Mukana ovat myös liityntäliikenteen pysäköintilaskennat ja HSL:ltä saadut joukkoliikenteen matkustajamäärät.

Ensimmäistä kertaa 2000-luvulla polkupyöriä oli pysäköitynä liityntäpysäköinti-alueille enemmän kuin autoja.
Autoja oli pysäköitynä noin 1 100 kun taas polkupyöriä lähes 1 200.

Lähijunaliikenteen nousijamäärät kasvoivat lähes 30 % vuoteen 2014 verrattuna. Bussiliikenteen nousijamäärät laskivat reilu 10 %.

Polkupyöräliikenteen kokonaismuutos konelaskennoissa oli +4 % verrattuna vuoteen 2014.
Moottoriajoneuvojen määrä kasvoi 3 % katuverkolla.
Rekisteröityjen autojen määrä tuhatta asukasta kohden laski 0,5 %.

Tekninen lautakunta 14.6.2016 § 17

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään
a) merkitä tiedoksi raportti "Vantaa Liikenne 2015" ja kartta "Autoliikenne Vantaalla 2015"
b) lähettää raportti ja kartta tiedoksi kaupunginhallitukselle.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 14

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi raportti "Vantaa Liikenne 2015" ja kartta "Autoliikenne Vantaalla 2015".
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Raportti: Vantaa Liikenne 2015
- Kartta: Autoliikenne Vantaalla 2015

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikennetietoasiantuntija Suvi Rytkönen-Halonen, puh. 09 839 28547, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa Liikenne 2015

Sisällys

1. Moottoriajoneuvoliikenne 3

1.1 Moottoriajoneuvoliikenteen seuranta 3
1.2 Moottoriajoneuvojen määrä 4
1.3 Moottoriajoneuvoliikenteen kehitys 6

2. Polkupyöräliikenne 7

2.1 Polkupyöräliikenteen seuranta 7
2.2 Polkupyöräliikenteen kehitys 7

3. Joukkoliikenne 9

3.1 Joukkoliikenteen seuranta 9
3.2 Joukkoliikenteen kehitys 9

4. Liityntäliikenne 11

4.1 Autojen liityntäpysäköinti 11
4.2 Polkupyörien liityntäpysäköinti 13

Alkusanat

Vuosi 2015 oli merkittävä liikkumisen kannalta Vantaan kaupungille. Heinäkuun ensimmäisenä päivänä avattiin Kehärata, pitkään odotettu ratayhteys Tikkurilasta lentoaseman kautta Myyrmäkeen. Kehäradan myötä kaupungin sisäinen bussilinjasto koki melkoisen myllerryksen poikittaisen joukkoliikenteen muuttuessa Kehärataan turvautuvaksi. Lähijunien nousijamäärät kasvoivatkin lähes 30 % vuodesta 2014.

Koko kaupunkiin liityntäpysäköintipaikkoja saatiin lisää autoliikenteelle 450 ja pyöräliikenteelle 375. Vuonna 2015 ensimmäistä kertaa liityntäalueille oli pysäköitynä enemmän polkupyöriä kuin moottoriajoneuvoja. Autoja oli pysäköitynä 1 100 kun taas polkupyöriä lähes 1 200. Liityntäalueille pysäköityjen polkupyörien määrä oli ylipäätänsä ensimmäistä kertaa yli tuhannen.

Tässä raportissa esitetään tiiviisti eri kulkumuotojen liikennemääriä ja matkustajamääriä sekä niiden muutoksia aiempiin vuosiin verrattuna. Liityntäliikenteessä seurataan pysäköityjen polkupyörien ja autojen lukumääriä rautatieasemittain. Tarkempia tietoja on saatavissa Kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelusta.

1. Moottoriajoneuvoliikenne

1.1 Moottoriajoneuvoliikenteen seuranta

Vuodesta 1987 lähtien on Vantaalla tehty suunnitelmallista moottoriajoneuvoliikenteen konelaskentaa. Kiinteitä konelaskentakohteita on nykyisin 57, joista 10 on DSL-1-laskentapistettä ja loput 47 DSL-10-kohteita. DSL-laskentalaitteilla ajoneuvot saadaan luokiteltua kevyisiin ja raskaisiin. Laskentasilmukat sijaitsevat ajokaistalla, joten liikenne voidaan jaotella myös kulkusuunnittain. Liikennemäärätiedot tallentuvat laitteelle tunneittain, jolloin voidaan laskea esimerkiksi huipputunnit tai yöliikenteen osuus.

DSL-laitteiden lisäksi liikennemäärätietoja saadaan osasta liikennevaloista sekä maanteillä ELY-keskuksen LAM-pisteistä. Liikennevaloista saatu tieto on luokittelematonta, ainoastaan kulkusuunnat voidaan tarvittaessa erotella. Toisinaan kaistakohtaista liikennemäärätietoa käytetään apuna kun mallinnetaan uusia liikennevalo-ohjelmia. Kiinteiden laskentapisteiden lisäksi käytetään siirrettäviä, asfalttiin kiinnitettäviä Nu-Metrics Hi-Star NC200 -liikennelaskentalaitteita. Hi-Stareilla saadaan luokiteltua tietoa DSL-1-laitteen tapaan. Pääsääntöisesti Hi-Stareilla tehdään laskentoja liikenneturvallisuuteen liittyen, kuten hidasteiden tai nopeusnäyttöjen tarpeesta.

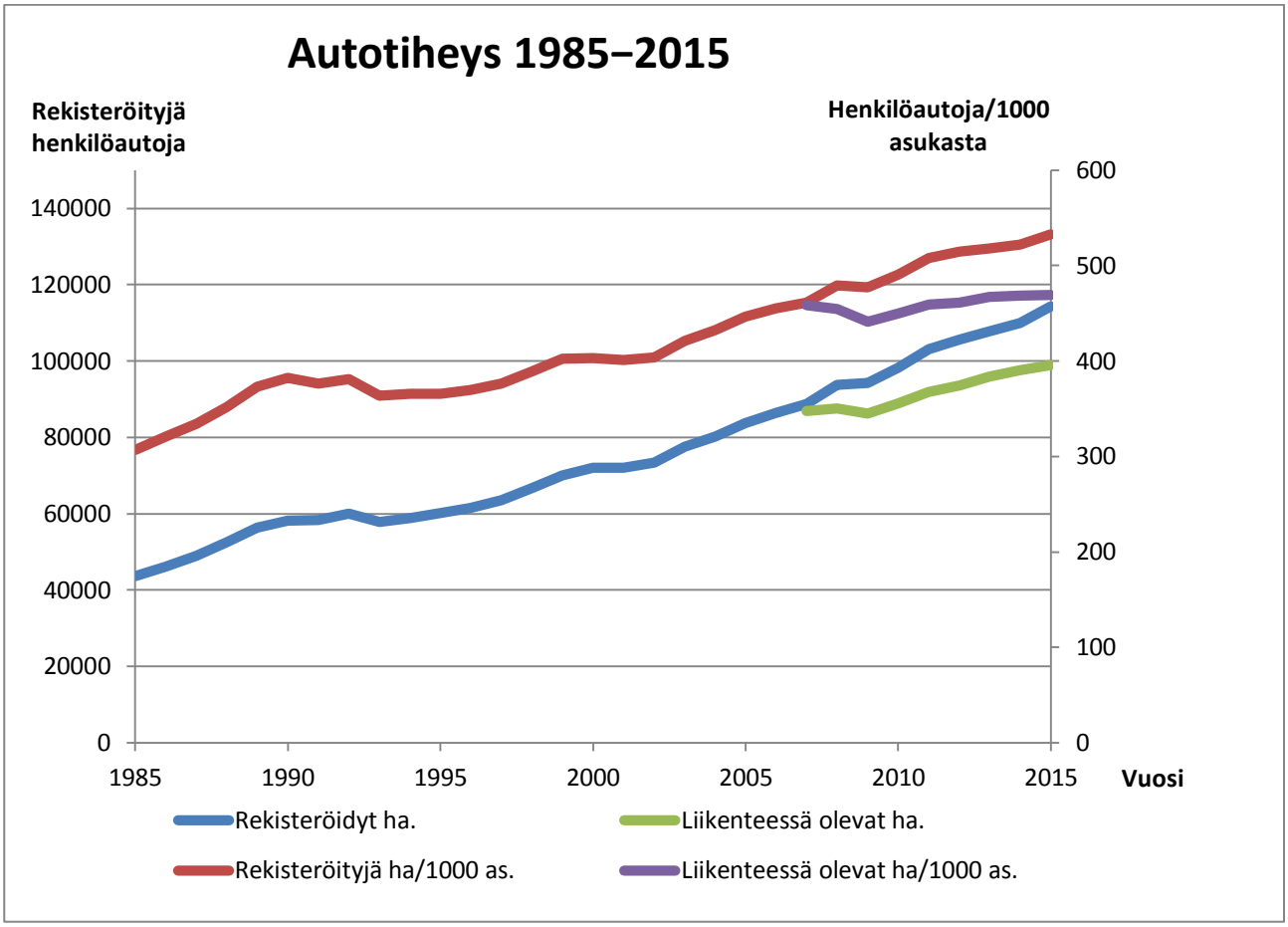
Yhdessä raportin kanssa julkaistavassa Autoliikenne Vantaalla -kartassa on neljättä kertaa näkyvillä raskaan liikenteen osuudet kokonaisliikennemäärästä. Kartta on koonti vuosilta 2014–2015.

Kuva 1. Kehä III liikennettä. Kuva Vantaan kaupungin aineistopankki/Pertti Raami.

1.2 Moottoriajoneuvojen määrä

Vuonna 2015 Vantaalla oli liikennekäytössä 114 482 ajoneuvoa. Se on noin 85 % kaikista rekisteröidyistä ajoneuvoista. Liikenteessä olevien henkilöautojen määrä rekisteröidyistä ajoneuvoista on laskenut tasaisesti vuodesta 2008 kun liikenteestä poisto tuli mahdolliseksi.

Rekisteröityjen autojen määrä 1000 asukasta kohden laski edellisvuodesta 0,5 %. Liikennekäytössä olevien autojen määrä 1000 asukasta kohden on pysynyt samana kuin vuonna 2014.



Kuva 2: Rekisteröityjen ja liikennekäytössä olevien ajoneuvojen kehitys.

Viereisen sivun taulukossa liikennekäytössä olevat ajoneuvot on jaoteltu ajoneuvoluokittain edellisen viiden vuoden ajalta (taulukko 1.). Liikennekäytössä olevien mopojen määrä laskee neljättä vuotta peräkkäin. Liikenteessä olevien mopojen määrä on vähentynyt lähes neljänneksellä vuodesta 2011.

Taulukko 1: Liikennekäytössä olevat ajoneuvot 2011−2015. Tiedot Trafi.

	2011	2012	2013	2014	2015
Väestömäärä	203 001	205 312	208 098	210 803	214 605
Liikenteessä olevat ajoneuvot					
Autot	106 600	108 592	111 575	113 007	114 482
Muutos edellisvuoteen %	*4,3 %*	*1,9 %*	*2,7 %*	*1,3 %*	*1,3 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*88,2 %*	*87,4 %*	*87,6 %*	*87,2 %*	*84,7 %*
Liikenteessä olevat ha.	91 844	93 609	95 980	97 548	98 963
Muutos edellisvuoteen %	*3,4 %*	*1,9 %*	*2,5 %*	*1,6 %*	*1,5 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*89,1 %*	*88,6 %*	*89,1 %*	*88,7 %*	*86,5 %*
Moottoripyörät	7 811	8 001	8 121	8 105	7 934
Muutos edellisvuoteen %	*2,6 %*	*2,4 %*	*1,5 %*	*-0,2 %*	*-2,1 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*96,4 %*	*95,5 %*	*95,0 %*	*94,3 %*	*90,6 %*
Mopot	6 216	6 049	5 908	5 544	4 746
Muutos edellisvuoteen %	*1,1 %*	*-2,7 %*	*-2,3 %*	*-6,2 %*	*-14,4 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*83,6 %*	*78,6 %*	*75,9 %*	*70,2 %*	*59,3 %*
Kevyet nelipyörät L6e	147	173	186	196	200
Muutos edellisvuoteen %	*24,6 %*	*17,7 %*	*7,5 %*	*5,4 %*	*2,0 %*
Rekisteröidyistä liikennekäytössä	*90,2 %*	*86,1 %*	*86,5 %*	*83,8 %*	*39,0 %*
Rekisterissä olevat mopoautot	86	113	130	158	162
Autot/1000 as.	525	529	536	536	533
Muutos edellisvuoteen %	*2,8 %*	*0,7 %*	*1,4 %*	*0,0 %*	*-0,5 %*
Liikenteessä olevat ha/1000 as.	459	461	467	469	469
Muutos edellisvuoteen %	*2,1 %*	*0,4 %*	*1,4 %*	*0,3 %*	*0,1 %*

1.3 Moottoriajoneuvoliikenteen kehitys

Vuoden 2015 laskennoissa vertailukelpoiset tulokset saatiin noin 80 pisteestä. Kaikkinensa moottoriajoneuvoliikenteen määrä kasvoi 1 %. Katuverkolla kasvua tapahtui 3 % kun taas maanteiden LAM-pisteissä oli laskua 2 %.

Raskaan liikenteen osuus kaupungin katuverkolla oli noin 8 %. Vähenemistä vuoteen 2014 tapahtui 2 %. Vuosia kaupungin raskaan liikenteen osuuteen vaikuttanut Kehäradan rakentaminen saatiin päätökseen, joten raskaan liikenteen painotukset alkavat siirtyä logistiikka- ja teollisuusalueille. Kivistössä, Keimolassa sekä Tikkurilassa asuntorakentaminen on vielä jatkunut kiivaana, joten sillä on osuutensa alueiden liikennemääristä. Ilolan ja Ruskeasannan alueilla raskaan liikenteen osuus on mittauspisteissä vähentynyt 3 – 7 % Kehäradan valmistumisen myötä.

Kuva 2. Liikennemäärätietoja saadaan myös osasta liikennevaloliittymiä. Kuva Vantaan aineistopankki /Pertti Raami.

2. Polkupyöräliikenne

2.1 Polkupyöräliikenteen seuranta

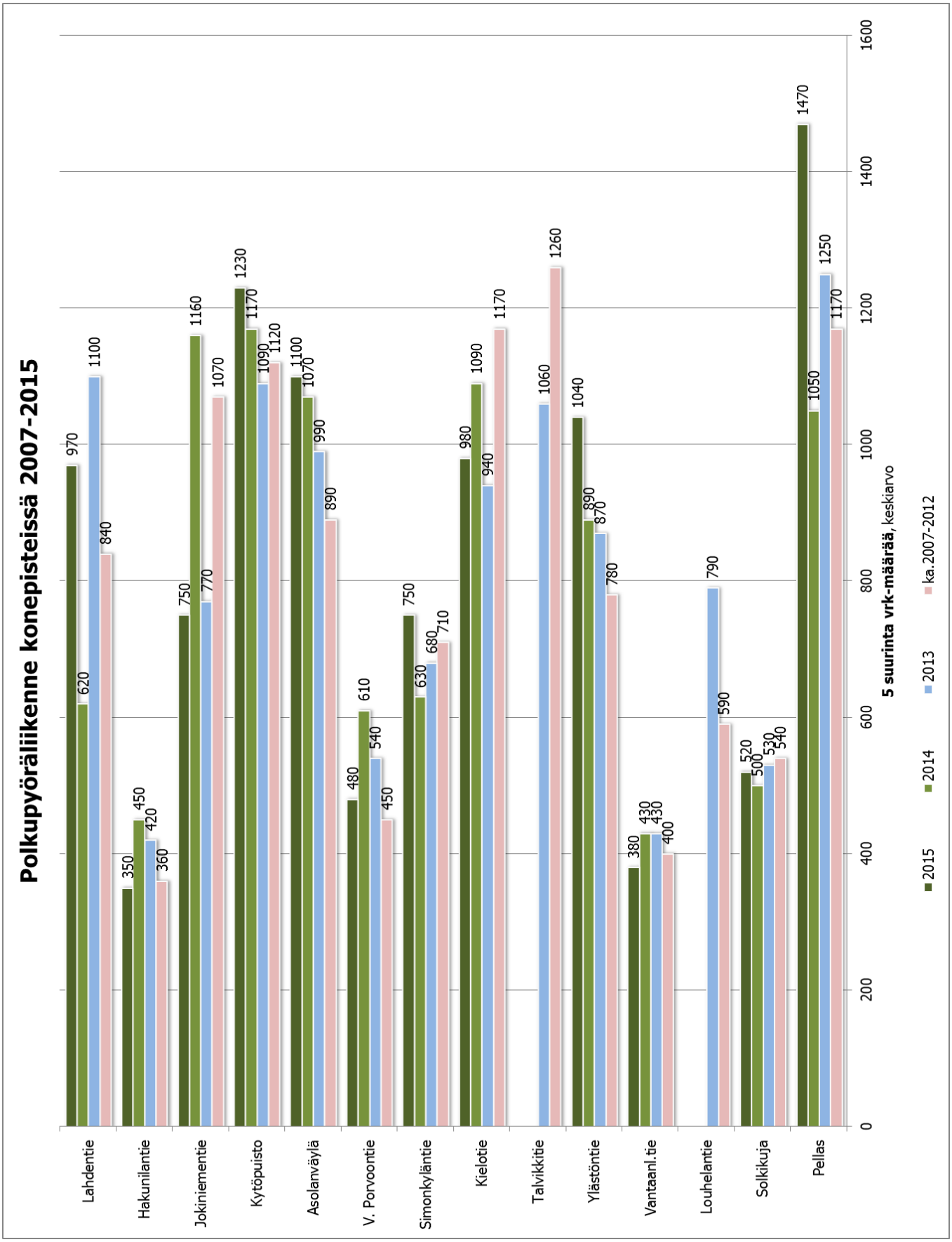
Polkupyöräliikenteen konelaskennoissa käytetään DSL-10 -liikennelaskentalaitetta. Kiinteitä konelaskentapisteitä on 14. Polkupyörien konelaskennat suoritetaan touko–syyskuussa. Kahdessa konelaskentapisteessä on myös talvilaskentoja. Lisäksi tehdään käsilaskentoja mahdollisuuksien ja tarpeiden mukaan.

2.2 Polkupyöräliikenteen kehitys

Tuloksia saatiin 12:sta polkupyöräliikenteen konepisteestä. Louhelantieltä (piste 1701) ja Talvikkitieltä (6101) ei saatu hyväksyttäviä tuloksia. Kesäajan laskennoissa (15.5.–15.9.) kahdestatoista vertailupisteestä seitsemässä oli lisäystä vuonna 2015 verrattuna edellisen vuoden viiden maksimivuorokauden keskiarvoon, ja kokonaismuutos oli +4 %. Seuraavan sivun kuvassa (kuva 4.) on esitetty konepisteiden laskentatulokset diagrammimuodossa.

Helsingin seudun liikkumistutkimuksessa 2012 (HEHA 2012, HSL) pyöräilyn kulkutapa Vantaalla oli kasvanut 9 %:iin (LITU 2008:ssa pyöräilyn osuus oli 8 %). Vantaan sisäisillä matkoilla pyöräilyn osuus on lähes 13 %. Vantaan kaupunki on sitoutunut nostamaan pyöräilyn kulkutapaosuuden 15 %:iin vuoteen 2020 mennessä.

Kuva 3. Pyöräilyn sujuvuutta edistetään monin keinoin, esimerkiksi kaupungin uusien suunnitteluohjeiden mukaan pyörätien jatkeella ei enää käytetä reunakiveä. Kuva Vantaan kaupunki/ Timo Väistö



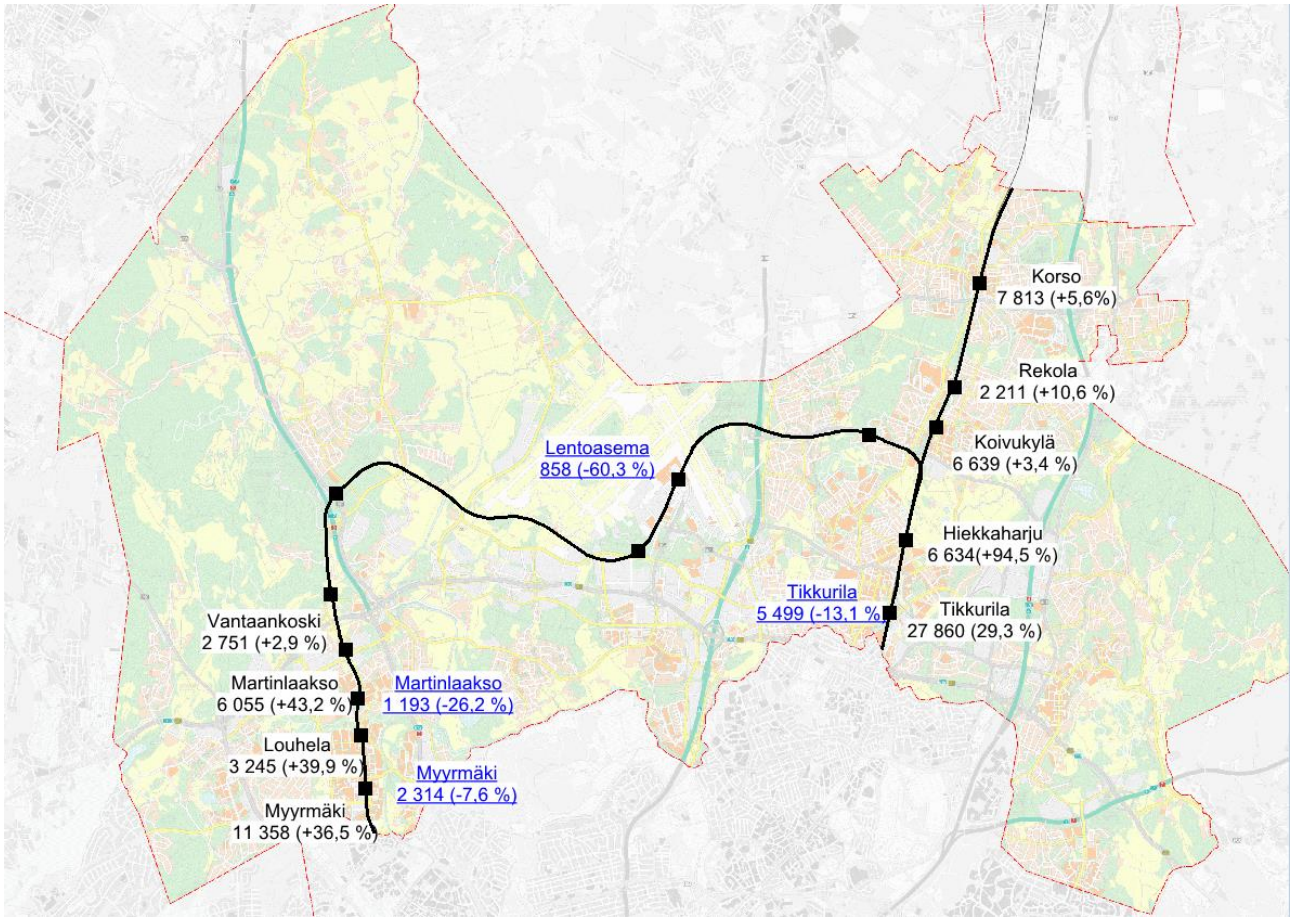
Kuva 4. Polkupyöräliikenne konepisteissä 2007–2015. Louhelantien ja Talvikkitien laskentapisteistä ei saatu tuloksia vuonna 2015.

3. Joukkoliikenne

3.1 Joukkoliikenteen seuranta

Bussiterminaalien matkustajamääriä seurataan HSL:n matkakorttiaineistosta saatavien bussien nousijamäärien pohjalta. Nousijamäärät ovat arkivuorokauden keskiarvoja, jotka perustuvat marraskuun ajan tehtyyn laskentaan vuonna 2015. Vantaan bussiterminaaleissa bussiin nousseiden määrät on esitetty kuvassa 5 sinisellä tekstillä ja alleviivattuna.

Rautatieasemien luvut on merkitty mustalla tekstillä, ja bussiterminaalien matkustajamääristä poiketen asemien luvut sisältävät kullakin asemalla sekä junaan nousseet että junasta poistuneet lähiliikenteen matkustajat. Luvut ovat keskimääräisiä arkivuorokauden matkustajamääriä ja laskenta on tehty marraskuussa. Suluissa on muutos vuoden 2015 lokakuun ja vuoden 2014 lokakuun välillä.



Kuva 5. Vantaan juna-asemien lähiliikenteen matkustajamäärät (arkivuorokaudessa) mustalla ja bussiterminaalien nousijamäärät (arkivuorokaudessa) sinisellä tekstillä alleviivattuina. Suluissa muutos vuodesta 2014.

3.2 Joukkoliikenteen kehitys

Vantaan joukkoliikenne koki merkittäviä muutoksia vuonna 2015, kun pääradan ja Vantaankosken radan yhdistävä Kehärata aloitti liikennöinnin tarjoten radan käyttäjille suoran yhteyden Tikkurilan ja Myyrmäen välille. Samalla aukesi raideyhteys Helsinki-Vantaan lentoasemalle. Uuden poikittaisen radan varteen saatiin viisi uutta asemaa: Leinelä, Lentoasema, Aviapolis, Kivistö ja Vehkala. Lähijunaliikenteen matkustajamäärät kasvoivat kaikilla vanhoilla Vantaan asemilla vuoteen 2014 verrattuna. Kehäradan vaikutus näkyi erityisesti Hiekkaharjun aseman matkustajamäärässä, joka kasvoi peräti 95 %. Myös Martinlaakson, Louhelan ja Myyrmäen asemilla matkustajamäärät kasvoivat merkittävästi, 37–43 % asemasta riippuen, ja Tikkurilassa kasvu oli 29 %. Koivukylän, Rekolan ja Korson asemilla matkustajamäärät kasvoivat 3–11 prosenttia. Yhteensä vuonna 2015 Vantaan asemilla tehtiin lähes 30 % enemmän nousuja kuin vuonna 2014.

Tikkurila on Vantaan ainoa junien kaukoliikenneasema. Uusi matkakeskus, Dixi, avattiin vuoden 2015 alussa. Samalla myös Tikkurilan bussiterminaalin paikka siirrettiin pohjoisemmaksi Dixin asemarakennuksen yhteyteen. Dixin toinen vaihe valmistuu 2017 ja sen myötä asemalla olevien palveluiden ja liikkeiden määrä kaksinkertaistuu noin kuuteenkymmeneen.

Kehäradan rakentamisella oli suuri vaikutus Vantaan joukkoliikenteeseen. Sen avaamisen yhteydessä myös Vantaan bussilinjasto uudistui, kun HSL:n liikenteessä siirryttiin syysaikatauluihin elokuun 10. päivä. Uudistunut bussilinjasto muodostaa liityntälinjaston runkoyhteytenä toimivan Kehäradan asemille. Samalla myös runkolinja 560 aloitti liikennöinnin. Vantaan puolella runkolinjan 560 reitti kulkee Raappavuorentien ja Rajatorpantien liittymästä Myyrmäen keskustan läpi Silvolaan sekä Tammistossa Valimotien ja Tapaninkyläntien liittymässä.

Myyrmäen bussiterminaali uusittiin vuosina 2014–2015 ja se valmistui vuoden 2015 keväällä. Kivistön ja Aviapoliksen asemien yhteyteen avattiin väliaikaiset bussiterminaalit, jotka saavat lopullisen muotonsa asemien ympärille suunnitellun maankäytön valmistuessa. Bussiterminaaleissa matkustajamäärät laskivat edelliseen vuoteen verrattuna. Kaikkiaan Vantaan bussipysäkeiltä tehtiin nousuja arkivuorokaudessa keskimäärin 62 552 vuonna 2015, mikä on 12 % vähemmän edellisvuoteen verrattuna.

Kuva 6. Runkolinjan 560 pysäkki Myyrmäen Jönsaksentiellä. Kuva HSL/ Lauri Eriksson.

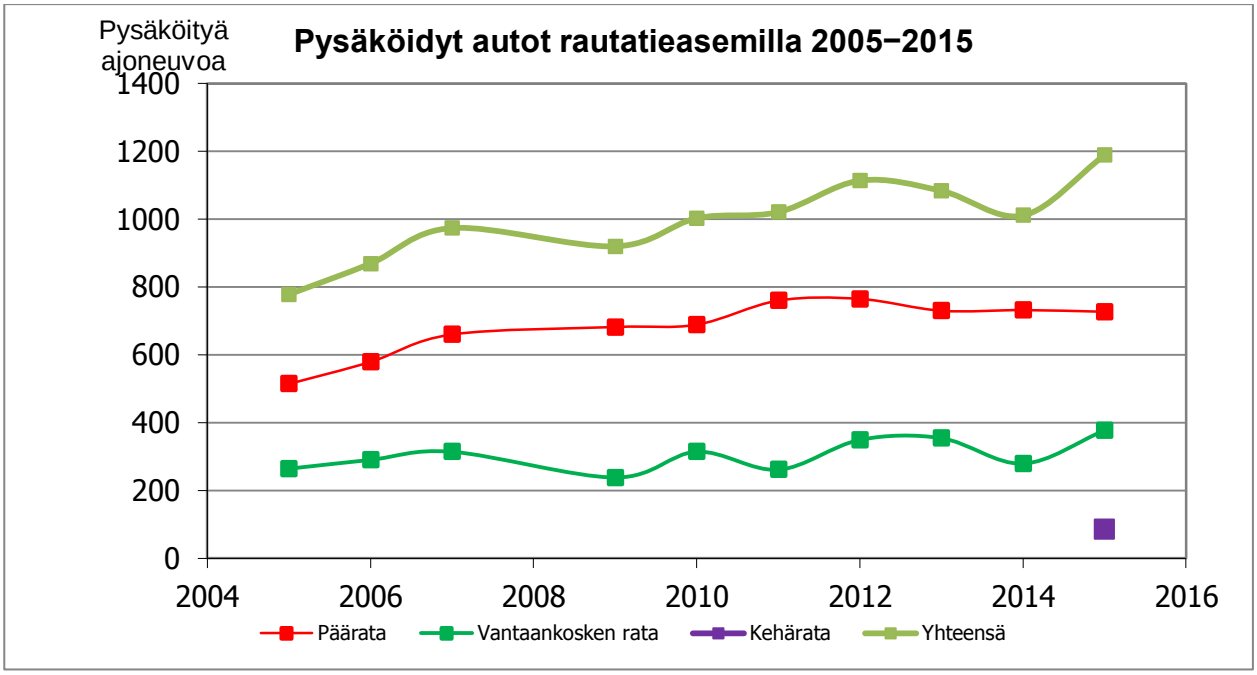
4. Liityntäliikenne

4.1 Autojen liityntäpysäköinti

Liityntäliikenteen pysäköintilaskennat tehdään vuosittain syyskuussa. Ne sisältävät pääradan ja Vantaankosken radan moottoriajoneuvojen ja polkupyörien liityntäpysäköintipaikat. Heinäkuussa avatulta Kehäradalta laskennassa olivat mukana vain Leinelän ja Kivistön asemat.

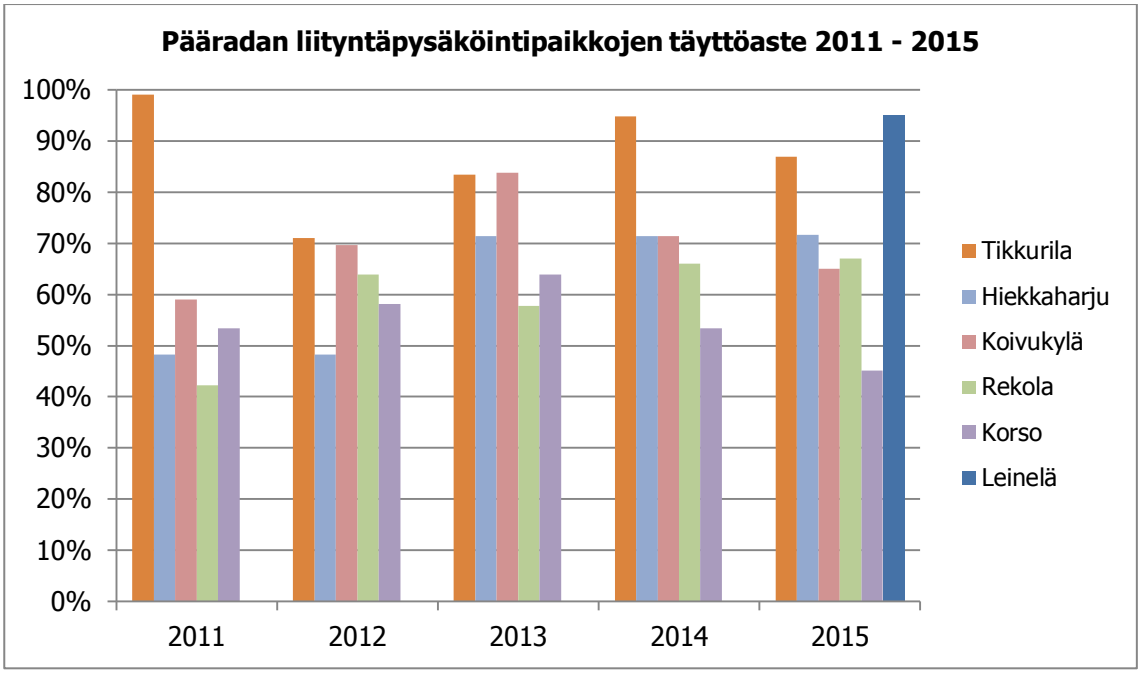
Alla olevasta diagrammista (kuva 7) käy ilmi liityntäpysäköinnin kehitys kuluneelta kymmeneltä vuodelta (2005–2015, vuonna 2008 laskentoja ei tehty).

Uusia autojen liityntäpysäköintipaikkoja rakennettiin lähes 450. Liityntäpysäköijien määrä kasvoi sadalla autolla, joten liityntäalueiden täyttöaste jäi 60 %:iin.

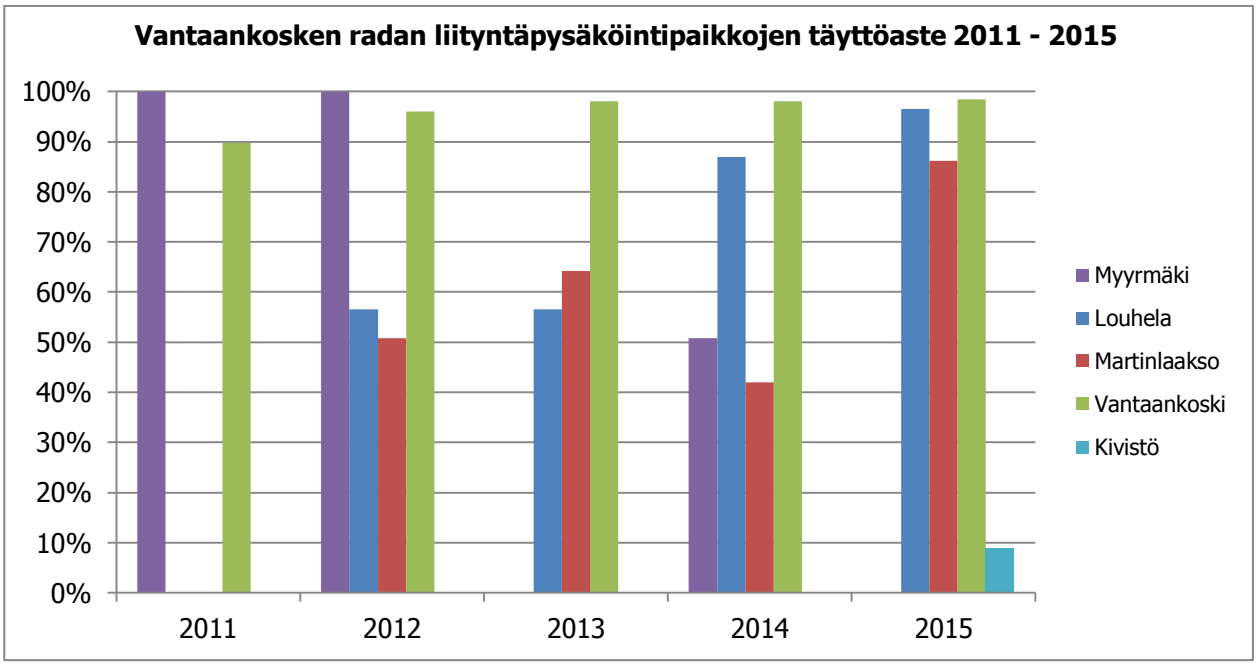


Kuva 7. Pysäköidyt autot liityntäpysäköintiasemilla 2005–2015. Vuonna 2008 laskentoja ei tehty.

Kuvissa 8 ja 9 on esitetty pääradan ja Vantaankosken radan liityntäpysäköintipaikkojen täyttöasteet pylväsdiagrammeina. Lisäksi Kehäradan asemista Leinelä on kuvassa 9 ja Kivistö kuvassa 10.



Kuva 8. Pääradan liityntäpysäköintipaikkojen täyttöaste 2011–2015 ja Leinelän 2015.



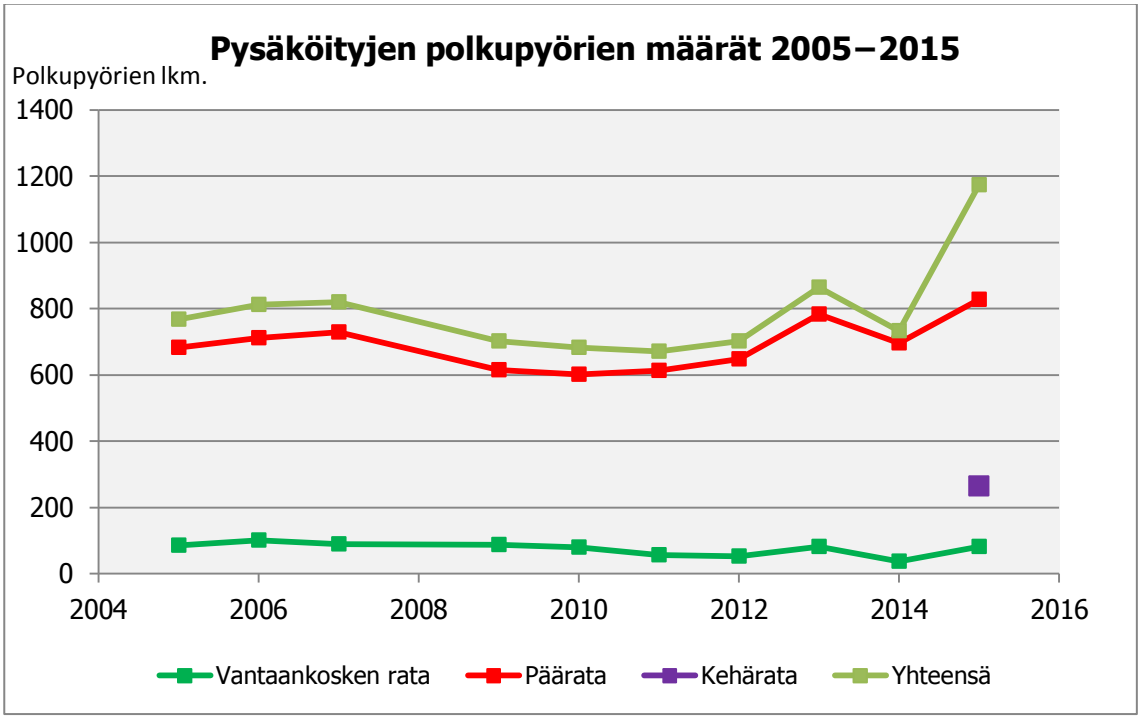
Kuva 9. Vantaankosken radan liityntäpysäköintipaikkojen täyttöaste 2011–2015 ja Kivistön 2015. Martinlaakson liityntäpysäköinti oli remontissa vuosina 2010–2011, Louhelan 2011 ja Myyrmäen 2014–2015.

4.2 Polkupyörien liityntäpysäköinti

Vuonna 2015 polkupyörien liityntäpysäköintipaikkojen määrä lisääntyi 375 paikalla. Liityntäpysäköityjen pyörien määrä puolestaan kasvoi lähes 450:llä, ja pysäköityjä pyöriä oli melkein 1 200. Edellinen huippulukema oli vuonna 2013, jolloin liityntäasemilla oli pysäköitynä 865 polkupyörää.

Polkupyörien liityntäpysäköintilaskennat tehdään vuosittain syyskuussa. Lisäksi seurataan Tikkurilan aseman polkupyöräpysäköintiä useimpina viikkoina vuodessa. Tikkurilassa laskettiin huippupäivänä yli 500 pysäköityä polkupyörää, vuoden 2014 huippulukema oli 457.

Tikkurilan liityntäpyöräpysäköintiä on parannettu uuden matkakeskuksen läheisyydessä, samalla kun Dixin 2. vaiheen rakentamisen myötä pyöräpysäköinti on jouduttu poistamaan vanhan linja-autoterminaalin pohjoispuolelta. Männistönpolun varressa aivan matkakeskuksen vierellä on 262 runkolukittavan paikan alue. Lisäksi aseman pohjoiseen alikulkuun saatiin asennettua pyörätelineet. Vanhan, eteläisen alikulkutunnelin yhteyteen saadaan lämmin pyöräpysäköintitila vuonna 2017 Dixin 2. osan valmistuessa.

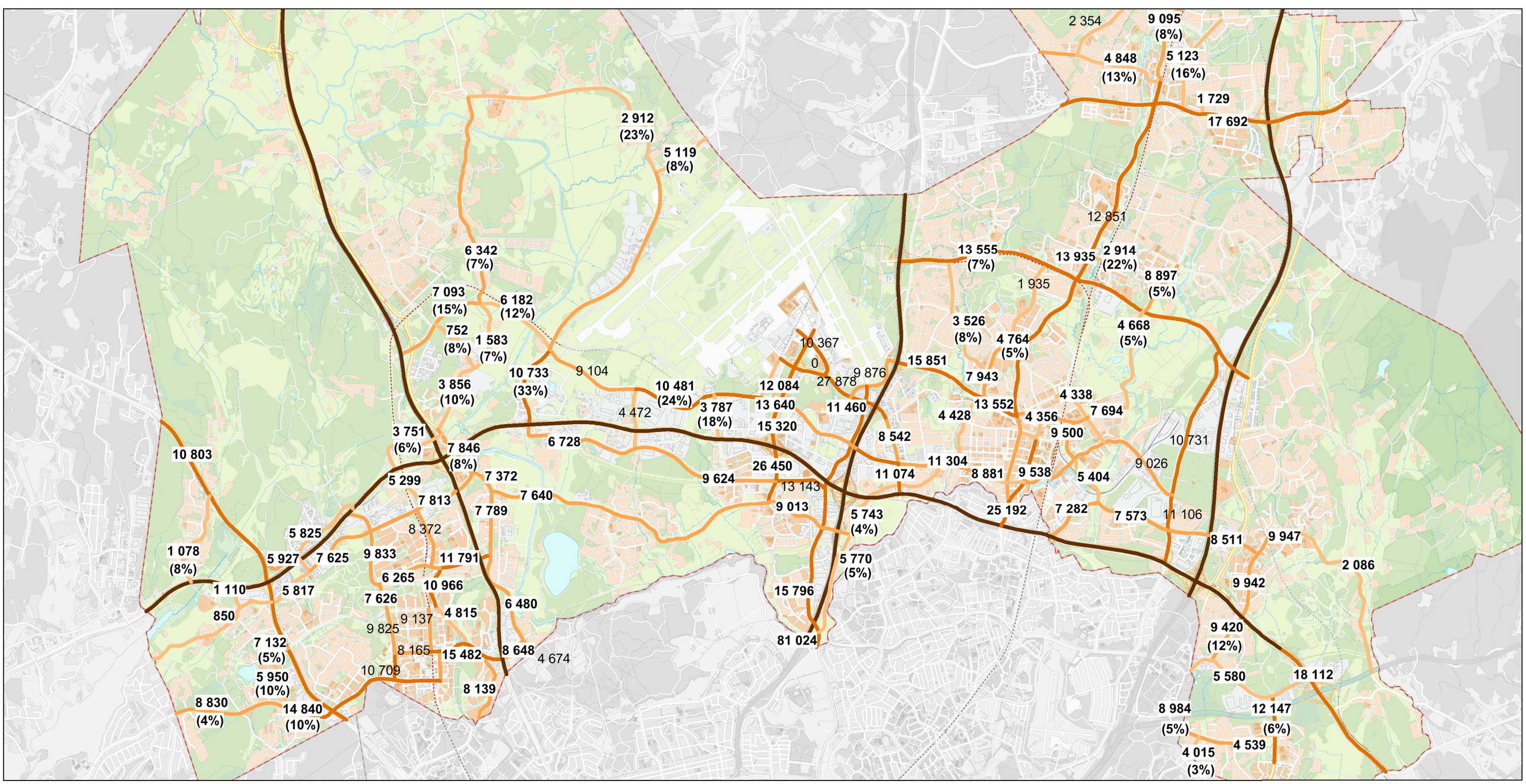


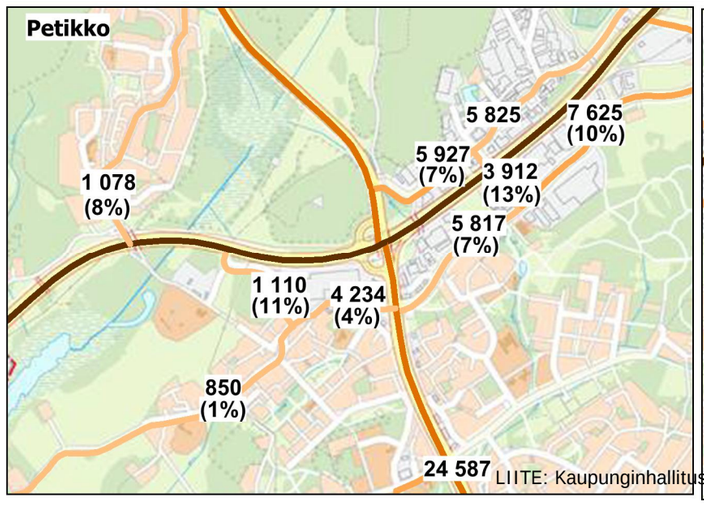
Kuva 10. Pysäköityjen polkupyörien määrät asemilla 2005–2015. Vuonna 2008 ei laskentoja tehty. Myyrmäen aseman pyörätelineet olivat poissa käytöstä remontin vuoksi 2014.

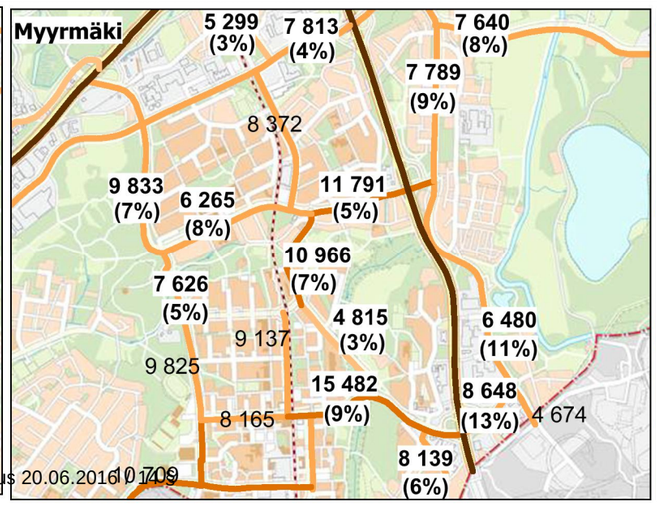
Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kuntatekniikan keskus
Liikennesuunnittelu

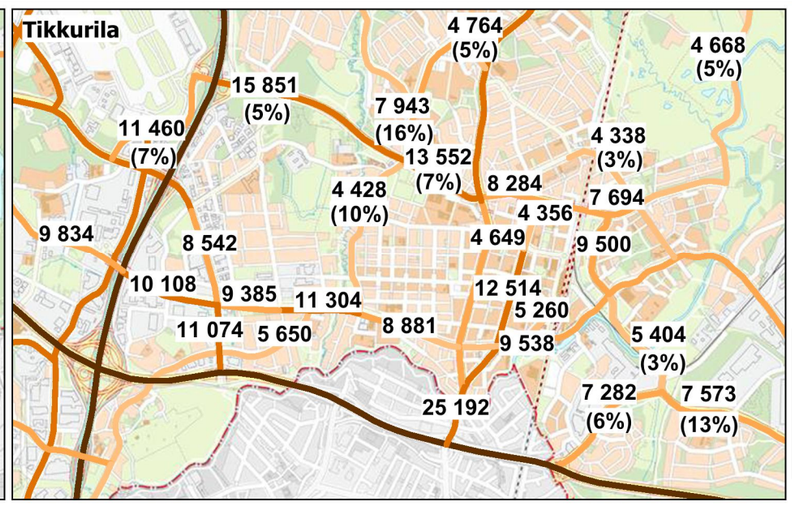
Teksti ja taulukot: Suvi Rytkönen-Halonen, Timo Väistö ja Joonas Stenroth
Raportin koonti: Suvi Rytkönen-Halonen

Kuntek, toukokuu 2016









Autoliikenne Vantaalla 2014/2015

Liikennetiedot: Vantaan kaupunki ja Ely
Konelaskennat: Vantaan kaupunki
Tietojen käsittely: Vantaan kaupunki

5 404 - m.ajon./arkivrk
(3%) - raskaanliikenteen osuus
8 372 - liikennemäärä 2014

Liikennemäärät
1 – 6 200
6 201 – 10 000
10 001 – 35 000
35 000 – 95 000

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 174

15 § **Lausunto Keski-Uudenmaan Ympäristökeskukselle Keravan kaupungin ympäristölupa- ja maa-ainesten ottolupahakemuksista / Kercan asemakaava-alue, Sortilantie**

VD/5026/11.01.01.09/2016
HP/TLA/MSI/VKA/PKA/SRU/JB

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Keravan kaupungin Kercan asemakaavan esirakentamiseen liittyvästä maa-aineslupahakemuksesta sekä samalle alueelle haettavasta ympäristöluvasta. Lausuntoa pyydetään 23.6.2016 mennessä.

Hakija
Keravan kaupunki, PL 123, 04201 Kerava

Toiminnan sijainti ja kiinteistötiedot
Sortilantie, KERCA III asemakaava-alue, Alikeravan teollisuusalue, Kerava kiinteistöt 245-9-344-5, 245-9-9-344-4 ja 245-401-3-32.

Maa-aineslupahakemus
Keravan kaupunki hakee lupaa kalliokiviaineksen ottamiseen. Ottotoiminta liittyy Kercan asemakaava-alueen (2277B, Kerca III länsiosa, KV. 14.4.2014) esirakentamiseen. Vireillä olevaa lupahakemusta koskevan suunnittelualueen (tai ottamisalueen) pinta-ala on noin 9,6 ha ja louhittavan alueen 5,7 ha. Ottamisajaksi on esitetty 7 vuotta. Haettu kokonaisottomäärä on 250 000 m³ ja vuotuinen ottomäärä on 90 000 m³.

Ympäristölupahakemus
Keravan kaupunki hakee samalle alueelle ympäristölupaa kalliokiviainesten louhinnalle ja murskaukselle. Kalliota louhitaan ja murskataan siirrettävällä kalustolla. Louhintaa ja murskausta suoritetaan alueella urakkaluontoisesti tai tarvittaessa jatkuvasti, keskimäärin 80–140 päivää vuodessa.

Louhittava alue (ns. ottoalue) on noin 5,7 hehtaaria. Toimintaa on arkipäivisin klo 7.00–22.00, kuljetuksia ja kuormauksia klo 6–22. Kivien rikotus ajoitetaan arkisin klo 8.00–18.00 väliselle ajalle. Räjäytystöitä tehdään työpäivän kuluessa 1–2 kertaa viikossa. Räjäytykset suoritetaan arkisin klo 8.00–18.00 välisenä aikana.

Alueelle on laadittu meluselvitys ja sen mukaan suunniteltu meluntorjuntatoimenpiteitä. Räjäytyksien asianmukaista toteuttamista varten on laadittu riskianalyysi ja pölyn leviämisestä on tehty pölyselvitys. Ottotoiminta aiheuttaa enimmillään 20 kpl raskaan ajoneuvon käyntiä/työpäivä. Kuljetukset tapahtuvat pääsääntöisesti Karhuntassuntietä ja Alikeravantietä pitkin. Hakemus sisältää tietoja myös jätteiden käsittelystä ja kaivannaisjätesuunnitelman. Hankkeeseen ei sovelleta ympäristövaikutusten arviointimenettelyä.

Lupahakemukset sisältävät aloituslupahakemuksen toiminnan aloittamiseksi ennen päätöksen lainvoimaiseksi tulemista ympäristönsuojelulain (199 §) ja maa-aineslain (21 §) mukaan.

Kaavoitus ja maankäyttö
Suunnitelman mukainen ottamisalue sijaitsee Keravan kaupungissa Ali-Keravan kaupunginosassa Kercan työpaikka-alueella, ns. Kerca III-alueelle. Ottotoiminta liittyy Kercan asemakaava-alueen (2277B, Kerca III länsiosa, KV. 14.4.2014) esirakentamiseen. Asemakaavassa ottamisalue sijoittuu TKT-4-alueelle (teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue), ja kaavan toteuttaminen edellyttää kallion louhintaa. Keravan yleiskaavassa ottamisalue sijaitsee T-alueella (teollisuus- ja varastoalue), LTA-alueella (tavaraliikenteen terminaalialue) ja LR-alueella (rautatieliikenteen alue). Uudenmaan maakuntakaavassa ottamisalue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Alueella on myös EJ-merkintä (jätteenkäsittelyalue). Keravan yleiskaava 2035 (YK6) -kaavaehdotuksessa ottamisalue on osoitettu merkinnällä TY-1 teollisuus- ja varastoalueeksi.

Suunnittelualueesta etelään Vantaan kaupungin puolella olevan Leppäkorven vanhan pientaloalueen asuintalot sijaitsevat lähimmillään noin 500 m etäisyydellä ottoalueen (louhittava alueesta) reunasta. Leppäkorven pientaloalueen ja suunnittelualueen (ns. ottamisalueen) väliin jää noin 200 metrin metsäinen virkistysaluevyöhyke, joka myös suojaa vantaan puolen pientaloja. Lähin häiriintyvä

kohde eli Ilvespuiston päiväkoti sijaitsee yli kilometrin päässä suunnitelma-alueesta. Ottosuunnitelma noudattaa ns. Muraus-asetusta (valtioneuvoston asetus 800/2010), joka määrittää 300 metrin minimietäisyyden louhittavasta alueesta asutukseen.

Melu, pöly, liikenne
Melua alueella syntyy kiviainekseen louhinnasta, rikotuksesta, murskauksesta sekä työmaaliikenteestä. Kallion päällä tehtävästä porauksesta kantautuu korkeataajuuksista melua ympäristöön. Varsinkin eteläisellä alueella murskaustoiminta tapahtuu alueella sisällä louhoksessa kallioseinämien ja varastokasojen suojassa, ja pystysuorat kallioseinämät vaimentavat melua voimakkaasti.

Ympäristölupahakemuksen yhteydessä teetetyn meluselvitysten perusteella suunniteltujen meluntorjuntatoimenpiteillä voidaan huolehtia että toiminnasta ei aiheudu yli 55 dB:n ylityksiä Vantaan Leppäkorven alueelle. Lisäksi Leppäkorpi sijaitsee tuulensuuntien kannalta suotuisasti melulähteeseen nähden.

Räjäytyksistä syntyy pölypilviä, joissa räjähdyskaasujen lisäksi on kivipölyä. Merkittävin pölylaskeuma laskeutuu ottoalueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Murskauksessa syntyvää ja työmaanteiltä syntyvää pölyä ehkäistään kastelemalla.

Nykytilassa ottamisalueelle kuljetaan pohjoisesta Karhutassuntieltä, eikä uusia liikenneyhteyksiä tarvita. Alueelta ei suuntaudu kuljetuksia Vantaan puolelle.

Vedet, virkistys
Alueen pintavedet ohjautuvat tasausaltaaseen ja hulevesiviemärin kautta Karhuntassunojan kautta Savionojaan, josta vedet virtaavat Korsonojaan, Rekolanojaan ja lopuksi Keravanjokeen. Hulevesien tasausallas on mitoitettu Kercan alueita vastaavaksi. Valumavesien määrä ei hakemuksen mukaan merkittävästi muutu nykytilanteeseen verrattuna.

Metsolansuon virkistysalueelta viheryhteys jatkuu kapeana Oljemarkinojan suuntaisesti Hirvimetsän alueelta pohjoiseen Keravanpuoleiselle virkistysalueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle 13.6.2016 Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta liitteenä oleva lausunto.
Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti päätösesityksen seuraavaksi:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle 13.6.2016 Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta liitteenä oleva lausunto.
Päätös:
Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta liitteenä oleva lausunto.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta liitteenä oleva lausunto.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Pöytäkirja tarkastettiin ja hyväksyttiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Lausunto Keravan kaupungin maa-aineslupa- ja ympäristölupahakemuksesta / Kercan asemakaava-alue, Sortilantie
- Opaskartta / Kercan ottotoiminnan sijainti
- Ilmakuva / Kercan ottotoiminnan sijainti

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 839 22300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa

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

VD/5026/11.01.01.09/2016

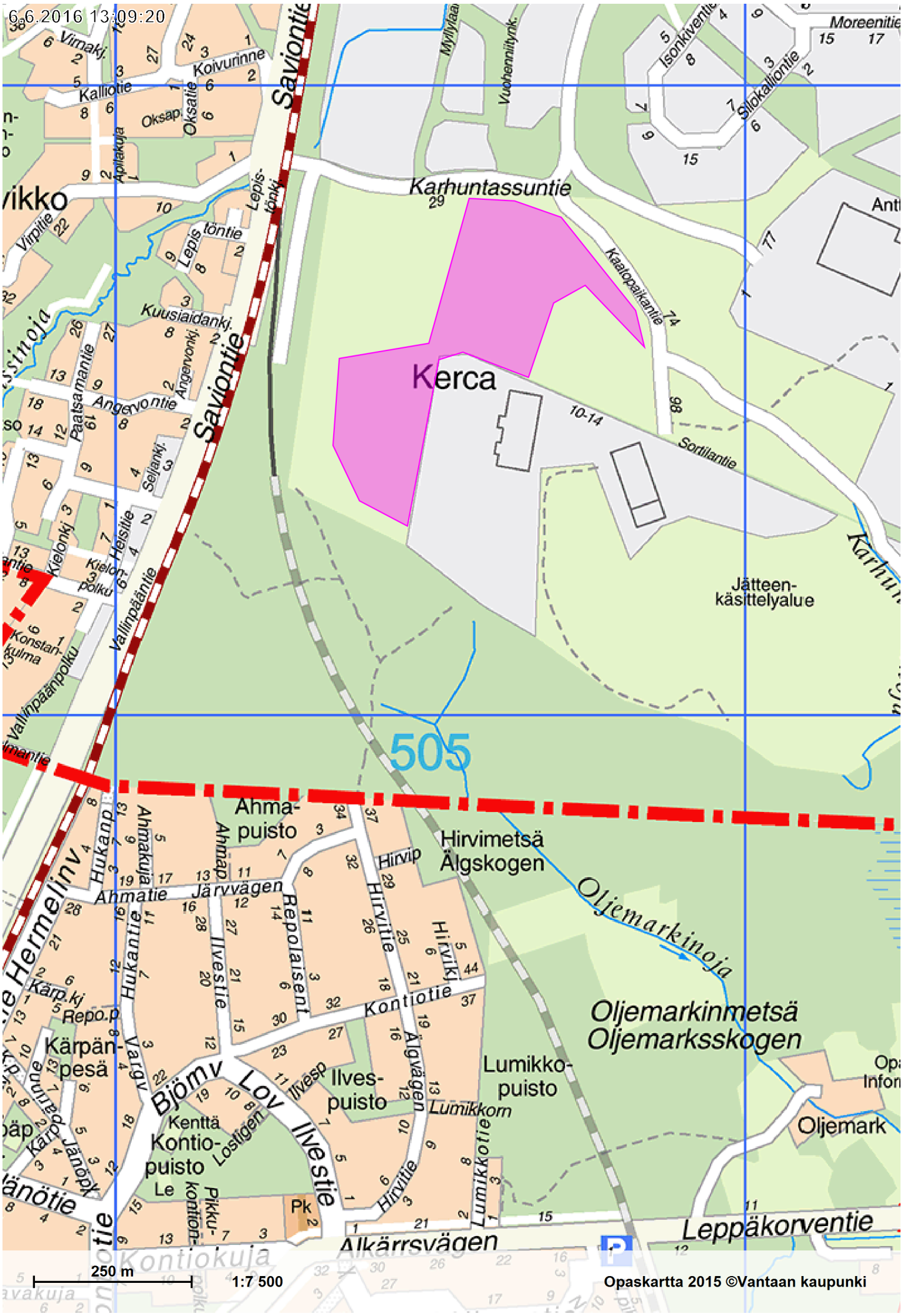
Suunnitelman mukainen ottamisalue sijaitsee Keravan kaupungissa Ali-Keravan kapunginosassa Kercan työpaikka-alueella, ns. Kerca III-alueelle. Alue on voimassaolevan kaavan mukaan kaavoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, ja kaavan toteuttaminen edellyttää kallion louhintaa. Ottotoiminta on siten alueen esirakentamista tulevaa rakentamista varten. Kercan asemakaava-alueen (2277B, Kerca III länsiosa) esirakentamiseen liittyvän kalliokiviaineksen ottotoiminnan ottamisajaksi esitetty 7 vuotta on melko lyhyt aika, haettu kokonaisottomäärä 250 000 m³, sekä vuotuinen ottomäärä on 90 000 m³, ovat kohtuullisia.

Kaupunki toteaa, että Kercan suunnittelualueesta etelään Vantaan kaupungin puolella olevan Leppäkorven vanha pientaloalueen asuintalot sijaitsevat lähimmillään noin 500 metrin etäisyydellä ottoalueen (louhittavasta alueesta) reunasta. Lähin häiriintyvä kohde eli Ilvespuiston päiväkoti sijaitsee yli kilometrin päässä suunnitelma-alueesta. Ottosuunnitelma noudattaa ns. Muraus-asetusta (valtioneuvoston asetus 800/2010), joka määrittää 300 m minimietäisyyden louhittavasta alueesta asutukseen. Leppäkorven pientaloalueen ja suunnittelualueen (ns. ottamisalueen) väliin jää myös noin 200 metrin metsäinen virkistysaluevyöhyke, joka myös suojaa vantaan puolen pientaloja.

Ottotoiminnasta ympäristölupahakemuksen yhteydessä teetetyn meluselvitysten perusteella toiminnasta ei aiheudu yli 55 dB:n ylityksiä Vantaan Leppäkorven alueelle, mikä noudattaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja. Vantaan kaupunki edellyttää, että Leppäkorven pientaloalueella toiminnasta syntyvä melutaso ei ylitä ekvivalenttitasoa 55 dB, ja lupamääräyksillä tulee varmistua tästä. Lisäksi asuinalueille kohdistuvan melurasituksen vähentämiseksi toiminta-aikoja tulee rajoittaa. Vaikka melutason ohjearvot eivät ylittyisi, jatkuvasta melusta voi aiheutua viihtyvyyshaittaa erityisesti ilta-aikana. Murskaus tulee sallia vain klo 7-18, poraus ja rikotus klo 8-16, räjäytykset klo 8-18, kuormaaminen ja kuljetus klo 7-20.

Myös toiminnasta syntyvän pölyn osalta tulee varmistua, että vaikutukset jäävät paikallisiksi vain toiminta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Lisäksi, toiminta ei kohtuuttomasti saa heikentää lähistön virkistysalueiden (VL) käyttöarvoa.

Kaupunkisuunnittelulla ei ole muuta huomautettavaa hakemuksesta.


6.6.2016 13:09:20
Karhuntassuntie
Kerca
Jätteen-
käsittelyalue
505
Hirvimetsä
Älgskogen
Oljemarkinoja
Oljemarkinmetsä
Oljemarksskogen
Lumikko-
puisto
Ilves-
puisto
Kontio-
puisto
Kärpän-
pesä
Ahma-
puisto
Oljemark
Leppäkorventie
Kontiotie
Ilvestie
Hermelinv
Saviontie
250 m
1:7 500
Opaskartta 2015 ©Vantaan kaupunki

3.6.2016 12:09:27
100 m
1:5 000
Ortokuva 2015 ©Vantaan kaupunki

16 § Lausunto Liikennevirastolle tievarsimainontaa koskevasta määräysluonnoksesta

VD/5049/00.04.03/2016
HP/HW/LV/JB

Liikennevirasto on 19.5.2016 päivätyllä lausuntopyynnöllään LIVI/2822/06.04.01/2016 pyytänyt lausuntoa luonnoksesta tienvarsimainontaa koskevaksi Liikenneviraston määräykseksi.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi maatielain ja ratalain muuttamisesta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi (HE 49/2016 vp) on parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Esityksessä ehdotetaan muutoksia mm. maantielain tienvarsimainontaa koskeviin säännöksiin. Mainosten asettamisen edellytyksiä muutettaisiin ja poikkeuslupamenettelyistä siirryttäisiin ilmoitusmenettelyyn. Muutosehdotukseen sisältyy myös valtuussäännös, jonka nojalla Liikennevirasto voi antaa tarkempia määräyksiä ilmoitusmenettelystä ja mainosten teknisistä ominaisuuksista ja sijoittamisesta.

Lausunto on pyydetty antamaan viimeistään 10.6.2016. Lausuntopyynnön kiireisen aikataulun vuoksi Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja on 9.6.2016 toimittanut Liikennevirastolle kaupungin alustavan lausunnon asiasta. Lausunto noudattelee aiempaa Kaupunginhallituksen 8.2.2016 § 37 antamaa lausuntoa maantielain ja ratalain muuttamisesta.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 16

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Liikennevirastolle liitteen mukainen lausunto luonnoksesta tienvarsimainontaa koskevaksi Liikenneviraston määräykseksi.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Pöytäkirja tarkastettiin ja hyväksyttiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:
- Vantaan kaupungin lausunto Liikennevirastolle luonnoksesta tienvarsimainontaa koskevaksi Liikenneviraston määräykseksi
- Liikenneviraston lausuntopyyntö luonnoksesta Liikenneviraston tienvarsimainontaa koskevaksi määräykseksi
- Lausuntopyynnön liite: Määräysluonnos, Maantielaki 52 §, Tienvarsimainonta

Täytäntöönpano: Kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 09 8392 2427 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lausunto tienvarsimainontaa koskevasta liikenneviraston määräysluonnoksesta

VD/5049/00.04.03/2016

Liikennevirasto on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta tienvarsimainontaa koskevaksi Liikenneviraston määräykseksi.

Hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi maatielain ja ratalain muuttamisesta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi (HE 49/2016 vp) on parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Mainosten asettamisen edellytyksiä muutettaisiin ja poikkeuslupamenettelystä siirryttäisiin ilmoitusmenettelyyn. Vantaan kaupunginhallitus on aiemmin todennut, että tästä aiheutuu ongelmia kaupunkialueella.

KH Kaupunginhallitus 8.2.2016 § 37

Maantielain 52 §:n tienvarsimainonnan ja ilmoittelun osalta voimassa olevan lain mukaista yleiskieltoa tienvarsimainosten ja ilmoitusten asettamisesta ei tule poistaa kokonaan ainakaan asemakaava-alueella. Taajamissa ja kaupunkimaisilla alueilla mainoksilla ja ilmoituksilla on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan. Esitetty mainosten vapaa pystyttäminen kaupunkialueilla merkitsee hallitsemattoman tilanteen syntymistä sekä selvää ympäristön laadun heikkenemistä. Lakimuutoksesta on jätetty pois voimassaolevaan lakiin sisältyvä ehto mainoksen tai ilmoituksen soveltuvuudesta mahdollisimman hyvin ympäristöönsä ja että ennen mainoksen asettamista tienpitoviranomaisen on pyydettävä ao. kunnan lausunto. Luvanvaraisuus mahdollistaa opastuksen kokoamisen hallittuihin yhteisiin yritystauluihin ja opasteryhmiin sekä tukeutumisen liikennemerkein tapahtuvaan opastukseen. Em. perusteella laissa tulisi säätää eri säädökset taajaan asutulle alueelle (merkitty taaja-alueeksi liikennemerkein) tai asemakaavoitetulle alueelle, missä mainokset ja ilmoitukset tiealueella olisivat edelleen luvanvaraisia nykysäädösten mukaisesti. Suurten yleisötapahtumien (esim. Suviseurat, Herättäjäjuhlat, Jukolan viesti ja muut suuret urheilutapahtumat) osalta tulisi lisäksi säätää, että niiden opastaminen edellyttää hyväksyttyä kokonaissuunnitelmaa.

Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala kiinnittää tässä Liikenneviraston määräystä koskevassa lausunnossaan huomiota erityisesti seuraaviin ohjeiden kohtiin:

Liikennevirasto on nyt luonnoksessaan tienvarsimainoksia koskevaksi Liikenneviraston määräykseksi esittänyt mm mainosten vähimmäisetäisyyksiä. Mainostaulujen pystyttämistä koskevat esitykset Vantaan ja muiden suurten kaupunkien ydinalueilla siis asemakaavoitetulla alueella tulevat olemaan määrältään suuret, koska elinkeinoelämä keskittyy näille alueille ja näillä samoilla alueilla on suuri merkitys kaupunkikuvalle. Vähimmäisetäisyys, jota esitetään mainosten välille, on maantiellä 100 m, valta ja kantatiellä 200 m ja moottoritiellä, moottoriliikennetiellä ja E-teillä 500 m. Tämä merkitsee maantiellä kilometrin matkalla noin 8 mainostaulua. Sekava mainosviidakko ei sovi yhteen

pääkaupunkiseudulla asemaakaava-alueilla sijaitsevien maanteiden tiiviissä kaupunkirakenteessa olevan korkealuokkaisen rakennetun ympäristön kanssa. Liikenneviraston määräyksissä ei ole kunnan viranomaisten tiedonsaantiin liittyviä tai yhteistyötä korostavaa tienpitoviranomaisen toimintaa tai hakijaa koskevaa ohjeistusta. Ohjeen mainosten välimatkaa tulisi kasvattaa asemakaava-alueilla tästä sadasta metristä sekä ohjeisiin kirjoittaa suositus, että yritykset kokoaisivat yritysten opastamisen (yrityksen nimen mainostaminen) yhteisiin yritystauluihin yritysalueiden saapumisteille, jos taulut nopeusrajoitukset huomioiden ovat paikkaan soveltuvia. Taulut eivät myöskään saisi peittää kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden näkymistä tielle. Esimerkkinä Suomessa on merkittäviä kirkkorakennuksia maantiemaisemassa hyvin monessa kaupungissa ja kirkonkylässä. Vantaalla yhtenä esimerkkinä on maantie 135 Aviapolis- alueella, tiiviin yritys- ja asuntoalueen sydämessä.

Taulujen maksimikoko on kaavoitetulla kaupunkialueella valtava: 20 m tielinjan keskikohdasta maksimikoko on 12m2 (koko n. 2mx6m) ja minimitekstikoko 250 mm poikkeaa suuresti vastaavassa katuympäristössä (50 - 60 km/h) käytettävistä mainostauluista. Taulujen koko tulisi sovittaa ohjeissa paremmin kaupunkimaiseen ympäristöön asemakaavoitetulla alueella.

Ilmoituksesta on käytävä ilmi

1) mitä reittiä mainokselle kuljetaan huoltotoimenpiteitä varten:

Kun mainosten huoltaminen ei saa tapahtua valta- kanta tai seututeillä käsin, silloin kyseeseen tulee usein kaupungin katuympäristö ja sen kautta tapahtuva huolto. Kunnalle ei kuitenkaan varata mahdollisuutta lausua asiasta mitään.

Vantaan kaupunginhallitus käsittelee lausunnon kokouksessaan 20.6.2016.

Vantaalla 9.6.2016

Hannu Penttilä

Apulaiskaupunginjohtaja, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Vantaan kaupunki
Kielotie 28
01300 Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi
Puhelin (09) 83 911

LIVI/2822/06.04.01/2016

19.5.2016

Jakelun mukaan

Lausuntopyyntö
Luonnos Liikenneviraston tienvarsimainontaa koskevaksi määräykseksi

Liikennevirasto pyytää lausuntoanne oheisesta luonnoksesta tienvarsimainontaa koskevaksi Liikenneviraston määräykseksi.

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maantielain ja ratalain muuttamisesta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi (HE 49/2016 vp) on parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Esityksessä ehdotetaan muutoksia muun muassa maantielain tienvarsimainontaa koskeviin säännöksiin. Mainosten asettamisen edellytyksiä muutettaisiin ja poikkeuslupamenettelystä siirryttäisiin ilmoitusmenettelyyn. Muutosehdotuksiin sisältyy myös valtuussäännös, jonka nojalla Liikennevirasto voi antaa tarkempia määräyksiä ilmoitusmenettelystä ja mainosten teknisistä ominaisuuksista sekä sijoittamisesta.

Myös muut tahot kuin jakelussa mainitut voivat antaa asiassa kannanottonsa. Lausunto pyydetään toimittamaan Liikenneviraston kirjaamoon (kirjaamo@liikennevirasto.fi) viimeistään perjantaina 10.6.2016.

lakimies Katri Nuuja

lisätietoja:
lakimies Mirva Hannukainen (mirva.hannukainen@liikennevirasto.fi, p. 029 534 3323
lakimies Katri Nuuja (katri.nuuja@liikennevirasto.fi, p. 050 527 0658)

Liitteet luonnos Liikenneviraston tienvarsimainontaa koskevaksi määräykseksi

Jakelu

ELY-keskukset (Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue)
Maakunnan liitot
Suomen Kuntaliitto
Helsingin kaupunki
Espoon kaupunki
Tampereen kaupunki
Vantaan kaupunki
Oulun kaupunki
Turun kaupunki
Jyväskylän kaupunki
Kuopion kaupunki
Lahden kaupunki
Markkinointiviestinnän Toimistojen Liitto MTL
Outdoor Finland – Suomen Ulkomainosliitto
Mainostajien Liitto
Clear Channel Finland
VMV Yhtiö Oy
Matkailu- ja ravintolapalvelut MaRa ry
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
Kaupan keskusliitto
Elinkeinoelämän keskusliitto ry
Suomen Yrittäjät

Liikennevirasto

Johdanto

Maantien käyttäjille suunnattu mainos tai ilmoitus tulee maantielain (MTL, 503/2005) 52.1 §:n mukaan sijoittaa ja laatia niin, että se ei vaaranna liikenneturvallisuutta, aiheuta haittaa tienpidolle ja että se sopeutuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Maantielakia sovelletaan tienvarsimainoksiin ja -ilmoituksiin, jotka sijaitsevat asemakaava-alueiden ulkopuolella ja asemakaavassa liikennealueeksi osoitetuilla alueilla.

Mainoksen tai ilmoituksen asettamisesta tulee MTL 52.2 §:n nojalla ilmoittaa tienpitoviranomaiselle. Ilmoituksen tulee sisältää selvitys mainoksesta tai ilmoituksesta ja sen sijaintipaikasta sekä selvitys maanomistajan tai -haltijan suostumuksesta mainoksen sijoittamiseen.

Ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluville mainoksille vaaditaan myös
- MTL 42 §:n mukainen lupa, jos mainos aiotaan sijoittaa *tiealueelle*
- MTL 47 §:n mukainen poikkeuslupa, jos mainos aiotaan sijoittaa tiealueen ulkopuolelle *suoja- tai näkemäalueelle*

Nämä luvat tulee hakea ennen ilmoituksen tekemistä.

Ilmoitusvelvollisuus ei koske MTL 52 a §:ssä tarkoitettua tilapäistä tapahtumailmoittelua eikä rakennuksessa tai sen läheisyydessä tapahtuvaa ilmoittelua paikalla harjoitettavasta toiminnasta tai siellä myytävistä tuotteista.

Tilapäisellä ilmoituksella tarkoitetaan MTL 52 a §:n mukaan
- kokous-, tiedotus-, huvi-, hää- tai muuta niihin rinnastettavaa tilaisuutta koskevaa ilmoittelua
- yhteiskunnallista, poliittista tai muuta aatteellista tilaisuutta koskevaa ilmoittelua (mukaan lukien vaalimainokset)

MTL 52 a §:n mukaan ilmoituksen saa asettaa paikoilleen aikaisintaan kuukautta ennen tilaisuutta ja ne on poistettava viikon kuluessa siitä, kun tilaisuus on pidetty.

Määräysten säädösperusta

MTL 52 b §:n mukaan Liikennevirasto voi antaa määräyksiä
1. lain 52 §:ssä tarkoitetun tienpitoviranomaiselle tehtävän ilmoituksen sisällöstä ja ilmoitusmenettelystä
2. liikenneturvallisuuden turvaamiseksi tarkempia määräyksiä 52 ja 52 a §:ssä tarkoitettujen mainosten ja ilmoitusten teknisistä ominaisuuksista ja sijoittamisesta.

LUONNOS

Liikennevirasto

Liikenneviraston määräys (XX/2016)

1. luku
Mainoksen sijoittamisilmoitus

Tämä luku koskee ainoastaan MTL 52 §:ssä tarkoitetun ilmoitusmenettelyn piiriin kuuluvaa tienvarsimainontaa.

1 §

Ilmoitukseen on liitettävä

1) kartat mainoksen sijaintipaikasta (yleiskartta sekä tarkempi asemapiirros, josta ilmenee mainoksen suunniteltu sijaintipaikka, mainoslaitteen etäisyys maantiestä sekä sijoittuminen ja suuntaus maantiehen nähden)
2) selvitys maanomistajan tai -haltijan suostumuksesta mainoksen sijoittamiseen maalleen

2 §

Ilmoituksesta on käytävä ilmi

1) mitä reittiä mainokselle kuljetaan huoltotoimenpiteitä varten (valta-, kanta- ja seututeillä mainoslaitteen huoltotoimenpiteitä ei voi suorittaa ko. teiltä käsin)
2) mainoslaitteen väritys ja muoto sekä mainospinnan muoto ja koko
3) kiinteäsisältöisestä mainoksesta värillinen kuva, josta selviää mainoksen sisältö

2. luku
Mainoksen sijaintivaatimukset, sisältö ja tekniset vaatimukset

Tämä luku koskee ainoastaan MTL 52 §:ssä tarkoitetun ilmoitusmenettelyn piiriin kuuluvaa tienvarsimainontaa.

1 §

Mainosta ei saa sijoittaa

- liittymäalueelle, mukaan lukien eritasoliittymien rampit ja ramppien sisällä olevat alueet
- moottori- tai moottoriliikennetien tai ohituskaista- tai keskikaideosuuden alku- tai loppukohdan läheisyyteen (200 m)
- tunnelin läheisyyteen (200 m), maantien siltarakenteeseen, maantietä ylittävään siltaan, eikä sillan alku- tai loppukohdan läheisyyteen (200 m)
- tien suuntaisesti
- siten, että tien kaarteeseen tai liittymään muodostuu näkemäeste, eikä mainos saa olla kaarretta edeltävän suoran jatkeena
- siten, että mainos peittää näkemää liikennevaloihin, liikennemerkkeihin tai tiemerkintöihin tai heikentää niiden havaitsemista
- meluesteisiin eikä tien ja meluesteen väliselle alueelle
- riista-aidan aukon tai päätepisteen läheisyyteen (200 m) eikä paliskuntien välisten poroesteaitojen maantien ylityskohdan läheisyyteen (200 m)
- valaisemattomalle tieosuudelle, jos mainos on valaistu tai itsevalaiseva

LUONNOS

- paikkaan tai tieosuudelle, jossa vaaditaan erityistä tarkkaavaisuutta. Edellä mainittujen lisäksi tällaisia ovat mm.
  - varalaskupaikat
  - ohituskieltoalueet
  - paikat, jossa on jalkakäytävän ja pyörätien alku- tai ylityskohta
  - mäkiset, mutkaiset ja onnettomuusalttiit tiejaksot
  - tien poikkileikkauksen muutoskohdat (esim. leveäkaistatiet)

2 §

Turvallisuussyistä mainos tulee sijoittaa sellaiselle etäisyydelle maantiestä, että se kaatuessaan tiealueelle päin jää vähintään 10 metrin päähän tiealueen reunasta. Valta-, kanta- ja seututeillä mainos tulee sijoittaa sellaiseen paikkaan, että mainoksen huoltaminen on mahdollista muutoin kuin maantieltä käsin.

3 §

Mainos ei saa estää tai haitata maantien kunnossapitoa, esimerkiksi niittoa tai aurausta. Tienvarsimainoksen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon se, että tiealueen läheisyyteen/suoja-alueelle sijoittuva mainos voi vaurioitua tavanomaisten kunnossapitotoimien yhteydessä.

4 §

Vähimmäisetäisyydet tiettyihin kohteisiin eriluokkaisten teiden varsilla on esitetty taulukossa.

Tieluokka	Moottoritiet, moottoriliikennetiet, E-tiet	Valta- ja kantatiet	Muut maantiet
Mainoksen vähimmäisetäisyys			
liittymästä	2000 m	500 m	300 m
lähimmästä liikenteen ohjauslaitteesta tai toisesta mainoksesta	500 m	200 m	100 m
riista-aidan aukon kohdalla tai riista-aidan päätepisteestä, poroaitojen maantien ylityskohdat	200 m	200 m	200 m
Itsevalaisevan mainoksen vähimmäisetäisyys			
lähimmästä liikenteen ohjauslaitteesta tai toisesta mainoksesta	500 m	200 m	200 m

5 §

Mainoksen sisältökokonaisuuden tulee olla hahmotettavissa yhdellä silmäyksellä. Mainoksessa käytettävien tekstien ja kuvien värit ja muodot tulee valita siten, että tienkäyttäjän on helppo omaksua tienvarsimainoksen sisältö ajotapahtuman yhteydessä.

6 §

Mainoksen asettajan tietojen tulee ilmetä mainoskehyksestä. Mainoksen etupuolelle vasempaan alakulmaan pintaan tulee kiinnittää säänkestävällä merkinnällä tienpitoviranomaisen tekemän päätöksen numero.

7 §

Mainos ei saa sisältää

- tieliikenneasetuksen mukaisten liikennemerkkien sisältöä, tunnuksia ja väriskaalaa
- yksityiskohtaisia elementtejä, jotka voivat kiinnittää tienkäyttäjän huomion liian pitkäksi aikaa, kuten pitkiä tekstejä tai numerosarjoja taikka kooltaan pientä tekstiä
- optista harhaa tai erityisiä optisia tehokeinoja
- liikkuvaa kuvaa tai välähdyksiä (itsevalaiseva/vaihtuvasisältöinen mainos)
- häikäisyä aiheuttavia elementtejä tai heijastavaa materiaalia tai pintoja

8 §

Mainosten minimi- ja maksimimittoja on esitetty taulukossa.

Mainoksen etäisyys tien keskilinjasta	**20 m**	**30 m**	**50 m**
Maksimi koko mainokselle (koko esimerkiksi)	12 m2 (n. 2 m x 6 m)	20 m2 (n. 2,5 m x 7,5 m)	30 m2 (n. 3 m x 9 m)
Minimi koko mainokselle (yli 80 km/h) (koko esimerkiksi)	6 m2 (n. 2 m x 3 m)	12 m2 (n. 2 m x 6 m	20 m2 (n. 2,5 m x 7,5 m)
Minimi tekstikoko (alle 80 km/h)	250 mm	350 mm	450 mm
Minimi tekstikoko (yli 80 km/h)	350 mm	450 mm	550 mm

9 §

Tämän säännöksen määräykset koskevat valaistuja mainoksia.

- Mainoksen valaistus ei saa sammua ja syttyä jaksottaisesti
- Mainoksen pinnan luminanssin on oltava pienempi kuin liikennemerkin heijastavuuden
- Valaistun mainoksen haltijan on varauduttava siihen, että mainos on ajastettavissa sammumaan samassa tahdissa kuin tienpitäjä mahdollisesti sammuttaa tievalaistuksen yöllä

10 §

Tämän säännöksen määräykset koskevat itsevalaisevia mainoksia (sekä staattisia että vaihtuvasisältöisiä).

- Itsevalaiseva mainos ei saa sammua ja syttyä jaksottaisesti
- Itsevalaisevan mainoksen valovoiman on oltava sellainen, että Liikenneviraston ohjejulkaisussa Maantie- ja rautatiealueiden valaistuksen suunnittelu (16/2015) esitetyt häiriövalon raja-arvot eivät ylity. Raja-arvot ovat standardin SFS EN 12464-2 mukaiset.

- Pimeän aikaan mainospinnan keskimääräinen luminanssi saa olla enintään 300 kandelaa/m^2
- Hämärän aikaan mainospinnan luminanssi ei saa olla enemmän kuin viisi kertaa ympäristön luminanssi.
- Itsevalaisevan mainostaulun tulee säätää automaattisesti kirkkauttaan ympäristön valoisuuden mukaan portaattomasti tai tihein portain.
- Itsevalaisevan mainoksen haltijan on varauduttava siihen, että mainos on ajastettavissa sammumaan samassa tahdissa kuin tienpitäjä mahdollisesti sammuttaa tievalaistuksen yöllä
- Itsevalaiseva mainos on sammutettava, jos se menee epäkuntoon kokonaan tai osittain tai siinä muutoin ilmenee häiriöitä (esimerkiksi valopisteet välkkyvät tai palavat poikkeuksellisesti eri voimakkuuksilla)
- Jos laitteessa ei näytetä mainosta, mainospinnan on oltava sammutettuna kokonaan

11 §

Tämän säännöksen määräykset koskevat vaihtuvasisältöisiä mainoksia.

- Vaihtuvasisältöisen mainoksen tulee pysyä samana vähintään 30 sekuntia kerrallaan
- Mainoksen vaihtuminen ei saa tapahtua välähtämällä suoraan seuraavaan mainokseen tai lyhyen pimeän tilan kautta, vaan edellisen mainoksen tulee sammua hitaasti noin kahden sekunnin liukumalla ja seuraavan syttyä vastaavasti noin kahden sekunnin kuluessa. Vaihtoehtoisesti voidaan sallia edellisen ja seuraavan mainoksen vaihtuminen "limittäin liukumalla" ylhäältä alas tai vasemmalta oikealle noin kahden sekunnin aikana

12 §

Tienvarsimainoksen asettamisesta tehtävän ilmoituksen käsittely perustuu kokonaisharkintaan ja MTL 52 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttyessä voidaan yksittäisistä tässä luvussa annetuista määräyksistä poiketa perustellusta syystä.

3. luku
Tilapäiset ilmoitukset

Tämä luku koskee ainoastaan MTL 52 a §:ssä tarkoitettua tilapäistä ilmoittelua.

1 §

Ilmoituksen sisältökokonaisuuden on oltava hahmotettavissa yhdellä silmäyksellä. Mainoksessa käytettävien tekstien ja kuvien värit ja muodot on valittava siten, että tienkäyttäjän on helppo omaksua ilmoituksen sisältö ajotapahtuman yhteydessä.

Ilmoitus voi sisältää myös opastavia elementtejä, kuten suunta (nuolimerkintä) ja etäisyys kohteeseen.

2 §

Ilmoitus ei saa sisältää tieliikenneasetuksen mukaisten liikennemerkkien sisältöä, tunnuksia tai väriskaalaa.

Ilmoitus ei saa häikäistä eikä siinä saa olla heijastavaa materiaalia tai pintoja.

Ilmoitus ei saa olla valaistu tai itsevalaiseva.

Liikennevirasto

Tiealueelle sijoitettavan ilmoituksen maksimikoko on 80 cm * 120 cm

3 §

Ilmoitus ei saa sisältää:

- yksityiskohtaisia elementtejä, jotka voivat kiinnittää tienkäyttäjän huomion liian pitkäksi aikaa, kuten pitkiä tekstejä tai numerosarjoja taikka kooltaan pientä tekstiä
- optista harhaa tai erityisiä optisia tehokeinoja

4 §

Ilmoitus tulee tien poikkisuunnassa sijoittaa siten, että se on kokonaan vähintään yhden metrin etäisyydellä pientareen ulkoreunasta.

Ilmoitus on pystytettävä tai kiinnitettävä niin, että se pysyy hyvin paikoillaan eikä pääse kaatumaan. Ilmoitusta ei saa kiinnittää liikenteenohjauslaitteeseen, maantien silta- tai muuhun rakenteeseen, meluesteeseen tai maantietä ylittävään siltaan. Ilmoituksen saa kiinnittää valaisinpylvääseen, kunhan se tehdään siten, ettei pylvästä vahingoiteta.

5 §

Mainos ei saa estää tai haitata maantien kunnossapitoa, esimerkiksi niittoa tai aurausta. Ilmoituksen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon se, että tiealueen läheisyyteen/suoja-alueelle sijoittuva mainos voi vaurioitua tavanomaisten kunnossapitotoimien yhteydessä.

6 §

Tämän luvun mukaisia ilmoituksia ei saa sijoittaa

- moottori- tai moottoriliikenneteiden varteen
- pääkaupunkiseudun kehäteille (Kehä I, II ja III) sekä Hämeenlinnanväylälle (valtatie 3) ja Hakamäentielle (maantie 100)
- 100 metrin etäisyydelle liittymästä, mukaan lukien eritasoliittymien rampit ja ramppien sisällä olevat alueet
- tien suuntaisesti
- ajoratojen välisille erotusalueille tai liikennekorokkeisiin
- siten, että ne peittävät liikenteen ohjauslaitteita tai merkittävästi haittaavat niiden havaitsemista
- 30 metriä lähemmäksi liikenteenohjauslaitetta tai 50 metriä lähemmäksi, jos tien nopeusrajoitus on vähintään 80 km/h
- paikkaan tai tieosuudelle, jossa vaaditaan erityistä tarkkaavaisuutta. Edellä mainittujen lisäksi tällaisia ovat mm.
    - varalaskupaikat
    - ohituskieltoalueet
    - paikat, jossa on jalkakäytävän ja pyörätien alku- tai ylityskohta
    - mäkiset, mutkaiset ja onnettomuusalttiit tiejaksot
    - tien poikkileikkauksen muutoskohdat (esim. leveäkaistatiet)

4. luku
Rakennuksessa tai sen läheisyydessä harjoitettavan toiminnan ja siellä myytävien tuotteiden mainostaminen

Tämä luku koskee ainoastaan MTL 52 a §:ssä tarkoitettua rakennuksessa tai sen läheisyydessä tapahtuvaa ilmoittelua tai mainontaa, joka koskee paikalla harjoitettavaa toimintaa tai siellä myytäviä tuotteita.

1 §

Tämän luvun mukaista ilmoitusta tai mainosta ei saa sijoittaa siten, että mainos peittää näkemää liikennevaloihin, liikennemerkkeihin tai tiemerkintöihin tai heikentää niiden havaitsemista.

2 §

Mainos tai ilmoitus ei saa sisältää
- tieliikenneasetuksen mukaisten liikennemerkkien sisältöä, tunnuksia tai väriskaalaa
- yksityiskohtaisia elementtejä, jotka voivat kiinnittää tienkäyttäjän huomion liian pitkäksi aikaa, kuten pitkiä tekstejä tai numerosarjoja taikka kooltaan pientä tekstiä
- optista harhaa tai erityisiä optisia tehokeinoja
- liikkuvaa kuvaa, optista harhaa tai välähdyksiä (itsevalaiseva/vaihtuvasisältöinen mainos)
- häikäisyä aiheuttavia elementtejä eikä heijastavaa materiaalia tai pintoja

3 §

Tämän säännöksen määräykset koskevat itsevalaisevia mainoksia.
- Mainoksen valaistus ei saa sammua ja syttyä jaksottaisesti
- Mainoksen pinnan luminanssin on oltava pienempi kuin liikennemerkin heijastavuuden

4 §

Tämän säännöksen määräykset koskevat itsevalaisevia mainoksia (sekä staattisia että vaihtuvasisältöisiä).
- Itsevalaiseva mainos ei saa sammua ja syttyä jaksottaisesti
- Itsevalaisevan mainoksen valovoiman on oltava sellainen, että Liikenneviraston ohjejulkaisussa Maantie- ja rautatiealueiden valaistuksen suunnittelu (16/2015) esitetyt häiriövalon raja-arvot eivät ylity. Raja-arvot ovat standardin SFS EN 12464-2 mukaiset.
- Pimeän aikaan mainospinnan keskimääräinen luminanssi saa olla enintään 300 kandelaa/m^2
- Hämärän aikaan mainospinnan luminanssi ei saa olla enemmän kuin viisi kertaa ympäristön luminanssi.
- Itsevalaisevan mainostaulun tulee säätää automaattisesti kirkkauttaan ympäristön valoisuuden mukaan portaattomasti tai tihein portain.
- Itsevalaiseva mainos on sammutettava, jos se menee epäkuntoon kokonaan tai osittain tai siinä muutoin ilmenee häiriöitä (esimerkiksi valopisteet välkkyvät tai palavat poikkeuksellisesti eri voimakkuuksilla)
- Jos laitteessa ei näytetä mainosta, mainospinnan on oltava sammutettuna kokonaan

5 §

Tämän säännöksen määräykset koskevat vaihtuvasisältöisiä mainoksia.
- Vaihtuvasisältöisen mainoksen tulee pysyä samana vähintään 30 sekuntia kerrallaan

- Mainoksen vaihtuminen ei saa tapahtua välähtämällä suoraan seuraavaan mainokseen tai lyhyen pimeän tilan kautta, vaan edellisen mainoksen tulee sammua hitaasti noin kahden sekunnin liukumalla ja seuraavan syttyä vastaavasti noin kahden sekunnin kuluessa. Vaihtoehtoisesti voidaan sallia edellisen ja seuraavan mainoksen vaihtuminen "limittäin liukumalla" ylhäältä alas tai vasemmalta oikealle noin kahden sekunnin aikana

LUONNOS

17 § **Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen jatkaminen vuosille 2017-2025**

VD/VD/5418/00.01.02.06/2016
HP/PW/MT/JB

Energiatehokkuutta ja energiansäästöä on edistetty valtion ja kunta-alan välisillä sopimuksilla jo1990 luvulta lähtien. Sopimustoiminta on ollut merkittävä keino Suomen energiapolitiikan toteuttamisessa. Vapaaehtoinen sopimustoiminta on, aiemmilla ja nykyisin voimassa olevalla sopimuskaudella (2008–2016), ollut tuloksellista sekä Vantaan kaupungin että valtion näkökulmasta. Vantaan kaupunki on ollut mukana energiansäästösopimuksissa jo niiden alkuajoista lähtien. Vuoden 2012 lopussa nykyisen sopimusjärjestelmän piirissä oli jo 135 kuntaa. Kaupunginhallitus on syksyllä 2013 hyväksynyt aiesopimuksen, jonka tarkoituksena on ollut tahto jatkaa energiatehokkuussopimusta vuosille 2017–2020.

Sopimuksella pyritään erityisesti kaupunkikonsernin energiatehokkuuden parantamiseen ja energiankäytön vähentämiseen, mutta siihen sisältyy myös uusiutuvan energian käytön lisäämiseen liittyviä toimenpiteitä. Sekä energiatehokkuuden parantaminen että uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen tukevat hyvin kunnan ilmastotyötä.

Sopimuksen tekeminen Työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston ja Vantaan kaupungin välillä edellyttää kaupunkia sitoutumaan energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen, tekemällä säästöjen saavuttamiseksi tarvittavan toimenpidesuunnitelman ja toteuttamalla suunnitelmaa. Konkreettisena säästötavoitteena on pyrkimys vähintään 7,5 %:n energiansäästöön sopimuskaudella. Sopimukseen liittyneeltä kunnalta edellytetään säästöjen ja toimenpiteiden raportointia kerran vuodessa, liittyminen mahdollistaa myös valtiolta haettavien energiatukien saamisen.

Sopimuskausi 2017–2025 on jaettu 2 jaksoon 2017–2020 ja 2021–2025. Mikäli kunta haluaa syystä tai toisesta irtautua sopimuksesta kesken kauden, on se mahdollista vuoden 2020 lopussa.

Tekninen lautakunta 14.6.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle,
a) että Vantaan kaupunki tekee energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017-2025 ja

b) valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) että Vantaan kaupunki tekee energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017–2025, ja
b) valtuuttaa kaupunginjohtaja allekirjoittamaan sopimus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- KETS sopimus 2017–2015
- Kunnan liittymissopimusluonnos

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
projektipäällikkö Marita Tamminen, puh. 0400 818 209, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kunta-alan energiatehokkuussopimus

1 Sopimusosapuolet

Tämän sopimuksen osapuolina ovat työ- ja elinkeinoministeriö (jäljempänä Ministeriö), Energiavirasto ja Kuntaliitto.

Kaupunki, kunta tai kuntayhtymä (jäljempänä Liittyjä) liittyy Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen kohdassa 5.3 kuvatulla tavalla.

2 Lähtökohdat ja perusteet

Energiansäästöä ja energiatehokuutta on edistetty valtion ja kunta-alan välisillä sopimuksilla jo 1990-luvulta lähtien. Sopimustoiminta on ollut keskeinen ja kustannustehokas keino energiapolitiikan toimeenpanossa. Sopimus jatkaa keskeytyksettä energiatehokkuussopimustoimintaa vuoden 2016 lopussa päättyvän sopimuskauden jälkeen.

Ministeriö toteuttaa energiatehokkuussopimustoiminnalla hallituksen energiapolitiikkaa, jossa energiansäästöllä ja energiatehokkuuden parantamisella on keskeinen sija. Sopimusosapuolet pitävät vapaaehtoista sopimusmenettelyä toimivana ja tuloksellisena energiapolitiikan toimeenpanokeinona ja pyrkivät edistämään sopimukseen kuuluvien toimenpiteiden toteuttamista siten, että sopimus on vaikuttavuudeltaan normeihin verrattavissa oleva ja toteutukseltaan joustava energiansäästökeino.

Energiatehokkuussopimustoiminta on keskeisessä asemassa energiatehokkuusdirektiivin (2012/27/EU) 7 artiklan sitovan kansallisen energiantehokkuustavoitteen saavuttamisessa. Sillä on myös tärkeä rooli energiatehokkuusdirektiivin 3 artiklan ohjeellisen kansallisen energiantehokkuustavoitteen saavuttamisessa. Suomen energiatehokkuusdirektiivin 7 artiklan mukainen sitova kumulatiivinen energiansäästötavoite kaudella 2014–2020 on 49 TWh_{kum} ja 3 artiklan mukainen ohjeellinen energiatehokkuustavoite vuonna 2020 on loppuenergiankulutuksen absoluuttinen taso 310 TWh ja sitä vastaava primäärienergiankulutuksen taso 417 TWh.

Kunta-alan energiatehokkuussopimustoiminta tukee myös useiden muiden energiatehokkuusdirektiivissä asetettujen velvoitteiden toimeenpanoa, jotka koskevat mm. rakennusten energiatehokkuutta (4 ja 5 artiklat), julkisten hankintojen energiatehokkuutta (6 ja 19 artiklat), energiakatselmuksia (8 artikla), viestintää (12 ja 17 artiklat) sekä energiantuotantoa ja jakelua (14 ja 15 artiklat).

Sopimuksella pyritään ensisijaisesti energiatehokkuuden parantamiseen, mutta siihen sisältyy myös uusiutuvan energian edistämiseen liittyviä toimenpiteitä. Energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian käytön lisääminen edistävät samoja energia- ja ilmastopoliittisia tavoitteita ja edistämistoiminnassa voidaan käyttää osittain samoja keinoja. Siksi on perusteltua soveltuvin osin tarkastella kumpaakin osa-aluetta yhdessä.

Sopimus tukee olennaisesti myös muuta kunta-alalla tehtävää ilmastotyötä.

3 Määritelmät

Liittyjä

Tässä Kunta-alan energiatehokkuussopimuksessa Liittyjällä tarkoitetaan kuntaa, kaupunkia ja kuntayhtymää.

Sopimusosapuoli

Tässä sopimuksessa sopimusosapuolella tarkoitetaan Ministeriötä, Energiavirastoa ja Kuntaliittoa.

Final Draft

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 17 §

Energiansäästö ja energiatehokkuus

Tässä sopimuksessa energiansäästöllä tarkoitetaan aktiivisin toimenpitein aikaan saatua energiatehokkuustoimenpiteen kohteena olevan energian loppukulutuksen vähentämistä nykytasosta sekä tulevan loppukulutuksen vähentämistä[1] verrattuna siihen energiamäärään, joka toteutuisi ilman aktiivisia toimenpiteitä. Säästetty energia (kWh/a) määritetään mittaamalla tai laskennallisesti arvioimalla energiatehokkuustoimenpiteen kohteena oleva kulutus ennen toimenpiteen toteuttamista ja sen jälkeen siten, että energiankulutukseen vaikuttavat ulkoiset olosuhteet vakioidaan. Vastaavasti energiankäytön tehokkuuden parantamisella tarkoitetaan niiden toimenpiteiden toteuttamista, joilla tietyn tuotteen tai palvelun tuottamiseen tarvittavaa energiamäärää pienennetään. Energiatehokkuustoimenpiteet voivat olla teknisiä tai liittyä energiaa kuluttavien laitteiden käyttöön, toimintatapoihin, toimintaympäristöön tai käyttäytymiseen. Toteutetut energiansäästötoimet lähtökohtaisesti parantavat aina energiatehokkuutta.

Uusiutuva energia

Tässä Kunta-alan energiatehokkuussopimuksessa uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla tarkoitetaan uusiutuvasta biomassasta, biokaasusta, vesivoimasta tai auringosta, tuulesta, jätepolttoaineen biohajoavasta osasta, kestävästi tuotetuista bionesteistä sekä maaperän, vesistön, ilman tai jäteveden lämpösisällöstä saatavaa energiaa.

4 Sopimuksen kohderyhmä ja rajaukset

4.1 Sopimuksen kohderyhmä ja siihen liitettävä energiankäyttö

Tämä sopimus koskee kaikkea Liittyjän hallinnassa olevaa energiankäyttöä siltä osin, kun siihen liittyvät energiantehokkuustoimet ovat yksiselitteisesti Liittyjän päätäntävallassa: omistetut, vuokratut ja vuokralle annetut rakennukset, katu- ja muu ulkovalaistus, vesi- ja jätehuolto, sekä joukkoliikenne, omat kuljetukset ja työkoneet. Edellä olevasta poiketen energian tuotannon, siirron ja jakelun sekä asuinrakennusten energiankäyttö liitetään ensisijaisesti niille tarkoitettuihin elinkeinoelämän tai kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksiin.

Liittyjä huolehtii, että energiankäyttö liitetään ainoastaan yhteen energiatehokkuussopimukseen. Kohderyhmiä ja sopimukseen liitettävää energiankäyttöä koskevat rajaukset ja mahdolliset poikkeukset esitetään tarkemmin seuraavassa kohdassa 4.2.

4.2 Sopimukseen liitettävän energiankäytön ja toimintojen rajaukset ja poikkeukset

Muihin energiatehokkuussopimuksiin liitettävä energiankäyttö ja toiminta

4.2.1 Energian tuotanto, siirto ja jakelu

Tämän Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen ulkopuolella on Liittyjän kokonaan tai osittain omistama energian tuotanto, siirto ja jakelu tai vastaavat toiminnot. Liittyjä sitoutuu myötävaikuttamaan, että nämä toiminnot liittyvät niitä koskeviin Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen energiantuotantoa ja/tai energiapalveluja koskeviin toimenpideohjelmiin.

Jos Liittyjän omistuksessa tai osaomistuksessa olevan energian tuotannon, siirron ja jakelun energiankäyttö ja toiminta on niin pienimuotoista, että niiden liittäminen erikseen elinkeinoelämän energiatehokkuussopimukseen ei olisi tarkoituksenmukaista, Liittyjä voi liittää näiden energiankäytön ja toiminnot tähän sopimukseen.

[1] Esim. ecodesign-tasoa parempien laitteiden hankinta tai määräystasoa parempi uudisrakentaminen

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 17 §

Final Draft

4.2.2 Vuokra-asunnot, vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt

Vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt liittyvät ensisijaisesti kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan.

Liittyjä sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Liittyjän osittain tai kokonaan omistamat vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt liittyvät niitä koskevaan Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS).

Jos kuitenkin tämä palvelutoiminto on pienimuotoista (alle 500 asuntoa), Liittyjä voi liittää sen energiankäytön ja toiminnon tähän sopimukseen.

4.2.3 Kuntapalveluja tuottavat yhtiöt tai liikelaitokset

Liittyjä sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että sen omistamat tai osaomistamat kuntapalveluja tuottavat yhtiöt tai liikelaitokset liittyvät Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen silloin, kun ne eivät ole liittyneet tai liity Elinkeinoelämän tai Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksiin.

Usean sopimuskunnan omistuksessa olevat yhtiöt tai liikelaitokset

Liittyjä arvioi sopimukseen liittyessään useamman sopimuskunnan omistuksessa olevien toimintojen (esim. jäte- ja vesihuoltoyhtiöt, satamat, ruokapalvelut, työterveys ja muut vastaavat) liittämistä sopimukseen tapauskohtaisesti. Yhtiö tai liikelaitos voi liittyä vain yhteen sopimukseen.

Ostetut palvelut ja hankinnat

Tämä sopimus koskee ostettuja palveluita vain hankintamenettelyjen soveltamisen kautta (kohta 6.3 ja 6.4).

4.3 Muuhun kuin kunnan omaan energiankäyttöön kohdistuvien kunnan toteuttamien toimenpiteiden energiansäästö

Kolmansien osapuolien energiansäästö, joka on seurausta Kunnan toteuttamista energiatehokkuustoimenpiteistä, mutta ei koske Kunnan omaa energiankäyttöä, voidaan, ellei säästö kuulu muun energiatehokkuussopimusalan piiriin, raportoida kunnan energiansäästönä. Tällöin edellä mainittu kolmansien osapuolien energiansäästö voidaan laskea mukaan seurattaessa Kunnan tämän sopimuksen mukaisen energiansäätötavoitteen saavuttamista.

Kolmansien osapuolien energiansäästöllä tarkoitetaan esimerkiksi kunnan rakennusvalvonnan toimenpiteitä liittyen pientalojen rakentamiseen energiatehokkuudeltaan voimassa olevaa määräystasoa paremmiksi. Liittyjän tavoitteen seurantaan sisällytettävästä energiansäästöstä voi enintään 50 prosenttia olla kolmansien osapuolien energiansäästöä.

5 Sopimuskausi, sopimuksen tavoitteet, sopimukseen liittyminen sekä liittyjän tavoitteet ja tavoitteen saavuttamisen seuranta

5.1 Sopimuskausi ja sopimusjaksot

Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen sopimuskausi 2017–2025 kattaa kaksi jaksoa:
sopimusjakso 2017–2020 (4 vuotta) ja sopimusjakso 2021–2025 (5 vuotta), yhteensä 9 vuotta.

5.2 Sopimuksen tavoitteet

Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen tavoitteena on osaltaan varmistaa, että niin kansallisesti asetetut kuin energiatehokkuusdirektiivin mukaiset energiansäästötavoitteet saavutetaan energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanokaudella 2014–2020. Energiatehokkuussopimuksen tavoitteena on myös kansallisella tasolla

Final Draft

merkittävästi vaikuttaa EU:n vuoden 2030 energiatehokkuustavoitteen saavuttamiseen. Kunta-alan energiatehokkuussopimustoiminta tukee myös useiden muiden energiatehokkuusdirektiivissä asetettujen velvoitteiden toimeenpanoa.

Tavoitteena on saada mahdollisimman suuri osa kuntien, kaupunkien ja kuntayhtymien omasta ja niiden hallinnassa olevasta energiankäytöstä energiatehokkuussopimustoiminnan piiriin. Asukasluvulla mitattuna kattavuustavoite on 1.1.2017 vähintään 50 prosenttia ja 31.12.2018 mennessä vähintään 75 prosenttia.

Lisäksi sopimuksen tavoitteena on, että julkinen sektori toimii esimerkkinä energiatehokkuuden ja uusiutuvien energialähteiden käytön edistämisessä levittämällä asukkaille ja alueen toimijoille aktiivisesti tietoa energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön liittyvistä mahdollisuuksista sekä niiden tuloksista. Näin myötävaikutetaan myös Suomen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen.

5.3 Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen liittyminen

Liittyjä allekirjoittaa liittyjäkohtaisen energiatehokkuussopimuksen, johon kiinteänä osana kuuluvat tämä Kunta-alan energiatehokkuussopimus sekä liittymistiedot.

Liittyjä liitetään Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen, kun Energiavirasto on tarkistanut liittyjäkohtaiset liittymistiedot ja Liittyjän energiatehokkuussopimus on allekirjoitettu. Liittyjän sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Allekirjoitustilaisuudessa syksyllä 2016 Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen liitettävien Liittyjien energiatehokkuussopimuksen allekirjoittajina ovat Liittyjä ja työ- ja elinkeinoministeriö. Allekirjoitustilaisuuden jälkeen liityttäessä liittyjäkohtaisen energiatehokkuussopimuksen allekirjoittavat Liittyjä ja Energiavirasto.

5.4 Liittyjän tavoitteet

Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen Liittyjä asettaa liittyessään lähtökohtaisesti vähintään 7,5 prosentin ohjeellisen energiansäästötavoitteen sopimuskaudelle 2017–2025 ja välitavoitteen 4 prosenttia vuodelle 2020.

Liittyjä, joka on ollut mukana tätä sopimusta edeltävällä sopimuskaudella (2008–2016), ja haluaa hyödyntää vuosina 2014–2016 toteuttamiaan energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoituja säästöjä, asettaa vähintään 10,5 prosentin ohjeellisen energiansäästötavoitteen kaudelle 2014–2025 ja välitavoitteen 7 prosenttia vuodelle 2020.

Liittyjän energiatehokkuussopimuksen liittymistiedoissa esitetään Liittyjän ohjeellinen energiansäästötavoite energian loppukäytön määränä (MWh) vuosina 2020 ja 2025. Tavoite lasketaan kohdan 4 mukaisesti määritetystä energiamäärästä. Laskennassa käytetään viimeisimmän käytettävissä olevan kalenterivuoden tietoja.

Vuosille 2020 ja 2025 asetettavia ohjeellisia energiansäästötavoitteita (MWh) voidaan Liittyjän kirjallisen esityksen perusteella sopimuskaudella tarkistaa kohdassa 8 mainitulla Energiaviraston päätöksellä, mikäli sopimuksen voimassaolon aikana tapahtuneista rakenteellisista tai omistuksellisista muutoksista johtuen Liittyjän sopimuksen piirissä oleva energiankäyttö muuttuu olennaisesti liittymistilanteesta.

Kunnan sopimuksen toimeenpanoon liittyvät tavoitteet, toimenpiteet ja velvoitteet on kuvattu kohdassa 6.

5.5 Liittyjän asettaman energiansäästötavoitteen saavuttamisen seuranta

Ohjeellisen energiansäästötavoitteen saavuttamista tarkastellaan ensimmäisen ja toisen sopimusjakson (kohta 5.1) lopussa (2020 ja 2025) energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoitujen energiansäästötoimenpiteiden säästövaikutuksen perusteella.

Final Draft

Raportoitujen säästöjen pitää olla toteutettu sillä kaudella[2], jolle Liittyjä on tavoitteensa edellisen kohdan mukaisesti asettanut. Tavoitteen seurantaan hyväksyttävän energiansäästövaikutuksen tulee olla voimassa tarkasteluvuonna (2020 ja 2025). Energiansäästötoimenpiteiden on lähtökohtaisesti kohdistuttava Liittyjän sopimuksen mukaisessa tavoitteenlaskennassa mukana olevaan energiankäyttöön. Edellä olevasta on poikkeuksena kohdassa 4.3 mainittu kolmannen osapuolen energiansäästö.

Liittyjän energiankulutuksen ei edellytetä tavoitevuosina 2020 ja 2025 olevan sopimukseen liitettyä lähtötilannetta alhaisempi.

Liittyjän tavoitteen saavuttamisen seurantaan käytettävien sopimusten seurantajärjestelmään raportoitavien energiatehokkuustoimenpiteiden säästövaikutus arvioidaan useimmiten laskennallisesti. Yleisiä ohjeita toimenpiteiden säästöjenlaskentaan ja niiden dokumentointiin löytyy sopimustoiminnan www-sivuilta löytyvästä dokumentista Energiansäästötoimenpiteet energiansäästösopimuksissa – Säästölaskennan yleisiä pelisääntöjä.

6 Liittyjän toimenpiteet ja velvoitteet

Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen tavoitteena on sisällyttää energiatehokkuuden jatkuva parantaminen ja uusiutuvien energialähteiden käytön edistäminen osaksi Liittyjän käytössä olevia tai käyttöön otettavia strategioita, johtamisjärjestelmiä ja toimintasuunnitelmia.

Liittyjä sitoutuu energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen sekä muihin tässä kohdassa esitettyihin toimenpiteisiin, kun se on teknisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen taloudellista ja mahdollista (kohdat 6.1–6.10). Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen edellyttää johdon sitoutumista ja sopimuksen mukaisen toiminnan hyvää organisointia sekä toimenpiteiden suunnittelua ja toteuttamista.

Liittyjä raportoi vuosittain huhtikuun loppuun mennessä edellisen vuoden energiankäytöstä, energiansäästötoimenpiteistä ja niiden säästövaikutuksista sekä muista tämän kohdan 6 mukaisista toimenpiteistä energiatehokkuussopimustoiminnan seurantajärjestelmään (kohta 6.11).

6.1 Sopimuksen mukaisen toiminnan organisointi

Tavoitteena on liittää energiatehokkuus, energiansäästö ja pyrkimys uusiutuvan energian osuuden lisäämiseen tarkoituksenmukaisella tavalla osaksi Liittyjän toimintaa ja käytössä olevia tai käyttöön otettavia johtamisjärjestelmiä. Liittyjä nimeää, sopimustoiminnan toimeenpanon vastuuorganisaation, tarvittaessa hallintokunta- tai toimintayksikkökohtaisine vastuuhenkilöineen.

Sopimuksen vastuuhenkilö

Päättäessään sopimustoimintaan liittymisestä Liittyjä samalla vastuuttaa sopimustoiminnan toimeenpanon ja nimeää liittyessään sopimuksen vastuuhenkilön. Sopimuksen vastuuhenkilö huolehtii, että sopimuksen toimeenpano ja tehtävät organisoidaan ja resursoidaan, jotta sopimuksen toimeenpanon mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen ja asetettujen tavoitteiden saavuttaminen on mahdollista.

Sopimuksen yhdyshenkilö

Liittyjä nimeää sopimukseen liittyessään sopimuksen yhdyshenkilön joka toimii yhteyshenkilönä sopimusosapuoliin, Motivaan ja Liittyjän omassa organisaatiossa.

[2] 2017–2025 tai 2014–2025

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 17 §

Final Draft

Liittyjä voi lisäksi halutessaan nimetä erikseen raportointivastuuhenkilön/-henkilöitä, hoitamaan Liittyjän vuosiraportointia raportointiyksiköittäin siten, kun Liittyjä sopimukseen liittyessään ne määrittää[3]. Raportointiin liittyvä yhteydenpito tapahtuu tällöin ensisijaisesti raportointivastuuhenkilön/-öiden kanssa. Mikäli raportointivastuuhenkilöitä ei nimetä, toimii sopimuksen yhdyshenkilö myös raportointivastuuhenkilönä.[4]

6.2 Toimintasuunnitelma

Liittyjä laatii sopimuksen toimeenpanon mukaisen toimintasuunnitelman tai päivittää olemassa olevan. Toimintasuunnitelma hyväksytetään Liittyjän vastuullisessa toimielimessä ja se toimitetaan viimeistään vuoden kuluessa sopimukseen liittymisestä Motivaan.

Toimintasuunnitelmassa esitetään Liittyjän sopimuksen mukaisen toimeenpanon organisointi. Energiatehokkuussopimuksen toimeenpanon on tarkoitus sisältyä Liittyjän jatkuviin toimintoihin ja ohjelmiin eikä sen tulisi olla erillinen Liittyjän muista toiminnoista. Toimintasuunnitelma voi esimerkiksi olla lyhyt kuvaus siitä, miten keskeiset energiatehokkuuden parantamiseen ja uusituvan energian käytön lisäämiseen tähtäävät sopimustoiminnan velvoitteet on otettu huomioon ja liitetty Liittyjän strategiaan, energia- ja ilmasto-ohjelmiin tai käytössä oleviin johtamis- tai laatujärjestelmiin. Toimintasuunnitelman laadinnassa Liittyjä pyrkii huomioimaan mahdollisuuksien mukaan kuntalaisten tarpeet ja näkemykset.

Liittyjä pitää toimintasuunnitelman ajan tasalla ja päivittää sen tarvittaessa.

6.3 Energiatehokkuus julkisissa hankinnoissa

Tavoitteena on saada energiatehokkuus yhdeksi kriteeriksi kaikkiin niihin julkisiin hankintoihin, joissa energiatehokkaamman laitteen, järjestelmän tai hankintakokonaisuuden valinta johtaa kokonaistaloudellisesti edullisempaan lopputulokseen.

Energiatehokkuuden kannalta merkittävien hankintojen kilpailutusvaiheessa Liittyjä edellyttää aina, kun se on tarkoituksenmukaista, palveluntarjoajilta hankintakokonaisuudesta, laitteesta tai järjestelmästä riittävät energiatehokkuustiedot (energiankulutus MWh/a), joko vähimmäisvaatimuksena tai vertailukriteerinä. Energiatehokkaan hankinnan säästövaikutus on tämän avulla mahdollista laskennallisesti arvioida ja raportoida säästötoimenpiteenä energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään.

Liittyjän toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi:

- Liittyjä sisällyttää Ministeriön julkaiseman ohjeen ”Energiatehokkuus julkisissa hankinnoissa” tarkoituksenmukaisessa laajuudessa osaksi Liittyjän omaa hankintaohjeistusta.
- Liittyjä ohjeistaa sekä kouluttaa hankintoja tekevän henkilöstön energiatehokkuuden huomioon ottamiseksi hankintamenettelyissä.

6.4 Energiatehokkuuden huomioon ottaminen suunnittelun ohjauksessa

Tavoitteena on, että uudis- ja korjausrakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa otetaan huomioon toteutusvaihtoehtojen energiatehokkuus ja elinkaarikustannukset yhtenä valintakriteerinä.

Liittyjän toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi:

- Liittyjä kehittää rakennusten suunnittelun ohjausta ja ohjeistaa uudisrakennus- ja korjausrakennuskohteittensa suunnittelun ja rakentamisen valvonnan niin, että tekniset ja järjestelmävalinnat perustuvat mahdollisimman suuressa määrin elinkaariedullisuuteen ja energiatehokkuuteen.

[3] Liittyjä voi esimerkiksi raportoida kaikki kunnan omistamat yhtiöt erikseen kunnan muusta toiminnasta. Raportointiyksiköistä sovitaan pääsääntöisesti liittymisvaiheessa Motivan kanssa.

[4] Raportointivastuuhenkilön lisäksi voidaan Liittyjän tarpeiden mukaisesti nimetä erikseen myös rakennusten energiankulutuksen seurantatietojen vastuuhenkilö, jolle osoitetaan ko. tietoja koskevat mahdolliset kysymykset.

Final Draft

- Liittyjä edellyttää uudisrakennus- ja korjausrakennuskohteittensa suunnittelijoilta eri toteutusvaihtoehtojen energiatehokkuusvaikutusten esittämistä sekä varaa näille tähän työhön riittävät resurssit ja riittävän ajan aina kun mahdollista.
- Liittyjä painottaa uudisrakennus- ja korjausrakennuskohteiden suunnittelijoita kilpailuttaessaan energiatehokkuusasiantuntemusta ja kokemusta kustannusten ohella.

Näiden lisäksi Liittyjä pyrkii edistämään kaavoitus- ja liikennesuunnittelulla yhdyskuntarakenteen energiatehokkuutta.

6.5 Energiakatselmusten ja niissä havaittujen energiansäästötoimien toteuttaminen

Tavoitteena on kaikkea energiankäyttöä koskevien kokonaisvaltaisten energiakatselmusten suunnitelmallinen toteuttaminen rakennusten sekä muun toiminnan taloudellisesti kannattavien energiansäästömahdollisuuksien selvittämiseksi.

Liittyjän toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi:

- Liittyjä suunnittelee energiakatselmustoiminnan järjestelmällisen toteutuksen, jossa otetaan huomioon olemassa olevien kohteiden energiakatselmusten tai seurantakatselmusten ja uusien kohteiden energiakatselmusten (käyttöönottokatselmusten) tarve ja liittää suunnitelman osaksi tämän sopimuksen mukaista toimintasuunnitelmaa.
- Liittyjä varmistuu uusissa ja peruskorjatuissa kohteissa valittujen ratkaisujen energiatehokkuudesta ja energiatehokkaasta käytöstä niiden takuukauden aikana esimerkiksi energiakatselmuksin sekä käyttöohjein ja -opastuksin.
- Liittyjä kartoittaa energiansäästömahdollisuudet myös muun kuin rakennusten energiankäytön osalta (kuten esim. ulkovalaistus, vesihuolto, kuljetukset) keskittyen niihin Liittyjän toiminnan osa-alueisiin, joiden energiankäyttö on merkittävää tai energiansäästön potentiaali arvioidaan merkittäväksi.
- Liittyjä toteuttaa ne energiakatselmuksissa tai muuten todetut energiatehokkuustoimenpiteet, jotka ovat tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita ja huolehtii siitä, että toimenpiteet ja niihin liittyvät tiedot raportoidaan energiatehokkuussopimustoiminnan seurantajärjestelmään sen edellyttämässä laajuudessa.

Seurantakatselmuksia suositellaan tehtäväksi kohteissa, joissa aiemmin toteutetun energiakatselmuksen tiedot ja tulokset ja energiatekniset ratkaisut ovat vanhentuneet tai joissa energiankulutuksen ja energiatehokkuuden seurannan perusteella todetaan erityinen tarve katselmoinnille hyvän energiatehokkuuden varmistamiseksi tai sen tehostamiseksi.

Käyttöönottovaiheessa tehtävää energiakatselmusta (käyttöönottokatselmus) suositellaan kaikissa pinta-alaltaan vähintään 1000 m2:n uusissa rakennuksissa ja rakennuksissa, joissa tehdään laaja peruskorjaus tai joiden käyttötarkoitusta oleellisesti muutetaan.

6.6 Säästötakuu- ja/tai muiden rahoitusmenettelyjen käyttö investointien toteutuksessa

Tavoitteena on varmistaa, että Liittyjä osaa ja voi käyttää investointien toteuttamisessa menettelyjä, joilla energiatehokkaiden järjestelmien ja laitteiden hankinta voidaan uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa tarvittaessa tehdä kokonaan tai osittain muusta investointibudjetista riippumattomasti.

Liittyjän toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi:

- Liittyjä hankkii ja ylläpitää osaamista erilaisten rahoitus- ja leasing ratkaisujen kuten PPP (Public-Private-Partnership), EPC (Energy Performance Contracting), ESCO (Energy Service Company) -palvelujen käyttämisestä hankintojen ja investointien toteuttamiseksi.
- Liittyjä ottaa investointeja valmisteltaessa huomioon mahdollisuuden käyttää esim. edellä mainittuja rahoitusratkaisuja silloin, kun rahoituksen puute on esteenä kustannustehokkaan investoinnin to-

Final Draft

teutumiselle ja pyrkii tarvittaessa vaikuttamaan siihen, että rajoitukset näiden palveluiden käyttöönottamiseksi saadaan poistettua.

6.7 Kulutusseuranta ja sen hyödyntäminen

Tavoitteena on Liittyjän energiankäytön seurannan organisointi siten, että seurantatietoja hyödynnetään suunnitelmallisesti energiatehokkuuden hyvän tason ylläpitämiseksi ja tarpeettoman energiankulutuksen välttämiseksi. Tavoite koskee kaikkea sopimukseen liitettyä energiankäyttöä (kohta 4) ja energiamuotoja.

Liittyjän toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi:

- Liittyjä hyödyntää aktiivisesti energian- ja veden kulutuksen seurantatietoja ja huolehtii, että seurantatiedot ovat helposti henkilöstön saatavilla toimenpidetarpeiden tunnistamiseksi ja korjaaviin toimenpiteisiin ryhtymiseksi. Mahdollisuuksien mukaan hyödynnetään lisääntyvästi esimerkiksi energiankulutuksen tuntitehotietoja.
- Liittyjä kouluttaa kiinteistöjen käyttöhenkilökunnan hyödyntämään tuntitehomittauksia ja kehittää kulutus- ja energiatehokkuuden seurannan ja raportoinnin menettelytapoja hyödyntäen mm. etäluettavien mittareiden tuomia mahdollisuuksia.
- Liittyjä suunnittelee ja organisoi energiankulutuksen seurannan lisäksi toiminnallisten muutosten seurannan (palvelujen määrä ja laatu, tilojen käyttö- ja aukioloajat jne.). Tavoitteena on siirtyä pelkän kulutuksen seurannasta kohdekohtaiseen energiatehokkuuden seurantaan.
- Liittyjä lisää vähintään kuukausitasoisen seurannan kattavuutta rakennuskannassaan ja muussa energiankäytössään.

6.8 Koulutus- ja tiedotustoiminta

Tavoitteena on koulutuksella ja tiedotuksella varmistaa, että henkilöstöllä on omiin tehtäviinsä ja toimintaansa liittyen tarpeelliset tiedot ja valmiudet energian tehokkaaseen käyttöön ja energiansäästöön. Liittyjän on lisäksi tavoitteena toimia esimerkillisesti energiansäästöä ja energiatehokkuutta koskevissa asioissa ja osoittaa se tiedottamalla toimistaan aktiivisesti niin organisaation sisällä kuin organisaatiosta ulospäin.

Liittyjän toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi:

- Liittyjä liittää tiedot energiankulutuksesta, energiakustannuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä sopimustoiminnasta ja sen tavoitteista ja niiden toteutumisesta vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä esimerkiksi Liittyjän toiminta- tai tilintarkastuskertomuksessa.
- Liittyjä julkaisee kohdan 6.2 mukaisen ajan tasalla olevan Toimintasuunnitelman verkkosivuillaan.
- Liittyjä tiedottaa säännöllisesti, tai järjestää vastaavasti esim. koulutusta, energiansäästöön ja energian tehokkaaseen käyttöön liittyvistä asioista omalle henkilöstölle sekä luottamushenkilöille.
- Liittyjä viestii sopimukseen liittymisestä sekä siihen liittyvästä energiansäästötavoitteesta ja sen saavuttamisen seurannasta julkisesti esimerkiksi verkkosivuillaan.
- Liittyjä sisällyttää energiansäästöön ja energian tehokkaaseen käyttöön sekä uusiutuvaan energiaan liittyvät asiat kasvatus- ja opetustoimintaan.
- Liittyjä toimii yhteistyössä tiedotusvälineiden sekä energiansäästön että uusiutuvien energianlähteiden edistämisestä vastaavien organisaatioiden kanssa tiedon välittämiseksi alueellaan asukkaille ja muille toimijoille.

6.9 Uusiutuvien energialähteiden käyttöönotto

Tavoitteena on energiatehokkuuden parantamisen lisäksi kannustaa liittyjiä kasvattamaan uusiutuvien energialähteiden käytön osuutta kunnan alueella ja erityisesti sen omassa toiminnassa.

Final Draft

Liittyjän toimenpiteitä uusiutuvan energian edistämiseksi:

- Liittyjä kartoittaa esimerkiksi uusiutuvan energian kuntakatselmuksella uusiutuvien energialähteiden käytön osuuden lisäämismahdollisuudet koko kunnan alueella tai tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.
- Liittyjä korvaa mahdollisuuksien mukaan rakennuksissa ja muissa energiaa kuluttavissa kohteissa fossiilisia polttoaineita uusiutuvalla energialla.
- Liittyjä lisää uusiutuvista energialähteistä tuotetun sähkön ja lämmön osuutta Liittyjän energianhankinnassa.
- Liittyjä myötävaikuttaa uusiutuvien energialähteiden käyttöönottoon kunnan alueella sijaitsevassa energiantuotannossa.
- Liittyjä toteuttaa mahdollisuuksien mukaan uusiutuvien energialähteiden edistämiseen liittyviä koulutus- ja tiedotustoimia sekä kehityshankkeita.

6.10 Alueellinen yhteistyö ja koordinaatio

Tavoitteena on lisätä Liittyjien ja muiden kunta-alan toimijoiden välistä yhteistyötä sekä yhteistyötä maakuntaliiton ja alueen energiapalveluorganisaatioiden (esim. energiatoimistot) kanssa Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden tehokkaaksi toteuttamiseksi, sekä sopimuksen toimeenpanon, kuluttajien energianeuvontapalvelujen ja energiatehokkuusviestinnän varmistamiseksi ja edistämiseksi.

6.11 Sopimuksen mukaisen toiminnan raportointi

Liittyjä raportoi vuosittain[5] huhtikuun loppuun mennessä edellisen vuoden energiankäytöstä, energiansäästötoimenpiteistä ja niiden säästövaikutuksista sekä muista kohdan 6 mukaisista toimenpiteistä energiatehokkuussopimustoiminnan seurantajärjestelmään sen edellyttämässä laajuudessa[6].

7 Ministeriön toimenpiteet

Tavoitteiden saavuttamiseksi, ottaen huomioon vuosittain käytettävissä olevat määrärahat, Ministeriö

- tukee työ- ja elinkeinoministeriön energiatuen myöntämiseen liittyvien ehtojen mukaisesti Liittyjien energiansäästöä ja uusiutuvan energian käyttöä koskevia energiakatselmuksia[7]. Tuen suuruutta määrättäessä otetaan myönteisenä tekijänä huomioon Liittyjän sitoutuminen pitkäjänteiseen energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen sekä ja uusiutuvien energialähteiden edistämistoimiin
- tukee Liittyjän energiakatselmuksissa tai vastaavissa selvityksissä todettuja, energiatuen yleiset ehdot täyttäviä, energiansäästöön ja uusiutuviin energialähteisiin liittyviä investointeja[8]. Etusijalla ovat uusien teknologioiden ja toimintatapojen käyttöönottoa edistävät hankkeet. Tuen suuruutta määrättäessä otetaan myönteisenä tekijänä huomioon Liittyjän sitoutuminen pitkäjänteiseen energiansäästöön ja energiatehokkuuden parantamiseen

[5] Tämän Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen 2017–2025 ensimmäinen vuosiraportointi tapahtuu vuonna 2018 ja viimeinen vuosiraportointi vuonna 2026. Mikäli Liittyjä irtautuu sopimuksesta 31.12.2020, se sitoutuu raportoimaan vuoden 2020 tiedot vuonna 2021.

[6] Sopimustoiminnan seurantajärjestelmän ylläpito ja kehitys tapahtuvat Motiva Oy:ssä.

[7] Ministeriö ei myönnä energiatukea asuinrakennusten energiakatselmuksiin. Vastaavasti Energiatehokkuuslain (1429/2014) 6 pykälän mukaisia suurten yritysten pakollisia energiakatselmuksia ei tueta.

[8] Ministeriö ei myönnä energiatukea asuinrakennusten energiansäästöinvestointeihin.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 17 §

Final Draft

- osallistuu kunta-ala sopimustoiminnan toimeenpanoon ja kehittämiseen yhdessä Energiaviraston ja Kuntaliiton sekä muiden kunta-alan sopimustoiminnan toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa niiltä osin, kun tehtäviä ei ole Ministeriöltä osoitettu Energiavirastolle.

8 Energiaviraston toimenpiteet

Tavoitteiden saavuttamiseksi, ottaen huomioon vuosittain käytettävissä olevat määrärahat, Energiavirasto TEM:n ohjauksessa

- osallistuu Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen toimeenpanoon riittävin resurssein
- osallistuu Kunta-alan energiatehokkuussopimustoiminnan kehittämiseen yhdessä Ministeriön, Kuntaliiton sekä muiden sopimustoiminnan toimeenpanoon osallistuvien tahojen kanssa niiltä osin, kun tehtävät on osoitettu Ministeriöltä Energiavirastolle
- seuraa Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden toteutumista
- osallistuu yhteisiin koulutushankkeisiin, joiden tavoitteena on tukea tämän sopimuksen toimeenpanoa
- käsittelee Liittyjän kirjallisen esityksen perusteella vuosille 2020 ja 2025 asetetun ohjeellisten energiansäästötavoitteen tarkistamisen
- seuraa Liittyjän sopimusvelvoitteiden toteuttamista ja esittelee tarvittaessa sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä johtuvan asian johtoryhmälle
- osoittaa Motiva Oy:lle resursseja, jotta Motiva Oy voi pitää yllä liittymisrekisteriä, tuottaa sopimuksen tavoitteiden ja vaikutusten toteutumisen seurantaan tarvittavaa tietoa, tukea sopimustoiminnan viestintää ja ylläpitää verkkosivuja, osallistua sopimustoiminnan kehittämiseen, ylläpitää ja kehittää sopimusten seurantajärjestelmää, tuottaa yhteenvedon kunta-alan vuosiraportoinnista sekä osallistua kunta-alan energiatehokkuussopimuksen toimeenpanon tukemiseen esimerkiksi tuottamalla tiedotus- ja koulutusmateriaalia hyvistä käytännöistä ja/tai osallistua kehittämis- ja kokeiluhankkeiden toteuttamiseen.

9 Kuntaliiton toimenpiteet

Tavoitteiden saavuttamiseksi Kuntaliitto

- edistää kuntien liittymistä energiatehokkuussopimukseen
- kannustaa ja edistää sopimuskuntia liittämään energiatehokkuussopimuksen mukaisen toiminnan kuntien muuhun jatkuvaan parantamiseen, uusiutuvan energian ja kestävien hankintojen edistämiseen sekä ilmastotavoitteiden saavuttamiseen liittyviin toimenpiteisiin
- tukee kuntien toimenpiteitä energiatehokkuussopimuksen vaatimien toimenpiteiden toteuttamiseksi
- tiedottaa energiatehokkuussopimuksista ja saavutetuista säästötuloksista kunnille
- tekee tarvittaessa kehittämisehdotuksia sopimuksen toimeenpanoon vaikuttavissa, omaan tehtäväkenttäänsä kuuluvissa asioissa.

10 Johtoryhmä

Tämän sopimuksen mukaista toimintaa seuraa ja ohjaa johtoryhmä, johon Ministeriö nimeää puheenjohtajan, Energiavirasto yhden jäsenen, Kuntaliitto yhden jäsenen, Motiva Oy yhden jäsenen sekä aiesopimuksen allekirjoittaneet (Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Turku, Oulu ja HSY) keskuudestaan yhden jäsenen. Lisäksi johtoryhmään kutsutaan kaksi Kuntaliiton ehdottamaa jäsentä liittyneistä kunnista tai kuntayhtymistä.

Final Draft

Johtoryhmän tehtävänä on

- antaa tarvittaessa sopimuksen toimeenpanoon liittyviä yleisiä ohjeita ja tulkintoja
- seurata kunta-alan energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden toteutumista
- valmistella ehdotukset tarvittavista muutoksista, mikäli kunta-alalle asetettujen ohjeellisten energiansäästötavoitteiden saavuttaminen vuosina 2020 ja 2025 vaikuttaa epätodennäköiseltä. Samalla sovitaan siitä, miten muutokset toteutetaan yhdessä sopimukseen liittyneiden kanssa
- käsitellä ja päättää Liittyjän tavoitteen asetannasta, mikäli Liittyjä esittää erityisen perustelluista syistä pienempää tavoitetta kuin lähtökohtaisesti sopimuksen kohdan 5 mukaisesti edellytetään
- päättää vuoden 2019 loppuun mennessä vain toiselle sopimusjaksolle 2021–2025 liittyville asetettavista tavoitteista ja liittymismenettelyistä
- käsitellä irtautumiset, irtisanoutumiset ja erottamiset sekä mahdolliset tukien takaisinperinnät
- päättää Liittyjän kohdan 11.2 mukaisesta erottamisesta.

11 Sopimuksen voimassaolo, irtisanominen, sopimuksesta erottaminen, mahdolliset seuraamukset sekä sopimuksesta irtautuminen

11.1 Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen irtisanominen

Ministeriö, Energiavirasto ja Kuntaliitto

Ministeriö, Energiavirasto ja Kuntaliitto voivat yhdessä tai erikseen irtisanoa tämän sopimuksen, jos toimintaympäristö tai toimintaolosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet sopimistilanteeseen verrattuna tai jos sopimus ei näytä johtavan sille asetettuihin tavoitteisiin. Mikäli sopimus purkautuu, sovitaan johtoryhmässä miten mahdolliset keskeneräiset sopimuksen toimeenpanoon liittyvät hankkeet saatetaan päätökseen.

Liittyjän irtisanoutuminen ja sen mahdolliset seuraamukset

Liittyjä voi irtisanoutua Kunta-alan energiatehokkuussopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti Energiavirastolle[9]. Irtisanoutumisilmoituksessaan Liittyjä sitoutuu ilmoittamaan mahdolliset sopimuskauden aikana energiatehokkuussopimuksen perusteella saamansa energiatuet.

Energiatehokkuussopimuksesta irtisanoutuvan Liittyjän saamat energiatuet, jotka on saatu energiatehokkuussopimuksen perusteella, voidaan periä takaisin siten, kuin takaisinperintään liittyvät ehdot on kirjattu kyseiseen tuen myöntöpäätökseen. Tuen myöntänyt viranomainen päättää tuen takaisinperinnästä tapauskohtaisesti.

11.2 Kunta-alan energiatehokkuussopimuksesta erottaminen ja sen mahdolliset seuraamukset

Energiavirasto voi erottaa Liittyjän Kunta-alan energiatehokkuussopimuksesta, mikäli Liittyjä ei toteuta niitä velvoitteita, joihin se on liittyessään sitoutunut.

Esimerkkeinä irtisanomisperusteista voivat olla laiminlyönnit seuraavissa velvoitteissa:

- Toimintasuunnitelman laatimisen, päivittämisen ja sen julkaisemisen laiminlyönti
- Vuosiraportoinnin (edellisen vuoden tulosten ja toiminnan raportointi) laiminlyönti seurantajärjestelmään
- Vuosittain vähintään yhden energiatehokkuustoimenpiteen toteuttamisen tai sen raportoinnin laiminlyönti energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään

[9] kirjaamo@energiavirasto.fi

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 17 §

Final Draft

Havaittuaan sopimusvelvoitteen laiminlyönnin, Energiavirasto päättää jatkotoimenpiteistä. Jos Liittyjä ei sille asetetussa määräajassa korjaa toimintaansa hyväksyttävästi, esittelee Energiavirasto asian johtoryhmälle, joka tekee päätöksen mahdollisesta erottamisesta.

Kunta-alan energiatehokkuussopimuksesta erotetun Liittyjän tämän sopimuksen perusteella saamat energiatuet voidaan periä takaisin siten, kuin takaisinperintään liittyvät ehdot on kirjattu kyseiseen tuen myöntöpäätökseen. Tuen myöntänyt viranomainen päättää tuen takaisinperinnästä tapauskohtaisesti.

11.3 Liittyjän irtautuminen Kunta-alan energiatehokkuussopimuksesta 31.12.2020

Mikäli Liittyjä liittyy Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen 31.12.2018 mennessä, se voi ilman seuraamuksia irtautua sopimuksesta ensimmäisen sopimusjakson päättyessä 31.12.2020[5]. Liittyjän on ilmoitettava sopimuksesta irtautumisestaan kirjallisesti Energiavirastolle[9] vuoden 2020 loppuun mennessä.

Tässä kohdassa mainittu irtautuminen ei koske Liittyjiä, joiden liittyjäkohtainen energiatehokkuussopimus toimitetaan Energiavirastolle 1.1.2019 alkaen.

12 Muita ehtoja

Tämä Kunta-alan energiatehokkuussopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu. Sopimuksen toimeenpano alkaa 1.1.2017 ja se on voimassa 31.12.2025 saakka.

Sopimusosapuolet pyrkivät toimimaan siten, että sopimuksen mukaiset toimenpiteet ja tavoitteet toteutuvat.

Sopimus on oikeudelliselta luonteeltaan tavoiteohjelman kaltainen, eikä sen velvoitteiden laiminlyönti aiheuta Liittyjän Kunta-alan energiatehokkuussopimuksesta erottamisen tai irtisanoutumisen lisäksi muita oikeudellisia seuraamuksia kuin mitä edellä kohdassa 11 on valtion tuista mainittu.

Tätä asiakirjaa on laadittu kolme samanlaista kappaletta, yksi kullekin sopimusosapuolelle.

Helsingissä xx päivänä xxxkuuta 2016

Työ- ja elinkeinoministeriö	**Energiavirasto**	**Kuntaliitto**
xxx	xxx	xxx
Elinkeinoministeri	Ylijohtaja	yyy
xxx	xxx	xxx
Ylijohtaja	yyy	yyy

Final Draft

ENERGIATEHOKKUUS-
SOPIMUKSET

Vantaan kaupungin energiatehokkuussopimus

Liittyjä

Tämän sopimuksen kiinteänä osana ovat liittymistiedot sekä työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston ja Kuntaliiton allekirjoittama Kunta-alan energiatehokkuussopimus.

Liittyjä liitetään Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu liitteenä olevan Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen mukaisesti (kohta 5.3).

Sopimuksen kohteena oleva energiankäyttö, tavoitteet ja toimeenpano

Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi Liittyjä:

- liittää sopimukseen hallinnassaan olevan energiankäytön, siten, kun se on määritelty liitteenä olevan sopimuksen kohdassa 4
- asettaa liitteenä olevan sopimuksen kohdassa 5.4 määritellyllä tavalla energiansäästötavoitteen vuosille 2020 ja 2025, joiden toteutumista seurataan kohdassa 5.5 kuvatulla tavalla
- sitoutuu omalta osaltaan liitteenä olevan sopimuksen toimeenpanoon sen kohdan 6 mukaisesti.

Sopimuksen kesto, sopimuksesta irtisanoutuminen tai erottaminen ja sen mahdolliset seuraamukset sekä sopimuksesta irtautuminen

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka, ellei liitteenä olevan Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen irtisanomista, liittyjän irtisanoutumista (kohta 11.1), liittyjän erottamista (kohta 11.2) tai liittyjän sopimuksesta irtautumista (kohta 11.3) koskevista syistä muuta seuraa.

Muut ehdot

Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen liittyjä pyrkii sopimuksen kohdan 12 mukaisesti omalta osaltaan toimimaan siten, että sopimuksen mukaiset toimenpiteet ja tavoitteet toteutuvat.

Tämä sopimus on oikeudelliselta luonteeltaan tavoiteohjelman kaltainen, eikä sen velvoitteiden laiminlyönti aiheuta liittyjälle muita mahdollisia seuraamuksia kuin on Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen kohdassa 11 valtion tuista mainittu.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja aika

_____, ___.___.20___

_____

Nimen selvennys

Tehtävänimike

_____

Nimen selvennys

Tehtävänimike

Paikka ja aika

Helsinki, ___.___.20___

Työ- ja elinkeinoministeriö

_____

Nimen selvennys

Tehtävänimike

_____

Nimen selvennys

Tehtävänimike

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 17 §

Energiatehokkuussopimuksen liittymistiedot

1 Yhteyshenkilöt ja yhteystiedot

Energiatehokkuussopimuksen vastuuhenkilö		**Energiatehokkuussopimuksen yhdyshenkilö**	
Nimi	Pasi Salo	Nimi	Marita Tamminen
Organisaatio	Vantaan kaupunki/Tilakeskus	Organisaatio	Vantaan kaupunki/Tilakeskus
Tehtävänimike	toimitilapäällikkö	Tehtävänimike	projektipäällikkö
Postiosoite	Kielotie 13	Postiosoite	Kielotie 13
Postinumero	01300	Postinumero	01300
Postitoimipaikka	Vantaa	Postitoimipaikka	Vantaa
Puhelin		Puhelin	
Matkapuhelin		Matkapuhelin	
Sähköposti	pasi.salo@vantaa.fi	Sähköposti	marita.tamminen@vantaa.fi

Halutessa voidaan nimetä erikseen raportointivastuuhenkilö/-henkilöt raportointiyksiköittäin[1], jolle osoitetaan ko. tietoja koskevat mahdolliset kysymykset. Lisäksi on vastaavasti mahdollista nimetä liittyjän rakennuskannan energiankulutuksen seurantatietojen vastuuhenkilö. Näistä sovitaan liittymisvaiheessa.

2 Sopimukseen liitettävä energiankäyttö[2] vuodelta 2015

2.1 Liittyjän palvelurakennusten energiankäyttö

Liittyjän palvelurakennuksia ovat kaikki muut paitsi asuinrakennukset ja ne rakennukset, joiden energiankäyttö ja laajuustiedot on ilmoitettu liittymistietojen kohdassa 2.4

Lämpö	97618	MWh
Sähkö	45756	MWh
Polttoaineet[3]		MWh
Yhteensä		**MWh**
Rakennustilavuus	2474200	m^3
Pinta-ala	572900	m^2

[1] Omia raportointiyksiköitä, voivat olla kunnan oman toiminnan lisäksi esimerkiksi kaikki sen tähän sopimukseen liitettävät kuntapalveluja tuottavat yhtiöt tai liikelaitokset, jotka on ilmoitettu kohdassa 2.4.

[2] Sopimuksen kohderyhmä ja sopimukseen liitettävä energiankäyttö on kuvattu Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen kohdassa 4. Laskennassa käytetään viimeisimmän käytettävissä olevan kalenterivuoden tietoja.

[3] Esimerkiksi öljy, maakaasu, hake, halot, turve, pelletit (polttoaineilla tuotettu lämpö ei sisälly kohtaan ”Lämpö”). Polttoaineiden muuntokertoimina käytetään Tilastokeskuksen julkaisemia tehollisia lämpöarvoja (vuoden 2014 julkaisu: http://pxweb2.stat.fi/sahkoiset_julkaisut/energia2014/html/suom0018.htm).

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 17 §

2.2 Liittyjän asuinrakennusten energiankäyttö

Liittyjän osittain tai kokonaan omistamien vuokra-asuntoyhtiöiden ja asumisoikeusyhtiöiden määrä:

Osittain omistamat vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt		lkm yhteensä
Kokonaan omistamat vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt		lkm yhteensä

Liittyjä liittää asuinrakennusten energiankäytön Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen, kun asuntojen[4] lukumäärä on yhteensä alle 500.[5]

Liittyjän asuntojen lukumäärä on **alle** 500 ja niiden energiankäyttö ja laajuustiedot ilmoitetaan alla ☐

Asuntoja[4] yhteensä alle 500 – asuinrakennusten energiankäyttö ja laajuustiedot:

Lämpö		MWh
Sähkö		MWh
Polttoaineet[3]		MWh
Yhteensä		**MWh**
Rakennustilavuus		m^3
Pinta-ala		m^2

Liittyjän asuntojen[4] lukumäärä on **alle** 500, mutta energiankäyttö sisältyy kohdan 2.1 energiankäyttöön ☐

Liittyjän asuntojen[4] lukumäärä on **yli** 500 ja energiankäyttö ja laajuustiedot ilmoitetaan kohdassa 4.1[6] ☐

Liittyjällä ei ole asuntoja[4] ☐

2.3 Kunnan muu energiankäyttö[7]

Lämpö		MWh
Sähkö	19036	MWh
Polttoaineet[3]		MWh
Yhteensä		**MWh**

Kunnan muu energiankäyttö edellä sisältää:

Katu- ja muu ulkovalaistus	☒	
Joukkoliikenne	☐	
Omat kuljetukset	☐	
Työkoneet	☐	
Vesihuolto	☐	Vesihuollon ja jätehuollon energiankäyttö sisältyy tähän kohtaan, jos se ei sisälly kuntapalveluja tuottavien yhtiöiden tai liikelaitosten energiankäyttöön kohdassa 2.4, eikä sitä ei ole liitetty Elinkeinoelämän tai Kiinteistöalan energiatehokkussopimuksiin.
Jätehuolto	☐	
Energiantuotanto, siirto ja jakelu	☐	Voidaan liittää Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen silloin, kun energiankäyttö ja toiminta on pienimuotoista.
Muu	☐	Mikä: muu, esimerkiksi vanhusten huolto, lastenleikkipaikat, kierrätyskeskus ja vaikka karuselli

[4] Liittyjän vuokra-asunnot ja liittyjän osittain tai kokonaan omistamien vuokra-asuntoyhtiöiden ja asumisoikeusyhtiöiden asunnot

[5] Liittyjä voi halutessaan liittää myös yhteensä alle 500 asunnon energiankäytön Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS).

[6] Jos asuntojen lukumäärä yhteensä on yli 500, asuinrakennusten energiankäyttö liitetään Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen kohdan 4.2.2 mukaisesti ensisijaisesti Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS).

[7] Muulla energiankäytöllä tarkoitetaan tässä katu- ja muun ulkovalaistuksen, vesihuollon (sisältää sekä käyttö- että jäteveden), jätehuollon, joukkoliikenteen sekä omien kuljetusten ja työkoneiden tai muuta energiankäyttöä siltä osin kun siihen liittyvät energiantehokkuustoimet ovat liittyjän päätäntävallassa. Luotettavien seurantatietojen puuttuessa tulee muun kulutuksen määrästä esittää arvio.

2.4 Kuntapalveluja[8] tuottavien yhtiöiden tai liikelaitosten energiankäyttö

Kuntapalveluja tuottavat yhtiöt tai liikelaitokset liitetään tähän Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen silloin, kun ne eivät ole liittyneet tai liity Elinkeinoelämän tai Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksiin (liittymistiedot kohta 4).

Usean sopimuskunnan omistuksessa olevat yhtiöt tai liikelaitokset ja niiden energiakäyttö liitetään vain yhteen sopimukseen. Liittyjä arvioi sopimukseen liittyessään useamman sopimuskunnan omistuksessa olevien toimintojen liittämisen tapauskohtaisesti.

Liittyjä huolehtii, että energiankäyttö liitetään ainoastaan yhteen energiatehokkuussopimukseen.

Kuntapalveluja tuottavien yhtiöiden tai liikelaitosten energiankäyttö yhteensä[9]:

Lämpö		MWh
Sähkö		MWh
Polttoaineet[3]		MWh
Yhteensä		**MWh**
Rakennustilavuus		m^3
Pinta-ala		m^2

Kuntapalveluja tuottavien yhtiöiden tai liikelaitosten energiankäyttö sisältää:

Vesihuolto	☐	Satamat	☐
Jätehuolto	☐	Ruokapalvelut	☐
Joukkoliikenne	☐	Työterveys	☐
Muu(t)	☐	Mikä(mitkä):	fsjk dklöfdjsfs sdfjkasdjkfjsdaf jklsdf jki kjoo ouo ouper roueruo

3 Ohjeelliset energiansäästötavoitteet vuosille 2020 ja 2025

Liittyjä asettaa ohjeellisen määrällisen energiansäästötavoitteen (MWh) kaudelle 2017–2025[10].

Jos Liittyjä on ollut mukana energiatehokkuussopimuksessa kaudella 2008–2016, ja haluaa hyödyntää vuosina 2014–2016 toteuttamiaan energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään raportoitujen toimenpiteiden säästöjä, Liittyjä voi vaihtoehtoisesti asettaa määrällisen energiansäästötavoitteen (MWh) kaudelle 2014–2025[11].

Liittyjä asettaa alla tavoitteen sopimuskaudelle 2017–2025 ☐

Liittyjän asettaa alla tavoitteen kaudelle 2014–2025 ☐

Ohjeellinen määrällinen energiansäästötavoite (MWh) vuosille 2020 ja 2025 lasketaan seuraavaan taulukkoon sen ensimmäiselle riville lasketusta Liittyjän energiankäytöstä yhteensä.

Energiankäyttö yhteensä	162410	MWh			Yhteensä[12] 2.1 + 2.2[13, 17] + 2.3 + 2.4
Energiansäästön välitavoite (2020)	6500	MWh	4	%	Tavoite vähintään 4 %[14]
Energiansäästön kokonaistavoite (2025)	12181	MWh	7,5	%	Tavoite vähintään 7,5 %[15]

[8] Kuntapalveluilla tarkoitetaan tässä esim. jäte- ja vesihuoltoyhtiöitä, satamia, ruokapalveluja, työterveyttä tms.
[9] Sisältää tähän sopimukseen liitettävien kuntapalveluja tuottavien yhtiöiden tai liikelaitosten energiankäytön.
[10] Liittyjä asettaa vähintään 7,5 prosentin ohjeellisen energiansäästötavoitteen kaudelle 2017–2025 ja välitavoitteen 4 prosenttia vuodelle 2020. Liittyjän sopimukseen liitetyn energiankäytön ei edellytetä tavoitevuosina 2020 ja 2025 olevan lähtötilannetta alhaisempi.
[11] Liittyjä asettaa vähintään 10,5 prosentin ohjeellisen energiansäästötavoitteen kaudelle 2014–2025 ja välitavoitteen 7 prosenttia vuodelle 2020. Liittyjän sopimukseen liitetyn energiankäytön ei edellytetä tavoitevuosina 2020 ja 2025 olevan lähtötilannetta alhaisempi.
[12] Viittaukset koskevat energiankäyttötietoja Liittymistietojen kohdassa 2.
[13] Jos Liittymistietojen kohdassa 2.2 ilmoitettu energiankäyttö liitetään kiinteistöalan vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS), ei ko. energiankäyttöä sisällytetä tämän tavoitteen laskentaan.
[14] Huom! Tämä tavoite on vähintään 7 prosenttia, mikäli liittyjä asettaa tavoitteen kaudelle 2014–2025.
[15] Huom! Tämä tavoite on vähintään 10,5 prosenttia, mikäli liittyjä asettaa tavoitteen kaudelle 2014–2025.

4 Muihin energiatehokkuussopimuksiin liitettävä energiankäyttö ja toiminta

4.1 Vuokra-asunnot, vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt

Liittyjän osittain tai kokonaan omistamien vuokra-asuntoyhtiöiden ja asumisoikeusyhtiöiden asuntojen energiankäyttö liitetään ensisijaisesti Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS), kun liittyjän asuntoja on yli 500.[16]

Liittyjä on liittänyt/liittää Liittyjän osittain tai kokonaan omistamat vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS). ☐

Liittyjä ei ole liittänyt/ei liitä Liittyjän osittain tai kokonaan omistamia vuokra-asuntoyhtiöitä ja asumisoikeusyhtiöitä Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS) ja sisällyttää kohdan 4.1 energiankäytön Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen mukaiseen tavoitteeseen[17] ☐

Asuntoja[4] yhteensä yli 500 – asuinrakennusten energiankäyttö ja laajuustiedot:

Lämpö		MWh
Sähkö		MWh
Polttoaineet[3]		MWh
Yhteensä		**MWh**
Rakennustilavuus		m^3
Pinta-ala		m^2

4.2 Energian tuotanto, siirto ja jakelu

Kunta-alan energiatehokkuussopimuksen ulkopuolella on pääsääntöisesti Liittyjän kokonaan tai osittain omistama sähkön ja/tai kaukolämmön tuotanto, siirto ja jakelu tai vastaavat toiminnot[18].
Liittyjä sitoutuu myötävaikuttamaan, että nämä toiminnot liittyvät niitä koskeviin Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen energiantuotantoa ja energiapalveluja koskeviin toimenpideohjelmiin.

Liittyjällä on seuraavat sen kokonaan tai osittain omistamat toiminnot:

Energiantuotanto[19]	☐	Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimus, Energiantuotannon toimenpideohjelma
Energian[20] siirto, jakelu ja myynti sekä kaukolämmön erillistuotanto	☐	Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimus, Energiapalvelujen toimenpideohjelma

Liittyjällä ei ole sen kokonaan tai osittain omistamaa energiatuotantoa tai energian siirto-, jakelu ja myynti -toimintaa ☐

[16] Vaikka Liittyjän osittain tai kokonaan omistamien vuokra-asuntoyhtiöiden ja asumisoikeusyhtiöiden asuntojen lukumäärä olisi alle 500, se voi halutessaan liittää ne Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS). Niiden energiankäyttö ja laajuustiedot on kuitenkin esitetty liittymistietojen kohdassa 2.2.

[17] Ensisijaisesti kohdassa 4.1 esitetty energiankäyttö liitetään kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS). Mikäli Liittyjä, jolla on yli 500 asuntoa, ei liitä asuntoja VAETS:iin, tämä kohdan 4.1 koko energiankäyttö lasketaan mukaan kohdassa 3 asetettavaan Liittyjän energiansäästötavoitteen laskennan perusteena olevaan energiankäyttöön.

[18] Toiminnot voidaan liittää Kunta-alan energiatehokkuussopimukseen (Liittymistiedot kohta 2.3) silloin, kun sen energiankäyttö ja toiminta on niin pienimuotoista, että sen liittäminen erikseen Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimukseen ei olisi tarkoituksenmukaista.

[19] Jos liittyjän kokonaan tai osittain omistama energiantuotanto kattaa ainoastaan kaukolämmön erilaistuotantoa (ei sähkön ja lämmön yhteistuotantoa), ko. kaukolämmön erillistuotanto liitetään Elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuksen energiapalvelujen toimenpideohjelmaan.

[20] Sähkö, kaukolämpö, kaukojäähdytys

18 § Suostumuksen antaminen sopimusvelvoitteiden siirtoon/ Helsingin Osuuskauppa Elanto

VD/4503/10.00.01.05/2013
HP/KK/JB

Vantaan kaupunki ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (HOK) ovat 12.3.2014 allekirjoittaneet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen. Sopimus liittyy asemakaavamuutokseen nro 002110. Asemakaavamuutos koskee mm. HOK:n omistamaa tonttia 92-61-107-4.

Sopimuksen kohdassa 8 todetaan, että Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille. Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

HOK on 13.2.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt tontin 4 SRV Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiöiden lukuun. Kauppakirjassa sovittiin, että HOK jää vastaamaan maankäyttömaksusta, mutta sopimus siirretään Ostajalle. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukainen siirtoilmoitus on jäänyt kaupan yhteydessä tekemättä kaupungille. Sopimus on siirretty edelleen tontin 4 uudelle omistajalle Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Celicalle (Y-tunnus: 2696599-4).

SRV Rakennus Oy on yhtiön puolesta pyytänyt kaupungilta hyväksyntää sopimusvelvoitteiden siirrolle siten, että Helsingin Osuuskauppa Elanto jää edelleen vastaamaan kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisesta maksusta ja muut sopimusvelvoitteet siirtyvät Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Celicalle.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään suostua SRV Rakennus Oy:n pyyntöön siirtää asemakaavamuutokseen nro 002110 liittyvän 12.3.2014 allekirjoitetun kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaiset velvoitteet Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Celicalle lukuun ottamatta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen maksamisvelvollisuutta, joka jää edelleen Helsingin Osuuskauppa Elannolle.
Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Täytäntöönpano: Kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VO 4503/2013

Kvlta 9.12.2013 §21
Khall. 16.12.2013 §32

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS /
Asemakaavan muutos nro 002110

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Helsingin Osuuskauppa Elanto** (Y: 1837954-9)
PL 53, 00441 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA

Kiinteistö Oy Tikkurilan Autotalo, Kiinteistö Oy Neilikkatie 8, HOK-Elanto ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamille alueilleen, jotka sijaitsevat Tikkurilassa korttelissa 61107. Alue rajautuu idässä Kielotiehen, pohjoisessa Neilikkatiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Alueella on voimassa Tikkurilan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty kaavamuutokset nro 000096 (SM 9.3.1978) ja nro 000136 (Kh 29.10.1979).

Asemakaavan muutoksella nro 002110 muutetaan voimassa olevan asemakaavan korttelin 61107 liikerakennusten (A_L) korttelialue sekä huoltoaseman (AM) korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kokonaisrakennusoikeus asemakaavamuutosalueella nousee 7136 k-m^2:sta 25570 k-m^2:n.

Yhtiön omistaman ns. huoltoaseman tontille 61107/4 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu rakennusoikeutta 920 k-m^2. Asemakaavan muutoksella nro 002110 sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 4900 k-m^2, kun kokonaisrakennusoikeus sopimusalueella nousee nykyisestä 920 k- m^2:sta 5820 k-m^2:in. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutokseen nro 002110 Kaupunki ja Yhtiö asemakaavamuutosalueen omistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että korttelia palveleva kunnallistekniikka on valmis.

Yhtiö on tietoinen, että huoltoaseman korttelialueella (AM) toiminut ja toimiva huoltoasema on saattanut aiheuttaa maan pilaantumista alueella. Yhtiö vastaa täysin mahdollisen pilaantumisen aiheuttamasta maapohjan puhdistuksesta. Katualueelle sijoittuvat pysyvät perustus- ym. rakenteet edellyttävät kuntatekniikan keskuksen myöntämää sijoituslupaa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä kahdeksansataakaksikymmentäneljätuhattakaksisataakymmenen euroa (**824 210 €**).

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- **Ensimmäinen erä** kaksisataakahdeksankymmentäneljätuhattakaksisataakymmenen (**284 210**) euroa erääntyy heti asemakaavan muutoksen nro 002110 tultua voimaan.
- **Toinen erä** kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta (**270 000**) euroa erääntyy yhden (1) vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002110 voimaantulosta.
- **Kolmas ja viimeinen erä** kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta (**270 000**) euroa erääntyy kahden (2) vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002110 voimaantulosta.

Korvaukset maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa yhteensä kahdeksansadankahdenkymmenenneljäntuhannenkahdensadankymmenen (**824 210**) euron kotimaisen pankkilaitoksen pankkitakauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Mikäli asemakaavaa ei ole kuulutettu voimaan 30.9.2018 mennessä sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan uudestaan tämän sopimuksen ehdoista.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002110 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002110 ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002110, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle.

Vantaalla 12. päivänä maaliskuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

Helsingin Osuuskauppa Elannon
puolesta valtakirjalla

Tommi Seppänen

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Irene Varilan allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa. Sopimus liittyy asemakaavamuutoksen nro 002110 toteuttamiseen.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaupungin sitoutumisesta sopimukseen kokouksessaan 16.12.2013 (§32).

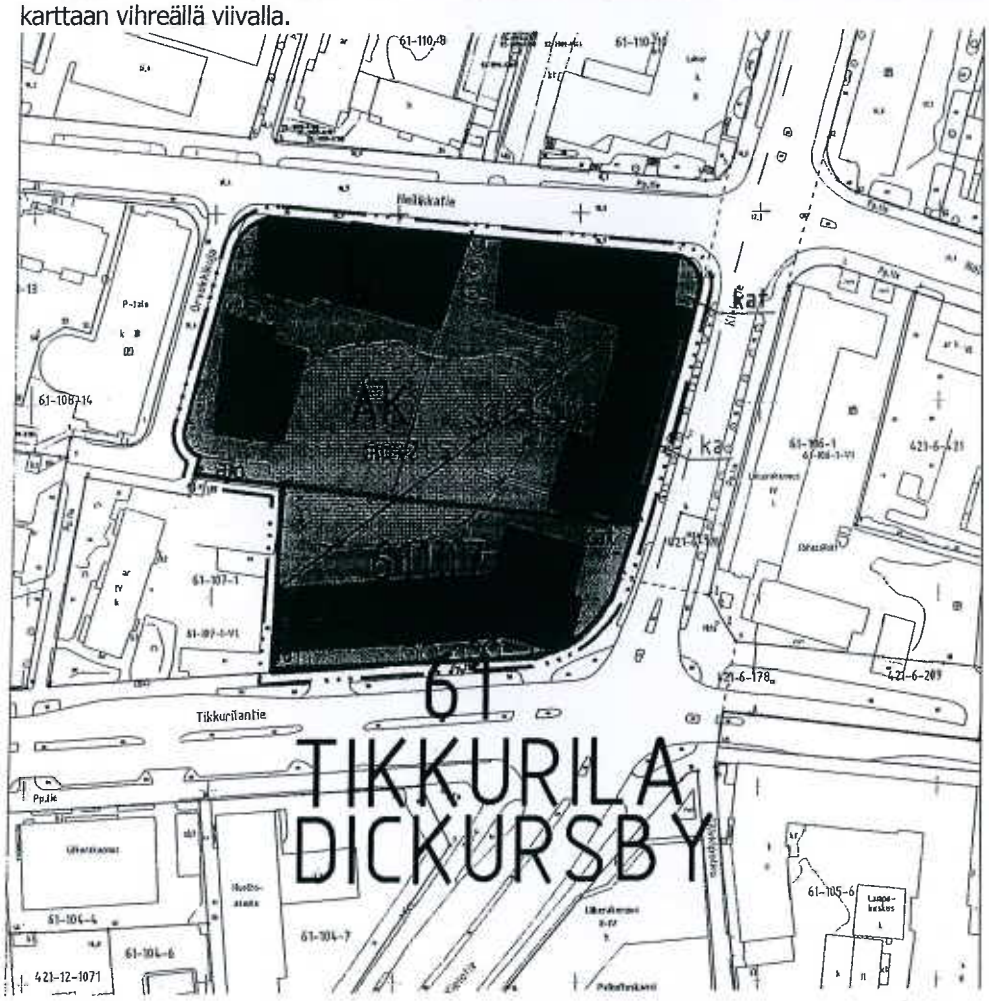
Vantaalla 27. päivänä helmikuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Kai Ketelimäki
kaupunginlakimies

Liite 1. Pohjana asemakaavamuutoksen 002110 luonnos 01.10.2013. Sopimusalue, joka vastaa Helsingin Osuuskauppa Elannon omistamaa tonttia92-61-107-4, on merkitty ohjeellisesti karttaan vihreällä viivalla.



19 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

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

Vantaan kaupunki järjestää Koivukylän keskustan kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Koivukylän aseman vieressä maa-alue on pääosin rakentamatonta ja sen pinta-ala on 22 000 m^2.

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

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

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

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

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

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

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

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

Koivukylän kaupunkikuvalliset tavoitteet

- Rakennusten ja julkisten ulkotilojen tulee luoda omaleimainen ja laadukas Koivukylän keskusta.

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

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

Päätöksen voittajista tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 7

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

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) että kaupunki järjestää edellä esitetyn Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala vastaamaan ko. kilpailun järjestelyistä.
Käsittely:
Merkittiin, että Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja täydensi esityslistatekstin toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti:

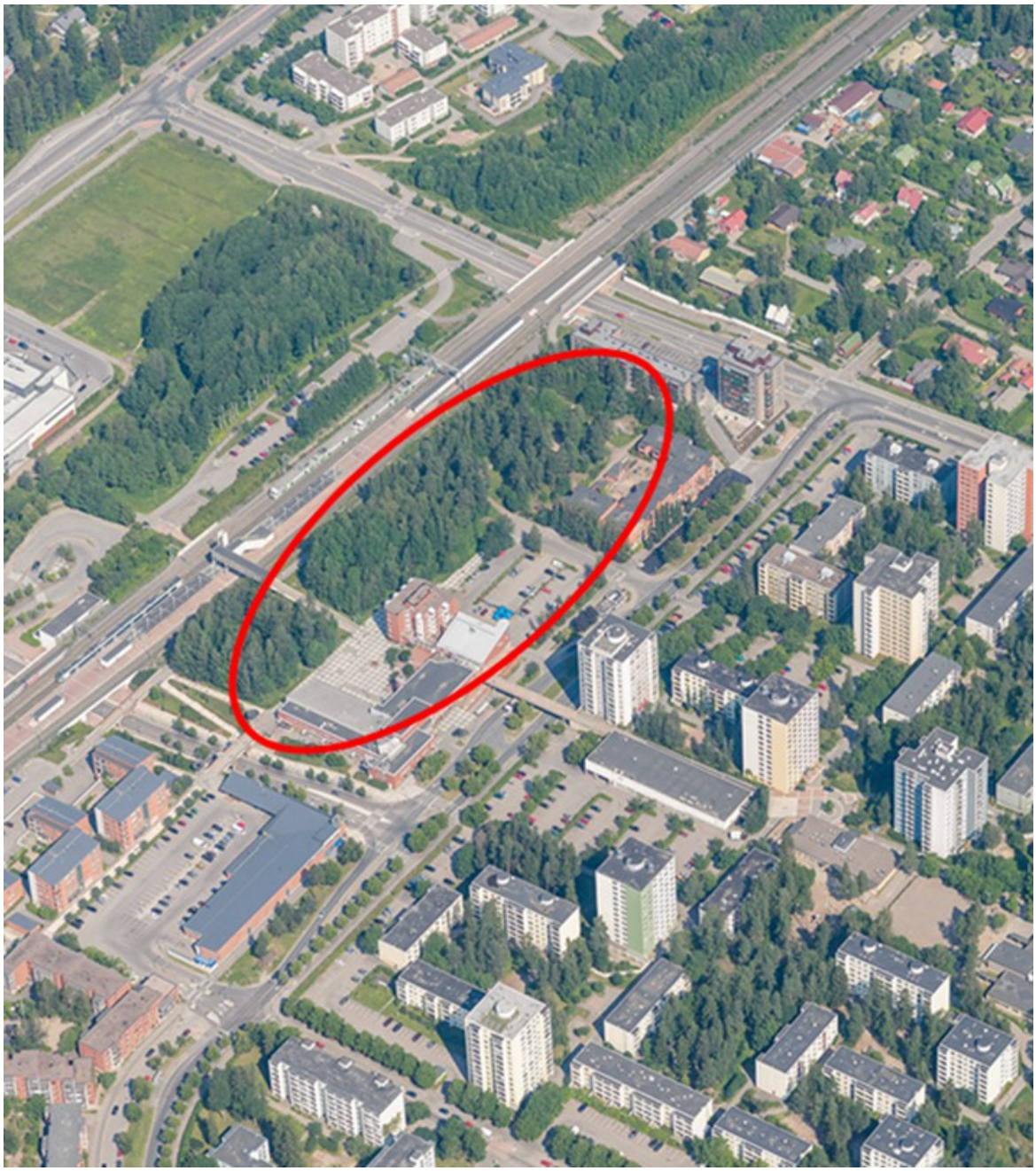
Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. *Suunnitelmassa pitäisi löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Uusi tila voisi olla yhteinen asukastilojen kanssa.* Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. VAV Asunnot Oy:n omistama asuintalo (74–403-1) on suunniteltu purettavaksi, rakennuksella on jo purkulupa. VAV Asunnot Oy:n kanssa tullaan laatimaan erillinen sopimus.
Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

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

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

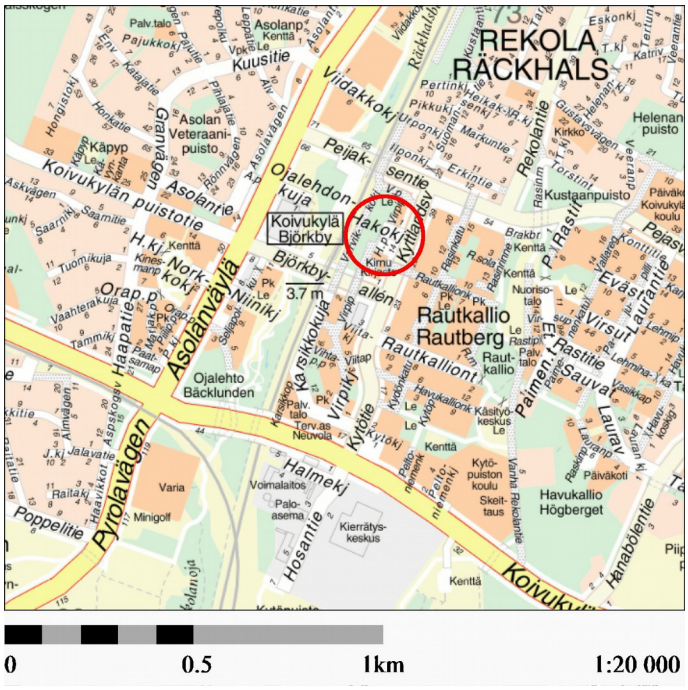
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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



Liite 1. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun sijainti

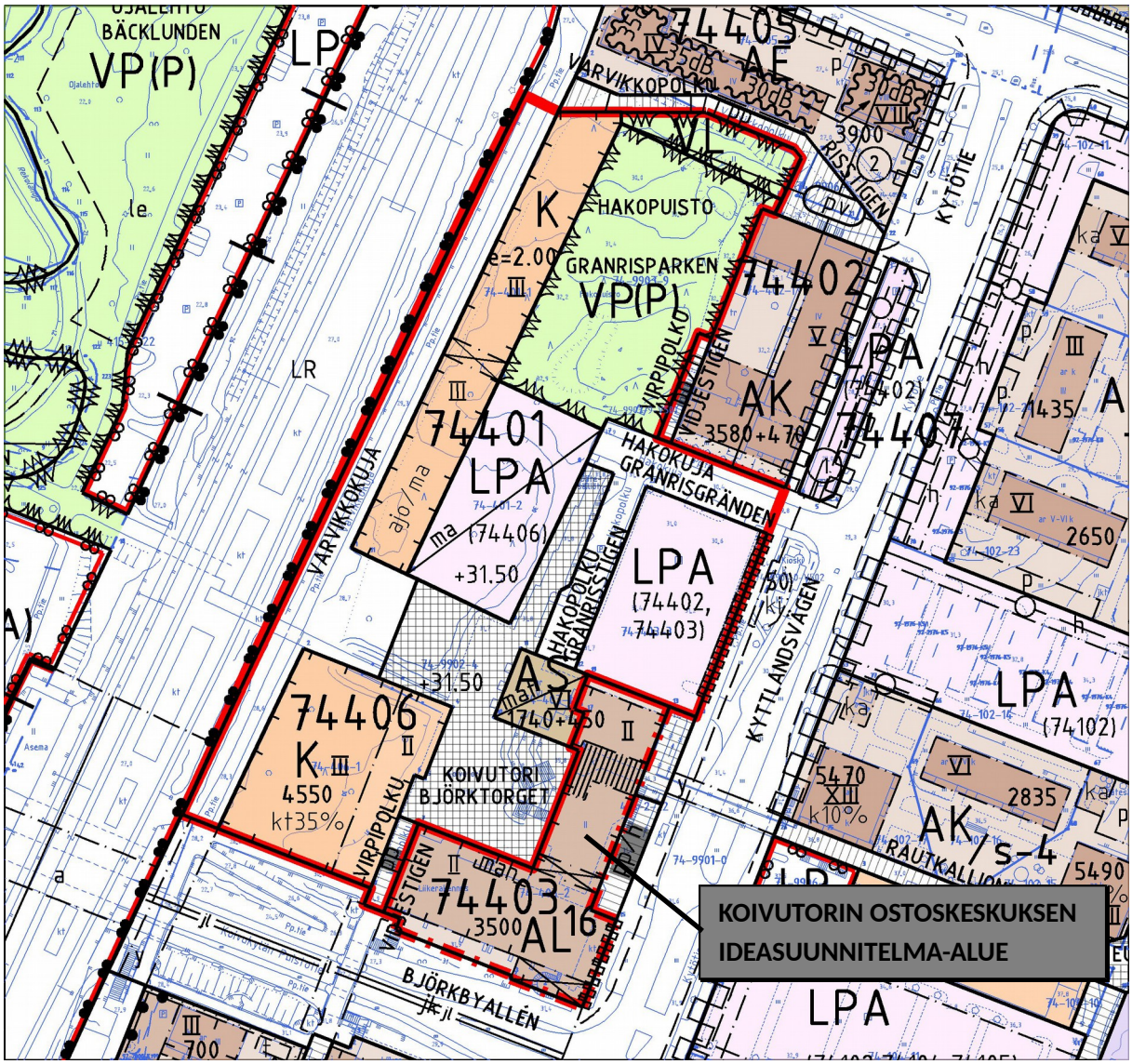
KOHTEEN SIJAINTI



KOIVUKYLÄN KESKUSTAN
suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

YPA/PH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)



Liite 2. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailualue

20 § Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma jatkosuunnittelun pohjaksi

VD/3092/10.02.03/2016
HP/TLA/VKA/LMU/SRU

Vantaan elinvoimaohjelmassa on asetettu tavoitteeksi Kuusijärven kukoistaminen matkailukohteena. Toimenpiteenä on laadittu kehittämissuunnitelma Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Elinvoimaohjelman tavoitteessa on nostettu esiin matkailu, mutta ennen kaikkea Kuusijärven kehittäminen palvelisi lähiseudun asukkaita. Yhteyksien avaaminen Sipoonkorpeen on myös yksi Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 kärkihankkeista.

Kaupunkisuunnittelun työohjelmassa työ on ollut nimellä 091400 Kuusijärvi-Sipoonkorpi -selvitys.

Kuusijärvi on ollut vantaalaisille ja helsinkiläisille tuttu ja tärkeä uimapaikka jo vuosikymmeniä. Ympäristön ja rakentamisen laatuun ei kuitenkaan ole resurssien puutteessa voitu panostaa kovin paljoa. Tämän kehittämissuunnitelman avulla voidaan ohjata investointeja sekä toiminnallisen että esteettisen laadun parantamiseen ekologisia tekijöitä unohtamatta.

Työn aluksi selvitettiin alueen ominaispiirteitä, vetovoimatekijöitä ja kehittämistarpeita erityisesti virkistyskäytön ja matkailun näkökulmasta. Sen jälkeen muotoiltiin kehittämiselle tavoitteet näiden lähtöaineistojen ja osallisten näkemysten pohjalta. Tavoitteisiin pohjautuen laadittiin suunnitelma, jossa esitetään maankäytön, rakentamisen, maiseman kehittämisen, ympäristörakentamisen, ulkoilureittien ja toiminnan ideoita. Kuusijärven kehittämisen lisäksi työssä on selvitetty Sipoonkorven kansallispuiston ympäristön matkailu- ja virkistyskäytön mahdollisuuksia ja tavoitteita itäisen Vantaan alueella. Työssä on selvitetty myös Kuusijärven vesihuollon ja veden laadun kysymyksiä ja esitetty ideoita tulevaisuuden matkailupalveluista.

Ideasuunnitelmassa uusi pysäköintialue on sijoitettu Lahdentien ja Lahdenväylän väliselle alueelle. Lahdentien yli tai ali on päästävä turvallisesti Kuusijärvelle, ja työssä onkin esitetty kaksi vaihtoehtoa, joista toisessa on ylikulkusilta ja toisessa alikulku. Vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia on vertailtu. Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty rakentamiselle sopivat paikat sekä ulkotilojen jäsennöinti Kuusijärven alueella. Paikat on esitetty porttirakennukselle, saunakylälle, nykyisen kokoustalon korvaavalle isommalle rakennukselle ja yrittäjien toimintapisteille. Rakennuksiin on ideoitu metsäterapiakeskusta, pienimuotoista luontohenkistä kylpylää, luontoaiheista näyttelyä, ohjelmapalvelujen välitystä tai ravintola- ja kokoustiloja. Se, minkä sisältöinen porttirakennus Kuusijärvelle voi toteutua riippuu siitä, minkälaiselle toiminnalle löytyy rahoittaja.

Laajemmalle Kuusijärven alueelle on suunniteltu kattava ulkoilureittien verkosto, joka liittyy jo aiemmin suunniteltuun kevyen liikenteen siltaan yli Vanhan Porvoontien ja kohti Sipoonkorven kansallispuistoa. Kauniille paikoille on esitetty sopivia paikkoja varattaville tulipaikoille tai muille vastaaville pienehköille rakennelmille. Bussipysäkeiltä pääsee ulkoilureiteille ja autojen pysäköinnin lisäksi on varattu paikat myös polkupyörien pysäköinnille.

Työssä on esitetty, miten Kuusijärven kehittäminen voi edetä vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa jo tänä vuonna laajennetaan nykyistä pysäköintialuetta. Sen jälkeen tehdään uusi liittymä ja ajotie tälle pysäköintialueelle. Samaan aikaan näiden vaiheiden kanssa voidaan jo aloittaa ympäristön kohentamista ja rakennuksien rakentamista. Kolmannessa vaiheessa toteutetaan uusi pysäköintialue ja turvallinen pääsy sinne. Silloin nykyinen pysäköintialue vapautuu käytettäväksi rakentamiseen, ulkoliikuntaan soveltuvaksi nurmikentäksi sekä bussin kääntöpaikaksi.

Kuusijärven kehittämissuunnitelman on laatinut Vantaan kaupungin eri toimialoilta koottu monialainen työryhmä kaupunkisuunnittelun johdolla. Työn valmistelussa ovat olleet mukana kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikan keskus, tilakeskus, elinkeinopalvelut, ympäristökeskus ja liikuntapalvelut. Ohjaus- ja seurantaryhmässä ovat lisäksi kaupungin ulkopuolisina yhteistyökumppaneina Metsähallitus ja Vantaan luontokoulu. Yleisön näkemyksiä on kerätty infotilaisuudessa ja työpajassa. Kehittämistyöhön ovat osallistuneet myös alueen yrittäjät ja käyttäjät. Prosessin aikana on sitoutettu kaupungin eri toimialat ja yksiköt suunnitelmaan ja muodostettu yhteinen näkemys.

Raportissa on ympäristörakentamisen, liikennealueiden ja ulkoilureittien rakentamisen alustava kustannusarvio. Lopuksi on esitetty, mitkä kaupungin tahot vastaavat jatkotoimenpiteistä. Kuusijärven kehittämissuunnitelmaa on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja teknisessä lautakunnassa. Teknisen lautakunnan käsittelyä varten kustannusarviota on hieman tarkennettu ja se on erillisenä liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi 9.5.2016 päivätty Kuusijärven kehittämissuunnitelma,
b) käynnistetään asemakaavan muutos Kuusijärven kehittämissuunnitelman lähtökohdista.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin jäsen Tarja Eklundin seuraava pöytäkirjalausuma:

1. Hulevesien johtaminen Haxlogin alueelta Kuusijärveen tulee poistaa suunnitelmasta tarpeettomana.

Hulevesien johtamista teollisuusalueilta Kuusijärveen tulee pidättäytyä kokonaan. Epäpuhtauksien, myrkyllisten tai muuten vahingollisten aineiden joutuminen Kuusijärven veteen olisi erittäin vahingollista ja riskiä sen suhteen on turha ottaa. Kun varmistetaan, että tärkeimmille valuma-alueille ei rakenneta eikä maata muokata, niin järvi pysyy kyllä kunnossa ja luonto hoitaa tehtävänsä itse.
Ehdotetun lisäveden johtamisen toteuttaminen Haxlogin alueelta Kuusijärveen edellyttää viranomaislupia mm. Ely-keskuksen ympäristöpuolelta vesilain mukaista rakentamislupaa vedenjohtamisjärjestelyistä ja Ely-keskuksen liikennepuolelta sijoituslupaa tierakenteeseen tarvittaville suojaputkille. Ajatus lisäveden johtamisesta Haxlogin alueelta Kuusijärveen on yleistarkastelun perusteella teknisesti mahdollista, mutta vettä saadaan sieltäkin liian vähän, jotta veden laatu olennaisesti paranisi. Kalliiden pumppausjärjestelmien rakentaminen on saatavaan hyötyyn nähden siis tarpeetonta ja johtaa vain pohdiskeluihin myös muualta teollisuusalueilta johdettavien lisävesien tarpeeseen.
2. Kuusijärven virkistysalue tulee varata kokonaisuudessaan virkistyskäyttäjille eikä sitä anneta yrityksille omiin tai rahastuskäyttöön.
3. Luontoarvoja Kuusijärven virkistysalueella tulee kunnioittaa ja kiipeilypuisto, mikäli rakennetaan, pitää sijoittaa kauemmas ranta-alueelta.
4. Lahdentien ja Lahdenväylän väliin rakennettava parkkipaikka ei tarvitse erillistä Lahdentien ylittävää kallista kävelysiltaa eikä toista alikulkua Lahdentien alitse, koska yksi alikulku on jo olemassa. Virkistysalueelle tulevat ihmiset pystynevät kävelemään uudelta parkkipaikalta olemassa olevalle alikululle, josta pääsevät virkistysalueelle.

———

Tekninen lautakunta 14.6.2016 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi 9.5.2016 päivätty Kuusijärven kehittämissuunnitelma,
b) hyväksytään kustannusarvio tarkemman toteutussuunnitelman pohjaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä jatkosuunnittelun pohjaksi 9.5.2016 päivätty Kuusijärven kehittämissuunnitelma,

b) käynnistää asemakaavan muutos Kuusijärven kehittämissuunnitelman lähtökohdista, ja
c) hyväksyä kustannusarvio tarkemman toteutussuunnitelman pohjaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Raportti, Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi – Kuusijärven kehittämissuunnitelma 9.5.2016
- Kustannusarvio ja ajoitus 14.6.2016

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maisema-arkkitehti Laura Muukka, puh. 8392 2680, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi

Kuusijärven kehittämissuunnitelma

091400 Kuusijärvi-Sipoonkorpi –selvitys

Vantaan kaupunki
Kuusijärvityöryhmä
9.5.2016

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Tekijät
Laura Muukka, Vesa Karisalo, Pia Tasanko, Riikka Ikonen, Maarit Enberg,
Susanna Koponen, Ilari Heiska, Tiina Hulkko, Antti Auvinen, Petra Tammisto,
Ari Asikainen, Jaakko Vähämäki, Markku Tiusanen

Taitto
Kari Tervo

C4/2016 Kaupsu

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

Sisällys

1 Johdanto 4

2 Luontomatkailu ja luonnon virkistyskäyttö 5
2.1 Hyvinvointia luonnosta 5
2.2 Ohjelma luonnon virkistyskäytön edistämiseksi 5
2.3 Aluetaloudelliset vaikutukset 6
2.4 Kansallispuistojen portteja maailmalla ja meillä 6

3 Sipoonkorpi ja sen lähialueet Vantaalla virkistys- ja luontomatkailukohteena 7
3.1 Ominaispiirteet ja vetovoimatekijät 7
3.1.1 Maisemarakenne, kulttuurimaisema ja maisemakuva 8
3.1.2 Luonnonmaisema ja ekologinen verkosto 9
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Maakuntakaava ja yleiskaava, kulttuurimaiseman ja luonnon suojelu 10
3.2.2 Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 11
3.2.3 Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys 12
3.3 Nykyiset palvelut ja palvelutarpeet 13
3.3.1 Nykyiset palvelut 13
3.3.2 Käyttäjäprofiilit ja palvelutarpeet 14
3.3.3 Ulkoilureitit ja ladut 15

4 Kuusijärven suunnittelun lähtökohdat 16
4.1 Sijainti ja rajaus 16
4.2 Maanomistus, suunnittelutilanne ja alueen hallinta 16
4.3 Maisemarakenne ja maisemakuva, maiseman historia 17
4.4 Vesistöt ja vesitalous 18
4.4.1 Vesistön vedenlaatu 19
4.5 Vesihuolto 20
4.6 Nykyiset palvelut 21
4.7 Kuusijärven tilat 22
4.8 Liikenne ja ympäristöhäiriöt 23
4.9 Kuusijärven luonnon monimuotoisuus ja luontoarvot 24
4.10 Suunniteltu silta ja ulkoilureittiyhteys 25

5 Vuorovaikutus 26
5.1 Yrityskyselyn tuloksia 26
5.2 Vuorovaikutusprosessin tiivistelmä 26

6 Tavoitteet 28
6.1 Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaan alueella 28
6.2 Kuusijärvi 28

7 Suunnitelma 29
7.1 Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaalla 29
7.1.1 Kansallispuiston portit 29
7.1.2 Ulkoilureitit 29
7.2 Kuusijärven ideasuunnitelma 30
7.2.1 Maankäyttö 30
7.2.1.1 Rakentaminen ja alueiden käyttö 30
7.2.1.2 Liikenne ja pysäköinti 36
7.2.2 Maisema ja ympäristörakentaminen 36
7.2.3 Vesihuollon kehittäminen 39
7.2.4 Toiminta 43
7.2.4.1 Matkailuun elämyksiä Kuusijärven luonnosta 43
7.2.4.2 Tulevaisuuden matkailupalvelut Kuusijärvellä ja lähialueella 43
7.2.5 Toteuttaminen ja kustannukset 44
7.2.5.1 Kustannukset 44
7.2.5.2 Aikataulu 44
7.2.5.3 Jatkotoimenpiteet ja vastuutahot 45

8 Lähteet ja kirjallisuus 46

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

1 Johdanto

Kuusijärvi on ollut vantaalaisille ja helsinkiläisille tuttu ja tärkeä uimapaikka jo vuosikymmeniä. Ympäristön ja rakentamisen laatuun ei kuitenkaan ole resurssien puutteessa voitu panostaa kovin paljoa. Tämän kehittämissuunnitelman tavoitteena on ohjata investointeja sekä toiminnallisen että esteettisen laadun parantamiseksi ekologisia tekijöitä unohtamatta.

”Kun lentokone laskeutuu Vantaalle, näkyy pelkkää metsää”, on usein kuultu toteamus. Tämä muihin eurooppalaisiin pääkaupunkiseutuihin verrattuna poikkeuksellinen piirre kannattaa hyödyntää matkailun kehittämisessä. Sipoonkorpi on yksi merkittävimmistä rakentamattomista metsäalueista pääkaupunkiseudulla. Luontoarvot perustuvat laajaan, yhtenäiseen metsäalueeseen, jonka luontoa leimaa vaihtelevuus ja pienipiirteisyys. Vuonna 2011 Sipoonkorpeen perustettiin kansallispuisto.

Kuusijärven sijainti sopivasti kansallispuiston kupeessa lyhyen ja suoran yhteyden päässä lentokentältä tekee siitä otollisen alueen myös kansainvälisen luontomatkailun kohteeksi ja lähtöpaikaksi kansallispuistoon. Kuusijärvi onkin yksi Vantaan tärkeimmistä kohteista, kun kaupunkiin tavoitellaan kansainvälistä matkailua. Matkailualan yrittäjille tehdyssä kyselyssä yrittäjien toiveissa olivat saavutettavuus, toimivat reitit, varattavat tulipaikat sekä vuokrattavat modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat.

Vantaan elinvoimaohjelmassa on asetettu tavoitteeksi Kuusijärven kukoistaminen matkailukohteena. Toimenpiteenä laaditaan kehittämissuunnitelma Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Elinvoimaohjelman tavoitteessa on nostettu esiin matkailu, mutta ennen kaikkea Kuusijärven kehittäminen palvelisi vantaalaisia ja helsinkiläisiä. Elinvoimaohjelman lisäksi muissakin kaupungin ohjelmissa ja strategioissa on lukuisia tavoitteita, jotka liittyvät tähän työhön. Muun muassa Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteita on viety lähemmäs konkretiaa. Yksi arkkitehtuuriohjelman kärkihankkeista on ”Avaamme yhteydet Sipoonkorpeen.”

Ulkoilulla ja luonnossa virkistäytymisellä on todettu olevan monenlaisia hyvinvointivaikutuksia. Metsän ja vehreän maiseman mieltä ja ruumista parantava vaikutus on mahdollista myös tuotteistaa. Sitran raportissa ”Luonnonlukutaito – luo liiketoimintaa vihreästä hyvinvoinnista” (2013) on esitetty tulevaisuudenkuvia ja niistä nousevia liiketoimintamahdollisuuksia, joita ovat esimerkiksi luontoympäristöjä ja luonnon hyvinvointivaikutuksia hyödyntävät opas-, opetus- ja koulutuspalvelut ja erilaiset luontolähtöiset valmennuspalvelut, luontoavusteiset terapia- ja kuntoutuspalvelut, kuten metsäterapiapalvelut. Kuusijärvi voisi olla myös tällaisen toiminnan tukikohta.

Työhön on liittynyt paitsi pitkälle tulevaisuuteen tähtäävän suunnitelman laadintaa, myös nopeamman aikavälin toimenpiteistä huolehtimista. Tällaisia ovat olleet muiden muassa esitteen laatiminen, pysäköintialueen laajennuksen suunnittelu ja ulkoilureittiyhteyksien yleissuunnittelu.

Työryhmä

Työn on laatinut Vantaan kaupungin eri toimialoilta koottu monialainen työryhmä. Kokonaisuudesta on vastannut maisema-arkkitehti Laura Muukka.

Laura Muukka, maisema-arkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Pia Tasanko, vuorovaikutusasiantuntija, kaupunkisuunnittelu
Riikka Ikonen, asiantuntija, elinkeinopalvelut
Maarit Enberg, matkailutiedottaja, elinkeinopalvelut
Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri, kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu
Ilari Heiska, liikenneinsinööri, kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu
Tiina Hulkko, liikenneinsinööri, kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu
Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, kuntatekniikan keskus, vesihuolto
Petra Tammisto, maisema-arkkitehti, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Ari Asikainen, suunnitteluinsinööri, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Jaakko Vähämäki, johtava ympäristösuunnittelija, ympäristökeskus
Markku Tiusanen, kalastusteknikko, liikuntapalvelut

Ohjaus- ja seurantaryhmä

Työlle perustettiin aluksi erilliset ohjaus- ja seurantaryhmä, mutta ne katsottiin parhaaksi yhdistää työn kuluessa.

Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja, kaupunkisuunnittelu
Anitta Pentinmikko, kehittämispäällikkö, kaupunkisuunnittelu
Anne Mäkynen, maisema-arkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, kaupunkisuunnittelu
Jose Valanta, elinkeinojohtaja, elinkeinopalvelut
Kimmo Viljamaa, elinkeinopäällikkö, elinkeinopalvelut
Henry Westlin, kaupungininsinööri, kuntatekniikan keskus
Aino Leino, puistopäällikkö, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Sanna Ervasti/Markus Holstein, kaupunginmetsänhoitaja, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö
Katariina Rautalahti, ympäristöjohtaja, ympäristökeskus
Taina Andersson, maankäyttöinsinööri, yrityspalvelut
Pasi Salo, toimitilapäällikkö, tilakeskus
Arja Lukin, kaupunginarkkitehti, tilakeskus
Juha Savolainen, liikuntapaikkamestari, liikuntapalvelut
Markku Tiusanen, kalastusteknikko, liikuntapalvelut
Annukka Rasinmäki, erikoissuunnittelija, Metsähallitus
Erkki Virolainen, puistonjohtaja, Metsähallitus
Olli Viding, luontokouluopettaja ja toiminnanjohtaja, Vantaan luontokoulu

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

2 Luontomatkailua ja luonnon virkistyskäyttöä

2.1 Hyvinvointia luonnosta

Kalevi Korpela ja Olavi Paronen ovat tutkineet ulkoilun hyvinvointivaikutuksia Metsäntutkimuslaitoksen ”Luonnon virkistyskäytön valtakunnallinen inventointi (LVVI)” -tutkimuksen osana.

Ulkoilun ja luonnossa virkistäytymisen hyvinvointivaikutusten on todettu näkyvän kolmella tavalla. Luonnosta saadaan esteettisiä elämyksiä ja luonnossa oleskelu tuottaa paitsi mielihyvää myös stressistä elvyttäviä, hyvinvointia parantavia vaikutuksia. Toiseksi luonto innostaa liikkumaan, mikä auttaa terveyden ja jaksamisen ylläpitämisessä. Kolmanneksi monet ulkoilu- ja luontoharrastukset toisaalta edesauttavat sosiaalisten kontaktien hoitamista, toisaalta antavat mahdollisuuksia niistä vetäytymiseen.

Tutkimustuloksista käy ilmi, että luontoon liittyvät harrastukset tuottivat monia muita vapaa-ajan harrastuksia enemmän mielihyvää. Ne koettiin selvästi virkistävämpinä kuin esimerkiksi itsensä kehittämiseen liittyvät harrastukset, kuten opiskelu vapaa-aikana ja ilmaisu- tai taideharrastukset. Luonnon osuus kaikista vapaa-ajan liikunnan ympäristöistä oli runsas kolmannes ja noin 40 prosentilla vastaajista viimeisin liikkumisympäristö oli joko kodin tai vapaa-ajan asunnon lähiluonto tai muu luontoympäristö. Tutkimuksen mukaan rakennetuissa ulkoliikuntapaikoissa ulkoilu ei keskimäärin elvytä yhtä voimakkaasti kuin luonnossa tai sisäliikuntatiloissa liikkuminen. (Telama 1992, Paronen 2001, Tyrväinen ym. 2007, Laukkanen 2010.)

2.2 Ohjelma luonnon virkistyskäytön edistämiseksi

Ympäristöministeriössä on laadittu ohjelma luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun edistämiseksi vuonna 2002. Valtioneuvosto on hyväksynyt joukon ohjelmassa esitettyjä toimenpiteitä. Kunnille vastuutettuja toimenpiteitä olivat:

5) Tehostetaan paikallisten toimijoiden yhteistyötä.
Kunnissa, joissa arvioidaan luonnon virkistyskäyttöön perustuvan matkailun olevan tai muodostuvan merkittäväksi elinkeinotoiminnaksi, toivotaan laadittavan paikallista kumppanuutta tukeva luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämissuunnitelma.

8) Kehitetään kuntien virkistysalueiden käyttöä virkistyskäytössä ja luontomatkailussa.
Kunnat varaavat riittävät alueet virkistyskäyttöön ja kehittävät niitä luonnon virkistyskäytön peruspalveluina siten, että ne tukevat myös luontomatkailun toimintaedellytyksiä.

Sipoonkorven lähialueisiin liittyy myös toimenpide:
17) Hyödynnetään kulttuuri- ja perinneympäristöjä luonnon virkistyskäytössä ja luontomatkailussa.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

2.3 Aluetaloudelliset vaikutukset

Metsähallituksessa on selvitetty kansallispuistojen vaikutusta aluetalouteen ja todettu, että rahasumma, jonka valtio sijoittaa kansallispuistoihin ja retkeilyalueisiin, palautuu yhteiskunnalle monikertaisesti takaisin paikallisena yritystoimintana ja työpaikkoina. Valtion rahoittaessa budjettivaroin kansallispuistojen ja retkeilyalueiden retkeilypalvelut elinkeinosektori luo lähialueille maksulliset matkailupalvelut. Keskimäärin kansallispuistoissa kävijöiden rahankäyttö tuo lähialueelle noin 10 euroa jokaista puiston retkeilypalveluihin ja luontokeskuksiin sijoitettua eroa kohti. Isojen kaupunkien ja pääkaupunkiseudun läheisyydessä on huomattu korostuvan paikallistaloudellisten vaikutusten sijaan lähivirkistys- ja terveyshyötyjen. (metsa.fi/retkeily, metsa.fi/suojelualueetjapaikallistalous)

Työ- ja elinkeinoministeriön ja ELY-keskuksien ”Alueelliset kehitysnäkymät keväällä 2015” -julkaisussa todetaan, että Uudellamaalla on valtava potentiaali matkailijoiden määrän kasvattamiselle. Alueelta löytyy niin urbaania sykettä ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita kuin erämaajärviä ja saaristokin. Sipoonkorvessa on yksi alueen kolmesta kansallispuistosta. Kaikkien puistojen tunnettuutta ja markkinointia tulisi selvityksen mukaan lisätä. Julkaisussa mainitaan, että mm. maaseutu-/maatilamatkailun mahdollisuus on Uudellamaalla edelleenkin hyödyntämättä. Näiden potentiaalia Kuusijärven alueella voisi myös tarkemmin selvittää. Uudellamaalla Bed and Breakfast -tyyppistä majoitusta sekä kotitiloihin tutustumista on melko rajoitetusti saatavilla. Julkaisussa esitetään, että tämän tyyppinen matkailu yhdistettynä erämaaretkeilyyn olisi matkailun muoto, jolla Uudenmaan matkailutuloja ja alan matkailuyrittäjyyttä olisi mahdollista edistää. (Nieminen 2015.)

Metsähallituksen vuonna 2009 tekemän selvityksen mukaan Sipoonkorven metsäalueen nykyiset käyntimäärät ylittävät monen kansallispuiston määrät. Tutkimuksen mukaan kävijöistä 50 % tulee Vantaalta, yli 30 % Helsingistä, ja alle 10 % sekä Sipoosta että Keravalta. Valtaosa alueen kävijöistä tulee sinne omalla autolla. Alueen nykyinen palveluvarustus on todettu vähäiseksi ja vaatimattomaksi. Tämän vuoksi nykyisten aluetaloudellisten vaikutusten on todettu jäävän olemattomiksi. Nuuksion kansallispuistossa vaikutukset ovat viisinkertaiset ylläpito- ja investointikustannuksiin verrattuna. (Von Boehm 2010.)

Yhteenvetona Sipoonkorven kansallispuiston virkistyskäytöstä ja luontomatkailusta voidaan todeta, että

- jo nykyinen käyntimäärä ylittää monen kansallispuistonkäyntimäärät
- kasvavaan kysyntään tulee jo nyt vastata palveluvarustusta kehittämällä tulevaisuuden suojeluratkaisuista riippumatta
- alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kokemukset Nuuksion kansallispuiston kehittämisestä sekä huolto- ja ylläpitotöiden kustannustehokkuuden lisäämisestä

2.4 Kansallispuistojen portteja maailmalla ja meillä

Monet hyvin ja kauniisti rakennetut kansallispuistojen portit maailmalla näyttävät noudattavan samantyyppistä suunnitteluperiaatetta. Siinä otetaan lähtökohdaksi vaikuttavat näkymät luontoon porttirakennuksen sisältä ja sujuva saapuminen porttirakennukselle. Tällaisia ovat esimerkiksi Naturum Fulufjället Ruotsissa, Grand Teton National Park Discovery and Visitor Center Yhdysvalloissa ja Haltia Nuuksiossa. Porttirakennus on näissä kaikissa tyylikästä, luonnosta inspiraationsa saanutta arkkitehtuuria, ja rakennuksen suuret ikkunat avautuvat avaraan maisematilaan.

Pienimuotoisempaa porttiajattelua harrastettiin esimerkiksi Lauhanvuoren kansallispuistossa 1990 -luvulla, jossa vanhoja käytöstä pois jääneitä kyläkouluja kunnostettiin luontomatkailun tarpeisiin.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

3 Sipoonkorpi ja sen lähialueet Vantaalla virkistys-ja luonto-matkailukohteena

3.1 Ominaispiirteet ja vetovoimatekijät

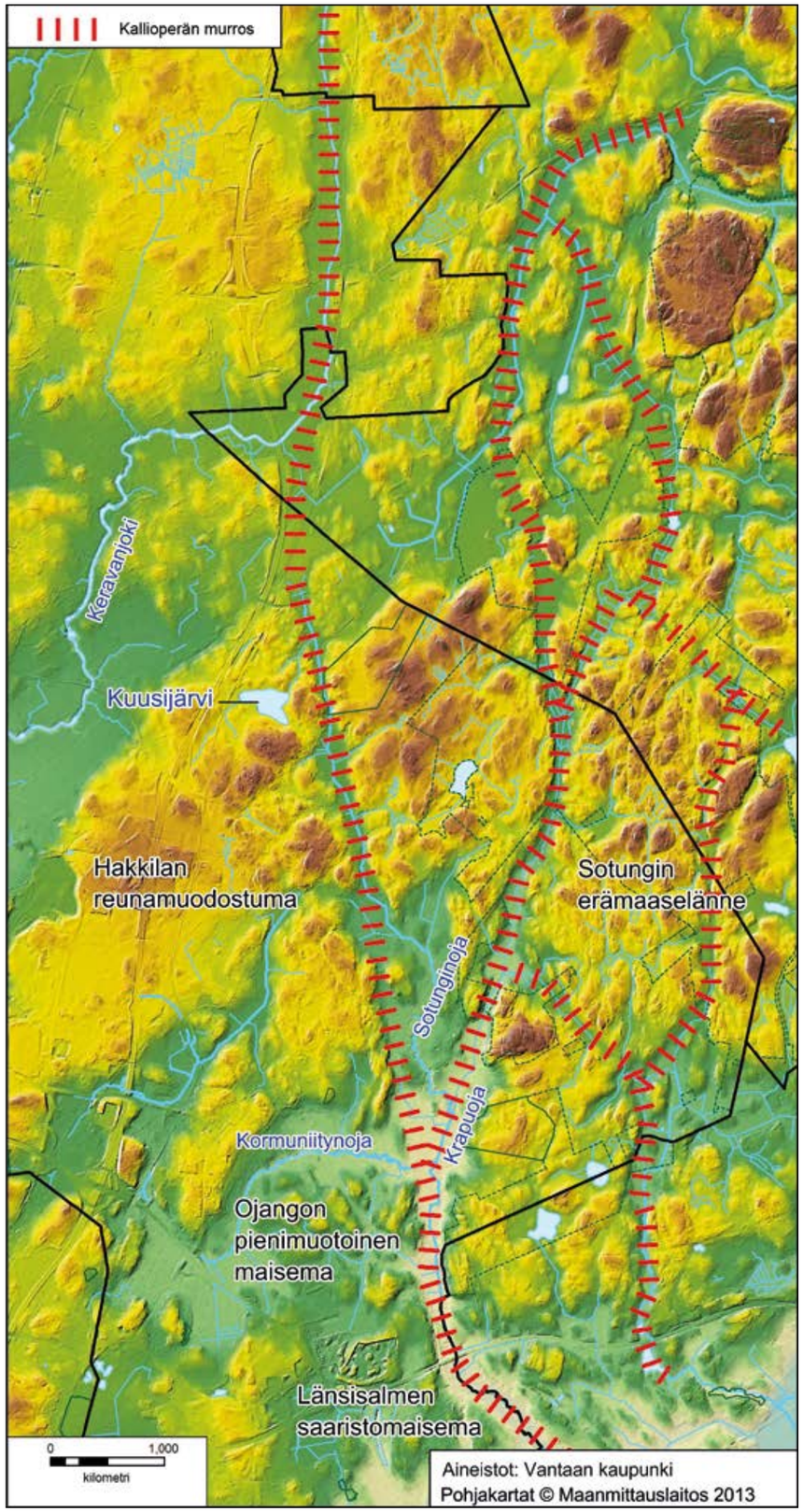
”Kun lentokone laskeutuu Vantaalle, näkyy pelkkää metsää”, on usein kuultu toteamus. Joskus tarkoituksena on vähätellä Helsingin seudun kaupunkimaisuutta. Juuri tämä voi kuitenkin olla Helsingin seudun matkailullisen vetovoiman erityispiirre ja voimavara verrattuna muihin eurooppalaisiin kaupunkiseutuihin.

Kun maailmalla puhutaan luontomatkailusta tai ekoturismista, sisällytetään kohteisiin usein myös maaseudun kulttuurimaisema. Moniin eurooppalaisiin kansallispuistoihin kuuluu viljelymaata ja kyliä, joissa asutaan. Suomessa mielenkiintoisina on perinteisesti nähty alkuperäisen luonnon alueet, eikä maaseudun kulttuurimaisemaa ylipäätään olla kasvettu suuressa määrin arvostamaan. Kenties juuret maalla ovat liian lähellä ja pelto näyttäytyy työn maisemana, ei vapaa-ajan.

Sipoonkorven kansallispuisto on Vantaalla Sotungin kylän vieressä. Sotungin kulttuurimaisema on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja yleiskaavassa kylä- tai maisemakuvallisesti arvokkaaksi. Sotungissa on jonkin verran matkailuun ja virkistykseen liittyviä palveluja. Matkailun vetovoimaisuuden ja palvelujen näkökulmasta Sipoonkorpi ja Sotunki ovat kokonaisuus. Sotunki on pääosin yksityisessä omistuksessa ja sinne sijoittuvat palvelut myös yksityisestä aloitteesta lähtöisin. Matkailuun ja virkistyskäyttöön liittyvää liikennettä on tärkeää ohjata siten, ettei esimerkiksi paikallisille viljelijöille, jotka ylläpitävät arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, aiheudu haittaa.

Sipoonkorven alueella tärkeintä on pääkaupunkiseudun asukkaiden virkistäytyminen, ja vasta toisena tulee luontomatkailu alueelle kauempaa. Molemmille voidaan kuitenkin luoda mahdollisuuksia.

Sipoonkorpi sijaitsee pääkaupunkiseudulla, suurten asutuskeskusten vieressä. Sijainti tekee siitä erittäin helposti saavutettavan, paikallisesti tärkeän retkeily- ja ulkoilualueen, jonka suosio perustuu luonnonarvoihin ja kauniisiin maisemiin. Sipoonkorvessa retkeillään pienissä ryhmissä perheen tai ystävien kanssa, usein mukana on myös koira. Loppukesällä ja syksyllä metsät täyttyvät marjastajista ja sienestäjistä. Alueen latuverkosto vetää kävijöitä kansallispuistoon myös talvisin. Luontomatkailukohteena Sipoonkorvella on paljon mahdollisuuksia, koska se on niin hyvin saavutettavissa pääkaupunkiseudulta. (Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 11/2013.)



Itäisen Vantaan maisematyypit, topografia ja pintavedet. Karttaan on merkitty punaisella kallioperän murroslinjat. Rikkonainen kallioperä antaa lähtökohdat kauniisti kumpuilevalle maisemakuvalle.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

3.1.1 Maisemarakenne, kulttuurimaisema ja maisemakuva

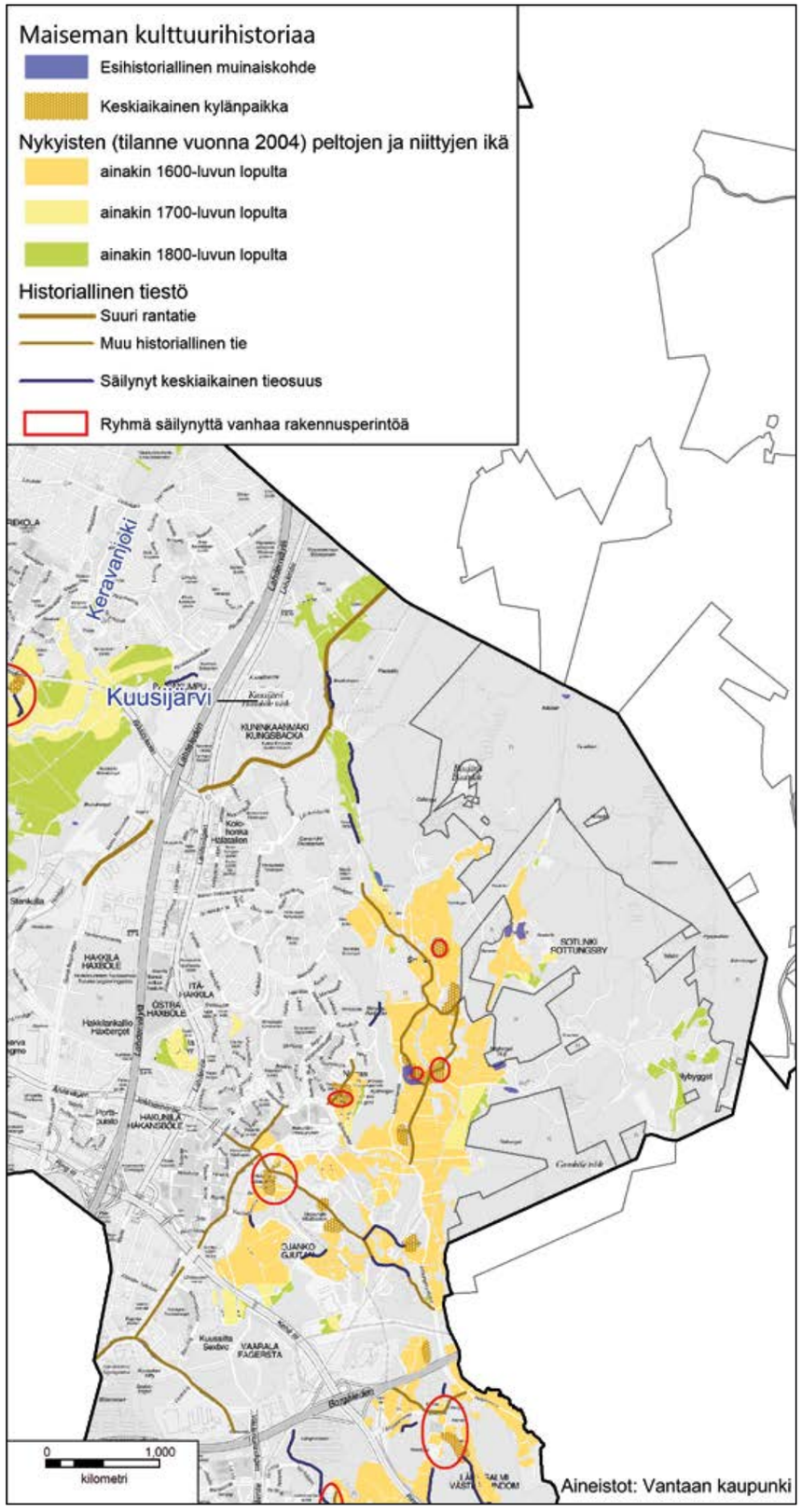
Sipoonkorven kansallispuiston Vantaalle sijoittuva osa on enimmäkseen laajojen kallioselänneryhmien muodostamaa kallioista ja jyrkkäpiirteistä erämaaselännettä. Kallioselänteiden rinteillä on moreenia ja Bisajärven ja Kuusijärven välisessä maastossa myös hiekkaa. Kalliokumpareiden laelta moreeni on huuhtoutunut pois ja näkyville on tullut kalliopaljastumia. Kumpareiden välit ovat monin paikoin soistuneet.

Sotungin viljelysmaisema on syntynyt kallioselänteiden rajaamiin kallioperän murroksiin, joiden pohjalle on kerrostunut savea. Kallioperän murros näkyy maisemassa laakson jyrkkänä kallioreunana. Laaksot on otettu viljelyyn keskiajalta lähtien. Karttalähteiden mukaan Sotungin viljelysaukeat ovat hahmottuneet nykyisen laajuisiksi jo 1600-luvulla. Murroslinjojen väliselle harjanteelle on rakennettu kylän rakennukset. (Muukka ja Mäkynen 2004 s. 87.) Maisemakuva on säilynyt pääpiirteittäin eheänä. Sotungissa on lammastila, jonka ansiosta kylässä on perinteisesti laiduntaen hoidettua avointa ja puoliavointa maisemaa.

Krapuoja, Sotunginoja ja Myyraksenoja virtaavat laaksojen pohjalla. Sotunginojasta noin 1,7:n kilometrin pituinen osuus on säästynyt oikaisuilta. Tämä lienee Vantaan pisin luonnollisesti meanderoiva osuus purosta (Janatuinen 2011 s. 57).

Vantaan maisemarakenne ja maankäyttö –selvityksessä vuodelta 1993 on todettu, että Sotungin erämaaselänne soveltuu parhaiten retkeilyyn ja luonnontarkkailuun ja vielä rakentamattomat alueet tulee säilyttää luonnonalueina. (Mäkynen 1993). Vantaan yleiskaavoilla onkin ohjattu aluetta pysymään luonnonsuojelu- ja virkistyskäytössä.

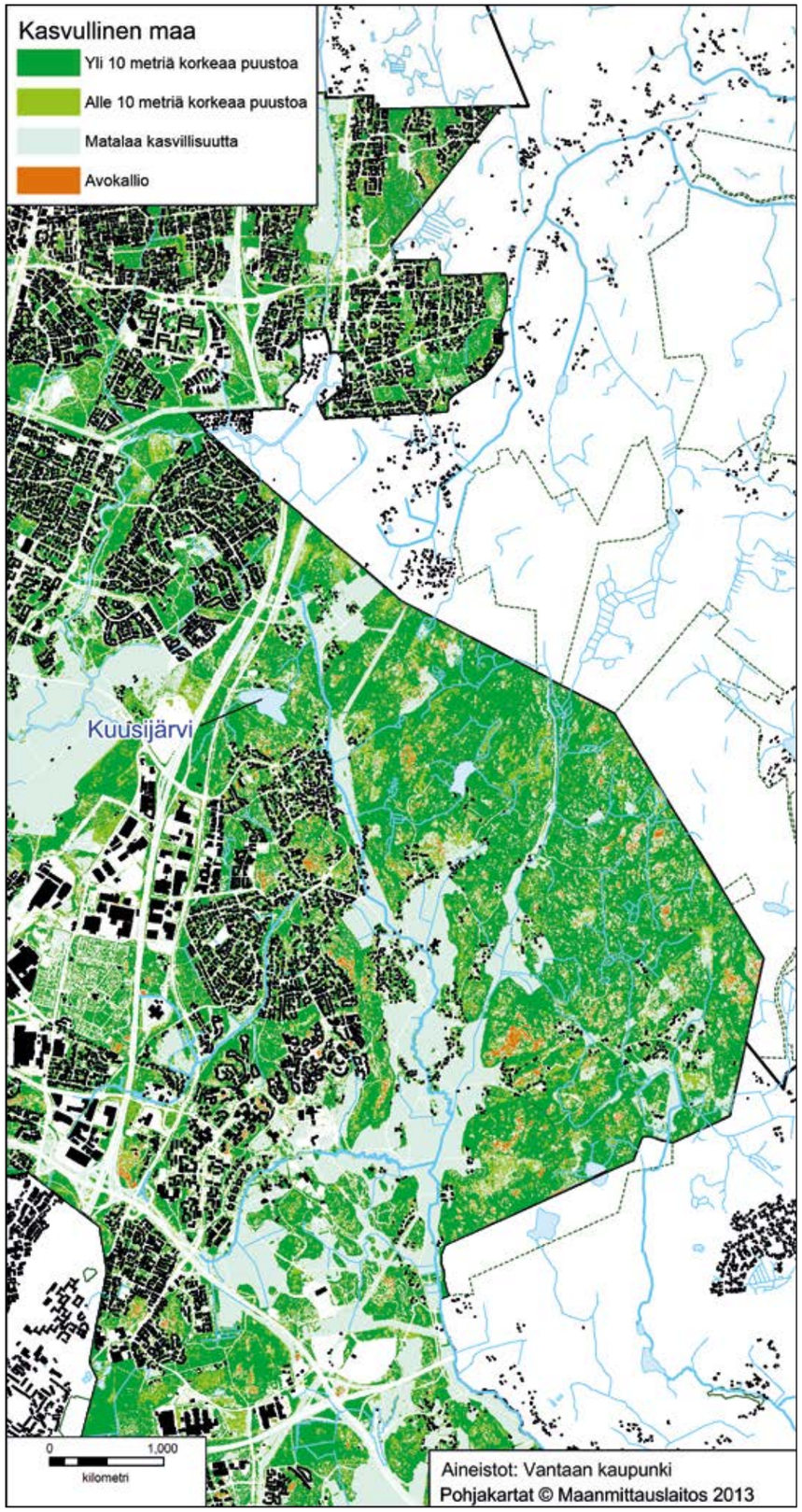
Sotungin peltoja on viljelty ainakin keskiajalta lähtien. Viljelysmaisema on säilynyt samalla paikalla jo vuosisatojen ajan. Vanhimpien karttalähteiden perusteella erottuu oranssilla merkitty alue, jota on viljelty ainakin jo 1600-luvulla. Säilynyttä vanhaa rakennusperintöä on runsaammin punaisella merkityillä alueilla. Nykyisten peltojen ikä on vuonna 2004 laadittu aineisto. Sotungissa pellot eivät tämän jälkeen ole juuri vähentyneet, sen sijaan joitain lohkoja on palautettu viljelyyn.



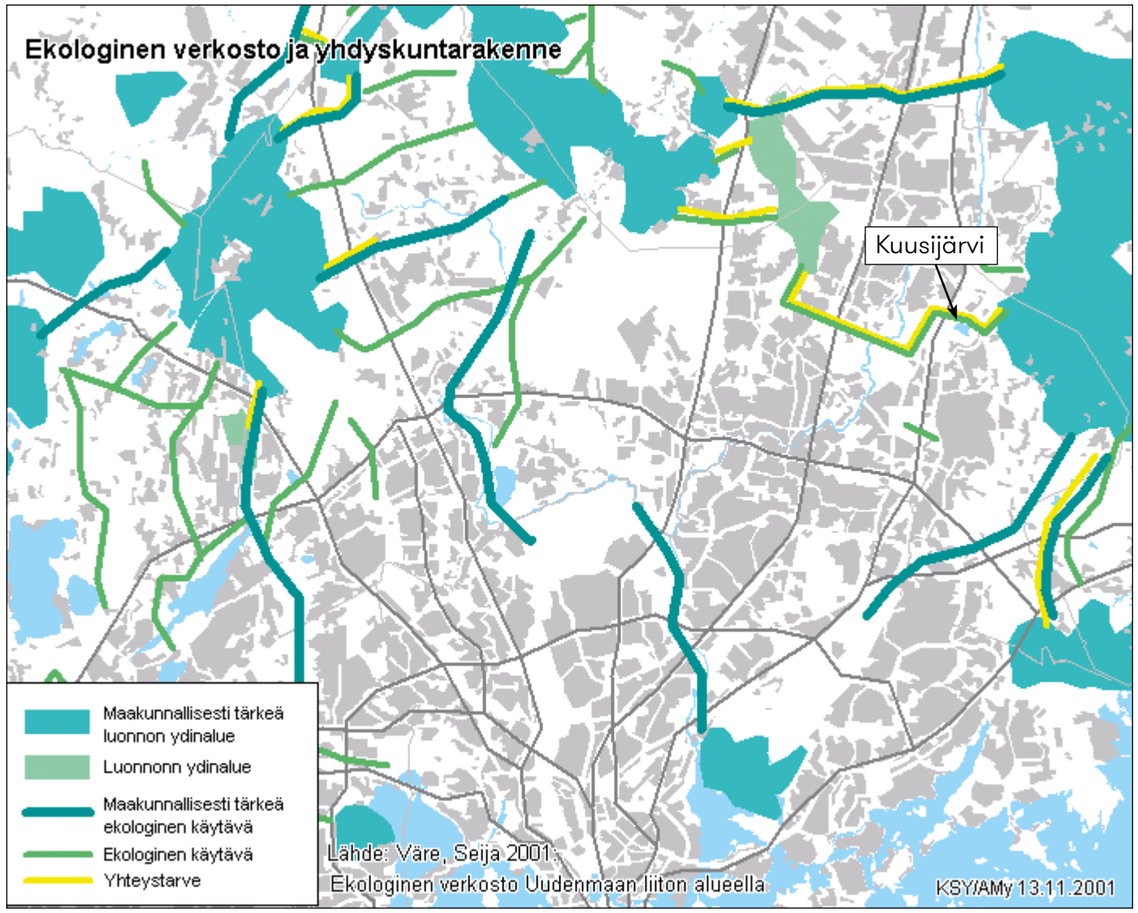
3.1.2 Luonnonmaisema ja ekologinen verkosto

Sipoonkorven luontoarvot perustuvat laajaan, yhtenäiseen metsäalueeseen, jonka luontoa leimaa vaihtelevuus ja pienipiirteisyys. Sipoonkorven metsät ovat monin paikoin kuusivaltaisia. Tuoreita ja lehtomaisia kankaita sekä kalliometsiä on runsaasti. Osa alueen metsistä on arvokasta, luonnontilaisen kaltaista vanhahkoa metsää, josta löytyy koti myös lahopuustosta riippuvaisille eliölajeille. Alueen kasvisto ja eläimistö onkin monipuolista ja runsasta, ja siellä esiintyy uhanalaisia ja harvinaisia kasvi-, sieni- ja eläinlajeja. Muun muassa lehdoissa kasvaa harvinainen lehtosinijuuri, keltavuokko ja pystykiurunkannus. Lisäksi Sipoonkorvessa tavataan lähes kaikki eteläsuomalaiset metsänisäkäs- ja lintulajit. Yhtenä pääkaupunkiseudun viimeisistä alueista se tarjoaa suojaa myös suuria erämaisia metsäalueita vaativille lajeille, kuten metsolle. (Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 11/2013.)

Ekologinen verkosto muodostuu luonnon ydinalueista ja ekologisista yhteyksistä. Luonnon ydinalueet ovat rauhallisia yhtenäisiä laajoja metsäalueita, joilla ihmisen vaikutus on vähäinen. Ekologiset yhteydet haja-asutusalueella ovat metsäkäytäviä ja metsäketjuja, joiden kautta eläimet voivat siirtyä alueelta toiselle. Kaupunkialueella hyvin kapeakin viheryhteys tai rakennetun alueen reunalle jäänyt joutomaa riittää eläinten liikkumiseen. Ekologinen verkosto tarjoaa elinalueita erilaisille lajeille ja helpottaa eläinten ja kasvien siirtymistä ja leviämistä niille ominaisille elinalueille siten, että lajit selviytyvät. (Väre ja Kris 2005.)

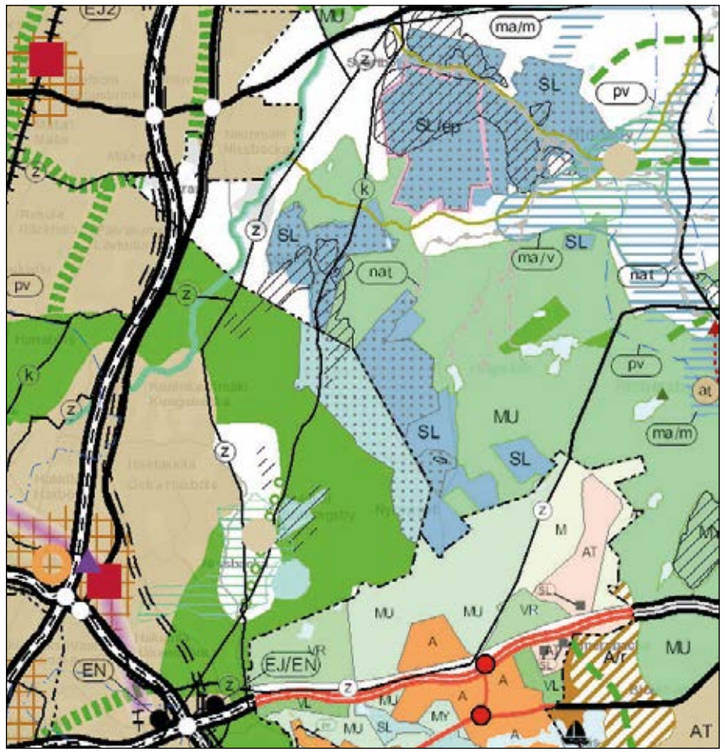


Kasvullinen maa. Yhtenäinen metsä ulottuu Sipoonkorvesta Kuusijärvelle.

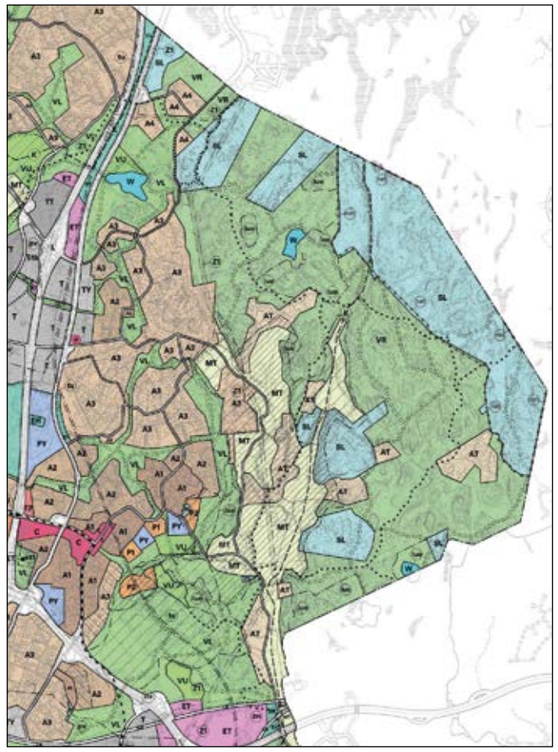


Sipoonkorvesta länteen kulkee ekologinen käytävä ja yhteystarve Kuusijärven kohdalta.

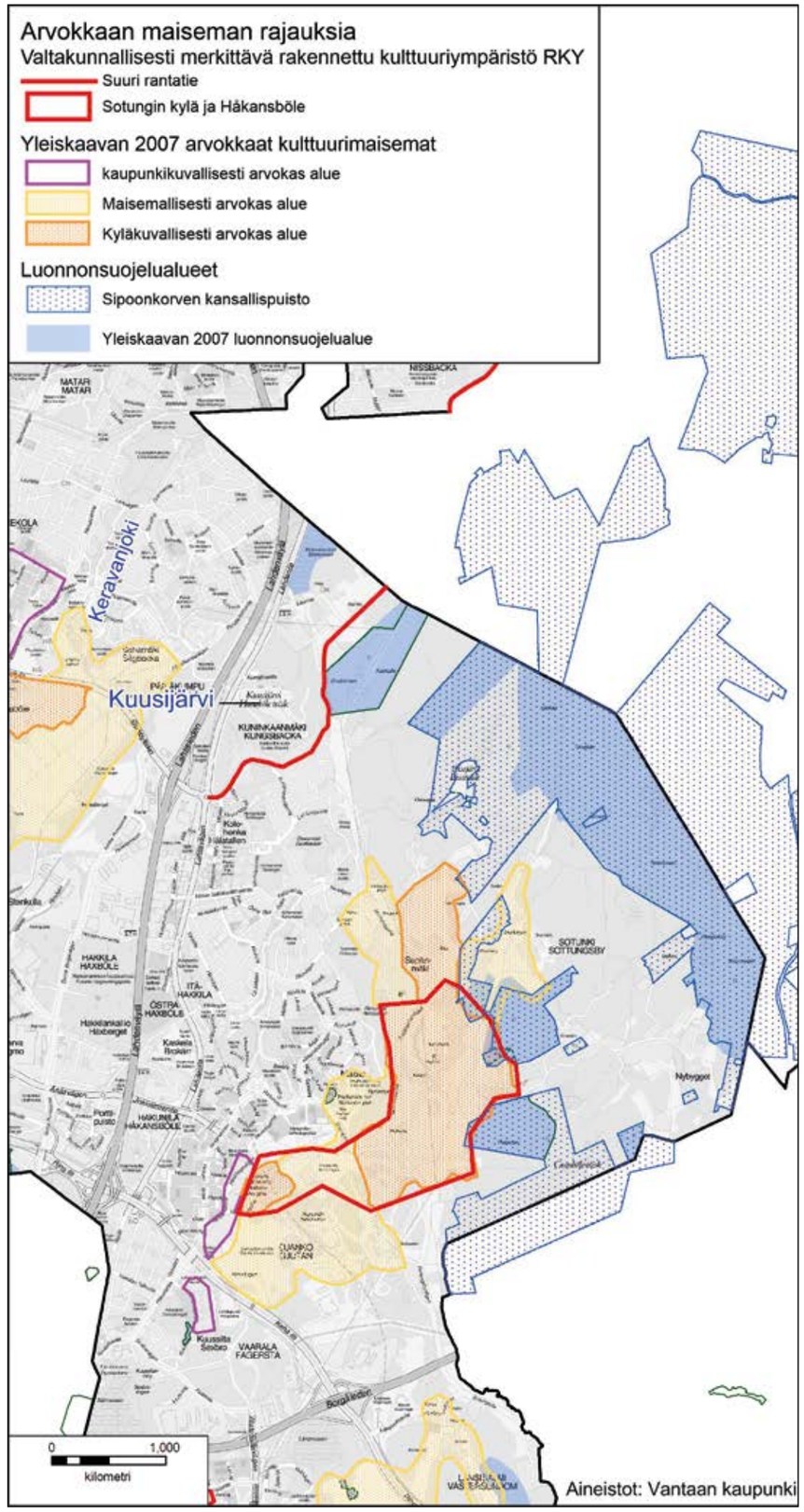
3.2 Suunnittelutilanne



Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Yhdistelmä sisältää vahvistetut merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Kartta: Maanmittauslaitos | Uudenmaan liitto.



Ote Vantaan yleiskaavasta 2007.



3.2.1 Maakuntakaava ja yleiskaava, kulttuurimaiseman ja luonnon suojelu

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä Sipoonkorpi on varattu luonnonsuojelu- ja virkistysalueiksi. Sotungin kylään on merkitty valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Kallioalue on merkitty arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi (Uudenmaan liitto).

Vantaan yleiskaavassa 2007 Sipoonkorvessa on luonnonsuojelualueita (SL) ja retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Sotungin viljelysmaisema on maatalousaluetta. Viljelysmaisema on maisemallisesti tai kyläkuvallisesti arvokasta. Yleiskaavaan on merkitty ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastusreitit. Yleiskaavan otteessa näkyy punaisella C-merkinnällä Hakunilan keskus, joka on kansallispuistoa lähin kaupunkikeskus.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

3.2.2 Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma

Sipoonkorven visio:

Sipoonkorvessa, viherkehän itäisellä metsämantereella, näyttäytyy uusmaalaisen luonnon monimuotoisuus. Pääkaupunkiseudun kyljessä säilyvät erämaiset korvet, arvokkaat kalliot ja entisaikojen perinnemaisemat, joita reunustavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, elävät kylät. Kansallispuisto tarjoaa pääkaupunkiseudun asukkaille sekä luontoelämyksiä, rauhaa ja hiljaisuutta että alueita retkeilyyn ja luontoliikuntaan. Retkeilyreiteistä ja -palveluista nauttivat erityisesti päiväretkille suuntaavat omatoimiretkeilijät, mutta myös lyhyille, yli yön vaelluksille, ja luontomatkailuyrittäjien asiakasryhmille löytyy sopivia alueita.

Päämäärät ja toimenpiteet:

- Kansallispuisto on kaikille avoin luontokohde.
  - Luonnon kokeminen ja siitä oppiminen ja nauttiminen ovat keskeisin motiivi tulla Sipoonkorven kansallispuistoon.
  - Retkeilyä ja muuta virkistyskäyttöä kehitetään luonnonarvoja vaarantamatta.
  - Sipoonkorpi yhdessä ympäröivien viheralueiden kanssa on arki- ja lähiliikuntaa tarjoava päiväretkikohde, mutta myös perinteinen eräretkeily on mahdollista.
  - Puisto tarjoaa luontoelämyksiä ja virkistäytymismahdollisuuksia erilaisille kävijöille monin eri tavoin. Reittiverkostossa huomioidaan luonnossa liikkumisen erilaiset tavat ja välineet.
  - Luontokasvatuksella lisätään luonnon tuntemusta ja arvostusta.
  - Esteettömiä palveluita kehitetään yhteistyössä vammaisneuvostojen ja -järjestöjen kanssa.

- Luontoon pääsee laadukkaasti.
  - Kansallispuistossa on selkeät portit, joiden kautta pääosa kävijöistä saapuu puistoon, ja joiden yhteydessä on pääosa reittien lähtöpisteistä sekä palveluita, kuten pysäköintialueet.
  - Liikenneyhteydet, retkeilyreitit ja palvelut ovat toimivia ja kestäviä, kansallispuistoon kohdistuvien odotusten mukaisesti
  - Julkinen ja kevyt liikenne ovat helppoja välineitä päästä puistoon, ja reittivaihtoehdoissa on huomioitu näillä tavoin puistoon saapuvat kävijät.
  - Reitistö on monipuolinen, maasto-opasteet ovat selkeitä ja palvelurakenteet toimivia ja turvallisia.
  - Matkailuyritykset tarjoavat laadukkaita, ekologisesti kestäviä luontomatkailupalveluita, jotka lisäävät puiston paikallistaloudellista merkitystä.

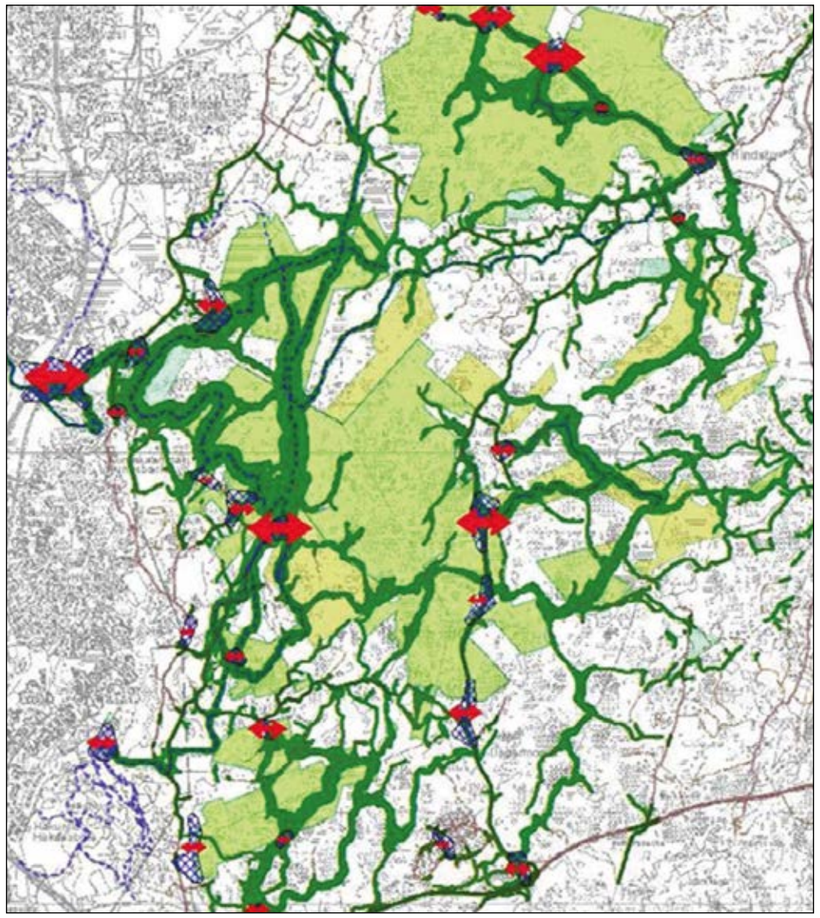
- Sipoonkorpi on ekologisesti ja toiminnallisesti keskeinen osa pääkaupunkiseudun viherkehää.
  - Uhanalaisten lajien ja luontotyyppien suojelun taso on suotuisa.
  - Luontodirektiivin lajien ja luontotyyppien sekä lintudirektiivin lintujen suojelun taso on suotuisa.

- Luontoarvoja suojataan kestävällä käytöllä.

- Kansallispuisto on hyvä naapuri ja kumppani.

Lisäksi kehittämistavoitteena on luoda uudenlaista kansallispuistokulttuuria.

(Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 2013)



Saapumispaikat kansallispuistoon
Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa selvitettiin ihmisten saapumispaikkoja kansallispuistoon ns. pehmogis –menetelmällä:

Vihreä: *vastaajien Sipoonkorvessa ja lähialueella käyttämät reitit. Viivan leveys kuvaa liikennevirran voimakkuutta olemassa olevalla reitillä, polulla tai tiellä. Vastaajien piirtämät reitit on summattu sadan metrin etäisyydeltä olemassa olevaan reittiin. Tulosten perusteella erityisesti nykyiset luontopolut ja hiihtoladut erottuvat käytetyissä reiteillä, mutta myös muilla poluilla ja tieurilla on runsaasti käyttöä. Vastaajien lukumäärä oli 315.*

Nuolet: *Vantaa korostuu saapumissuuntana, erityisesti Kuusijärvi, mutta yhtä voimakkaana myös Kalkkiuunintien pää. Alueella ei ole pysäköintipaikkaa, ja tienvarrelle tai pihaalueille jätetyt autot aiheuttavat häiriötä kansallispuiston naapurikiinteistöjen omistajille.*

(Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, Metsähallitus 2013.)

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

3.2.3 Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys

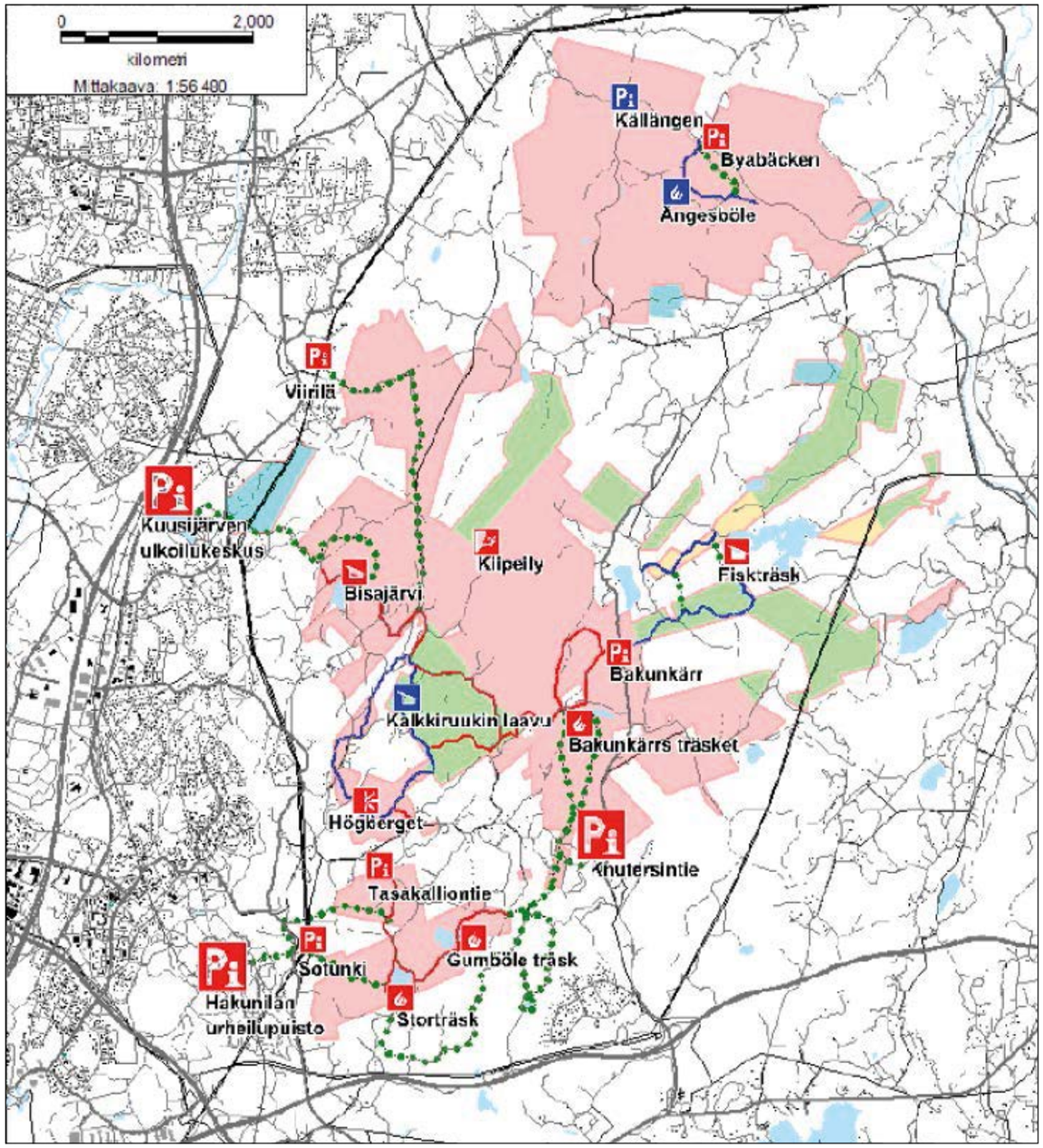
Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys laadittiin kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaan laatimisen yhteydessä vuonna 2013. Työn laati Trafix Oy ja työn maksajina ja ohjaajina olivat Helsingin ja Vantaan kaupungit sekä Sipoon kunta, Metsähallitus, Uudenmaan ELY-keskus sekä HSL. Liikenneselvityksessä kartoitettiin liikenneyhteydet, arvioitiin kävijä- ja liikennemäärien kasvua sekä esitettiin ratkaisuja kansallispuiston saavutettavuuden parantamiseksi ja etenkin pysäköinnin kehittämiseksi lyhyellä aikavälillä.

Sipoonkorven kävijämäärät ovat kasvaneet viime vuosina suurin harppauksin. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty karkea käyntimääräarvio: 200 000 vuotuisen käyntimäärän ylittyminen vuoteen 2030 mennessä. Kävijämäärän oletetaan kasvavan sekä kansallispuiston rakenteiden uusimisen ja palveluiden kehittämisen että kaupunkirakenteen tiivistyessä Östersundomin ja Sibbesborgin alueiden rakentumisen myötä.

Sipoonkorven kansallispuiston alueella oli selvitystä laadittaessa viisi pysäköintialuetta, joilla oli yhteensä 70 pysäköintipaikkaa. Lisäksi Kuusijärven ulkoilukeskuksen ja Hakunilan urheilupuiston pysäköintialueet palvelevat myös kansallispuistossa vierailevia. Nykyisten pysäköintialueiden kapasiteetti on riittämätön etenkin vilkkaimpina käyntipäivinä loppukesän ja alkusyksyn viikonloppuina.

Liikenneselvityksen ratkaisussa pysäköintiä keskitetään kahdelle suuremmalle pysäköintialueelle sekä laajennetaan pienempiä pysäköintialueita mahdollisuuksien mukaan. Liikenteellisesti helposti saavutettavat kaksi suurempaa pysäköintialuetta ovat Kuusijärven ulkoilukeskus ja Knutersintien varsi. Kohteet muodostavat luontevat pääportit kansallispuiston alueelle, ja niille on mahdollista toteuttaa paljon pysäköintipaikkoja. Suunnitelmassa esitetyillä pysäköintialueiden laajennuksilla ja uusilla pysäköintialueilla kansallispuiston käyttöön on mahdollista saada noin 394 uutta pysäköintipaikkaa. Lisäksi Kuusijärven ulkoilukeskuksen mahdollinen uusi pysäköintialue on osin kansallispuiston kävijöiden käytössä. Suunnitelmassa on esitetty myös pyöräpysäköinnin toteuttamista kaikkien pysäköintialueiden yhteyteen sekä toimenpiteitä joukkoliikenneyhteyksien parantamiseksi. Kävijämäärien kasvaessa myös liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota.

Selvitys on julkaistu Metsähallituksen sarjassa ja luettavissa Metsähallituksen nettisivuilla.



- Säilytettävä pieni pysäköintialue
- Kunnostettava / laajennettava pieni pysäköintialue
- Uusi suuri pysäköintialue
- Nykyinen retkeilyreitti
- Uusi retkeilyreitti
- Reittiyhteystarve
- Nykyinen tulentekopaikka
- Nykyinen laavu
- Uusi tukentekopaikka tai keittokatos
- Uusi laavu
- Näköalapaikka
- Kiipeilypaikka
- Kansallispuisto
- Muu valtion maa
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys
- Yksityinen suojelualue (YSA)

Palveluvarustus ja reittiyhteydet

Kävijöitä ohjataan alueelle porttien kautta, joihin sijoitetaan pysäköintialueita ja opastusta. Knutersintie ja Kuusijärvi ovat pääportit. Metsähallituksen suunnitelmissa ei näillä näkymin ole rakentaa toista luontokeskusta, vaan Haltia palvelee koko pääkaupunkiseutua.

(Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, Metsähallitus 2013.)

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

3.3 Nykyiset palvelut ja palvelutarpeet

3.3.1 Nykyiset palvelut

Kuusijärven alueella toimii tällä hetkellä kahvila-/ravintolayrittäjä, joka (yhdessä kaupungin kanssa) tarjoaa mm. kahvilapalveluita, vuokraa kokoustilaa ryhmille, ylläpitää julkista savusaunaa ja järjestää jonkin verran ohjelmaa. Alueella on myös ollut ulkopuolisen palvelutarjoajan toimintaa, kuten kanoottien vuokrausta kesäisin.

Kahvila- ja ravintolayrittäjällä on kiinnostusta kehittää aluetta, mutta toiveena on, että alueelle saataisiin ulkopuolisia palveluntarjoajia elävöittämään palvelutarjontaa.

Alueella toimivat yritykset ja yhteisöt järjestävät jo nyt monenlaisia tapahtumia. Järjestävät tiedottavat tapahtumistaan useimmiten sosiaalisessa mediassa ja omilla sivuillaan. Jo Sipoonkorven tai muissa pääkaupunkiseudun kansallispuistoissa kuten Nuuksiossa toimivat yritykset voidaan nähdä potentiaalisina toimijoina myös Kuusijärven alueella tulevaisuudessa.

Sipoonkorven ja Nuuksion kansallispuiston tarjoamat aktiviteetit ovat pitkälti omatoimisia retkeilyyn liittyviä aktiviteetteja (patikointi, sienestys, kalastus yms.). Tämän lisäksi alueille voi ostaa kansallispuistojen yhteistyötahoilta esimerkiksi ryhmille järjestettyjä retkiä, urheiluaktiviteetteja yms. Nykyisellään Kuusijärven alueella ei ole yrittäjille tarkoitettuja varastotiloja tai muita tiloja, joita he voisivat vuokrata/käyttää.

Vantaan kaupungin elinkeinopalvelut toteutti keväällä 2015 Sipoonkorven kansallispuistossa ja Kuusijärvellä toimiville yrityksille kyselyn, jonka tavoitteena oli selvittää alueen potentiaali virkistys- ja luontomatkailukohteena. Kyselyn avulla kartoitettiin, ovatko yrittäjät jo käyttäneet Kuusijärven aluetta toiminta-alueenaan ja miten paljon, millaisia tiloja he toiminnan laajentamista varten tarvitsisivat ja olisivatko he halukkaita vuokraamaan tiloja sekä kaipaisivatko he markkinointiin tai viestintään liittyvää tukea kaupungilta.

Metsähallitus ylläpitää verkkosivuillaan listaa Sipoonkorven kansallispuistoissa palveluja tarjoavista yrityksistä. Näillä yrityksillä voidaan myös olettaa oleva paras tietämys puiston läheisyydessä sijaitsevan Kuusijärven alueen kehittämistarpeista, mahdollisuuksista ja mahdollisesta käytöstä nykyisin.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

3.3.2 Käyttäjäprofiilit ja palvelutarpeet

Sipoonkorven ja Kuusijärven alueella on paljon erilaisia käyttäjiä. Metsähallituksen toimesta vuonna 2009 tehdyn Sipoonkorven kävijätutkimuksen mukaan tutkimukseen vastanneista 95 % asui Vantaalla, Helsingissä, Sipoossa tai Keravalla. Joka toinen kävijöistä oli vantaalainen. Sipoonkorpeen tultiin useimmiten pienissä ryhmissä, valtaosa vastaajista oman perheensä kanssa, ja alueella viivyttiin keskimäärin hieman alle kolme tuntia. Valtaosa kävijöistä saapui autolla, mutta mukana oli myös pyöräillen ja kävellen tulijoita. Suosituimmat toiminnot alueella olivat kävely (63 %), sienestys (44 %), luonnon tarkkailu (36 %), marjastus (34 %), koiran kanssa ulkoilu (24 %) ja eväsretkeily (24 %). Noin kymmenesosa vastanneista liikkui käyntinsä aikana myös Sipoonkorven lähistöllä, muun muassa Kuusijärvellä (63 %) tai Hakunilan urheilupuistossa (20 %). (von Boehm 2010, 21–32.)

Tärkeimmät syyt Sipoonkorvessa vierailuun olivat luonnon kokeminen, rentoutuminen, henkinen hyvinvointi sekä pääsy pois melusta ja saasteista. Kävijäpalautteessa palvelujen määrään oli tyytyväisiä 60 % vastaajista. Kävijät kuitenkin arvioivat palveluiden ja rakenteiden laadun keskinkertaiseksi tai melko huonoksi. Palveluista ja rakenteista käytettiin eniten lähialueen tiestöä, pysäköintipaikkoja, polkureitistöjä ja reittien opastetauluja. Tyytyväisimpiä kävijät olivat polku- ja latureitistöön. Reittien opastetauluihin sekä reittien viitoituksiin ja merkitsemiseen kaivattiin kuitenkin parannusta. Tiestöä ja pysäköintipaikkoja pidettiin keskinkertaisina, samoin tulentekopaikkoja ja laavuja. Tulentekopaikkojen polttopuuhuoltoon toivottiin parannusta. Ympäristötekijät miellyttivät vastaajia enemmän kuin palvelut. Reittien ja rakenteiden turvallisuuteen sekä erityistarpeiden huomioimiseen todettiin kuitenkin olevan syytä kiinnittää jatkossa huomiota. Myös käymälöiden määrään, jätehuoltoon, reittien opastukseen, huollettuihin tulipaikkoihin ja pysäköintipaikkojen riittävyyteen toivottiin kiinnitettävän huomiota. (Emt. 2010, 37–39.)

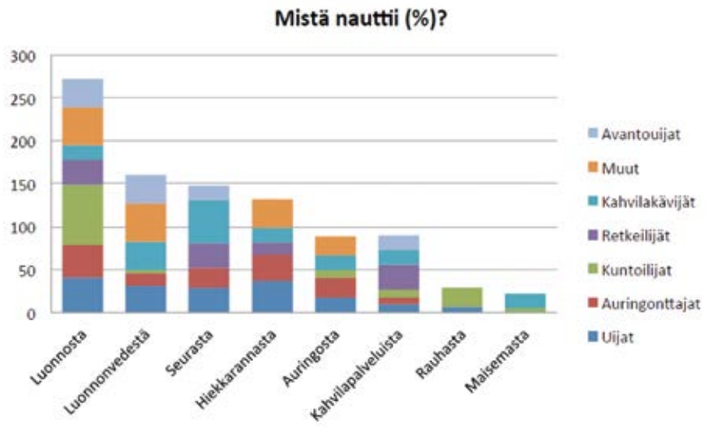
Tutkimukseen vastanneista 58 % toivoi, että Sipoonkorpea kehitetään tulevaisuudessa virkistysalueena ja että sen palvelutarjontaa lisätään (Emt. 2010, 44). Vuosina 2013–2014 Helsingin yliopiston tutkijat tekivät Kuusijärvellä käyttäjä- ja kasvillisuustutkimuksen. Tutkimuksen mukaan Kuusijärvi on suosittu uima- ja virkistyskohde vantaalaisten lisäksi pohjoishelsinkiläisille. Kuusijärvellä käy, erityisesti kesäaikaan, paljon perheitä ja henkilöitä, joilla ei ole omaa vapaa-ajanasuntoa. Suurin osa saapui alueelle seurassa ja viihtyi Kuusijärvellä keskimäärin 1-3 tuntia. Paikalle saavuttiin useimmiten autolla (74 %). Tyypillisen matkan pituus oli 8,6 km (vaihteluväli 2,4-24 km) ja talviaikana 9,3 km. Noin viidesosa vastaajista oli tyytyväisiä Kuusijärven nykyiseen tilaan ja palvelutasoon. 54 % ei osannut mainita mitään uhkatekijää tulevaisuudelle. Mainintoja saivat ympäristöön suunniteltavat isot rakennushankkeet (18 %), veden laadun heikkeneminen (16 %), kävijämäärien kasvu (15 %) ja Kuusijärven alueen rakentaminen täyteen (10 %). (Vierikko, Kristjankroon & Yli-Pelkonen 2014, 4-9.)

Tutkimuksessa oli erotettavissa kesä- ja talvikäyttäjät. Reilu kolmasosa vastaajista käy Kuusijärvellä vain kesäaikana tai satunnaisesti (25 %). Kesäaikaan suurin osa tuli uimaan tai uittamaan lapsia, ottamaan aurinkoa ja nauttimaan hyvästä säästä. Kesällä alueella liikuttiin vähän. Kävijät hyödyntivät kahvilapalveluja ja arvostavat lapsiturvallista ranta-aluetta. Parasta kesäkäyttäjien mukaan oli hiekkaranta, lämmin, vesi, luonto, lapsiturvallisuus ja hyvä seura. Häiritsevät tekijöitä olivat mm. väenpaljous (22 %), roskat (19 %), palvelut ja infra (15 %), muiden käytös (13 %), luonnon eläimet (13 %) ja melu (6 %). Kesäkäyttäjät sietivät paremmin väentungosta, muiden käytöstä ja melua ja he olivat keskimäärin vähemmän huolestuneita tulevaisuudesta. (Emt. 2014, 7-9.)

Syys- ja talvikäyttäjät tulivat puolestaan kuntoilemaan, saunomaan ja avantouimaan. He arvostivat hyviä palveluita ja rauhaa ja heidän mielestään parasta Kuusijärvellä olivat luonto, sauna ja kahvilapalvelut. Syys- ja talvikäyttäjiä häiritsivät väenpaljous (30 %), palvelut ja infra (27 %), roskat (18 %), muiden käytös (18 %) ja melu (12 %). (Emt. 2014, 7-9.)

Noin viidesosa vastaajista oli erittäin tyytyväisiä Kuusijärven nykyiseen tilaan ja palvelutasoon. Palveluissa ja rakenteissa kaivattiin kohennusta erityisesti suihkujen ja pukukoppien kuntoon, lisää istuinpaikkoja ja opasteita. (Emt. 2014, 7.)

Kävijätutkimusten sekä haastattelujen pohjalta Kuusijärvelle löydettiin yhteensä yhdeksän erilaista käyttäjäprofiilia: 1) **Uimarit**, 2) **auringonottajat**, 3) **avantouimarit**, 4) **saunojat**, 5) **kuntoilijat**, 6) **retkeilijät**, 7) **yritysasiakkaat** (tykyilijät, kokoustajat), 8) **turistit**, **matkailijat** ja 9) **muut käyttäjät**, kuten tapahtumakävijät. Profiileille löydettiin sekä yhteisiä tarpeita (esim. markkinointi, liikenneyhteydet, pysäköinti, toimivat opasteet sekä siisti ja turvallinen ympäristö) että kullekin profiilille ”omia” tarpeita (esim. saunojilla saunan varausjärjestelmä, laituri ja suihkut).



Kävijäryhmien mukaan eritellyt maininnatasioista, joista ihmiset nauttivat Kuusijärvellä. (Vierikko, Kristjankroon & Yli-Pelkonen 2014.)

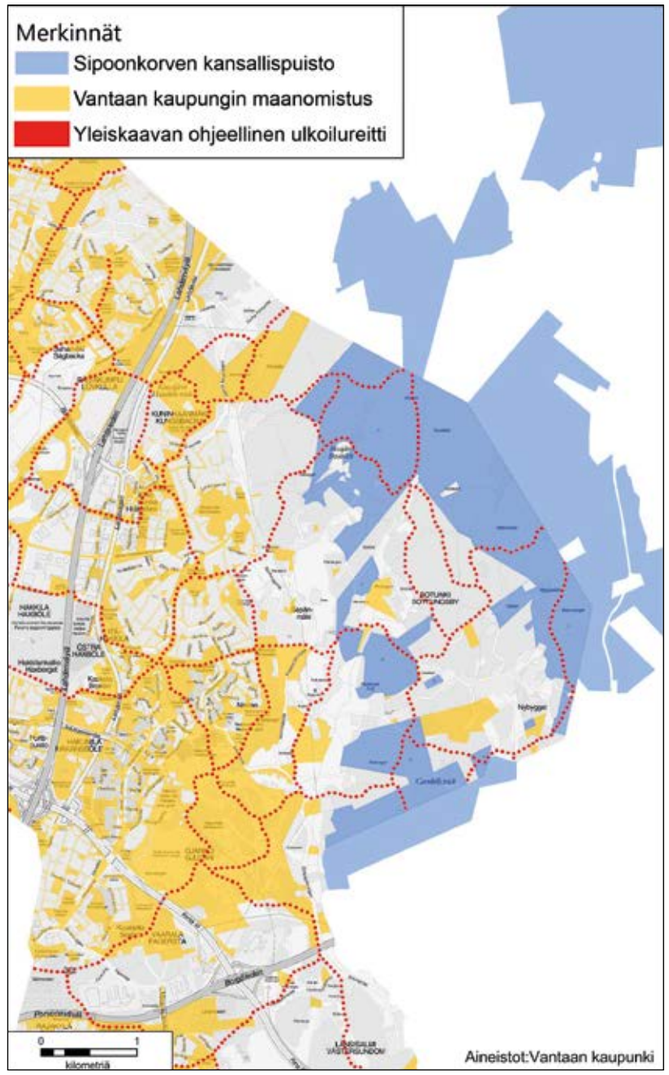
LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

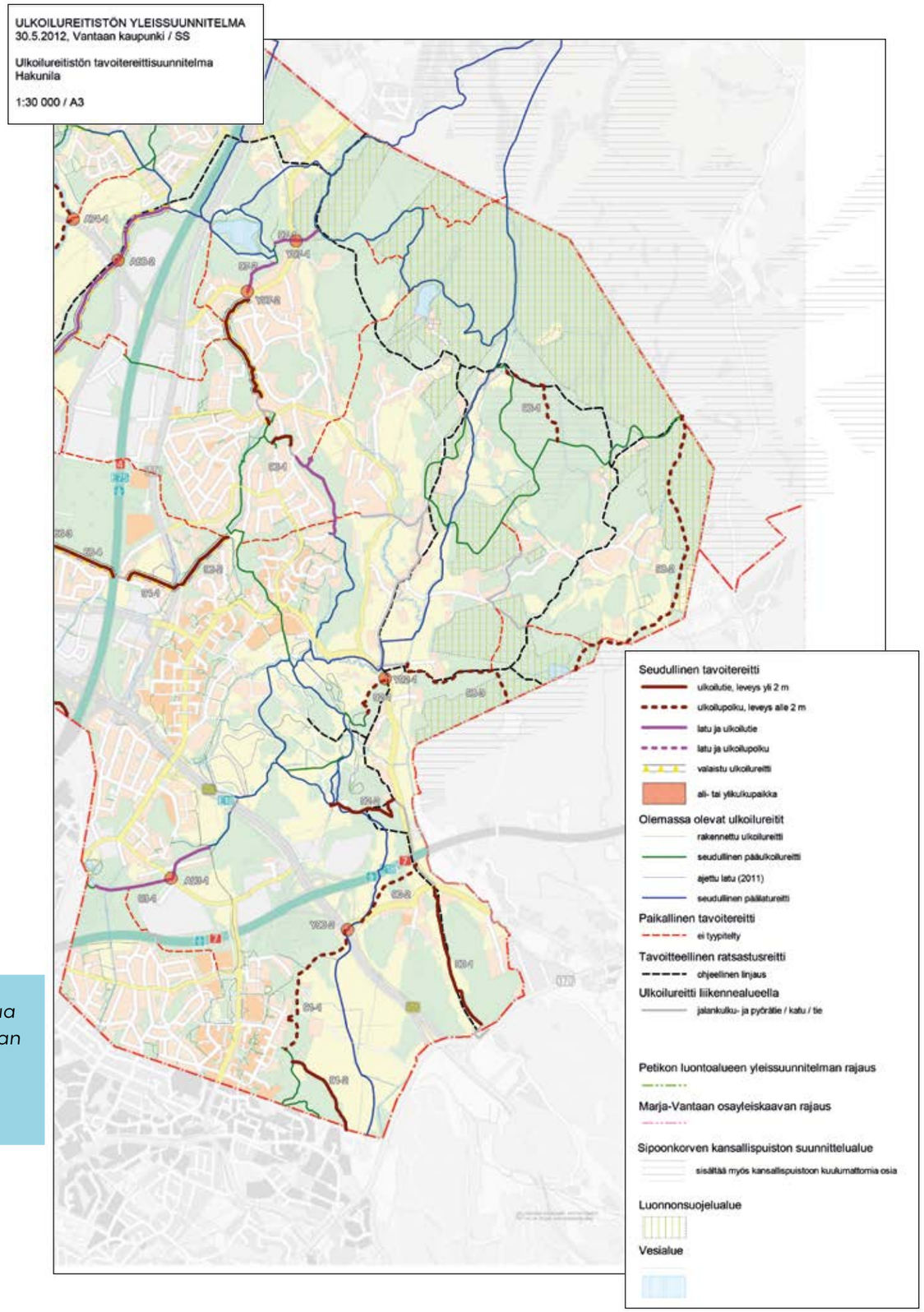
3.3.3 Ulkoilureitit ja ladut

Sipoonkorven kansallispuiston saavutettavuus on tällä hetkellä huono. Nykyisin Kuusijärven alueelta (joka on yksi Vantaan suosituimmista virkistysalueista ja harvoista uimarannoista) pääsee kansallispuiston suuntaan ylittämällä Vanhan Porvoontien, mutta tieltä puuttuvat suojatiet ja lisäksi reitit maastossa ovat havaittavuudeltaan vaihtelevia ja vailla opasteita. Tien ylityksen jälkeen on mentävä luonnonsuojelualueen ja yksityisomistuksessa olevien metsien halki ennen kansallispuistoon saapumista.

Ongelmana on pitkään ollut yksityinen maanomistus Kuusijärven läheisyydessä, mikä on estänyt reittien linjaamisen ja rakentamisen ja mikäli jonkinlainen polku on ollut olemassa, sen opastamiseen ei ole välttämättä saatu lupaa. Vuonna 2015 Vantaan kaupunki on hankkinut Kuusijärven ympäristöstä alueita, joten jatkossa reittien suunnittelu on hieman helpompaa.

Latujen osalta tilanne on ollut parempi, sillä Kuusijärveltä on päässyt hiihtämään kansallispuistoon ja Sipooseen ja latureitit näkyvät netissä. Mutta myös hiihtäjät ylittävät Vanhan Porvoontien ilman suojatietä.





Ulkoilureittien yleissuunnittelua ollaan tekemässä koko Vantaan alueella. Kartta on viimeisin luonnos ulkoilureitistön tavoitesuunnitelmasta.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

4 Kuusijärven suunnittelun lähtökohdat

4.1 Sijainti ja rajaus

Kuusijärvi sijaitsee Lahdentien ja Vanhan Porvoontien välissä. Kuusijärven eteläpuolella on Kuninkaanmäen asuinalue ja pohjoispuolella pääosin Sipooseen kuuluva Myyraksen alue. Vanhan Porvoontien itäpuolella on Palokallion luonnonsuojelualue. Kuusijärvestä itään alkaa Sipoonkorpeen liittyvä erämainen metsäalue, jonne ei ole yleiskaavassa varattu rakennettavia alueita. Tässä työssä suunnittelualue ulottuu Lahdenväylältä vanhalle Porvoontielle.

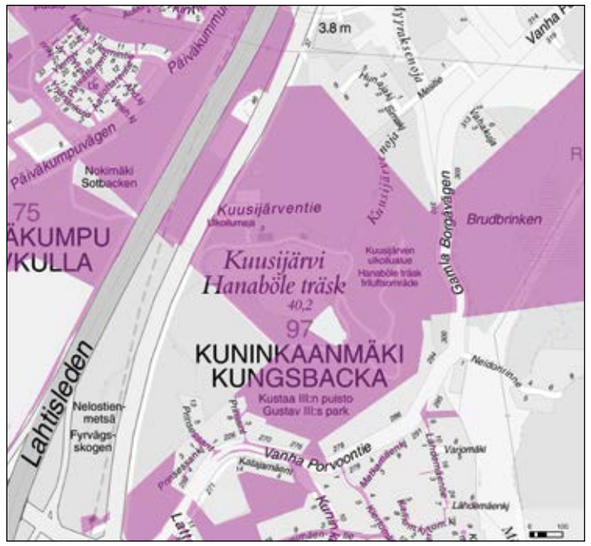
4.2 Maanomistus, suunnittelutilanne ja alueen hallinta

Kuusijärven ympäristöön perustettiin luonnonsuojelualue Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä 21.7.1936. Päätöksen perusteluna oli linnusto. Suojelu oli niin tiukkaa, että jopa alueelle meneminen oli kiellettyä. Asutus järven lähistöllä alkoi vähitellen kasvaa, ja uimarantoja tarvittiin. Luonnonsuojelu haluttiin purkaa, jotta järveä voitaisiin käyttää ulkoiluun ja virkistykseen. Lääninhallitus päätti lakkauttaa luonnonsuojelun 23.3.1968. Valituksen käsittelyn jälkeen Maatalousministeriö vahvisti Hanaböleträskin luonnonsuojelualueen purkamisen 3.9.1969. (Tyystjärvi 2015 s. 140-142.)

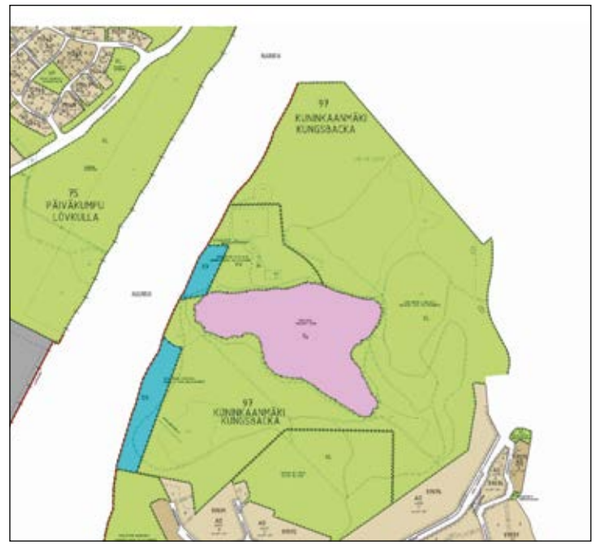
Kaupunki osti Kuusijärven lähiympäristön maat vuonna 1966, mutta itse järvi ei kuulunut ostettuihin kiinteistöihin. Suurin osa yhteisvesialueesta on lunastettu kaupungille, mutta järven kaakkoisosassa on edelleen vesialue, jonka Sotungin kylän tilat omistavat. (Tyystjärvi 2015 s. 142.)

Kuusijärvelle on laadittu asemakaava, joka on vahvistettu vuonna 1996. Asemakaavassa on varattu laajalti alueita lähivirkistykseen ja uimarannaksi. Kaavassa on esitetty laaja ulkoilureittiverkosto. Luonnon ja metsämaiseman suojelua on myös määrätty kaavassa: Järven kaakkoispuolen ja länsipuolen kosteikot on suojeltu merkinnällä ”s-3, alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä”. Kuusijärvenojan lehtoa ja järven itäpuolen korkeaa kalliomäkeä koskee merkintä ”ltj - Alueen osa, joka jätetään kehittymään luonnontilaisena. Vain ulkoilijoiden turvallisuuden ja ympäristön siisteyden vaatimat toimenpiteet saa suorittaa.” Määräystä ei kuitenkaan ole noudatettu yksityisessä omistuksessa olleilla mailla, vaan metsän hakkuu on tehty määräyksestä piittaamatta. Asemakaavassa on varattu tilaa myös Kuusijärven ruoppausmassoille, mutta myöhemmin ruoppaaminen on todettu vääräksi tavaksi kunnostaa järveä. Pohjasedimentin käsittely vapauttaisi lisää ravinteita veteen ja suurempi syvyys saattaisi johtaa veden lämpökerrostumiseen myös kesällä, mikä edelleen lisäisi sisäistä kuormitusta (Särkelä & al. 2008, s.29).

Vuonna 2015 kaupunki osti aiemmin yksityisessä omistuksessa olleita virkistysalueita, joten nyt lähes koko virkistysalueeksi asemakaavoitettu alue on kaupungin omistuksessa. Asemakaavoitetun virkistysalueen lounaisosa on edelleen yksityisomistuksessa. Tämäkin alue tulisi hankkia kaupungin omistukseen.



Kaupungin maanomistus on merkitty karttaan purppuranpunaisella.



Ajantasa-asemakaava.

Järven pohjoispuolen avokallioita.

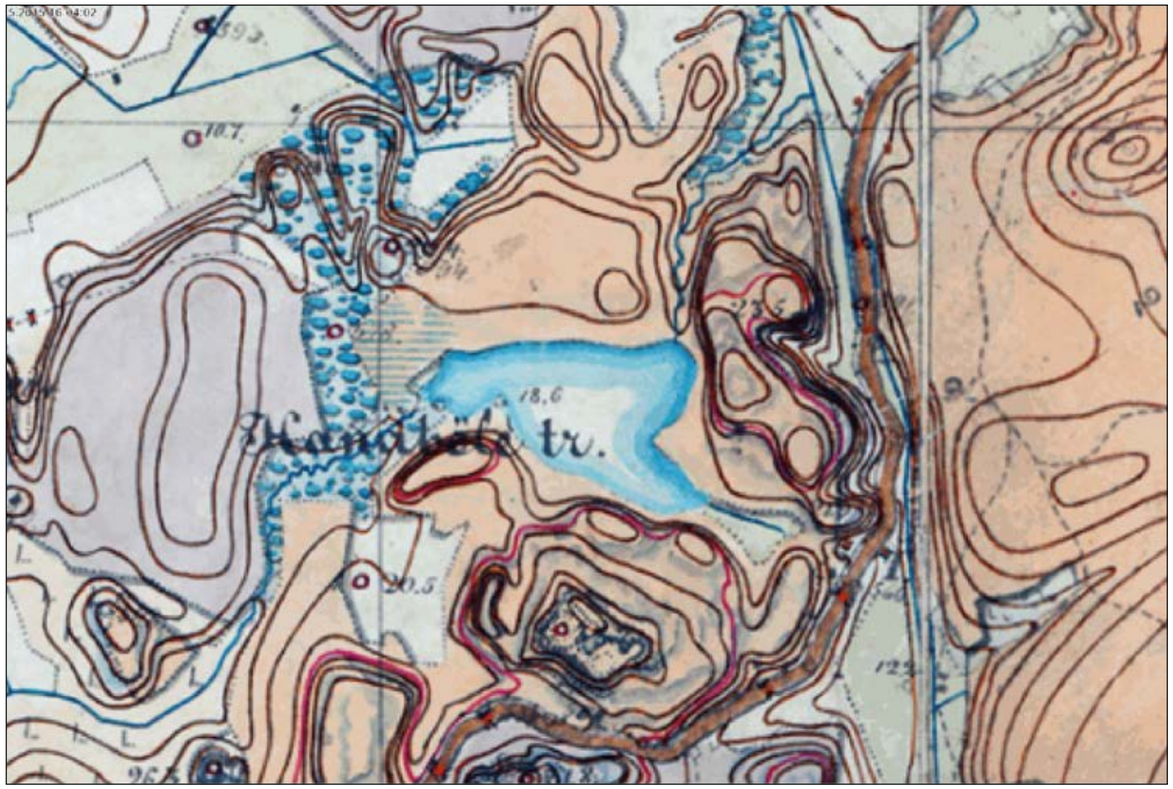
Rentukat kukkivat Kuusijärvenojan varrella paikalla, jolla puronvarsilehto on kärsinyt hakkuista.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

4.3 Maisemarakenne ja maisemakuva, maiseman historia

Kuusijärvi on etelässä ja idässä korkeiden, osin moreenipeitteisten kalliomäkien rajaama. Järven pohjoispuolella on pieniä kalliokumpareita, joiden välissä on savea ja turvetta saven päällä. Pohjoiseen laskevan puron ja siihen liittyvän haaran pienissä laaksoissa on savea. Järven eteläpuolella ja kaakkoisen lahden jatkeena on turvekerrostumia ja suota. Kaakossa on maalajina myös hiekkaa. Järven itäpuolisen mäen takana on etelässä Sotunkiin jatkuva kallioperän murroslinja, jonka muodostama laakso on tällä kohtaa hyvin kapea, viitisenkymmentä metriä. Kapean laakson maalaji on savea, silttiä tai pintamaa maataloudellisen maaperäkartan mukaan hiekkaa. Lahdenväylän ja Lahdentien välissä on kalliomäkiä ja savi- ja silttilaaksoja. Osa alueesta on täyttömaata.

Järven pinnan korkeusasema on 40,2. Eteläpuolisen mäen korkein kohta on 71 metrin korkeudessa noin 200 metrin päässä järven rannasta. Itäpuolisen mäen korkeus on noin 61 metriä 90 metrin päässä järven rannasta. Tämän mäen itäpuolella, noin 370 metriä Kuusijärvestä itään, Sotunginoja/Myyraksenoja virtaa kallioperän murroslaaksossa noin korkeusasemassa 30, eli kymmenisen metriä Kuusijärven pintaa alempana. Maasto on siis melko jyrkkää.



Ote Senaatin kartasta vuodelta 1871. Oranssinruskea on sekametsää, harmahtava havumetsää. Vaaleanvihreä on niittyä ja vaalean kellertävä on peltoa. Purojen varsilla on puoliavointa, ehkä laidunnettua tai niitettyä maisemaa. Suuri antatie näkyy kartassa selvästi.

Vaihteleva topografia luo taustan monimuotoiselle maisemakuvalle. Metsäinen maisemakuva on vaihteleva. Puusto on monilajista ja monen ikäistä. Maisemakuvaa avartavat harvapuustoiset kalliomäkien laet kauniine kalliopintoineen. Kuusijärven pohjoispuolella tehdyt hakkuut näkyvät. Alueella on koivuvaltaista nuorta puustoa. Toisaalta näkymä laskupuron laaksoon on paikoin avoin.

Lahdentie ja Lahdenväylä katkaisevat metsäisen maiseman. Lahdentie tehtiin aikoinaan suojelualueelle (Tyystjärvi 2015 s. 140). Teiden väliin on läjitetty maata 1990-luvulla. Tämä alue on edelleen suurelta osin avoin ja sen maisemakuva on rikkonainen.

Kuusijärven lähiympäristö on kautta historian ollut metsäinen. Kylien niityt ovat kuitenkin ulottuneet purojen varsia pitkin lähes kaikille kasvukyvyltään hyville maille, myös Kuusijärven tuntumaan. Suuren rantatien eli Vanhan Porvoontien varrella kapeassa laaksossa on ollut peltoa ja niittyä. Lahdentien ja Lahdenväylän väliin on jäänyt entinen pelto, joka nykyisin kasvaa pääosin lehtipuustoa. Ilmakuvan perusteella peltoa on viljelty vielä vuonna 1986. Suuri rantatie on tuonut ihmisiä Kuusijärvelle silloinkin, kun järvi oli erämaajärvi kaukana kyläkeskuksista. Tarina Kustaa III:n piknikistä järven lähistöllä vuonna 1775 on jäänyt elämään nimistössä.

Nykyään metsä jatkuu yhtenäisenä Vanhan Porvoontien molemmilla puolilla. Sotunginojan/Myyraksenojan laakso on kuitenkin ollut avointa niittyä tai peltoa 1700-luvulta 1900-luvun puoliväliin saakka. Senaatin kartassa 1871 kapea laakso on kauttaaltaan niittynä, ja myös Kuusijärven laskuojan varrella on niittyä. Vanha Porvoontie noudattelee tässä Suuren rantatien linjaa.

Kuusijärven uimaranta laitureineen ja pysäköintialue on rakennettu 1970-luvulta alkaen. Ulkoilumaja ja talonmiehen asunto valmistuivat vuonna 1979. Ulkoilumaja on mainittu Vantaan moderni rakennuskulttuuri -inventointiraportissa, jossa se on saanut luokitustunnuksen A2 (Vantaan kaupunki 2002). Nykyisessä Kirsti -kulttuuriympäristötietokannassa rakennus on saanut luokitustunnuksen K, joka tarkoittaa, että sen arvottaminen on kesken. Ulkoilumajan on suunnitellut arkkitehti Kari Rainio Honka-rakenteelle. Vahvistamattoman perimätiedon mukaan rakennus olisi alun perin ollut myyty Saudi-Arabiaan (Tyystjärvi 2015 s. 142).

Tekninen lautakunta hyväksyi Kuusijärven ulkoilualueen maiseman yleissuunnitelman 3.1.1980. Näyttää siltä, että osa suunnitelmassa esitetyistä reiteistä ja toiminnoista on toteutettu ja osaa ei. Suunnitelmassa on esitetty muun muassa silta vanhan Porvoontien yli, kuitenkin eri kohtaan kuin nyt.

Suuri rantatie eli Kuninkaantie kiemurtelee syvällä murroslaaksossa. Tältä kalliolta lähtemään on suunniteltu uusi kevyen liikenteen silta kohti Sipoonkorpea.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

4.4 Vesistöt ja vesitalous

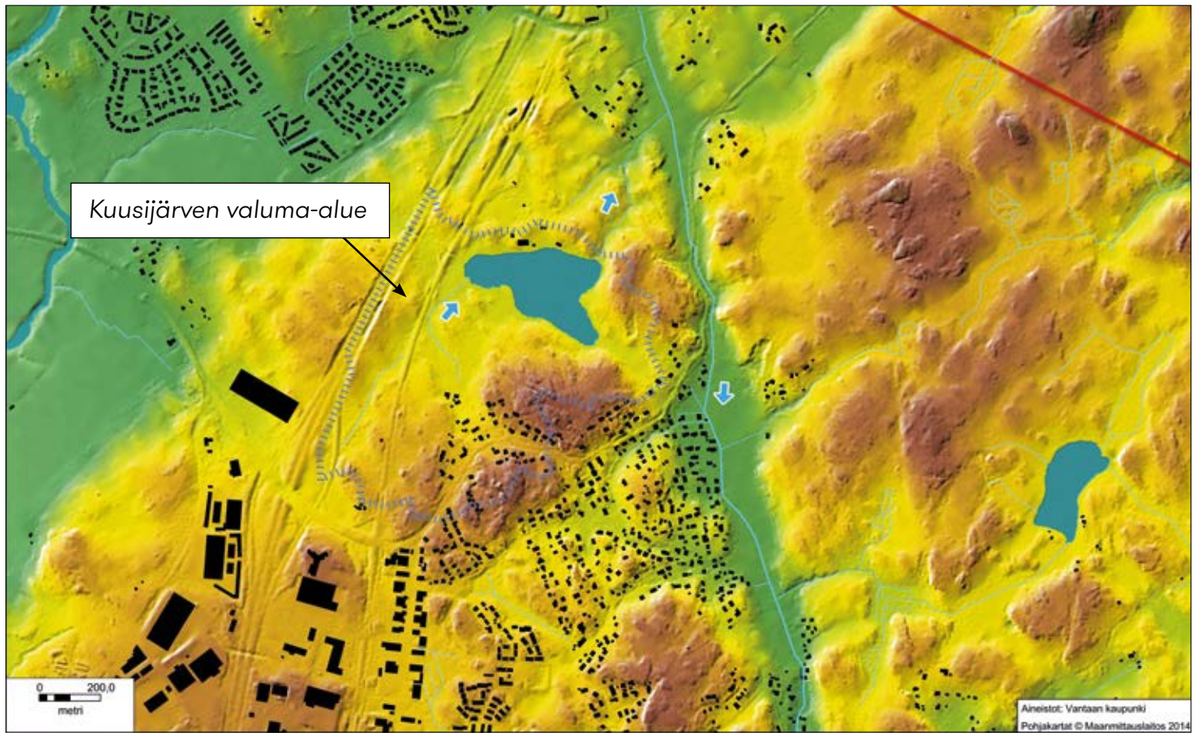
Kuusijärvi on Vantaan Kuninkaanmäessä sijaitseva metsälampi. Kuusijärvi on laajuudeltaan 7,54 hehtaaria ja se kerää sadevedet Myyraksenojan pienvesistön osavaluma-alueelta. Valuma-alueen pinta-ala on laajuudeltaan 10 kertainen verrattuna Kuusijärven vesipinta-alaan.

Kuusijärvenojan valuma-alueen maanpeitteisyys on kartoitettu seudullisen maanpeiteaineiston avulla. Alueen maanpeitteisyys sisältää 70% puustoa, 9% vesipintaa ja loput avokalliota, teitä, rakennuksia ja vettä läpäisemätöntä pintaa.

Valuma-alueen eteläosassa on asutusta, joka on liitetty kunnallistekniikkaan vuonna 1990. Järven pohjoispuolella olevan ulkoilualueen kahvila-ravintola liitettiin kunnallistekniikkaan vuonna 2004.

Kuusijärven varastotilavuudeksi on arvioitu 120 000 m^3, kun järven keskisyvyytenä käytetään 1,7 m. Vedenpinnantaso on noin +40m (N60 -korkeusjärjestelmä). Järven oletetaan mataloituvan noin 1cm:ä vuosittain, sillä veden mukana järveen tuleva kiintoaines vajoaa hitaasti ja sedimentoituu pohjakerrokseen.

Kuusijärven vesien teoreettiseksi viipymäksi on laskettu 230 vuorokautta, kun pintavaluntana on 9 l/s/ha. Kuusijärveen virtaa noin 40 % valuma-alueelle sataneesta vedestä. Valuma-alueen maaperä on peruskalliota ja moreenia. Vesiä tulee järveen osin välittömänä pintavaluntana ja osin viiveellä paineellisena pohjavetenä. (Särkelä, Lahti ja Männynsalo 2008.)



Topografia ja vedet.

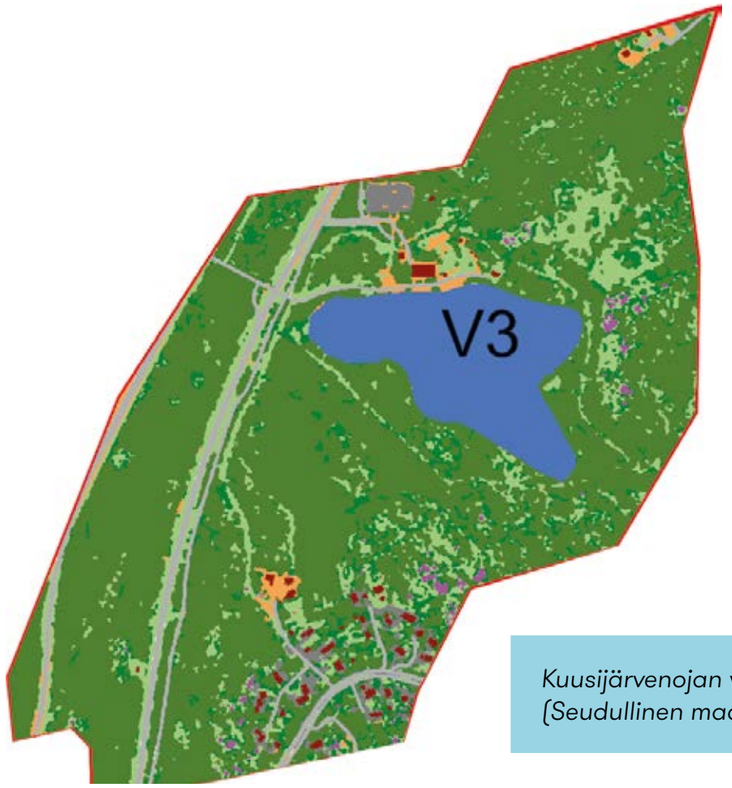
4.4.1 Vesistön vedenlaatu

Kuusijärven vedenlaatua on mitattu lähes vuosittain 1990-luvulta lähtien. Viimeisimmät vedenlaatutiedot ovat huhti-heinäkuulta 2015, jolloin vedenlaatua on mitattu kesäkautena neljänä (4) kertana näytteenottojaksolla osana Myyraksenojan kuormitustarkkailuun liittyvää Saija Lehden opinnäytetyötä.

Vuoden 2015 vesinäytteistä on määritetty mm. kokonaisfosfori, kokonaistyppi, happi ja lämpökestoiset kolibakteerit (kuva 4). Näytteenottopaikkana on ollut Kuusijärven koillinen lasku-uoma.

Mittausten perusteella voidaan todeta, että Kuusijärven kokonaistyppi vaihteli välillä 770 – 1300 ug/l ja kokonaisfosfori 17 – 70 ug/l. Samoissa mittauksissa happipitoisuus oli 7 – 10.6 mg/l ja lämpökestoiset kolibakteerit 0 – 42 pmy per 100 ml.

Kuusijärven virkistyskäyttö heinäkuussa näkyi kokonaistypen ja fosforin pitoisuuksien kaksinkertaistumisena huhti-kesäkuun lukemiin verrattuna. Kokonaistyppi oli paikoin yli 1 mg/l, mutta lukemaa ei ole voitu suhteuttaa aiempiin laatutietoihin, sillä tyyppipitoisuus on mitattu Kuusijärvestä hyvin harvoin. Referenssikohteena ovat tyypilliset humusjärvet, joissa typpipitoisuus on hieman alle 1 mg/l. Muihin humusjärviin verrattuna Kuusijärven typpipitoisuus oli korkea heinäkuussa 2015.



Kuusijärvenojan valuma-alue (Seudullinen maanpeiteaineisto 2015)

Kuusijärven kokonaisfosforin keskiarvo oli 37 ug/l. Pitoisuus nousi korkeimmillaan 70ug/l, joka on suurempi kuin aiempien vuosien pitoisuusmittaukset. Aiemmat mittaukset ovat ulottuneet aina 1990 alusta 2007 saakka. Kokonaisfosforipitoisuus on ollut 2000-luvulla keskimäärin 30 ug/l. Huomioitava on, että aiemmat mittaukset on otettu Kuusijärvestä yhden metrin syvyydeltä.

Ihmisperäisten ja lämpökestoisten kolibakteerien määrä on kasvanut yli kymmenkertaiseksi huhtikuusta heinäkuulle 2015. Pitoisuudet ovat kuitenkin huomattavasti alle 500 pmy/ 100ml, joka toimii uimavesien hygieenisenä raja-arvona. Kolibakteerit lisääntyivät kesällä 2015, mutta niistä ei ollut terveysvaaraa ihmiselle.

Kuusijärven happipitoisuus laski tasaisesti huhtikuusta heinäkuuhun 2015, ja pitoisuus oli alhaisimmillaan 7 mg/l. Mitattuun happipitoisuuteen vaikuttivat mm. veden lämpötila ja ravinteet. Kaikki Kuusijärven vesinäytteet otettiin pinnasta, mutta happipitoisuus oli todennäköisesti sama myös syvemmällä järvessä, sillä vuonna 2007 tehdyissä hapen vertikaalimittauksissa Kuusijärvessä ei havaittu lämpötilakerrostuneisuutta tai eroja hapen kyllästysasteissa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että Kuusijärvi on pienen kokonsa ja pitkien viipyvien vuoksi altis muuttumaan ja pilaantumaan voimakkaan virkistyskäytön seurauksena. Vedenlaatuun vaikuttaa ravinteet (fosfori ja tyyppi), joiden pitoisuudet ovat kasvaneet vähitellen. Riskiajankohta on kesä-heinäkuu, jolloin virkistyskäyttö on voimakkaimmillaan.

Alueen pohjavesivaroja on mahdollista hyödyntää pienimuotoisesti lisäveden tuottamisessa. Pohjaveden pumppauksella voidaan hetkellisesti nopeuttaa vedenvaihtuvuutta Kuusijärvessä. Samalla järven luontainen pintavalunta ja pohjaveden maaperästä purkautuminen järveen vähenee. Pohjaveden pumppaus ei siis lisää veden kokonaismäärä Kuusijärvessä pitkällä aikavälillä, sillä sama vesi kiertää järven valuma-alueen sisällä. Sen vuoksi on suositeltava lisäveden johtamista Kuusijärveen sen valuma-alueen ulkopuolelta.

Pintavalunnan myötä tulevia ravinteiden ja eloperäisten aineiden määrää tulisi pyrkiä vähentämään järvessä. Kuitenkaan järven pohjasedimentin poistoa ruoppaamalla ei suositella, sillä se johtaisi kuormituksen lisääntymiseen järvessä ja alapuolisessa vesistössä.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

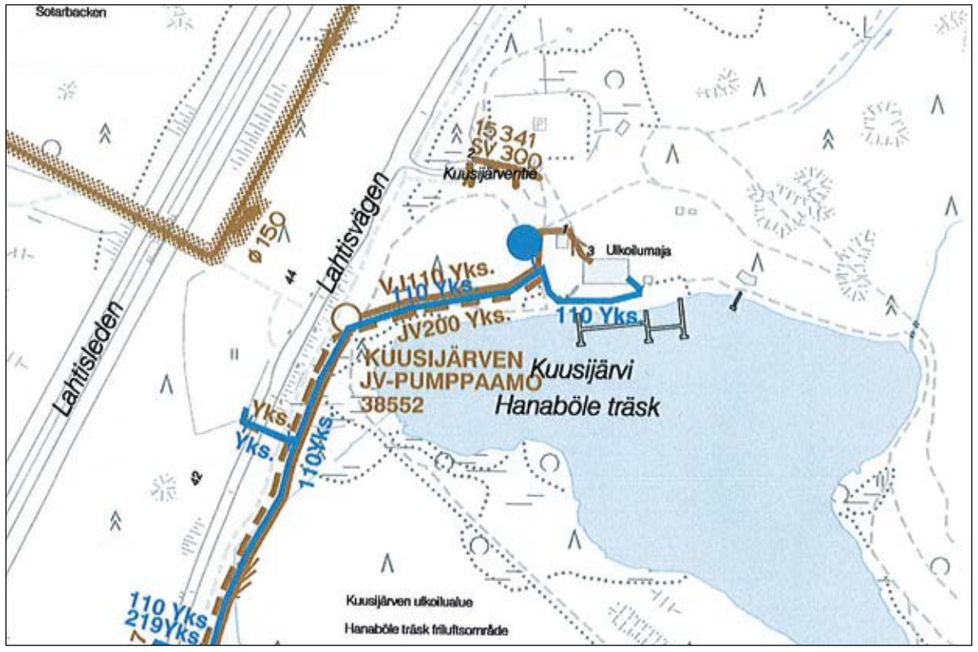
4.5 Vesihuolto

Käyttövesi
Kuusijärven ulkoilualueelle on rakennettu yksityinen vesihuolto vuonna 2004. Yksityinen vesijohto on kooltaan d110. Alue kuuluu Hakunilan painepiiriin, jossa Hakunilan vesitorni ylläpitää verkoston painetasoa. Vesijohdon tuotto on noin 7-8 l/s, kun virtausnopeus on putkessa 1 m/s. Kuusijärven ulkoilualueelle voidaan toimittaa HSY:n vesijohtoverkostosta enimmillään talousvettä vuorokausivirtaamalla 670 m^3/d.

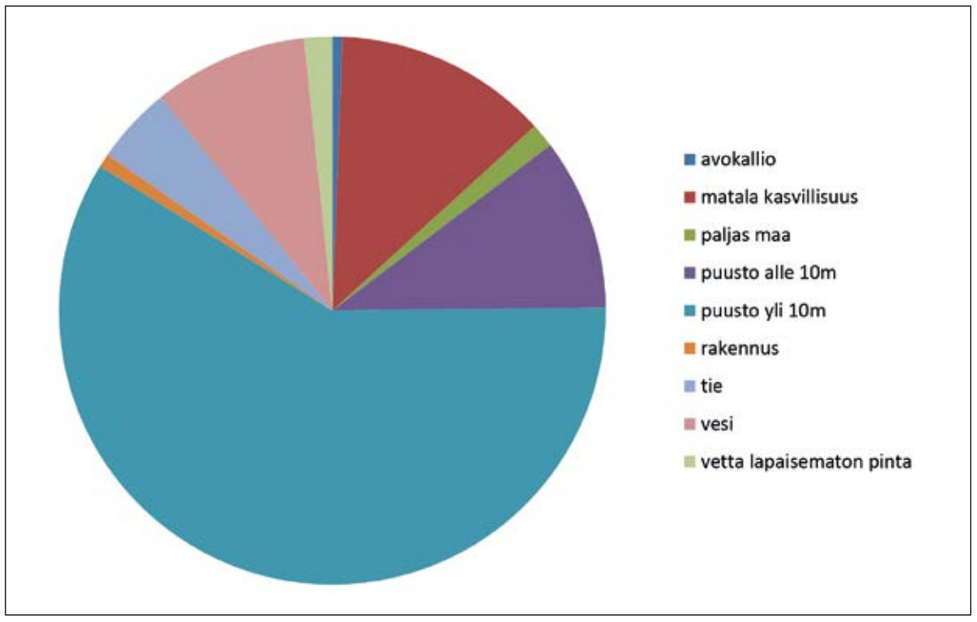
Jätevesi
Kuusijärven ulkoilualueen jätevesihuolto perustuu järven itä- ja eteläpuolella, Lahdentien varrella oleviin jätevedenpumppaamoihin. Alueen jätevedet johdetaan d200 viettoputkilla Kuusijärven ja Prinsessatien pumppaamoille, joista jätevedet pumpataan edelleen HSY:n paineviemäreitä d110 ja d90 pitkin eteenpäin ja lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Prinsessatien jätevedenpumppaamon tuotto on 3,5 l/s, jota tarvitaan nykyisillään myös Kuusijärven eteläpuolella olevan Kuninkaanmäen asutuksen tarpeisiin. Vapaata pumppauskapasiteettia on käytössä enimmillään 2,8 l/s, mikä tarkoittaa, että Kuusijärven ulkoilumajan alueelta voidaan ottaa vastaan enintään vuorokausivirtaamana 48 m^3/d jätevettä ilman tasausallasta. Tämä mitoittaa nykyisen vesihuollon riittävyyden Kuusijärven alueella.

Hulevesi
Alueen hulevedet johdetaan pintavaluntana avo-ojia pitkin Kuusijärveen ja Kuusijärvenojaan. Nykyiselle pysäköintialueelle on rakennettu d300 hulevesiviemäri. Osa hulevedestä imeytyy maaperään pohjavedeksi ja osa kulkeutuu kosteikkoja pitkin Kuusijärvenojaa pitkin Vantaan Myyraksenojaan ja edelleen Krapuojan kautta Helsingin Kappelvikiin.



Kuusijärven ulkoilualueen vesihuolto.



Kuusijärvenojan valuma-alueen maankäyttötyypit.

Kuusijärven vedenlaatumittaukset huhti-heinäkuussa 2015 (Lehti 2015).

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

4.6 Nykyiset palvelut

Kuusijärven alueella toimii tällä hetkellä kahvila-/ravintolayrittäjä, joka (yhdessä kaupungin kanssa) tarjoaa mm. kahvilapalveluita, vuokraa kokoustilaa ryhmille, ylläpitää julkista savusaunaa ja järjestää jonkin verran ohjelmaa. Alueella on myös ollut ulkopuolisen palvelutarjoajan toimintaa, kuten kanoottien vuokrausta kesäisin.

Kahvila- ja ravintolayrittäjällä on kiinnostusta kehittää aluetta, mutta toiveena on, että alueelle saataisiin ulkopuolisia palveluntarjoajia elävöittämään palvelutarjontaa.

Alueella toimivat yritykset ja yhteisöt järjestävät jo nyt monenlaisia tapahtumia. Järjestäjät tiedottavat tapahtumistaan useimmiten sosiaalisessa mediassa ja omilla sivuillaan. Jo Sipoonkorven tai muissa pääkaupunkiseudun kansallispuistoissa kuten Nuuksiossa toimivat yritykset voidaan nähdä potentiaalisina toimijoina myös Kuusijärven alueella tulevaisuudessa.

Sipoonkorven ja Nuuksion kansallispuiston tarjoamat aktiviteetit ovat pitkälti omatoimisia retkeilyyn liittyviä aktiviteetteja (patikointi, sienestys, kalastus yms.). Tämän lisäksi alueille voi ostaa kansallispuistojen yhteistyötahoilta esimerkiksi ryhmille järjestettyjä retkiä, urheiluaktiviteetteja yms. Nykyisellään Kuusijärven alueella ei ole yrittäjille tarkoitettuja varastotiloja tai muita tiloja, joita he voisivat vuokrata/käyttää. Vantaan kaupungin elinkeinopalvelut toteutti keväällä 2015 Sipoonkorven kansallispuistossa ja Kuusijärvellä toimiville yrityksille kyselyn, jonka tavoitteena oli selvittää alueen potentiaali virkistys- ja luontomatkailukohteena. Kyselyn avulla kartoitettiin, ovatko yrittäjät jo käyttäneet Kuusijärven aluetta toiminta-alueenaan ja miten paljon, millaisia tiloja he toiminnan laajentamista varten tarvitsisivat ja olisivatko he halukkaita vuokraamaan tiloja sekä kaipaisivatko he markkinointiin tai viestintään liittyvää tukea kaupungilta.

Metsähallitus ylläpitää verkkosivuillaan listaa Sipoonkorven kansallispuistoissa palveluja tarjoavista yrityksistä. Näillä yrityksillä voidaan myös olettaa oleva paras tietämys puiston läheisyydessä sijaitsevan Kuusijärven alueen kehittämistarpeista, mahdollisuuksista ja mahdollisesta käytöstä nykyisin.

Metsähallitus: www.luontoon.fi

Ympärivuotiset matkailupalvelut

Kuusijärvi on jo nyt suosittu ympärivuotinen retkikohde. Cafe Kuusijärvi on avoinna joka päivä ja toimii myös tilausravintolana. Alueella olevaa kokoustaloa ja grilli-kotaa sekä saunoja voivat yritykset vuokrata omiin tarpeisiinsa. Toimintaympäristö tarjoaa hyviä yhteistyömahdollisuuksia esimerkiksi ohjelmapalveluyrittäjille. Profiloidut korkeakatteiset matkailutuotteet tarkoittavat laadukkaita elämyksiä matkailijoille, mikä luo puitteet koko alueen businessehtoiselle kehittämiselle. Kuusijärven lähialueella toimii monia yrittäjiä, jotka tarjoavat jo nyt opastettuja luontoretkiä ja ohjelmapalveluja. Sipoonkorven kansallispuiston tarjoamat aktiviteetit ovat pitkälti omatoimisia retkeilyyn liittyviä aktiviteetteja, patikointi, sienestys, kalastus yms. Tämän lisäksi alueille voi ostaa kansallispuistojen yhteistyötahoilta esimerkiksi ryhmille järjestettyjä retkiä, urheiluaktiviteetteja yms. Suurin osa yrittäjistä toimii ainoastaan tilauksesta, mm. paikallinen yritys Exture on parina kesänä vuokrannut urheiluvälineitä ja järjestänyt retkiä Kuusijärvellä.

Mm. seuraavat yritykset tarjoavat matkailupalveluja Kuusijärvellä, lähialueella ja Sipoonkorven kansallispuistossa:

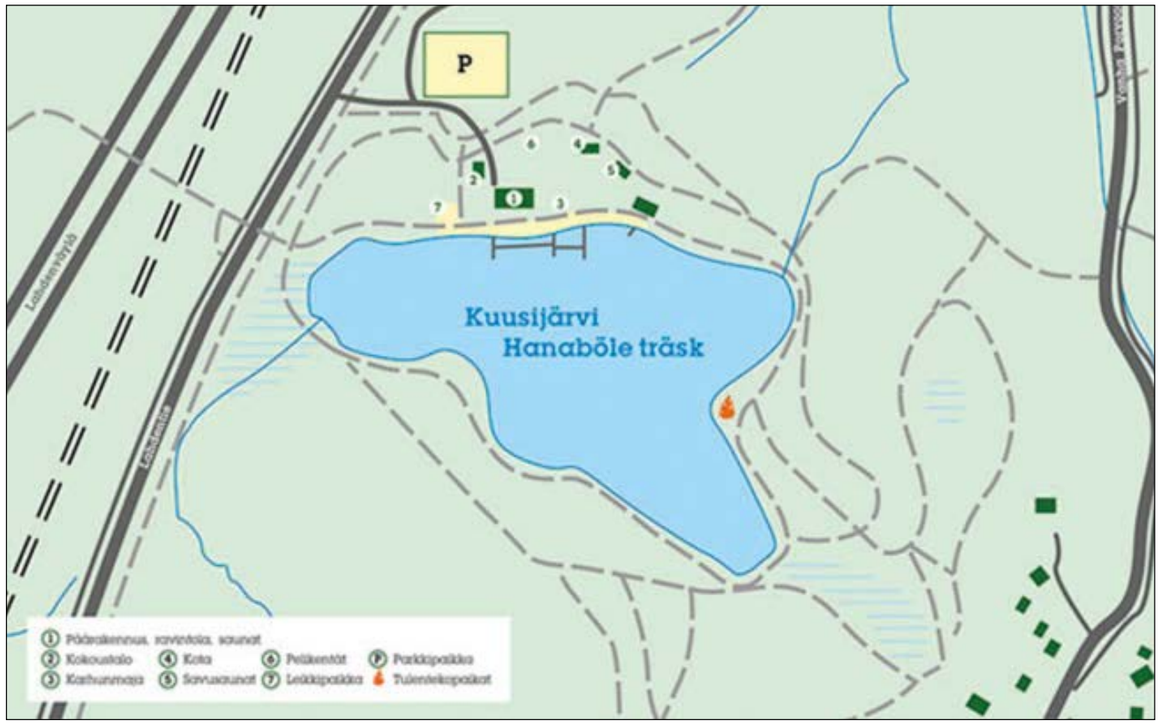
Aamiaismajoitus Juhaninkulma	www.kolumbus.fi/helka.ahtiainen
Anu Simell	www.anusimell.fi
Arctic Hike Helsinki	www.arctichikehelsinki.com
Bertas Bad	www.bertasbad.fi
Café Kuusijärvi	www.cafekuusijarvi.fi
DrumVenture	www.drumventure.fi
Elämyksen Taika	www.elamyksentaika.fi
Elämyksen Taika	www.elamyksentaika.fi
Erä-Atlas	www.era-atlas.fi
Exture	www.exture.fi
Fishing Lords	www.fishinglords.fi
Go Experience	www.goexperience.fi
Hymyilevä Punakettu	www.punakettu.com
Like2hike	www.like2hike.fi
Kiertävä luontokoulu Naakka	www.kiertavaluontokoulu.fi
Kikan Patikat	www.facebook.com/kikanpatikat
Feel the Nature	www.feelthenature.fi
Kikkapakka	www.kikkapakka.fi
Kuninkaankaarre	www.kuninkaankaarre.com
Kuvakai	www.kuvakai.fi
Luonnontie	www.luonnontie.fi
Majatalo Box Värdshuset / Handelsmans Café	www.majatalobox.fi
Moose activities Oy	www.moose.fi
Metsähallitus	www. Luontoon.fi, www.metsa.fi
Nature Experts	www.natureexperts.fi
Nissbackan kartanon veistospuisto	www.facebook.com/nissbacka.pullinen
Nygårds juhlatila	www.nygards.fi
Ojangon koiraurheilukeskus	www.ojanko.fi
Poni-Haka	www.poni-haka.fi
Sieniretki Y	www.sieniretki.fi
Sipoon Korpi-Susi	-
Treasure Coaching	www.elinvoimaayrityksellesi.fi
Vantaa Seura	www.vantaaseura.fi
Zemppi ry	www.sipoonkorpi.com
Vantaan Luontokoulu	www.vantaanluontokoulu.fi

Vantaan matkailuneuvonta / Vantaa-info

Liikekeskus Dixi, Ratatie 11. 2. krs	www.vantaa.fi
vantaa-info@vantaa.fi	www.vantaakanava.fi
puh. 09 8392 2133	

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

4.7 Kuusijärven tilat



1. PÄÄRAKENNUS

Tilausravintola
Cafe Kuusijärvi on avoinna päivittäin klo 9-21, tarjolla myös lounas-buffet.
Cafe Kuusijärvi toimii tilausravintolana ja tiloja on mahdollista vuokrata yksityistilaisuuksiin kuten syntymäpäiväjuhliin, pikkujouluihin ja saunailtoihin. Catering alueen muihin tiloihin.

Saunat
Vuonna 2014 remontoidut ja uusitut saunat sijaitsevat Kuusijärven päärakennuksessa. Naisille ja miehille on molemmille kaksi saunaa. Saunojien käytössä on maksuttomia säilytyslokeroita, jotka toimivat kortilla, esim. kirjasto- tai bonuskortilla. Sähkösaunat ovat päällä joka päivä klo 9–20.

2. KOKOUSTALO

Kokoustalo
Kokoustaloon sopii n. 20 henkeä. Varustuksiin kuuluu mm. videotykki, äänentoisto, wifi, fläppitaulu, jääkaappi ja oma wc. Omalla takapihalla on myös suojaisa terassi ja kaasugrilli. Kaikkia tiloja vuokrataan klo 8-21 välillä.

3. KARHUNPESÄ

Lämmitetty pukukoppirakennus Karhunpesä on käytössä avantouimareille 1.9.–15.5. Avaimet voi lunastaa kaupungin yhteispalvelupisteistä.

4. KOTA

Grillikota
Iso, noin 25 hengen grillikota. Grillikota on sisustettu maanläheisesti ja varustettu isolla tulisijalla. Grillikodan voi vuokrata yksityiskäyttöön, hintaan sisältyy polttopuut.

5. SAVUSAUNAT

Savusaunat
Kuusijärvellä on kolme savusaunaa: yksi iso savusauna (n. 20 henkeä) ja kaksi pientä savusaunaa (n. 10 henkeä). Savusaunat ovat käytössä yleisövuoroilla läpi talvikauden. Kahta pientä savusaunaa vuokrataan myös yksityiskäyttöön. Yksityissauna edellyttää ennakkovarausta, sauna-aika klo 13-20 välillä. Pienessä savusaunassa ei ole omia pukeutumis- tai peseytymistiloja. Pieni savusauna on avoinna klo 13 alkaen siihen asti kun löylyjä riittää. Iso rantasavusauna aukeaa klo 15. Sauna-aika on klo 20 asti. Savusaunat ovat unisex-saunoja ja uimapuku on pakollinen savusaunoissa. Savusaunat ovat suljettu kesäksi. Kausi jatkuu 1.9.2015.

6. PELIKENTÄT

Pelikentällä kesällä 2015 nuorisopalveluiden Nutakontti sekä mm. lentopallo- ja koripallomahdollisuudet.

7. LEIKKIPAIKKA

Leikkipaikalta löytyy vanhoja kiipeilytelineitä lapsille. Leikkikentän takana on 7 pukukoppia. Leikkipaikan toisella puolella pyörätelineitä.

LAITURIT

Uimarannalla iso laituri ja savusaunoilla pieni oma laituri. Kuntoilualueen kohdalla pieni laituri, jota käytetään kanoottien vuokraustoiminnassa.

MUUT TILAT

Leikkipaikan toisella puolella on kuntoilupaikka / kuntoiluvälineitä. Kodan ja saunojen välissä on rakennus, jossa on työkalu- ja puuvarasto. Pienten saunojen ja ison savusaunan välissä on pieni puuvarasto. Rannalta löytyy 4 pukukoppia ja kesällä myös päärakennuksen edessä rannan puolella jäätelökioski.

Tiedot kesältä 2015.

Kuusijärven viherkattoinen savusauna lämpiää 11.5.2015.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

4.8 Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Liikenteen nykytilanne
Kuusijärven ympäristössä on suuret liikenneväylät Lahden moottoritie sekä Lahdentie, joista aiheutuu melua virkistysalueelle. Keinojen löytäminen melun vähentämiseksi lisäisi alueen viihtyisyyttä.

Myös pysäköinnin kanssa on ollut hankaluuksia, sillä helteisinä kesäpäivinä Kuusijärven pysäköintialue täyttyy ääriään myöten ja autoja pysäköidään lisäksi väärin, myös Lahdentien varrelle. Liikennelaskennassa ke 5.8.2015 klo 14.40 laskettiin 186 autoa alueella, pysäköintialueen paikkamäärä on 125 autoa.

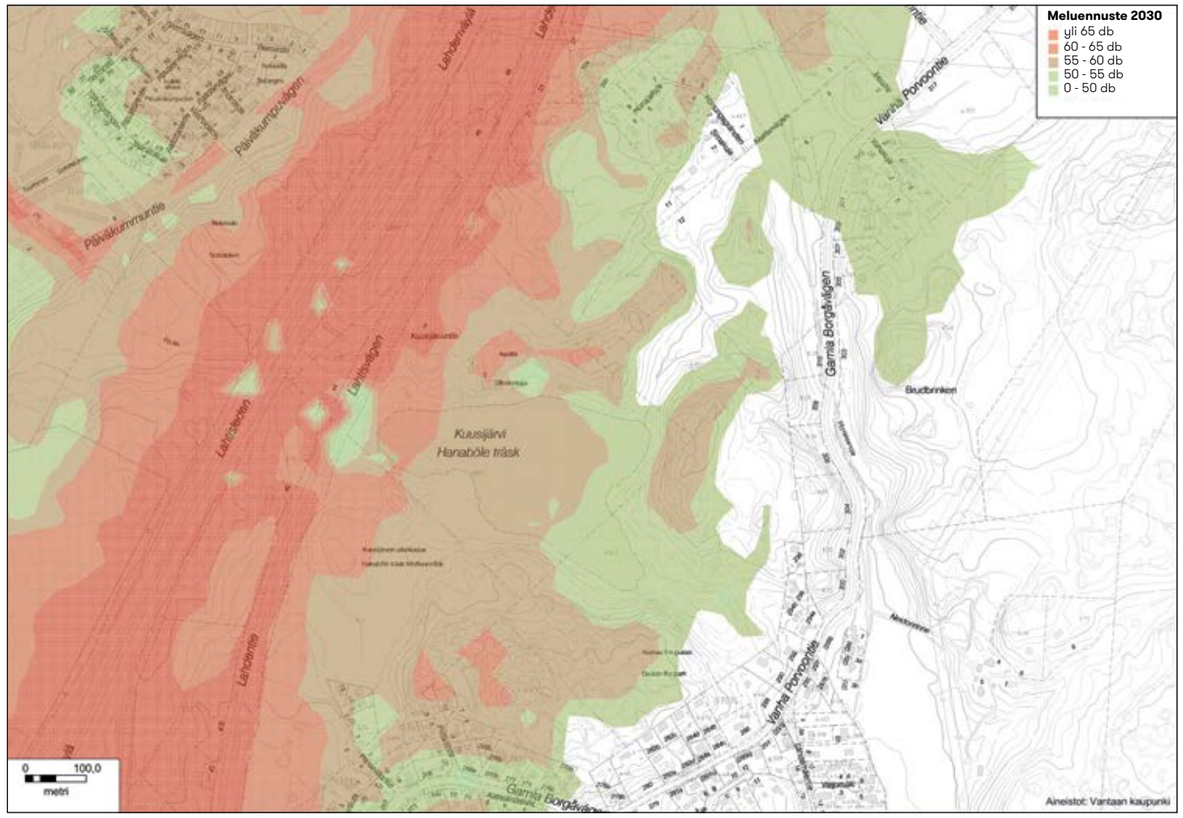
Pikaparannuksena nykyistä pysäköintialuetta aiotaan laajentaa kesällä 2016 siten, että autopaikkoja olisi jatkossa noin 200.

Pyöräpysäköinnin laatutaso ei ole kovin korkealla ja sen kohentamiseksi olisi suotavaa hankkia parempia telineitä. Tärkeimmät reitit alueelle ovat Lahdentien varren pyörätie ja poikittaisyhteydet Laurintien ja Peijaksentien suunnasta.

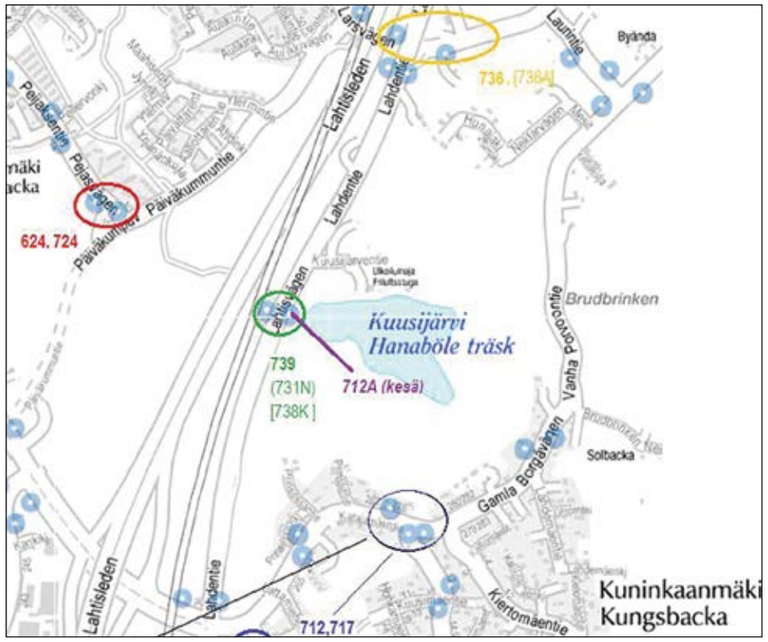
Julkinen liikenne
Ajokaudella 2015-2016 (syys-kevät) Kuusijärven läheisintä pysäkkiä käyttää pääasiassa linja 739, joka kulkee Pohjois-Nikinmäestä Korson ja Rekolan kautta Kuusijärvelle ja siitä Hakunilan läpi Helsinkiin. Vuoroja on arkisin kahdesti tunnissa ja viikonloppuisin kerran.

Kesäaikataulukaudelle on suunniteltu linjaa 712A, kulkemaan Tikkurilasta suoraan Kuusijärveä lähimmälle pysäkille, joka on linjan päätepysäkki. Linja liikennöi todennäköisesti kerran tunnissa.

Alle kilometrin päässä Kuusijärveltä on Päiväkummuntien kääntöpaikan päätepysäkki, jossa on hyvä tarjonta, arkisin kolmesta viiteen vuoroa tunnissa ja viikonloppuisin kolme. Linja 624 kulkee Koivukylän ja Leinelän kautta Tikkurilaan ja 724 taas Rautatientorille.

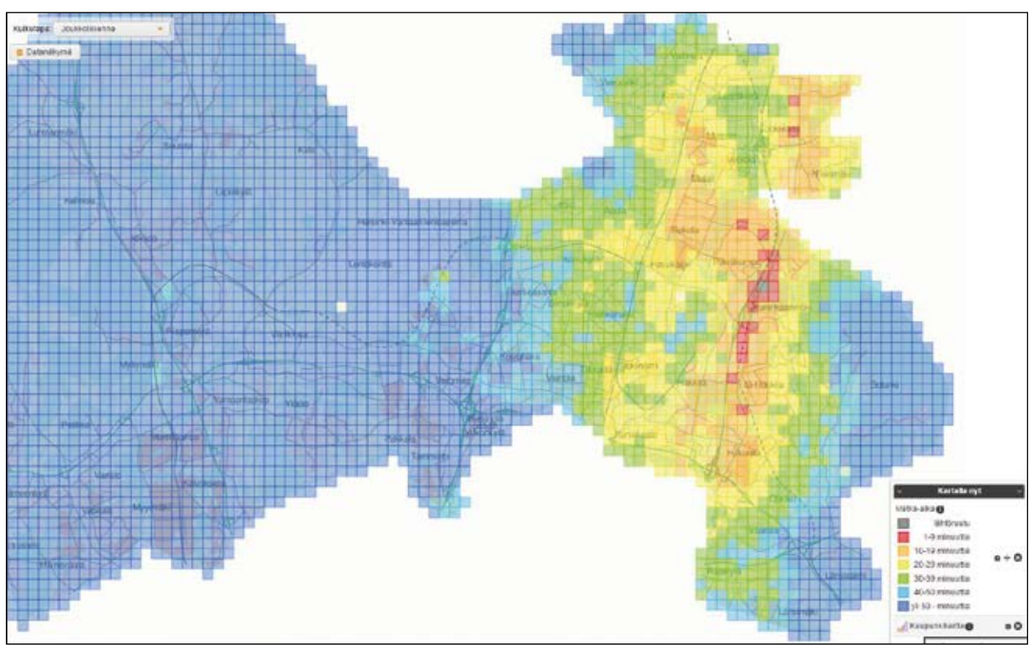


Kuvassa v.2005 laaditun meluennusteen melukäyrät v.2030 liikennetilanteella. Ennuste ei poikkea paljoa nykytilanteesta.



Laurintieltä noin kilometrin päässä kulkee linja 736 Vierumäen ja Tikkurilan välillä joka päivä kahdesti tunnissa, ja sen reitti kulkee monen asutusalueen läpi. Etelän suunnassa noin 1,4 km etäisyydellä olevalta pysäkiltä on linjojen 712 tai 717 lähtöjä pääosin 3-4 kertaa tunnissa. Lisäksi siellä kulkevat linjat 785K-788K, joilla tosin on vain muutama lähtö arkisin.

Kuusijärven saavutettavuus joukkoliikenteen matka-ajan perusteella. Aineistot: Vantaan kaupunki



4.9 Kuusijärven luonnon monimuotoisuus ja luontoarvot

Järven koillispuolella virtaavan laskupuron varrella on rehevää saniaislehtoa ja tervaleppäkorpea. Kasvilajeista tyypillisiä ovat lehtokuusama, imikkä ja kevätlinnunherne. Eteläpuoliset rinteet kasvavat enimmäkseen komeaa kuusikkoa. Aivan rannassa kasvaa myös siellä täällä yksittäisiä kookkaita tervaleppiä. Vesikasveista näyttävimpiä ovat valkokukkaiset lumpeet, joita löytyy eniten länsiosassa järveä. Länsipuolella rannassa on myös pieni avosuo, missä näyttävin kasvilaji on raate, mutta myös vaatimaton suovalkku ja nevaimarre löytyvät täältä. Laajahko raatekasvusto löytyy myös järven kaakkoisosasta. Järven itäpuolisella kallioalueella on varsinkin sateisina kesinä komeasti kukkivaa kallioketoa kalliokieloineen ja mäkitervakkoineen.

Järven pienen koon takia pesiviä vesilintuja ei juuri ole muutamia sinisorsia, telkkiä ja taveja lukuun ottamatta. Metsälinnusto on runsas, mutta lajistoltaan tavanomainen. Kuuluvimpia laulajia kesäiltoina ovat mustarastaat ja punarinnat, aamuisin peipot ja pajulinnut.

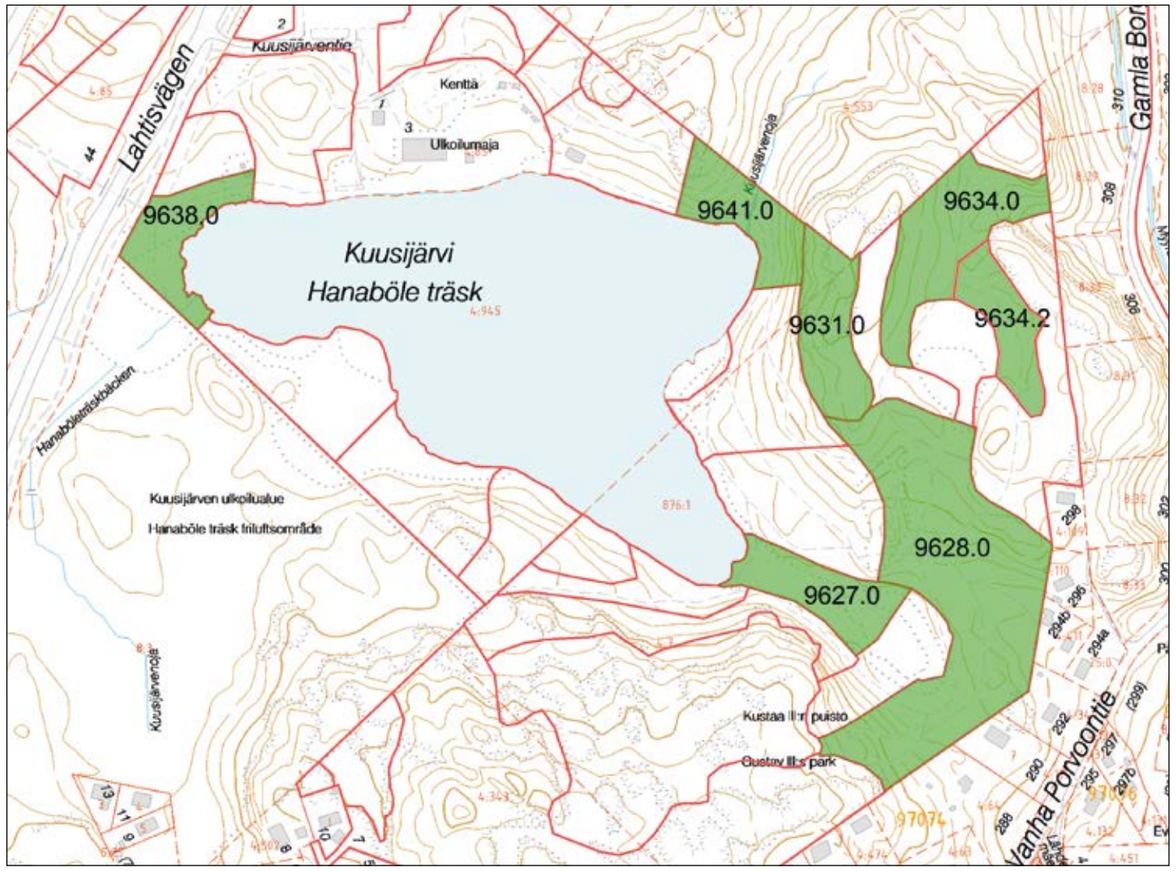
Kuusijärven suurperhoslajistoa selvitettiin 15.5. – 5.10.2015 välisenä aikana automaattisesti pyytävillä syöttirysillä. Selvitysajankohdasta johtuen aikaiset kevätlajit samoin kuin myöhäiset syyslajit jäivät puuttumaan havainnoista. Automaattisia valopyydyksiä ei voitu käyttää mahdollisen ilkivallan ja ulkoilijoiden turvallisuuden takia. Suuri osa perhoslajeista ei hakeudu syöteille, joten vain alle puolet mahdollisesta alueen suurperhoslajistosta voitiin selvittää. Enemmistö Suomen perhoslajistosta kuuluu ns. pikkuperhosiin, joiden määrittäminen vaatii erityisosaamista, löytäminen vaatii aikaa ja on otollisista sääoloista riippuvaista, joten myös ne jätettiin pois tästä selvityksestä. Lajeja löytyi noin 120. Kaikkia pyydyksiin tulleita yksilöitä ei pystytty määrittämään niiden huonokuntoisuuden takia.

Selvityksessä havaittu lajisto oli pääosin sekametsien ja avoimempien ruohoisten alueiden lajistoa, sekä jonkin verran lehtomaisen elinympäristön lajeja, lähinnä alueen koilliskulmassa olevan puronnotkon alueella. Alueella ei havaittu yhtään EU:n luontodirektiivin liitteessä IV a määriteltyä erityisen suojelutarpeen omaavaa tai Suomen kansallisilla säädöksillä rauhoitettua lajia, mutta yksi laji, Cosmia trapezina, on viimeisimmän uhanalaisarvioinnin mukaan silmälläpidettävä (NT). Mielenkiintoisena erityispiirteenä oli puiden runkojäkäliä ravinnokseen käyttävien lajien runsaus, mikä on tyypillistä vanhoille metsille.

Kalliokedolla Kuusijärven itäpuolella kasvaa runsaasti kalliokieloa ja mäkitervakkoa. Kuva: Jaakko Vähämäki.

Kuusijärven arvokkaimmat luontotyypit sijoittuvat seuraaville metsäsuunnitelman kuvioille:

Kuvio 9627.0 käsittää tervaleppäkorpilaikun, joka luokitellaan vähintään muuksi arvokkaaksi elinympäristöksi. Kuvion 9628.0 eteläpäässä on lettomainen soistuma tai lähteikkö, jonka ulkoilureitti halkoo. Kuvioilla 9634.0 ja 9641 on Metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt jotka muodostuvat puroista tai pysyvistä vedenlasku-uomista ja niiden välittömistä lähiympäristöistä. Kuviolla 9634.2 on lehtomaisuutta, puustossa on mukana metsälehmusta sekä pihlajaa, ja siellä on myös pienimuotoinen tervaleppää kasvava soistuma. Kuvion 9631.0 pohjoisosassa on arvokasta kallio- ja ketokasvillisuutta, ja kuvio 9638.0 on osa Kuusijärven suokasviesiintymää, joka on muu arvokas elinympäristö.

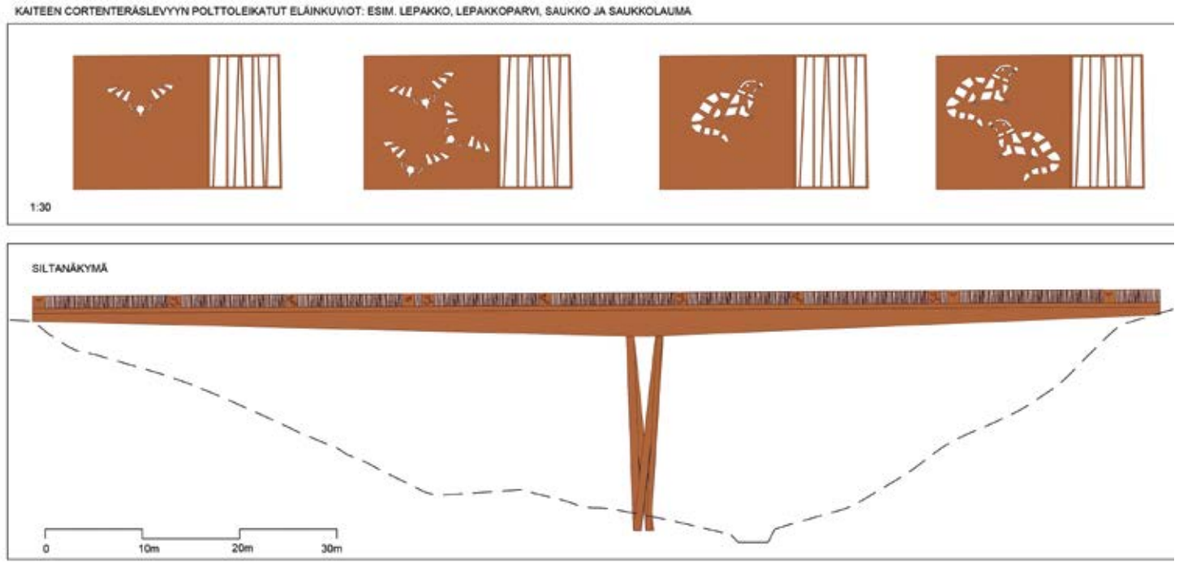


Tekstissä mainitut metsäkuviot.

4.10 Suunniteltu silta ja ulkoilureittiyhteys

Vanhan Porvoontien yli on suunniteltu kevyen liikenteen silta palvelemaan yhteyttä Kuusijärveltä kansallispuistoon. Suunnitelma sillan paikasta, ulkomuodosta sekä reittiyhteyksistä nykyisiin reitteihin valmistui 2014 vuoden alussa. Vuonna 2015 valmistui yleissuunnitelma ulkoilureitistä ja ladusta tulevan sillan kohdalta kansallispuistoon. Molemmat suunnitelmat on hyväksytty teknisessä lautakunnassa.

Ulkoilureittisuunnitelma tulevalta sillalta kansallispuistoon on parhaillaan ELY-keskuksessa hyväksyttävänä.



Vanhan Porvoontien kevyen liikenteen ylikulkusillan yleissuunnitelma on laadittu WSP oy:ssä. Silta rakennetaan pääosin betonista ja teräksestä, mutta ja sillan kansi on puuta. Silta saa ruskean värinsä corten-teräksestä.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

5 Vuorovaikutus

Kuusijärvi on keskeinen ja tunnettu alue Vantaalla. Tämän vuoksi kehittämissuunnitelman teossa nähtiin tärkeänä käydä keskustelua alueen kehittämisestä kumppaneiden, alueen asukkaiden ja järjestöjen sekä yritysten kanssa.

5.1 Yrityskyselyn tuloksia

Alueella toimiville yrityksille lähetettiin yrityskysely keväällä 2015. Lisäksi monet yrittäjät osallistuivat järjestettyihin suunnittelutyöpajoihin. Yritykset tarjoavat tilauksesta erilaisia ohjelmapalveluja, mm. luonto- ja sieniretkiä, virkistys- ja tyhy-päiviä, liikuntaa ja melontaa. Yritysten vilkkaimmat ajat ovat kevät ja syksy ja asiakkaina yritys-, yhdistys- ja koululaisryhmät, myös ulkomaisia ryhmiä. Vastanneet yritykset käyttävät Kuusijärveä retkien lähtö- ja paluupaikkana, virkistystoimintaan ja välinevuokraamon pitämiseen. Yritykset odottavat toimintaansa kasvua, vaikka toteavat paljon kasvuun vaikuttavan suomalaisten yritysten halun tai mahdollisuuden panostaa henkilökunnan hyvinvointiin.

Yrityskyselyssä esille nousseita asioita:

- Parkkitilanteen parantaminen
- Helpompi bussiyhteys Tikkurilasta
- Järjestyksen ja sääntöjen noudattamisen valvonta
- Selvästi rajattu ja osoitettu alue, mikä voidaan vuokrata/varata yksityistilaisuuteen/yrityskäyttöön.
- Rauhallinen paikka ottaa ryhmiä vastaan ja kokoontua.
- Selvennystä mistä ja keneltä saa tiedon alueesta ja tiloista.
- Kokoustiloja kysytään usein enemmän kuin kapasiteettia on. Päärakennuksen alakerrassa on käyttämätöntä tilaa.
- Ravintola kalusteineen on huonokuntoinen. Tarvitaan modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat yritysryhmille.
- Kokoustalon yhteyteen olisi hyvä saada tilaussähkösauna.
- Alueella tulisi olla luontopolku ja kiinteät suunnistusrastit; rastit voisivat olla eritasoisia alkaen päiväkotiryhmistä.
- Parempi polkuverkosto alueelle.
- Paremmat polkuyhteydet Kuusijärveltä Sipoonkorpeen.
- Varauskota ja -tulipaikka helppojen huoltoyhteyksien päässä yritysten käyttöön.
- Urheiluvälinevuokraus ympäri vuoden. Vuokrattavia varastotiloja yritysten välineitä varten.
- Yrittäjien palveluiden markkinointi/välittäminen/myynti yritys- ja yksilöasiakkaille.

Tapahtumat Kuusijärvellä
Alueella toimivat yritykset ja yhteisöt järjestävät monenlaisia tapahtumia. Järjestäjät tiedottavat tapahtumistaan useimmiten sosiaalisessa mediassa ja omilla sivuillaan.

”Yksi isäntä” Kuusijärvelle
Infoilloissa ja kyselyissä on toivottu kaupungin voimakkaampaa roolia alueen hoidossa, ”yhtä isäntää”, mahdollista yhtiötä, joka vastaisi koko alueesta sekä kaikista alueen toiminnoista.

Kuusijärven markkinointi
Tällä hetkellä Cafe Kuusijärven nettisivut ovat suomeksi ja osin englanniksi. Sivuilla esitellään Kuusijärven ulkoilualue palveluineen. Tapahtumista ja muista ajankohtaisista asioista kerrotaan lisäksi sosiaalisessa mediassa.

Elinkeinopalvelujen tuottama Kuusijärvi-esite (suomi, ruotsi, englanti) valmistui asuntomessuille kesällä 2015 ja on jaossa mm. Vantaan infoissa. Myös Vantaan kaupungin matkailuesitteessä, nettisivustolla ja sosiaalisessa mediassa esitellään Kuusijärveä tapahtumineen. Matkailumarkkinoinnissa tuodaan esille erityisesti matkailijoille suunnattuja tuotteita ja palveluja.

5.2 Vuorovaikutusprosessin tiivistelmä

Alueen käyttäjien tietoja kerättiin suunnitelman lähtötiedoiksi haastattelujen, kyselyjen ja yleisötilaisuuden avulla. Kesäkuussa järjestetyssä yleisötilaisuudessa käytiin läpi kehittämissuunnitelmatyön prosessia sekä käytiin läpi suunnitelmatyön tavoitteita. Osallistujat pääsivät äänestämään tavoitteista. Osallistujista (n=38) hieman yli 70 % mielestä suunnitelmatyön tavoitteet kuulostivat hyviltä tai erinomaisilta. Suunnitelmatyön tärkeimmiksi tavoitteiksi he nostivat tiemelun hallinnan (29 %), monipuolisen palvelut eri käyttäjäryhmille (24 %) ja järven veden laadun (21 %). Tilaisuudessa pyydettiin osallistujia merkitsemään kartalle alueen vahvuuksia. Vahvuuksiksi mainittiin vesi, avanto, hiekkaranta, nurmialue, saunat, hyvät ulkoilureitit (Bisalle, Sipoonkorven suuntaan, järven ympäri reitti), rauha ja luonnonmukaisena säilytetty luonto. Lisäksi vahvuuksiksi nostettiin kohtuulliset palvelut, valaistu pulkkamäki ja nuotiopaikka. Kehitettäviksi asioiksi tai paikoiksi puolestaan nimettiin muun muassa liikenne ja pysäköinti (esim. joukkoliikenne, pyörätiet ja -reitit, parkkipaikat ja nopeusrajoitukset), ympäristö (esim. vedenlaatu, luonnon kestävyys ja valuma-alueen suojelu), melu ja reitit (esim. pääsy Sipoonkorpeen, merkityt reitit, opasteet). Lisäksi kehitettäviksi asioiksi mainittiin palvelut (esim. tulipaikat, jätehuolto ja roskikset, penkit, tilat yrittäjille, ravintolapalvelut, saunat + savusaunan laituri, ulkosuihkut, wc ja pukukopit sekä järjestyksenvalvonta), markkinointi sekä alueen hallinnointi ja vastuut.

Kuusijärven kehittämissuunnitelman vuorovaikutusprosessi

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

Ideointivaiheessa järjestettiin työpajat sekä maankäytön henkilöstölle että alueen asukkaille, järjestöille ja yrityksille. Työpajoissa saatiin paljon sekä isoja että pieniä kehittämisideoita. Ideat alla tiivistettyinä:

Liikenne

- Lähestyminen eri suunnista mahdollista
- Pysäköinti
  - Lahdenväylän väliin
  - Pysäköintipaikka uuden sillan läheisyyteen
  - Uusi parkkipaikka Vanhan Porvoontien ja Kuninkaanmäentien risteykseen palvelemaan Kuninkaanmäen/Sotungin/Hakunilan yms. suunnalta tulevia ulkoilijoita
  - Pyöräpysäköinnin parantaminen
- Liittymien uudistaminen
- Melusuojaus
- Joukkoliikenne
  - Bussiyhteys Tikkurilasta, Vanhalle Porvoontielle bussipysäkit, Non-stop bussiyhteys lähiasemilta
- Pyöräily
  - Polkupyörällä lentokentältä kansallispuistoon, reitit YKEn pyöräilyreittioppaaseen
- Nopeusrajoitukset
  - Nopeusrajoituksen alentaminen moottoritiellä 100 km/h ja vanhalla Lahdentiellä 60 km/h
- Mopoesteet lähialueen asuntoalueille

Ympäristö

- Vedenlaatu
- Vihersiltayhteys Lahdenväylän yli
- Toimiva jätehuolto, roskisten lisääminen

Tilat

- Lisärakentaminen harkittua
- Portti, luontokeskus, infopiste, maamerkit
- Uusi ravintolarakennus, kokoustilat
- Saunat
- Varastot / uusi tukirakennus

Reitistöt

- Kevyenliikenteen silta
  - Polku Vanhalta Porvoontieltä ylös
  - Kevyenliikenteen väylä Vanhalle Porvoontielle
- Reittejä järven ympäristöön eri teemoilla, eritasoisia, eri-ikäisille, esteettömiä reittejä
- 1-2 lyhyempää lenkkiä joko Kuusijärven läheisyyteen tai sitten Bisa-järven luo ja takaisin, pitkiä vaelluslenkkejä Sipoonkorpeen (15-20-25 km), jotka on merkitty ja ”polutettu”
- Kiintorastit
- Kävelyreitit ja latupohjat erilleen
- Latu myös järven jäälle
- ”Suokävelyrata” Viirilän suolle
- Maastopyöräilijöille omat reitit

Palvelut

- Alueet
  - Oleskelualue, toiminta-alue

  Ravintola- ja kahvilapalvelujen kehittäminen, terassit, kioskit

  Ympärivuotista ja -vuorokautista toimintaa, välinevuokraus
  - Ohjelmapalvelut, tapahtumat
    - Autojen siirtopalvelu, mustikka-sieni-sesonkibussi, sieni- ja marjaretket, lammasfarmi
    - Yhdistykset ja alueen toimijat mukaan, Luontokoulu kahvilan alakertaan
  - Flow-park, maastopyöräily, suunnistusrastit, Wakeboard, flengaus, uinti, luistelu / jäärata, suppaus, napakelkka, mäenlasku, frisbee-golf, mini-golf, värikuula-alue, pelialue
  - Nutakontti
- Tulipaikat, kota
- Suihkut, wc, pukukopit
- Ulkoilu- /kuntoilulaitteet, kuntoportaat
- Palvelujen varaus sähköisesti
- Penkkien lisääminen
- Järjestyksen valvonnan lisääminen
- Majoitusmahdollisuuksien lisääminen

Viestintä

- Markkinointi
  - Nettisivut, esite
  - Alueen tarinallistaminen
  - Opasteet

Hallinnointi, vastuut

- Yksi isäntä, selkeämpi roolitus
  - Kehittämisyhtiö

Yhteenvedot yleisötilaisuuksista löytyvät osoitteesta
www.vantaa.fi/ajankohtaiset_kaavat/yleisotilaisuudet

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

6 Tavoitteet

6.1 Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaan alueella

Sovitetaan virkistyskäyttö ja luontomatkailu Sipoonkorven lähialueelle kestävän kehityksen periaatteita noudattaen:

Kestävä liikkuminen alueelle ja alueella
- Kansallispuisto saavutetaan joukkoliikenteellä ja lihasvoimin.
- Ulkoilureittiverkosto on yhtenäinen ja opastettu. Lähtöpisteinä ovat Kuusijärvi ja Hakunila.
- Ohjataan liikkumista siten, että haitat paikallisväestölle ja luonnolle ovat mahdollisimman vähäisiä. Perustetaan ulkoilureitit, joita pitkin kävellään tai hiihdetään, ja rakennetaan pysäköintialueet pääväylien tuntumaan.

Hyötyä paikallistaloudelle ja palvelua käyttäjille:
- Luodaan mahdollisuuksia luonnon ja kulttuurimaiseman vetovoimaan perustuvalle kestävälle yritystoiminnalle.

Vaiheittaisuus
- Kansallispuistoa ympäröivää aluetta kehitetään vaiheittain.

Ekologisen verkoston vahvistaminen
- Rakennetaan vihersiltoja tai alikulkuja yhteystarpeiden kohdille.

6.2 Kuusijärvi

Kuusijärven alue on Sipoonkorven kansallispuiston portti. Kuusijärven kautta luontomatkailijat ja pääkaupunkiseudun asukkaat saapuvat Sipoonkorpeen.

Alueen hallinta
- On olemassa yksi taho, joka hallinnoi alueen kehittämistä, käyttöä ja hoitoa.
- Häiriköinti ja ilkivalta hallintaan valvontaa lisäämällä.

Saavutettavuus
- Saapuminen eri välineillä on turvallista.
- Kuusijärvelle on helppo tulla pyörällä.
- Bussipysäkiltä on selkeät kävelyreitit palvelujen luo.
- Mahdollisuudet julkisen liikenteen yhteyden parantamiseen selvitetään.
- Busseille ja henkilöautoille on riittävästi pysäköintitilaa.

Ulkoilureittien lähtöpiste
- Kuusijärveltä on toimiva ulkoilureittiyhteys Sipoonkorven kansallispuistoon.
- Opastus on selkeää ja yhtenäistä.
- Kuusijärvellä ja lähistöllä on elämyksellisiä, maisemaltaan vaihtelevia, eri pituisia ja erilaisia käyttäjiä palvelevia (esim. esteetön, urheilullinen, maastoon sovitettu) rengasreittejä.

Rakentaminen
- Rakennetaan maisemakuvaltaan yhtenäinen, kaunis ja viimeistelty kokonaisuus.
- Rakennetaan omaleimaisia ja kestäviä rakennuksia ja rakennelmia.
- Luonto on läsnä rakentamisessa – esimerkiksi puurakentaminen ja kotimaiset luonnonkasvit viherrakentamisessa.
- Ohjataan liikkumista siten, että kulutus keskittyy kestäville pinnoille.
- Ulkoilureitit sovitetaan maastoon ja ympäristöt viimeistellään viherrakentamisella.
- Keskeiset toiminta-alueet valaistaan. Maisemaa korostetaan myös erikoisvalaistuksella.
- Rakentaminen suunnitellaan siten, että sen voi helposti toteuttaa vaiheittain.

Monipuoliset palvelut
- Kuusijärvellä on tasokas palveluvarustus myös kansainvälisille matkailijoille.
- Alueella on matkailupalveluja tarjoaville yrityksille hyvät toimintaedellytykset.
- Eri käyttäjäryhmät otetaan huomioon.
- Kuusijärven palveluja voi käyttää myös esteettömästi. Ydinalue on esteetön, vaikka kaikki ulkoilureitit eivät ole.
- Palvelut ovat ympärivuotisia: vahvistetaan erityisesti uimarantasesongin ulkopuolista palvelutarjontaa.

Viestintä ja markkinointi
- Helposti saatavilla koottua tietoa.
- Perustetaan nettisivut.

Ympäristöhäiriöiden hallinta
- Tiemelu pienemmäksi. Selvitetään tiemelun hallinnan ratkaisut. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan meluselvitys.
- Järven veden laatu ei saa huonontua
- Ei laajaa maan muokkausta Kuusijärven valuma-alueen yleiskaavan mukaisilla virkistysalueilla.
- Metsiä pyritään kehittämään luonnonmukaisen kaltaisina, kerroksellisina ja eri-ikäisrakenteisina ilman maisemassa näkyviä uudistushakkuita.
- Parannetaan uimarannalla suihkussa käymisen mahdollisuuksia ja valistetaan suihkussa käymisen tärkeydestä.
- Kehitetään ratkaisuja veden laadun ylläpitoon ja parantamiseen.
- Elvytetään kasvillisuutta kuluneilla alueilla ja lisätään järvelle tyypillistä rantakasvillisuutta rantavyöhykkeelle.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

7 Suunnitelma

7.1 Sipoonkorven kansallispuiston ympäristö Vantaalla

Metsähallituksessa on toiminut Sipoonkorpiryhmä kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisesta alkaen. Ryhmässä ovat laajalti edustettuna kansallispuiston ympäristön toimijat. Tässä ryhmässä voidaan keskustella myös alueen kehittämiseen liittyvistä kysymyksistä.

Sellainen toimija, jonka vastuulla olisi alueen luontomatkailun hallinta kokonaisuutena, kuitenkin puuttuu. Esimerkiksi biosfäärialueet ovat kestävän kehityksen mallialueita, joilla yhdistetään elinympäristön monimuotoisuuden suojelu, luonnonvarojen kestävä käyttö ja ympäristötutkimus. Biosfäärialueet kuuluvat YK:n kasvatus-, tiede- ja kulttuurijärjestö UNESCOn ”Ihminen ja biosfääri” -ohjelmaan.

Jatkossa olisi hyvä selvittää, pitäisikö jonkun tahon vastata Sipoonkorven alueen luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun sekä virkistyksen ja matkailun yhteensovittamisesta ja kehittämisestä kokonaisuutena.

7.1.1 Kansallispuiston portit

1. Kuusijärvi: luvussa 7.2.

2. Hakunila
Hakunila on yksi Vantaan monista keskuksista. Keskuksessa asuu paljon ihmisiä, jotka tarvitsevat virkistysalueita. Hakunilan maine asuinalueena ei ole kovin hyvä. Koko alueen statusta voisi nostaa ajatus kansallispuistokaupungista, asuinalueesta, jolta on kävely-yhteys kansallispuistoon.

Ojangon ulkoilualue ja Hakunilan urheilupuisto ovat olemassa oleva kansallispuiston portti, kunhan ulkoilureittiyhteys kansallispuistoon saadaan toteutettua. Ojangon virkistyspalvelut ovat jo nykyisin erittäin monipuoliset: alueella on urheilupuisto, hiihtokeskus, ratsastustalli ja koirien koulutusalue. Urheilupuistoon tai Hakunilan keskukseen voisi lisätä kansallispuistoon liittyvää opastusta.

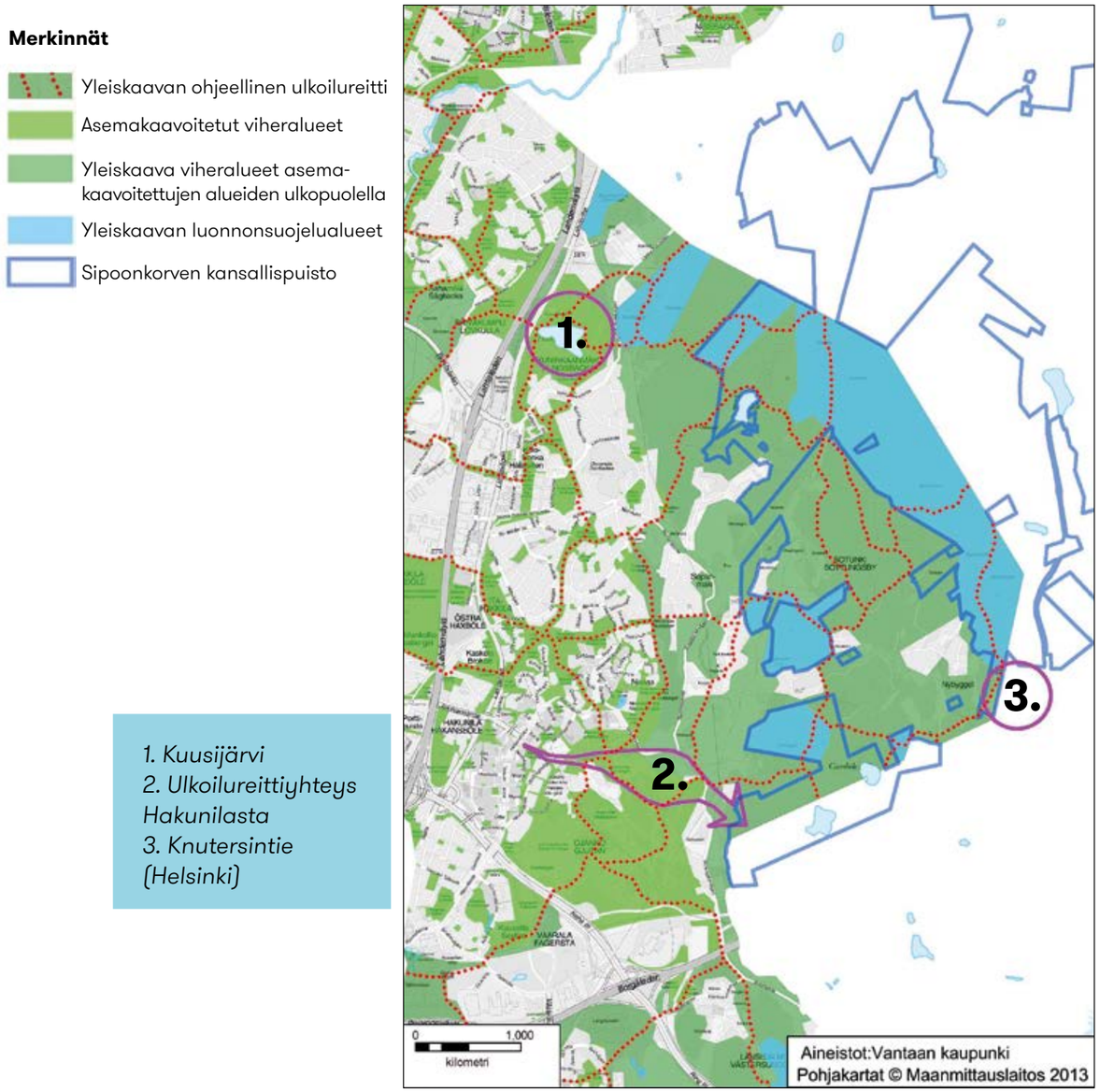
Tällä hetkellä Vantaan kaupunki suunnittelee kartassa numerolla 2 esitettyä ulkoilureittiyhteyttä Hakunilan urheilupuistosta kansallispuistoon. Kohde sijaitsee Hakunilan, Sotungin ja Ojangon kaupunginosien alueella Sotungintien läheisyydessä. Työssä on tarkasteltu muutamaa vaihtoehtoista yhteyttä yhdessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Yleissuunnitelma valmistunee vuonna 2016. Tavoitteena on saada reittiyhteys rakennettua vuoteen 2020 mennessä, jolloin Metsähallituksella on mahdollisuus tehdä kansallispuiston sisäinen yhteys Storträskin alueelle.

3. Knutersintie
Helsingin puoleisesta portista ollaan laatimassa ideasuunnitelmaa Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa. Portin ajatuksena on ”eläimet ja metsä” ja sinne on kaavailtu ratsastusta, kotieläintilaa ja koirankoulutusaluetta.

7.1.2 Ulkoilureitit

Ekologisen verkoston vahvistamiseksi tehtävät liikenneväylien avarat alikulut tai vihersillat palvelevat sekä ihmisten että eläinten liikkumista. Niiden rakentaminen on pitkän aikavälin tavoite.

Kaikki yleiskaavan ohjeelliset ulkoilureittiyhteydet on tarkoitus toteuttaa jollain aikavälillä. Tavoitteena on edistää kansallispuiston saavutettavuutta lihasvoimin. Kaupunki vastaa ulkoilureittien perustamisesta kävelyä ja hiihtoa varten sekä pyöräilyreittien kehittämisestä katuverkon yhteydessä ja muualla. Ratsastusreittejä voidaan toteuttaa yhteistyössä yksityisten toimijoiden kanssa siten, että yksityinen taho maksaa reittien toteutuksen ja ylläpidon. Taustalla ovat yleiskaavaan merkityt ohjeelliset ratsastusreitit. Myös maastopyöräilyreittien toteuttamisessa toivotaan yksityisen osapuolen aloitteellisuutta. Haastavaa on se, että reitit kulkevat pääosin muualla kuin kaupungin omistamilla mailla.

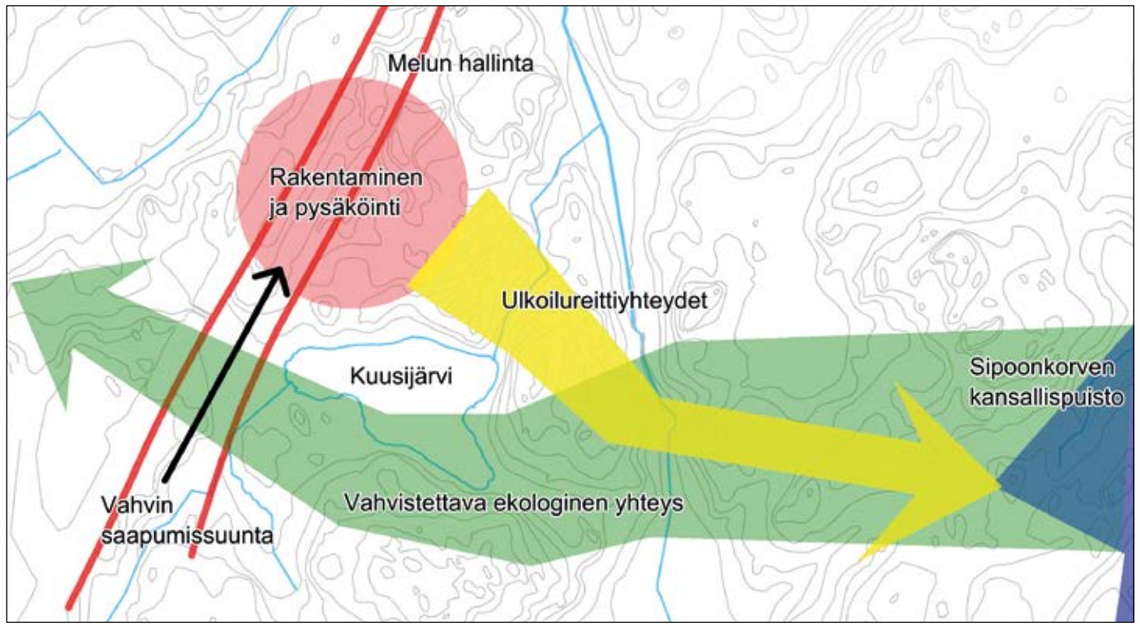


1. Kuusijärvi
2. Ulkoilureittiyhteys Hakunilasta
3. Knutersintie (Helsinki)

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

7.2 Kuusijärven ideasuunnitelma

7.2.1 Maankäyttö



Maankäytöllinen konsepti

Palveluita sijoitetaan Kuusijärvelle, josta on reittiyhteys kansallispuistoon ja siellä esimerkiksi Bisajärvelle. Kuusijärvi on ja tulee olemaan aktiivinen paikka, kun taas täydellisempää luonnonrauhaa on kansallispuistossa.

Rakentaminen ja pysäköinti sijoitetaan pääsääntöisesti Kuusijärven valuma-alueen ulkopuolelle. Ihmiset johdatetaan ulkoilureittejä pitkin suoraan kansallispuistoon siten, että uimarannalla ei käydä matkan varrella.

Poikittaista ekologista yhteyttä vahvistetaan esimerkiksi vihersillalla. Ekologisella yhteydellä tarkoitetaan alueita, joita pitkin eläimet tai kasvit voivat siirtyä uusiin elinympäristöihin. Vihersilta on silta, jonka päällä on kasvualustaa ja kasvillisuutta, ja jota pitkin myös eläimet voivat ylittää tien, radan tai muun vastaavan esteen.

Melua hallitaan melusuojauksin.

7.2.1.1 Rakentaminen ja alueiden käyttö

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty paikka porttirakennukselle. Toistaiseksi on kuitenkin epävarmaa, mitä porttirakennuksessa on. Se, minkä sisältöinen porttirakennus Kuusijärvelle voi toteutua, riippuu siitä, minkälaiselle toiminnalle löytyy rahoittaja.

Ideasuunnitelmassa nykyinen **kokoustalo** on korvattu suuremmalla uudisrakennuksella. Tälle kohtaa on siis mahdollista tarvittaessa rakentaa lisätiloja. Eri toiminnot voidaan jakaa tähän ja porttirakennukseen.

Olemassa olevia rakennuksia voidaan myös kehittää tai uudistaa.

Ulkosuihkut tehdään kesällä 2016.

Saunakylä on sijoitettu paikalle, jolla nykyisinkin on saunoja. Nykyiset pienet saunat voidaan korvata, jos tarvitaan lisää tilaa. Samalla on ratkaistava, voivatko nämä saunat olla edelleen savusaunoja, koska savusaunojen lämmityksestä aiheutuva savu haittaa joskus uimarannalla olijoita. Saunoihin voi liittyä ulkokylpymahdollisuus terassilla, esim. terassiin upotettu kylpytynnyri. Ulkokylpyaltaiden vedet ohjataan biosuodatukseen ja sen jälkeen Kuusijärvenojaan.

Yrityspisteissä voi olla esimerkiksi toimisto, välineiden vuokrausta tai varastointia ja vaatteenvaihtotiloja.

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös uuden ajoyhteyden varrelle.

Varattaville tiloille on suunnitelmassa esitetty neljä paikkaa, jotka sijaitsevat kauniissa maisemassa. Kolme on järven rannalla ja yksi mäellä järven pohjoispuolella. Tilat ovat huollettavissa joko mönkijällä tai ulkoilureittiä pitkin autolla. Suunnitelmassa ei ole tarkemmin määritelty, millaisia tilat ovat, vain sijainti.

Näköalatornille on esitetty paikka järven itäpuolelta.

Majoitustiloja on alustavasti ajateltu viereiselle Byändan alueelle. Majoitukseen ajettaisiin Vanhan Porvoontien kautta, ja siellä olisi myös pysäköintialue. Täällä liikenteen melu on vähäisempää kuin lähempänä isoja väyliä ja metsäistä maisemaa voisi hyödyntää tunnelman luomisessa. Ideana voisivat olla esimerkiksi metsäluontoon kauniisti sulautuvat modernit majoitusmökit, joiden rakentamisratkaisut olisivat kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia: esimerkiksi aurinkosähkö, plusenergia, kompostoivat kuivakämälät, viherkatot ym. Mökit olisivat kuitenkin korkeatasoisesti varusteltuja. Tämä on yksityisen toimijan hanke.

Kiipeilypuisto on aloittamassa ehkä jo vuonna 2016. Kiipeilypuistolle on osoitettu paikka suunnitelmassa. Useimmat 2.2.2016 Kuusijärven infoiltaan osallistuneista pitivät ajatusta kiipeilypuistosta hyvänä.

Pohjoisen uuden liittymän lähettyvillä kasvaa kaunista männikköä. Tälle alueelle voidaan sijoittaa jokin toiminto, jossa tarvitaan metsämaisemaa ja saavutettavuutta autolla.

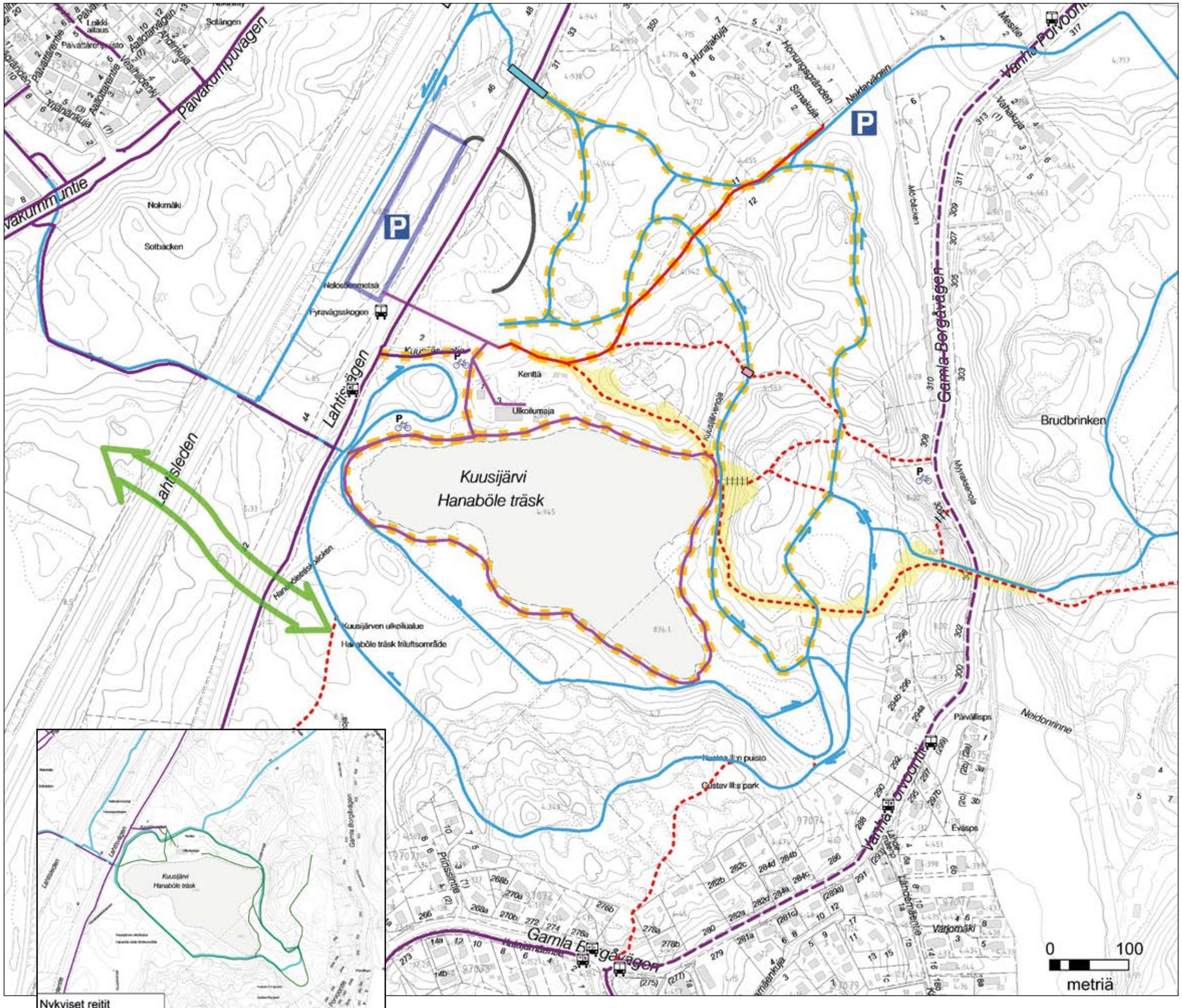
Rakennusten toteuttajana voi olla Vantaan kaupunki tai jokin muu taho. Toteutuksessa voisi olla mukana esimerkiksi aurinkoenergia- ja puurakentamisalan yrityksiä.

Kaupunki ohjaa rakennusten suunnittelua ja rakentamista siten, että niistä tulee maisemaan sopivia ja kestävää kehitystä henkiviä. Rakentamista voisi ohjata esimerkiksi ”Design Manual” –tyyppisellä asiakirjalla, jolla saadaan viestittyä rakentamiselle haluttu ilme. Rakennelmien ilmettä voisi pohtia railakkaasti sekä suomalaisin että kansainvälisin silmin. Ideoita voisi tuottaa vaikkapa Aalto -yliopiston kansainvälisten ja suomalaisten opiskelijoiden kanssa yhteistyössä.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

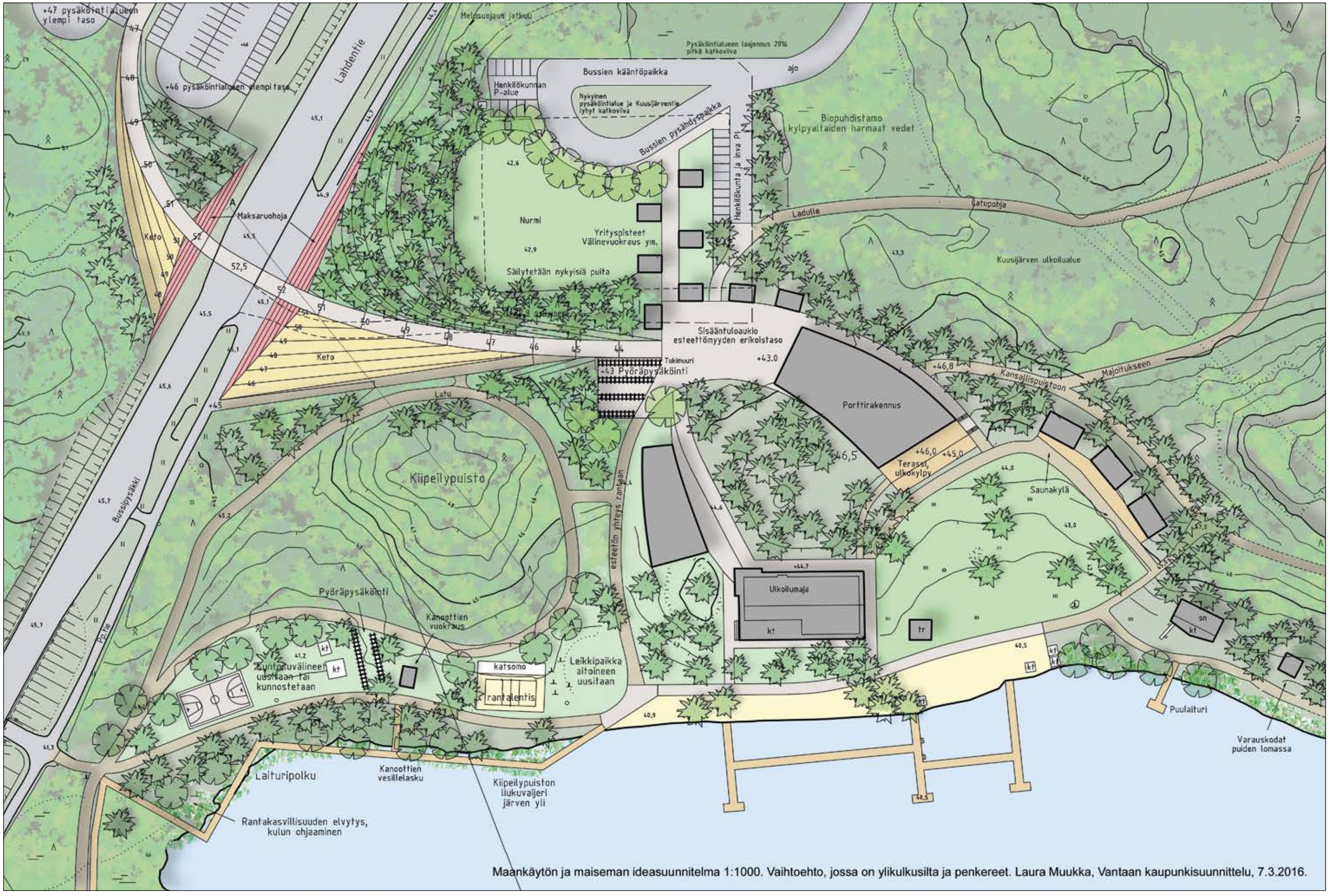
Reitit ja toiminnot 1:4000
(seuraavalla sivulla)

Reitit opaskartalla
(tällä sivulla)


Kuusijärvi
Hanaböle träsk
Kuusijärven ulkoilualue
Hanaböle träsk friluftsområde
Lahtisvägen
Gamla Borgåvägen
Vanha Porvoontie
Päivärinpuistokuja
Päivärinpuistotie
Päivärinpuisto
Päivärintie
Päivärinkuja
Aaltotarantie
Aaltotarantie
Aaltotarantie
Ahomäentie
Ahomäentie
Ahomäent

Merkintöjen selitykset löytyvät sivulta 30.

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelma 1:1000. Vaihtoehto, jossa on alikulku. Laura Muukka, Vantaan kaupunkisuunnittelu, 7.3.2016.



Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelma 1:1000. Vaihtoehto, jossa on ylikulkusilta ja penkereet. Laura Muukka, Vantaan kaupunkisuunnittelu, 7.3.2016.

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa 1:1000 esitettyjen vaihtoehtojen hyvien ja huonojen puolien vertailu.

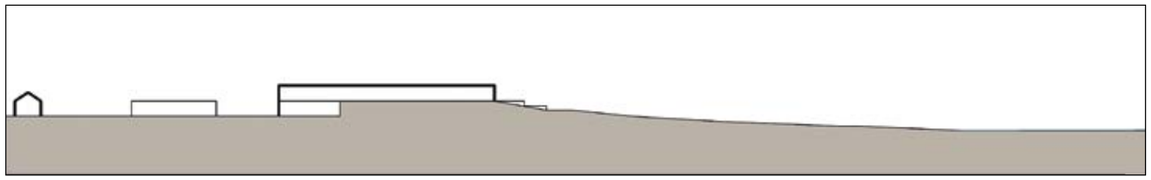
Alikulku	Pitkä silta	Silta ja maapenkereet
− Ei sisällä mahdollisuuksia melun torjuntaan	− Ei sisällä mahdollisuuksia melun torjuntaan	+ Voidaan hyödyntää Lahdentien melun torjunnassa
+ Lyhyempi matka parkkipaikalta porttirakennukseen	− Pidempi matka parkkipaikalta porttirakennukseen	− Pidempi matka parkkipaikalta porttirakennukseen
+ Esteettömyyden erikoistason mukainen kaltevuus (5%) tai loivempi.	− Vain esteettömyyden perustason raja-arvon mukainen kaltevuus (8%) ilman lepotasanteita eli jyrkähkö.	− Vain esteettömyyden perustason raja-arvon mukainen kaltevuus ilman lepotasanteita (8%) eli jyrkähkö.
− Kallis (1,2-1,5 milj. €)	− kallis (n. 1,5 milj. €)	+ edullisempi (n. 0,5 – 0,6 milj. €)
− Tulvariski, sadevesien hallinta vaikeaa ja pohjaveden pinta korkealla.	+ Ei tulvariskiä	+ Ei tulvariskiä
+ Melko helposti sovitettavissa maisemaan	+ Melko helposti sovitettavissa maisemaan	−+ Maisemallinen vaikutus on merkittävä ja vaikeasti hallittava. Onnistuessaan voi olla hieno.

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelma 1:1000:

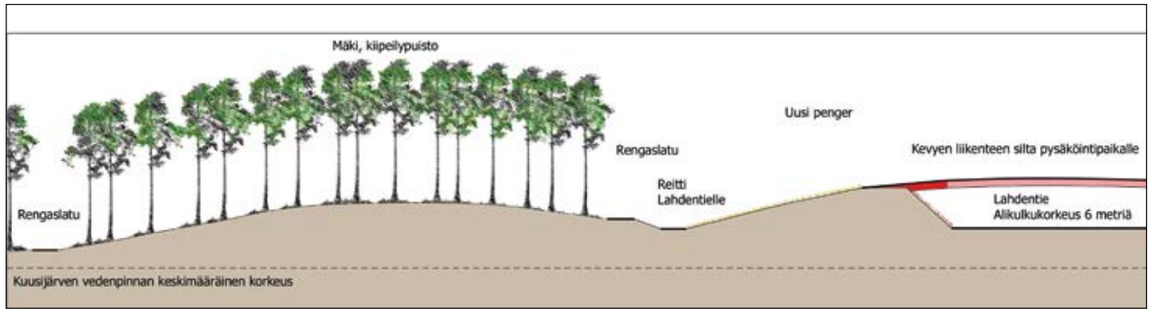
- Porttirakennuksesta on näkymä järvelle ja porttirakennuksessa on terassi järvelle päin.
- Esteettömyyden erikoistason mukainen pääsisäänkäynti. Pyörätuolihissi on rakennuksen sisällä.
- Suora ja mahdollisimman lyhyt ja sujuva yhteys porttirakennukselle sekä bussipysäkiltä että pysäköintialueelta.
- Yrittäjien ”aitat” sisäänkäyntitien varrella mahdollistavat markkinoinnin.
- Nykyisen kokoustalon paikalle rakennettava rakennus muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden porttirakennuksen kanssa.
- Ajoyhteys pohjoisen liittymän kautta.
- Pysäköinti Lahdentien ja Lahdenväylän välissä.

Porttirakennuksessa voi olla esimerkiksi:

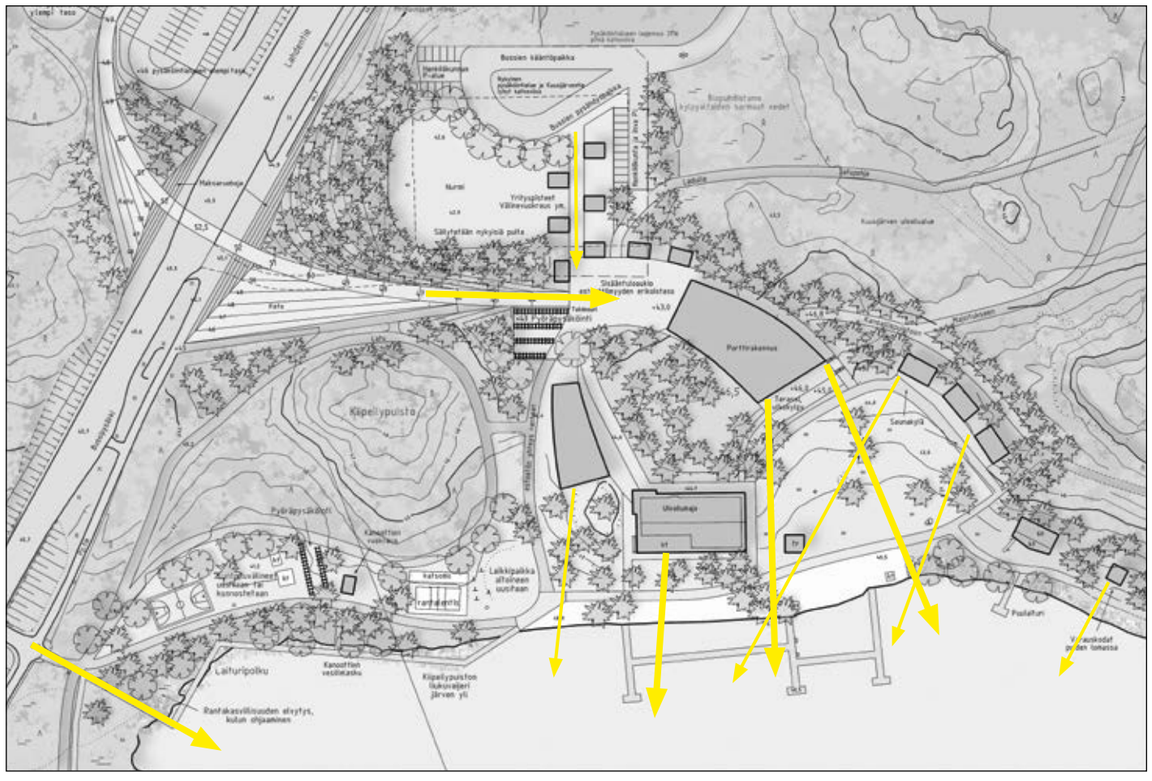
- Modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat
- Metsäterapiakeskus
- Pienimuotoinen kylpylä, jossa esimerkiksi turvehoitoja ja muuta luontoa hyödyntävää. Kylpyaltaat terassilla.
- Ohjelmapalvelujen varaus
- Välinevuokraamot
- Luonnosta kertova näyttely yhteistyössä Metsähallituksen kanssa.
- Vesipiste retkeilijöille



Periaateleikkaus porttirakennuksen sijainnista maastossa.



Leikkaus A-A. Vaihtoehto, jossa on ylikulkusilta ja penkereet.



Tärkeitä näkymäsuuntia.

7.2.1.2 Liikenne ja pysäköinti

Julkisen liikenteen yhteyden kehittämistä on toivottu. Aamusta iltaan läpi vuoden ajettavan uuden bussilinjan kustannukset olisivat arviolta 300 000 euroa vuodessa, mikä riittänee noin tunnin vuoroväliin Tikkurilasta Kuusijärvelle. Seuraavina liikennöintikausina on joitakin parannuksia luvassa, ensi kesän liikennekauteen on tulossa linja 712A Tikkurila-Kuusijärvi. Myös syksyllä 2016 aloittava uusi linja 739V Nikinmäestä Rautatientorille parantaa hieman Kuusijärven lähimmän pysäkin tarjontaa.

Kävelymatkat Kuusijärven lähistöllä kulkevien bussien muille pysäkeille rajoittavat niiden käyttömahdollisuuksia ainakin osalla ihmisistä. Linjojen 712 ja 717 käyttö olisi mahdollista myös niiden Kuninkaanmäentien pohjoispäässä sijaitsevan pysäkkiparin kautta. Polkuyhteys tuohon suuntaan lyhentäisi kävelymatkaa ja se onkin merkitty ideasuunnitelmaan.

Pysäköintialueelle on ideasuunnitelmassa osoitettu paikka Lahdentien ja Lahdenväylän väliin. Siinä on runsaasti tilaa, jolla ei ole muutakaan käyttöä, eikä luontoarvoja. Lahdentie on valtion tie, ja liikenteen ja pysäköinnin ratkaisuista keskusteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 25.11.2015. Pysäköintialueelta tuleva jalankulku risteää Lahdentien kanssa ja ratkaisua tulisi etsiä eritasosta. Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty kaksi vaihtoehtoa siitä, miten uudelta pysäköintipaikalta saavutaan porttirakennukselle ja Kuusijärvelle. Toisessa rakennetaan kevyen liikenteen alikulku ja toisessa silta penkereineen. Alikulkuratkaisu tarvitsisi todennäköisesti sadeveden vuoksi pumppaamon sekä ehkä kaukalorakenteen.

Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmista se, jossa on silta penkereineen, on pysäköintiratkaisujen osalta pidemmälle mietitty kuin alikulkuvaihtoehto. ideasuunnitelmia voidaan jatkossa yhdistellä.

Lahdentie on osa erikoiskuljetusten reittiä, jossa sillan alikulkukorkeuden pitää olla 6 metriä. Rakenteille varataan tilaa noin metri. Lahdentien korkeusasema sillan kohdalla on 45,5 m. Kevyen liikenteen sillan pinnan pitää siis olla 52,5 metrin korkeudessa. Jotta sillan kaltevuudesta saataisiin edes esteettömyyden perustason mukainen eli 8%, pitää sillasta tulla pitkä.

Suunnittelun kuluessa haettiin osallisten toivomuksesta sopivaa paikkaa pysäköintialueelle myös Vanhan Porvoontien varrelta, rakennettavan kevyen liikenteen sillan lähistöltä. Maasto on kuitenkin niin jyrkkää, että pienenkin pysäköintialueen sijoittaminen on hankalaa. Lisäksi pieni pysäköintialue on helposti täynnä, mikä aiheuttaisi turhaa liikennettä ja mahdollista väärinpysäköintiä. Pyöräpysäköintiä sen sijaan on mahdollista sijoittaa Vanhan Porvoontien varrelle, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

Uusi pohjoinen liittymä Lahdentieltä palvelee ideasuunnitelman ratkaisussa turistibusseja ja huoltoliikennettä. Liittymän sijainti on esitetty samaan kohtaan kuin pysäköintialueen liittymä. Vaiheittain toteutettaessa voitaisiin tutkia mahdollisuutta muuttaa nykyisen pysäköintialueen liittymä tätä kautta. Lahdentielle tarvittaneen kääntyvien kaistojen järjestelyjä.

Työpajassa keksittiin idea pyöräilyreitistä lentokentältä Kuusijärvelle. Matkan varrella on maisemallisesti mielenkiintoisia kohteita, joten ideaa voisi kehittää sekä fyysisen pyöräreitin sujuvuudesta huolehtimalla että opasmateriaalia laatimalla. Samalla tavoin voisi kehittää pyöräreittiä Tikkurilasta Kuusijärvelle, samoin kuin lähimmiltä juna-asemilta Kuusijärvelle, pyöräilymatka on vain 15-20 minuuttia usealta asemalta:

Juna-asema	Koivukylä as.	Rekola as.	Leinelä as.	Hiekkaharju as.	Tikkurila as.
pyöräilymatka	4 km	4 km	5 km	5,5 km	6,5 km
matka-aika, n.	15min	15min	20min	20min	25min

Ideasuunnitelmassa on esitetty myös uusien pyörätelineiden mahdolliset sijoituspaikat.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan liikenteelliset asiat (pysäköinti, liittymät, alikulku, melu, mahdollinen melueste maata läjittämällä) ideasuunnitelmassa esitettyä tarkemmalla tasolla.

7.2.2 Maisema ja ympäristörakentaminen

Tavoitteena on, että Kuusijärven alue olisi tulevaisuudessa nykyistä korkeatasoisempi paitsi palveluiltaan myös maisemallisesti. Alueen tulee olla selkeästi jäsennelty toiminnoiltaan ja kasvillisuusalueiltaan. Sisääntulo Lahdentieltä on houkuttelevan näköinen, kuitenkin ilmeeltään metsäinen. Rakennukset ja rakennelmat henkivät ekologisuutta ja luontohenkisyyttä modernilla tavalla. Näkymien tulee olla mietittyjä ja maastonmuotoja korostavia. Leikkipaikka, liikuntakentät ja kiipeilyalue (Flow) ovat tyylikkäästi ja yhtenäisesti toteutettuja. Kalusteet ja varusteet ovat yhtenäiset ja tyylikkäät. Opasteet ovat harkittuja siten, että erilaisten viittojen ja kylttien viidakolta vältytään. Uimarannan ja muun ranta-alueen käsittely on korkeatasoista. Puistomaisia istutuksia voisi olla rakennusten yhteydessä, muutoin istutettavassa kasvillisuudessa suositaan ns. luonnonkasvillisuutta. Metsien ilmettä ohjataan talousmetsämäisyydestä virkistysmetsäksi ja luonnon monimuotoisuutta suositaan kaikkialla, missä se on mahdollista.

Ulkoilureitit
Ulkoilureitit on jaoteltu neljään luokkaan. Hiihtokauden ratkaisut sovitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

- Kävelyreitti, jota pitkin voi helposti kävellä myös talvisin.
- Järveä kiertää jo nykyisin esteetön reitti. Se kunnostetaan. Esteetön reitti on kunnossapidetty kävelyreitti myös talvisin. Pitkospuiden talvikunnossapidon mahdollisuudet sekä se, onko reitti esteetön myös talvisin, on selvitettävä jatkosuunnittelussa.
- Kesäkävelyreitti. Kesäkävelyreiteillä on myös portaita siellä, missä maasto on jyrkkää. Portaat voivat olla myös kuntoportaita.
- Latuverkosto on pääsääntöisesti yksisuuntainen, jolloin metsään tehtävä ura voi olla kapeampi kuin kaksisuuntaisella ladulla. Hiihtosuunnat on merkattu nuolilla. Lumettomana aikana latupohjat ovat pääsääntöisesti kävelyreittejä.

Ulkoilureittien laatutasoa parannetaan lisäämällä ulkoilureittejä sekä tekemällä reittien ympäristön viimeistely nykyistä paremmin. Reitti sovitetaan maisemaan ja rakentamisen jälkeen reitin vierukselle istutetaan tai kylvetään kyseiseen kohtaan sopivaa kasvillisuutta, metsässä luonnonkasveja ja rakennetummilla alueilla voidaan käyttää myös muita.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

Ulkoilureittiverkoston parantamiseksi on esitetty uusi kevyen liikenteen silta Lahdentien yli. Tätä kautta latuverkosto jatkuu Sipoon kautta Vantaan Matariin ja tulevaisuudessa mahdollisesti Kulomäelle sinne esitettyä siltaa pitkin.

Porttirakennuksen rakentaminen katkaisee nykyisen järveä kiertävän ladun. Sitä kompensoimaan tehdään muita rengaslatuja. Porttirakennuksen länsipuolella latu kiertää mäen ympäri.

Vihersilta
Vihersilta on esitetty paikalle, jolla on todettu ekologinen käytävä ja yhteystarve ”ekologinen verkosto ja yhdyskuntarakenne” -selvityksessä. Vihersiltaa pitkin voivat liikkua sekä ihmiset että eläimet. Vihersilta jää näillä näkymin kustannussyistä tulevaisuuden toiveeksi.

Viheralueen palvelut
Nykyiset kentät on siirretty porttirakennuksen tieltä rantaan. Kuntoiluvälineiden alue ja leikkipaikka kunnostetaan. Pyörille tehdään riittävästi laadukasta, runkolukittavaa pysäköintitilaa. Julkinen nuotiopaikka säilyy nykyisellä paikallaan. Avointa toiminta-aluetta eli tasaista nurmikkoa on mahdollista perustaa käytöstä poistuvan pysäköintialueen paikalle. Nurmikolla voidaan järjestää vaikka puistojumppaa.

Taide
Alueelle voisi toteuttaa taideprojektin yhteistyössä jonkin oppilaitoksen kanssa. Työpajoissa keksittiin myös taiteellisia ideoita. Esimerkiksi ajatus keinotekoisesta linnunlaulusta muistuttaa Virossa toteutettua taideprojektia, jossa puusta rakennetut megafonit voimistavat metsän ääniä: inhabitat.com/oversized-wooden-megaphones-in-estonia-amplify-the-sounds-of-the-forest.

Erikoisvalaistusta ehdotamme reitille, joka kulkee porttirakennukselta kansallispuistoon johtavalle sillalle. Tällä välillä voisi luonnon elementtejä korostaa kauniilla valaistuksella.

Esteettömyys
Porttirakennukseen ja yrityspisteisiin pääsee pysäköintialueelta alikulun kautta esteettömyyden erikoistason mukaisesti tai siltavaihtoehdossa lähellä olevilta invapaikoilta. Kuusijärveä kiertää polku, joka on vähintään esteettömyyden perustason mukainen.

Rantojen käsittely
Kuusijärven rannat ovat tällä hetkellä monin paikoin pahasti kuluneita.

Kuusijärven tila vuonna 2007 –raportissa esitetään, että järvelle tyypillistä rantakasvillisuutta pitäisi lisätä estämään maalta tulevien ravinteiden päätymistä planktonlevien käyttöön. Rannan kasvusto toimii hyvänä suodattimena maan ja avoveden välillä ja on omanlaisensa, rikas ekosysteemi. (Särkelä & al. 2008, s. 29.)

Rantakasvillisuutta pitää siis istuttaa ja saada elpymään, mutta lisäksi rantojen epämääräinen kulutus pitää saada loppumaan. Kulkua ohjataan perustamalla hyvät reitit ja rajaamalla alueita, joille ei haluta kulutusta. Alueilla järven eteläpuolella, joilla halutaan luonnontilainen vaikutelma, voi rajauksia tehdä esimerkiksi kaadetuista lahoavista puista. Näin saadaan samalla lisättyä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lahopuuta. Rakennetummilla alueilla rakennetaan matalia aitoja, jotka ohjaavat kulkua ja tehdään istutuksia paikkaan sopivilla luonnonkasveilla.

Järven pohjoisrannan eniten käytetyn alueen yhteyteen ehdotamme laituripolkua, jota pitkin pääsee veden äärelle. Laituripolkua pitkin kävellään, ja sen ulkopuolella kasvillisuus saa olla rauhassa.

Siltapenkereet
Maankäytön ja maiseman ideasuunnitelmassa on esitetty, miten siltapenkereet yhdistetään nykyiseen maastoon ja muotoillaan. Koska näin suuret penkereet muuttavat voimakkaasti nykyistä maisemaa ja ovat maisemassa varsin hallitsevat, on erityisen tärkeää, että ne muotoillaan kauniisti. Etelään suuntautuville penkereille voisi myös perustaa kedon ja näin luoda mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle. Lahdenväylän ja -tien välisellä alueella muotoillaan nykyistä maantäyttöaluetta siten, että maamassoja hyödynnetään melusuojauksessa. Silta yhdistyy maavallin korkeampaan tasoon.

Asemakaavoituksen yhteydessä tilataan konsulttityö, jossa tutkitaan melusuojaus ja mahdolliset siltapenkereet kokonaisuutena. Työryhmässä pitää olla ainakin liikenteen, maiseman, geotekniikan ja siltasuunnittelun asiantuntijat.

Metsämaiseman käsittelyn ja hoidon ideoita
Tarkempi suunnittelu tehdään tulevassa metsäsuunnitelmassa.

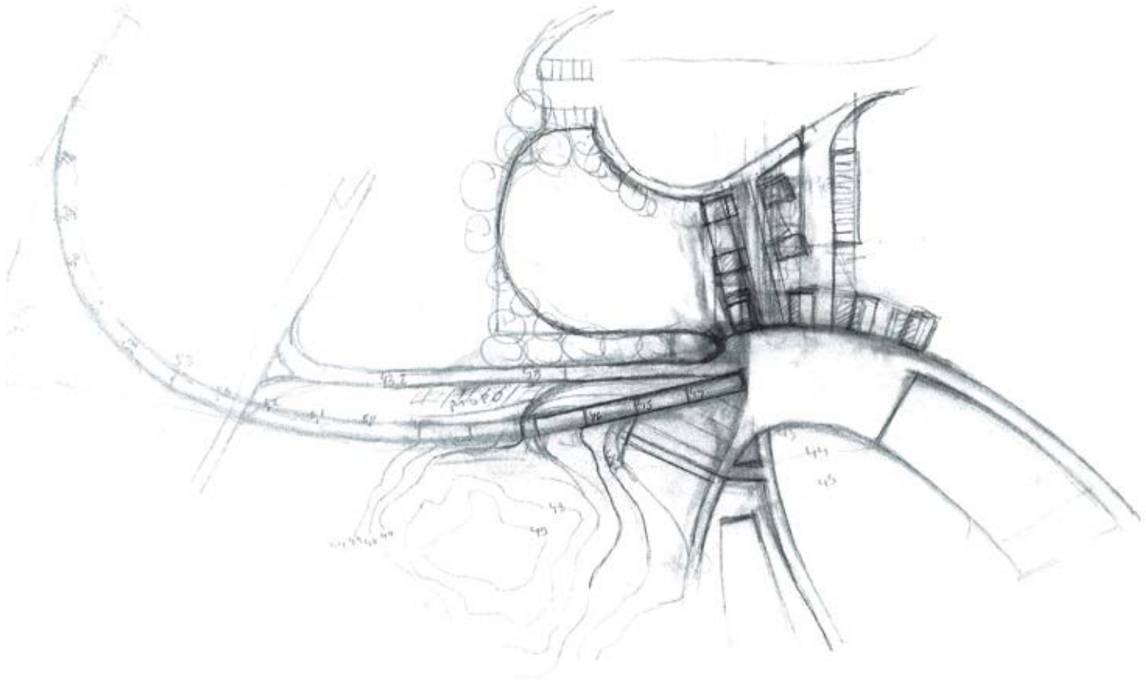
Kuusijärven pohjoispuolella on yksityisomistuksessa ollutta metsää, jota on hoidettu talousmetsäperiaatteella. Ilmakuvista voi hahmottaa alueen hakkuiden historiaa 1950-luvulle saakka. Kuusijärvenojan varrella on alue, joka on hakattu ilmeisesti siemenpuuasentoon joitain vuosia sitten. Tällä hetkellä tuolla alueella kasvaa tiheä lehtipuuvesakko. Myös arvokkaaksi luontokohteeksi todetun Kuusijärvenojan lehdon kohdalla metsä on hakattu lähes paljaaksi.

Kaupungin omistuksessa olleet metsät on hoidettu virkistysmetsinä. Kaupunki on hankkinut suurimman osan Kuusijärveä ympäröivistä metsistä omistukseensa, joten jatkossa on mahdollista ottaa luonnon monimuotoisuus ja maisemakuva huomioon näilläkin alueilla. Rinteillä, jotka on joitain vuosia sitten hakattu melko paljaiksi, on mahdollisuus kehittää virkistystä ja retkeilyä palveleva avara ja valoisa puistomainen metsämaisema, jossa hieno maastonmuoto näkyy.

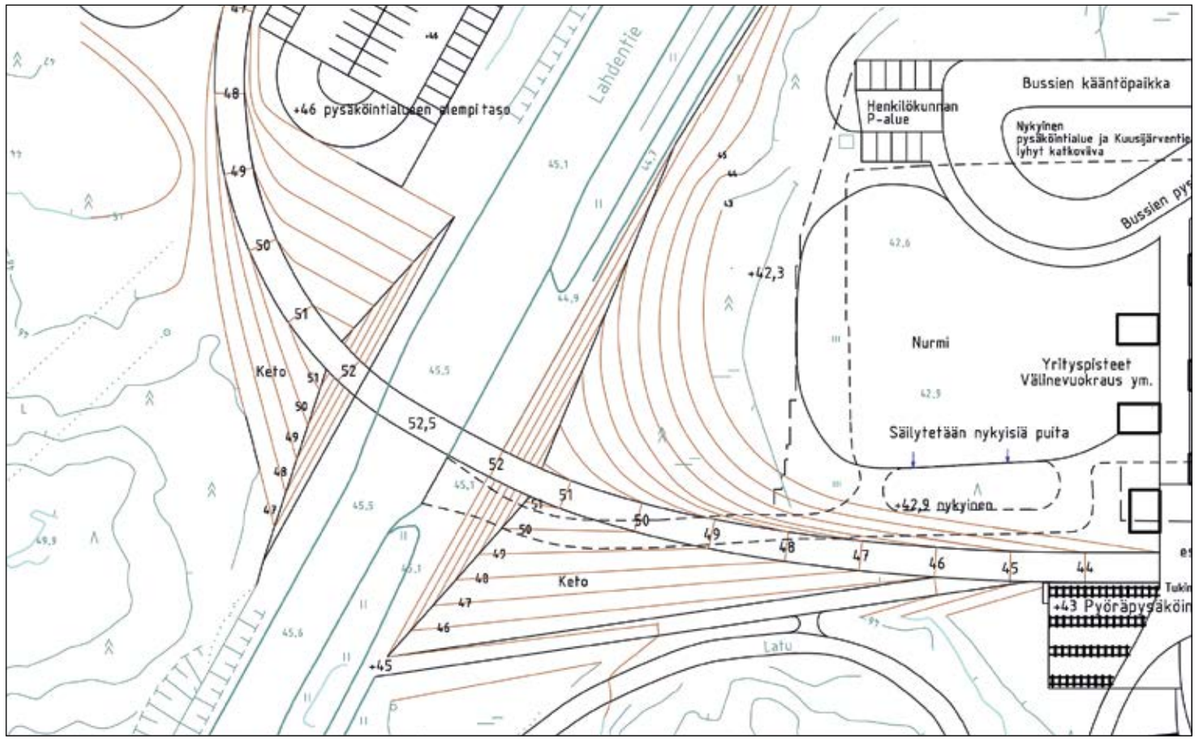
- Kuusijärvestä pohjoiseen metsä on virkistyskäyttöä varten käsiteltyä ja hoidettua, kun taas sillan toisella puolella luonnonsuojelualueella alkaa erämaametsän tuntu.
- Kuusijärven pohjoispuolella kehitetään metsiä retkeilykäyttöä kestävänä ja siten, että visuaaliset elämykset ovat metsämaiseman hoidon lähtökohtana. Metsän käsittely on pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Tälläkin vyöhykkeellä valitut alueet, kuten Kuusijärvenojan lehto, ovat kuitenkin luonnontilaisempia.
- Pyritään vaihteleviin maisemallisiin elämyksiin, erilaisiin maisematiloihin ja maastonmuotojen ja kalliopaljastumien näkyvyyteen esimerkiksi ulkoilureiteiltä.
- Voidaan esimerkiksi korostaa jotain tiettyä puulajia: Alueella on laajahko koivikko, jota voitaisiin hoitaa edelleenkin melko puhtaana koivikkona, joka luo omanlaisensa maisemallisen elämyksen.

Valaistavat reitit ja alueet.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §



Luonnos, jossa on pitkä silta ilman penkereitä. LMu/KAUPSU.



Ylikulkusillan penkereiden maastonmuotoilu.

Vantaankosken asemalla luiskaan on istutettu monilajinen ja -värinen maksaruohojen, jäkälien ja sammalien matto. Samantapaista voisi istuttaa myös siltapenkereen punaisella merkittyyn osaan. Tämä kuva on otettu 31.10.2012.

Laituripolun avulla voidaan ohjata kulutus kestävälle pinnalle ja saada elvytettyä ja lisättyä järvelle tyypillistä rantakasvillisuutta. Tämä kuva on Tukholmasta.

7.2.3 Vesihuollon kehittäminen

Alueella on mahdollisuus lisätä vedenkulutusta pienimuotoisesti nykyisen vesijohtoverkoston puitteissa. Verkostovettä voidaan käyttää ranta-alueen uusissa suihkupisteissä tai kylpytynnyreissä. Huomioitava on, että kaikki käytetty harmaa vesi (harmaa vesi on peräisin ainoastaan pesemisestä, siivoamisesta, keittiöstä tai muusta vastaavasta) on käsiteltävä laadullisesti esim. biosuodatuksen kautta ennen laskemista eteenpäin, jotta Kuusijärven vedenlaatu ei huonontuisi lisääntyvän virkistyskäytön ja vedenkulutuksen seurauksena.

Jätevesiverkoston kapasiteetti rajoittaa vedenkulutuksen lisäämistä Kuusijärven alueella. Mikäli vedenkulutus ylittää hetkellisesti pienten jätevedenpumppaamojen tuoton, on jätevesien tasaaminen järjestettävä alueella ennen johtamista HSY:n jätevesiverkostoon.

Kuusijärven vedenlaadun parantaminen vesihuoltoverkoston lisäveden syötöllä on noussut aiemmissa suunnitelmissa. Kuitenkin on todettava, että nykyinen vesijohtoverkosto on riittämätön lisäveden johtamiseen, jotta Kuusijärven vedenlaatu kohentuisi merkittävästi. Mittakaavasta voi saada kiinni laskemalla, että Kuusijärven muodostaman varastotilavuuden (120 000 m^3) täyttäminen vesijohtovedellä veisi ajallisesti n. 180 vuorokautta eli puoli vuotta. Lisäksi se tulisi maksamaan nykyisen vesitariffin mukaan noin 340 000 eur. Lopuksi kloorilla verkostovedellä voisi olla myös haitallisia vaikutuksia Kuusijärven nykyiselle vesiluonnolle.

Lisäveden johtaminen Kuusijärven valuma-alueen ulkopuolelta

Kuusijärven valuma-alue on laajuudeltaan 75 ha. Alue rajautuu lännessä Lahden moottoritiehen. Moottoritien länsipuolella sijaitsee tuleva Haxlogin logistiikka- ja teollisuusalue, jonka hulevedet ja pohjavedet virtaavat nykyisin Keravanjoen vesistöön. Alue on 16 ha ja kooltaan noin 20 % Kuusijärven valuma-alueesta.
Alueella muodostuvien hule- ja pohjavesien pidättämistä ja johtamista Kuusijärven valuma-alueelle on heitetty ajatuspallona ratkaisuksi veden määrä- ja laatuongelmaan. Lisäveden tarpeen ajankohta olisi kesä-heinäkuussa, jolloin järven pintaveden haihdunta on suurinta ja vedenlaatu heikointa.

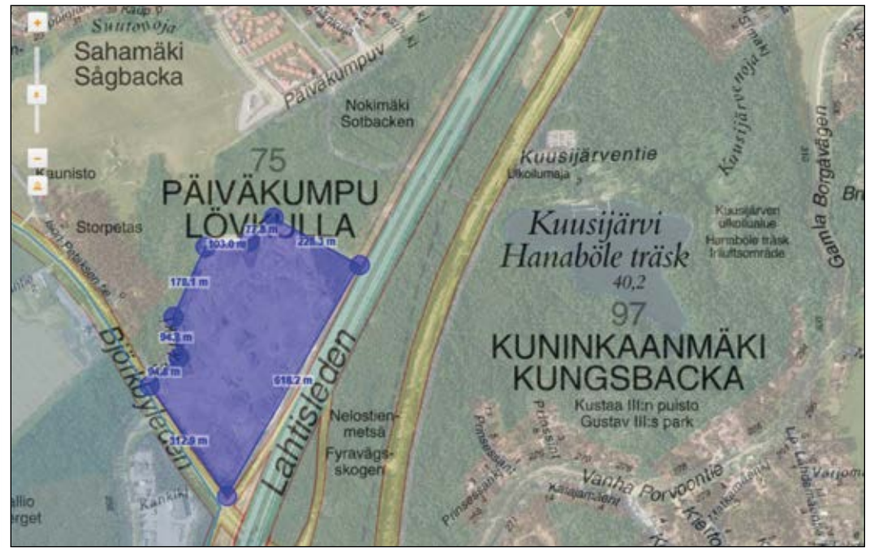
Haxlogin alueella voidaan laskea syntyvän 9 l/s/km2 pintavalunnalla eli 1,4 l/s. Pohjavalunnasta ei ole riittävää tutkimustietoa. Kahden kesäkuukauden aikana saadaan pidätettyä keskimääräisestä 110mm sademäärästä 7260 m^3 (= 120 m^3/d) hulevettä.

Hulevedet voidaan pumpata Kuusijärven valuma-alueelle Lahdenväylän alitse Nelostien metsään moottoritien ja vanhan Lahden tien väliin noin 140m matkan. Vedet virtaavat avo-ojaa 770 m pitkin Kuusijärveen. Lisäveden laatu tulee varmistaa Haxlogin alueella ennen pumppausta Kuusijärven valuma-alueelle. Hulevesien pumppaus ja virtausreitti on esitetty oheisessa kuvassa.

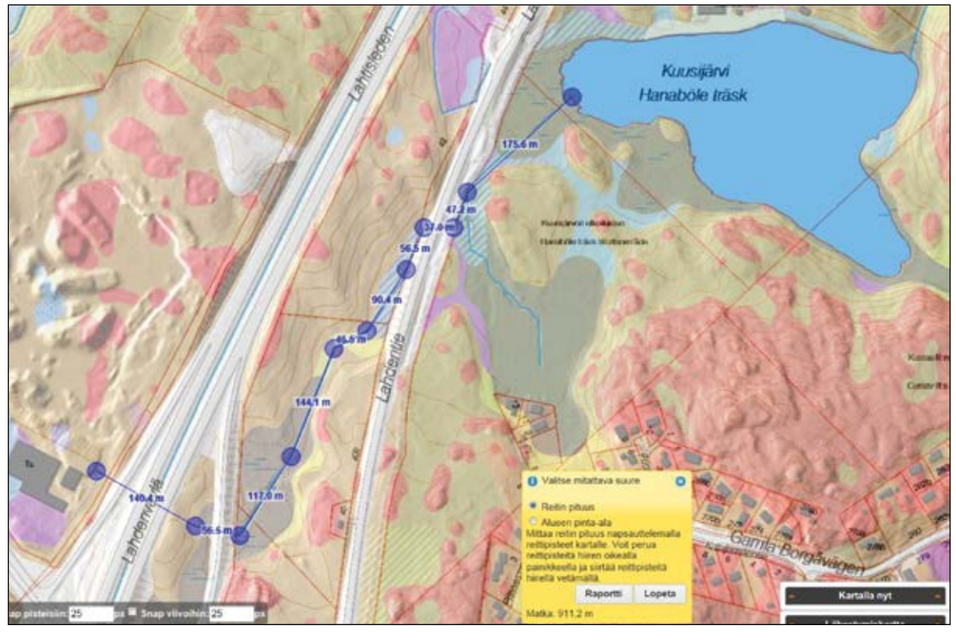
Lisäveden johtaminen voidaan järjestää sijoittamalla Haxlogin tontin eteläosaan hulevesipumppaamo (q= 5l/s, h=12m), joka nostaa huleveden Lahdentie moottoritien ali toiselle puolelle moottoritien rampin rummulle. Painejohdolle tulisi pituutta 140m ja se kulkisi suojaputkessa Lahden moottoritien rakenteen alitse. Lisäveden johtamiseen tarvittavien rakenteiden investointikustannukset ovat noin 90 000 eur (alv 0%). Tämän lisäksi tulevat pumppauksen käyttökustannukset kesäkuukausina ja vuotuiset johtamisjärjestelmän kunnossapitokustannukset, joita esitettyihin kustannuksiin ole sisällytetty.

Lisäveden johtamisen toteuttaminen Haxlogin alueelta Kuusijärveen edellyttää viranomaislupia mm. Ely-keskuksen ympäristöpuolelta vesilainmukaista rakentamislupaa vedenjohtamisjärjestelyistä ja Ely-keskuksen liikennepuolelta sijoituslupaa tierakenteeseen tarvittaville suojaputkille.

Ajatus lisäveden johtamisesta Haxlogin alueelta Kuusijärveen on yleistarkastelun perusteella teknisesti mahdollista, mutta vettä saadaan sieltäkin liian vähän, jotta veden laatu olennaisesti paranisi. Lisäveden johtamisen suunnittelua voidaan jatkaa yksityiskohtaisella rakennussuunnittelulla ja lisätutkimuksella hankkeen ympäristövaikutusten selvittämiseksi, mikäli Kuusijärven veden määrä tai laatu oleellisesti muuttuu huonompaan suuntaan nykytilasta.



Haxlogin alue Kuusijärven länsipuolella.



Haxlogin tontin hulevesien pumppaus ja virtausreitti Kuusijärveen (l=990 m)

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

Perspektiivikuvissa esitetään mielikuvia tulevasta Kuusijärvestä. Ne eivät täysin vastaa idea-suunnitelmassa esitettyjä rakennusten sijainteja, eivätkä kaikki esitetyt toiminnot ole mahdollisia. Porttirakennus on kuitenkin sillä paikalla, jolle sitä on ideasuunnitelmassa esitetty.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

Reko Lauriehto, Anni Laurila

Reko Laurilehto

7.2.4 Toiminta

7.2.4.1 Matkailuun elämyksiä Kuusijärven luonnosta

Kuusijärven alueen kehittäminen on osa Vantaan elinvoimaohjelman toimenpiteitä. Kuusijärvi on yksi Vantaan kärjistä, kun kaupunkiin tavoitellaan kansainvälistä matkailua. Kuusijärvestä tulee portti Sipoonkorven kansallispuistoon. Kuusijärvellä on tiivis ulkoiluverkko ja laaja luontoympäristö lähellä asutusta. Alue on helppo saavuttaa Vantaan sisällä sekä seudullisesti. Kuusijärveltä Sipoonkorpeen suunnitellaan siltaa Vanhan Porvoontien yli. Kuusijärvi on kuntalaisten virkistyspaikka ja sen kehittämisen tulee lähteä vantaalaisten tarpeista. Käytön laajentaminen palvelemaan matkailijoita ja siihen liittyvän yrittäjyyden mahdollistaminen ei ole este säilyttää Kuusijärvi vantaalaisten virkistyskeitaana. Sipoonkorven Vantaan puoleisille alueille sijoittuu valtaosa kansallispuiston retkeilyalueista, jotka mahdollistavat luontomatkailun lähellä kaupunkikeskuksia. Luontomatkailu on vierailua luontoon, jolta odotetaan elämyksiä. Kaupungin tavoitteena on noudattaa kestävän kehityksen periaatteita ja mahdollistaa kansallispuiston saavuttaminen joukkoliikenteellä tai kävellen.

7.2.4.2 Tulevaisuuden matkailupalvelut Kuusijärvellä ja lähialueella

Kuusijärvellä matkailualan yrittäjiä kiinnostavat saavutettavuus, toimivat reitit, varattavat tulipaikat sekä vuokrattavat modernit ravintola-, kokous- ja saunatilat. Tärkeää on ratkaista saavutettavuuteen liittyvät ongelmat. Kuusijärven tulisi olla julkisella liikenteellä helposti saavutettava matkailukohde. Verkostoilla on nykypäivän kilpailussa yhä tärkeämpi rooli. Kuusijärven alueen yrittäjien kannattaa verkostoitua keskenään. Yksi hoitaa majoituksen, toinen ruuan, kolmas opastaa metsässä… Matkatoimisto tai muu matkanjärjestäjä puolestaan markkinoi ja myy tuotteet. Urbaani retkeilijä haluaa usein valmiit tulet ja retkeilyn jälkeen ravintolaan syömään. Kysyntää on valmiille retkituotteille. Lisäämällä yhteistyötä on mahdollista synnyttää uusia matkailupalveluja ja vaikuttavampaa markkinointia. Kuusijärven nykyisellä kahvila- ja ravintolayrittäjällä on kiinnostusta kehittää aluetta, mutta toiveena, että alueelle saataisiin ulkopuolisia palveluntarjoajia elävöittämään palvelutarjontaa. Nykyisellään alueella ei ole yrittäjille tarkoitettuja varastotiloja, joita he voisivat vuokrata/käyttää.

Alueella toimivat yritykset voivat osallistua ja verkostoitua esim. elinkeinopalvelujen vetämässä Vantaan matkailuryhmässä, jossa käsitellään matkailun ajankohtaisia asioita elinkeinopäällikön johdolla. Matkailuryhmässä on esitelty mm. Visit Finlandin uudet ohjelmat Stopover ja Finrelax®, jotka ovat suunnattu pk-matkailuyrityksille.

Visit Finland: Stopover Finland – ja Finrelax® -ohjelmat matkailuyrityksille
Visit Finlandin koordinoimat teemapohjaiset kärkihankekokonaisuudet Stopover Finland, Finrelax® ja Merellinen saaristo käynnistyivät 2015 jatkuen vuoteen 2017. Ohjelmat tukevat TEM:n matkailun tiekartan 2015-2025 tavoitteita. Ohjelmat rahoitetaan pk-yrityksille suunnatusta Team Finland –kasvuohjelmarahoituksesta. Visit Finlandin kansainvälistymiskriteerit edesauttavat omalta osaltaan, että kansainvälisille markkinoille tähdätyt suomalaiset matkailutuotteet ja –paketit ovat riittävän hyvälaatuisia ollakseen kilpailukykyisiä.

Stopover Finland
Aasiasta Suomen kautta muualle maailmaan lentävistä matkailijoista vain pieni osa pysähtyy Suomessa. Stopover Finland -ohjelman tavoitteena on tehdä Suomesta vetovoimainen vierailukohde Helsinki-Vantaan kautta kulkeville kansainvälisille matkailijoille. Rakentamalla houkuttelevia paketteja muutaman tunnin kestävästä välilaskusta muutamien päivien mittaiseen stopover-matkailuun, voidaan Suomeen jo saapuneiden vierailijoiden myötä lisätä matkailusta saatavia tuloja.

Ohjelman toimenpiteet kohdistuvat kasvaville Aasian markkinoille. Suomen kannalta tärkeimmät kohdemaat ovat Kiina, Japani ja Etelä-Korea. Toimenpiteiden fokus on tuotekehityksessä sekä myyntikanavien rakentamisessa juuri näiden maiden matkailijoiden tarpeita vastaaviksi. Lisäksi rakennetaan Stopover Finland -tuotemenu, operatiivinen toimintamalli ja markkinointiverkosto, joissa määritellään roolit mukana oleville yrityksille. Tämän jälkeen panostetaan konseptin lanseeraukseen ja markkinointiin kohdemaissa. Stopover Finland -ohjelmaan otetaan mukaan yrityksiä, joiden matkailutuotteet soveltuvat tai joilla on valmius kehittää tuotteita stopover-matkailijoille. Tuotteiden ja matkailupalvelujen täytyy sijaita vetovoimaisissa matkailukohteissa, olla yksittäismatkailijalle helposti saavutettavia ja mielellään ympärivuotisia tai koko sesongin voimassa sekä räätälöitävissä ensisijaisesti aasialaisille, mutta myös eurooppalaisille matkailijoille.

Finrelax®
FinRelax-ohjelman tavoitteena on puolestaan tehdä Suomesta hyvinvointimatkailun kärkimaa. Hyvinvointiloma voi koostua esimerkiksi suomalaisesta saunaperinteistä, vedestä, metsästä ja kevyistä luontoaktiviteeteista sekä ruoasta.

Tuotekehitystä edistetään yrityksille suunnatuilla työpajoilla, koulutuksilla ja tuottamalla sekä välittämällä käytännössä testattuja työkaluja ja parhaita käytänteitä. Yritysten myyntityötä tuetaan jakeluteihin sekä kohdemarkkinoille suunnatuilla toimenpiteillä. Ohjelman pääkohdemarkkinat ovat Venäjä, Saksa ja Japani.

Visit Finland on laatinut yhdessä yritysten ja matkailuorganisaatioiden kanssa tuotesuosituksia, jotka toimivat työkaluna ja apuvälineenä yrityksille, jotka kehittävät matkailupalveluja kansainvälisille markkinoille. Kansainvälisillä markkinoilla huomioitava lisäksi Visit Finlandin vientikelpoisuuskriteerit ja hyvinvointimatkailutuotesuositukset.

Visit Finland: www.visitfinland.fi

Seikkailupuisto Kuusijärvelle?
Kiipeilypuisto on ottanut yhteyttä kaupunkiin ja osoittanut kiinnostusta Kuusijärven aluetta kohtaan. Kiipeilypuisto – eli puiden väliin rakennettavat seikkailuradat – edellyttää, että alueella on terve puusto, pinta-ala noin 1,5 ha ja hyvä sijainti ja liikenneyhteydet sekä yhteistyömahdollisuudet lähiyritysten kanssa. Puisto voisi houkutella alueelle uusia kävijäryhmiä kesäkauden ulkopuolella. Vastaavanlaisia kiipeilypuistoja on useampia pääkaupunkiseudulla.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

7.2.5 Toteuttaminen ja kustannukset

7.2.5.1 Kustannukset

Tämä on alustava kustannusarvio.

Aikaisemmin sidotut kustannukset

Pysäköintialueen laajennus 2016	**100 000 €**
Vanhan Porvoontien ylittävä silta rakentamisohjelmassa vuodelle 2018	**1,7 milj. €**

Ympäristörakentaminen

Keskeisen alueen valaistus, uusien reittien ja sisääntuloaukion pinnoitteet, uudet kentät, leikkipaikka, pyöräpaikat kiveyksineen sekä laituripolku	(Alv. 24%) **1, 2 milj. €**
Ulkoilureitit, ladut ja valaistus	(Alv. 24%) **0,9 milj. €**

Liikenne

Väylien välissä olevan pysäköintialueen ajoyhteys (n.80m) Lahdentielle	40 000 €
Pysäköintialue: ve 1) 38m*200m, n.270 ap ve 2) 56m*200m, n.360 ap ve 3) 73m*200m, n.470 ap	 450 000 € 800 000 € 1 400 000 €
Lahdentielle uusi nelihaaraliittymä	100 000 €
Bussin kääntöpaikka (valmiit perustukset)	40 000 €
Ajoyhteys (n.200m) kääntöpaikalle	100 000 €
YHTEENSÄ riippuen pysäköintialueen laajuudesta	**730 000-1 680 000 €**

Vaihtoehto silta ja penkereet

Kevyen liikenteen 30-40 metriä pitkä silta pysäköintialueelta Kuusijärvelle	250 000 - 350 000 €
Pengertäytöt, massanvaihto ja louhinta	n. 120.000 - 150.000 €
Viherrakentaminen toteutettuna maksaruoho- ja niittymatoilla	n. 127 000 €
YHTEENSÄ	**n. 500 000 - 630 000 €**

Vaihtoehto alikulku

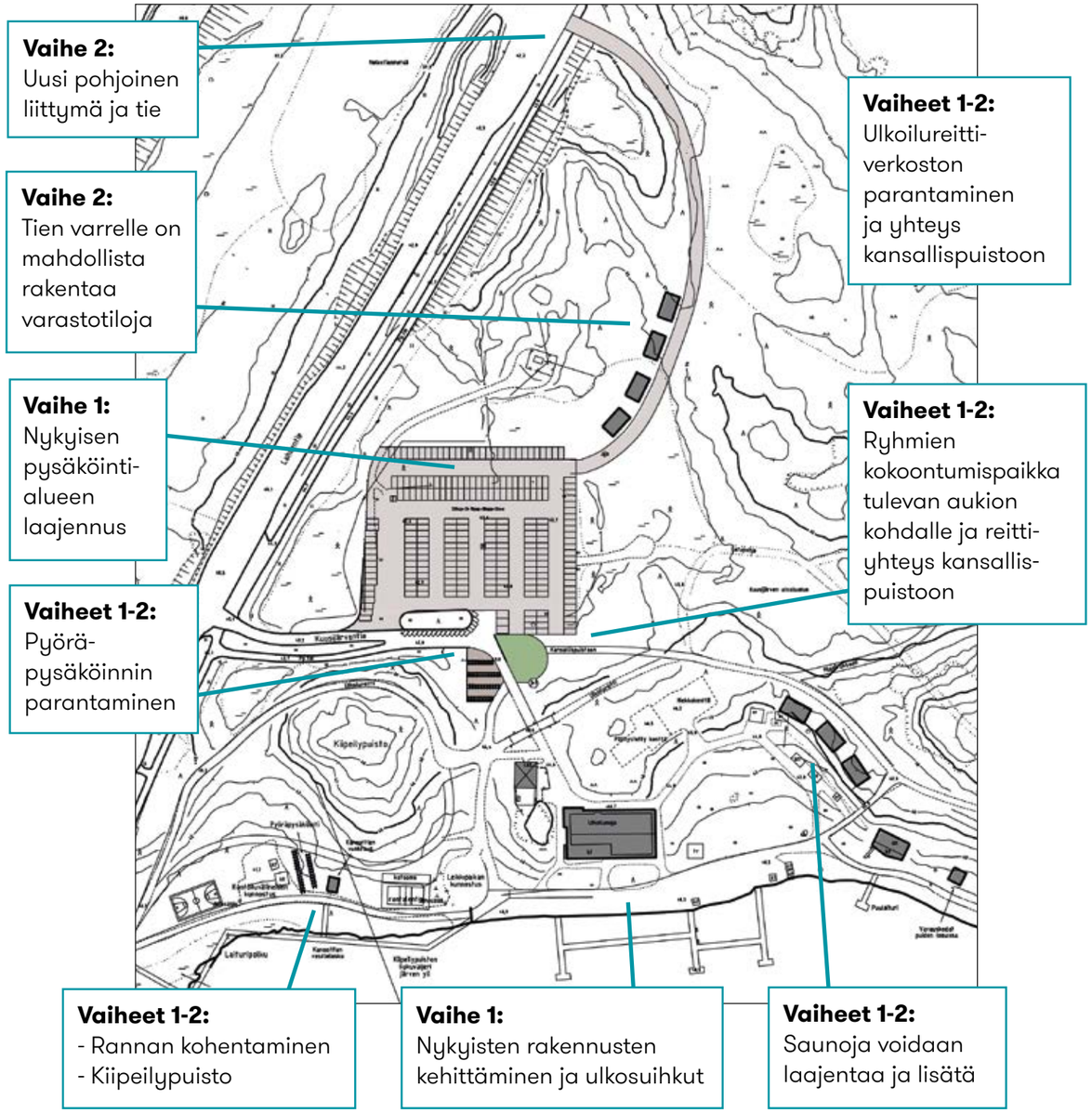
Pohjaveden korkeuden vuoksi tulee kalliiksi: vrt. Tikkurilantien-Riipiläntien alikulku	**n. 1,2-1,5 milj. €**

7.2.5.2 Aikataulu

Kesällä tai syksyllä 2016 laajennetaan nykyistä pysäköintialuetta pohjoiseen. Bussi 712 A alkaa kulkea Tikkurilan ja Kuusijärven välillä. Ulkosuihkut toteutetaan ja pienten savusaunojen viemäröintiä parannetaan.

Vanhan Porvoontien ylittävä silta on kuntatekniikan keskuksen rakentamisohjelmassa vuodelle 2018. Viereisessä kuvassa on esitetty arvio alkuvaiheessa toteutuvista asioista. Vuonna 2016 laajennetaan nykyistä pysäköintialuetta. Seuraava vaihe on uuden pohjoisen liittymän ja siihen liittyvän tien rakentaminen. Kolmas vaihe on väylien välisen pysäköintialueen ja Lahdentien yli- tai alikulun toteuttaminen. Ideasuunnitelmassa esitettyjä asioita on mahdollista tehdä joustavasti eri vaiheissa.

Asemakaavan muutosta aletaan laatia tämän kehittämissuunnitelman valmistuttua.



7.2.5.3 Jatkotoimenpiteet ja vastuutahot

Tämän Kuusijärven kehittämissuunnitelman valmistuttua työ jatkuu ja siirtyy lähemmäs toteuttamista ja toiminnan kehittämistä. Kaupunginjohtaja Kari Nenonen on 02.03.2016 nimennyt pysyvän Kuusijärvi-Sipoonkorpi -työryhmän viemään asiaa eteenpäin. Työryhmän puheenjohtaja on aluearkkitehti Vesa Karisalo.

Asemakaavan muutos
Kaupunkisuunnittelu

Liikenteeseen liittyvä suunnittelu
melun hallinnan toimenpiteet
yhteistyö ELY:n liikennepuolen kanssa
pyöräilyreittien kehittäminen
KUNTEK liikennesuunnittelu

Metsäsuunnitelma
Viheralueen yleis- ja toteutussuunnittelu
Opastus ja viitoitus
Taideprojekti metsään yhteistyössä kaupungin kulttuuripalvelujen
ja jonkin oppilaitoksen kanssa
KUNTEK Viheralueyksikkö

Olevan rakennuskannan kehittäminen ja ylläpito
Rakennusten suunnittelu ja rakennuttaminen
Rakennusten ja rakennelmien suunnittelukäsikirjan laatiminen
Tilakeskus

Liiketoimintakonseptien muotoilu
Mikroyrittäjyyden edistäminen
Elinkeinopalvelut

Vuorovaikutus, tiedotus ja markkinointi
Kaikki omaan työhönsä liittyen

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

8 Lähteet ja kirjallisuus

Honkanen, Jarmo. Ulkoilureittisuunnitelma ja luontoselvitys. Sipoonkorven virkistyskäytön kehittäminen. Sipoo 2007.

Itä-Vantaan linja-autovarikon pohjavesivaikutusten arviointi Rusokallio (Brunaberget), Hakkila 82116843. 20.8.2007. Ramboll.

Itä-Vantaan linja-autovarikko. Vaihtoehdon liikennemelu- ja ilmanlaatutarkastelu. Matti Keränen ja Olli-Matti Luhtinen Ramboll. 31.8.2007.

Janatuinen, Aki. Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011. Vantaan kaupunki, maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, ympäristökeskus. C18.

Luonnonlukutaito - Luo liiketoimintaa vihreästä hyvinvoinnista. Sitra. Toim. Särkkä, Susanna, Konttinen, Lea ja Sjöstedt, Tuula. Helsinki 2013.

Luonnonsuojelu ja luonnon virkistyskäyttö Sipoonkorven alueella. Sipoonkorpi-työryhmän mietintö. Uudenmaan lääninhallituksen julkaisusarja 1993:7.

Korpela, Kalevi ja Paronen, Olavi. Ulkoilun hyvinvointivaikutukset. Julkaisussa: toim. Sievänen, Tuija ja Neuvonen, Marjo. Luonnon virkistyskäyttö 2010. Metlan työraportteja 212.

Kuusijärvi. Asemakaavan 970500 selostus. Vantaan kaupunki, maankäyttötoimi, asemakaavaosasto 4.12.1996.

Lehti, Saija. Kuusijärven ja Bisajärven vaikutus Myyraksenojan vedenlaatuun. Vantaa 2015.

Muukka, Laura ja Mäkynen, Anne. Kulttuurimaisemaselvitys. C7:2005; KAUPSU 4/2005. Vantaa 2005.
Mäkynen, Anne. Vantaan maisemarakenne ja maankäyttö. Vantaan kaupunki, yleiskaavaosasto. Julkaisu C16:93 1993.

Nieminen, Jouko. Alueelliset kehitysnäkymät 1/2015. Työ- ja elinkeinoministeriö ja ELY-keskukset. Helsinki 2015.

Seudullinen ulkoilureittisuunnitelma. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:14. YTV. Helsinki 2002.

Sipoonkorpityöryhmä II loppuraportti. Itä-Uudenmaan liitto 2004, julkaisu 82.

Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Luonnos lausuntokierrokselle 7/2013.

Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys. Trafix oy. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja A 206. Vantaa 2013.

Särkelä, Asko, Lahti, Kirsti ja Männynsalo, Jari. Kuusijärven tila vuonna 2007. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus C6:2008.

Tyrväinen, L., Silvennoinen, H., Korpela, K. & Ylen, M. Luonnon merkitys kaupunkilaisille ja vaikutus psyykkiseen hyvinvointiin. Julkaisussa: Tyrväinen, L. & Tuulentie, S. (toim.) Luontomatkailu, metsät ja hyvinvointi. Metlan työraportteja 52: 57-77. 2007.

Tyystjärvi, Kati. Kuusijärvi – Hanaböle träsk: 50 vuotta ulkoilua ja virkistystä. Julkaisussa: Helsingin pitäjä – Vantaa 2016. Helsinki 2015.

Ulkoilureittien suunnittelun ja toteuttamisen periaatteet. MTK (Maa- ja Metsätalous- tuottajain Keskusliitto), SLC (Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund), Suomen Kuntaliitto ja Suomen Latu 2002.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015. Vantaan kaupunki 2015.

Vantaan pienvesiselvitys. Vantaan kaupunki ja FCG. Vantaa 2009.

Vierikko, Kati, Kristjankroon, Heidi ja Yli-Pelkonen, Vesa. Kuusijärven kävijä- ja kasvillisuustutkimus 2013-2014.

Von Boehm, Aino. Sipoonkorven kävijätutkimus 2009. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja B 126. Vantaa 2010.

Väre, Seija ja Krisp, Jukka. Ekologinen verkosto ja kaupunkien maankäytön suunnittelu. Suomen ympäristö 780, Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Helsinki 2005.

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

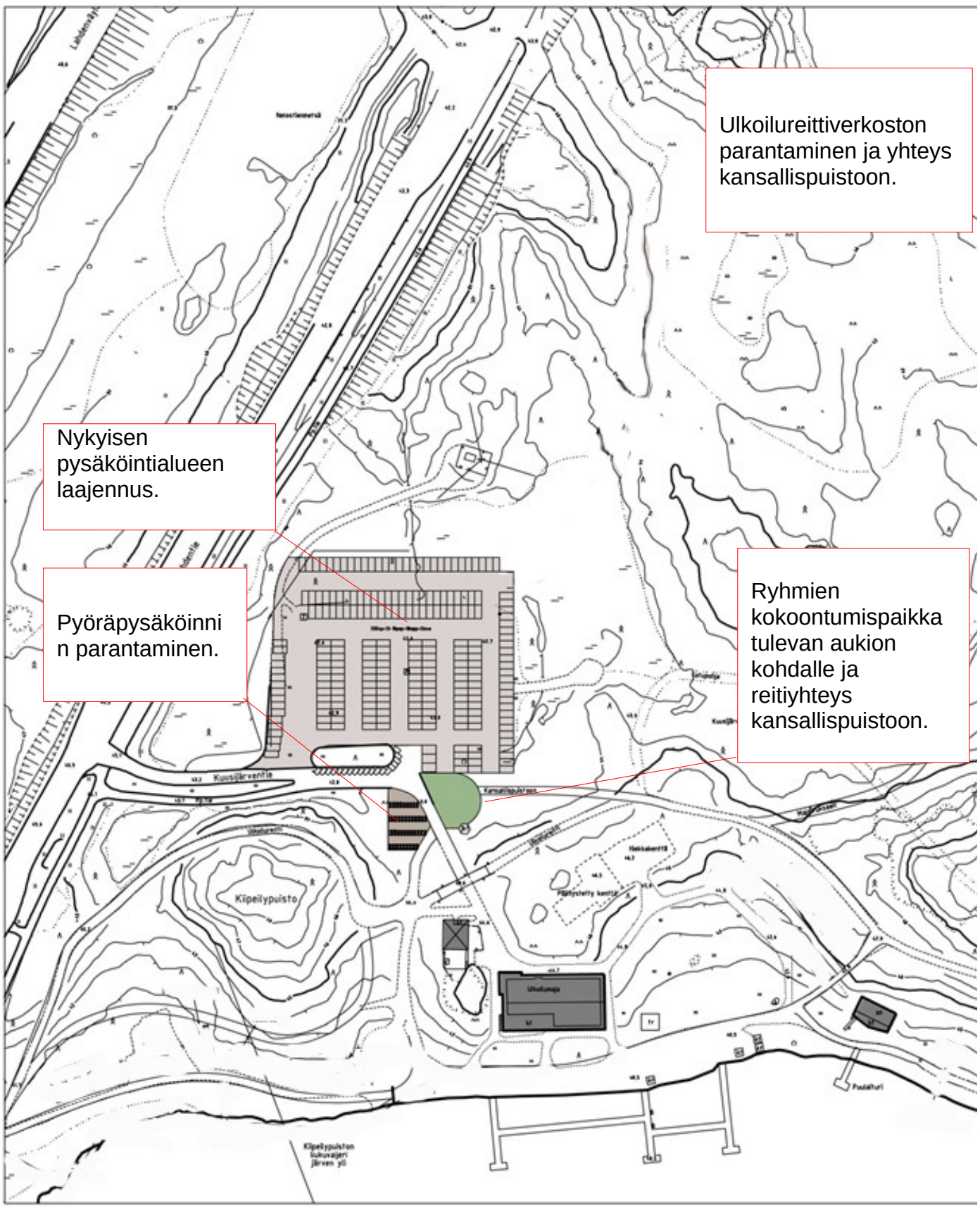
LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 20 §

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

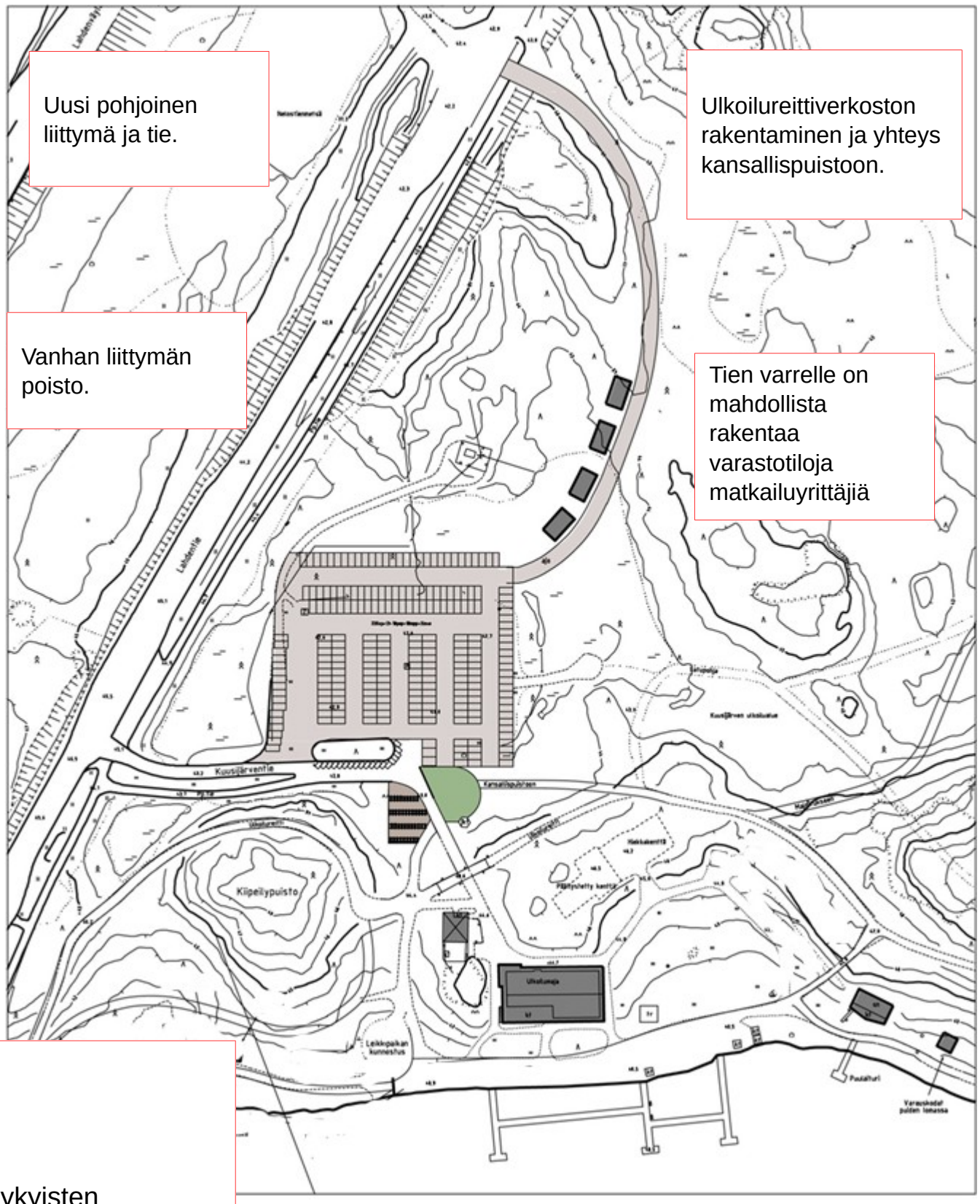
Liite Kustannusarvio ja ajoitus 14.6.2016

2016 - 2017



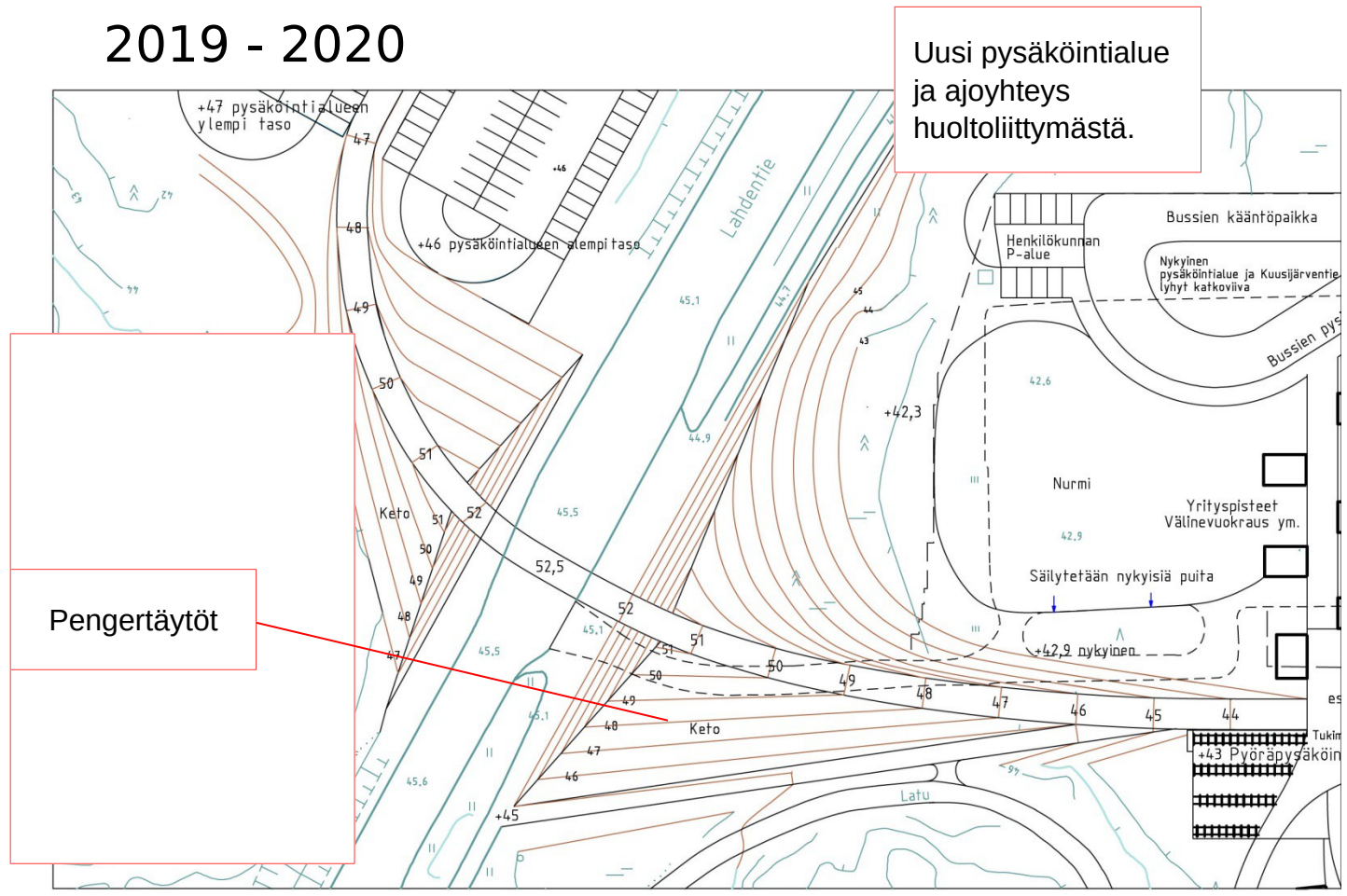
Pysäköintialueen laajennus 2016	100 000 €
Pyöräpysäköinti ja kokoontumispaikka 2017	50 000 €
Yht	**150 000 €**

2018



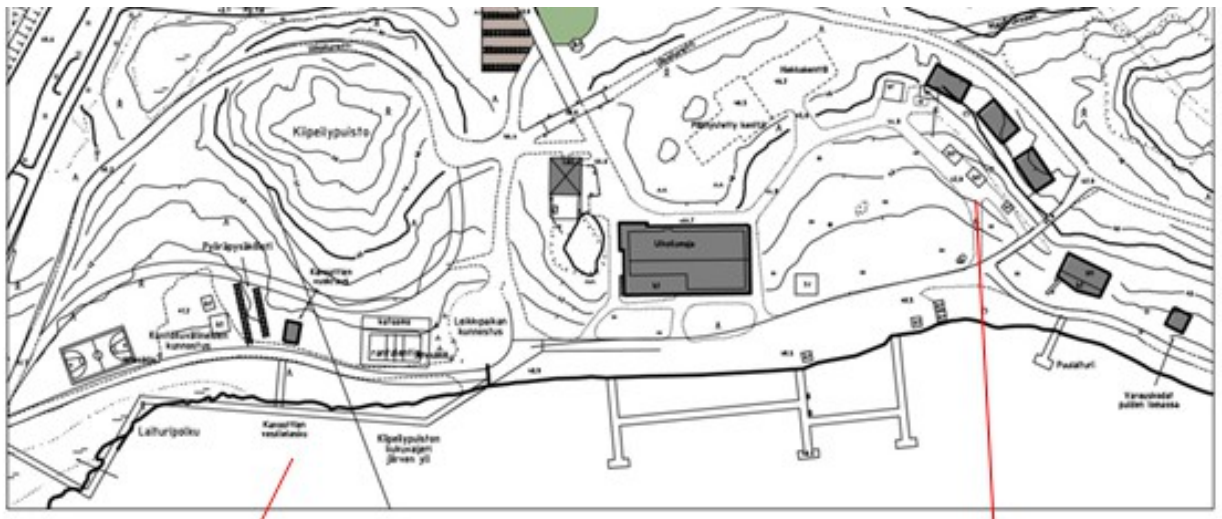
Vanhan Porvoontien ylittävä silta rakentamisohjelmassa vuodelle 2018 (jo päätetty)	1,7 milj. €
Ulkoilureitit, ladut ja valaistus	0,9 milj. €
Lahdentielle uusi nelihaaraliittymä	100 000 €
Bussin kääntöpaikka (valmiit perustukset)	40 000 €
Ajoyhteys (n.200m) kääntöpaikalle	100 000 €
Yht	**2,84 milj**

2019 - 2020



Kevyen liikenteen 30-40 metriä pitkä silta pysäköintialueelta Kuusijärvelle	350 000 - 450 000 €
Pengertäytöt, massanvaihto ja louhinta	noin 200.000 - 250.000 €
Viherrakentaminen toteutettuna maksaruoho- ja niittymatoilla	noin 130 000 €
Väylien välissä olevan pysäköintialueen ajoyhteys (n.80m) Lahdentielle	40 000 €
Yht.	**noin 720 000 - 870 000 €**
+Pysäköintialue: ve 1) 38m*200m, n.270 ap ve 2) 56m*200m, n.360 ap ve 3) 73m*200m, n.470 ap	 **450 000 €** **800 000 €** **1 400 000 €**
Vaihtoehtona alikulku	
Pohjaveden korkeuden vuoksi tulee kalliiksi: vrt. Tikkurilantien-Riipiläntien alikulku	**noin 1,2-1,5 milj. €**

2021 -



Rannan kohentaminen.

Saunoja voidaan laajentaa ja lisätä.

Keskeisen alueen valaistus, uusien reittien ja sisääntuloaukion pinnoitteet, uudet kentät, leikkipaikka, pyöräpaikat kiveyksineen sekä laituripolku	**1, 2 milj. €**

21 § Selvitys Hämeenkylän koulun korvaavan uudisrakennushankkeen valmistelutilanteesta ja toteuttamisvaihtoehdoista

VD/3555/10.03.02.01/2016

HP/PW/JH/JP/HY-L

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 18.4.2016 käsitellyt Hämeenkylän koulun uudisrakennuksen toteuttamista ja väistötilaratkaisuja. Kaupunginhallitus päätti

a) että nykyisen Hämeenkylän koulun korvaavan uudisrakennushankkeen valmistelu koulun nykyiselle tontille aloitetaan välittömästi kartoittamalla seuraavat vaihtoehdot:
    1. paikalla rakennettu uudisrakennus,
    2. tilaelementtirakennuksen toteuttaminen kaupungin rahoituksella,
    3. tilaelementtirakennuksen hankinta leasing-rahoituksella.

    Kartoituksen avulla selvitetään kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto,
b) että uudisrakennushankkeen toteuttamiseen varataan tarvittavat määrärahat taloussuunnitelman 2017–2020 kymmenen vuoden investointiohjelmaan,
c) oikeuttaa tilakeskus tarvittaessa vuokraamaan väistötilat Hämeenkylän koulun 4.–9.-luokkalaisten käyttöön,
d) varautua tarvittaessa tuomaan koulujärjestelyistä vuodelle 2016 aiheutuvat määrärahamuutokset kaupunginvaltuustolle vuoden 2016 aikana, ja
e) että Tuomelan koulua käytetään väistötilana tarvittava aika siten, että kiinteistön ylläpitoon sallitaan vain välttämättömät tilapäiskäytön edellyttämät kustannukset.

Tilakeskus on yhdessä sivistysviraston kanssa aloittanut uudisrakennushankkeen valmistelun tarveselvitysvaiheella. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Hämeenkylän koulun nykyiselle tontille korvaavan uudisrakennuksen osalta on alustavasti kartoitettu seuraavat vaihtoehdot:

1. Paikalla rakennettu uudisrakennus
2. Tilaelementtirakennuksen toteuttaminen kaupungin rahoituksella
3. Tilaelementtirakennuksen hankinta leasing- rahoituksella

Kartoituksen avulla on pyritty selvittämään, mikä olisi kaupungille kokonaisvaltaisesti edullisin vaihtoehto Hämeenkylän koulun korvaaviksi tiloiksi koulun nykyiselle tontille. Hämeenkylän koulu on yhtenäiskoulu (1.-9. luokat) ja se kuuluu Vantaan kaupunkitasoiseen palveluverkko-suunnitelmaan 2014–2023. Koulu on oleellinen osa Myyrmäen suuralueen peruskouluverkkoa ja se on ainoa yläkoulupalveluja tarjoava koulu läntisellä Myyrmäen suuralueella.
Uudisrakennushankkeen toteuttamiseen tullaan varaamaan tarvittavat määrärahat taloussuunnitelman 2017–2020 kymmenen vuoden investointiohjelmaan. Uudisrakennuksen tilat mitoitetaan n.600 oppilaalle ja rakennuksessa toimivalle henkilökunnalle. Tilat ja toiminnot toteutetaan uuden oppimisympäristön tilaohjelman tavoitteiden mukaisesti. Variston koulun olemassa olevia tiloja tullaan käyttämään myös jatkossa osana Hämeenkylän koulua, jossa on noin 160 oppilaspaikkaa. Näin ollen Hämeenkylän koulussa tulee olemaan kokonaisuudessaan noin 760 oppilaspaikkaa.

Opetustoiminta nykyisessä koulurakennuksessa on päättynyt kevätlukukauteen. Rakennus on tarkoitus tyhjentää ja purkaa kokonaisuudessaan mahdollisimman pian. Tätä varten tyhjentäminen irtaimistosta on aloitettu, purkulupahakemus jätetty rakennusvalvontaan ja purku-urakoitsijan kilpailutuksen valmistelu käynnistetty. Oppilaiden tilapäisinä väistötiloina toimivat lukukausina 2016–2017 lähialueen koulujen tilat (Tuomelan ja Martinlaakson koulut, Variston opetuspiste ja sekä Pähkinärinteen koulun tilapäiset vuokratilat).

Tilapäiset opetusjärjestelyt 1.8.2017 alkaen tulee ratkaista uudelleen, koska koulutoiminnan järjestäminen hajallaan useassa eri paikassa ei ole toimiva ratkaisu pidemmällä aikavälillä. Sivistystoimen mukaan uusia vuokrattavia väistötiloja tarvitaan 230 oppilaalle (1246 m²). Tällöin Variston koulukiinteistössä ja sen läheisyyteen rakennettavissa väistötiloissa voisi opiskella yhteensä noin 400 oppilasta. Väistötiloihin tulee rakentaa erityisvarusteltuja luokkatiloja (fysiikka-kemia, käsityö, kotitalous). Tällöin Hämeenkylän koulun toiminta olisi kolmessa toimipisteessä: Pähkinärinteen koulun tilapäisissä vuokratiloissa, Tuomelan koulukiinteistössä sekä Variston koulukiinteistössä ja sen läheisyyteen rakennettavissa tilapäisissä vuokratiloissa.

Hämeenkylän koulun korvaavan uudisrakennuksen bruttoala on 7178 brm² (6186 htm²), joka sisältää liikuntatilan ja siihen liittyvät tilaohjelman mukaiset toiminnot. Yleiskaavassa pohjoisosa tontista (nykyinen koulurakennus) sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 2, jonka mukaisesti alueelle ei sallita mm. uuden oppilaitoksen rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Tontin rakentamismahdollisuudet tutkitaan tarkemmin tarveselvitysvaiheessa.

Tilakeskuksen hankevalmistelu on laskenut Hämeenkylän koulun purkamiskustannukset ja kartoittanut Hämeenkylän koulun nykyiselle tontille korvaavan uudisrakennuksen valmisteilla olevan tarveselvityksen yhteydessä kustannusennusteet toteuttamisen eri vaihtoehdoille. Purettavan osittain kaksikerroksisen ja kellarillisen rakennuksen bruttoala on 8538 brm². Koulun purkukustannukset ovat 900 000 € (alv 0 %, KL 88 / 3-2016).

Toteutustapojen vertailu

Toteutusvaihtoehtoina vertailtiin paikalla rakennettua uudisrakennusta sekä tilaelementtivaihtoehtoja vuokraamalla sekä leasing-ratkaisuna. Tilaelementtiratkaisu ei mahdollista halutun korkuisen (n. 8 m) liikuntasalitilan rakentamista, joten tilaelementtiratkaisuihin on hinnoiteltu mukaan paikalla rakennettu liikuntasali-näyttämöosuus (1100 brm²). Tilaelementtien hinnoittelussa on ollut käytössä markkinoilla toimivilta yrityksiltä saadut alustavat hinta-arviot, jotka perustuvat laadittuun tilaohjelmaan. Perustamis- ja liikuntasalikustannukset on arvioitu tilakeskuksessa tavoitehintalaskelman ja toteutuneiden tilaelementtikohteiden hintatietojen perusteella. Vaihtoehtoisia tarkasteluja on tilaelementtien osalta tehty myös 10- ja 20- vuoden pitoajoilla. Rahoituskorkoja ei tarkasteluissa ole huomioitu.
Vuokrausvaihtoehto perustuu sopimuksen sitomiseen elinkustannusindeksiin, joten jos laskelmissa huomioidaan rahoituksen korot, tullee vuokrausvaihtoehto näyttämään edullisemmalta kuin tässä vertailussa. Syntyvien kustannusten mukainen vertailujärjestys ei muutu nykyisen kaltaisella korkotasolla.

Laskelmat eivät sisällä korjaus- ja ylläpitokustannuksia. Ylläpitokulut kaikissa vaihtoehdoissa on n. 5 eur/m²/kk.

Myöhemmin esitetyissä vertailulaskelmissa on huomioitava, että mikäli syntyy tarve erityisratkaisuilla tms. keinoilla huolehtia korkeatasoisen kaupunkikuvan syntymisestä, voi tästä aiheutuva lisäkustannus olla noin 5 %.

Väistötilat

Sivistystoimelta saadun oppilaspaikkatarpeen arvioidaan olevan syksyllä 2017 noin 230 oppilasta. Tätä vastaavien väistötilojen kustannukset:
- perustaminen, liittymät yms. tilaajakulut kertakustannuksena 450 000 eur,
- tilavuokrat noin 23 000 eur/kk eli 138 000 eur/lukukausi.

Oppilaspaikkamäärän vaatimat väistötilat on huomioitu rakennettavaksi hajautetusti nykyisen väistötilasuunnitelman pohjalle.

1. Paikalla rakennettu uudisrakennus

Paikalla rakennetun uudisrakennushankkeen **kokonaiskustannusennuste on 20 166 000 €** (alv 0 %, KL 88 / 3-2016). Hankkeen laajuus on 7178 brm² (6834 kem²). Liikuntasali-näyttämö-pesutilojen osuus pinta-alasta on n. 1100 brm². Hankkeen neliöhinnaksi saadaan n. 2951 €/kem². Rakennuksen aikaisin arvioitu valmistumisajankohta KVR- tai projektinjohtourakoituna hankkeena on vuoden 2018 lopussa ja tilaajan erikseen hankkimiin suunnitelmiin perustuvilla urakkamuodoilla vuoden 2019 syksyllä koulun alkaessa.

1.1 Paikalla rakennettu uudisrakennus KVR-/projektinjohtourakointina toteutettuna
- vertailuhinta väistötilakustannuksineen on yhteensä noin **21 030 000 eur** (alv 0 %) eli 20 166 000 + 864 000 eur (väistötilat 3 lukukautta)
- **tilat käyttövalmiina tammikuussa 2019.**

1.2 Paikalla rakennettu uudisrakennus tilaajan erikseen hankkimilla suunnitelmilla toteutettuna

- vertailuhinta väistötilakustannuksineen on yhteensä **22 168 000 eur** (alv 0 %) eli 20 166 000 + 1 002 000 eur (väistötilat 3 lukukautta)
- **tilat käyttövalmiina elokuussa 2019.**

2. Tilaelementtirakennuksen toteuttaminen vuokraamalla

Tilaelementtirakenteinen koulurakennus n. 6100 brm² vuokrattuna, perustamis-, alue- ja pihatyöt sekä paikalla rakennettu liikuntasaliosuus

- vuokrakustannus 10 vuotta n. 14 eur/kem²/kk ja seuraavat 10 vuotta n. 11 eur/kem²/kk,
- perustamis-, alue- ja pihatyöt n. 2 400 000 eur,
- liikuntasaliosuus n. 3 000 000 eur.

Kustannukset 10 vuodelle ovat luokkaa **15 480 000 eur** ja 20 vuoden vuokra-ajan kustannukset arvioitu tasoon **23 400 000 eur**.

Vuokrausvaihtoehto on tilatarpeen määrän muutostilanteessa joustavin tarkastelluista vaihtoehdoista ja sallii myös tiloista luopumisen (kokonaan/osittain). Vuokrausvaihtoehto sisältää vuokranantajalle vastuun rakennuksen rakenteiden ja tekniikan toimivuudesta sopimuskauden ajaksi.

Rakennuksen aikaisin arvioitu valmistumisajankohta (luokkatilat käyttökunnossa) on vuoden 2018 alussa ja paikalla rakennettava liikuntasaliosa vuoden 2018 aikana.

Tilaelementtirakennus vuokraamalla toteutettuna

- vertailuhinta väistötilakustannuksineen 20 vuoden pitoajalla on yhteensä noin **23 988 000 eur** (alv 0 %) eli 23 400 000 + 588 000 eur (väistötilat 1 lukukausi)
- **tilat käyttövalmiina tammikuussa 2018.**

3. Tilaelementtirakennuksen hankinta leasing- rahoituksella

Tilaelementtirakenteinen koulurakennus n. 6100 brm² kaupungin hankkimalla leasing-rahoituksella, perustamis- alue- ja pihatyöt sekä paikalla rakennettu liikuntasaliosuus

- tilaelementtikoulun 6100 brm2 toteutushinta 13 000 000 eur, josta jäännös-/lunastusarvon osuus 30 % eli 3 900 000 eur,
- perustamis-, alue- ja pihatyöt n. 2 400 000 eur,
- liikuntasaliosuus n. 3 000 000 eur.

Kustannukset 10 vuodelle ovat luokkaa **14 500 00 eur** ja 20 vuoden kustannukset (lunastushinta huomioitu) **18 400 000 eur.**

Leasing-vaihtoehto sisältää toimittajalle vastuun rakenteiden ja tekniikan toimivuudesta leasing-kaudeksi (10 vuotta). Sopimukseen voidaan sisällyttää myös toimittajan lunastusvelvoite sopimuskauden päätteeksi, mutta em. vastuun sitominen esim. vakuudelliseksi voi osoittautua haasteelliseksi. Tässä selvityksessä vertailu on tehty kaupungin lunastuksella, koska rahoittaja tullee vaatimaan kaupungin sitoutumista lunastamiseen tai vaihtoehtoisesti ostajan hankkimista. Tilat tai niiden osat ovat myös siirrettävissä toiselle rakennuspaikalle

Rakennuksen aikaisin arvioitu valmistumisajankohta (luokkatilat käyttökunnossa) on vuoden 2018 alussa ja paikalla rakennettava liikuntasaliosa vuoden 2018 aikana.

Tilaelementtirakennus hankittuna leasing-sopimuksella ja kaupungin lunastamana

- vertailuhinta väistötilakustannuksineen 20 vuoden pitoajalla on yhteensä noin **19 000 000 eur** (alv 0 %)) eli 18 400 000 + 588 000 eur (väistötilat 1 lukukausi)

- **tilat käyttövalmiina tammikuussa 2018.**

Johtopäätös ja jatkotoimenpiteet

Kaikki vaihtoehdot toteuttavat tilaajan ja käyttäjän rakennukselle asetettavat teknilliset ja toiminnalliset vaatimukset. Tilaelementtivaihtoehdoissa on todennäköistä, että liikuntasaliosa valmistuu käyttökuntoon noin puolisen vuotta muuta koulutilaa myöhemmin, mikä ei kuitenkaan estä luokkatilojen käyttöönottoa.

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke 2 rajoittaa korvaavan uudisrakennuksen sijoittamista tontille.

Oppilasmäärän kasvun aiheuttama väistötilatarve syksystä 2017 alkaen on huomioitu vertailulaskelmissa kunkin vaihtoehdon käyttöönottohetken mukaan, jotta vaihtoehdot pysyvät vertailukelpoisina.

Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto pysyvän uudisrakennuksen toteuttamiseksi 20 vuoden tarkastelujaksolla on Hämeenkylän koulun toteuttaminen leasing-rahoituksella toteutettavalla tilaelementtiratkaisulla. Ero paikalla rakennetun vaihtoehdon ja tämän ratkaisun välillä syntyy lähinnä nopeammasta valmistumisajankohdasta. Pelkkien toteutushinta-arvioiden välillä oleva hintaero (5 %) on niin pieni, että se on tilaohjelmaan perustuvien arvioiden tarkkuustason vaihteluvälillä.

Mahdollisuuksien rajoissa on myös KVR-/PJU -tyyppisellä toteutusmuodolla sallia sekä paikalla rakennetun että tilaelementtivaihtoehdon tarjoaminen. Tämä mahdollisuus on arvioitavissa vasta, kun tiedetään nyt valmisteilla olevan uuden hankintalain lopullinen sisältö. Tilaelementtitarjoajia Hämeenkylän kokoluokan hankkeisiin on suhteellisen vähän, joten edellä kuvattu mahdollisuus pitäisi tarjoajakentän riittävän laajana.

Hämeenkylän koulun nykyiselle tontille korvaavan uudisrakennuksen tarveselvitys valmistuu lomien jälkeen ja tuodaan lautakuntien sekä kaupunginhallituksen käsittelyyn syksyllä 2016. Valmisteilla olevaan investointiohjelmaan on esitetty 21,6 milj. euron varaus vuosille 2017–2019, mikä tarkentuu tarveselvityksen perusteella.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi tilakeskuksen antama selvitys nykyisen Hämeenkylän koulun korvaavan uudisrakennushankkeen valmistelutilanteesta ja toteuttamisvaihtoehdoista.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilakeskus/ Juha Polvinen

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
rakennuttaja-arkkitehti Juha Polvinen, puh. 09 8392 2369, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

22 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös Geeta Geetu Oy:n asemakaavaa koskevaan valitukseen / tiedoksi

KA/3217/10.02.04.01/2012
HP/KK/JB

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 § 14 päättänyt hyväksyä 9.11.2015 päivätyn asemakaava-muutosehdotuksen 002178 sekä tonttijakoehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotuksen, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen.

Geetu Geeta Oy on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle ja on valituksessaan vaatinut, että päätös kumotaan ja asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Lisäksi valituksessa vaaditaan, että Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

Kaupunginhallitus on 7.3.2016 § 52 antanut asiasta lausunnon, jossa valitus esitettiin hylättäväksi aiheettomana.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 6.5.2016 nro 16/0408/5 hylännyt vaatimuksen kaupunginvaltuuston päätöksen 14.12.2015 § 14 täytäntöönpanon kieltämisestä.

Helsingin hallinto-oikeus on 30.5.2016 antanut päätöksen nro 16/0471/5, jossa se hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden 30.5.2016 antama päätös nro 16/0471/5.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös nro 16/0471/5, dnro 00495/16/4103, 30.5.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 09 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

16/0471/5

Antopäivä 30.5.2016

Diaarinumero
00495/16/4103

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
02. 06. 2016
KA/3217/10.02.04.01/2012

Asia Asemakaavaa koskeva valitus

Valittaja Geetu Geeta Oy

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 14

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Martinlaakson (17. kaupunginosa) asemakaavan muutoksen (002178), joka käsittää korttelin 17568 ja katu- ja torialueita sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Päätös on kumottava ja asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi. Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

Kaavamuutoksella toteutettu yhteisöllisyyttä tukevan rakennetun elinympäristön eli Martinkeskus-ostoskeskuksen purkaminen heikentää elinympäristön viihtyisyyttä. Martinkeskus toimii alueen asukkaiden ja nuorten kohtaamispaikkana. Kaupunki tavoittelee kaavasuunnittelussaan urbaania sykettä, joka menetetään, mikäli Martinkeskus puretaan. Purkaminen heikentää myös palveluiden saatavuutta. Martinlaakson uusi ostoskeskus ei tarjoa samanlaista virikeympäristöä kuin Martinkeskus, eikä sen palvelutarjonta pääosin ole päällekkäistä sen kanssa. Kaavamuutoksessa on osoitettu liiketilaa vain joitain satoja neliöitä. Muilta osin tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja, jolloin kaupunkikuva muuttuu merkittävästi. Kaavamuutos heikentää Martinkeskuksessa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Muutos lisää alueelle palvelunkäyttäjiä, mutta vähentää palvelutarjontaa eikä siten turvaa palveluiden saatavuutta.

Martinkeskus, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Karvinen vuonna 1970, on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Ostoskeskus on osa suurempaa aluerakentamisen suunnittelukokonaisuutta, mitä myös kaava-aluetta ympäröivä alue rakennuksineen edustaa. Ostoskeskuksella on keskeinen kaupunkikuvallinen rooli. Rakennuksen rakennusperintöarvot ovat merkittävät. Rakennetun ympäristön arvojen hävittämiselle on laissa asetettu kielto. Keskuksen purkaminen muuttaa kulttuuriympäristöä, rakennettua maisemaa ja alueen toiminnallista kokonaisuutta ratkaisevasti. Kaupunkikuvallista muutosta ei ole riittävässä määrin arvioitu kaavaa valmisteltaessa. Museoviraston lausunnossa on vahvistettu, että keskuksella on erityistä perinne- ja kulttuuriarvoa. Keskus on Vantaan kaupungin moderni rakennuskulttuurikohde (luokka R2), jolla on kulttuurihistoriallista arvoa historiallisen todistusvoimaisuuden, harvinaisuuden, edustavuuden ja alkuperäisyyden mittapuun mukaan. Keskuksen purkaminen vähentää alueen kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta. Kaavaan tulisikin ottaa maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukainen suojelumääräys, jolla purkaminen kiellettäi-

siin. Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennusperintökohteiden luokituksessa Martinkeskus on arvioitu inventointitietojen pohjalta luokkaan R2. Perusteena ovat erityiset rakennushistorialliset arvot, historialliset arvot, säilyneisyysarvot, rakennustaiteelliset, esteettiset ja visuaaliset arvot sekä ympäristölliset ja maisemalliset arvot. Keskusta tulee arvioida suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevan Martinlaakson koulun kanssa, joka on arvioitu luokkaan R1.

Kaavaselostuksen mukaan Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, purkavia ja säilyttäviä. Selvitykset eivät kuitenkaan ilmene kaavaselostuksesta. Tosiasiallisesti kaavasuunnittelu ei ole perustunut olemassa olevien vaihtoehtojen arvioinnille, vaan jo ennen osallistumisprosessin aloittamista tavoitellun lopputuloksen valitsemiselle. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu rakennetun ympäristön muutosten vaikutusta kaupunkirakenteeseen ja yhteisöllisyyteen.

Kaavasuunnitteluun tulisi sisällyttää laajempi selvitys siitä, että alueelliset palvelut pysyvät alueella. Nyt tällaista selvitystä ei ole riittävässä laajuudessa tehty. Kaava-alue muodostaa itsenäisen toiminnallisen alueen, jota Martinkeskus osaltaan tukee. Kyseessä ei ole tavanomainen kauppakeskus, vaan kaupunkirakenteen ja -ympäristön virikkeellisyyden osatekijä. Martinkeskuksella on maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentissa yksilöityjä arvoja, jotka kuitenkin ovat ristiriidassa kaavalle asetettujen tavoitteiden kanssa. Tämä asettaa erityisiä vaatimuksia kaavaa koskevalle selvitykselle, jotta asiassa olisi mahdollisuus arvojen keskinäiseen punnintaan. Historiallisesti arvokkaan ostoskeskuksen purkamisesta ja korvaamisesta asuinkerrosaloilla aiheutuvaa kaupunkikuvallista muutosta ei ole arvioitu riittävästi. Kaava ei suojele kaupunkiarvoja riittävästi mahdollistaessaan perinteisen kaupunkinäkymän ja -rakenteen muuttumisen viriilistä liikekeskusalueesta asuinkortteliksi. Esitetty selvitys rakennetun ympäristön muutoksista ei ole riittävää.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Lausunnossa on muun ohella todettu, että kaavamuutosta ovat 8.6.2012 hakeneet maanomistajina Vantaan kaupungin yrityspalvelut ja Martinlaakson Liikekeskus Oy. Kaavaselostuksesta poiketen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 30.10.2014) Martinlaakson aseman seutu on esitetty tiivistettäväksi alueeksi. Maakunnallisena tavoitteena on keskittää asuntorakentamista raideliikenteen yhteyteen. Kaava-alue sijaitsee vain 300 metrin etäisyydellä kehäradan rautatieasemasta. Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Kaavamuutos pohjautuu myös kaupunginvaltuuston 2.3.2015 § 34 hyväksymään Martinlaakson kehityskuvaan. Siinä Martinkeskuksen paikalle on suunniteltu tehokasta asunto- ja liikerakentamista. Martinkeskuksen alueen ja sen pohjoispuolisen Laajavuoren koulun tontin kaavamuutokset on suunniteltu yhdessä, mikä on mahdollistanut Martinlaaksonpolun rauhoittamisen autoliikenteeltä.

Martinkeskus on suurelta osin tyhjillään. Rakennuksen kunto on heikentynyt, muun ohella seinäelementtejä on vääntynyt. Rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi mittavaa peruskorjausta. Martinlaakson aseman viereen on vuonna 2011 valmistunut Martinlaakson ostoskeskus, jossa on noin 9 000 k-m² liiketilaa ja kaksi isoa päivittäistavarakauppaa. Kaavamuutoksissa liiketilaa varataan

Martinkeskuksen kortteliin 1 130 k-m² ja sen pohjoispuoliseen kortteliin 150 k-m². Kaavamuutosalueille osoitetaan uutta asuntorakentamista yhteensä 33 700 k-m². Uudet liiketilat, päiväkoti ja seurakuntatilat liittyvät julkisiin jalankulkualueisiin. Martinlaaksosssa on 1990-luvulla peruskorjattu kerrostaloja ja pihoja ja julkisia ulkotiloja on kohennettu. Alueelle on toteutunut uutta rakentamista eikä 1970-luvun ilme ole säilynyt. Martinlaakson koulu vuodelta 1974 on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi, koska se on hyväkuntoinen ja arvioitu ylimpään luokkaan R1. Kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Martinlaaksossa on hyvät päivittäistavarakaupan palvelut. Ne ovat hyvin saavutettavissa ja ne sijaitsevat rakenteellisesti järkevästi alueen eri osissa keskeisillä paikoilla. Martinkeskusta on arvioitu osana koko kaupungin modernia rakennuskulttuuria vuonna 2002 sekä kaikkien Vantaan ostoskeskusten inventointia vuonna 2008 ja arviointia vuonna 2015. Vantaan kaupunginmuseo ei ole kannanotossaan 17.12.2014 eikä lausunnossaan 26.8.2015 esittänyt Martinkeskuksen suojelua.

Geetu Geeta Oy on antanut vastaselityksen.

Merkitään

Hallinto-oikeus on päätöksellään 6.5.2016 numero 16/0408/5 hylännyt vaatimuksen kaupunginvaltuuston päätöksen 14.12.2015 § 14 täytäntöönpanon kieltämisestä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Sovellettuja oikeusohjeita

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä samassa laissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä *(asemakaavamääräykset)*. Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Asemakaavan muutosalue

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaaksossa 300 metrin etäisyydellä Martinlaakson asemasta, ja sitä rajaavat Martinlaaksontie, Martinlaaksonkuja, Martinlaaksonpolku ja Laajaniityntie. Alueella sijaitsee liikekeskus Martinkeskus ja paikoitustilaa. Alueen itäpuolella on 4 – 8 -kerroksisia asuinkerrostaloja. Pohjoispuolella sijaitsee purettava Laajavuoren koulu pallokenttineen, jonka tilalle on suunniteltu asuntoja ja päiväkoti. Alueen eteläpuolella alkaa pientaloalue ja länsipuolella sijaitsevat Martinlaakson uimahalli ja koulu.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta (LP) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Asemakaavan muutoksen tavoite ja asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa ja muuta liiketilaa. Martinkeskus on tarkoitus purkaa. Kaavamuutos mahdollistaa asuinrakentamista noin 460 asukkaalle.

Kaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue (K), pysäköintialue (LP) ja osa katualuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja itäosa liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) osoitetaan asuinrakentamista 18 350 k-m², ja liiketilaa (kl) 630 k-m² asuinrakennusten kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) osoitetaan liiketilaa 500 k-m² päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Uusi

asuinrakentaminen on 6 – 8-kerroksista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta.

Oikeudellinen arviointi ja asian lopputulos

Selvitysten riittävyys

Kaavan tulee perustua sen merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. *Kaupunginhallituksen lausunnon* mukaan Martinlaaksosssa toteutettujen rakennusten peruskorjausten, ulkoalueiden kohentamisen ja uudisrakentamisen vuoksi alueen 1970-luvun ilme ei ole säilynyt. Martinkeskus on kaupungin modernia rakennuskulttuuria koskevassa inventoinnissa *Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointi* (Amanda Eskola, 2002) arvotettu luokkaan A2, lähiympäristön kannalta merkittävä kohde. Selvityksessä *Laatua laitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961 – 1986* (Arkkitehtitoimisto Mustonen Oy, 2008) Martinkeskus on arvioitu luokkaan 3, rakennushistoriallisesti paikallisesti merkittävä kohde. Vantaa on laatinut selvityksen *Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuudet*, jossa Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostoskeskusten joukkoon.

Vantaan kaupunginmuseo on lausunnossaan 26.8.2015 todennut, että Martinkeskus on moderni rakennuskulttuurikohde, jolla on todettu olevan kulttuurihistoriallista arvoa muun ohella historiallisen todistusvoimaisuuden, harvinaisuuden, edustavuuden ja alkuperäisyyden vuoksi. Lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.12.2014 kaupunginmuseo on todennut, että vaikka rakennuksessa on mainittuja arvoja, ne eivät ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Arvoja on punnittava suhteessa Vantaan muihin ostoskeskuksiin ja huomioon on otettu kohteen lähiympäristö, jonka arkkitehtoninen yhteneväisyys on kärsinyt. Rakennuksen nykyinen kunto on myös sen verran heikko, että korjaustyöt tulisivat heikentämään kohteen alkuperäisyysarvoja.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunnossaan 26.8.2015 todennut muun ohella, että Martinkeskus on merkittävä osa vanhaa aluerakentamista ja sen periaatteita. Se on tunnetun arkkitehdin suunnittelema ja sillä on arkkitehtonisia arvoja. ELY-keskus pitää purkamista valitettavana. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta asemakaavamuutosehdotuksessa ehdotettu uudisrakentaminen tuottaa suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa.

Hallinto-oikeus katsoo Martinkeskuksen rakennushistoriallista arvoa ja rakennuksen suojelun edellytyksiä sekä kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia vaikutuksia koskevat selvitykset ja lausunnot huomioon ottaen, että kaavaratkaisu on perustunut riittäviin selvityksiin.

Valitusperusteet muilta osin

Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu liiketilaa päivittäistavarakaupalle ja erikoisliikkeille. Alueen läheisyydessä sijaitsee vuonna 2011 valmistunut Martinlaakson Ostari. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan Martinlaaksossa päivittäistavarakaupat ovat hyvin saavutettavissa ja ne sijaitsevat rakenteellisesti järkevästi.

Valituksen mukaan kaavamuutos vähentää alueen yhteisöllisyyttä. Hallinto-oikeus katsoo valittajan vaatimuksellaan tarkoittaneen asemakaavan elinympäristön terveellisyyttä ja viihtyisyyttä koskevaa sisältövaatimusta.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkikuvaa. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen olohuone. Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Martinlaaksonpolku rauhoitetaan autoliikenteeltä. Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat saa sijoittaa toiminnallisesti aukion katutilaan. Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) koskevien kaavamääräysten mukaan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta. Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Martinlaaksontien puoleisen katutason julkisivun liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan. Toriaukiolle avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan.

Kaavapäätöksen perusteena olevien selvitysten mukaan perusteita Martinkeskuksen suojelemiseksi asemakaavassa ei ole ollut. Kaavapäätöstä ei ole Martinkeskuksen suojeluarvoja ja kaupunkikuvallista merkitystä koskevilla valitusperusteilla pidettävä rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastaisena. Palveluiden saatavuudesta esitetyn selvityksen perusteella kaavapäätös ei ole myöskään palveluiden saatavuutta koskevan sisältövaatimuksen vastainen. Kaavamääräyksissä on kaavamuutoksen tavoitteeksi asetettuja yhteisöllisyyttä ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta koskevia määräyksiä. Hallinto-oikeus katsoo, että kaavamääräykset ja asemakaavamuutos kokonaisuudessaan huomioon ottaen kaavapäätöstä ei ole pidettävä terveellisyyttä ja elinympäristön viihtyisyyttä koskevien asemakaavan sisältövaatimusten vastaisena.

Lopputulos

Hallinto-oikeus voi tutkia valituksen johdosta vain sen, onko asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä kuntalain (365/1995) 90 §:ssä tarkoitettuja virheellisyyksiä siltä osin kuin päätöksestä on valitettu. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta, kuten sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu.

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä voitaisiin pitää asemakaavan sisältövaatimusten vastaisena tai muutoin lainvastaisena. Valitus on tämän vuoksi hylättävä.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittaja joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Kuntalaki (410/2015) 147 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 204 §
Hallintolainkäyttölaki 74 §

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä siltä osalta, johon valitus kohdistuu, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Taina Pyysaari (t) ja Riikka Valli-Jaakola.

Esittelijäjäsen Riikka Valli-Jaakola

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Geetu Geeta Oy
Asiamies: Asianajaja Jukka Pasanen
Asianajotoimisto Jurentia Oy
Unikkotie 13
01300 VANTAA
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös maksutta

Vantaan kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- ympäristöministeriö

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:
1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin,kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä
- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 02.12

23 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös kaupunginhallituksen etuostoa koskevasta päätöksestä tehtyyn valitukseen / tiedoksi

VD/9823/10.00.01.01.01/2015
HP/KK/JB

Kaupunginhallitus päätti 30.11.2015 § 24 että Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan 2.10.2015 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Viinikkalan kylässä sijaitsevan Storängs-nimisen tilan RN:o 3:16 määräalaa M503, kiinteistötunnus 92-424-3-16-M503. Kaupassa oli ostajana Recycle Star Oy.

Recycle Star Oy valitti kaupunginhallituksen päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kaupunginhallitus antoi 7.3.2016 § 51 asiassa lausunnon, jossa valitus esitettiin hylättäväksi.

Helsingin hallinto-oikeus on 7.6.2016 antanut asiassa päätöksen nro 16/0507/5, jonka mukaan se ei tutki virkamiesten menettelyä koskevia kanteluluonteisia väitteitä. Lisäksi hallinto-oikeus hylkää suullista käsittelyä ja katselmuksen toimittamista koskevat vaatimukset sekä valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden 7.6.2016 antama päätös nro 16/0507/5.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös nro 16/0507/5, dnro 00623/16/4302, 7.6.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

7.6.2016

16/0507/5

Diaarinumero
00623/16/4302

Asia Etuosto-oikeutta koskeva valitus

Valittaja Recycle Star Oy

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginhallitus 30.11.2015 § 24

Kaupunginhallitus on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan 2.10.2015 tehdyssä kiinteistön kaupassa, jossa Lotta ja Kalle Silferberg ovat myyneet Recycle Star Oy:lle Vantaan kaupungin Viinikkalan kylässä osoitteessa Varpukalliontie 2 sijaitsevan Storängs-nimisen tilan 3:16 määräalan M503. Määräalan pinta-ala on kauppakirjan mukaan noin 15 000 m^2 (kartalta mitattuna noin 16 145 m^2). Kauppahinta on ollut 441 000 euroa.

Päätöksen perustelujen mukaan alue on kaupungille tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata. Määräala rajoittuu lännessä ja pohjoisessa kaupungin omistamiin katualueisiin. Kaupunginhallituksen 25.2.2002 hyväksymässä asemakaavassa määräala on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Suurin osa määräalasta sijaitsee lentomeluvyöhyke 1:n alueella. Alue on tällä hetkellä pääosin metsää. Ostaja, Recycle Star Oy on ilmoittanut kaupungille sähköpostitse 28.10.2015, että yhtiön ensisijainen tarkoitus on tehdä kaupan kohteesta raskaan kaluston pysäköintialue ja hakea myöhemmin alueelle asemakaavan muutosta vuokrahalleja varten.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös on ensisijaisesti kumottava etuostolain vastaisena. Toissijaisesti Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös on kumottava sen perusteella, että päätös on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen ja näin ollen lainvastainen.

Asiassa tulee järjestää suullinen käsittely, jossa voitaisiin kuulla valittajan, Recycle Star Oy:n (jatkossa valittaja) omistajia ja työntekijöitä sekä Vantaan kaupungin virkamiehiä. Asian selvittämiseksi tulee toimittaa katselmus, koska valittaja on tehnyt mittavat investoinnit tämän valituksen kohteena olevan kiinteistön (jatkossa tontti) välittömään läheisyyteen. Investointien merkitystä on hankala arvioida ilman katselmusta. Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut 9 500 euroa.

Etuostolain tarkoituksena ei voida pitää sitä, että kaupunki voisi hankkia jo kaavoitettua maata siksi, että se voisi sitä mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa uudelleen ja myydä tai vuokrata paremmalla hinnalla edelleen. On ilmiselvää, että Vantaan kaupunki haluaa päästä osalliseksi alueen tonttien arvon noususta ja kerätä itselleen tonttireserviä. Vantaan kaupunki ei ole myöskään esittänyt mitään perusteluja sille, millaista yhdyskuntarakentamista kaupunki tulisi myöhemmin tontille tekemään tai mitään muutakaan lakiin perustavaa syytä

etuosto-oikeuden käyttämiselle. Etuostolain 1 §:n 4 momentissa olevan pääkaupunkiseutua koskevan säännöksen ei ole katsottu tarkoittavan etuosto-oikeuden asiallista laajentumista.

Valittajan tarkoituksena on ollut tasoittaa tontti siten, että sille voidaan rakentaa pysäköintialue. Valittajan liiketoimintaan kuuluu materiaalin vastaanotto, kierrätys, lajittelu ja jalostaminen. Valittaja on läjittänyt maamassat valituksen kohteena olevan tontin välittömässä läheisyydessä olevalle tontille. Tämän lisäksi valittajan liiketoiminnassa käytetään raskasta kalustoa ja sille tarvitaan pysäköintitilaa viereisen tontin kehittämisen myötä. Vantaan kaupungin etuosto-oikeuden käyttö estää valittajaa laajentamasta ja kehittämästä toimintaansa, koska valittajan omistamalle tai käyttämälle raskaalle kalustolle ei ole pysäköintipaikkaa. Valittajan liiketoimintaa harjoitetaan tämän valituksen kohteena olevan tontin välittömästi läheisyydessä. Valittajan tarvitsee tonttia liiketoimintaansa ja tontilla on valittajalle olennainen merkitys. Kohtuullisuus voi tulla arvioitavaksi tilanteessa, jossa yritys hankkii maata laajentaakseen toimintaansa ja hankittavan maan sijainnilla on oleellinen merkitys. Näin ollen tässä tapauksessa etuosto-oikeuden käyttäminen on etuostolain 6 §:n tarkoittamalla tavalla kohtuutonta.

Tämän lisäksi valittaja on tehnyt tonttia koskevia sitoumuksia. Valittaja on vuokrannut osan tontista edelleen kolmannelle osapuolelle tontin ostopäivästä lukien. Valittajan tarkoituksena on myöhemmin ottaa tontti kokonaan oman liiketoimintansa käyttöön. Tontin käytöstä on solmittu maanrakennusta varten sopimus arvoltaan noin 280 000 - 320 000 euroa. Sopimus on sellaisenaan velvoittava ja sen purkamisesta aiheutuisi välittömiä vahinkoja valittajalle. Vantaan kaupunginhallituksen päätös johtaa myös kohtuuttomuuteen taloudellisilla perusteilla, koska päätöksestä aiheutuu valittajalle merkittävä taloudellinen vahinko.

Valittaja on Vantaan kaupungin virkamiesten pyynnöistä myös investoinut tontin välittömässä läheisyydessä olevaan alueeseen tekemällä tie-, sähkö- ja muita infrastruktuuritöitä. Valittaja ja sen sisaryhtiö laskevat kyseiselle alueelle sijoitetun viimeisen viiden vuoden aikana 404 200 euroa Vantaan kaupungin vaatimuksesta. Mikäli etuosto-oikeutta voidaan käyttää, valittajan investointien taloudellinen kannattavuus katoaa. Lisäksi Vantaan kaupungin virkamiehet ovat antaneet ymmärtää, että valittaja voisi rakentaa tontille myös muuta uutta liiketoimintaa.

Valittajan työntekijät / omistajat ovat käyneet suullisia keskusteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa vuosina 2010-2013 tonttien ostamisesta alueelta ja mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä. Valittaja on investoinut alueelle merkittävästi käytyään tästä neuvotteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa. Kaupungin virkamiehet ilmoittivat, ettei kaupungilla ole kiinnostusta kyseiseen tonttiin. Virkamiehet vahvistivat useaan kertaan suullisesti, ettei kaupunki aio käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisellä tontilla. Kaupunki suhtautui hyvin myötämielisesti valittajan liiketoiminnan kehittämiseen tontilla. Valittaja on voinut odottaa luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti, että kaupungin vaatimat investoinnit voidaan hyödyntää valittajan liiketoiminnassa ja sen kehittämisessä. Etuosto-oikeuden käyttämisellä Vantaan kaupunki estää

valittajan liiketoiminnan kehittämisen ja laajentamisen sekä saa perusteetonta etua valittajan tekemistä investoinneista. Valittajalle on syntynyt luottamus Vantaan kaupungin virkamiesten antamiin suullisiin lupauksiin siitä, että etuosto-oikeutta ei tulla käyttämään.

Vantaan kaupungin virkamiehet ovat sittemmin viitanneet siihen, että kaupasta olisi ollut mahdollista pyytää etuostolain 8 §:n mukainen ennakkolausunto. Valittajan mielestä on kohtuutonta jälkikäteen esittää ennakkolausunnon pyytämistä. Valittaja on useasti tiedustellut Vantaan kaupungilta, tullaanko etuosto-oikeutta käyttämään. Vastaus on ollut aina yksiselitteisesti sama, Vantaan kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta. Tämän lisäksi yksikään Vantaan kaupungin virkamies ei ole ohjeistanut valittajaa hakemaan ennakkolausuntoa, vaikka heidän viran puolesta olisi näin tullut toimia.

Valittaja on viitannut seuraaviin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin: KHO 1991 A 38, KHO 1984 II 126, KHO 2.1991 taltio 356, KHO 15.7.1979 taltio 1209, KHO 1.7.1991 T 2291.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Lausunnon mukaan kaupungin virkamiehet eivät ilmoita eivätkä voi ilmoittaa suullisesti tai muutenkaan, ettei kaupunki tule etuosto-oikeuttaan käyttämään.

Recycle Star Oy on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki virkamiesten menettelyä koskevia kanteluluonteisia väitteitä.

Hallinto-oikeus hylkää suullista käsittelyä ja katselmuksen toimittamista koskevat vaatimukset.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen ja oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Siltä osin kuin valittaja on ilmoittanut olevansa tyytymätön viranhaltijoiden antamaan puutteelliseen neuvontaan asian käsittelyssä, vaatimuksessa ei ole kysymys muutoksenhausta viranomaisen päätökseen vaan viranomaisen menettelyä koskevasta hallintokantelusta. Hallintokantelun tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Tutkituilta osin

Suullinen käsittely

Hallintolainkäyttölain 38 §:n 1 momentin mukaan hallinto-oikeuden on toimitettava suullinen käsittely, jos yksityinen asianosainen pyytää sitä. Asianosai-

sen pyytämä suullinen käsittely voidaan jättää toimittamatta, jos vaatimus jätetään tutkimatta tai hylätään heti tai jos suullinen käsittely on asian laadun vuoksi tai muusta syystä ilmeisen tarpeeton.

Kun otetaan huomioon peruste jonka vuoksi Recycle Star Oy on pyytänyt suullisen käsittelyn toimittamista, selvitys, jota yhtiö on ilmoittanut siinä esittävänsä, sekä asiakirjoista jo saatava selvitys, suullisen käsittelyn toimittaminen ei ole tarpeen asian selvittämiseksi.

Katselmus

Hallintolainkäyttölain 41§:n mukaan asian selvittämiseksi voidaan toimittaa katselmus. Kun otetaan huomioon peruste, jonka vuoksi Recycle Star Oy on pyytänyt katselmuksen toimittamista, sekä asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimittaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

Pääasia

Etuostolain 1 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Saman pykälän 3 momentin mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Pykälän 4 momentin mukaan sen estämättä, mitä 3 momentissa säädetään, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

Etuostolain 6 §:n 1 momentin mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Etuostolain 8 §:n mukaan kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä kiinteistön omistajan osoite, kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

Etuostolain 21 §:n 1 momentin mukaan tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus.

Vantaan kaupunki on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan 2.10.2015 tehdyssä, määräalaa 92-424-3-16-M503 koskevassa kiinteistönkaupassa. Etuostolain 1 §:n 4 momenttia koskevan hallituksen esityksen mukaan (HE 121/1992) pääkaupunkiseudun rakennusmaatilanne huomioon ottaen kaupungille hankittavan maan on pääkaupunkiseudun kaupungeissa aina katsottava olevan tarpeen yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Kaupungilla on kaupassa etuostolain 1 §:n 1 momentin mukainen etuosto-oikeus, eikä etuosto-oikeuden käyttäminen tässä tapauksessa etuostolain 1 §:n 4 momentti huomioon ottaen edellytä erityistä näyttövelvollisuutta alueen tulevasta käytöstä. Valituksenalaisessa päätöksessä on kuitenkin todettu, että alue on kaupungille tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon alueen sijainti, etuostoa on käytetty etuostolaissa säädetyssä tarkoituksessa.

Kun otetaan huomioon, että etuostolain 1 §:n 1 momentissa säädetään kunnan etuosto-oikeudesta ja kun etuostolain 21 §:n 1 momentin mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus, yksittäiset virkamiehet eivät ole voineet antaa etuosto-oikeuden käyttämisestä kaupunkia sitovia kannanottoja. Näissä oloissa valittajalle ei ole voinut syntyä luottamuksensuojaa, jonka perusteella etuoston käyttämistä olisi pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Valittajan valituksessaan ja vastaselityksessään esittämät lähialueelle tehdyt investoinnit tai ostettavaa aluetta koskevat yksityisoikeudelliset sopimukset tai muut toimet tai etuosto-oikeuden käyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat taloudelliset vahingot taikka pysäköintialueen tarve eivät ole sellaisia etuostolain 6 §:ssä tarkoitettuja muita syitä, joiden perusteella etuoston käyttäminen tässä tapauksessa olisi ilmeisen kohtuutonta.

Mikäli kiinteistön ostaja haluaa varmuuden siitä, että etuosto-oikeutta ei käytetä, ostajan tulee toimia yhteistyössä myyjän kanssa siten kuin etuostolain 8 §:ssä säädetään.

Kaupunginhallituksen päätöstä ei ole syytä kumota.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että Recycle Star Oy joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom ja 74 §
Hallinto-oikeuslaki 3 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Taina Pyysaari (t) ja Ilona Nuorteva.

Esittelijäjäsen Ilona Nuorteva

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Recycle Star Oy7
Asiamies: Asianajaja Jaakko Lindgren saantitodistuksin
Dottir Asianajotoimisto Oy
Temppelikatu 4 A
00100 HELSINKI

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa/valittaja

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta

Jäljennös maksutta Vantaan kaupunginhallitus

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksisaaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **viranomaiselle, joka on mainittu päätöksen kohdassa Muutoksenhaku**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä
- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

hallintovalitus 02.12

24 § Allekirjoitettuja kauppakirjoja, luovutuskirjoja, maanvuokrasopimus

5872/10.00.00.00/2016
HP/SO/JB

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / yrityspalvelujen tulosalue on ilmoittanut seuraavien kauppakirjojen, luovutuskirjojen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta:

18.5.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy As Oy Vantaan Tellervolle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70118 tontin nro 7. (VD/2124/2016)

20.5.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy As Oy Vantaan Cirkukselle Kivistön kaupunginosan korttelin 23175 tontin nro 9. (VD/286/2015)

20.5.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Niklas ja Suvi Nyströmille Nikinmäen kaupunginosan korttelin 86027 tontin nro 7. (VD/988/2016)

25.5.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Kiinteistö Oy Härkähaantielle Myllymäen kaupunginosan korttelin 25098 tontin nro 2. (VD/10961/2015)

25.5.2016 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla Kaj Metso luovuttaa Vantaan kaupungille n. 960 m2 suuruisen määräalan Ylästön kylässä sijaitsevasta tilasta RN:o 1:89. (VD/7750/2015)

25.5.2016 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
-kuntayhtymän kanssa koskien n. 166 m2 suuruista maa-aluetta Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitsevasta tilasta RN:o 18:4. (VD/2220/2016)

8.6.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Aarne ja Irma Tukiaiselle Korson kaupunginosan korttelin 81017 tontin nro 1. (VD/988/2016)

8.6.2016 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla Lentoasemakiinteistöt Oyj luovuttaa Vantaan kaupungille n. 20 105 m2 suuruisen määräalan Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalasta RN:o 4:44-M516 ja 24/100:n omistusosuus Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalan 4:44-M524 n. 1 664 m2 suuruisesta määräalasta. (VD/9070/2014)
”Määräalan (määräalasta 92-423-4-44-M516) pinta-ala on kartassa alun perin olleen virheen takia muuttunut”.

9.6.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Tapani ja Minna Koivukankaalle Pakkalan kaupunginosan korttelin 51225 tontin nro 6. (VD/4475/2015)

10.6.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Nasir Demangirille Hakunilan kaupunginosan korttelin 94056 tontin nro 2. (VD/988/2016)

14.6.2016 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Antti ja Anu Puurulalle Nikinmäen kaupunginosan korttelin 86168 tontin nro 4. (VD/4475/2015)

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä suoritetut toimenpiteet,
b) merkitä allekirjoitetut kauppakirjat, luovutuskirjat ja maanvuokrasopimus tiedoksi kaupunginhallitukselle, ja
c) antaa niistä aiheutuvat täytäntöönpanotoimenpiteet eri tulosyksiköiden suoritettaviksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kh:n täytäntöönpano-ohje 1.6.1998 § 21

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

25 § Ennakkolausunto etuosto-oikeuden käyttämisestä kiinteistökaupassa: GC Vantaa Logistics Oy / Kiinteistöosakeyhtiö Pasilan Vara

VD/5914/10.00.01.01.00/2016
HP/LM-H/AVP/JHo/EN/JB

Lakimies Matti Kuokkanen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eterasta on pyytänyt Vantaan kaupungilta 13.6.2016 saapuneella sähköpostilla ennakkolausuntoa etuosto-oikeuden käyttämisestä seuraavassa kiinteistön kaupassa:

Myyjä: GC Vantaa Logistics Oy

Ostaja: Kiinteistöosakeyhtiö Pasilan Vara

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitseva noin 38 662 m^2:n suuruinen määräala korttelissa 66205 sijaitsevasta tontista nro 1, kiinteistötunnus 92-66-205-1. Määräala sijaitsee osoitteessa Vanha Porvoontie 256, 01380 Vantaa.

Kauppahinta on 2 609 685 euroa (67,5€ / m2, 135 € / k-m^2).

Määräala on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa varastorakennusten korttelialueeksi (TV, II, rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 19 331). Tontilla ei ole rakennuksia.

Tontille on myönnetty 31.5.2016 § 92 mukaisella Ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston päätöksellä rakennuslupa (lupatunnus 66-0418-16-A) varastorakennuksen rakentamiseen.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalvelujen tulosalueen mukaan kaupungilla ei ole tarvetta hankkia ko. määräalaa.

Yrityspalvelujohtaja esittää vastattavaksi lakimies Matti Kuokkaselle Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eterasta, että Vantaan kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan kyseessä olevassa kiinteistökaupassa, mikäli määräala kahden (2) vuoden kuluessa luovutetaan ilmoitetulla tavalla.

Etuostolain mukaan kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ennakkolausunnon antamisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) etuostolain 8 §:n mukaisena ennakkolausuntona ilmoittaa lakimies Matti Kuokkaselle Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eterasta, että Vantaan kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan edellä esitetyssä GC Vantaa Logistics Oy:n sekä Kiinteistöosakeyhtiö Pasilan Varan välillä tehtävässä Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevaa noin 38 662 m^2:n suuruista määräalaa tontista 92-66-205-1 koskevassa kiinteistön kaupassa, mikäli määräala kahden vuoden kuluessa kaupunginhallituksen päätöksestä luovutetaan ilmoitetulla tavalla, ja
b) että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralta peritään tästä lausunnosta kaupunginhallituksen 26.3.2012 § 36 päätöksen mukaisesti 100 euron korvaus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta kaupan kohteesta 92-66-205-1, määräala

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 09 8392 4040 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ASEMAPIIRROS 1:1000

P

Rev.	Pvm	Muutos

Kaupunginosa/kyla	Kortteli/tila	Tontti/nro	RATU	Viranomaisten merkintöjä
66	205	1		
Rakennustoimenpide				Piirustuslaji / Juoks. nro
UUDISRAKENNUS				TYÖPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite				Piirustuksen sisältö / Mittakaavat
HUB RUSOKALLIO Vanha Porvoontie 256 01380 VANTAA				ASEMAPIIRUSTUS MÄÄRÄALAT 1:1000

Suunnitteluala	Piirustusnumero	Muutostunnus
ARK	ARD00011	

Työnumero	Vastuullinen suunnittelija
224	

Pvm	Nimen selvennys ja koulutus	
15.06.2016	Pekka Pettinen	Arkkitehti

LEHTO TALOUSOHJATTUA RAKENTAMISTA

Käyntiosoite: Rakennusliike Lehto Oy, Voimatie 6 B, 90440 KEMPELE
Laskutusosoite: Rakennusliike Lehto Oy, PL 5071, 70701 KUOPIO
Puhelin 0207 600 900 **Faksi** 0207 600 901
Y-tunnus 2034041-6 **ALV rek.**
Sähköposti etunimi.sukunimi@lehto.fi **Internet** www.lehto.fi

26 § Tontin 68133/9 myynti Lindström Oy, Koivuhaka

VD/5527/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/JSa/JB

Tontin 68133/12 myyminen Kivistö 1 092 000 eurolla Lindström Oy:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi toimitilat hotellitekstiilien vuokraus- ja huoltotoimintaan. Myytävän tontin rakennusoikeus on 5 200 k-m2 ja korttelialueen kaavamääräys on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Työpaikkoja kohteeseen tulee noin 50 kpl. Rakentaminen aloitetaan jo syksyllä 2016 ja hanke valmistuu toukokuussa 2017.

Yrityspalvelut on neuvotellut tontin myynnistä Lindström Oy:n kanssa Koivuhaan teollisuusalueelta, korttelista 68133.

Toiminnan laajentumisen johdosta yritys on hakenut tonttia kaupungilta rakentaakseen toimitilat hotellitekstiilien vuokraus- ja huoltotoimintoihin. Lindström Oy omistaa Koivuhaassa korttelista 68133 tontin numero 12, jossa toimii yhtiön nykyinen ravintolatekstiilien pesula. Toimipiste avattiin vuonna 2010.

Lindström Oy on 160 vuotta vanha perheyritys, jonka palveluksessa on runsaat 3 500 henkilöä. Yhtiön liikevaihto vuonna 2015 oli noin 300 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on toimintaa, Suomen lisäksi, 25 muussa maassa ja yrityksen pääkonttori on Helsingissä.

Yhtiön päätoimiala on työvaate, hotelli- ja ravintolatekstiilien vuokraustoiminta. Rakennettavassa uudessa toimipisteessä huolletaan ja pestään Lindström yhtiön omistamia työvaatteita. Työpaikkoja uuteen toimipisteeseen tulee noin 50. Hankkeen toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäinen rakennusvaihe, noin 3 700 k-m2, aloitetaan syksyllä 2016.

Yrityspalvelut on neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy Lindström Oy:lle Vantaan kaupungin 68. kaupunginosa (Koivuhaka) korttelin 68133, tontin nro 9.

Kaupunki myy:
Korttelin 68133, tontin nro 9. pinta-ala on 10 395 m2 ja rakennusoikeutta tontilla on 5 200 k-m2. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 1 092 000 euroa (210,00/k-m2). Tontilla on rasitteina erilaisia johtoja ja putkia, jotka on huomioitu kauppahinnassa.

Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 52

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Lindström Oy:lle Vantaan kaupungin 68. kaupunginosa (Koivuhaka) korttelin 68133, tontin nro 9. Tontin pinta-ala on 10 395 m2 ja rakennusoikeus 5 200 k-m2.

   Kauppahinta on 1 092 000 euroa, mikä maksetaan käteisellä kaupanteon yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus määräaloihin siirtyvät ostajalle heti.

b) todeta, että rakennusoikeudesta tulee kahdessa vuodessa täyttää 2/3-osa rakennusoikeudesta. 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.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 26
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään myydä Lindström Oy:lle Vantaan kaupungin 68. kaupunginosan (Koivuhaka) korttelin 68133, tontin nro 9. Tontin pinta-ala on 10 395 m2 ja rakennusoikeus 5 200 k-m2. Kauppahinta on 1 092 000 euroa, mikä maksetaan käteisellä kaupanteon yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus määräaloihin siirtyvät ostajalle heti.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

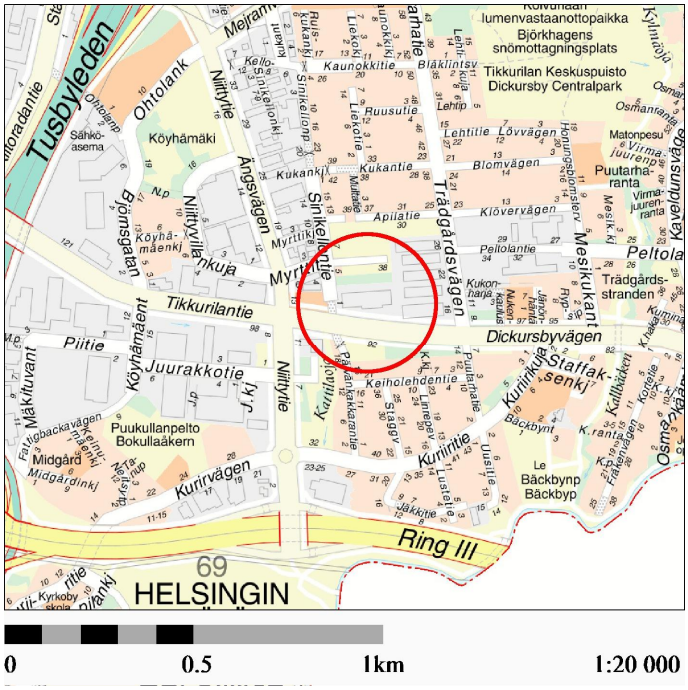
Liitteet:
- Tonttikartta 68133/9
- Johtokartta 68133/9

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 09 839 22762, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

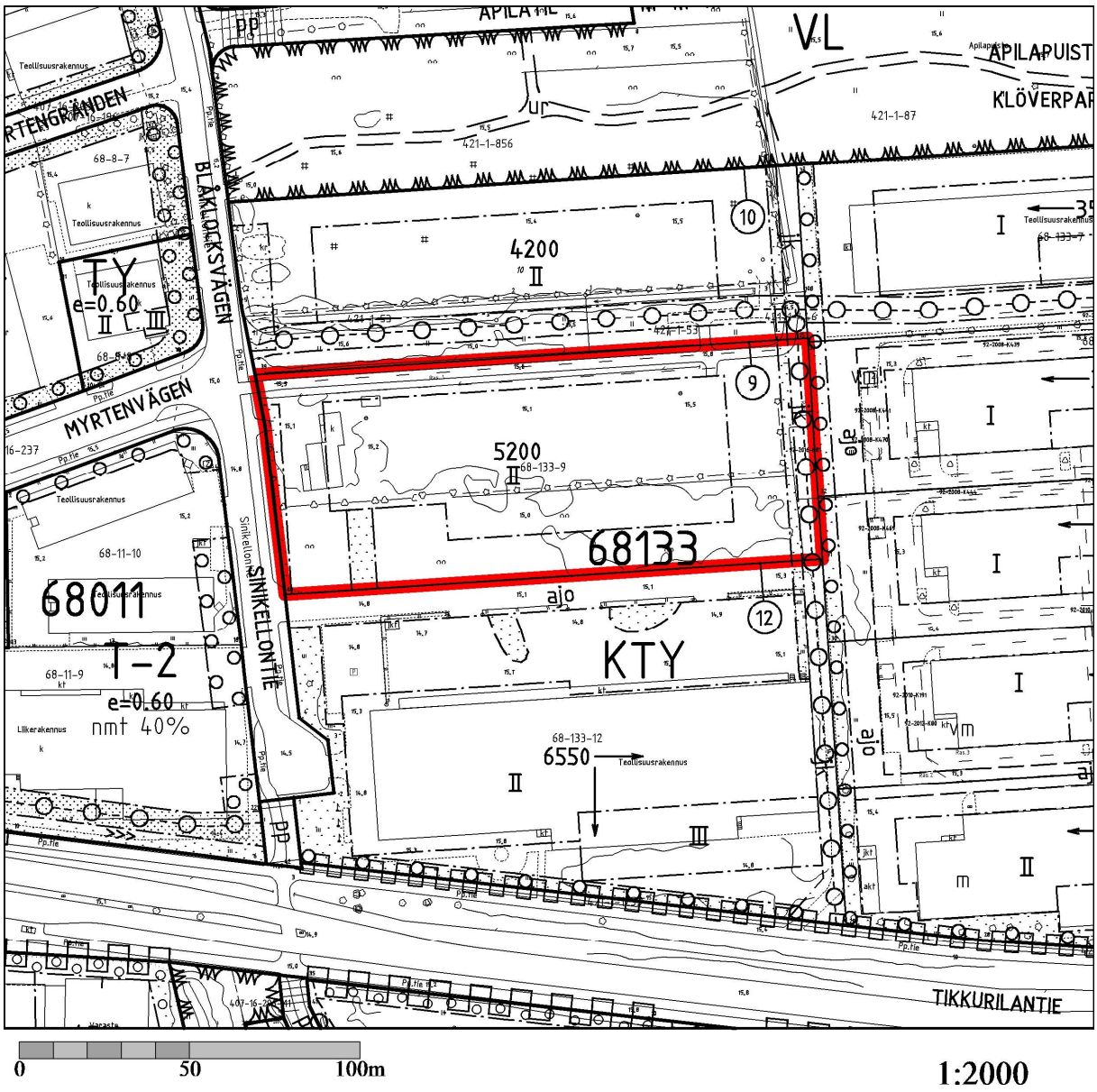
KOHTEEN SIJAINTI

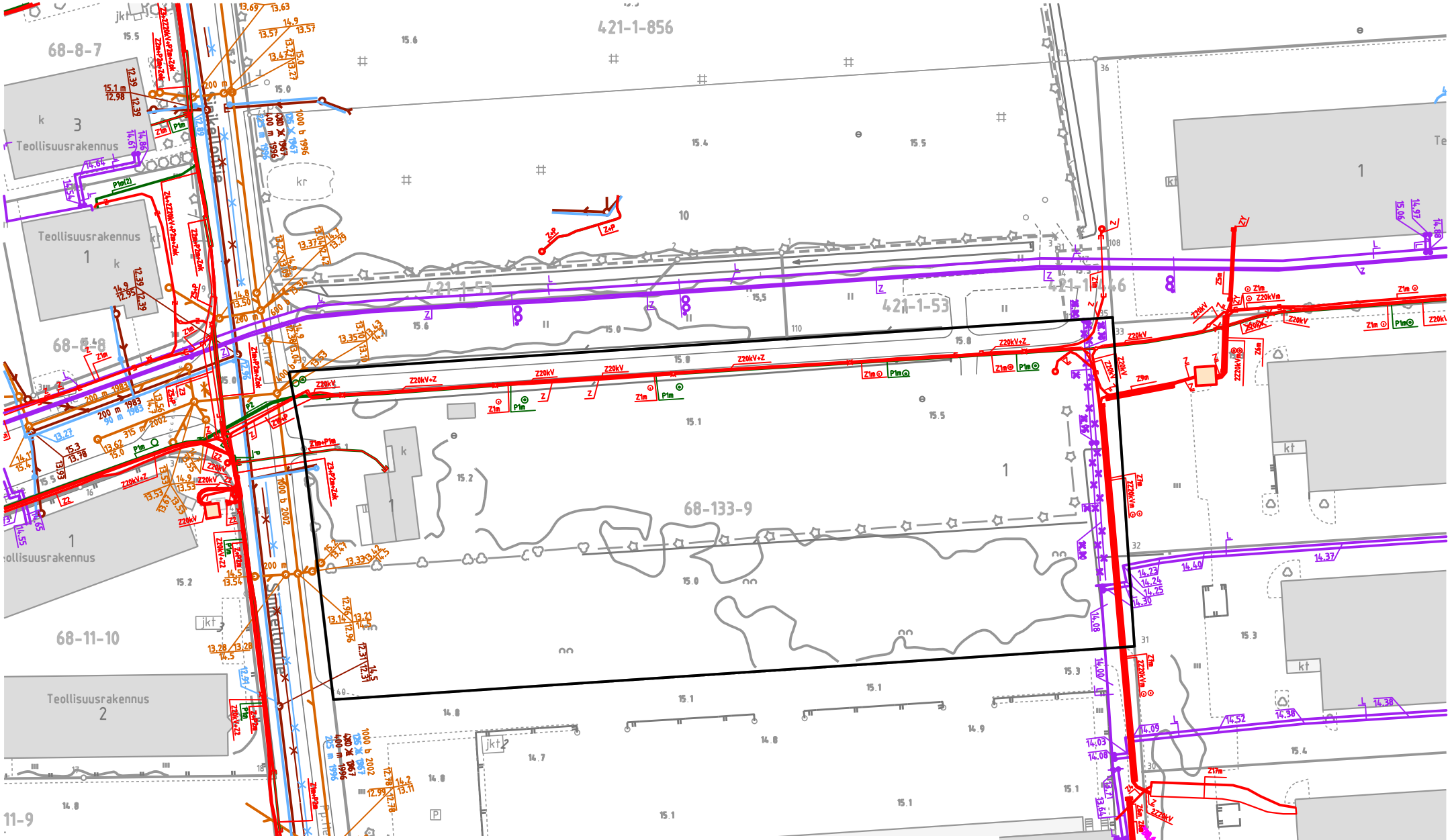


TONTIN MYYNTI/
LINDSTRÖM OY

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kiinteistö: 92-68-133-9





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

8.6.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 26 §

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

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

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

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

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

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

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

Sopimus
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 13

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

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esittelyosaan seuraavan lauseen ”Muutoskustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.”

Lisäksi kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseensä c-kohdan.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) että hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.5.2016

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

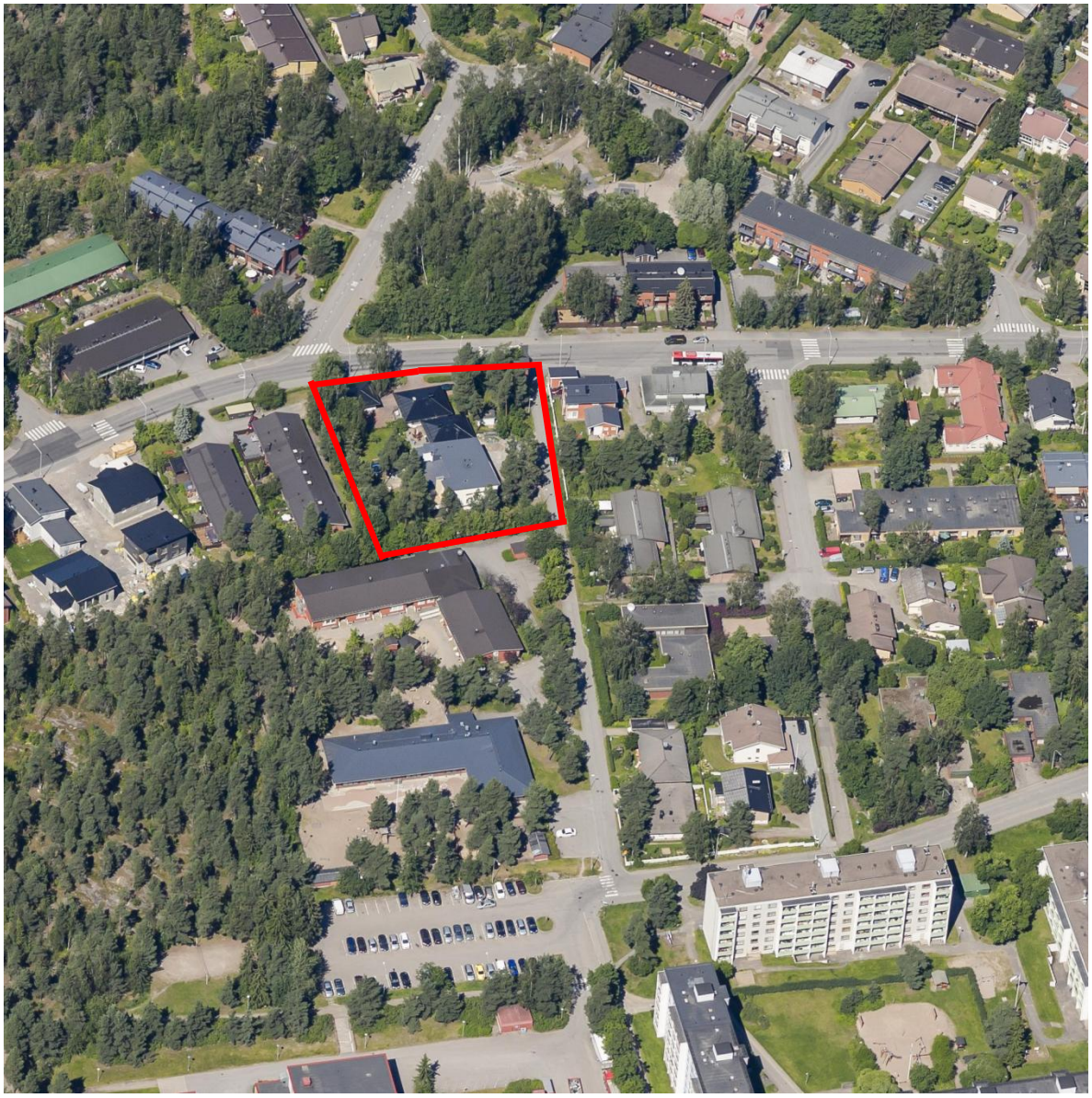
Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa

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



LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 27 §

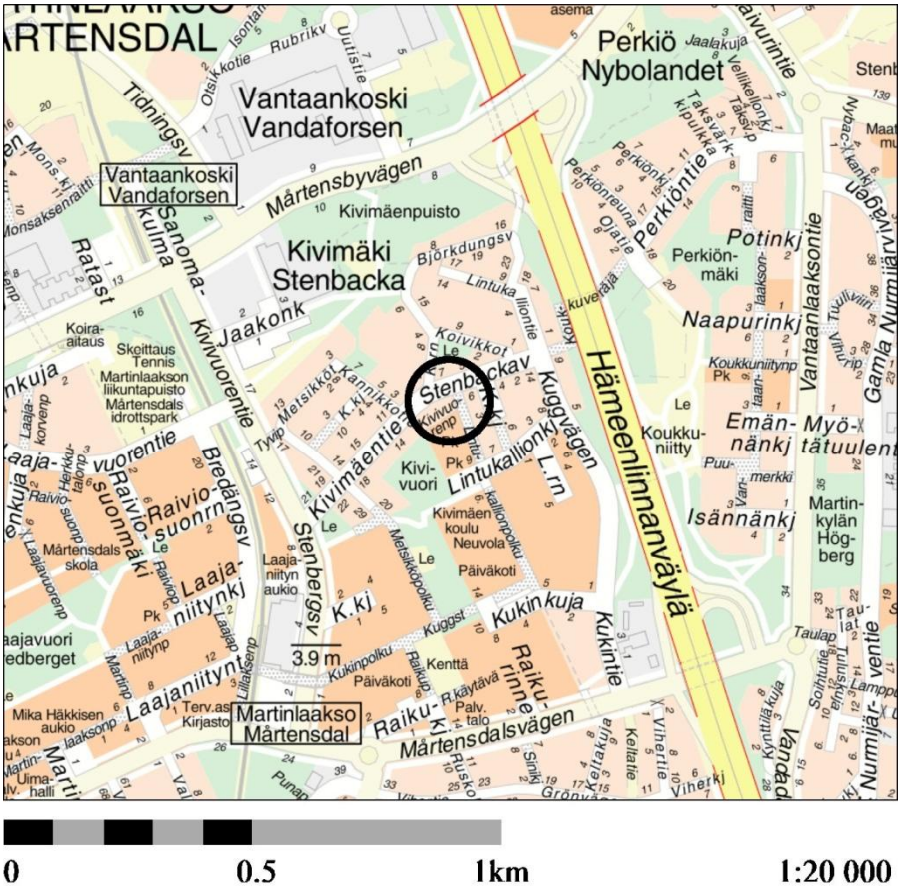
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos

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

Kaava-alueen sijainti

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



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

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

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

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

SISÄLLYSLUETTELO

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

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja –määräykset

2 TIIVISTELMÄ

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

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

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

ILMAKUVA

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaaksossa osoitteessa Kivimäentie 8.

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

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

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

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

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

Näkymä Lintukallionpolulta. *Mikko Järvi 6.11.2015*

Rakennettu ympäristö

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

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

Tornimuuntamo ja sähkökaappi sekä Lintukallionpolku Kivimäentielle päin. MJ 6.11.15.

Palvelut

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

Liikenne

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

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa, yleiset alueet kaupungin.

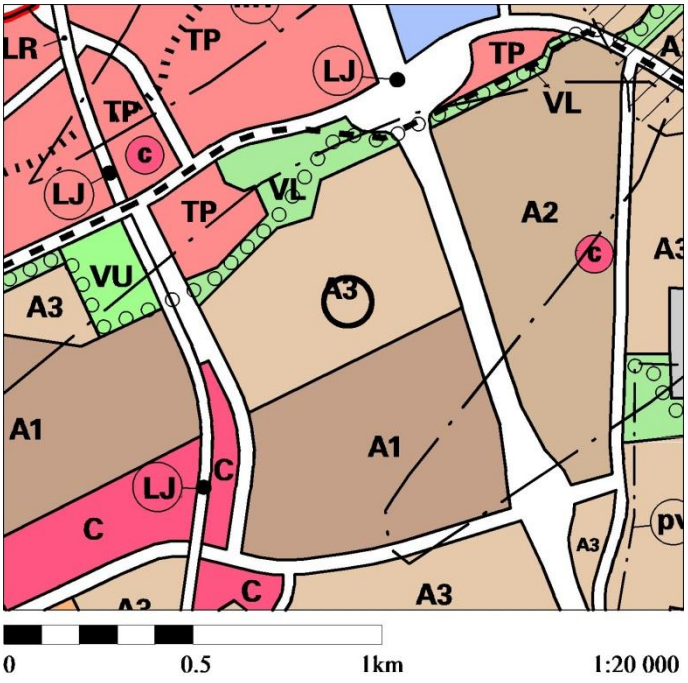
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa.

Maakuntakaava

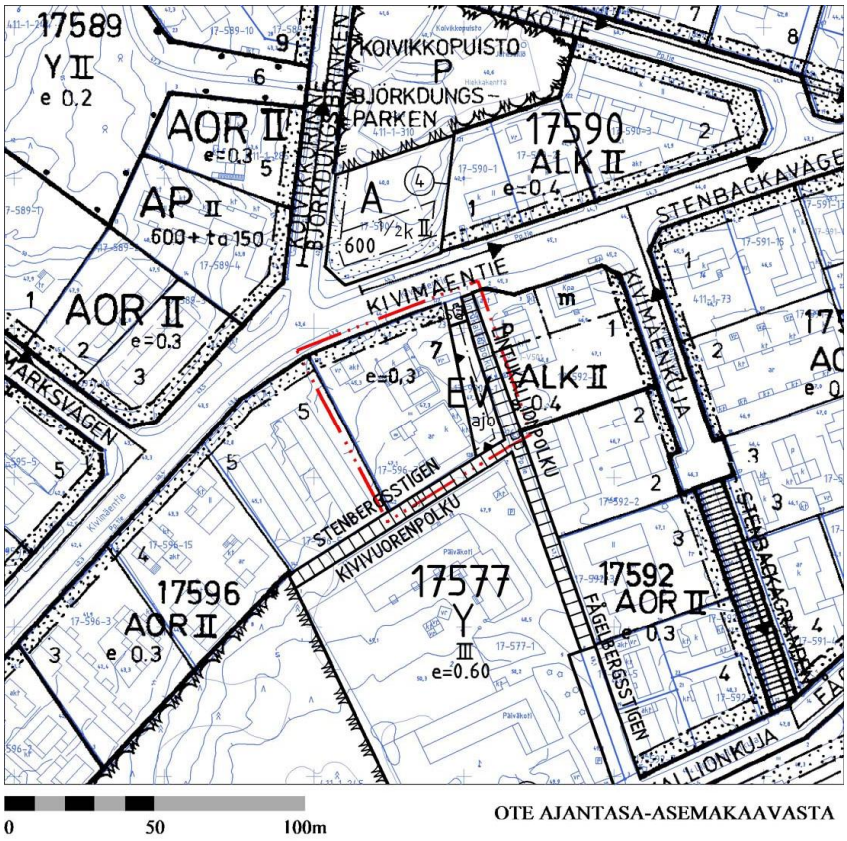
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

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

Hanke on yleiskaavan mukainen.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Voimassa olevat asemakaavat

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

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

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

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallisia olivat:

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

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

1. Martinlaakson asukasyhdistys ry. 1.12.2015:

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

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

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

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

2. Lähialueen asukas 10.12.2015:

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

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

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

3. Hakija 11.12.2015:

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

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

4. Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2015:

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

Ø *Muutetaan merkintä ja määräys esitetyn mukaisesti.*

4.2 Asemakaavan tavoitteet

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

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

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

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

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

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

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

Vaihtoehto 0, ei kaavamuutosta.

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

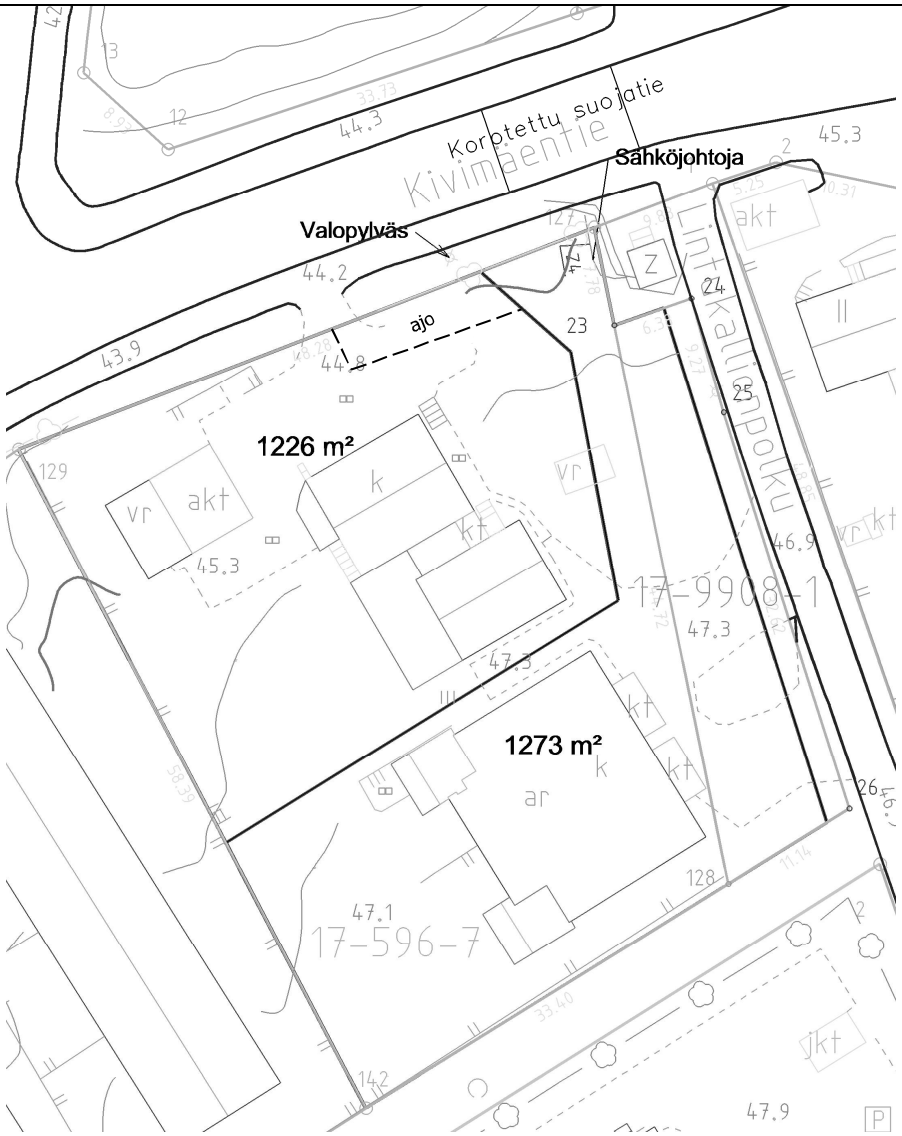
Paritalolle on muodostettu ns. minimitontti 1433 m² sekä pieni ajorasite nykyisen ajoliittymän kohdalta. Omakotitalolle jää 787 m² kokoinen tontti.

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

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

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

Lintukallionpolun katualuetta on levennetty kahden metrin lumitilavarauksella.



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

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

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

Paritalolle osoitettu ajoyhteys Lintukallionpolun kautta.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

Korttelialueet

AOR Erillispientalojen korttelialue

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap / asunto

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

Vaikutukset talouteen

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

Vantaa 9.5.2016

VANTAAN KAUPUNKI

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2889**	**100,0**	**613**	**0,21**	**0,0000**	**-54**
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

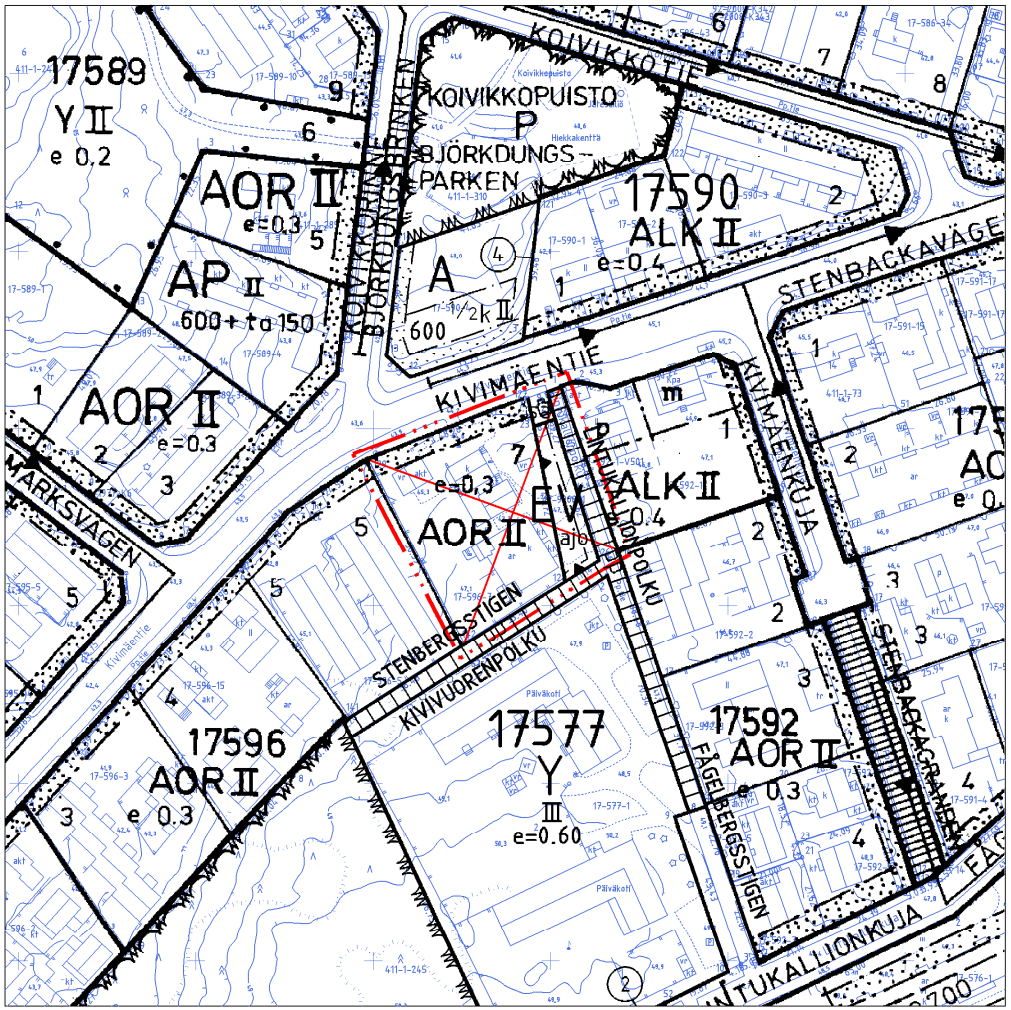
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2889**	**100,0**	**613**	**0,21**	**0,0000**	**-54**
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
AOR	0,2519	100,0	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
Kadut	0,0048	13,0	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0322	87,0	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
EV	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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


17589
Y II
e 0,2
AOR II
e=0.3
AP II
600+ta 150
AOR II
e=0.3
MARKSVÄGEN
KOIVIKKORINNE
BJÖRKDUNGSRINKEN
KOIVIKKOTIE
KOIVIKKOPUISTO
P
BJÖRKDUNGS-
PARKEN
A
600
I½k II
17590
ALK II
e=0.4
STENBACKAVÄGEN
KIVIMÄENTIE
KIVIMÄENKUJA
LINTUKALLIONPOLKU
e=0,3
AOR II
ALK II
e=0.4
STENBERGSSTIGEN
KIVIVUORENPOLKU
17596
AOR II
e 0.3
17577
Y
III
e=0.60
17592
AOR II
e 0.3
FÅGELBERGSSTIGEN
STENBACKAVÄGEN
LINTUKALLIONKUJA

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

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 17596.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

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

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17596.

1:2000

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

28 § **Kaupunginhallituksen jäsenen poistuminen kokouksesta**

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 28

Päätös:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui kokouksesta edellisen asian käsittelyn aikana klo 16.10.

29 § **Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta / Seija Stude ja Veikko Stude / asemakaavan muutos 002279**

VD/4355/10.00.01.05/2016
HP/LM-H/AVP/JB

Esitetään päätettäväksi esisopimus määräalan kaupasta. Vantaan kaupunki myy Seija ja Veikko Studelle noin 297 m^2:n suuruisen määräalan Martinlaakson kaupunginosan yleisestä alueesta 92-17-9908-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR). Esisopimus liittyy asemakaavamuutoksen nro 002279 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutumiseen.

Seija ja Veikko Stude tontin 92-17-596-7 omistajina ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta Martinlaakson kaupunginosassa osalle korttelia 17596 sekä katu- ja suojaviheralueelle. Asemakaavan muutoksella nro 002279 voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue EV liitetään kortteliin 17596, ja sallitaan ajo Lintukallionpolun kevyen liikenteen väylältä tontin eteläosan paritalolle. Kokonaisrakennusoikeus ei nouse.

Asemakaavamuutokseen nro 002279 liittyen Seija ja Veikko Stude ja kaupunki ovat neuvotelleet kaavamuutoksella kortteliin 17596 liitettävän nykyisen EV alueen myynnistä Seija ja Veikko Studelle. Määräalan kaupan esisopimuksella varmistetaan asemakaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Seija ja Veikko Stude ja Vantaan kaupunki sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Seija ja Veikko Studelle noin 297 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 17. kaupunginosan (Martinlaakso) yleisestä alueesta 92-17-9908-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppahinta on 26 730 euroa eli 90 €/m^2.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002270 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Seija Studen ja Veikko Studen kanssa esisopimuksen määräalan kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002279 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Seija Studen ja Veikko Studen kanssa esisopimuksen määräalan kaupasta,

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002279 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa Seija Studen ja Veikko Studen kanssa esisopimus määräalan kaupasta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun asemakaavanmuutos nro 002279 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalan kaupasta
- Liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) sekä Seija Stude ja Veikko Stude (jäljempänä Ostajat) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002279, Martinlaakso, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

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

Ostajat:
Seija Stude (soutu) ja
Veikko Stude (sotu)
osoite
(jäljempänä Ostajat)

Kaupan kohde:
N. 297 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 17. kaupunginosan (Martinlaakso) yleisestä alueesta 92-17-9908-1 (jäljempänä Määräala). Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002279 osoitettu erillispientaloryhmien korttelialueeksi (AOR).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kaksikymmentäkuusituhattaseitsemänsataakolmekymmentä (26 730) euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaavat Ostajat.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostajat ovat tarkastaneet Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Ostajat ovat tutustuneet saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Ostajat ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002279 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

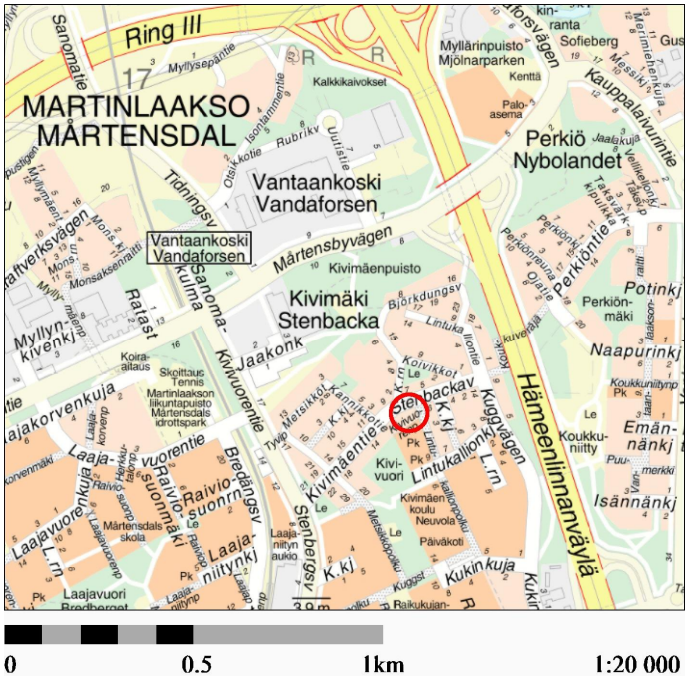
Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Kaupanvahvistajana todistus

KOHTEEN SIJAINTI

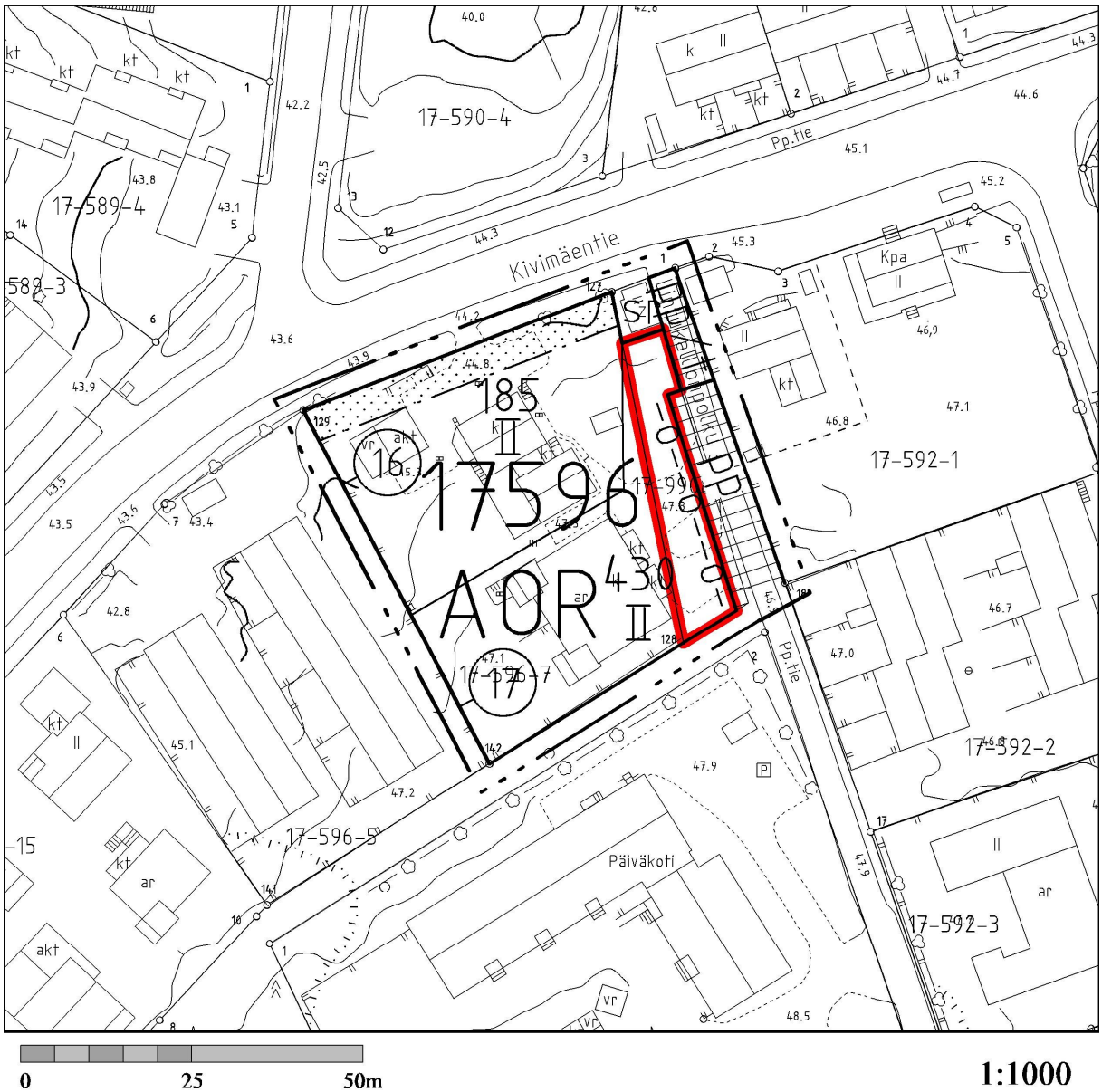


MÄÄRÄALAN MYYNTI /
Stude Seija ja Stude Veikko

YPA/AVP

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 297 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-17-9908-1



30 § Asemakaavamuutos 002281 sekä tonttijaon muutos, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne

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

Pähkinärinteentien ja Lammaslammentien kulmauksessa olevalle pysäköintitontille kaavoitetaan kahdeksankerroksinen asuintalo (4 015 k-m2), jossa pysäköinti sijoittuu osin talon sisään ja ulko-oleskelutila seitsemännen kerroksen terassille. Lähellä on Autioniityn leikkipaikka. Pähkinärinteentie 33:n pysäköintitontille rakennetaan pysäköintitalo.

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

Tonttijaon muutos koskee korttelia 12158.

Alue sijaitsee Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.

Kaavan hakija
Pähkinähoito Oy

Maanomistus
Pähkinähoito Oy

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

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

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 10

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002281 sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä / Lammasrinne,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Pähkinähoito Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Lammasrinteelle kerrostalo

Optiplan Oy 2016

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

1. Perus- ja tunnistetiedot

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

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12158.

Kaava-alueen sijainti
Lammasrinne 2 ja Pähkinärinteentie 33.

Kaavamuutosalueiden sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Lammasrinne. TKa 7.8.2015

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

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialueita LPA.

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

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

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

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

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

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

3. Lähtökohdat

Pähkinärinteentie 37. TKa 7.8.2015

Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

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

Kaupunkirakenne

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

Kaupunkikuva

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

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

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

Ilmakuva. Vantaan kaupunki 2014

Rakennettu ympäristö

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lammasrinne 3

Lammasrinne 3, tornitalo.

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

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

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

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

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

Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

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

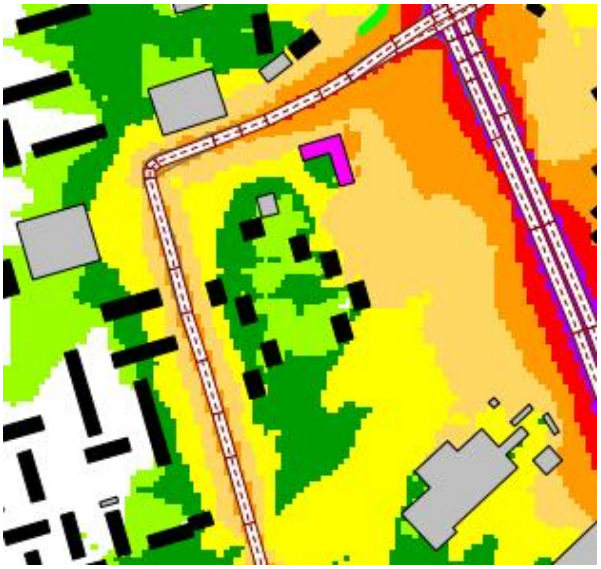
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

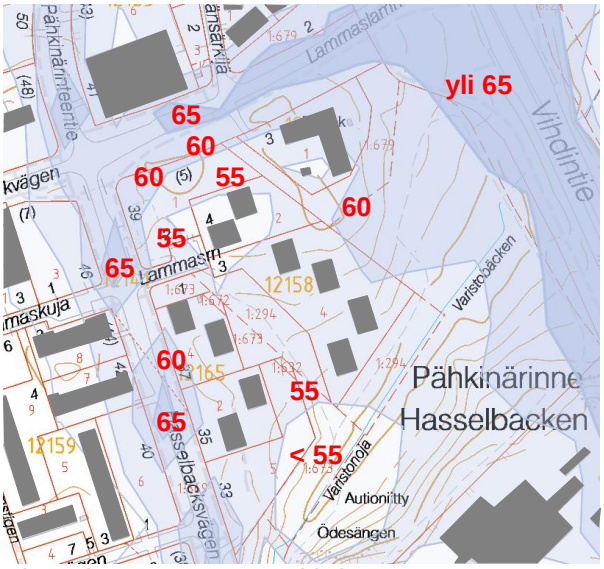
Lentomelutaso Lden 50...55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
Ilmailulaitos 2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

● ***Tiemelu***

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



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



Tiemeluennuste 2030 (dB).
Ramboll 2007.

Tiemelun huomioon ottaminen

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

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

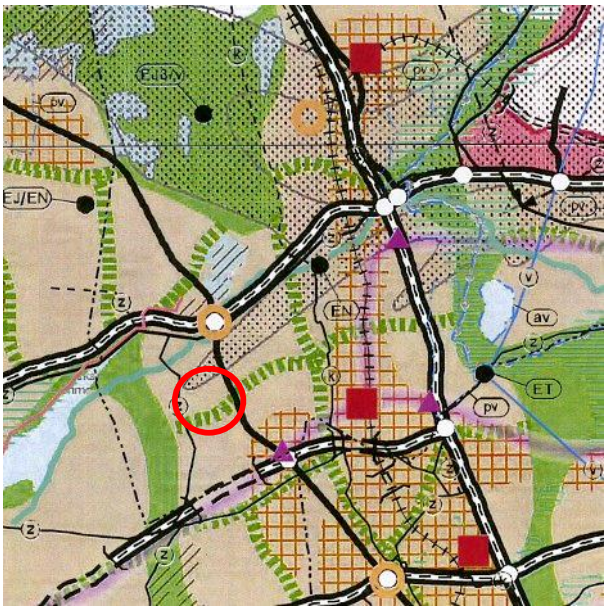
Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Pähkinähoito Oy.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtioneuvosto 30.11.2000.

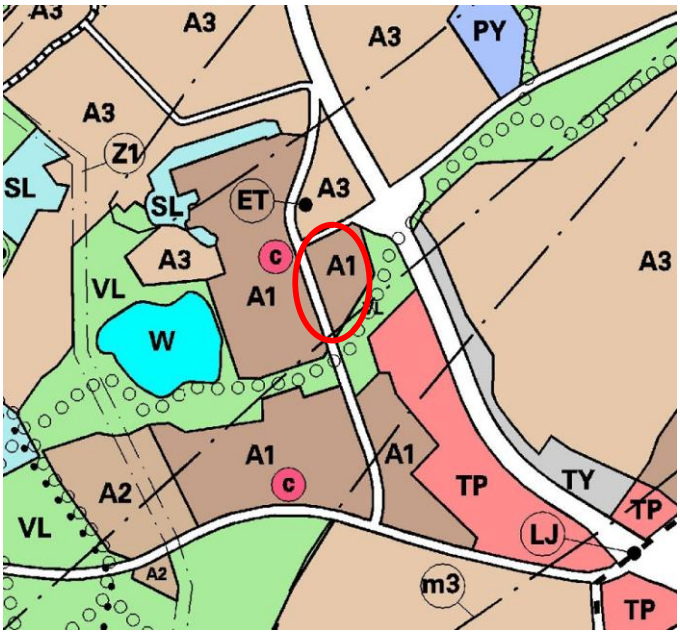
Maakuntakaava
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
➔ *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta A1 ja lentomeluvyöhykettä m1, jossa lentomelutaso Lden on 50… 55 dB.
➔ *Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



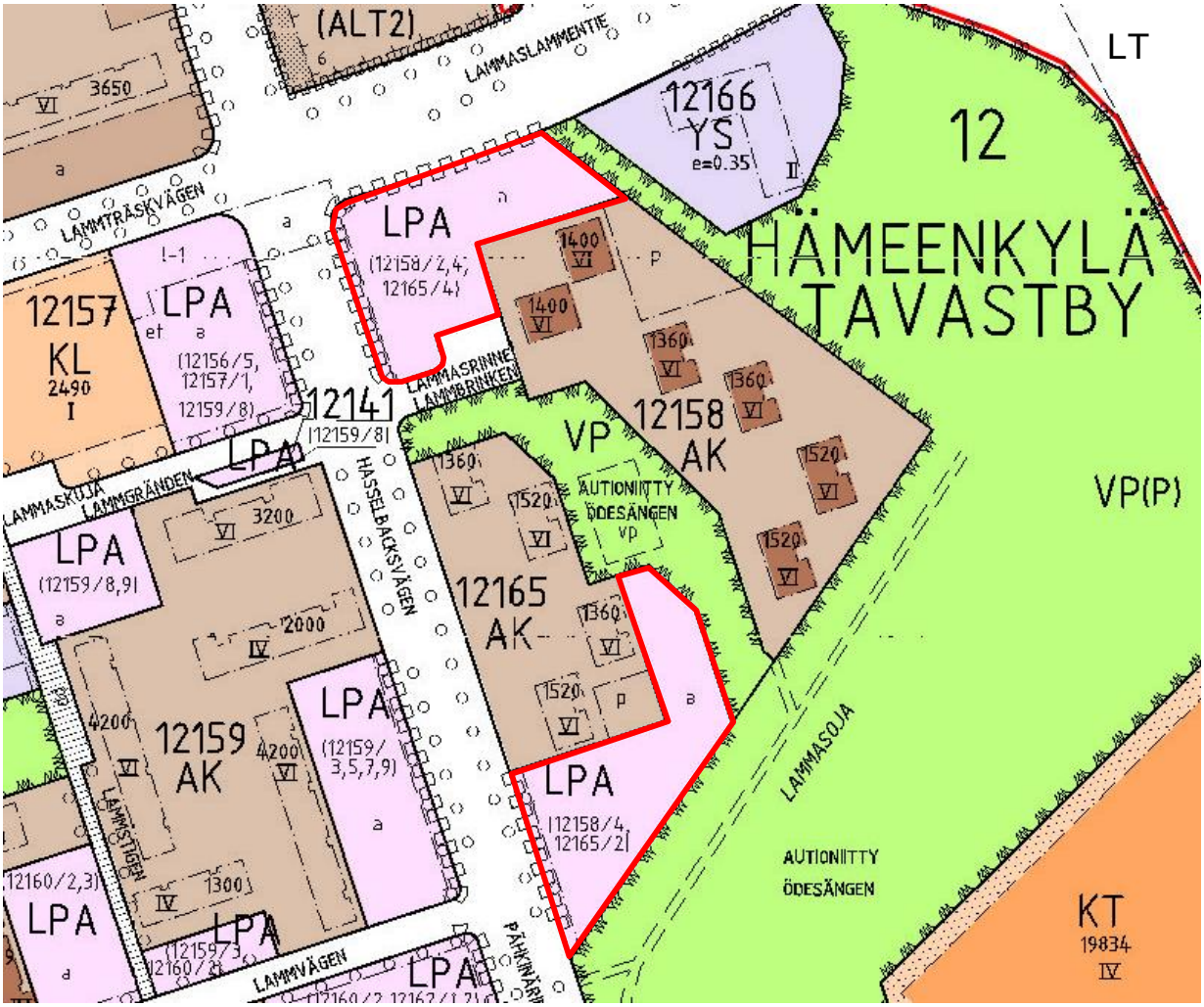
Vantaan yleiskaava.

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

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

Asemakaava

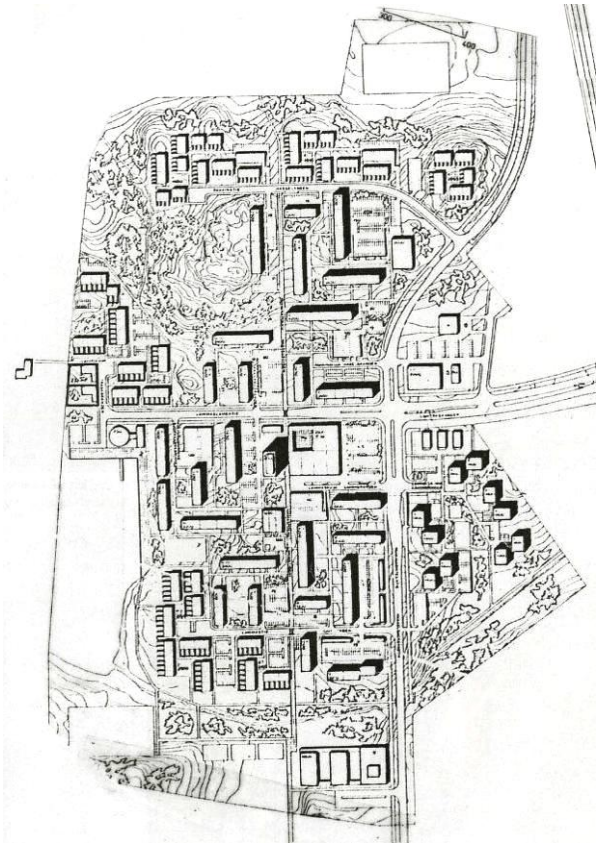
Alueella on voimassa asemakaava 001515, Kv 12.5.2014, jossa Pähkinärinteen arkkitehtuuria on suojeltu ja jossa pysäköinti on suunniteltu uudelleen niin, että alkuperäisen asemakaavan pysäköintikansia ei tarvitse rakentaa. Pysäköintinormina on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 k-m2, liike-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



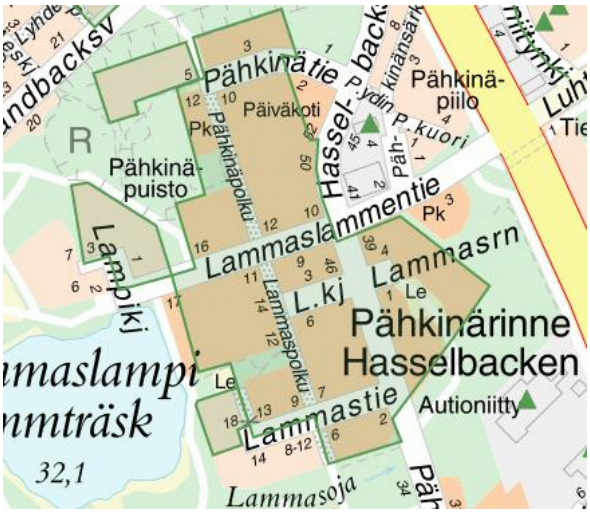
Ajantasa-asemakaava.

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

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



Alkuperäisen asemakaavan havainnekuva.



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

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

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

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

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

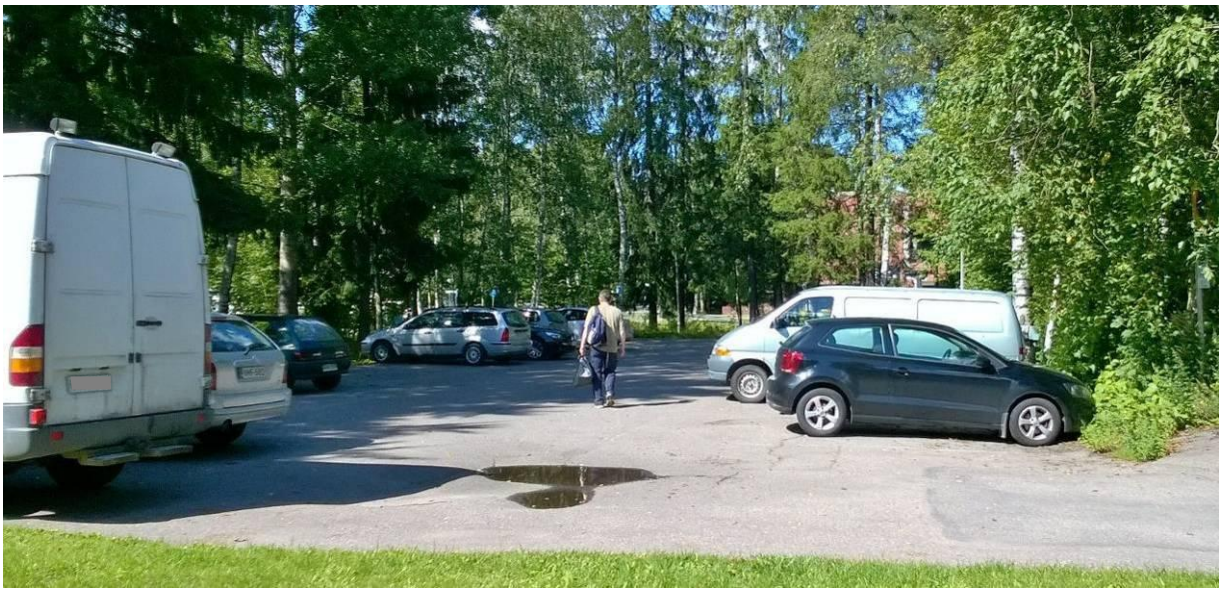
Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri
Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot
Ei ole.

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



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

Ennakkoneuvottelu

NCC Rakennus Oy neuvotteli hankkeesta alustavasti 18.3.2014.

Kaavamuutoshakemus

Pähkinähoito Oy 13.10.2015 haki asemakaavamuutosta mm. seuraavasti:

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

Suunnitelmaa on tarkistettu 25.4.4016.

Aloituskokous

Pidetty kaupunkisuunnittelussa 5.2.2016.

Aikaisemmat suunnitteluvaiheet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Ilmakuvia nykytilanteesta. maps.bing.com

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

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

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

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

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

➔ *Bussipysäkki säilyy.*

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

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

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä.

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

Viranomaisneuvottelut

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

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

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

● ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

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

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

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

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

Kaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 14.10.2015.

5. Asemakaavan kuvaus

Uuden kerrostalon ilmakuvasovitus. Optiplan Oy 25.4.2016

Kaavaratkaisu

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

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

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

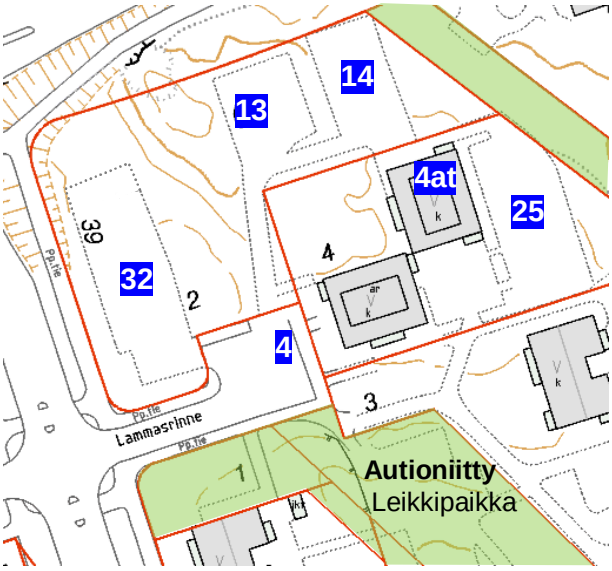
Naapuritonteilla asuintalot ovat kuusikerroksisia, mutta Pähkinärinteen ostoskeskuksen länsipuolella on myös toinen kahdeksankerroksinen asuintalo.

Kaavaratkaisun perustelut

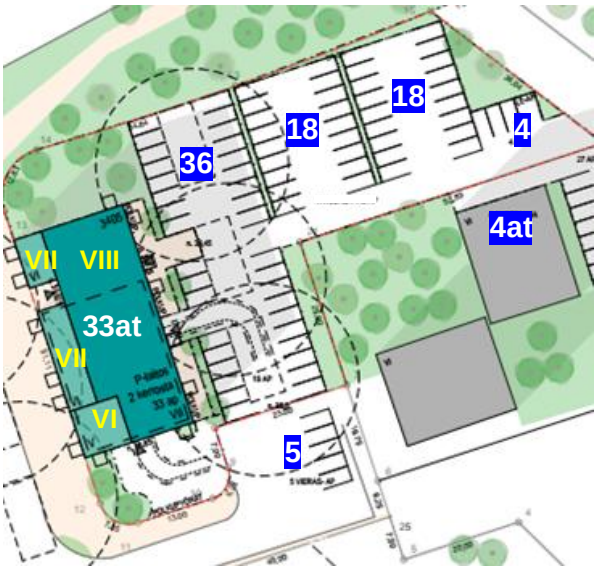
Rakennus sijoittuu yleiskaavan tehokkaalle asuntoalueelle. Yleiskaavan periaatteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Rakennus eheyttää Pähkinärinteen keskustan kaupunkikuvaa ja merkitsee keskustaa.

Pysäköinti

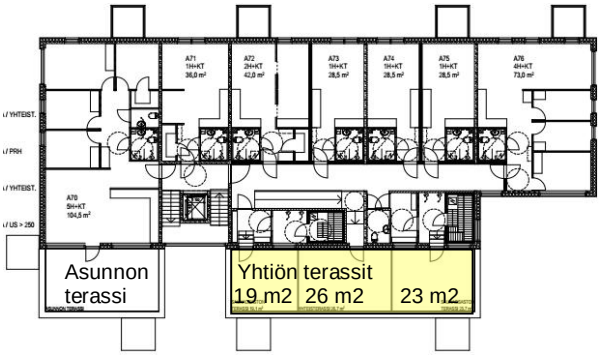
Asemakaavamuutoksessa sovelletaan voimassa olevan asemakaavan (nro 001515, Kv 12.5.2014) pysäköintinormia, joka on 0,8 ap / asunto, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 km2. LPA-alueille saa rakentaa autokatoksia. Kaavamuutoksessa LPA-kortteliin 12165 sallitaan kaksikerroksinen pysäköintilaitos.



Pohjoisalue, nykyiset autopaikat. TKa 5.5.2016

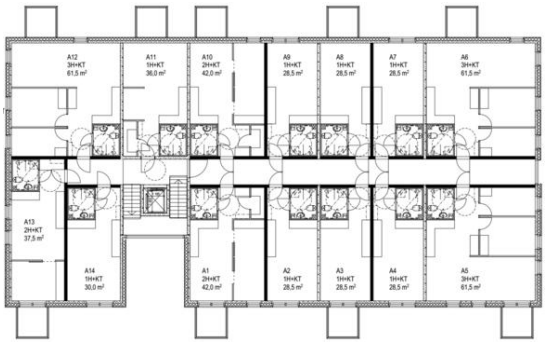


Suunnitelma. Optiplan Oy 25.4.2016

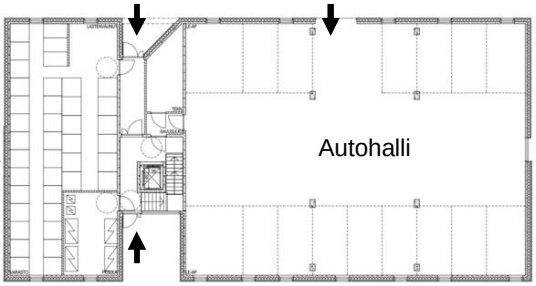


8. kerros

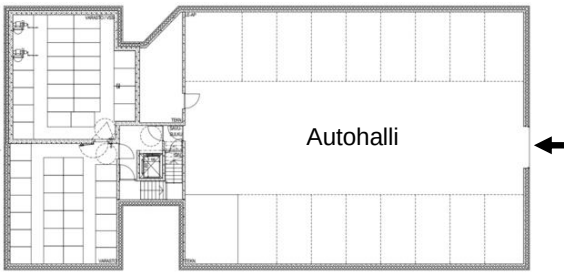
7. kerros



2. – 6. kerros

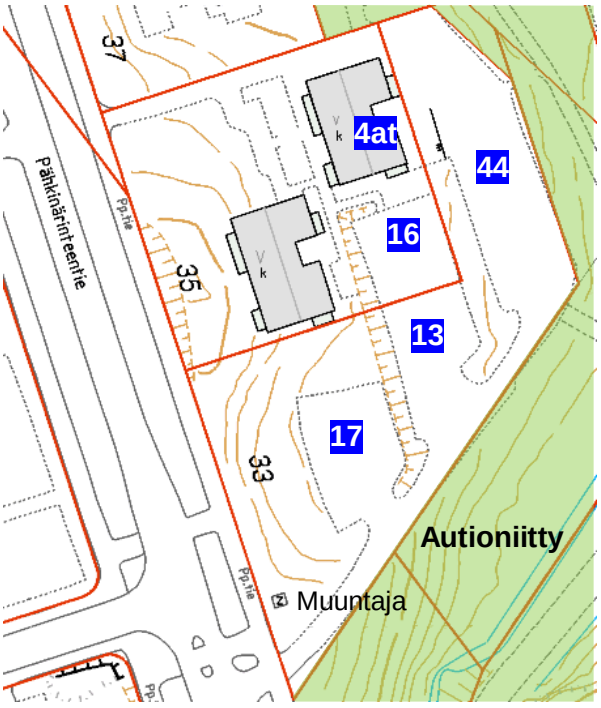


1. kerros, maantasokerros



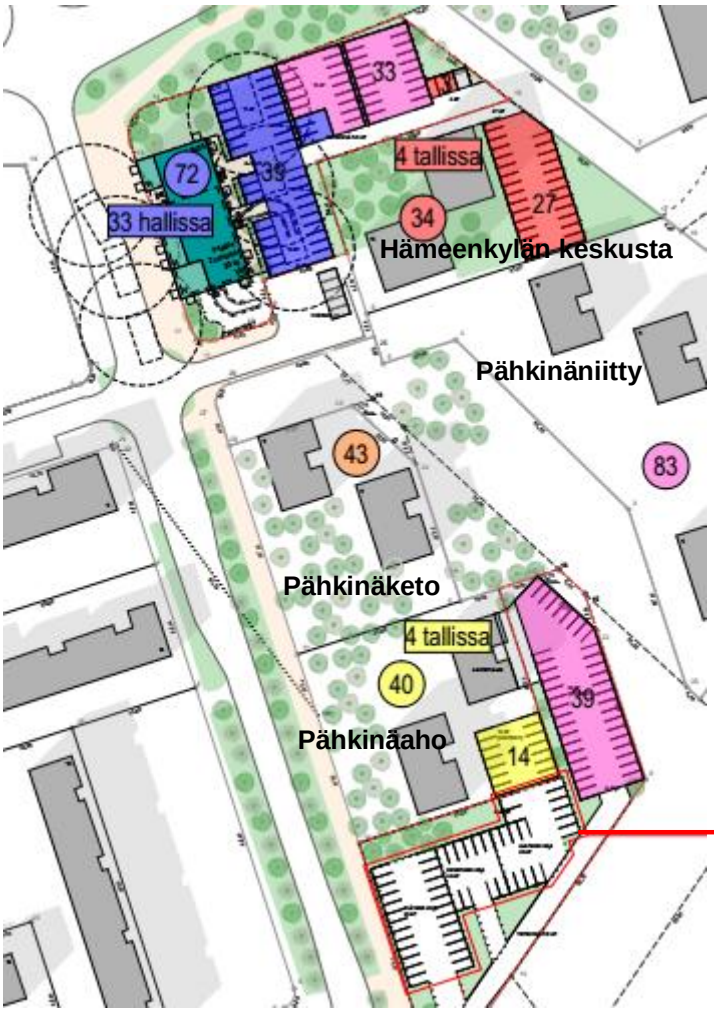
Kellari

Optiplan Oy 25.4.2016



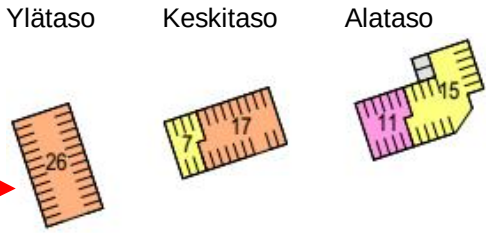
Eteläalue, nykytilanne. TKa 5.5.2016

Suunnitelma. Optiplan Oy 25.4.2016



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

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



Pysäköintilaitos

Pysäköintisuunnitelma. / Optiplan Oy 25.4.2016

Autopaikat yhtiökohtaisesti

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

Lisäksi kadunvarsipaikkoja 4 kpl.
Uusia autopaikkoja syntyy 101 kpl.

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

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

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

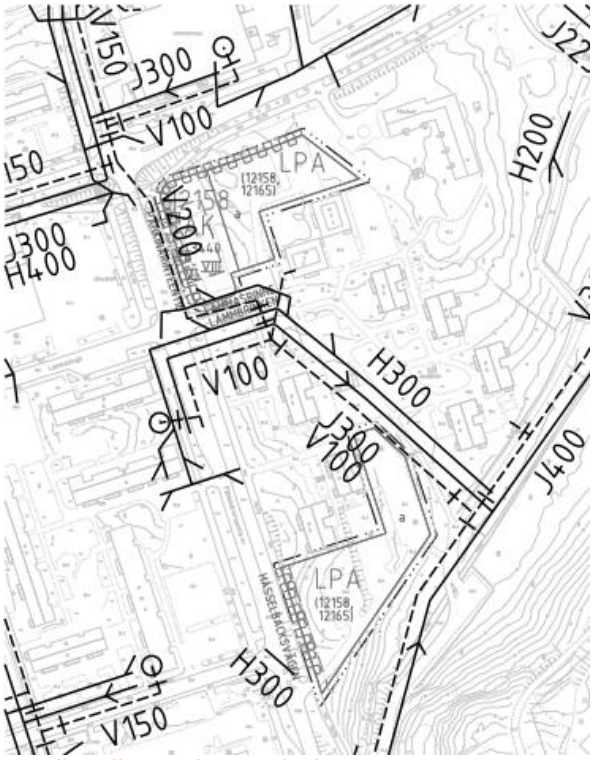
Asunto Oy Pähkinäniitty	
Lammasrinne 3 Tontti 12-158-4	
Lähtökohdat	
Asemakaavan rakennusoikeus	5760 k-m2
Rakennettu kerrosala, asunnot	5760 k-m2
Asuntojen lukumäärä	100
Päiväkoti, squash-halli	102 m2 → 128 k-m2
Asemakaavan pysäköintinormi (0,8 ap / as, 1ap / 90 k-m2; toimitilat 1 ap / 70 k-m2)	80 +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

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

Näkymä etelästä Pähkinärinteentietä pitkin. Optiplan Oy 25.4.2016

Tekninen huolto

Alueen vesihuoltoverkosto on riittävä tulevalle täydennysrakentamiselle.



Vesihuollon esisuunnitelma.
Elina Kettunen 11.3.2016

Vesihuolto

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

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

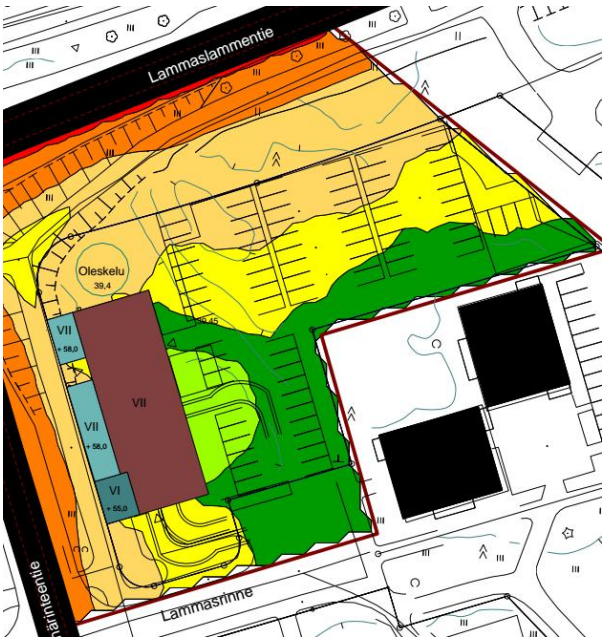
Kummallekin alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Geotek Oy 2016).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

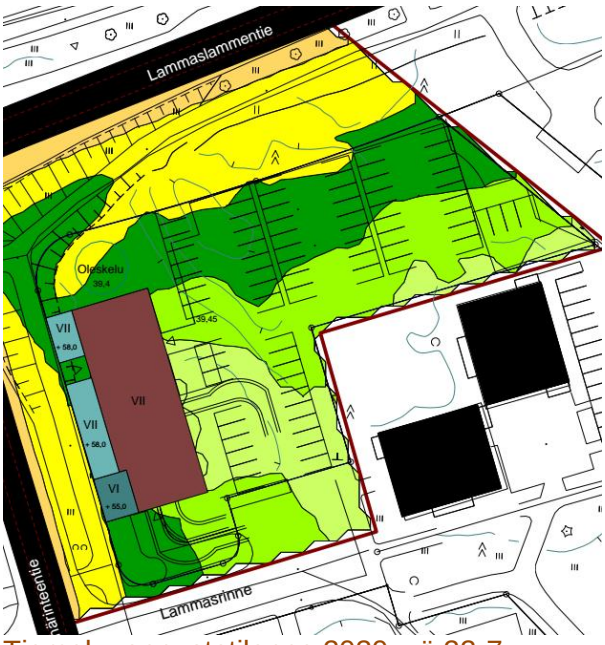
Rakennusala on rajattu luonnoksen mukaiseksi. Asemakaavaan annetaan tarpeelliset kaavamääräykset mm. julkisivuista ja istutuksista.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaan on laadittu meluselvitys (Promethor Oy 2016).

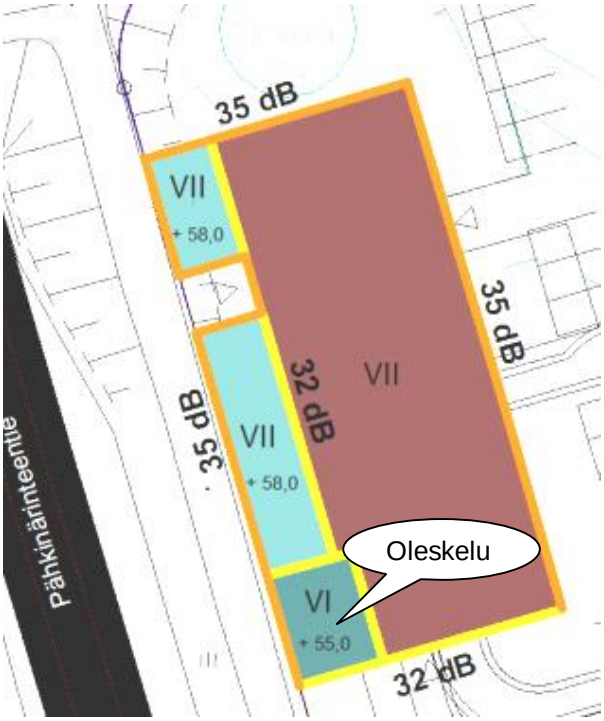


Tiemelu, ennustetilanne 2030, päivä 7-22.
Kattoterassit on esitetty sinisellä.



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

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



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

Lentomelun ääneneristävyysvaatimus asunnoille on 32 dB.

Asuntojen ääneneristävyys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

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

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***

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

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

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

● ***Liikenteelliset vaikutukset***

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

● ***Sosiaaliset vaikutukset***

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

6. Asemakaavan toteutus

Näkymä pohjoisesta Lammaslammentien yli. Optiplan Oy 25.4.2016

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavamuutos ei tuota kadunrakennus- eikä kunnallisteknisiä kustannuksia.

Rakentaminen voi alkaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

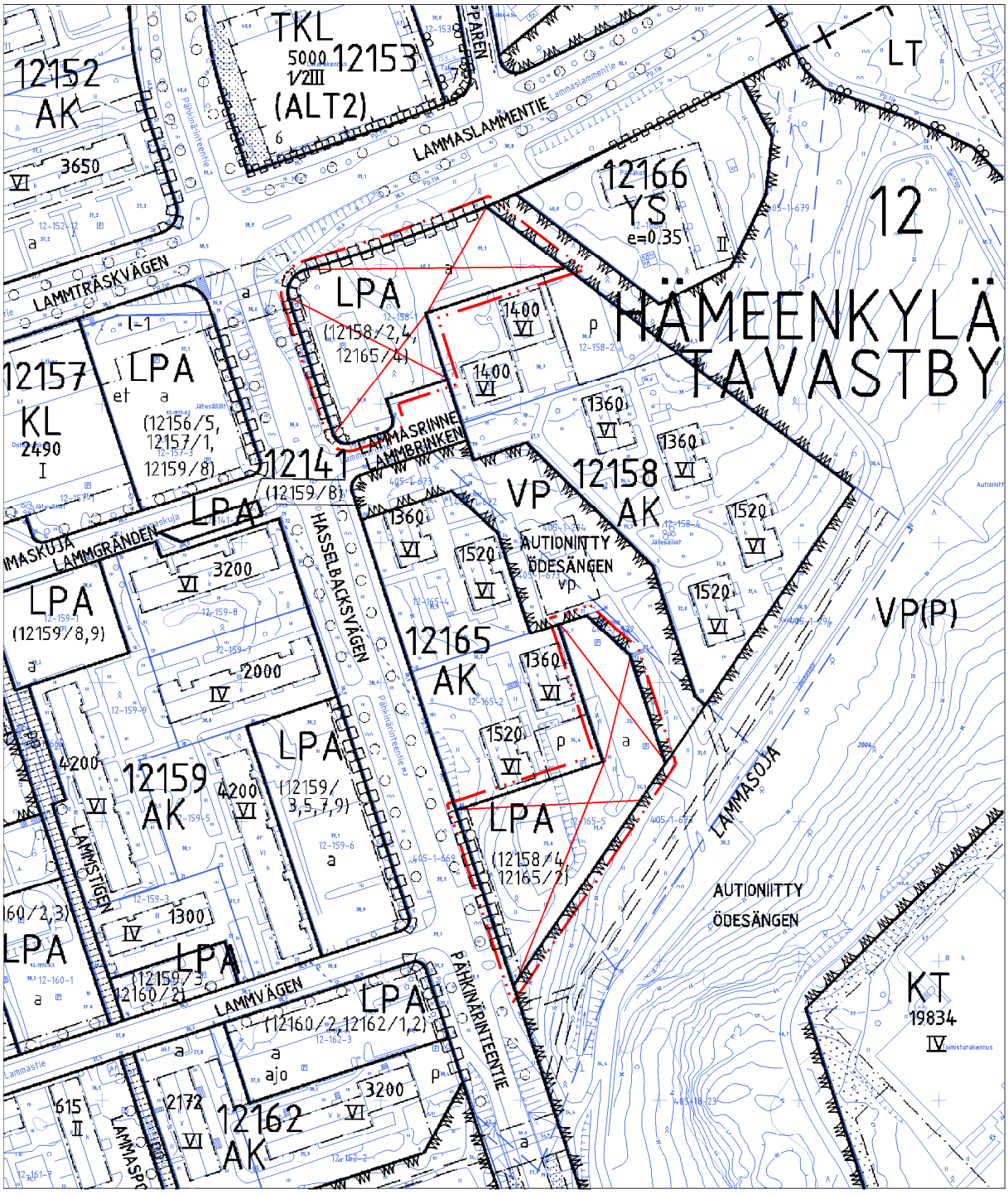
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaa 13.6.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

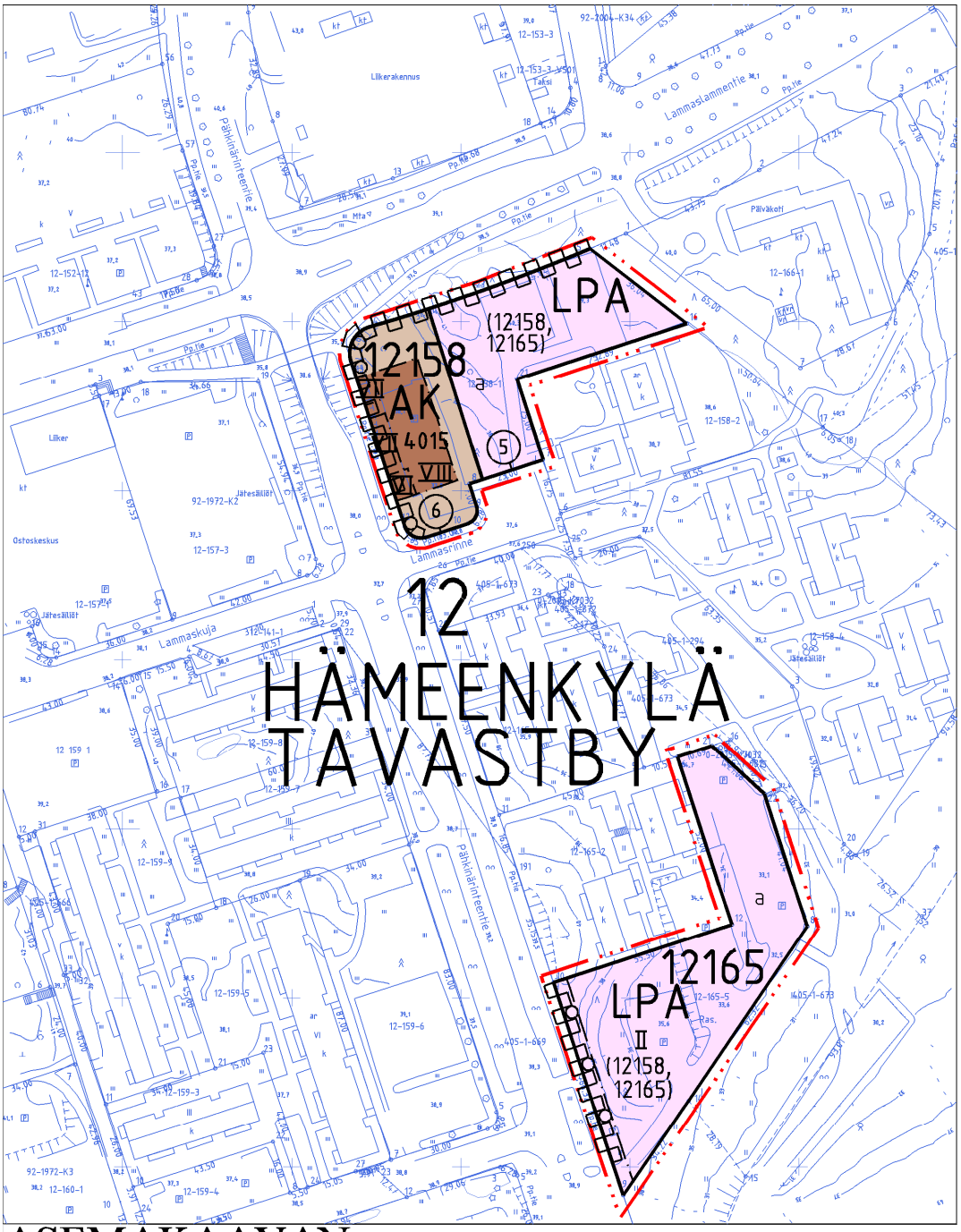
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

POISTUVAT MERKINNÄT


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

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

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12

HÄMEENKYLÄ

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 12158 ja12165

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 12158

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 12

TAVASTBY

Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren12158 och 12165

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 12158

1:2000

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

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

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

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

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

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

Alamerkinnät

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

31 § Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002281 Lammasrinne / Pähkinähoito Oy

5506/10.00.01.05/2016
HP/LM-H/HW/KK/MVä/AV-P/JB

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Pähkinähoito Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002281.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-12-158-1 Hämeenkylän (12.) kaupunginosassa (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001515 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2014) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Asemakaavan muutoksella nro 002281 sopimusalueelle tulee rakennusoikeutta 3 440 k-m^2 ja se muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002281 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 429 226 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Pähkinähoito Oy:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä Pähkinähoito Oy:n kanssa oheinen kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja
b) oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskus tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09 8392 6180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
Asemakaavan muutos nro 002281, kaupunginosa 12, Hämeenkylä

Pähkinähoito Oy on hakenut asemakaavan muutosta Hämeenkylän (12.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle (kiinteistötunnus 92-12-158-1, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001515 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2014) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002281 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 3 440 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueelle suunnitellun asuinkerrostalon vuoksi nykyisiä autopaikkoja poistuu käytöstä. Pähkinähoito Oy rakentaa korvaavat autopaikat asemakaavan nro 002281 muutosalueelle.

Asemakaavan muutokseen nro 002281 liittyen Vantaan kaupunki ja Pähkinähoito Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Pähkinähoito Oy (**Y: 0124256-2),
Koivuvaarankuja 2, 01640 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 429 226 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002281 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 429 226 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002281 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002281 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002281, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Pähkinähoito Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxkuuta 2016

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Pähkinähoito Oy:n puolesta valtakirjalla

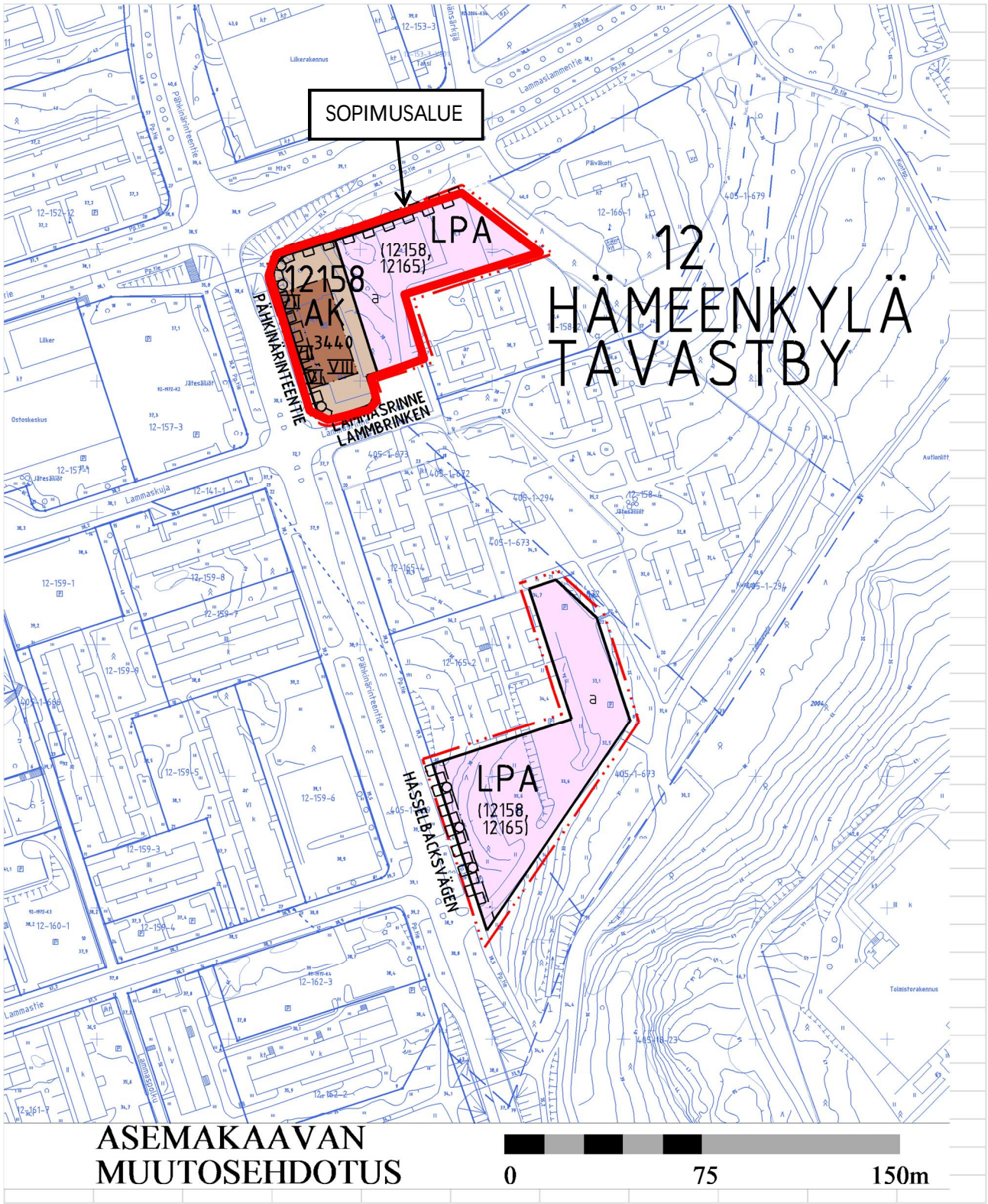
_____
xxx xxx
xxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite 1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavanmuutos nro 002281 (kartta päivätty 8.3.2016)



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

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

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

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

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

Kaavan hakija
PHOF Oy Ab

Maanomistus
PHOF Oy Ab, Vantaan kaupunki katualueiden osalta

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

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

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

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

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

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

Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9 000 k-m2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

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

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

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

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30 555 k-m2, n. 607 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 11

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

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

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

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.
Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 (18 000 €) ja todeta, että hakija PHOF Oy Ab maksaa muutoskustannukset, yhteensä 18 000 €.

Käsittely:
Kaupunginhallituksen jäsen Riitta Ryhänen esitti asian palauttamista uudelleenvalmisteluun.
Kaupunginhallituksen jäsen Riikka Åstrand kannatti Ryhäsen esitystä.
Puheenjohtaja totesi asiasta jouduttavan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat Ryhäsen esitystä äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Hämäläinen, Jääskeläinen P., Karlsson, Kotila, Kärki, Lehmuskallio, Letto, Mäkinen, Mäntynen, Niemelä, Orpana, Salminen H., Suvensalmi) ja 3 ei-ääntä (Kokko, Ryhänen, Åstrand), joten palautusesitys tuli hylätyksi.
Päätös:
Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002266

K a i v o k s e l a

Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille

Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002266

LIITE: Kaupunginhallitus 20.06.2016 / 32 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

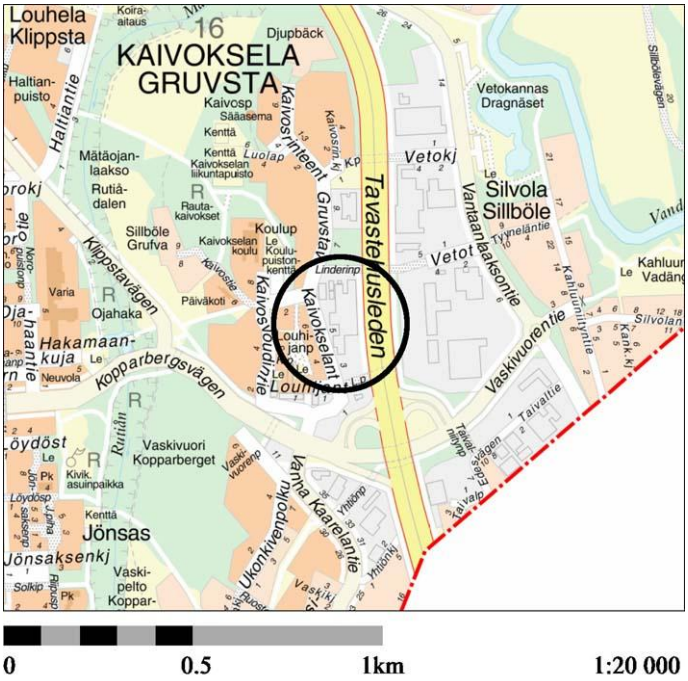
Vantaan kaupungin 16. kaupunginosa, Kaivoksela

Asemakaavan muutos

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

Erilliset liitteet:

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2. TIIVISTELMÄ

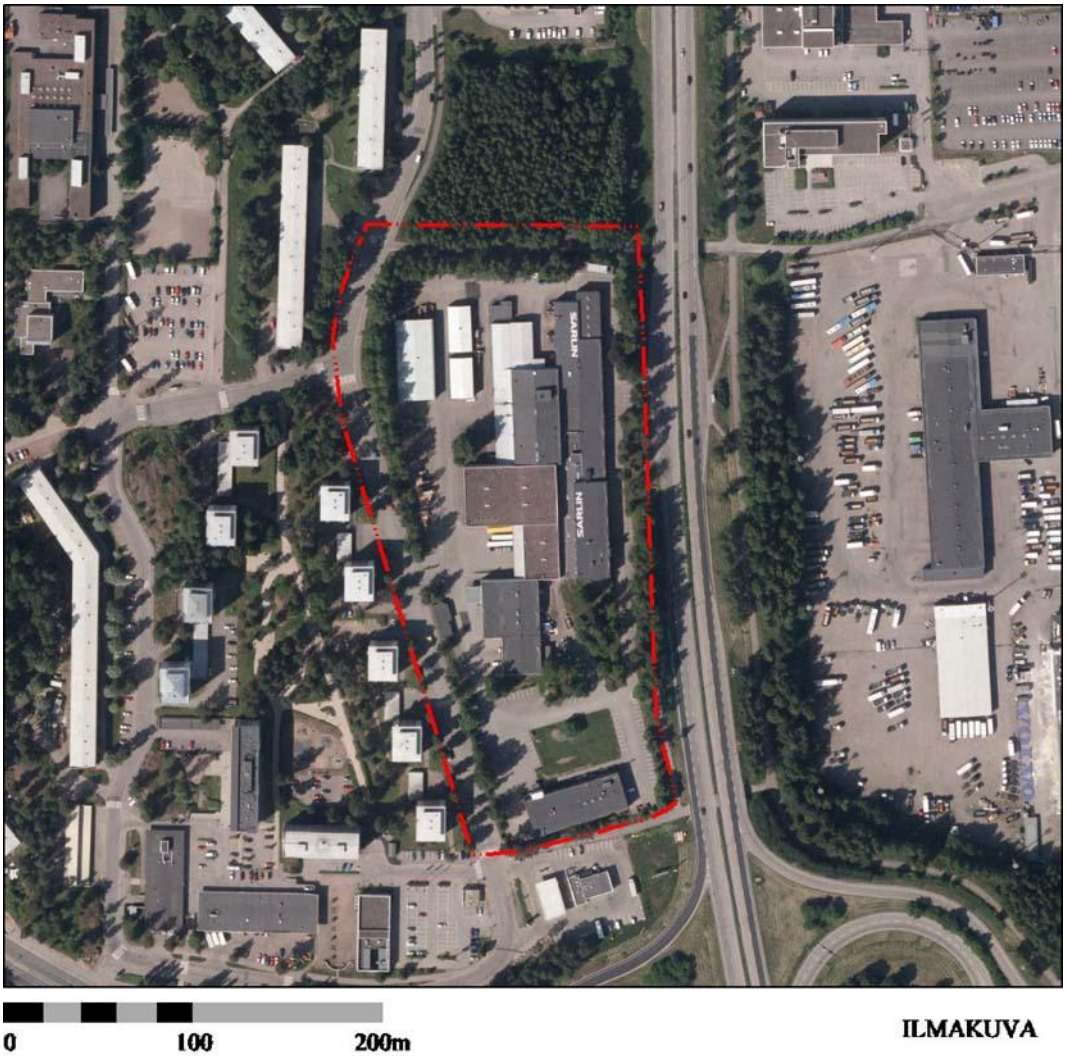
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

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



Kuva 3.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

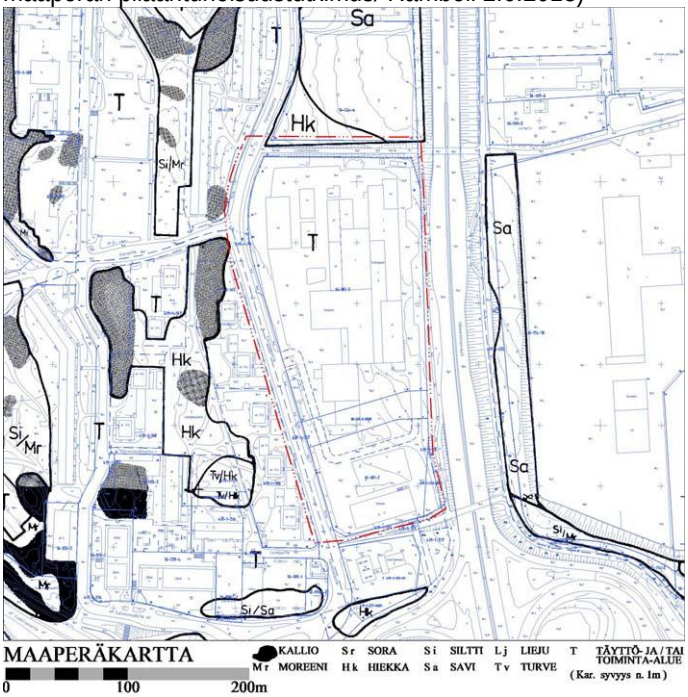
Kuva 4. Ilmakuva nykytilanteesta

3.1.2 Luonnonympäristö

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

Maaperä

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



kuva 5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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

Arkkitehtuurin ominaispiirteet

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

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

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

Kuvat 6-8. Kaivokselan rakennuskantaa

Liikenne

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

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

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Kuva 9.

3.1.5 Palvelut

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

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

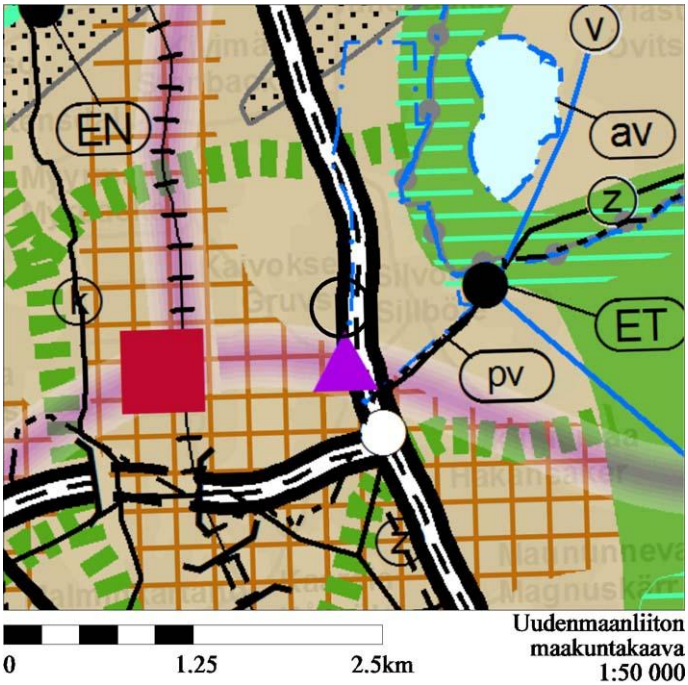
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Kaivokselassa toimii aktiivinen asukasyhdistys ja Kaivoksela-seura.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

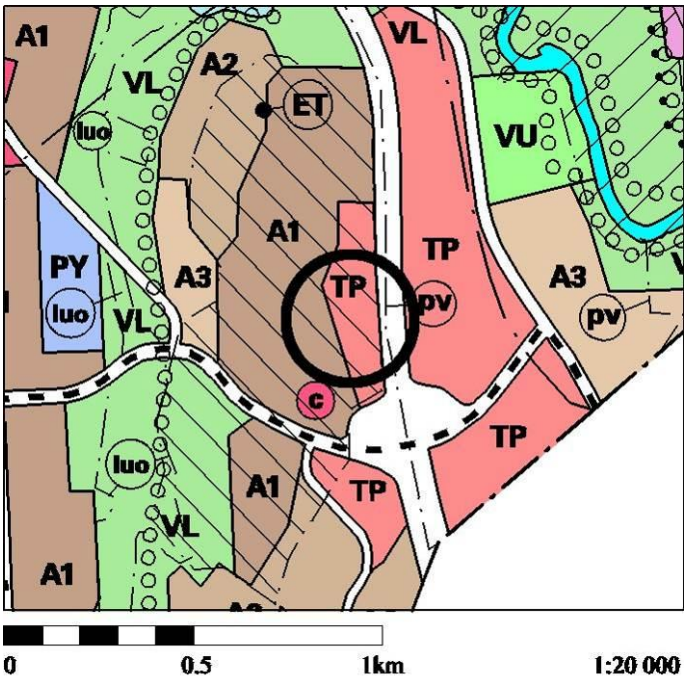
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

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



kuva 10.

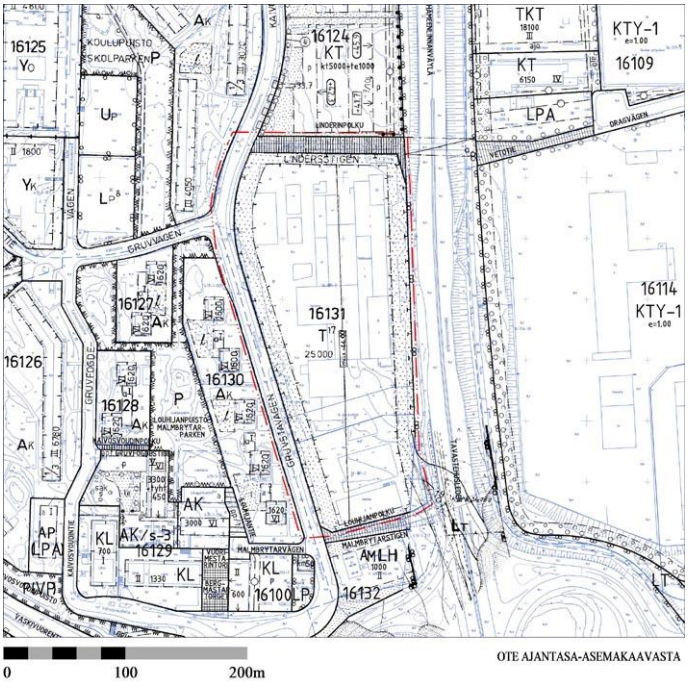
Yleiskaava
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue). Varsinainen suunnittelualue on työpaikka-aluetta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



kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

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



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

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat sekä rakennuskaavat:

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

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

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueella on yleiskaavamuutoksesta johtuva rakennuskielto.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

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

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

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

vesihuollon siirtoa, mikäli Lindernipolku säilyy, kuten alustavissa viitesuunnitelmissa on esitetty.

Rambollin tekemän ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin ohjearvo ja tuntiraja-arvo ylittyvät asuinrakennusten tuntumassa, mikäli rakennukset toteutuvat lähellä väylää. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyvät normien alapuolella. HSY:n minimi- ja suositusetäisyydet (63 ja 150 m) eivät täyty. Rambollin selvityksessä todetaan, että kohteessa tullaan toteuttamaan poikkeavia teknisiä ratkaisuja kuten väylän puoleista umpinaista seinärakennetta luhtikäytävän suojana. Rambollin selvityksessä ei ole tutkittu myös lausunnolla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen muiden rakentamisalueiden yhteisvaikutusta ilmanlaatuun.

Asemakaavamuutos liittyy laajempaan Kaivokselan yleiskaavamuutokseen, jonka myötä rakennuskanta tiivistynee myös lähialueilla ja muuttaa olosuhteita katukuilumaisempaan suuntaan eli huonommin tuulettuviksi. Myös Helsingin suunnitelmat Hämeenlinnanväylän katubulevardisoinnista saattavat jatkossa aiheuttaa liikenteen ruuhkautumista Kaivokselan alueella. Nämä muutokset olisi otettava huomioon myös ko. kaava-alueen ilmanlaatutarkastelussa. HSY:n näkemyksen mukaan Kaivokselassa tulee noudattaa annettuja suositusetäisyyksiä tai tehdä poikkeavia teknisiä ratkaisuja, joilla ilmanlaatu sekä asuntojen sisällä että oleskelupihoilla saadaan suojattua väylältä aiheutuvilta epäpuhtauksilta.

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

- 3. Museovirasto

  Ei huomautettavaa.

  ➔ *ok.*

- 4. Vantaan Energia

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

  Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

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

- 5. Myyrmäen aluetoimikunta

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

  ➔ *Sarlinin alueen eteläosa säilyy työpaikka-alueena.*

- 6. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos

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

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

- 7. Anne Mankki/ Caruna (Fortum Kaavoitus)

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

  ➔ *Ok*

- 8. Kaivoksela-seura ry

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

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

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

9. Jukka-Pekka Männikkö, Hanna Valolahti

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

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

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

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

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

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

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

osaltaan huolehdittava siitä, että Kaivokselan meluntorjuntaratkaisut viimeinkin toteutetaan.

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

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

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

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

Asukastilaisuus

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

Nettikysely

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

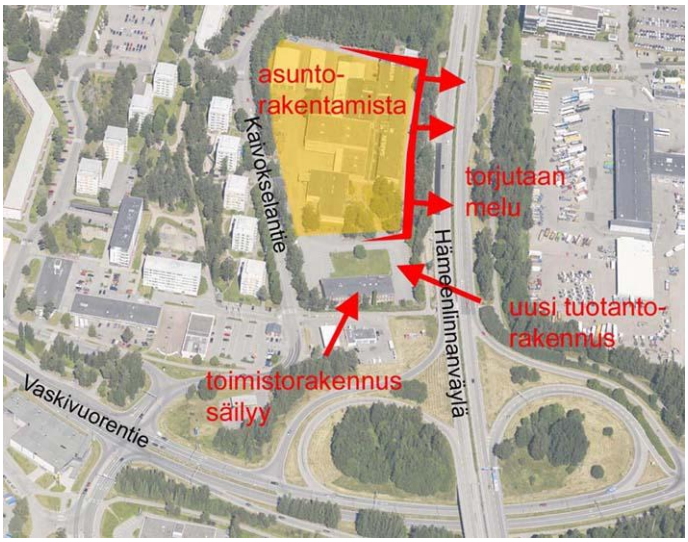
Vertailu eri kaavatasoihin

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti



Kuva 13. Tontinkäytön lähtökohdat

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

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

Vaihtoehto 1. (kuva 14)

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

➔ *suuret pihat, mutta asuminen liian lähellä Hämeenlinnanväylää*

Vaihtoehto 2. (kuva 15)

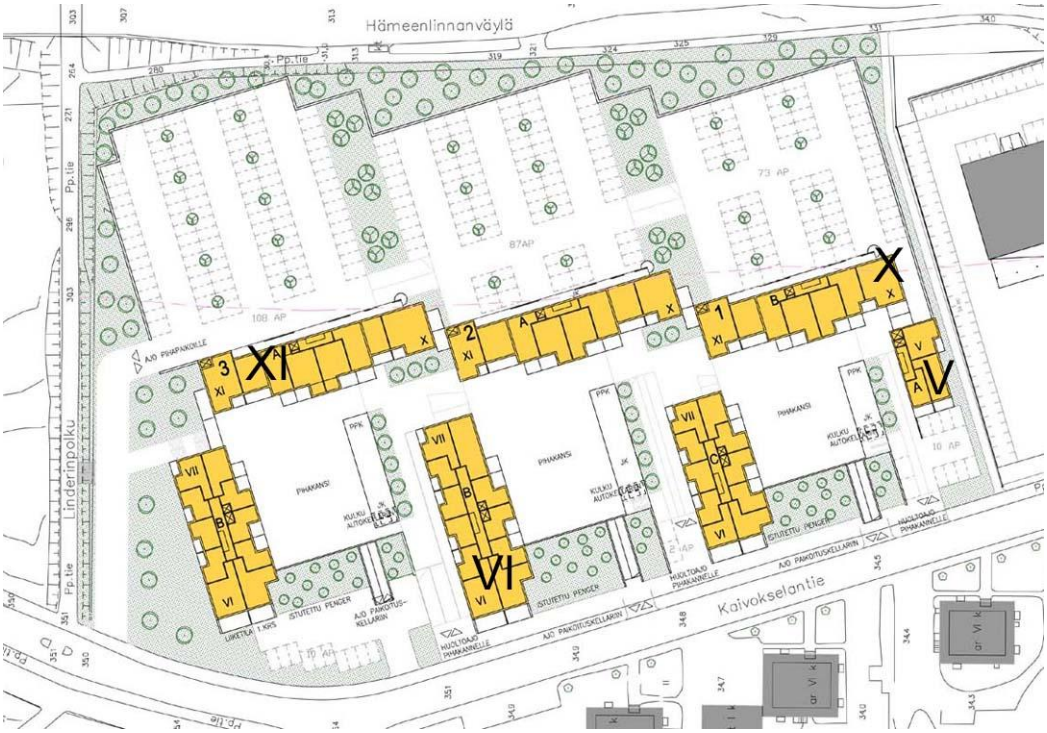
- Asuinrakennusten pihat esitetään 63 metrin päähän liikenneväylästä. Asuinrakennukset voidaan sijoittaa sen verran lähemmäksi liikenneväylää, että etäisyys katon ilmanottolaitteista on vähintään 63m. Pysäköintiä voidaan tuoda lähemmäksi.
- Kerrosluku 3-10. 31600 kem2
- autopaikat sekä pihakannen alla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

➔ *korkeammat kerrosluvut tuntuvat vierailta alueelle*

Vaihtoehto 3. (kuva 16)

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

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



4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

Kaivokselan arkkitehtuurin ominaispiirteitä ovat mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

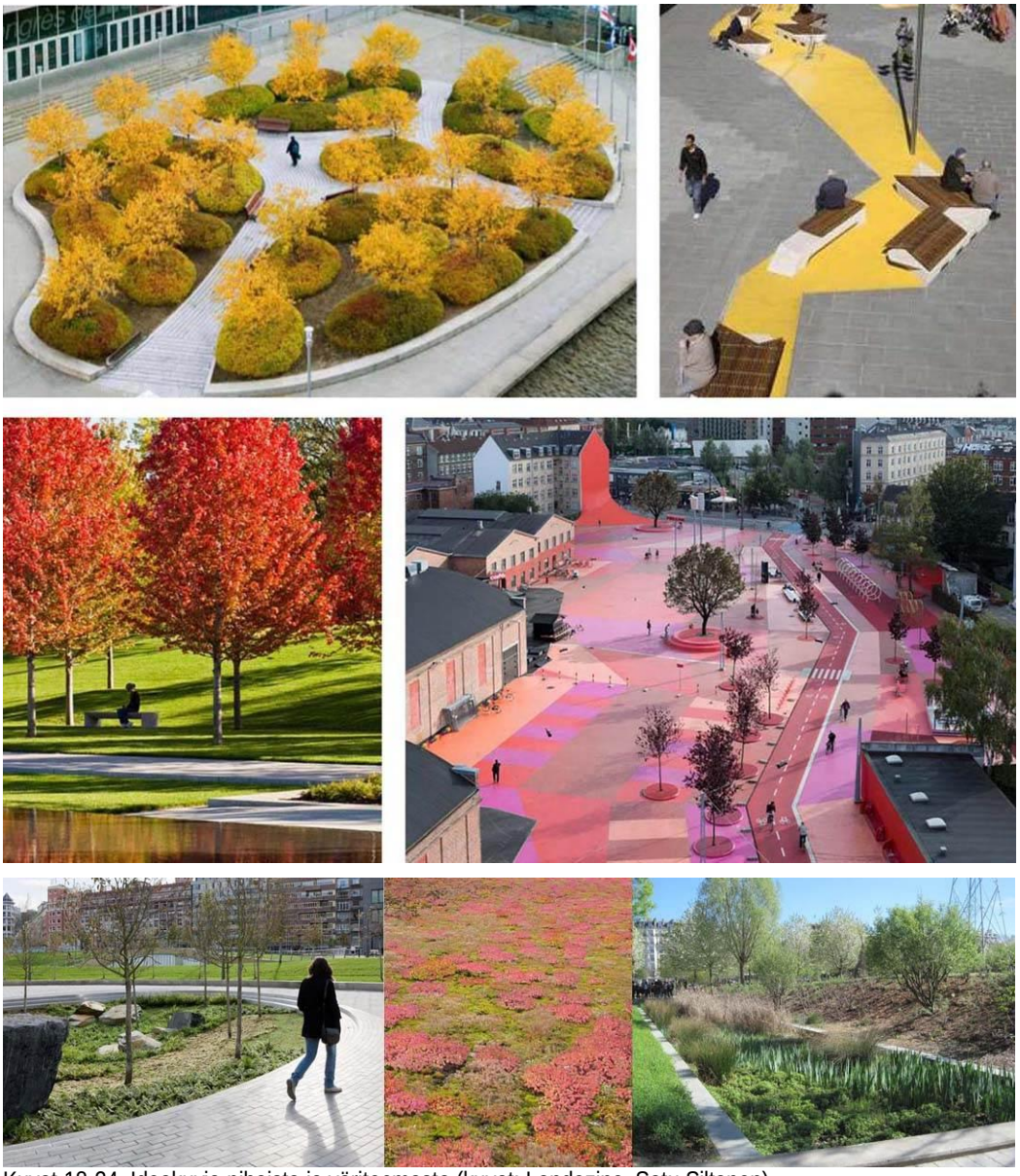
Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Oy K-O Nyman-Consulting Ab. Korttelissa suositaan luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä, mikä antaa mahdollisuuksia omaleimaisten pihojen toteuttamiselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia vesiä viivytetään korttelissa ensisijaisesti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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

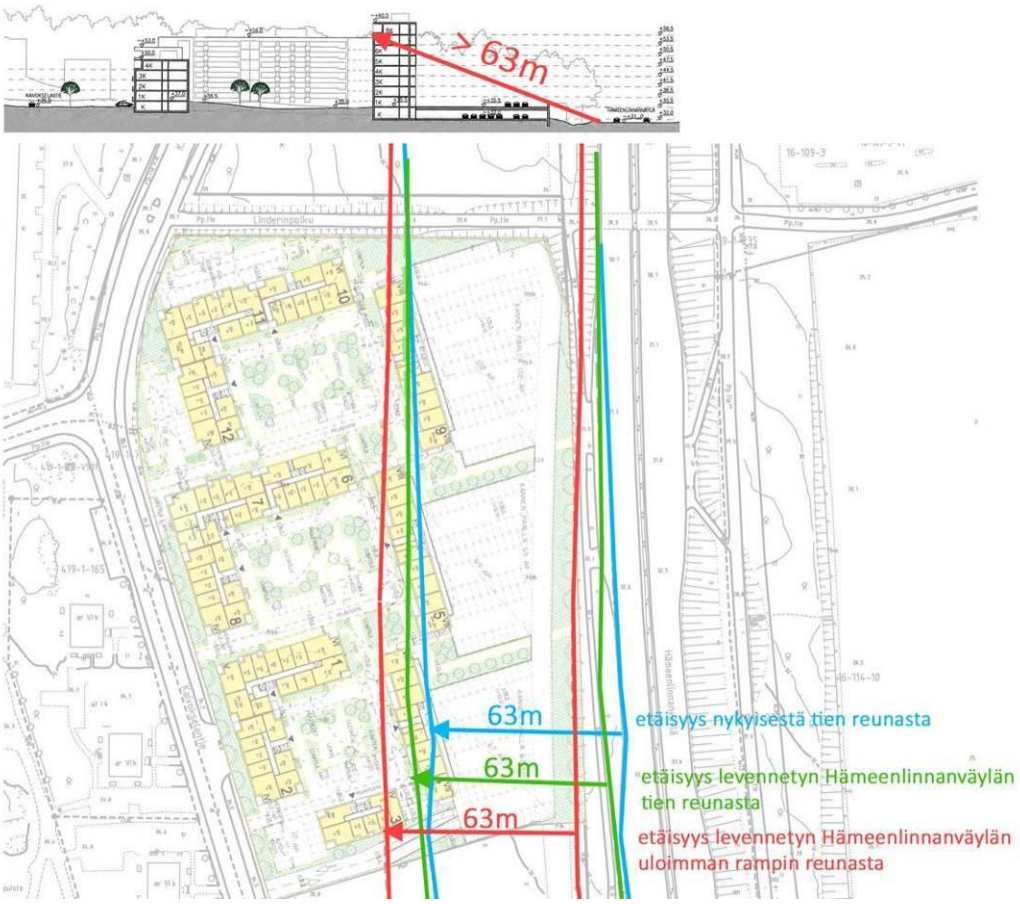
kasvaa ennustetilanteessa nykytilanteeseen verrattuna. Samalla autokanta puhdistuu koko ajan, joten päästöjen kannalta tilanne tulee todennäköisesti olemaan parempi tulevaisuudessa.

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

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

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

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



Kuva 25.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

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

Kuntatekniikan keskus:

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

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

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

Ympäristökeskus:

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

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

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

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

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Muut alueet

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kuva 26. Nykytilanne – uusi rakentaminen

Liikenne

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

Tekninen huolto

Vesihuolto

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

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

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

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

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

5.4.3 Vaikutukset väestöön

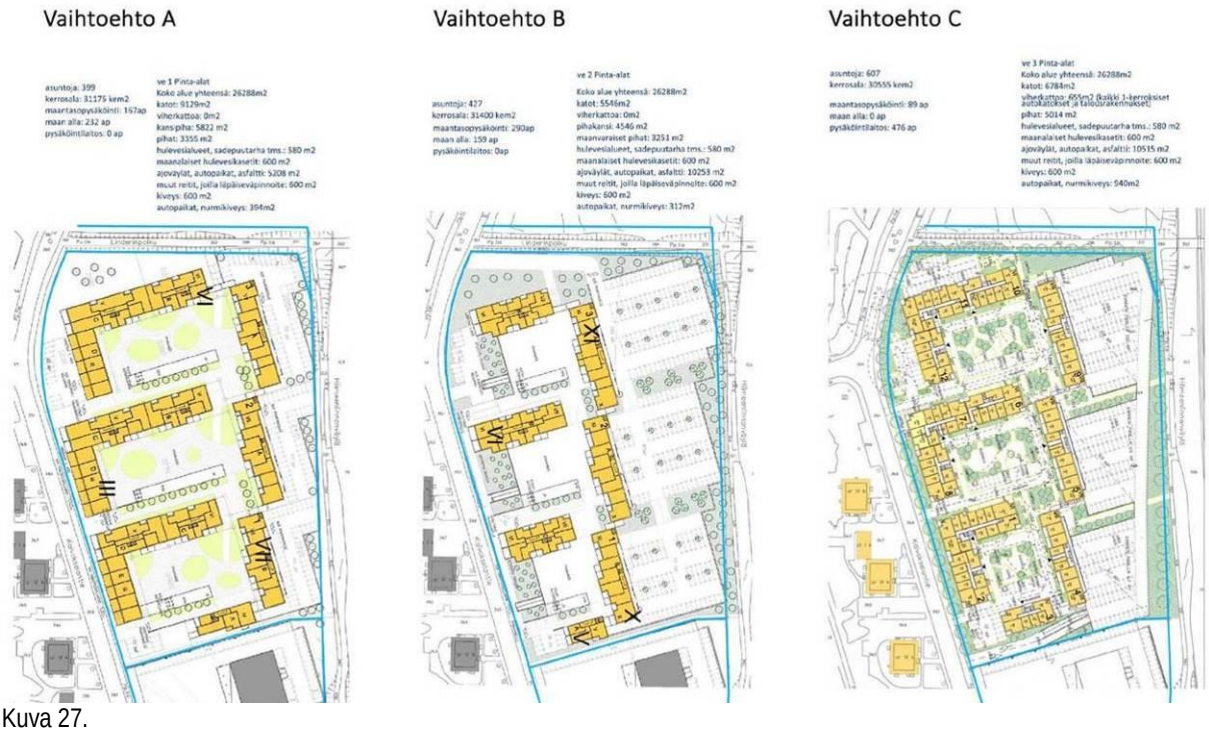
Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Kaivokselan aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 610 asukasta, jos asumisväljyys on noin 50 k-m2/ asukas. Asuntotuotannosta vapaarahoitteista omistusasumista on noin 41 %, vapaarahoitteista vuokra-asumista noin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

5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

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

5.4.5 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon

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



Kuva 27.

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

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

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

5.4.6 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

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

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

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Vantaalla 13.6.2016

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

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

LIITTEET

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

Erilliset liitteet:

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

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,8092**	**100,0**	**39550**	**1,04**	**0,0000**	**14550**
A yhteensä	1,4856	39,0	30550	2,06	1,4856	30550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8713	22,9	9000	1,03	-2,6835	-16000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4523	38,1	0		1,1979	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

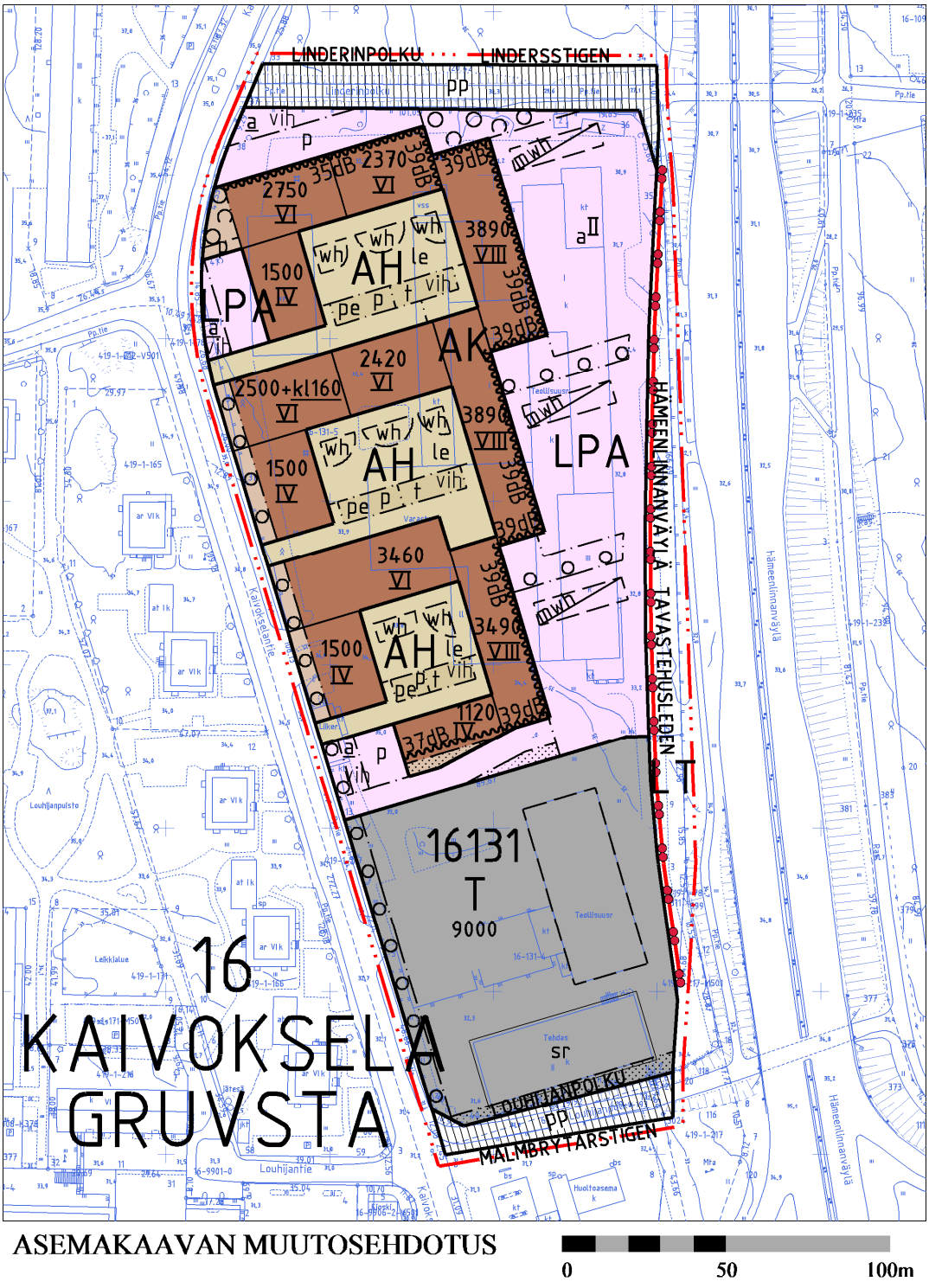
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**2706**	**1**	**2706**

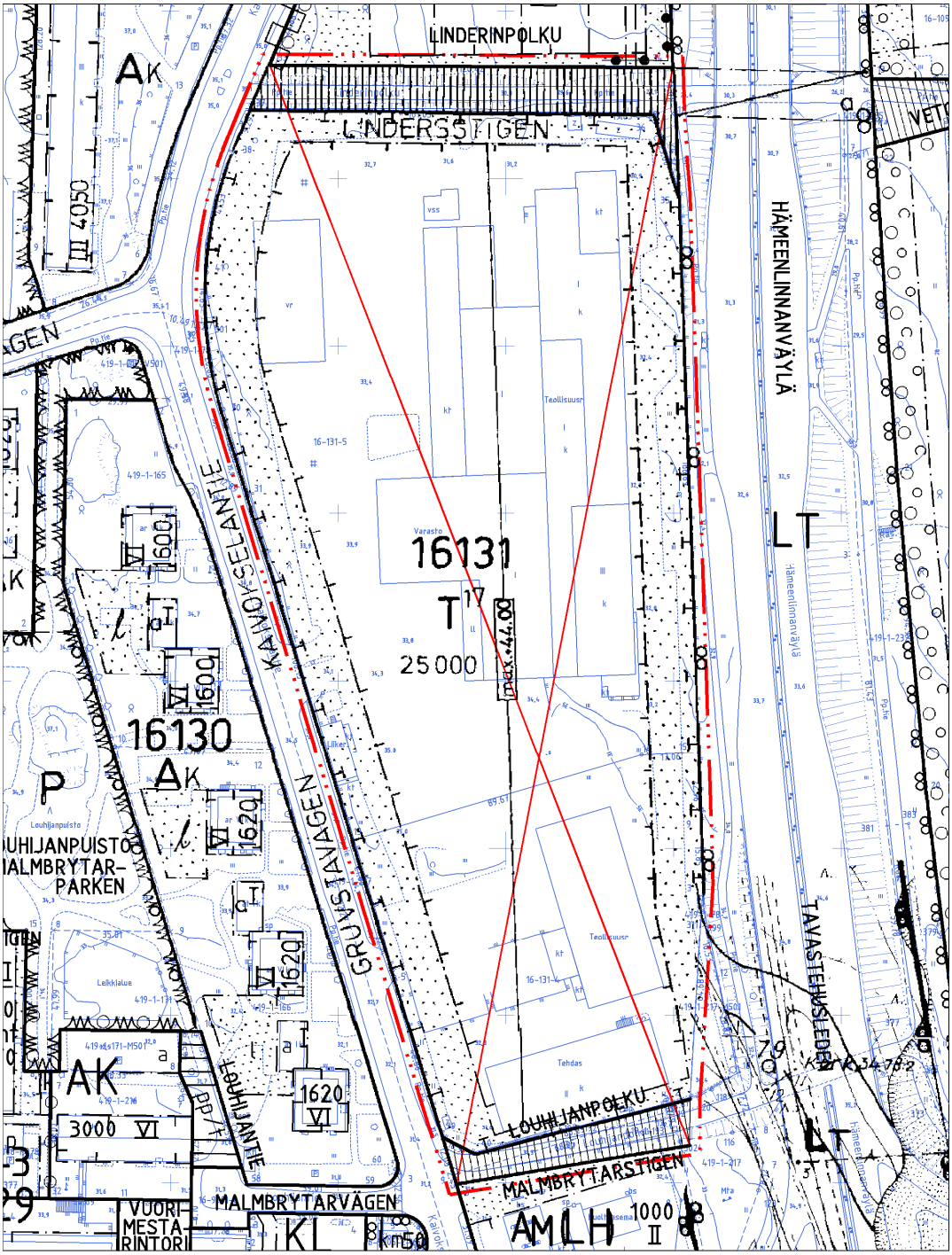
Alamerkinnät

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

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

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset




LINDERINPOLKU
LINDERSTIGEN
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
Hämeenlinnanväylä
KAIVOKSELANTIE
GRUVSTIGEN
16131
T 17
25 000
16130
AK
P
LOUHIJANPUISTO
MALMBRYTAR-
PARKEN
Louhijanpuisto
Leikkialue
AK
3000 VI
1620
LOUHIJANTIE
LOUHIJANPOLKU
MALMBRYTARSTIGEN
MALMBRYTARVÄGEN
VUORI-
MESTA-
RINTORI
KL
AM LH
1000
II
TAVASTEHUSLEDEN
Tehdas
Teollisuus
Varasto
16-131-5
16-131-4
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

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

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16

KAIVOKSELA

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

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 16

GRUVSTA

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

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

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

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

Arkkitehtuuri
Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

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

Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.

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

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

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

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

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

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

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

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

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

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

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

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

Fasadernas huvudsakliga färgsättning ska gå i en nyans av vitt.

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

Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

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

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

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.

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

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

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

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

Ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita ja lasitettuja luhtikäytäviä.

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

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

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

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

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

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

Rakentamisen vaiheistus tulee toteuttaa siten, että melun ohjearvot saavutetaan.

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

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

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

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

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

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

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

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

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

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

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

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

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

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

Framför ytterväggarna får utöver våningsytan byggas grönrum och inglasade loftgångar.

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

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

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

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

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

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

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

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

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

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

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

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Jokaiselle sisäpihalle tulee pihasuunnitelmassa esittää oma väriteema korttelien väriteeman mukaisesti.

Sisäpihoille johtavat pihakadut tulee erottaa muista pihan pinnoitteista erottuvalla pintamateriaalilla.

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

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

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

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

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

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

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

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

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

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

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

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

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

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

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

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

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

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

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

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

LT

Maantien alue.

Område för landsväg.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

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

Arkkitehtuuri
Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

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

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

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

Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut tulee olla pääosin köynnösseinää.

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

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

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

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

Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

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

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

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

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

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

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

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

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

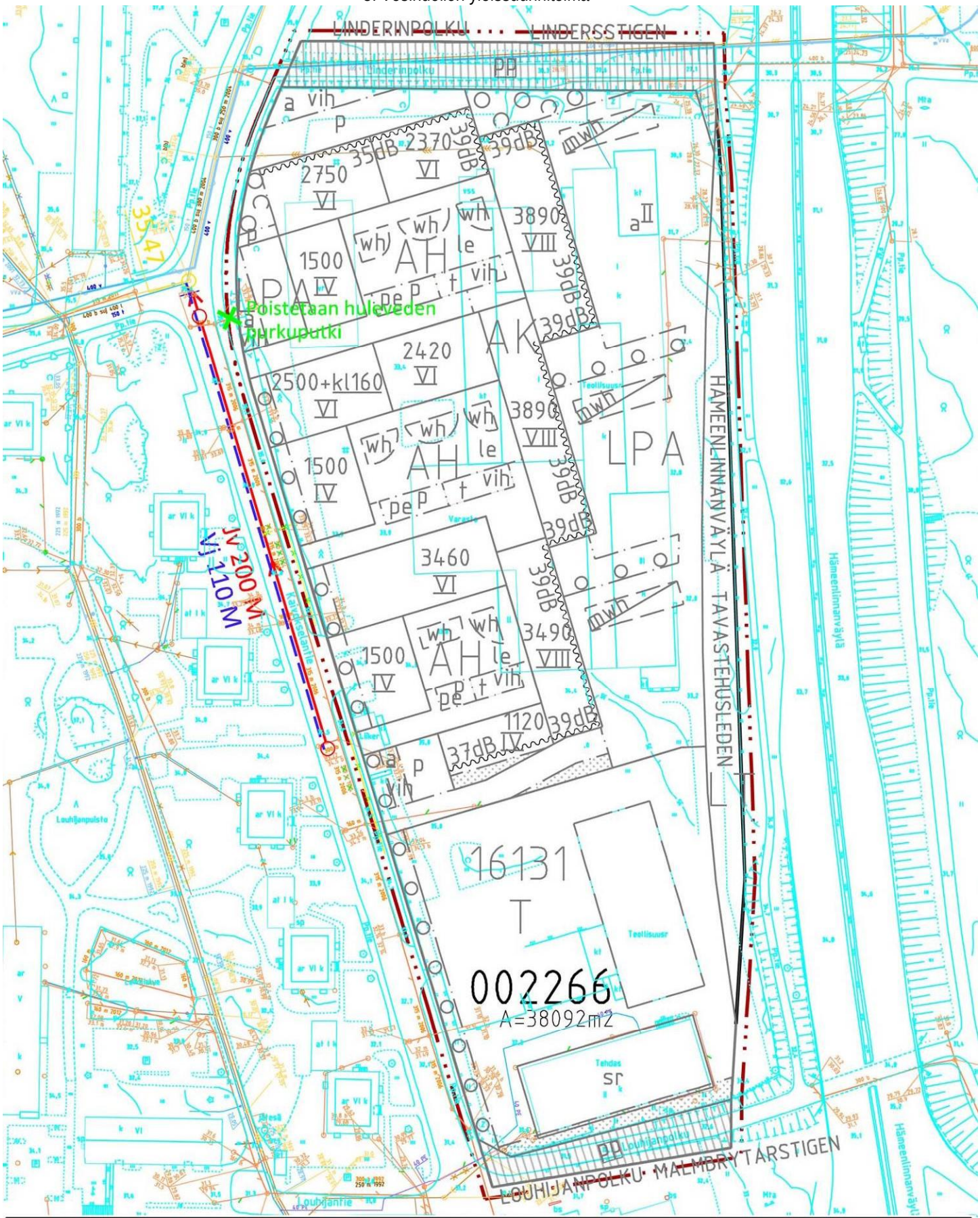
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



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

4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

5. Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Hämeenlinnanväylältä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Kaivokselantieltä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

6. Leikkaukset (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

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

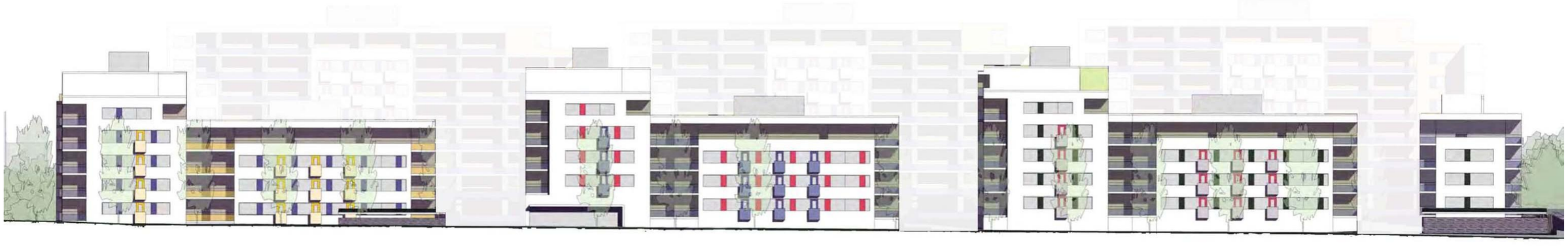
LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO

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

7. Julkisivut Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

KORTTELIJULKISIVU HÄMEENLINANVÄYLÄLTÄ

KORTTELIJULKISIVU LINDERINPOLULTA



KORTTELIJULKISIVU KAIVOKSELANTIELTÄ (EI MITTAKAAVASSA)

8. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

LAAJUUSTIETOJA:

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

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

Huoneistojakauma :

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

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

VÄESTÖNSUOJAT:

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

POLKUYÖRÄPAIKAT vaatimus 1/30kem2:

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

KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

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

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO

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

KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

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

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

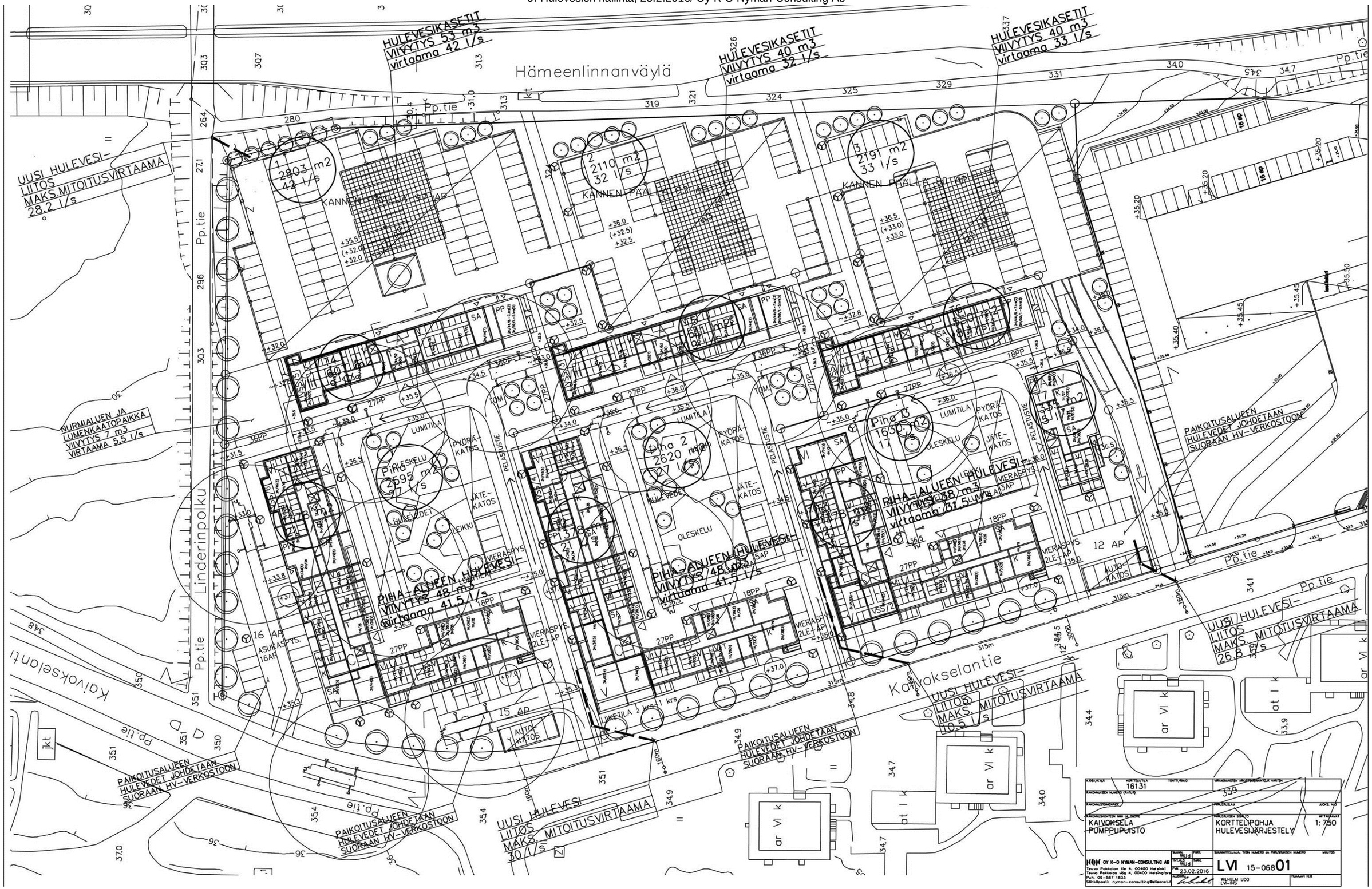
KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

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

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO

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

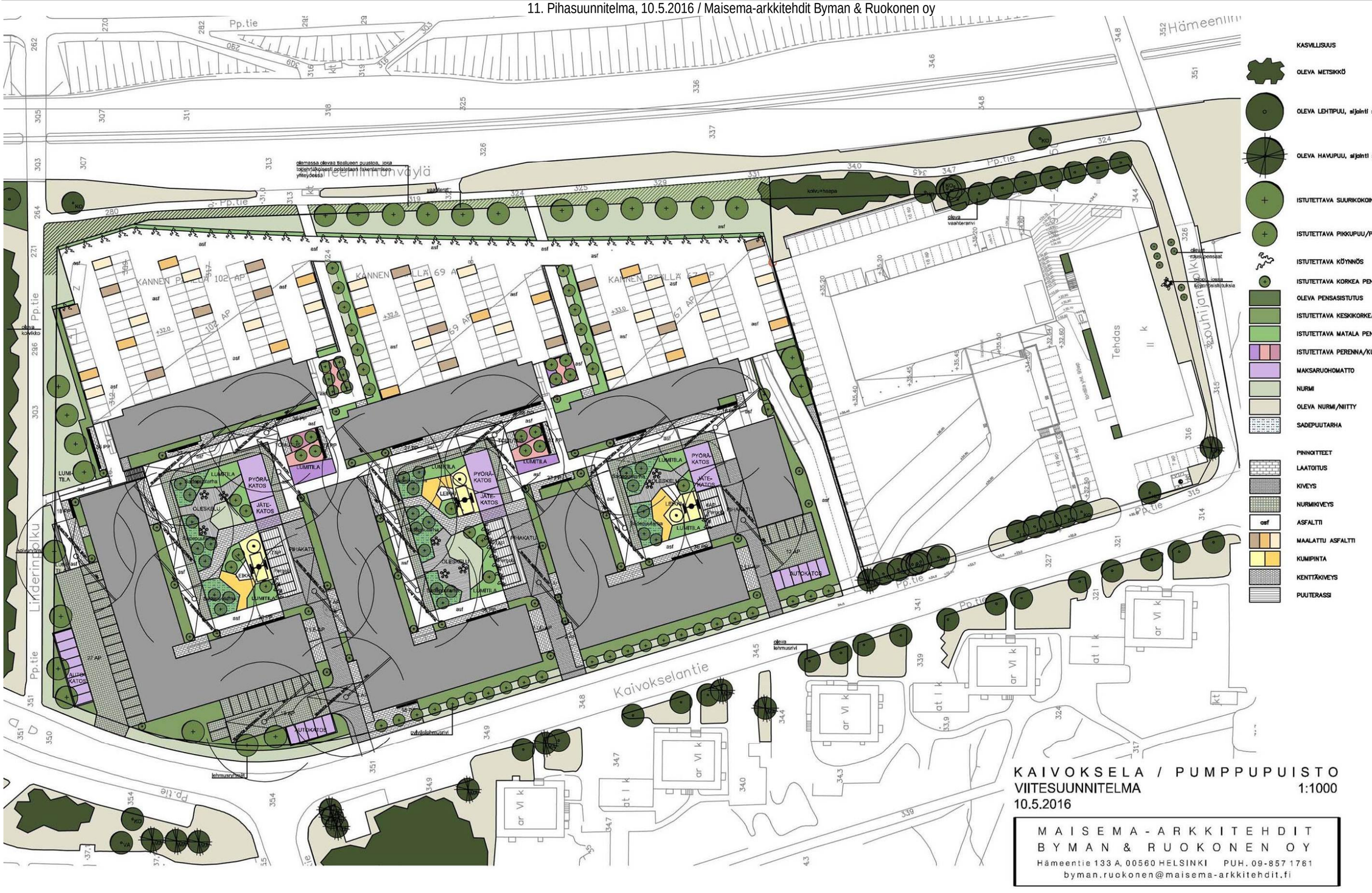
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab



10. Pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy

KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO
PIHAKAAVIO 1:750
10.5.2016

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



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO
VIITESUUNNITELMA 1:1000
10.5.2016

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

33 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266**

VD/5659/10.00.01.05/2016
HP/LM-H/HW/AV-P/KK/PJä/JB

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksen mukaan Phof Oy Ab luovuttaa kaupungille mm. kolme määräalaa, jotka muodostavat kolme tonttia asuinkerrostalojen korttelialueella. Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä.

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 korttelin 16131 alueelle. Asemakaavamuutoksen mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutosalue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 160 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta (LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2.

Phof Oy Ab on neuvotellut **Lehto Group Oyj**:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oy ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Phof Oy Ab maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 325 132 €**.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille 2 983 462 € vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin esisopimuksen mukaisessa kiinteistöjen luovutuksessa. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 341 670 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 325 132 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab sopivat seuraavaa:

Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille n. 663 m^2:n, n. 676 m^2:n, n. 1 129 m^2:n ja n. 1 250 m^2:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5. Määräalojen arvo on yhteensä 2 983 462 €. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen B1.

Määräala 1 (jäljempänä Tontti 2) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1 500 k-m^2.
Määräala 2 (jäljempänä Tontti 6) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 420 k-m^2.
Määräala 3 (jäljempänä Tontti 9) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 890 k-m^2.
Määräala 4 muodostaa n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).
Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantultua.

Tulevien tonttien rakentamisesta on sovittu seuraavaa:
Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, sekä että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Phof Oy Ab suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana 1 431 520 €. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodosta, että asemakaavamuutosalueella Phof Oy Ab:n omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Phof Oy Ab ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m^2.

Esisopimuksella osakkeiden kaupassa Lehto Group Oyj ja Vantaan kaupunki sopivat seuraavaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, tulevat omistamaan yhtiön kaikki osakkeet.

Lehto Group Oyj tulee merkitsemään itselleen tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin.

Lehto Group Oyj myy Kaupungille Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki -yhtiön tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella. Lehto Group Oyj rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennetavat yhteispihat

niiden omakustannehinnalla. A-sarjan osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat 11 000–12 000 €.

Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen. Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:
Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja -alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä **pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa.** Korttelin pysäköinti- ja pihajärjestelyistä sekä rasitteista sovitaan laadittavassa **yhteisjärjestelysopimuksessa.**

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja lisäsi esittelyosan viidenteen kappaleeseen, että ao. kiinteistöyhtiöt **ja Lehto Group Oyj** ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta luovutettavista määräaloista

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447

kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen puh. 050 312 4852
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA JA C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA / Phof Oy Ab / LehtoGroup Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266

Phof Oy Ab on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 alueelle, joka koostuu korttelista 16131. Asemakaavamuutoksen nro 002266 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutosalue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 160 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta(LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2.

Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

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

1.2 **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab, PL 750, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä

HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 325 132** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 983 462,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 2 983 462,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen luovutuksessa.
Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen luovutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 341 670 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 325 132 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Yhtiön luovuttaessa Kaupungille kiinteistövarallisuutta vaiheittain liitteenä olevan esisopimuksen mukaisesti Kaupunki vapauttaa vastaavasti vakuutta Yhtiölle. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen mukaiset sille kuuluvat oikeudet ja velvoitteet vesihuoltolaitokselle.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m^2.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Kaupunki on tietoinen Yhtiön ja Lehto Group Oyj:n sopimasta yhteistyöstä ja suunnitelmista, joiden mukaan suunniteltu asuinkerrostalojen kortteliale siirtyisi perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oyj ottavat vastatakseen tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Phof Oy Ab (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSTEN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab,
PL 750, 00101 Helsinki

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
(jäljempänä Yhtiö)

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 663 m^2:n, n. 676 m^2:n, n.1129 m^2:n ja n. 1250 m^2:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 663m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 1500 k-m^2.

Määräala 2 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 676 m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 2420 k-m^2.

Määräala 3 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 1129m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3890 k-m^2.

Määräala 4 muodostaa n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT

1. Luovutushinta

Yhtiö luovuttamien määräalojen arvo on yhteensä 2 983 462,00 euroa.

Luovutettavien määräalojen arvolla 2 983 462,00 euroa, Kaupunki kuittaa tämän luovutuskirjan allekirjoituksin <.<.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (jäljempänä Tontti 2) ja määräalan 4 luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (jäljempänä Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (jäljempänä Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Yhtiö luovuttaa luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana pois lukien korttelia koskevat yhteisjärjestely- ja vastaavat sopimukset.

3.2 Mikäli luovutettavaan määräalaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.

3.3 Yhtiö vastaa niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Yhtiö vastaa luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiön edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja puhdistustyön tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Lehto Group Oyj (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista osakkeista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia.

Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen.

Lehto Group Oyj tulee perustamaan Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin, ja tulee merkitsemään itselleen 2,6 ja 9 tonteille kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa.

Osakkeista on tehty kaksi sarjaa. A-osakesarja ja B-osakesarja. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat A-sarjan osakkeiden osalta << euroa ja B-sarjan osakkeiden osalta < euroa.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Lehto Group Oyj (jäljempänä Yhtiö)

Ostaja: Vantaan kaupunki, (jäljempänä Kaupunki) tai määräämänsä yhtiö

Kaupan kohde:

Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki –nimisen yhtiön osakkeet:

A-sarjan osakkeet nrot <

Jokainen A-sarjan osake oikeuttaa yhden (1) auton ympärivuorokautiseen pysäköintiin yhtiön pysäköintilaitoksessa siten, että osakkeen numero vastaa kyseisen autopaikan numeroa.
B-sarjan osakkeet nrot >

Jokainen B-sarjan osake vastaa kortteliin 16131 rakennettavaa rakennusoikeusneliötä (k-m2)

Edellä mainitut osakkeet ovat tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet.

Kauppahinta:

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella

Yhtiö rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennetavat yhteispihat niiden omakustannehinnalla. Yhtiö toimittaa omakustannehinnasta dokumentaation.

1.2 Kauppahinta maksetaan <<n tilille xxxxxxxx kaupantekotilaisuuden yhteydessä ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti.

2.2 Osakkeista ei ole painettu osakekirjoja, osakkeista annetut väliaikaistodistukset luovutetaan ostajalle asianmukaisesti siirrettyinä ?

3. YHTIÖN TILANNE

3.1. Ostaja on tutustunut yhtiön tilinpäätökseen sekä yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen.

4. MAANOMISTUS YM.

4.1 Yhtiö omistaa Vantaan kaupungin 16. kaupunginosan (Kaivoksela) korttelin 16131 tontin nro x, joka muodostaa korttelin yhteispihan ja paikoitusalueet.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Ostaja on tutustunut kaupan kohteena olevan yhtiön voimassa olevaan yhtiöjärjestykseen, kaupparekisterinotteeseen, yhtiön omistamaa tonttia koskeviin lainhuutotodistukseen, rasitustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen sekä kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

6. MUUT EHDOT

6.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron suorittaa ostaja.

6.2 Tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan sopijapuolten kesken yhteisin neuvotteluin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (Tontti 2) luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:

Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002266 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla

sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. TULEVIEN TONTTIEN RAKENTAMINEN

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Yhtiö suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Ko. rahakorvaus on 1 431 520 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja –alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa.

3. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö on ilmoittanut, että sen tarkoituksena on perustaa kiinteistöyhtiöitä omistamaan ja hallitsemaan sopimusalueelle asemakaavassa asuntorakentamiseen (AK) osoitettavia tontteja (ohjeellinen tonttijako). Yhtiö sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet perustettaville yhtiöille ja vastaa yhteisvastuullisesti ko. yhtiöiden kanssa tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisestä ellei Kaupunki ole hyväksynyt siirtoa tai kunnes sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

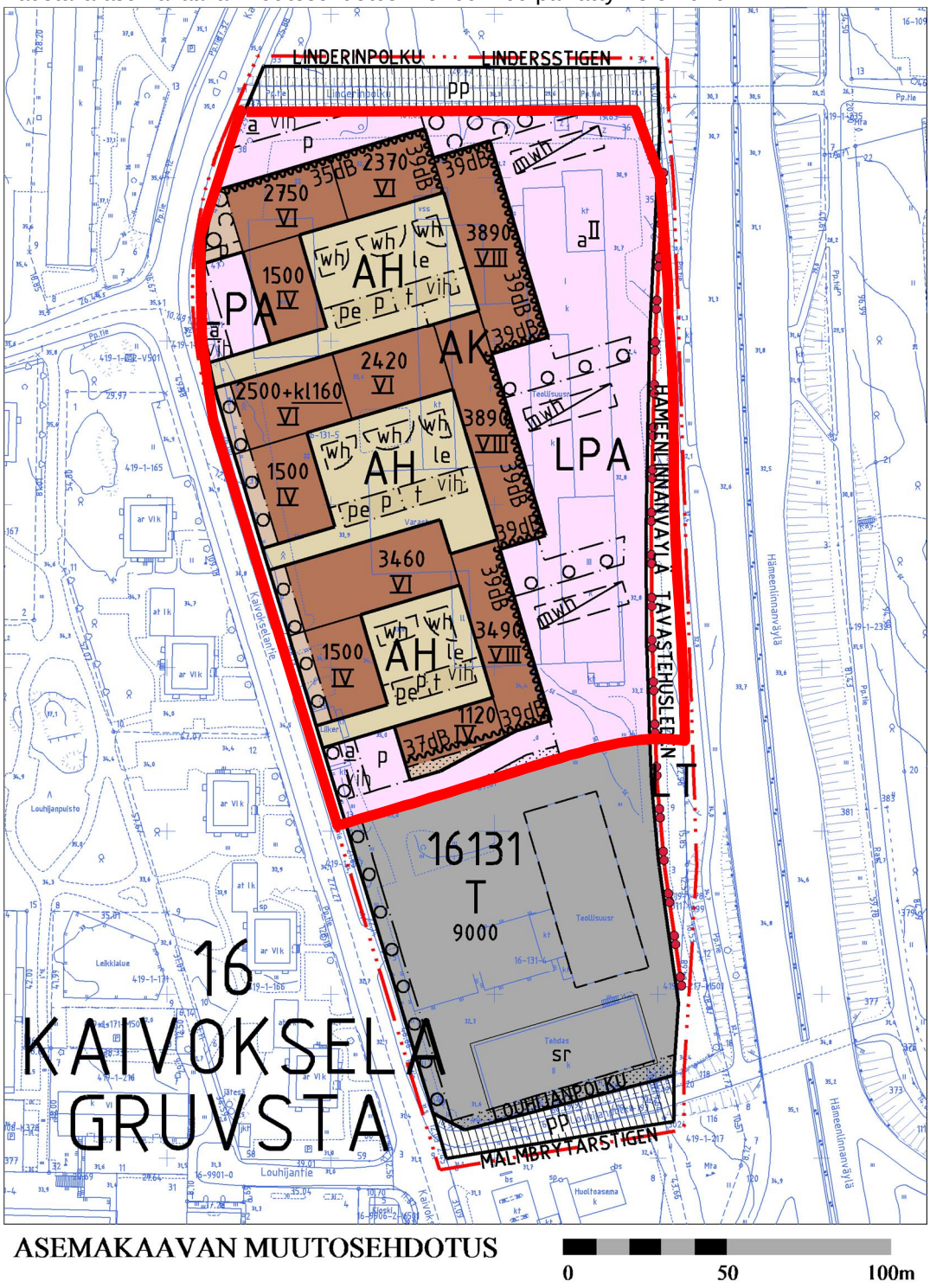
Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

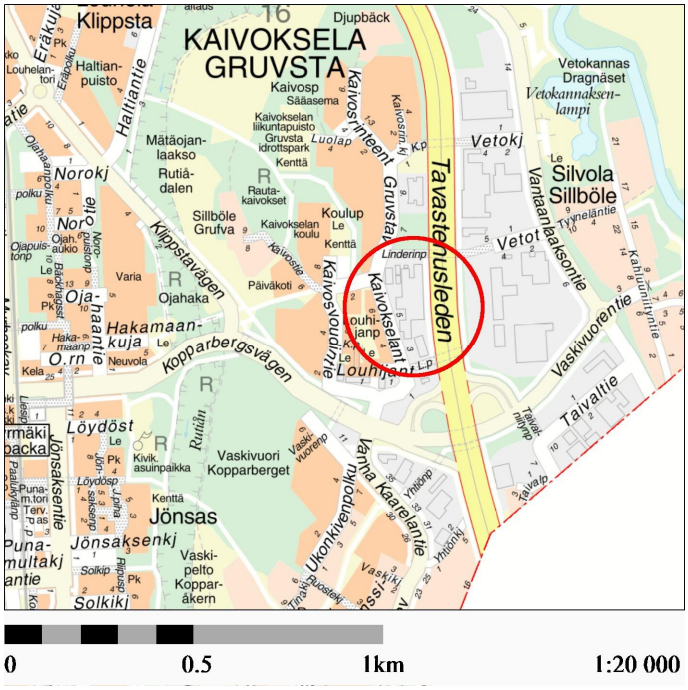
Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta on tehty neljä 4 yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille, yksi Lehto Group Oyj:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Liite A1
Sopimusalue (punaisella rajattu).
Taustalla asemakaavanmuutosehdotus nro. 002266 päivätty 25.5.2016.



KOHTEEN SIJAINTI



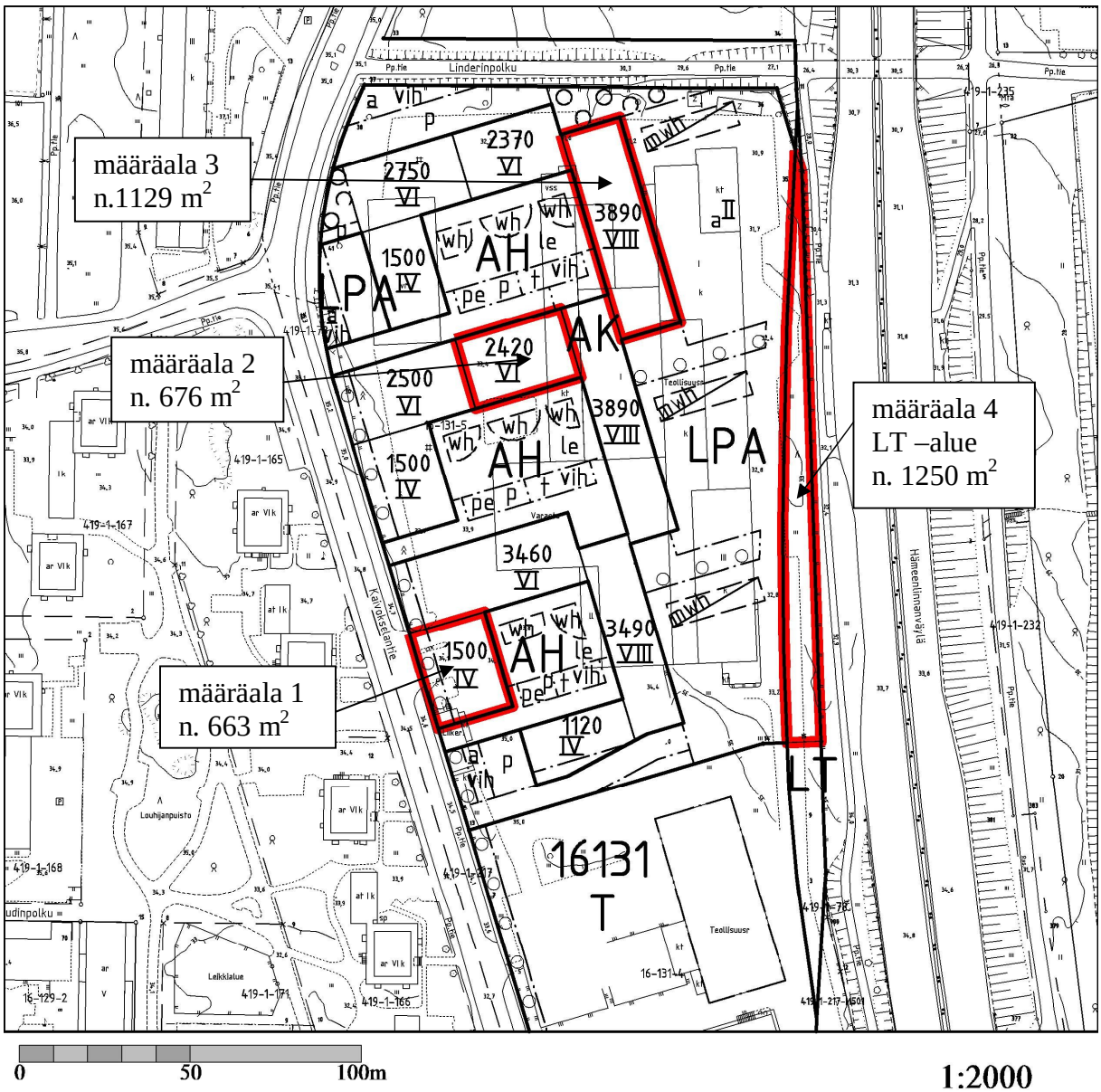
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA/ PHOF OY AB

YPA/AVP

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kiinteistö: 92-16-131-5

määräala 1:	**n. 663m^2**
määräala 2:	**n. 676 m^2**
määräala 3:	**n. 1129 m^2**
määräala 4 LT alue:	**n. 1250 m^2**



34 § **Kaupunginhallituksen jäsenen poistuminen kokouksesta**

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 34

Päätös:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Pietari Jääskeläinen poistui kokouksesta edellisen asian käsittelyn aikana klo 16.15.

35 § Asemakaavamuutos 002251 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus

VD/8561/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/JB

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Myyrmäen asumiskeskuksen rakentaminen (15 000 k-m2), joka sisältää hoitokodin ja palveluasumista. Samalla Myyrmäen keskustan pohjoisosan asemakaavaa ajantasaistetaan ja kaavaan lisätään Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskukselle myönnetty poikkeamislupa (kellariin kerho- ja kokoustiloja 690 k-m2).

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15400, 15401, 15407 ja 15503, osaa kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15407.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustan pohjoisosassa. Aluetta rajaavat pohjoisessa Vaskivuorentie, idässä rautatie, etelässä Liesikuja ja Ruukkupolku sekä lännessä Meripihkapolku ja Ruukkukuja.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kaavamuutos sisältää Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakeman asemakaavamuutoksen 002087, jolla haetaan Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2.

Maanomistus
Alueen omistavat Kiinteistö Oy Kaarenhanka, Sivipre Oy, Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus, Ruukkukujan Autopaikat Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.
Asumiskeskuksen viitesuunnitelman on tehnyt VAV:n konsulttina P&R Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja sosiaalista toimintaa varten, pysäköintiin ja katualueiksi. Suurin kerrosluku kaava-alueella on viisi.

Kaava-alueella sijaitsee muun muassa vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Myyrinkodin itäpuoleinen kortteli on pysäköintialueena.

Asemakaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP muutetaan sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA, jolle annetaan rakennusoikeus 15 000 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Samalla sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli YS 15503 (Myyrinkoti) ajantasaistetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS. Näiden väliin saa rakentaa kävelysillan (ulokemerkintä).

Asumiskeskustontin YSAA tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 3,53. Tontille tulisi 4 autopaikkaa. Loput autopaikat voidaan sijoittaa Ruukkukujan pysäköintitaloon.

Autopaikkojen korttelialueelle LPA 15421 (Ruukkukujan Autopaikat Oy) lisätään korttelinumeroita, joiden autopaikkoja kortteliin saa sijoittaa. Liikerakennusten korttelialueella KL 15402 (Isomyyri) todetaan myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupa. Kortteleissa KTY 15400 ja KL 15401 tarkistetaan korttelinumeron sijainti. Lisäksi ajantasaistetaan katualueiden merkintöjä.

Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin annetaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakemia ja poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2 (kaavamuutoshakemus 002087).

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Aloitusvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavamuutokseen 001925 / Myyrmäen keskusta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.3.2008.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2008.
Kaavoituksen vireillä olo on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa, viimeksi 15.3.2014.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.5.2012 ja **kaupunginhallitus** 4.6.2012 hyväksyivät asemakaavamuutoksen 001925 valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.
Asukastilaisuus pidettiin Myyrmäkitalossa 11.6.2012.
Valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.6.–21.8.2012.
Maankäyttöluonnoksesta pyydettiin lausunnot.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaava-alueen 001925 laajennuksesta on järjestetty erillinen osallistuminen
Osallistumiskirjeellä 12.7.2012 ja Vantaan Sanomissa 11.8.2012 ilmoitettiin kaava-alueen laajennuksesta ja asemakaavan ajantasaistamisesta.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2012 ja **kaupunginhallitus** 7.12.2012 hyväksyivät asemakaavaehdotuksen 001925 nähtäville.
Asemakaavamuutos oli nähtävillä 16.1.–14.2.2013.
Muistutuksia ei saatu.
Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 9 kpl.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 11 hyväksyi Myyrmäen palvelukeskuksen tilavaraussuunnitelman.

Osallistuminen asemakaavamuutokseen 002251 / Myyrmäen palvelukeskus
Tämä kaavamuutos erotettiin Myyrmäen keskustan kaavamuutoksesta 001925, koska keskustaan järjestettiin asuin- ja liikerakentamisesta suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 1.10.2014.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.10.2014.
Kaavatilaisuus pidettiin Ruukkukujalla 14.10.2014.
Kaavamuutosta ei vastustettu.

Aalto-yliopisto järjesti syksyllä 2014 studiokurssin, jossa arkkitehtiopiskelijat tutkivat palvelukeskuksen sijoittumista tontille. Suunnitelmat osoittivat, että hanke on sijoitettavissa tontille.

Kaikki mielipiteet vastineineen, studiokurssin suunnitelmia (2014) ja asumiskeskuksen viitesuunnitelma (2016) on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupunginhallitus 21.9.2015 § 7 hyväksyi Myyrmäen palvelukeskuksen hankesuunnitelman.

Hankkeen uusi nimi on Myyrmäen asumiskeskus, koska se ei enää sisällä palvelutiloja.
Hanke sisältää hoitokodin ja palveluasuntoja ja sen on tarkoitus valmistua 2018.
Hankkeen toteuttaa VAV.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava sijoittuu keskustaan ja tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 15 000 k-m2. (Kv 22.9.2014)

Sopimus

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kellaritilojen käyttöön otto kerho- ja kokoustiloina ei tuota merkittävää hyötyä.

Muutoskustannukset maksaa osaltaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 2 (5 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 10

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.3.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutoskustannukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4.–19.5.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Myyrmäki-liikkeen mukaan senioriasunnoille on tarvetta. Jalankulkutason tulee houkutella liikkumaan ja asioimaan. Umpinaisen kiviseinän sijaan tulee olla liiketiloja, kahviloita, kampaamoita, pesuloita tai kerho-, kokoontumis-, neuvonta- ja näyttelytiloja. Katutasolle tulisi sijoittaa näyteikkunoita, taideteoksia ja muita mielenkiintoisia yksityiskohtia. – Kaavaan on lisätty julkisivumääräyksiä.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 3 kpl.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY totesi, että hanke vaatii johtosiirtoja, joiden kustannukset ovat 190 000 €.
Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) vahvistetaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutoskustannukset,
c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Christian Leikkainen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjan tämän pykälän tarkastaa jäsen Maija Vanhanen.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) vahvistaa Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutoskustannukset, ja
c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Arja Niemelä poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016
- Muistutus ja vastine 002251 / 13.6.2016
- Lausunnot ja vastineet 002251 / 13.6.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Asumiskeskuksen havainnekuva. P&R Arkkitehdit Oy 2.3.2016.

Myyrmäen asumiskeskus

ja Myyrmäen keskustan pohjoisosan asemakaavan ajantasaistaminen

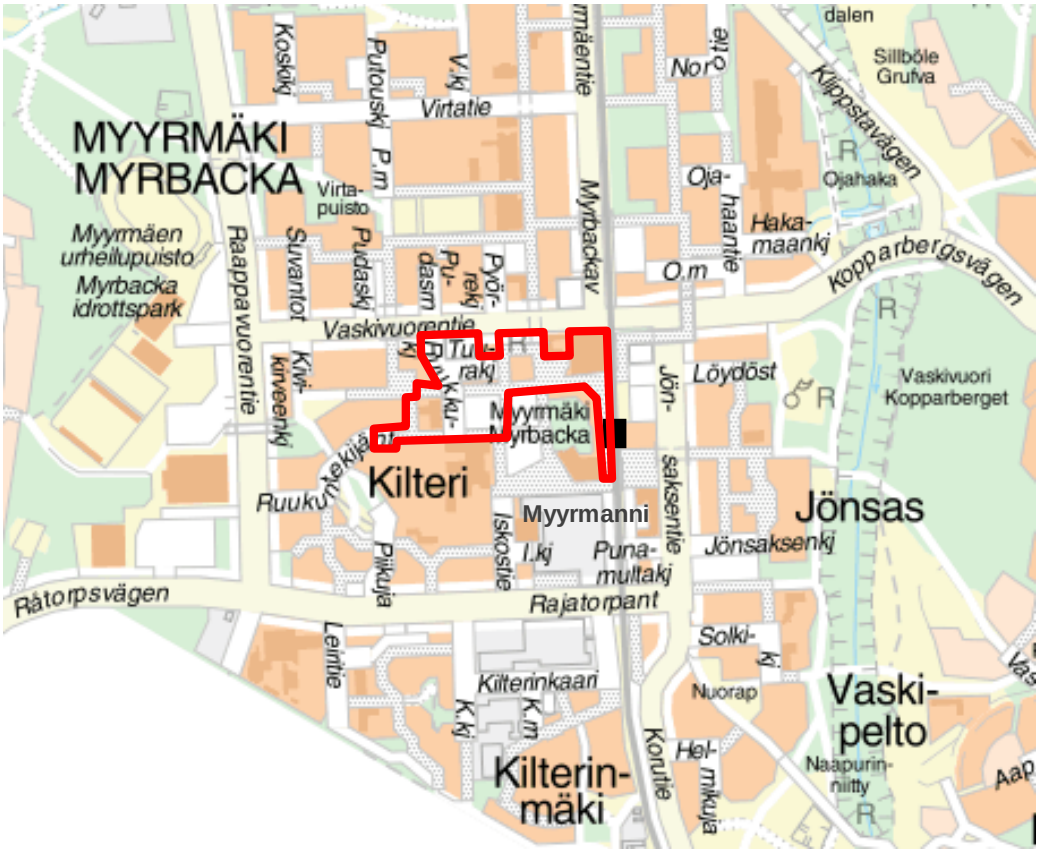
Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002251

1. Perus- ja tunnistetiedot

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 15407.

Kaava-alueen sijainti
Alue on Myyrmäen keskustan pohjoisosa, jota rajaavat pohjoisessa Vaskivuorentie, idässä rautatie ja etelässä Liesikuja ja Ruukkupolku sekä lännessä Meripihkapolku ja Ruukkukuja.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Tuomas Martinsaari

Leo Lindroos

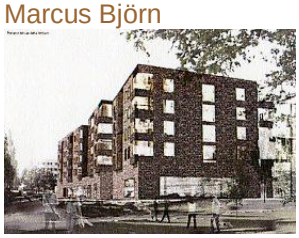
Kirsti Paloheimo

Marcus Björn

Xiaoyu Chen

Emmi Jusslin

Ryan Cook


Pia-Sofia Pokkinen

Esimerkkejä Aalto-yliopiston studiokurssin suunnitelmista (2014).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Myyrmäen asumiskeskuksen rakentaminen. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan Myyrmäen keskustan pohjoisosassa.

Kaava-alueella sijaitsee muun muassa vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Myyrinkodin itäpuoleinen kortteli on pysäköintialueena.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskusta-aluetta C. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja sosiaalista toimintaa varten, pysäköintiin ja katualueiksi. Suurin kerrosluku on viisi.

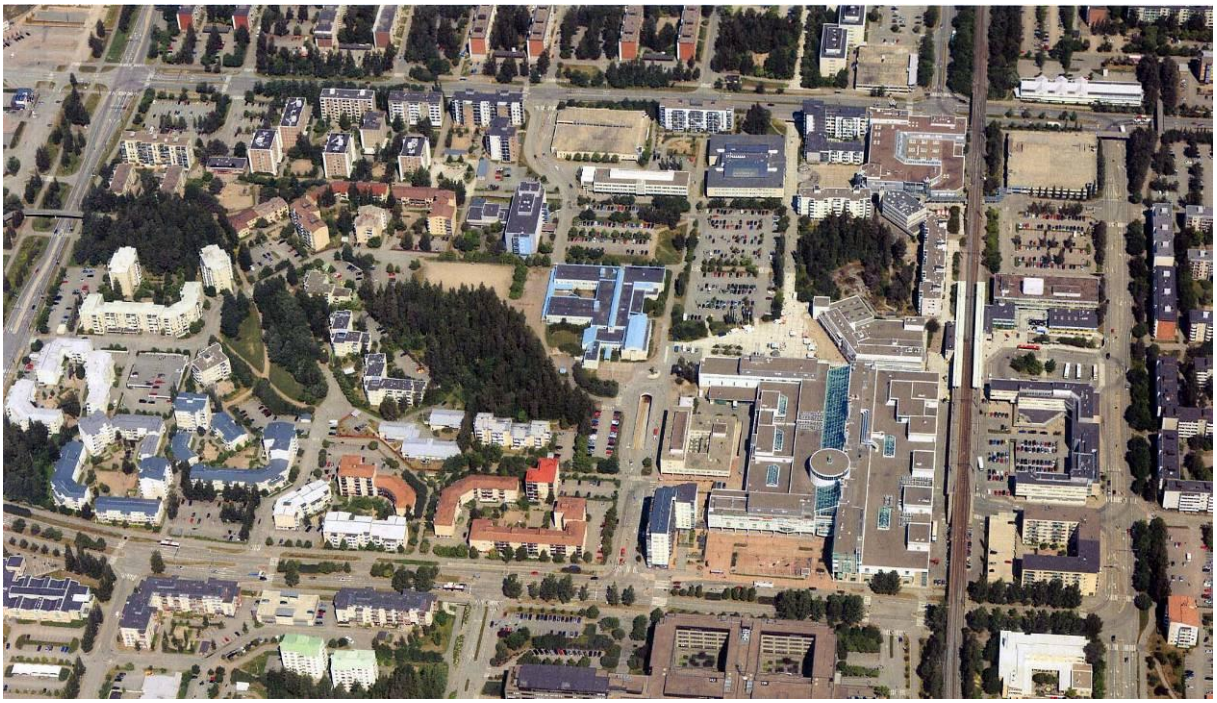
Asemakaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP muutetaan sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA, jolle annetaan rakennusoikeus 15 000 k-m2 ja suurin kerrosluku seitsemän (VII). Samalla sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli YS 15503 (Myyrinkoti) ajantasaistetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS. Näiden väliin saa rakentaa kävelysillan (ulokemerkintä).

Autopaikkojen korttelialueelle LPA 15421 (Ruukkukujan Autopaikat Oy) lisätään korttelinumeroita, joiden autopaikkoja kortteliin saa sijoittaa. Liikerakennusten korttelialueella KL 15402 (Isomyyri) todetaan myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupa. Kortteleissa KTY 15400 ja KL 15401 tarkistetaan korttelinumeron sijainti oikeaan kortteliin. Lisäksi ajantasaistetaan katualueiden merkintöjä.

Myyrmäen asumiskeskuksen tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.9.2015 § 7. Suunnittelu on alkanut. Hanke valmistuisi 2018.

Asemakaavamuutos sisältää Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakeman asemakaavamuutoksen nro 002087, jolla on haettu Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2.

3. Lähtökohdat



Myyrmäen aluekeskus 2011.

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Myyrmäki on 15 000 asukkaan kerrostaloalue ja 52 000 asukkaan aluekeskus.

Luonnonympäristö
Alueelle on istutettu puurivejä. Inventoituja luontokohteita ei ole. Maalaji on täyttömaata.

Rakennettu ympäristö
Alueella on vanhainkoti Myyrinkoti (1983), kauppakeskus Isomyyri (1987), Ruukkukujan pysäköintitalo (1987), Liesikuja 5:n liike- ja toimistotalo (1985) ja Liesikuja 7:n teollisuustalo (1990).

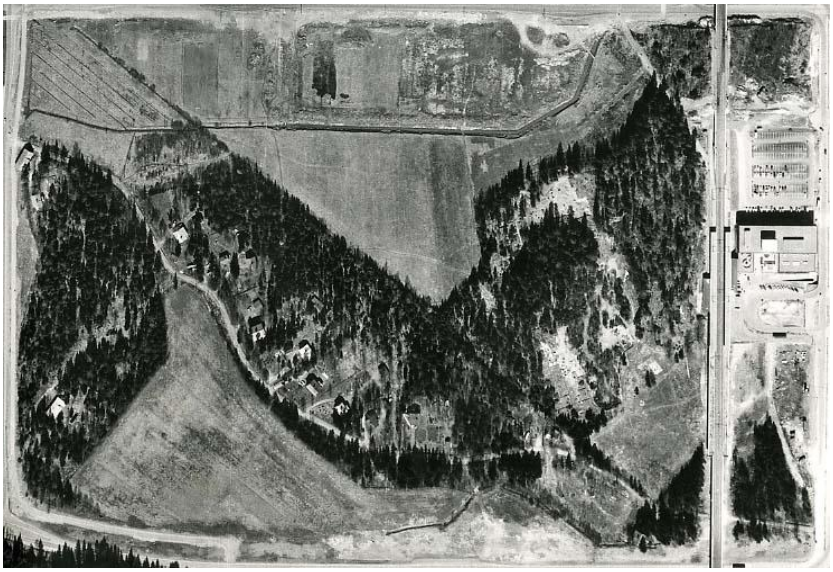
Kaupunkikuva
Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta alkaen, mutta keskeisin alue on jäänyt keskeneräiseksi. Alueella on rakentamattomia tontteja. Keskusta-alueen väljä kaupunkikuva johtuu avoimista pysäköintikentistä ja laajasta tori-alueesta. Avointa aluetta rajaavat 1980 – 1990-luvuilla rakennetut vaaleat asuin-, liike-, toimisto- ja yleiset rakennukset. Suurin kerrosluku on viisi.

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

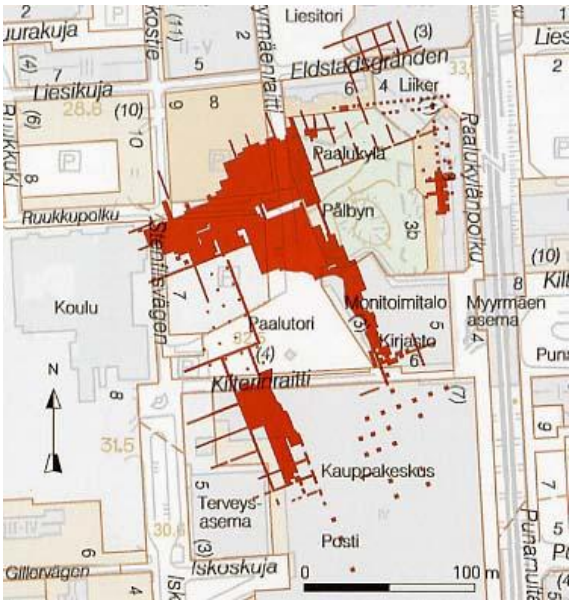
Ilmakuva kaakosta. Keskustan ilme muodostuu valkoisista ja vaaleista rakennuksista.

Liikenne

- ***Autoliikenne:*** Alue liittyy Ruukkukujan kautta Vaskivuorentielle. Liesikujan liikkeiden huoltoliikenne on järjestetty Tuurakujalta, mutta myös Liesikujalla esiintyy huoltoliikennettä. Isomyyrin huolto toimii Vaskivuorentieltä.
- ***Pysäköinti:*** Avoimilla pysäköintialueilla on nyt yhteensä 324 autopaikkaa, joista osa on varattu kotihoidolle, osalla on 3 tunnin ja osalla 24 tunnin rajoitus. Ruukkukujan pysäköintitalossa on vapaana 185 kaupungin omistamaa autopaikkaa. Myös Liesikujan pysäköintitalo on vajaakäytössä.
- ***Joukkoliikenne:*** Myyrmäen rautatieasemalta ja bussiterminaalilta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen.
- ***Kevyt liikenne:*** Myyrmäessä on autoliikenteestä erotettu kävelykatuverkko, paitsi Liesikujalla on myös huoltoajoa.



Ilmakuva vuodelta 1976.



Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue.
Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008 s. 44.
© Vantaan kaupunki, mittausosasto 2008.

Jönsaksen asuinpaikalta löytyneitä liesiä.
Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008 s. 44.
Valokuva: Museovirasto, Tapio Seger 1977. Kuvaa on rajattu.

Muinaisjäännökset

Myyrmäen keskusta on ollut yksi Suomen runsaslöytöisimpiä kivikautisia asuinpaikkoja, löydetty 1960, kaivaukset 1962 ja 1971–77. Kaava-alueella ei ole enää jäljellä muinaisjäännöksiä.

Rakennuskulttuurikohteet

Ei ole.

Keskustasuunnitelmat

Myyrmäkeen on laadittu seuraavat keskustasuunnitelmat:

- Helsingin maalaiskunnan yleiskaavaehdotus, 1968.
- Etelä-Vantaan runkosuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola & Kumpp. ja Arkkitehtuuritoimisto Lehtovuori – Tegelman – Väänänen, 1968
- Pohjoismainen arkkitehtikilpailu, jonka voittivat Per Johansson – Göran Olsson – Hans Linnman Arkitektkontor Ab, 1970.
- Etelä-Vantaan aluekeskuksen kaavarunko, Per Johansson – Göran Olsson – Hans Linnman Arkitektkontor Ab, Kv 10.4.1972
- Myyrmäen aluekeskuksen asemakaava nro 151000, Kalevi Karlsson, Kv 25.10.1976, SM 9.3.1978.
- Myyrmäen aluekeskus, toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen suunnitelma, Arkton Oy / Antero Markelin, Marja Sarvimäki ja Timo Kallaluoto, 1986.
- Myyrmäen keskusta, asemakaavan muutosehdotus 001925, Kh 17.12.2012.

Tekninen huolto

- ***Vedenjakelu:*** Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Alueen painetaso vaihtelee välillä +85.00 ... +95.00.
- ***Jätevesiviemäröinti:*** Jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet ohjataan runkoviemärissä Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.
- ***Hulevesiviemäröinti:*** Hulevedet johdetaan katujen hulevesiviemäreihin ja Vaskivuorentien kautta Mätäojaan, joka laskee mereen Helsingissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- ***Lentomelu:*** Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta ja kokoontumistiloilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä.
- ***Tiemelu:*** Uutta rakentamista ei sijoitu tieliikenteen melualueelle.
- ***Rautatiemelua*** esiintyy korttelissa 15402 (Isomyyri) lähinnä rautatietä. Kaavaan annetaan määräys rautatiemelun huomioon ottamisesta.

Maanomistus

Kiinteistö	Osoite	Maanomistaja
15-400-3	Liesikuja 7	Kiinteistö Oy Kaarenhanka
15-401-1	Liesikuja 5 Myyrmäenraitti 2	Sivipre Oy
15-402-2	Liesitori 1	Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus
15-407-1	Iskostie 10	Ruukkukujan Autopaikat Oy
15-421-4	Tuurakuja 2	Ruukkukujan Autopaikat Oy

Kaava-alueen muut kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

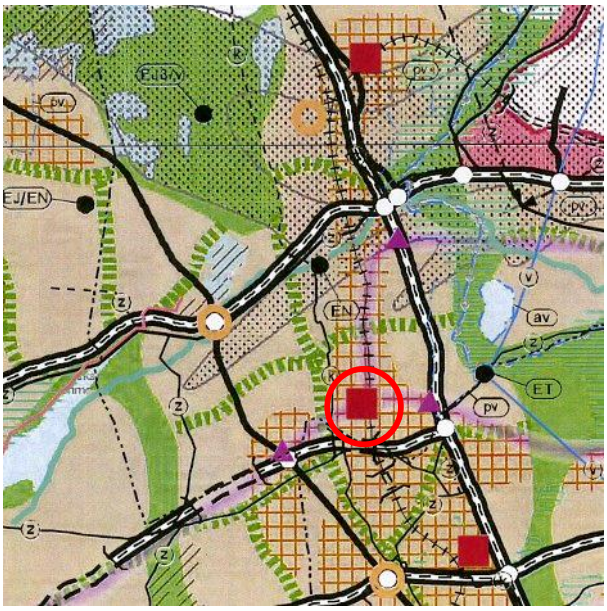
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Myyrmäki on keskusta-toimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) Myyrmäki on tiivistettävää aluetta.
➔ *Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*

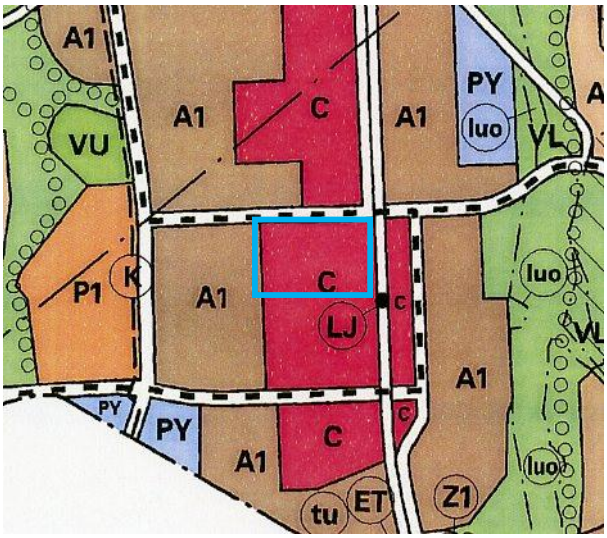


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.
➔ *Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



Vantaan yleiskaava.

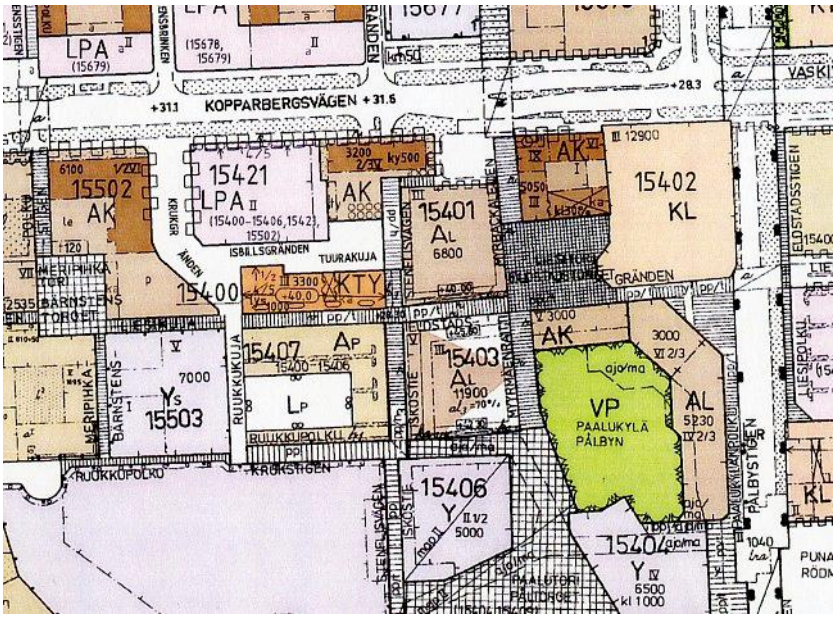
A1	Tehokas asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
–(**K**)-	Maakaasun runkolinja.
(**LJ**)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
(**tu**)-	Liikenneväylän tunneliosuus.
○○○○	Ohjeellinen ulkoilureitti.
■ ■ ■	Ohjeellinen raideliikenteen linjaus.
———	Alueen raja.
–·–·–·	Osa-alueen raja.
▫	Kaavamuutosalueen sijainti.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

150900	SM 8.12.1976	Myyrmäki 4
151000	SM 8.3.1978	Myyrmäen aluekeskus
151400	YM 19.7.1984	Myyrmäki 4A
151600	YM 19.7.1984	Myyrmäki 4B
000221	SM 1.2.1988	
001013	YM 11.5.1992	
001116	YM 28.9.1994	
001193	Kv 13.3.1995	
001379	Kv 28.9.1998	



Ajantasa-asemakaava.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL Liikerakennusten korttelialue
AP Autopaikkojen korttelialue.
KL Liikerakennusten korttelialue.
KTY Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
LP Pysäköimisalue.
LPA Autopaikkojen korttelialue.
Y Yleisten rakennusten korttelialue.
YS Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
15404 Korttelin numero.
7000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
(15400-) Korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2016

Laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 250 000 k-m2 vuodessa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

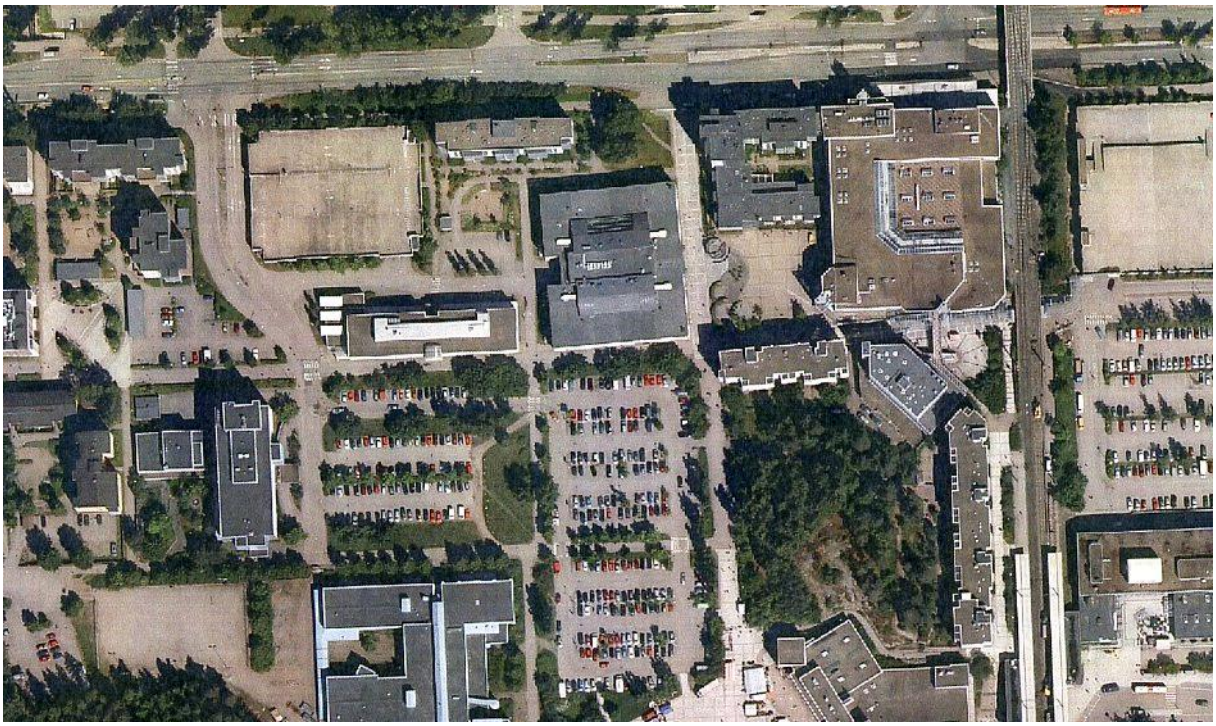
Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Nykytilanne, ortoilmakuva 2013.

Kaavoitusaloitteet

- ***Myyrmäen asumiskeskuksen*** (aiemmin palvelukeskuksen) kaavoitus on sisältynyt Myyrmäen keskustan asemakaavamuutokseen nro 001925 (hakemus yrityspalvelut 21.11.2005, suunnitteluohjelma kaupunkisuunnittelulautakunta 1.2.2006 ja kaupunginhallitus 13.2.2006, suunnitteluvaraus kaupunginhallitus 19.6.2006). Kaavan keskeinen tavoite on ollut kauppakeskus Myyrmannin laajentaminen mm. Prisman hypermarketilla ja asuntorakentaminen. Tarkemmin kaavaselostuksessa 001925, Kh 17.12.2012. Kaavamuutos on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2012, jolloin muistutuksia ei saatu. Prisman hanke on rauennut keväällä 2014, jolloin keskustan suunnittelu alkoi uudelleen asumispainotteisesti.

- ***Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus*** / Citycon Oyj haki 10.8.2009 asemakaavamuutosta Isomyyrin tontille (hakemus nro 002087), jolla on runsaasti käytöstä poistuneita varastotiloja, jotka soveltuisivat hyvin liikuntakeskustoimintaan. Kuntokeskuksen pinta-alaksi muodostuisi noin 2 200 k-m2, tontin rakennusoikeus 12 900 k-m2 on lähes kokonaan käytetty. Mahdolliset lisäautopaikat voidaan sijoittaa Myyrmannin pysäköintitiloihin. Hanke on toteutettu poikkeamisluvalla 4.3.2010 ja rakennusluvalla 5.1.2012.

Kaavamuutoksen tavoite

Myyrmäen palvelukeskuksen tarveselvitys / hankesuunnitelma on valmistunut (sosiaali- ja terveyslautakunta 18.8.2014 § 11, tekninen lautakunta 19.8.2014 § 7 ja kaupunginhallitus 22.9.2014 § 11; tarkistettuna sosiaali- ja terveyslautakunta 14.9.2015 § 15, tekninen lautakunta 15.9.2015 § 11 ja kaupunginhallitus 21.9.2015 § 7). Hankkeen on tarkoitus valmistua 2018, joten tämä hanke ja keskustan pohjoisosan asemakaavan ajantasaistaminen oli tarkoituksenmukaista erottaa asemakaavamuutoksesta 001925. Hankkeen uusi nimi on Myyrmäen asumiskeskus, koska hanke ei enää sisällä merkittävästi palvelukeskustiloja.

Aloitusvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavamuutokseen 001925

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 6.3.2008 ja se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
- ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2008. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 25.4.2008 mennessä kirjallisesti, sähköpostilla tai puhelimitse.
- ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014 ja 14.3.2015.
- ***Osallisia*** olivat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Vantaan kaupunki ja kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ympäristökeskus (nyt Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus), Ratahallintokeskus, Vantaan Energia Oy, Fortum Oyj, Elisa Networks Oy sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, myöhemmin myös Helsingin seudun liikenne HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Museovirasto.

Kaavamuutoksen 001925 aloitusvaiheen osallistumisessa saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta ja niiden ► huomioon ottaminen

Saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta (mielipiteet on kokonaisina vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa 001925, Kh 17.12.2012):

1. **Myyrmäen aluetoimikunta**, 22.4.2008:
a) Keskustaan rakennettavien asuintalojen profiilien tulee olla korkeita (8 kerrosta) keskustan ulkonäön muuttamiseksi nykyistä kaupunkimaisemmaksi. ---

➔ *a) Asumiskeskuksen kerrosluku on kuusi.*

2. **Myyrmäki-seura** kävi keskustelun Myyrmäen keskustan kehittämisestä vuosikokouksensa yhteydessä 21.4.2008. Keskustelussa tuotiin esille seuraavia seikkoja liittyen alueen kehittämiseen:
---
2. Parkkikentät/talot
(mm. Löydöspolku, Jönsaksenkuja, Iso-Myyri, Myyrmanni)
- osa mainituista parkkikentistä ei ole tarkasteltavan asemakaavamuutoksen sisällä, mutta niiden muuttamista asuntotonteiksi tarkasteltava alueen väestömäärän lisäämiseksi
- Iso-Myyrin parkkitalon tontin muuttaminen asuntorakentamiseksi, alueen ilme siistiytyisi, autopaikkoja maan alle.

3. Täydennysrakentaminen
- kaupunkimaista rakentamista, josta uusimpana esimerkkinä kerrostalo Iskostie/kuja 1
- mikäli Myyrmannin kauppakeskus ei laajene vanhan terveysaseman tontille, tilalle toivotaan asuntorakentamista
- alueen muut mahdolliset asuntorakennustontit otettava suunnittelussa huomioon (esim. Myyrmannin ulkoparkkikentän kaavamerkintä)

➔ *1. Asema ei sisälly kaava-alueeseen. Asema peruskorjataan vuonna 2014. 2 - 3. Löydöskujaa koskee kaavamuutos 001690, Jönsaksenkujaa koskee kaavamuutos 001512. Tässä kaavamuutoksessa tutkitaan kortteli 15407, joka rakennetaan tehokkaasti (e = 3,33). Liesikujan pysäköintitalon tontti tutkitaan erikseen.*

3. Liesikuja 6:n asukas, puhelu 17.3.2008:
Ei rakentamista Liesikuja 6:n lähelle eikä Paalupuistoon. Eikö Kilterinmäelle valmistuvat asunnot jo Myyrmäessä riitä.

➔ *Koskee kaavaa 001925. Kaupungin väestö kasvaa.*

4. Ari Soininen, 10.4.2008:
Kommenttejani Myyrmäen alueen asukkina asemanseudun kehittämiseen:

1. Pysäköintialueiden käytön tehostaminen.
Myyrmannin ja aseman parkkialueilla pitäisi mielestäni selvittää, voisiko paikat siirtää joko parkkitaloon tai maan alle. Vapautuvan maa-alueen voisi käyttää erityisesti asuntojen ja/tai kaupallisten tilojen rakentamiseen.
---
4. Asuntojen rakentamisesta
Mielestäni asuintalojen lisärakentaminen Myyrmäen aseman lähistölle olisi hyvä ratkaisu. Alueella on hyvät palvelut ja kulkuyhteydet, joiden käyttöä kannattaisi entisestään tehostaa, sen sijaan, että pelkästään rakennettaisiin uusia asuinalueita ja niille uudet palvelut.
Rakentamisen pitäisi olla tiheää, eli mahdollisimman kaupunkimaista, sillä kyseessä on tärkeä alueellinen keskus. Talojen kerrosluku voisi hyvinkin olla samaa luokkaa kuin uudehkossa kohdassa 3. mainitussa talossa (8?). Myyrmannin parkkialueen osalta voisi tutkia mahdollisuutta rakentaa Helsingin keskustan tyyppinen ratkaisu, jossa useammalla talolla on yhteinen sisäpiha.
Rakennettavissa taloissa pitäisi olla tarjolla riittävän paljon myös pieniä asuntoja, joihin nuoremmilla asunnonostajilla ja vuokralaisilla voisi olla varaa. Talot pitäisi suunnitella myös siten, että vanhemmille ihmisille ja liikuntarajoitteisille kulku olisi riittävän vaivatonta.
---
5. Kaupalliset tilat
Kaupallisten tilojen osalta pitäisi tutkia, minkälaisista tiloista on tällä hetkellä puutetta. Onko esim. Isomyyri kunnolla hyödynnetty?

6. Yleistä
Tiheä rakentaminen on energiatehokasta ja säästää luontoa. Se takaa palveluiden säilymisen sekä mahdollistaa uusien palvelujen synnyn aikaisempaan verrattuna. Lyhyet matkat mahdollistavat asioimisen ilman autoa, mikä on tärkeää erityisesti vanhemmille ihmisille. Lähistöllä oleva luontoalue (Vaskivuori) takaa riittävät ulkoilumahdollisuudet.

➔ *1. Alueelle sijoittuu asumiskeskus, jonka autopaikat sijoitetaan pääosin Ruukkukujan pysäköintitaloon ja osin (4 kpl) omalle tontille.*
4. Rakennuksen suurin kerrosluku on kuusi. Tonttitehokkuus on e = 3,53.
5. Myyrmäenraitille on tulossa kivijalkaliikkeitä. Isomyyrin omistaa Citycon Oyj.
6. –

5. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Olavi Veltheim, 31.3.2008:
Asemakaavatyö liittyy Myyrmäen aluekeskuksen kehittämiseen ja toteuttaa sellaisena seudullisia tavoitteita. Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei tässä vaiheessa ole tarpeen ottaa asiaan kantaa.

➔ *Kaavoitusta on käsitelty seudullisessa Kuninkaankolmio-projektissa*.

6. Ratahallintokeskus RHK, Eero Liehu, 12.3.2004:
Kaavahankkeessa tulee huomioida rautatieliikenteen aiheuttama melu-, tärinä ja runkomeluhaitta (myös kadun yhteisvaikutus). Melua mitoitettaessa on huomioitava kehäradan tuleva liikenne.

Vantaankosken radalla on paineita liityntäpysäköintialueiden laajentamiseen. Tästä aiheesta saa lisätietoja YTV:ltä. Tästä johtuen YTV tulisi lisätä osallistujien joukkoon.

Muutoin RHK:lla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

➔ *Uusi rakentaminen ei sijoitu rautatien melu- ja tärinäalueille. Melun ja tärinän huomioon ottamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.*

7. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV, 12.5.2008:

➔ *Koskee kaavaa 001925.*

8. Vantaan kaupungin tilakeskus, Arto Alanko, 25.4.2008:

➔ *Koskee kaavaa 001925.*

9. Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala, Asta Mellais, 10.4.2008:

➔ *Koskee nykyisen terveysaseman tonttia, joka ei kuulu kaava-alueeseen.*

10. Vantaan kaupungin ympäristökeskus, Tina Kristiansson, 22.4.2008:
Ympäristökeskuksen kannanotot tulevat tarkemman suunnittelun yhteydessä.

11. As Oy Myyrinlahti, Seppo Sundberg, puheenjohtaja, 24.3.2008:

➔ *Ei koske tätä kaava-aluetta.*

12. As Oy Myyrinkuohu ja Löydöstien Autopaikat Oy, 25.3.2008:

➔ *Ei koske tätä kaava-aluetta.*

13. Ruukkukujan Autopaikat Oy, 4.4.2008:
Ruukkukujan Autopaikat Oy omistaa seuraavat tontit:
- 15421/4, tontilla on pysäköintitalo, jossa on 450 ap, joista 185 ap on vapaana.
- 15407/1, tontille on merkitty 118 ap, joista 86 ap on toteutettu maantasossa. Tontin kautta on väliaikainen läpiajo mm. kortteleihin 15403 ja 15406, joita käytetään autopaikoitukseen.

Ruukkukujan Autopaikat Oy:n osakkeet omistaa alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöt ja Vantaan kaupunki, jonka tytäryhtiö osakeyhtiö on.

Ruukkukujan Autopaikat Oy ilmoittaa, että sillä on mielenkiintoa kehittää omistamiensa tonttien käytettävyyttä, käyttötarkoitusta ja rakennetun pysäköintitalon tehokkaampaa käyttöä.

Pysäköintitalosta voidaan heti osoittaa uudistuotannolle 185 vapaata autopaikkaa (omistaja Vantaan kaupunki). Lisäksi asuintaloille jo luovutetuilla autopaikoilla on vajaakäyttöä.

Tontti 15407/1 on maanvaraisessa autopaikoituksessa. Tontilla on ajoväylän (väliaikainen) lisäksi rakennettuna 86 ap. Paikkoja ei ole vuokrattu tai osoitettu kenellekään. Paikkojen omistus on Vantaan kaupungilla (ap-yhtiön osakkeet). Tavoitteemme on, että ko. tontti voidaan autopaikoituksen vaihtoehtona ottaa asuin- tai liikerakennuskäyttöön asemakaavan muutoksen yhteydessä. Tässä yhteydessä kaavoittaja voi alustavasti arvioida ja suunnitella tontille osoitettavan rakennusoikeuden määrän ja käyttötarkoituksen. Tontin tarvitsemat autopaikat voidaan tarvittaessa osoittaa pysäköintitaloomme.

➔ *Kaavamuutoksella Ruukkukujan pysäköintitaloon voidaan sijoittaa kortteleiden 15400 – 15409, 15421 ja 15502 – 15503 autopaikkoja*.

14. Vantaan Energia Oy, 7.4.2008:
Muuntamoiden ja maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainti alueella tulee huomioida. (Liitteenä kolme karttaa.)

➔ *Kaavamuutos edellyttää tontille jäävien sähkökaapeleiden siirtoa, mutta ei kaukolämpöputken siirtoa.*

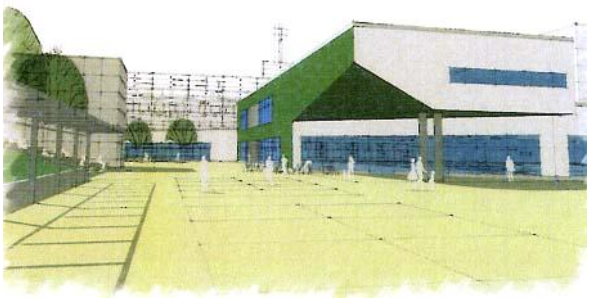
Myyrmäen aluefoorumi 2.12.2009

Kuninkaankolmion seudullinen aluekehittämisprojekti järjesti 2.12.2009 klo 17.30 – 20.00 Kilterin koulun ruokalassa (Iskostie 8) aluefoorumin, jossa kysyttiin: Miten viihtyisyyttä lisätään Myyrmäen keskustassa? Mitä Myyrmannin pitäisi pystyä tarjoamaan tulevaisuudessa? Millaisia asioita pitäisi pystyä ottamaan huomioon Myyrmäen keskustan kaavoituksessa? Miten kulkuyhteyksiä voitaisiin kehittää Myyrmäen alueella ja naapurikaupunginosiin yli kuntarajojen? Ilmoitus julkaistiin internetissä 25.11.2009. Tilaisuudessa oli edustajia Helsingin ja Vantaan kaupungeilta, Citycon Oyj:stä ja Helka ry:stä. Paikalla oli noin 25 – 30 asukasta. Kaavoitustyöpajassa asukkaat saattoivat kokeilla erilaisia Myyrmannin laajenemismalleja. – Tilaisuus ei ollut kaavaprosessin osallistumistilaisuus, koska siitä ei ilmoitettu paikallisessa sanomalehdessä eikä naapureille. Tilaisuudesta on laadittu erillinen yhteenveto (23 sivua).

Valmisteluaineistosta järjestetty osallistuminen ja vuorovaikutus

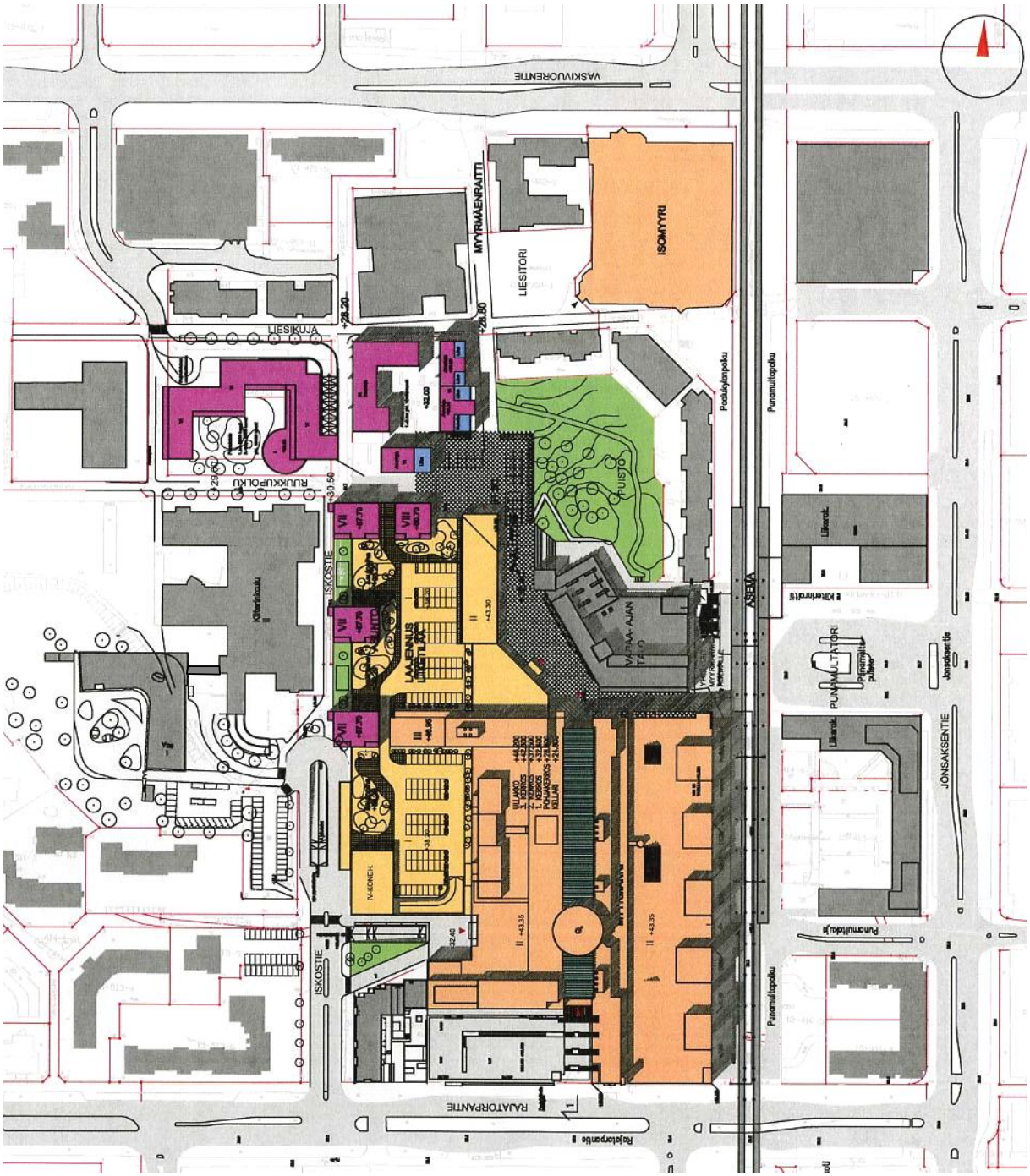
Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.5.2012 ja ***kaupunginhallitus*** 4.6.2012 hyväksyivät asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Valmisteluaineisto käsitti viitesuunnitelman ja liikennesuunnitelman. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28), Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6) ja internetissä.

Viitesuunnitelma, luonnos Paalutorista. Innovarch Oy 19.4.2012



Viitesuunnitelma, perspektiivi Paalutorilta.

Asukastilaisuus järjestettiin 11.6.2012 Myyrmäkitalossa (Kilterinraitti 6), jossa olivat läsnä Vantaan kaupungilta Asta Tirkkonen ja Johanna Rajala, Innovarch Oy:stä Pertti Hakamäki sekä 19 asukasta. Asukastilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 2.6.2012 ja internetissä.



Myyrmäen keskustan viitesuunnitelma, asemapiirros.

Innovarch Oy 19.4.2012.

Kala 28.5.2012, Kh 4.6.2012, nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.6. – 21.8.2012.

Nykyiset kauppakeskukset. Myyrmannin laajennus. Asuntoja. Pienliikkeitä.

Valmisteluaineistosta saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Maankäyttöluonnoksesta pyydettiin 31.8.2012 mennessä lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun liikenne HSL ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.

Saadut mielipiteet tämän kaava-alueen osalta (kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa 001925, Kh 17.12.2012):

15. Myyrmäen aluetoimikunta, 5.6.2012:

➔ *Koskee kaavaa 001925.*

16. Asukastilaisuudessa 11.6.2012 esitettyjä mielipiteitä vastineineen:

- Tuleeko vanhusten palvelukeskuksesta korkea? ➔ *6 kerrosta.*
- Missä ovat lähimmät asuinkerrostalot?
- Ei kerrostaloja tyhjälle tontille, Myyrmäessä on tilaa rakentaa muualle. ➔ *Keskustaan on syytä rakentaa paitsi kauppaa, myös asuntoja.*
- Jo nyt on tarpeeksi ympärivuorokautista elämää, ei tarvita lisää.
- Tuleeko parkkipaikkoja 1/ asunto? ➔ *asunnoille 1 ap / 130 k-m2 (kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013), julkisille palveluille 1 ap / 250 k-m2.*
- Onko suunnitelmissa ollut laajempikin alue? ➔ *Kaavaan sisältyy muidenkin tonttien kaavan ajantasaistaminen.*
- Katsooko kaupunki Myyrmäkeä liian laveaksi, pitäisikö kaikki tyhjät tontit rakentaa. ➔ *Suunnitelman tavoitteita ovat tiivistäminen, liikennettä vähemmäksi, sosiaalinen kontrolli alueella.*
- Miten asukkaiden ajoneuvoneuvoliikenne on järjestetty? Autolla siis ei ajeta asuintalojen välillä? ➔ *Kaikilta tonteilta on yhteys katuverkkoon.*
- Eräs herra on asunut Myyrmäessä vuodesta 1971 ja kertoi, että keskusta-alue ollut keskeneräinen jo pitkään. Onnittelut suunnittelijoille hyvästä kokonaisuuden suunnittelusta!
- Periaatteessa hyvä, että ulkoparkkipaikat menee piiloon, ei enää näkyvissä, ja että tilalle tulee muuta.
- Muut mielipiteet koskivat kaavaa 001925.

17. Helena Reponen, 4.7.2012:
Liian tiivistä rakentamista. Autot maan alle, että jää tilaa torielämälle ja jalankulkijoille. Onko asuntopihat ja autojen parkkipaikat samassa??!! Törkeetä. Autopaikkoja ei saa maksattaa autottomilla!! Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tilaa. Ei automarkettia Myyrmäkeen!

➔ *Keskustan rakentaminen tiiviisti on perusteltua. Asumiskeskuksen pysäköinti sijoittuu pääosin Ruukkukujan pysäköintitaloon ja osin omalle tontille. Maanalaiset pysäköintipaikat ovat huomattavasti kalliimpia rakentaa kuin maanpäälliset.*

● Asemakaavamuutoksen 001925 rajauksesta järjestetty erillinen osallistuminen

Alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille lähetettiin 12.7.2012 MRL 62 §:n mukainen osallistumiskirje, jossa ilmoitettiin, että Myyrmäen keskustan asemakaavamuutoksen nro 001925 yhteydessä ajantasaistetaan

1. ***Kilterin koulutontin*** asemakaava, koska tontilla on voimassa kolme eri asemakaavaa ja päiväkodille on myönnetty rakennuslupa poikkeamisluvalla.
2. ***Vanhainkoti Myyrinkodin*** tontin asemakaava, jolloin suunniteltu vanhusten palvelukeskus (nyt asumiskeskus) voidaan yhdistää Myyrinkotiin.

3. ***Kauppakeskus Isomyyrin*** tontin asemakaava, koska kauppakeskuksen kellarissa toimiva kuntokeskus on toteutettu poikkeamisluvalla.
4. ***Samalla*** asemakaavaa digitalisoidaan katualueiden ja aluerajauksen sisään jäävien tonttien osalta.

Mielipiteet pyydettiin 31.8.2012 mennessä.
Kaava-alueen laajennuksesta ilmoitettiin myös Vantaan Sanomissa 11.8.2012.

Em. ilmoituksen jälkeen saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

18. Rakennusvalvonta, Matti Kärki, lupa-arkkitehti, 12.7.2012:
Isomyyrin kellariin on toteutettu rakennusluvalla kokous- ja kerhotiloja 682 k-m2.

➔ *Kaavamääräyksellä sallitaan kokous-, kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2*.

19. Vantaan Energia Oy, 20.8.2012, saapunut 22.8.2012:
- ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kiinteistömuuntamo M 614 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- ***Kaukolämpöverkko:*** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

➔ *Mahdollisista johtosiirroista sovitaan erikseen.*

20. Vantaan kaupunginmuseo, 28.8.2012:

➔ *Koskee Kilterin koulun tonttia kaavassa 001925*.

21. Helsingin seudun liikenne HSL, 21.8.2012:

➔ *Koskee Myyrmäen asemaa, bussiterminaalia ja liityntäpysäköintiä.*

22. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 31.8.2012, saapunut 4.9.2012:
Kaavamuutoksesta johtuvat johtosiirrot sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoitustyön osana. Alueen vesijohto-verkon kapasiteetti tulee tarkistaa laajemmalta alueelta ottaen huomioon myös lähistön muut uudet kaava-alueet. Vesihuoltomuutosten kustannuksista kuten johtosiirroista vastaa hankkeen toteuttaja. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa, mikäli johtoja joudutaan sijoittamaan tonteille.

➔ *Mahdollisista johtosiirroista sovitaan erikseen. Teknisiä ratkaisuja on täsmennetty kaavan 001925 nähtävillä olon aikana.*

23. Sosiaali- ja terveystoimi, Asta Mellais, 5.9.2012:
Pidimme vanhus- ja vammaispalvelujen kanssa tänään 5.9 palaveria aiheesta Myyrmäen asumiskeskuksen laajuus.

Tällä hetkellä hanke sijoittuu ts-valmistelun 10-vuotiskaudella vuodelle 2018 ja tonttivaraus tarvitaan edelleen.

Tilatarve kokonaisuudessaan:

1) Palvelutalo ja hoiva-asuminen, yht. 7 500 h-m2

2) Vammaisten työ- ja päivätoimintakeskus, yht. 900 h-m2

3) Sosterille palvelutilat, vanhusten kotihoidon tilat, liikuntatoimen tiloja, ulkopuoliset toimijat, yms. yht. 2 500 h-m2

Siis yhteensä 10 900 h-m2,

Tilojen tulee olla yhteydessä nyk. Myyrinkotiin, os, Ruukkukuja 5

Lisäksi vanhus- ja vammaispalvelut tarvitsevat lähistön normaalista asuinrakennuskannasta varauksen vaikeavammaisten ja kehitysvammaisten asunnoille/asuntoryhmille, yht. max.40 asuntoa sekä ns. senioriasuntoja.

Jatkolähetys 7.9.2012:

Kyse on huoneistoalasta, tässä vaiheessa suunnitellaan isoa yksikköä, jossa palvelutalon ja hoiva-asumisen asuntoja (ns. ryhmäkotiasuntoja dementikoille) on yhteensä 150 kpl. Lisäksi tulevat vammaisten työ- ja toimintakeskus ja muiden toimijoiden tilat.

➔ *Tarveselvityksen mukaan rakennusoikeustarve on 15 000 k-m2. Kerrosluvuksi annetaan kuusi (VI). Myyrinkodin yhdistävä käytävä merkitään uloke-merkintänä (u).*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

22.8.2012 ***Uudenmaan ELY-keskus*** ilmoitti, että ei anna lausuntoa, koska alue on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta.
23.11.2012 ***Kuninkaankolmio-projektin kehittämisryhmä***, tiedoksi.

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Suunnitteluvaiheita

Länsi-Vantaan aluetiimi 14.3., 12.9., 10.10., 24.10. ja 28.11.2012.
Monikulttuurisuustyöryhmä 21.9.2012.

Päätökset asemakaavaehdotuksesta nro 001925

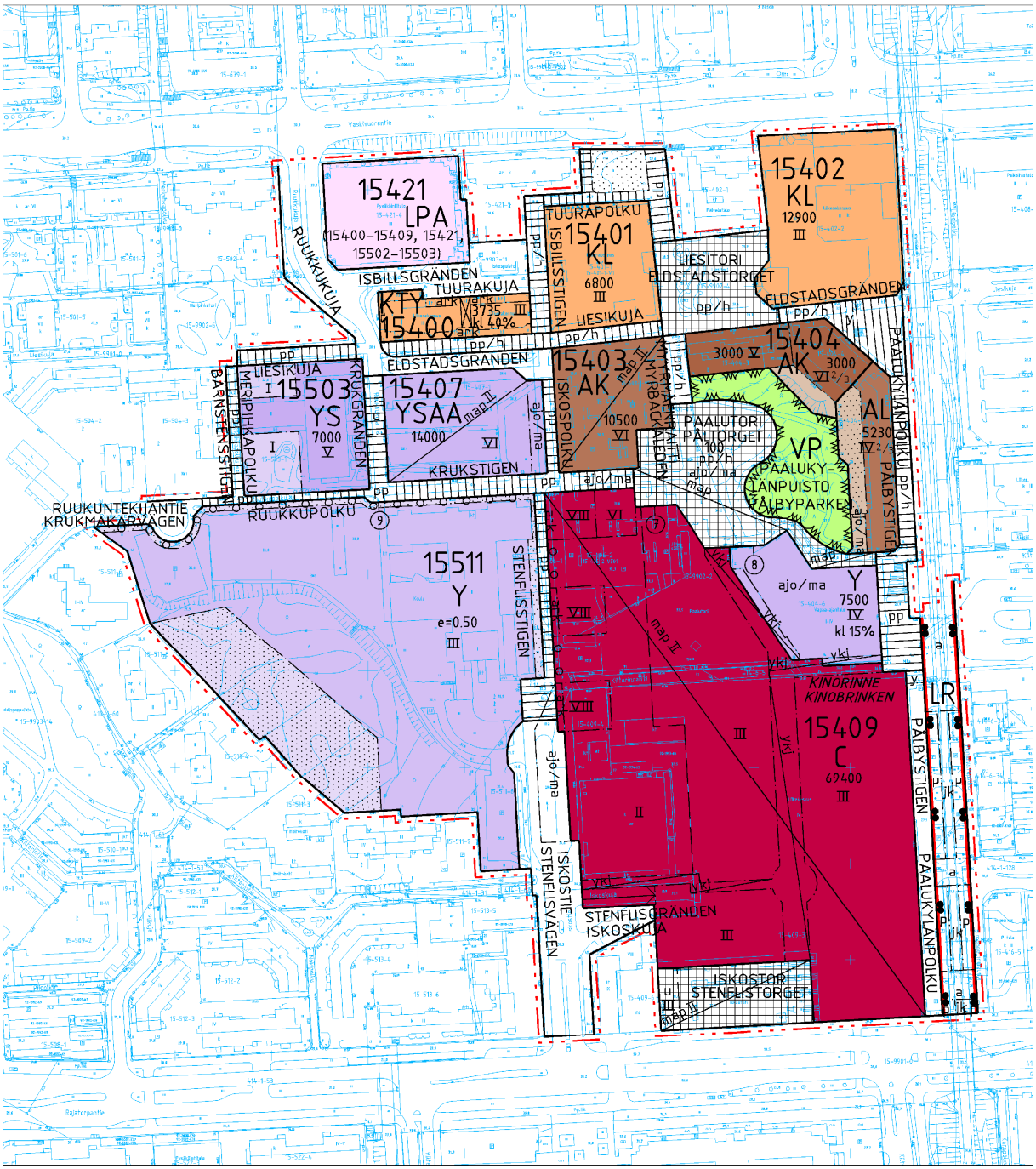
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2012 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nro 001925 kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus 7.12.2012 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville.

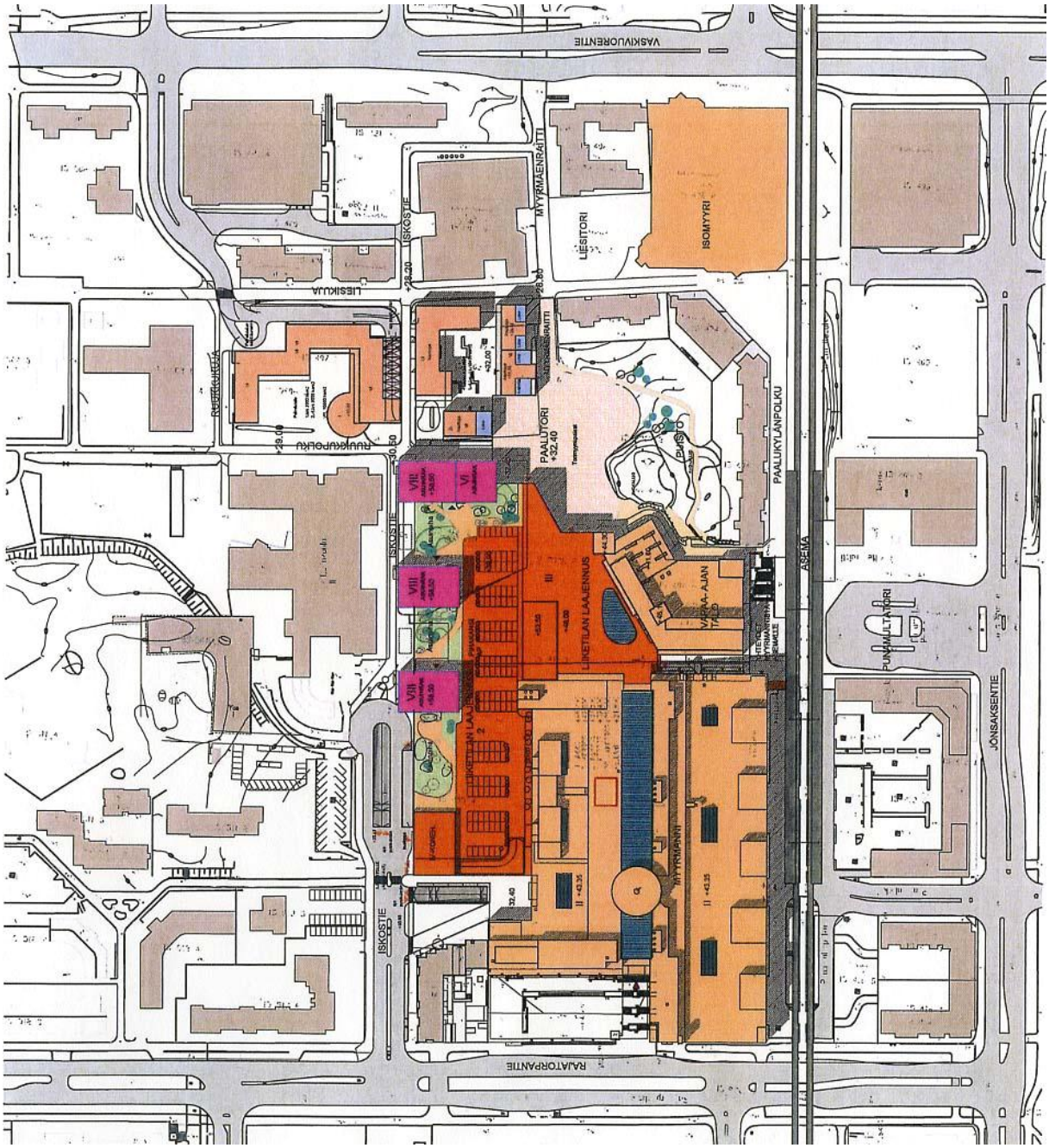
Asemakaavamuutos on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013, muistutuksia ei saatu.

Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 9 kpl (näistä on erillinen asiakirja).

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja toteutuskilpailu järjestettiin 26.10.2014 – 31.3.2015 ja ratkaistiin kaupunginhallituksessa 14.12.2015. Asumiskeskuksen tontti ei sisältynyt kilpailualueeseen.



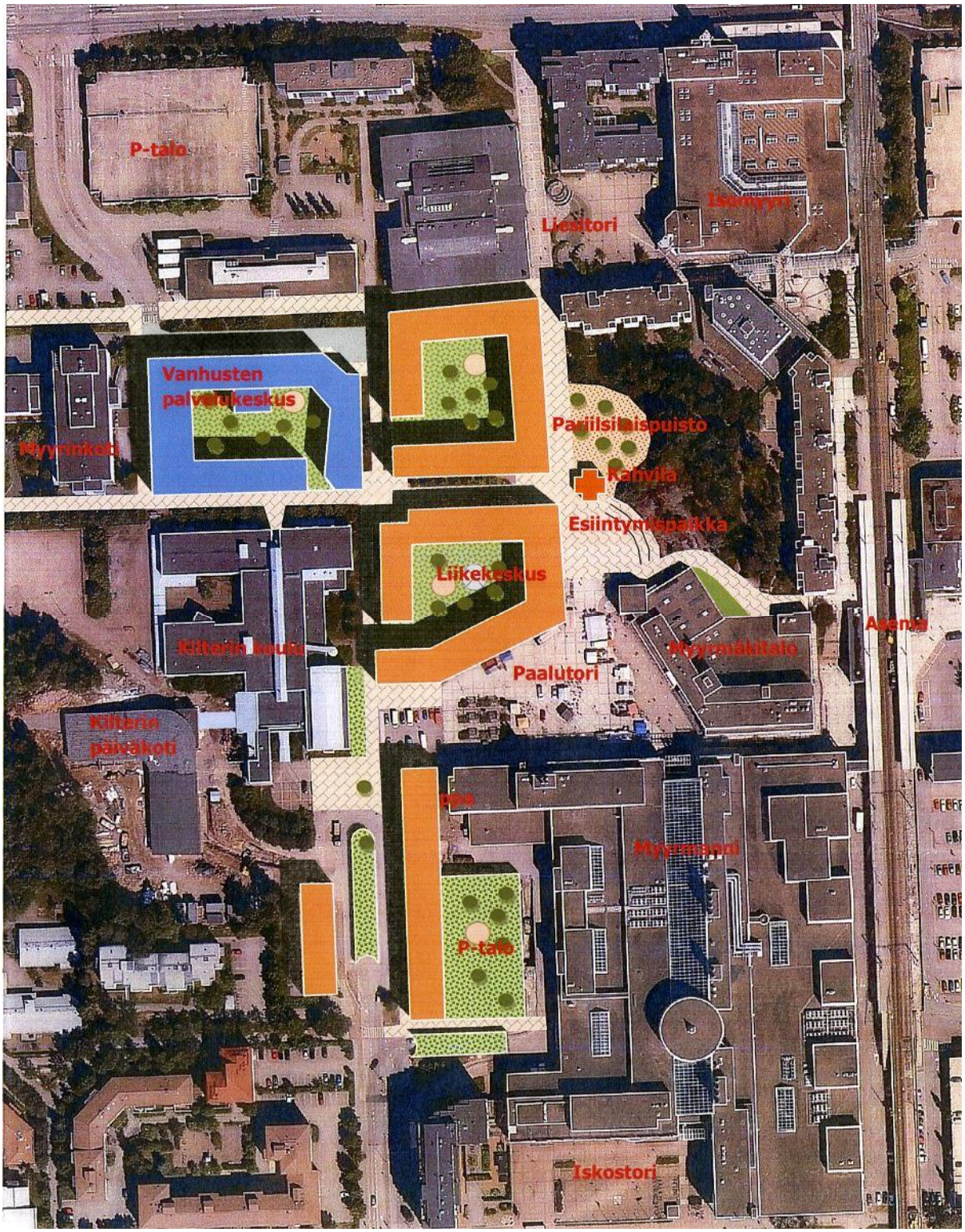
Asemakaavan muutosehdotus nro 001925, joka oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.1. – 14.2.2013.



Asemakaavan muutosehdotus 001925, havainnekuva kaava-alueesta.
Innovarch Oy 23.11.2012.
Kala 10.12.2012, Kh 7.12.2012, nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.1. – 14.2.2013.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

- Citycon Oyj / Marko Juhokas ilmoitti kaupungille 28.1.2014, että Citycon Oyj ei tee Myyrmäkeen Prismaa eikä Myyrmannin laajennusta.
- Myyrmäen keskustasta on järjestetty suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu 26.10.2014 – 31.3.2015
- Keskustan pohjoisosan kaavoitus jatkuu erikseen kaavanumerolla 002251.
- Asemakaavakartta on konvertoitu uuteen piirustusjärjestelmään.
- YSAA-korttelin 15407 tontin muotoa ja rakennusoikeutta on tarkistettu (nyt 15 000 k-m2, kerrosluku 7), lisätty ulokemerkintä (yhteys Myyrinkotiin) ja lisätty määräys, jonka mukaan maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Tehty teknisiä tarkistuksia.



Luonnos Myyrmäen keskustaksi tilanteessa, jossa Myyrmanni ei laajene. Paalutori voi jäädä ennalleen ja asuinrakennusten katutasossa on kivijalkakauppoja. Pysäköinti on sijoitettu kahteen 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 alue-arkkitehti *Timo Kallaluoto*, Myyrmäki-liikkeen edustaja *Petteri Niskanen*, elinkeinojohtaja *Jose Valanta* ja valmiuspäällikkö *Jouko Sillanpää*.

Myyrmäki-liikkeen / *Petteri Niskanen* järjestämä asukastilaisuus ”Muutama kortteli aitoa kaupunkia Myyrmäkeen” Kilterin koulun ruokalassa 24.4.2014 klo 18.00.

Nämä tilaisuudet eivät sisältyneet maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaprosessiin.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta ja on maakuntakaavojen mukainen.

Vertailu yleiskaavaan
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007) mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan, keskeiset muutokset
Pysäköintialueena olevan korttelin paikalle rakennetaan asumiskeskus. Kaavaan tulevat muutokset on eritelty tarkemmin jäljempänä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää keskustoja ja keskittää rakentamista rautatien vaikutusalueelle.

Asemakaavamuutoksen nro 002251 osallistuminen ja vuorovaikutus

Tämä kaavamuutos on erotettu Myyrmäen keskustan asemakaavamuutoksesta nro 001925, koska Myyrmannin laajennus Paalutorin suuntaan ei toteudu ja keskusta-alueelle järjestetään suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu asunto- ja liikerakentamisesta. Myyrmäen palvelukeskuksen (nyt asumiskeskuksen) tilavaraussuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.9.2014 § 11 ja tarkistettuna 21.9.2015 § 7.

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille, julkaistiin internetissä ja oli nähtävillä maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelussa (Kilteriraitti 6). Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin 7.11.2014 mennessä kirjaamoon.
- ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014 ja kaavoituskatsauksissa Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015 ja 12.3.2016.
- ***Kaavatilaisuus*** pidettiin Ruukkukujan eteläpäässä 14.10.2014 klo 16.00.
- ***Osallisia*** olivat alueen maanomistajat ja naapurit, kaupunginosan asukkaat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Ratahallintokeskus, Vantaan Energia HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.
- ***MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu*** ei ollut tarpeen.

Kaavamuutoksen 002251 osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden ► huomioon ottaminen

24. Petteri Niskanen / Myyrmäki-liike, 12.10.2014, saapunut 13.10.2014:
Myyrmäki ansaitsee muutaman korttelin aitoa kaupunkikeskustaa,

Hyvät kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet ja virkamiehet,

Lautakunnan listalla on suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun järjestäminen Myyrmäessä (asia nro 22). Myyrmäki on Tikkurilan ohella toinen seudulliseksi alakeskukseksi luokiteltu alue ja samalla läntisen Vantaan kiistaton keskus johon tukeutuvat lähialueet myös Helsingin ja Espoon puolelta. Myyrmäen kaupunginosassa asuu noin 15 000 asukasta, Myyrmäen keskustan koko vaikutusalueella noin 100 000 asukasta. Jo pelkästään tästä lähtökohdasta Myyrmäen kehittämiseen tulisi suhtautua kunnianhimoisesti. Myyrmäessä sekoittuu sopivalla tavalla kaupunkikeskusta sekä perinteinen lähiöelämä. Harvasta lähiöstä löytyy elokuvateatteri, taidemuseo sekä toimiva kauppatori. Lähetän ohessa liitteenä muistion johon on koottu MYYRMÄKI-liikkeen asukasfoorumeissa kerättyjä ideoita Myyrmäen keskustan kehittämisestä yhdistettynä erilaisiin virallisiin, puolivirallisiin sekä maanomistajien omiin suunnitelmiin.

Inspiraation lähteenä kunnianhimoisen suunnitelman sekä asumista sekä kivijalkakauppaa uudella tavalla yhdistävästä ratkaisusta voisi pitää Rotterdamin uutta kauppahallia: http://markthalrotterdam.nl

Myyrmäen jatkosuunnittelun lähtökohtana toivomme huomioitavan:

- Kävellen ja polkupyörällä kauppakeskukseen saapuvien asiakkaiden osuus on Myyrmannissa kaikista suurin kaikista Helsingin seudun kauppakeskuksista. Mikäli kauppakeskuksen vetovoima säilyy, sen ympärille erityisesti Paalutorin pohjoispuolelle syntyy luontaisesti kysyntää kivijalkaliiketiloista,
- Myyrmäkeen tulisi kehittää elävä, viihtyisä ja turvallinen kävelykeskusta, jossa kaikilla aukioilla, puistoilla ja väylillä olisi toiminnallinen tehtävä. Bussiterminaali ja asema tulisi kytkeä entistä paremmin muuhun kokonaisuuteen.
- Jotta Myyrmäen keskusta säilyy elinvoimaisena ja kaupalle riittää asiakkaita lävitse päivän, Myyrmäessä tulisi olla asumisen lisäksi myös työpaikkoja. Pelkkä asuntojen kaavoittaminen tekee kaupunginosasta helposti nukkumalähiön,
- Myyrmäen keskustan vetovoiman kannalta on hyvä että siellä on erilaisia toimintoja sekä jotakin uniikkia. Yksi uniikki kohde on Myyrmäen aseman katutaidekokonaisuus, mutta uusien kortteleiden arkkitehtuuriin on syytä kiinnittää erityistä huomiota,
- Myyrmäen ilmeeseen tulee vaikuttamaan Metropolia ammattikorkeakoulun kampuksen laajennus, mikä nostaa korkeakouluopiskelijoiden määrän Myyrmäessä 4 000 asukkaan pintaan. Heitä varten tulee varata myös opiskelija-asuntoja, jos ei ihan keskustasta niin muilta täydennysrakennusalueilta,
- Myyrmäelle on tyypillistä pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) suuri määrä erityisesti kaupunginosan pohjoisosissa sekä senioriväestön suuri osuus. Toisaalta työ yhtälö luo joidenkin vuosien kuluessa opiskelijoille mahdollisuuksia sijoittua myös alueen vanhaan rakennuskantaan.
- Hotellin sijoittuminen urheilupuiston yhteyteen ei osoittautunut kannattavaksi, mutta Paalutorin kulmalla tai muualla aseman läheisyydessä hotelli voisi palvella urheilupuiston lisäksi, paikallisia yrityksiä, asukkaiden vieraita sekä lentomatkustajia,
- Myyrmäen keskustaa tulisi tarkastella kokonaisuutena jossa olisi kilpailualueen lisäksi vireillä oleva vanhusten palvelukeskus, vanhan terveysaseman tontti sekä yksityisessä omistuksessa olevat alueet Jönsaksentien varressa, missä pääomistaja Nordea haluaa purkaa vanhan pysäköintitalon ja eläkekassa Verso Myyrinpuhoksen kiinteistön.

Myyrmäki-liikkeen ehdotus Myyrmäen keskustan kehittämiseksi

Uusi asuntorakentaminen n. 100 000 k-m2

Uusi liike- ja toimitilarakentaminen n. 20 000 k-m2

Uusi julkinen rakentaminen

Kivijalkaliikkeiden sijoittuminen n. 10 000 k-m2

Olemassa olevat kivijalkaliikkeet

Ajoneuvoliikenne

Kevyen liikenteen lähestymissuunnat

A. Myyrmanni
B. Isomyyri
C. Myyrinpuhos
D. Myyrmäkitalo
E. Kilterin koulu
F. Liike-/toimistotaloja

1. Myyrinpuhoksen laajennus: liike- ja toimitilaa, mahdollinen hotelli / bussiterminaaiin kattaminen
2. Paalutorin laidalle mahdollinen hotelli / liiketilaa
3. Myyrmannin laajennus, joka mahdollistaa kilpailun turvaamiseksi toisen isomman päivittäistavarayksikön + erikoisliikkeitä Iskostien varteen asumista
4. Terveysaseman laajennussiipi
5. Vanhusten palvelukeskus
6. Tänä kesänä valmistunut päiväkoti
7. Paalukylän puiston muuttaminen enemmän kaupunkipuistoksi
8. Paalutorin vahvistaminen torikauppapaikkana
9. Punamultatorista tapahtuma- ja kohtaamispaikka. Ratasillan alle kirppiskatu Rajatorpantielle saakka
10. Liesitorista leppoisan oleskelun paikka, jossa mahdollisesti laadukkaita ruokaterasseja / talvella luistinrata

➔ *Kohde 5, asumiskeskus 15 000 k-m2, tarvitsee koko korttelin alueen.*

25. Asukastilaisuudessa 14.10.2014 klo 16.00 oli paikalla aluearkkitehdin lisäksi 6 osallista. Tällöin saatiin seuraavat mielipiteet:

- Ei rakentamista Paalukylänpuistoon.
- Värit vaaleita pastellisävyjä.
- Keskustaan tarvitaan korkeatasoinen ruokaravintola.
- Rakentamisen ajankohta? ➔ *Asumiskeskuksen osalta 2017 – 2018.*
- Palvelukeskuksen katutasoihin ei umpiseinää.
- Huomioitava keskustassa pyöräilytiet ja pyöräparkit.
- Asuinrakennusten toteutusmuoto? ➔ *Asumiskeskuksen toteuttaa VAV.*
- Asuntojen hinta erilleen autopaikkojen hinnasta.

- Internetissä kaupungin asuntosivut ajan tasalle.
- Olavi Siitosen huomioita Vantaan Sanomista.

➔ *Tämä kaava ei koske Paalukylänpuistoa. Annetaan kaavamääräys, jonka mukaan maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.*

26. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 29.10.2014, saapunut 31.10.2014:
HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueilla, joilla on hyvät olemassa olevat joukkoliikenneyhteydet. Suunnittelualue sijaitsee erinomaisten yhteyksien varrella. Vuonna 2015 alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entisestään, kun liikennöinti Kehäradalla ja runkolinjalla 560 aloitetaan.

Suunnittelualueen katuverkolla liikennöi tällä hetkellä palvelulinjat P16 ja P17. Syksyllä 2015 alueella aloittaa liikennöinnin näitä linjoja korvaavat kutsuohjatut palvelulinjat. Linjoilla ei tule olemaan kiinteää reittiä vaan ne liikennöivät asiakkaiden kutsujen ja katuverkon mahdollisuuksien mukaan. Alueen suunnittelussa tuleekin ottaa huomioon palvelulinjojen liikennöinti alueen sisällä myös jatkossa, sekä rakentamisen aikana. Palvelukeskuksen kaavoituksessa palvelulinjoille pitää myös varata pysäkki pääoven välittömään läheisyyteen. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee Rajatorpantieltä Vaskivuorentien ali kulkeva pyöräilyn seutureitti (PÄÄVE), jonka säilyttäminen tulee huomioida kaavoituksessa. Kaavoitettavan alueen reunalla Vaskivuorentiellä sijaitsevat Pyörrekujan pysäkit, joiden säilyttäminen ja kulkuyhteydet on huomioitava suunnittelussa.

HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

➔ *Palvelulinja voi käydä Ruukkukujalla ja Ruukkupihalla. Pyöräilyreitit ja Pyörrekujan pysäkit säilyvät.*

27. Museovirasto, 3.11.2014:
Alueella on sijainnut kivikaudelle ajoittunut laaja ns. Jönsaksen asuinpaikka ja kalmisto (mj rej. 92010031). Myös Solkullan (mj rek 92010030) ja ns. Etelä-Vantaa – Mätäoja III:n (mj rek 92010032) kivikautiset asuinpaikat ovat sijainneet kaavamuutosalueen reunassa. Koska ko. kohteilla on tehty aiempien maankäyttöhankkeiden johdosta arkeologisia kaivauksia ja muinaisjäännöskohteet on kokonaisuudessaan tutkittu, ei muinaismuistolaki (295/63) aseta enää rajoituksia maankäyttöhankkeille.

Museovirasto viittaa antamaansa lausuntoon (025/303/2013) Myyrmäen keskusta-alueesta. Mikäli muutokset ja rakentaminen ulottuu Paalukylän puiston reuna-alueelle, on mahdollista, että siellä on säilynyt jälkiä kivikauden kulttuurikerrostumista. Jos rakentamisen tai maankaivuun yhteydessä tulee esille esim. palaneita kiviä ja hiilipitoista tummaa maata, tulee tuolloin olla viipymättä yhteydessä Museovirastoon.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

28. Vantaan kaupunginmuseo, 3.11.2014:
Kaava-alueella sijaitseva rakennuskanta on pääasiallisesti 1980-luvun jälkeen rakennettua. Vanhin rakennus on Myyrinkoti Ruukkukuja 5:ssä, joka on rakennettu 1983. Rakennusten nuoresta iästä johtuen kaupunginmuseo ei esitä kaava-alueella olevien rakennusten suojelua asemakaavassa.

Vantaan kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnän osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

29. **Vantaan Energia Oy**, 3.11.2014, saapunut 7.11.2014:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännite-maakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 2 ja 3 mukaisesti. Lisäksi kortteliin 15407 tarvitaan kiinteistömuuntamotila. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja uuden muuntamotilan sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

➔ *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

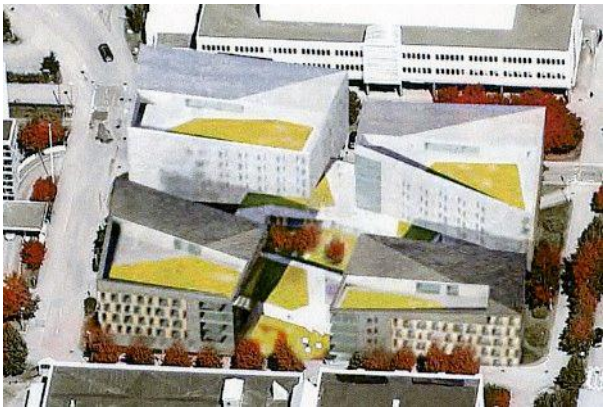
30. **Helsingin seudun ympäristö -kuntayhtymä HSY**, 7.11.2014:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus saattaa edellyttää niiden siirtämistä. Nykyiset verkostoyhteydet sijaitsevat asemakaavamuutosalueella Liesikujalla (vj 150 v, jv 315 m, hv 1200 bet) ja Myyrmäenraitilla (vj 400a, jv 500 m, hv 300 bet). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleisuunnitelmassa. Johtosiirtoja tulee pyrkiä välttämään, erityisesti runkovesijohdon vj 400 a. Mikäli johtoja kuitenkin joudutaan siirtämään, tulee huolehtia riittävästä tilavarauksista. Kustannusjaosta koskien mahdollisia kaavamuutoksen aiheuttamia johtosiirtoja tulee sopia HSY:n ja hankkeen toteuttajan kesken.

➔ *Kaavaselostus sisältää vesihuollon esisuunnitelman (jäljempänä).*

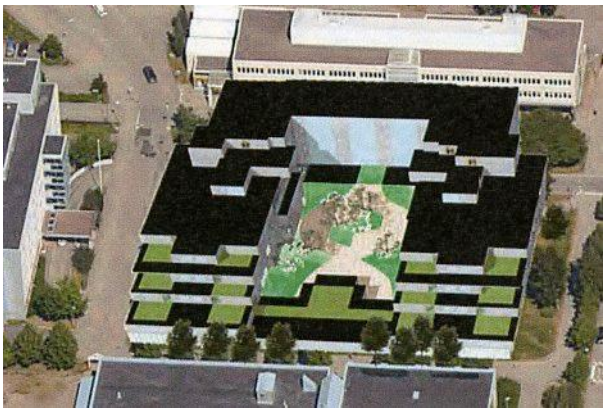
Myyrmäen palvelukeskuksen ratkaisuvaihtoehdot 2014

Aalto-yliopisto järjesti syksyllä 2014 studiokurssin, jossa arkkitehtiopiskelijat suunnittelivat Myyrmäen palvelukeskuksen kaupungin antaman tilaohjelman pohjalta. Sittemmin palvelukeskushanke on muuttunut asumiskeskukseksi. Opiskelijat tekivät seuraavat suunnitelmat (tässä massoittelumallit):

Risto Ala-aho


Klara Biström

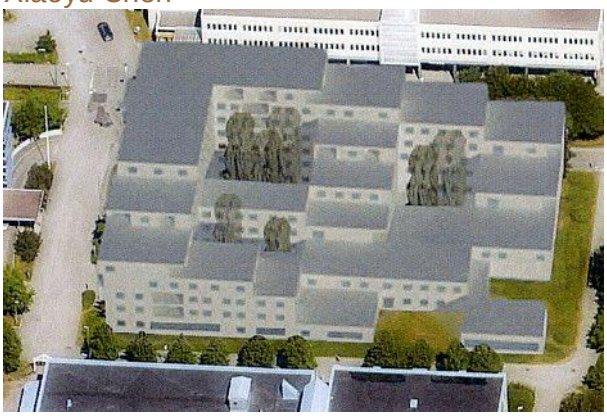
Marcus Björn



Nikolai Bobrov

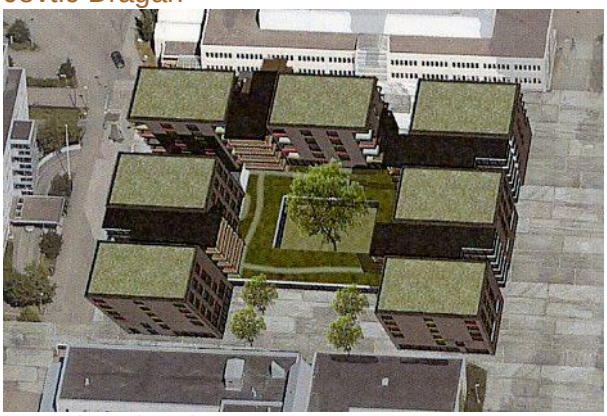
Xiaoyu Chen

Ryan Cook



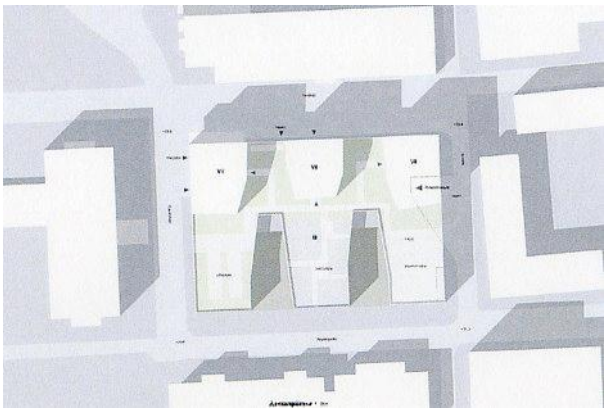
Jevtic Dragan

Robert Hanson

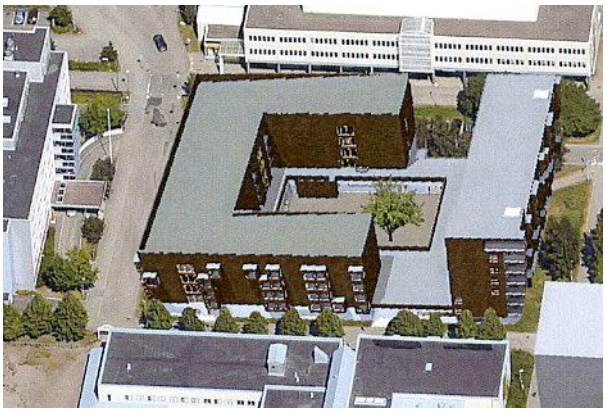


Markéta Jírová

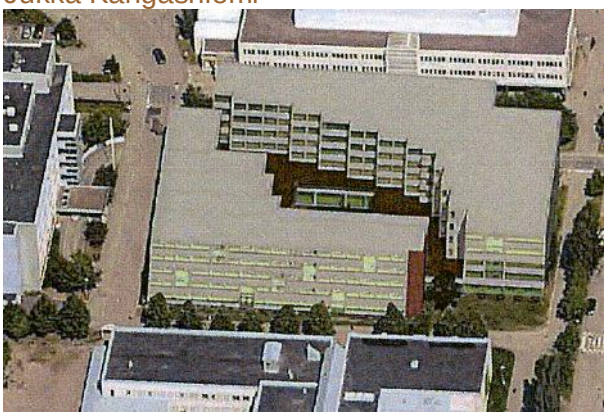
Emmi Jusslin



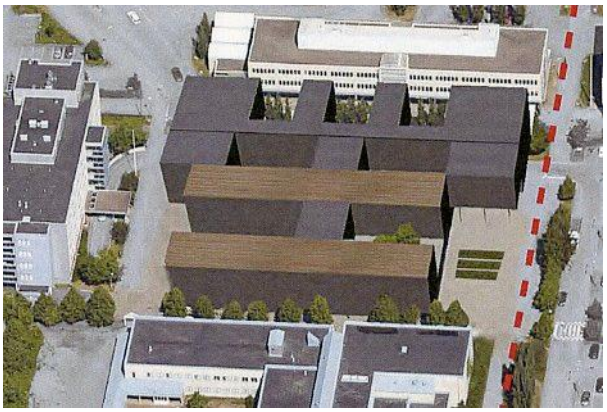
Jukka Kangasniemi



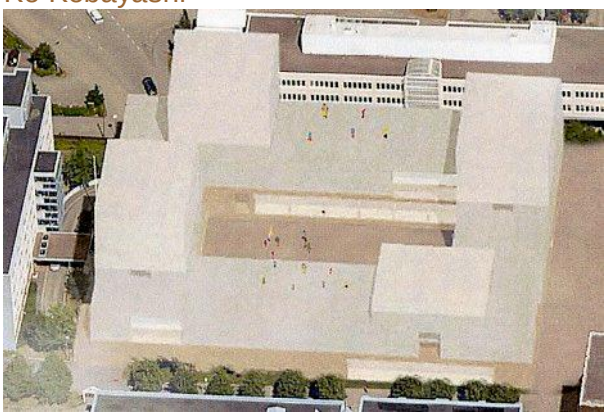
Hanna Kiema



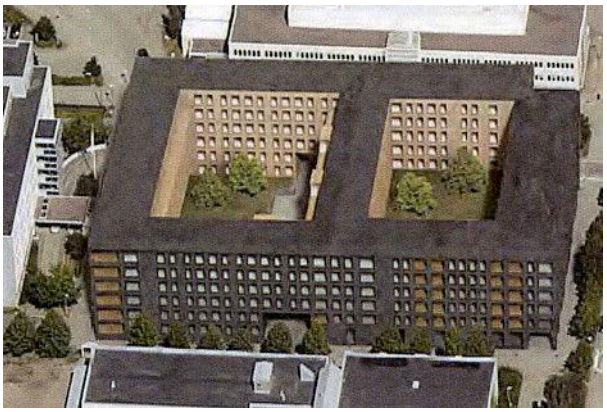
Ko Kobayashi



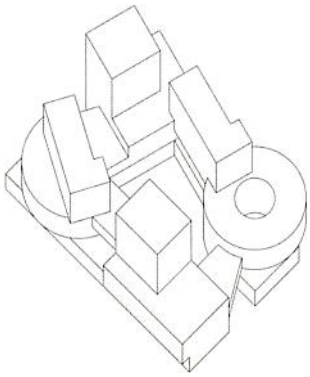
Lucie Lelion



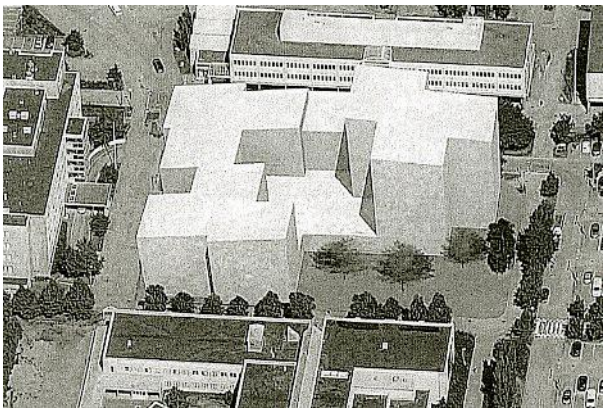
Leo Lindroos



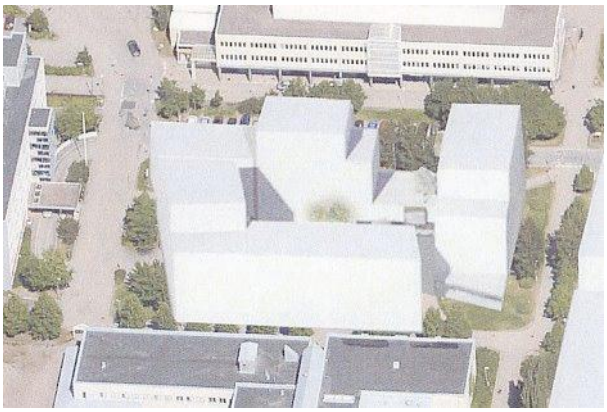
Tuomas Martinsaari



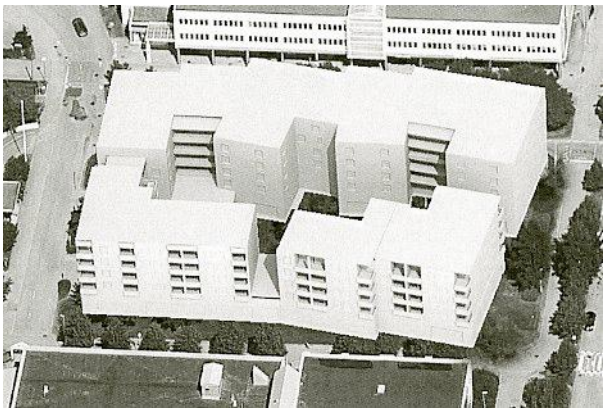
Thomas Miyauchi



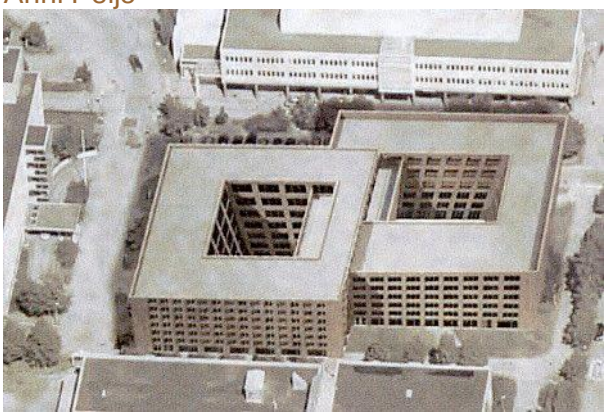
Kirsti Paloheimo



Anni Peljo



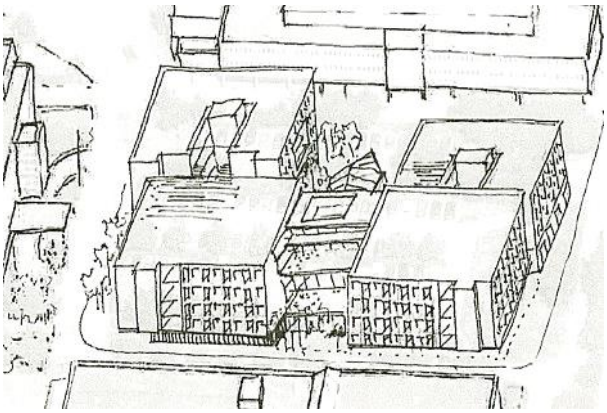
Pia-Sofia Pokkinen



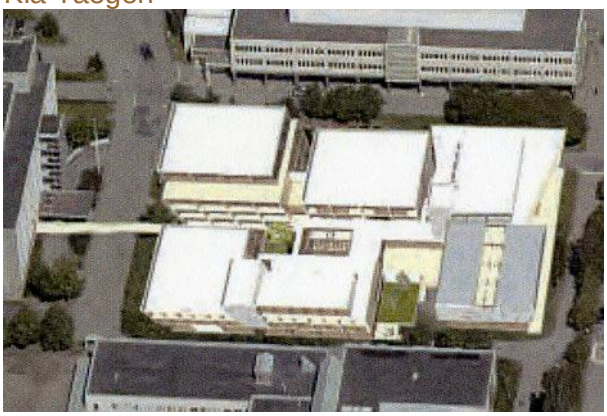
Jennifer Schedlbauber

Antti Soini

Kia Taegen



Olga Virtanen Ramos



Saho Yoshida

Harjoitustyö osoittautui haasteelliseksi suuren ja monipuolisen tilaohjelman ja tontin koon vuoksi. Harjoitustyö kuitenkin osoitti, että palvelukeskus voidaan toteuttaa tontille 6 – 7 -kerroksisena rakennuksena.

Palvelukeskuksen muutos asumiskeskukseksi 2015

VAV:n, kaupungin johdon, sosiaali- ja terveystoimen ja ARA:n edustajat sopivat 15.4.2015 hankkeen toteuttamisesta siten, että hankkeessa on vain ARA-tuettuja tiloja, jotta sosiaali- ja terveystoimelle maksettavaksi tuleva neliövuokra pysyy samalla tasolla kuin muissa vastaavissa kohteissa kaikkien toteutettavien neliöiden osalta. ARA- tuettuja tiloja ovat asunnot, niihin välittömästi liittyvät tilat ja palvelutilat, jotka ovat selvästi yli 50 % talon asukkaiden käytössä. Karsitut tilat toteutetaan myöhemmin omina hankkeinaan.

Kaavan nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4. – 19.5.2016, jolloin saatiin yksi muistutus. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kolme. Näistä on erilliset asiakirjat.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat Vantaan kaupungilta asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, projektijohtaja *Heikki Virkkunen*, kiinteistökehityspäällikkö *Sakari Koivisto*, rakennuttaja-arkkitehdit *Mikko Juolahti*, *Riitta Miettinen*, palvelupäälliköt *Anna-Liisa Korhonen*, *Minna Lahnalampi-Lahtinen*, asumisen erityisasiantuntija *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelijat arkkitehdit *Johanna Rajala*, *Hanna Tiira*, kaupunkikuva-arkkitehti *Matti Kärki*, lupa-arkkitehti *Jari Saajo*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Emmi Koskinen*, kehitysinsinööri *Paula Jääskeläinen*, suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Elina Kettunen*, maisema-arkkitehdit *Marika Bremer*, *Laura Muukka*, puistosuunnittelupäällikkö *Hanna Keskinen*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätynki*, kadunsuunnittelupäällikkö *Olli Lappalainen*, vs. intendentti *Kati Huovinmaa*, Myyrmäkitalon toiminnanjohtaja *Hannele Liljeström*, kaupunginarkkitehti *Arto Alanko*, toiminnanjohtaja *Hannele Liljeström*, kuraattori *Anne Kaarna*, vs. intendentti *Kati Huovinmaa*, kirjastovirkailija *Marjut Rekonen*, suunnittelija *Asta Mellais*, kiinteistöteknikko *Isto Hällfors*, Myyrmäkitalon kiinteistönhoitaja *Harry Nikulainen*, Vantaan taidemuseon museomestari *Marco Planting*, konsernilakimies *Noora Luoto*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, maankäyttöteknikko *Jorma Hopponen*, harjoittelija *Nele Korhonen* ja suunnitteluavustajat *Raija Lehtola*, *Leena Kaunismäki*, *Marko Hoffren*.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitosta edusti paloinsinööri *Piia Piekkari*.

VAV:n edustajana toimi *Kari Nauska*.

Asumiskeskuksen hankesuunnittelu VAV:n konsulttina Arkkitehtitoimisto P&R / *Teppo Pietarinen*.

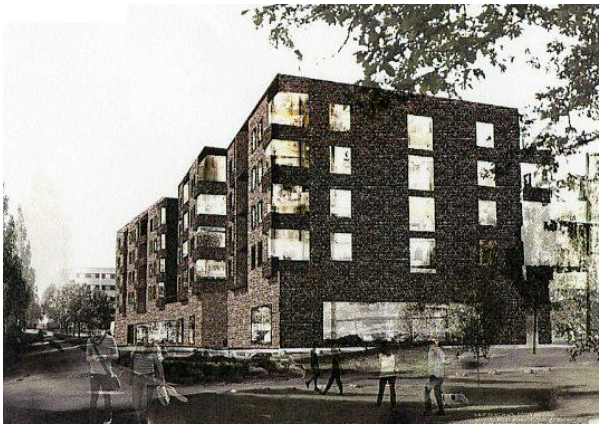
Aalto-yliopisto järjesti arkkitehtiopiskelijoille syksyllä 2014 studiokurssin Martinlaakson palvelukeskuksen suunnittelusta, ohjaajina professori *Hannu Huttunen* ja arkkitehti *Marja Sopanen*. Kaupunki osallistui studiokurssin lähtökohtiin ja kritiikkiin.

Kaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 5.3.2014 ja 10.12.2014 sekä Myyrmäen palvelukeskuksen hankesuunnittelukokouksessa 22.10.2014.

5. Asemakaavan kuvaus

Tuomas Martinsaari

Klara Biström



Pia-Sofia Pokkinen

Kirsti Paloheimo

Palvelukeskus Paalutorin suuntaan, arkkitehtiopiskelijoiden harjoitustöitä 2014.

Kaavaratkaisu

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

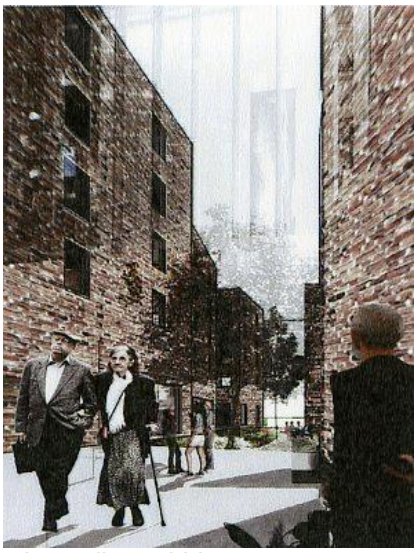
Kaavaratkaisu

Myyrmäen asumiskeskukselle kaavoitetaan tontti, jolla on rakennusoikeutta 15 000 k-m2 ja kerrosluku kuusi (VI). Lisäksi katolle sallitaan teknisiä tiloja. Hankkeesta on tehty tarveselvitys ja tilakaaviot.

Ruukkukujan pysäköintitalon LPA-kortteliin 15421 lisätään korttelinumeroita, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Isomyyrin tontin asemakaava ajantasaistetaan myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaisesti. Muiltakin osin asemakaavaa ajantasaistetaan ja digitalisoidaan.

Kaavaratkaisun perustelut

Asumiskeskus sijoittuu keskustaan vanhustenkoti Myyrinkodin yhteyteen ja vahvistaa Myyrmäkeä aluekeskuksena. Kaavamuutos on yleiskaavan ja keskustojen kehittämisstrategian mukainen. Rakentaminen on ekotehokasta, koska se sijoittuu nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyödyntää nykyisiä palveluja, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa. Tehokas maankäyttö on perusteltua rautatieaseman vaikutusalueella.



Pia-Sofia Pokkinen Emmi Jusslin
Eräissä harjoitustöissä ehdotettiin kävelyreittiä palvelutalokorttelin läpi.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS 15503 / Myyrinkoti

Asemakaavaa tarkistetaan seuraavasti:

- Rasteriasemakaava digitalisoidaan
- Sallitaan palomuurin rakentamatta jättäminen tontin rajalla.
- Autopaikkojen määrä 1 ap / 250 k-m2 (28 ap)

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue YSAA 15407 / uusi Myyrmäen asumiskeskus

Myyrinkodin itäpuoleinen kortteli varataan Myyrmäen asumiskeskukselle, johon on tulossa viisi ryhmäkotiparia (120 asukasta) ja palvelutalo (59 – 67 asukasta), yhteensä 179 – 187 asukasta. Tontin pinta-ala on 4247 m2, rakennusoikeus 15 000 k-m2, suurin kerrosluku kuusi (VI) ja tonttitehokkuus e = 3,53. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 250 k-m2 (60 ap). Pysäköinti voidaan sijoittaa pääosin Ruukkukujan pysäköintitaloon kortteliin 15421 ja osin omalle tontille. Keskus voidaan yhdistää ulokesillalla Myyrinkotiin.

Liikerakennusten korttelialue KL 15402 / Isomyyri

/ Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus, Liesitori 1
Asemakaava ajantasaistetaan seuraavista syistä:

- Poikkeamispäätös 4.3.2010: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Dnro UUDELY/105/07.01/2012: kauppakeskuksen kellariin sosiaali- ja varastotilojen muuttaminen kuntokeskuksen tiloiksi, määräaikainen 4.3.2020 saakka, jona aikana laaditaan asemakaavamuutos.
- Rakennuslupa 15-1284-11-B, päätöspvm 5.1.2012, lainvoimainen 24.1.2012, jolla toteutettu vain kokous- ja kerhotiloja 682 k-m2, varsinaiset kerhotilat ja käytävätilat lisätään rakennuksen kerrosalaan.
- Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 12 900 k-m2. Tontin käytetty rakennusoikeus 14 328 k-m2 sisältää kaavan sallimia kauppakäytäviä. Lisätiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, koska Liesikujan pysäköintitalossa on hyvin tilaa.

Asemakaava tarkistetaan seuraavasti:

- Sallitaan kellariin kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2, mikä ei mitoita väestönsuojia eikä autopaikkoja.
- Vaskivuorentien julkisivulle annetaan rakennusjärjestyksen mukainen informatiivinen määräys erillisestä meluselvityksestä.

Risto Ala-aho
Autoilijat tulevat Myyrmäen keskustaan Ruukkukujan kautta. Vasemmalla Ruukkukujan pysäköintitalo, keskellä palvelukeskus, oikealla Myyrinkoti.

Autopaikkojen korttelialue LPA 15421 / Ruukkukujan pysäköintitalo

/ Ruukkukujan Autopaikat Oy, Tuurakuja 2
Asemakaavaa muutetaan niin, että alueelle saa sijoittaa myös kortteleiden 15400 – 15409, 15421 ja 15502 – 15503 autopaikkoja. Kaupungilla on pysäköintitalossa käyttämättömiä autopaikkoja 185 kpl, joita voidaan hyödyntää alueen rakentamisessa.

Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue KTY 15400

/ Kiinteistö Oy Kaarenhanka, Liesikuja 7
Asemakaava ajantasaistetaan seuraavista syistä:

- Tontin rakennusoikeus on 3300 k-m2, josta saa olla liiketiloja 1000 k-m2, mutta tontille on rakennettu 3735 k-m2.
- Korttelinumero 15400 on sijoitettu asemakaavassa viereiseen kortteliin.

Asemakaava tarkistetaan seuraavasti:

- Rakennusoikeudeksi merkitään toteutettu 3735 k-m2, josta liiketiloja saa olla enintään 40 % (1494 k-m2), kaavamerkinnäksi kl 40 %.
- Korttelinumero 15400 sijoitetaan viiteviivalla korttelin viereen.
- toimistotiloille lisätään puuttuva autopaikkanormi.

Liikerakennusten korttelialue KL 15401

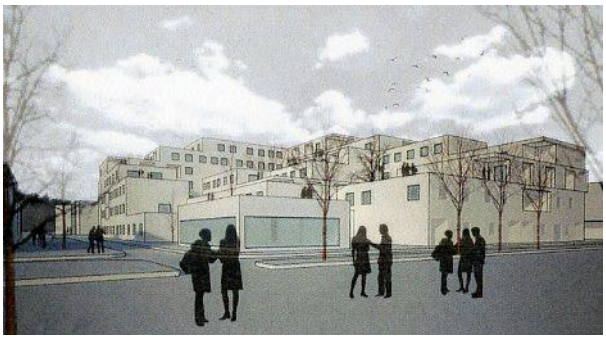
/ Sivipre Oy, Liesikuja 5 ja Myyrmäenraitti 2
Asemakaava tarkistetaan seuraavasti:

- Pääkäyttötarkoitus liikerakennusten korttelialue AL muutetaan nykyisten kaavoitusohjeiden mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi KL.
- Väärä korttelinumero 15400 siirretään pois korttelista.

Muut tarkistukset

Kaavamääräysten sanamuotoja on tarkistettu, mutta sisältö ei ole muuttunut. Ruukuntekijäntien kääntöpaikka sisältyy kaava-alueeseen, koska kääntöpaikalla on nyt voimassa kaksi eri asemakaavaa. Liesitorin osalta kaava vain digitalisoidaan.

Leo Lindroos
Palvelukeskus Paalutorin suuntaan.



Jevtic Dragan

Liikenne

Alueen liikenne hoidetaan Ruukkukujaa Vaskivuorentielle ja Liesikujaa Jönsaksentielle.

Pysäköinti

Myyrmäen keskustassa sovelletaan nykyisin seuraavia pysäköintinormeja:
Autopaikkoja on varattava vähintään

- asunnot 1 ap / 130 k-m2
- liikkeet 1 ap / 150 k-m2
- toimistot 1 ap / 160 k-m2
- teollisuus 1 ap / 250 k-m2
- julkiset palvelut 1 ap / 250 k-m2

Pysäköintinormi tuottaa Myyrinkodille nykyiset 28 ap ja asumiskeskukselle 60 ap, jotka voidaan sijoittaa Ruukkukujan pysäköintilaitokseen.

Asumiskeskuksen paikalta poistuvien 105 autopaikan käyttäjät voivat siirtyä Myyrmannin ja Ruukkukujan vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin.
(Sito Oy / Samuel Tuovinen 20.11.2012)

Tekninen huolto

Alueen painetaso on riittävä rakennettavalle asumiskeskukselle, joka voidaan liittää Iskostien ja Liesikujan vesijohtoon, jossa sijaitsee myös jätevesiviemäri. Kaavamuutoksesta johtuen joudutaan Ruukkukujalla siirtämään 75 m matkalta hulevesiviemäriä ja Iskostiellä 74 m matkalta hulevesiviemäriä ja runkovesijohtoa. Siirron yhteydessä kasvatetaan hulevesiviemärien putkikokoa. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon siirtokustannukset ovat arviolta 190 000 €.

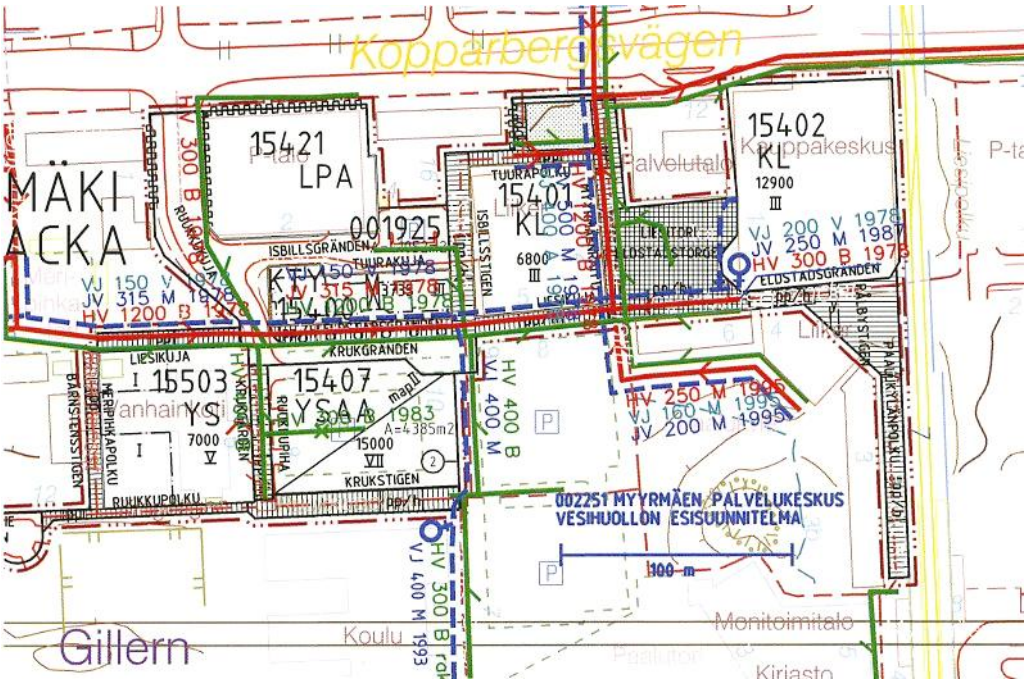
Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa.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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan tarpeelliset kaavamääräykset.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 20.1.2015

Ympäristön häiriötekijät

Korttelin 15402 (Isomyyrin) pohjoissivulle Vaskivuorentietä vastaan annetaan kaavamääräys tieliikenteen meluselvityksen tarpeesta. Muilta osin tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset saadaan kaupungin rakennusjärjestyksestä.

Nimistö

Alueen nimistö liittyy Myyrmäen esihistoriallisiin löytöihin.

- Iskostien jatke on Liesikujalle asti *Iskospolku*, *Stenflisstigen*, ja siitä pohjoiseen *Tuurapolku*, *Isbillsstigen*. (Nimistöryhmä Nr 8.12.2014)
- Ruukkukuja tulee kääntymään Liesikujan eteläpuolelle. Myyrinkodin itäpuolella olevan osan nimeksi annetaan *Ruukkupiha*, *Krokgården*. (Nimistöryhmä 15.9.2014)

Xiaoyu Chen
Sisäpiha ja maantasokerros.

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen
Alueelle rakennetaan asumiskeskus, jolloin maantasoinen pysäköintialue poistuu ja pysäköinti siirtyy osin nykyiseen vajaakäyttöiseen pysäköintitaloon.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä aluekeskuksena. Täydennysrakentaminen nykyisen kaupunkirakenteen sisään hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Kaupunkirakenne tiivistyy ja keskusta muuttuu kaupunkimaisemmaksi.

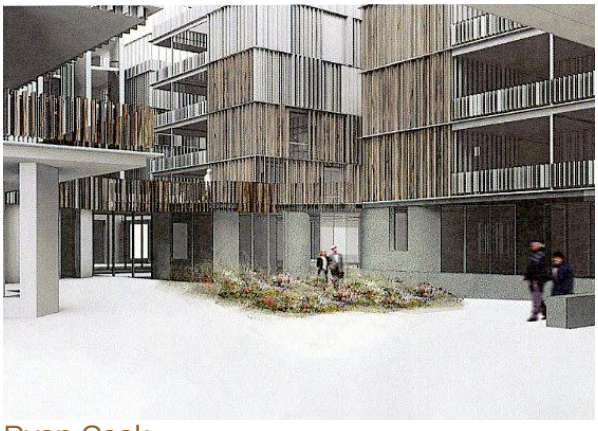
Vaikutukset luonnonympäristöön
Nykyiset istutukset osin poistuvat ja korvautuvat uusilla pihaistutuksilla.

Liikenteelliset vaikutukset
Asumiskeskuksen rakentaminen lisää autoliikennettä, mutta ei vaikuta merkittävästi katuverkon toimivuuteen. Alueelle on erinomaiset joukkoliikenne-yhteydet. Pysäköinti siirtyy avokentältä pysäköintilaitokseen.

Sosiaaliset vaikutukset
Myyrmäen asumiskeskus vastaa iäkkäiden kasvavaan palvelutarpeeseen. Sen ravintola-monitoimisali on avoinna myös ulkopuolisille.

Tuomas Martinsaari

Antti Soini



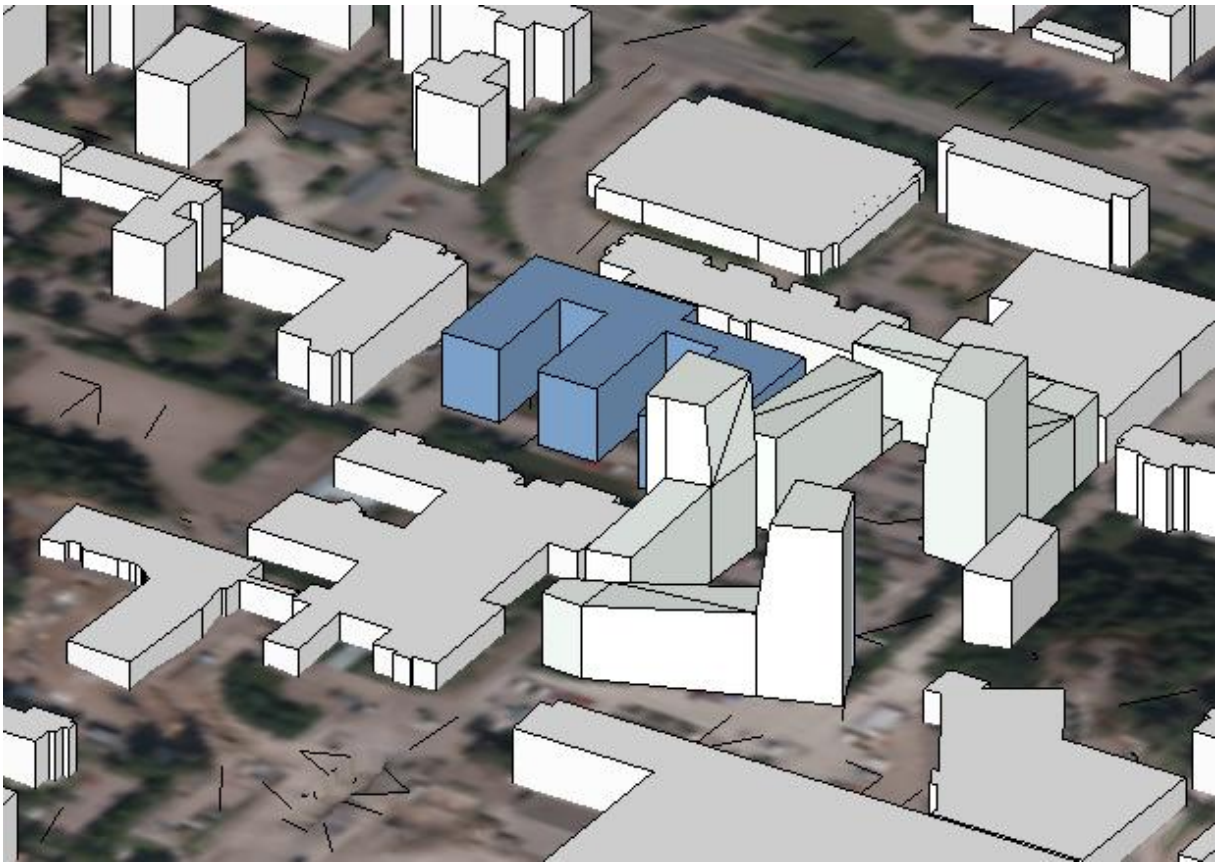
Ryan Cook

6. Asemakaavan toteutus

Asumiskeskushankkeen havainnekuva. / P&R arkkitehdit Oy 2.3.2016

Maankäyttösopimusta ei tarvita.
Ruukkukujan autopaikat Oy:n maakauppa on tehty 25.2.2016, joten korttelin 15407 pysäköintialue on kokonaan kaupungin omistuksessa.
Myyrmäen asumiskeskuksen toteuttaa VAV ja sen on tarkoitus valmistua 2018.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kustannusvaikutukset
Asumiskeskus rakennetaan nykyisen kunnallistekniikan yhteyteen. Liesikujan viereen rakennetaan Ruukkukujan katualue, joka tarvitaan myös tulevien keskustakortteleiden ajoyhteytenä. Katu on noin 80 metrin pituinen ja yhdeksän metrin levyinen. Se erotetaan Liesikujan kevyen liikenteen väylästä puurivillä. Kadun karkea kustannusarvio on 100 000 €. Vesihuoltoa ja hulevesijärjestelmää siirretään ja samalla putkikokoa suurennetaan noin 150 metrin matkalta. Tämä kustantaa noin 190 000 €. Asumiskeskuksen tontin myynnistä saadaan kokonaan tuettuna ARA-hintana 5 550 000 € (370 €/k-m2). Hankkeen kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.



Hankkeen suhde Myyrmäen keskustan rakentamiseen. / Nele Korhonen 2016.

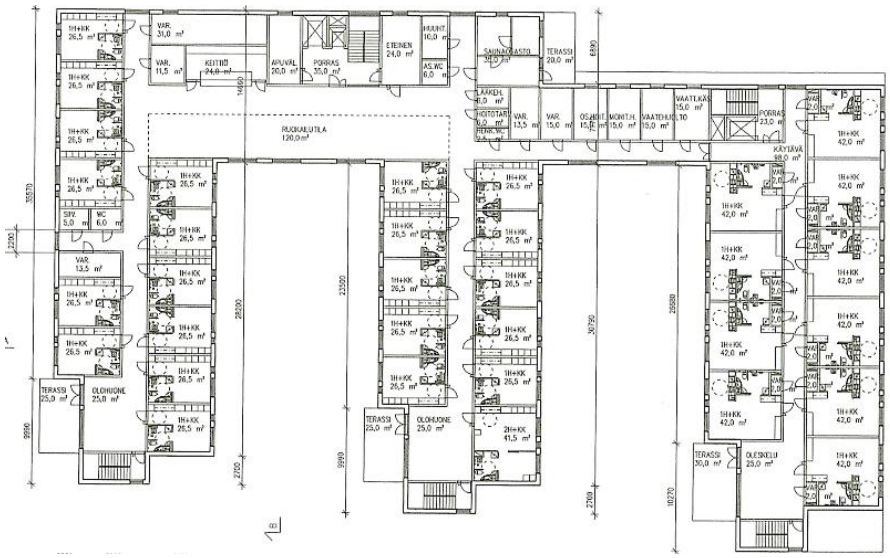
Vantaalla 13.6.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

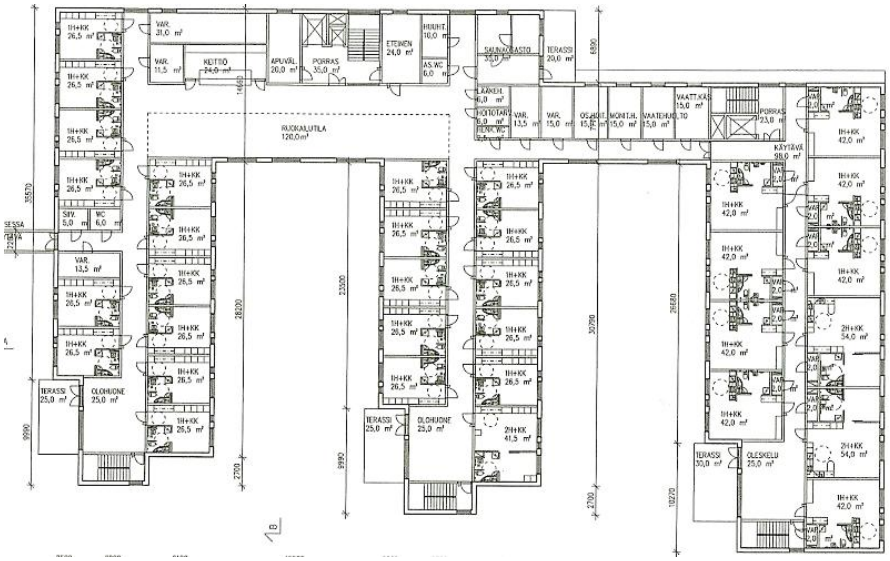
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

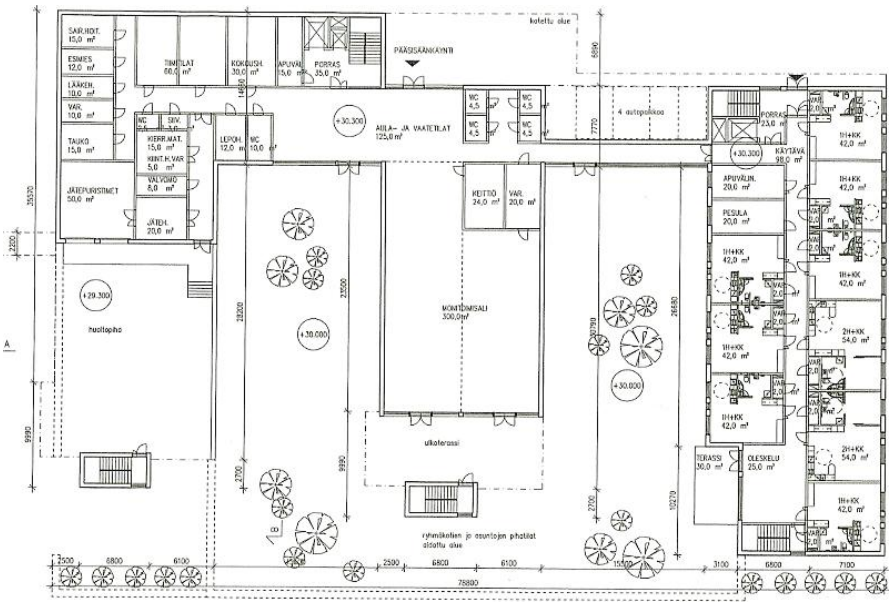
5. – 6. kerros



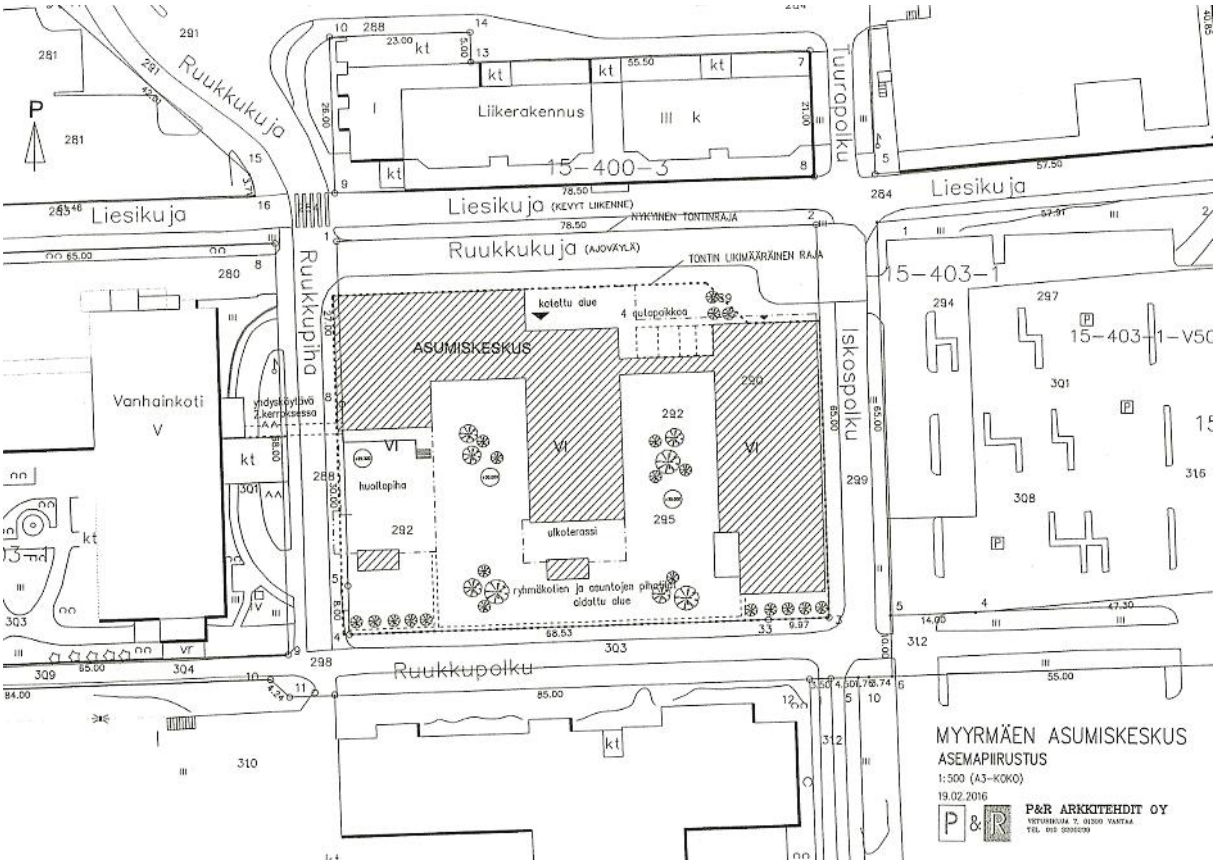
2. – 4. kerros



1. kerros

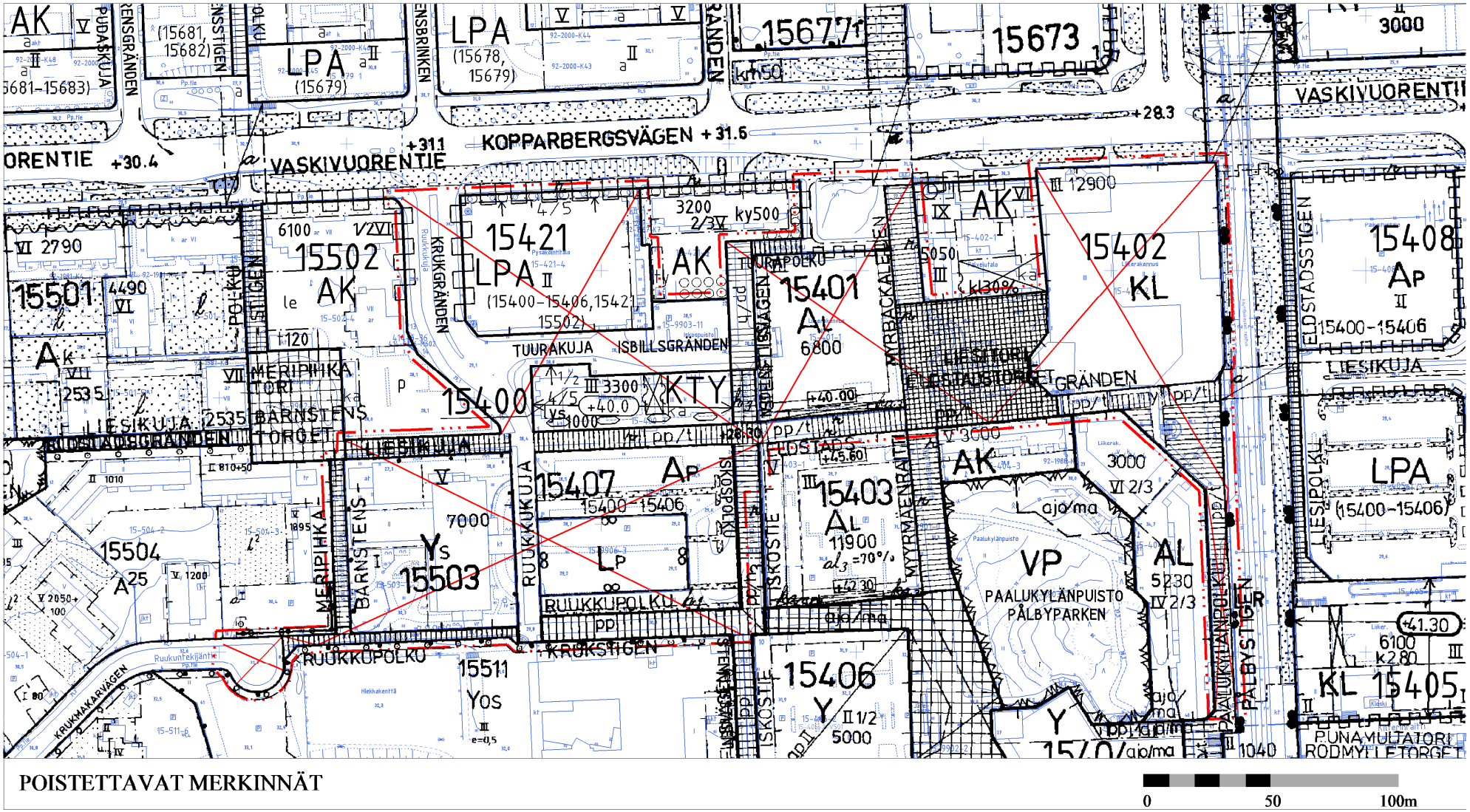


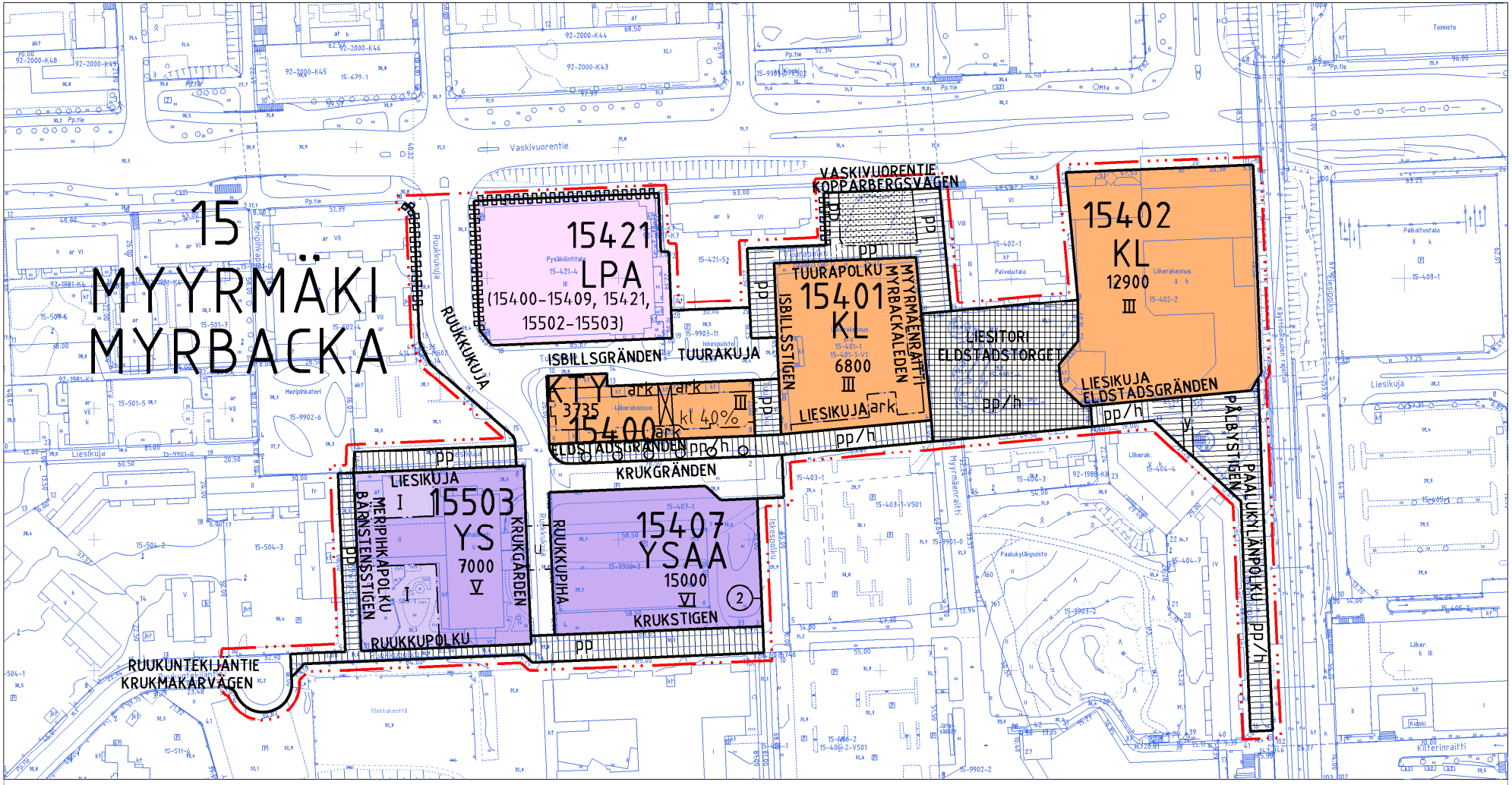
Alustavat pohjakaaviot. P&R arkkitehdit Oy 19.2.2016.
Lisäksi kellarissa ja katolla on sosiaali- ja teknisiä tiloja.



Asemapiirros. P&R arkkitehdit Oy 19.2.2016.

Asemakaavan muutosehdotus nro 002251




15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
15421
LPA
(15400-15409, 15421,
15502-15503)
15402
KL
12900
III
15401
KL
6800
III
15400
KTY
3735
III
kl 40%
15503
YS
7000
V
15407
YSAA
15000
VI
VASKIVUORENTIE
KOPPARBERGSVÄGEN
TUURAPOLKU
ISBILLSGRÄNDEN
TUURAKUJA
LIESITORI
ELDSTADSTORGET
LIESIKUJA
ELDSTADSGRÄNDEN
KRUKGRÄNDEN
RUUKKUKUJA
RUUKKUPOLKU
KRUKSTIGEN
RUUKUNTEKIJANTIE
KRUKMÄKARVÄGEN
PÄÄLUKIJANPOLKU
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002251	13.6.2016	683491	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos
Korttelit 15400, 15401, 15407 ja 15503 sekä osat kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu- ja torialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 15400, 15401, 15407 ja 15503 sekä osat kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu-, tori- ja liikennealueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 15407.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15

MYRBACKA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 15400, 15401,15407 och 15503 samt delar av kvarteren 15402 och 15421 samt gatu- och torgområden.
(Kvarteren 15400, 15401, 15407 och 15503 samt delar av kvarteren 15402 och 15421 samt gatu-, torg- och trafikområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 15407.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
YS	**Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.**
	Alueelle saa sijoittaa sosiaali- ja terveystointa palvelevia rakennuksia, laitoksia, asuntoloita ja asuntoja.	På området får placeras byggnader, anstalter, internat och bostäder som betjänar social- och hälsovården.
	Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.	På tomtgränsen behöver ingen brandmur byggas.
	Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.	Bilplatser får placeras utanför tomten.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 250 k-m².	Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 250 m²-vy.
YSAA	**Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus.**
	Korttelialueelle saa sijoittaa vanhustenkeskuksen sekä erityis- ja palveluasuntoja.	På kvartersområdet får placeras ett äldrecenter samt special- och servicebostäder.
	Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.	Byggnaden ska vara arkitektonisk och stadsbildlig högklassisk.
	Rakennusten keskeistä roolia kaupunkikuvassa tulee korostaa.	Byggnadernas centrala roll i stadsbilden ska framhävas.
	Katolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja laitteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.	På taket får placeras tekniska utrymmen och anordningar som ska anpassas till byggnadens arkitektur.
	Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
	Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.
	Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää.	Eventuella elementfogar ska döljas.
	Rakennuksen itä- ja pohjoissivujen tulee olla vaaleanruskeat sekä länsi- ja eteläjulkisivut valkoiset.	Byggnadens östra och norra fasader ska vara ljus bruna samt västra och södra fasader vita.
	Julkisivuissa on maantasokerroksessa käytettävä graafista betonia, ainakin Iskospolun, Ruukkukujan ja Ruukkupihan suuntaan.	I fasader i markplansvåningarna ska användas grafisk betong, åtminstone mot Stenfilsstigen, Krukgränden och Krokgården.
	Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.	På tomtgränsen behöver ingen brandmur byggas.
	Riittävän henkilöturvallisuuden varmistamiseksi rakennukset on suojattava osin automaattisella sammutuslaitteistolla.	För att säkerställa tillräcklig personsäkerhet ska byggnaderna skyddas, med automatisk släckningsutrustning.
	Katujen luiskat saa rakentaa tontin puolelle, jos rakennuksia ei ole.	Gatuslutningar får byggas på tomtens sida, om byggnaderna inte finns.
	Pihalle on istutettava rehevästi isoja puita, pensaita ja perennoja.	På gårdsområdet ska planteras frodigt stora träd, buskar och perenner.
	Hulevesiä on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.	Bilplatser får placeras utanför tomten.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 250 k-m².	Minimiantaler bilplatser är 1 bilplats / 250 m-vy².
KL	**Liikerakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader.**
	KL- korttelia 15401 koskevia määräyksiä:	**Bestämmelser som gäller KL- kvarteret 15401:**
	Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.	Byggnadsfasadernas slutna delar ska kläs huvudsakligen med mineralbaserade och ljusa fasadmaterial.

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

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

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

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

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

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

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja 2 kpl.

På området får byggas två bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat 1 ap / 150 k-m²
Asunnot 1 ap / 130 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler 1 bp / 150 m²-vy
Bostäder 1 bp / 130 m²vy

KL-aluetta korttelissa 15402 koskevia määräyksiä:

Bestämmelser som gäller KL-området i kvarter 15402:

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

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

Korttelialueella saa käyttää 25 % kerrosalasta julkisiin palveluihin ja kulttuuritoimintaan.

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

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

På området får utöver den tillåtna våningsytan även byggas täckta utrymmen får gång- och hallutrymmen för fotgängare högst 15 % av den i stadsplanen angivna våningsytan.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja 2 kpl.

På området får byggas två bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi kellariin saa sijoittaa kokous-, kerho- ja kuntosalitiloja yhteensä enintään 690 k-m². Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja.

Utöver den i detaljplan angiven byggnadsrätt och våningsantal får i källaren placeras mötes-, hobby- och motionssalutrymmen, tillsammans högst 690 m²-vy. Dessa utrymmen dimensionerar inte bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen.

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Byggnadsfasadernas slutna partier ska kläs huvudsakligen med mineralbaserade och ljusa fasadmaterial.

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

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

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

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

Korttelin pohjoissivulla Vaskivuorentietä vastaan tulee rakennuslupahakemuksessa esittää katumeluselvitys.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap / 130 k-m²
Liiketilat 1 ap / 150 k-m²
Toimistot 1 ap / 160 k-m²
Vapaa-aikatilat 1 ap / 250 k-m²
Kokous- ja kerhotilat 1 ap / 250 k-m²
Muut yleiset tilat 1 ap / 250 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp / 130 m²-vy
Affärslokaler 1 bp / 150 m²-vy
Kontor 1 bp /160 m²-vy
Fritidslokaler 1 bp / 250 m²-vy
Mötes- och hobbyutrymmen 1 bp / 250 m²-vy
Övriga allmänna lokaler 1 bp / 250 m²vy

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

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

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

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja 2 kpl.

På området får byggas två bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa kiviaineisilla ja vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Byggnadsfasadernas slutna partier ska kläs huvudsakligen med mineralbaserade och ljusa fasadmaterial.

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

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

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat 1 ap / 150 k-m²
Toimistot 1 ap / 160 k-m²
Teollisuus 1 ap / 250 k-m²
Asunnot 1 ap / 130 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler 1 bp / 150 m²-vy
Kontor 1 bp / 160 m²-vy
Industri 1 bp / 250 m²-vy
Bostäder 1 bp / 130 m²-vy

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

Tontilla saa olla yleistä pysäköintiä.

På tomten får finnas allmän parkering.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

② **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15401	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LIESIKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
kl 40%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ark	Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.	Fasad som skall förses med en arkad.
u	Uloke.	Utsprång.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
y	Ylitys.	Övergång.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(15400-15409)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	29.02.2016
Kaavan nimi	002251 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002251
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1058	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,1058

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,1058**	**100,0**	**45435**	**1,11**	**0,0000**	**15435**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8667	21,1	22000	2,54	0,4247	15000
C yhteensä						
K yhteensä	1,1579	28,2	23435	2,02	0,0000	435
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,0812	50,7	0		-0,4247	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,1058**	**100,0**	**45435**	**1,11**	**0,0000**	**15435**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8667	21,1	22000	2,54	0,4247	15000
YS	0,4420	51,0	7000	1,58	0,0000	0
YSAA	0,4247	49,0	15000	3,53	0,4247	15000
C yhteensä						
K yhteensä	1,1579	28,2	23435	2,02	0,0000	435
KL	0,9816	84,8	19700	2,01	0,0000	0
KTY	0,1763	15,2	3735	2,12	0,0000	435
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,0812	50,7	0		-0,4247	0
Kadut	0,6547	31,5	0		0,0235	0
Katuauk./torit	0,2755	13,2	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,7507	36,1	0		0,0569	0
LP	0,0000		0		-0,1762	0
LPA	0,4003	19,2	0		-0,3289	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / TKA 13.6.2016

Asemakaavan muutosehdotus nro 002251, Myyrmäki, on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4. – 19.5.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Myyrmäki-liike	Senioriasunnoille on tarvetta. Jalankulkutason tulee houkutella liikkumaan ja asioimaan. Umpinaisen kiviseinän sijaan tulee olla liiketiloja, kahviloita, kampaamoita, pesuloita tai kerho-, kokoontumis-, neuvonta- ja näyttelytiloja. Katutasolle tulisi sijoittaa näyteikkunoita, taide-teoksia ja muita mielenkiintoisia yksityiskohtia.	Lisätään julkisivumääräyksiä.

NRO 1
MYYRMÄKI-LIIKE

Muistutus

"Myyrmäki on 1960-luvun lopulla suunniteltu aluekeskus, jossa piti alun perin sekoittua asumisen, kaupan ja työpaikkojen sen ajan modernien yhdyskuntasuunnittelun periaatteiden mukaisesti. Myyrmäen kaupallisen keskustan rakentaminen viivästyi poliittisten kiistojen ja maanomistukseen liittyvien tekijöiden seurauksena, eikä työpaikkarakentaminenkaan lähtenyt liikkeelle alkuperäisten suunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Myyrmäen keskustan nykyiset kauppakeskukset on toteutettu 80- ja 90-luvuilla, mutta muilta osin keskusta on jäänyt monin paikoin keskeneräiseksi, mistä kertoo muun muassa Paalutorin pohjoispuolella vuosikymmeniä ollut tilapäinen pysäköintialue.

Myyrmäen keskustaa ollaan parhaillaan uudistamassa kaupunkimaisempaan suuntaan kaupungin järjestettyä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun alueen keskeisimmästä tontista sekä ryhdyttyä laatimaan Myyrmäkeen uutta kaavarunkoa. Myyrmäen suunnittelun ja rakentamisen ongelmana on ollut tilkkutäkkimäinen suunnittelu, jossa yksittäisiä hankkeita on toteutettu kokonaisuudesta irrallisina.

Myyrmäen asumiskeskuksen kortteli on olennainen osa Myyrmäen keskustaa. Pidämme hyvänä, että keskustaan sijoittuu erityyppistä asumista, myös nyt esitettyjä senioriväestön palveluasuntoja, joille Myyrmäessä epäilemättä on tarvetta. Haluamme kuitenkin korostaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

sitä, että palvelukeskuksen korttelia ei pidä suunnitella ja toteuttaa irrallisena osana muusta keskustasta.

Elävän kaupunkikeskustan suunnittelussa huomion tulee erityisesti kiinnittyä julkiseen ulkotilaan, jalankulkutasoon, jossa ihmiset liikkuvat. Keskustan kokonaisuudessaan tulee olla sellainen, että se houkuttelee asukkaita liikkumaan ja asioimaan alueella. Elävää kaupunkikeskusta ei pystytä rakentamaan pelkästään Myyrmäenraitin ja Paalutorin varaan, vaan sen tulee olla useamman korttelin kokoinen, jolloin asumiskeskuksen kortteli on väistämättä osa kokonaisuutta.

Tämän suunnitelman mukaisen asumiskeskuksen sekä kilpailualueelle sijoittuvan keskustan kilpailualueen asuinkorttelin välisen etäisyyden ei tarvitse olla esitettyä suurempi. Alueella on perusteltua pyrkiä urbaaniin tunnelmaan väljän lähiörakentamisen sijasta. Katutason suunnitteluun tulee kuitenkin molemmissa kortteleissa kiinnittää erityistä huomiota, jotta kulkuväylää ei reunusta ainoastaan turvattomuuden tunnetta herättävät umpinaiset ja monotoniset seinät. Erityistä huomiota tulee tässä mielessä kiinnittää Iskospolulle, jonka eteläosaa reunustaa jo nyt Kilterin koulun ikkunaton tiiliseinä.

Turvallisuuden tunteeseen vaikuttaa keskeisesti myös se, miten kadun käyttäjät kokevat pystyvänsä poistumaan paikalta kokiessaan tilanteen uhkaavaksi. Tällaisia poistumisreittejä ovat esimerkiksi liiketilat, joihin voi tarvittaessa astua sisään. Pelkät isot näyteikkunatkin synnyttävät turvallisuudentunnetta umpinaiseen kiviseinään verrattuna. Vastaava positiivinen vaikutus on porraskäytävien sisäänkäynneillä, joilla luonnollista kulkua voidaan ohjata hiljaisemmille kujille ja jotka samalla muodostavat luonnollisia rupattelupaikkoja. Toisaalta huomiota tulee kiinnittää myös turvattomuuden tunnetta lisääviin hiljaisen umpiseinäisen kujan varrella oleviin syvennyksiin, istutuksiin ja muut näköesteisiin, joiden taakse jäävä tila ei ole kulkijan kontrollissa.

Merkittävin turvallisuuden tunnetta vahvistava tekijä on kuitenkin toiset kadunkäyttäjät. Tämän vuoksi alueella tulisi pyrkiä katutason suunnittelulla siihen, että liikkuminen jakautuisi mahdollisimman tasaisesti kaikille kulkuväylille ilman että osa väylistä muodostuu hiljaisiksi takapihoiksi.

Palvelukeskuksen katutasoon erityisesti Liesikujan ja Iskospolun puolelle tulisi sijoittaa toimintoja, jotka houkuttelevat myös muita ohikulkijoita kuin korttelissa asuvia ja työskenteleviä poikkeamaan sekä luovat virikkeitä monimuotoiseen julkisen tilan käyttöön. Kysymykseen tulee liiketilojen, kahviloiden, kampaamoiden, pesuloiden tai vastaavien esimerkiksi erilaiset kerho-, kokoontumis-, neuvonta- ja näyttelytilat. Tilat synnyttäisivät samalla luonnollista vuorovaikutusta asumiskeskuksen asukkaiden ja muiden myyrmäkeläisten välillä. Katutasolle tulisi lisäksi sijoittaa mm. näyteikkunoita, taideteoksia sekä muita mielenkiintoisia yksityiskohtia.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Vastine

Asumiskeskusta on suunniteltu osana Myyrmäen keskustan asemakaavamuutosta 001925, mutta on sittemmin erotettu omaksi kaavamuutokseksi, koska keskustan asuinkortteleista järjestettiin suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu ja asumiskeskuksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa jo vuonna 2017. Myös Myyrmannin ja Myyrmäkitalon suunnittelu on perustunut keskustasuunnitelmaan (Antero Markelin & Timo Kallaluoto 1984).

Asumiskeskus sisältää hoitokodin, joka liittyy kävelyputkella Myyrinkotiin ja sen palveluihin, sekä palvelutalon. Rakennus tarjoaa asukkailleen normaalit asumispalvelut kuten ruokailu- ja saunapalvelut jokaisessa kerroksessa. Lisäksi katutasoon tulee monitoimitila/ruokala, joka on myös yleisessä käytössä. Sen parhaaksi sijainniksi on katsottu Ruukkukujan kulmaus Liesikujan puolella, jolloin se sijaitsee näkyvimmällä paikalla saapuvalle liikenteelle. Rakennukseen tulee kuitenkin vain yksi pääsisäänkäynti.

Hankkeen toteuttaa VAV. Hanke toteutetaan ARA-rahoituksella, joka sallii vain talon omia asukkaita palvelevien palveluiden rakentamisen. Näihin sisältyy valitettavasti vain monitoimisali, ei esimerkiksi kuntosali- tai kampaamotiloja.

Rakennuksen huoneisiin ei voida sijoittaa parvekkeita, edes ranskalaisia parvekkeita, joten nekään eivät elävöitä rakennuksen julkisivuja.

Asemakaavaan lisätään määräys, jonka mukaan rakennuksen itä- ja pohjoissivujen tulee olla vaaleanruskeat sekä länsi- ja eteläjulkisivut valkoiset. Tämä antaa rakennukselle luonnetta ja tuo Iskospolun ja uuden Ruukkukujan julkisivuihin väripinnan.

Lisäksi kaavaan annetaan määräys, jonka mukaan Iskospolun ja Ruukkukujan julkisivuissa on maantasokerroksessa käytettävä graafista betonia, millä saadaan aikaan taidepinta.

VAV / Kari Nauska on hyväksynyt tarkistukset.

Tarkistukset

Lisätään seuraavat julkisivumääräykset:

- Rakennuksen itä- ja pohjoissivujen tulee olla vaaleanruskeat sekä länsi- ja eteläjulkisivut valkoiset.
- Julkisivuissa on maantasokerroksessa käytettävä graafista betonia, ainakin Iskospolun, Ruukkukujan ja Ruukkupihan suuntaan.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / TKA 13.6.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 002251 / Myyrmäen asumiskeskus. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kolme kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa.	–
NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Kaavamuutos edellyttää rakennetun vesihuollon siirtämistä ja hulevesi-viemäreiden kapasiteetin nostoa. Vesihuollon kustannukset ovat noin 190 000 €.	–
NRO 3 Museovirasto	Lausunnon antaa Vantaan kaupunginmuseo.	–

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

"Museovirasto on 03.11.2014 kirjatussa lausunnossaan (MV/445/05.02.00/2014) lausunut asemakaavamuutoksesta näin: ”Alueella on sijainnut kivikaudelle ajoittunut laaja ns. Jönsaksen asuinpaikka ja kalmisto (mj rek 92010031). Myös Solkullan (mj rek 92010030) ja ns. Etelä-Vantaa – Mätäoja III:n (mj rek 92010032) kivikautiset asuinpaikat ovat sijainneet kaavamuutosalueen reunassa. Koska ko. kohteilla on tehty aiempien maankäyttöhankkeiden johdosta arkeologisia kaivauksia ja muinaisjäännöskohteet on kokonaisuudessaan tutkittu, ei muinaismuistolaki (295/63) aseta enää rajoituksia maankäyttöhankkeille. Museovirasto viittaa antamaansa lausuntoon (025/303/2013) Myyrmäen keskusta-alueesta. Mikäli muutokset ja rakentaminen ulottuu Paalukylän puiston reuna-alueelle, on mahdollista, että siellä on säilynyt jälkiä kivikauden kulttuurikerrostumista. Jos rakentamisen tai maankaivuun yhteydessä tulee esille esim. palaneita kiviä ja hiilipitoista tummaa maata, tulee tuolloin olla viipymättä yhteydessä Museovirastoon.”

Vantaan kaupunginmuseo katsoo Museoviraston lausunnon olevan yhä voimassa. Mahdollisten kulttuurikerrosten osalta pitää jatkossa kuitenkin olla Museoviraston sijaan yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon, joka Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti on vuoden 2015 lopusta vastannut Vantaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

Arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyen kaupunginmuseo haluaa lisäksi tuoda esille paalukylänpuiston kallion, jonka juurelta on löydetty kivikautisia punamultahautoja. Koska osa haudoista on tehty aivan kallion viereen ja suuri osa haudoista myös suuntaa kalliota kohden, on mahdollista että kalliolla on ollut keskeinen rooli rituaalisessa käytössä. Kallio on saattanut olla maisemallinen piirre, joka on toiminut kalmiston kivikautisena muistomerkkinä. Kallion alue on merkitty kaavaan puistoalueeksi, joka tukee hyvin kallion säilymistä. Puistoaluetta suunnitellessa tulisi huomioida kallion muinainen merkitys.

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä rakennetun kulttuuriympäristön osalta asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.11.2014. Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavasta. Suunnitelmiin ei ole tämän jälkeen kohdistunut rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä muutoksia. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.”

Vastine Paalukylänpuisto ei sisälly tähän kaavamuutokseen vaan Myyrmäen keskustan kaavamuutokseen 001925. Kallion merkityksestä on lähetetty tieto suunnittelijoille.

Tarkistukset –

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 2
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY

Lausunto

”Alueella on valmis kunnallistekniikka, mutta muutosehdotus edellyttää rakennetun vesihuollon siirtämistä ja hulevesiviemäreiden kapasiteetin nostoa. Alueen painetaso on riittävä rakennettavalle palvelukeskukselle. Palvelukeskus voidaan liittää Iskostiellä tai Liesikujalla vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Kaavamuutoksesta johtuen joudutaan Ruukkukujalla siirtämään 75 m matkalla hulevesiviemäriä ja Iskostiellä 74 m matkalta hulevesiviemäriä ja runkovesijohtoa. Siirrettävä runkovesijohto on rakennettu 1979 ja on materiaaliltaan asbestisementtiä. Siirron yhteydessä kasvatetaan hulevesiviemärien putkikokoa. Kaavamuutoksesta on laadittu vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio, jonka mukaan vesihuollon kustannukset ovat yhteensä arviolta 190 000 €.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

36 § Suostumuksen antaminen sopimusvelvoitteiden siirtoon/ Kiinteistö Oy Neilikkatie 8

VD/4503/10.00.01.05/2013
HP/KK/JB

Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 ovat 12.3.2014 allekirjoittaneet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen koskien yhtiön omistamaa kiinteistöä 92-61-107-2. Sopimus liittyy asemakaavamuutokseen nro 002110.

Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 on 12.5.2015 jakautunut siten, että em. kiinteistön maapohjaa jäivät määräosin omistamaan Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Starlet (y-tunnus: 2687998-1) ja Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Neilikkatie 8 (y-tunnus: 2687997-3).

Sopimuksen kohdassa 8 todetaan, että Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille. Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

SRV Rakennus Oy on omistamiensa yhtiöiden puolesta pyytänyt Vantaan kaupungilta hyväksyntää ko. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisten sopimusvelvoitteiden siirrolle siten, että niistä vastaavat Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Starlet ja Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Neilikkatie 8.

Sopimukseen liittyvä maksuvelvoite on jo suoritettu.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään suostua SRV Rakennus Oy:n pyyntöön siirtää asemakaavamuutokseen nro 002110 liittyvän Kiinteistö Oy Neilikkatie 8:n kanssa 12.3.2014 allekirjoitetun kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaiset velvoitteet siten, että niistä vastaavat Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Starlet ja Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Neilikkatie 8.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Täytäntöönpano: Kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VO 4573/2013

Kala 9.12.2013 §20
Khall. 16.12.2013 §33

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS /
Asemakaavan muutos nro 002110

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Kiinteistö Oy Neilikkatie 8** (Y: 0487028-1)
c/o Eläkekassa Verso, Fredrikinkatu 45 A, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA

Kiinteistö Oy Tikkurilan Autotalo, Kiinteistö Oy Neilikkatie 8, HOK-Elanto ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamille alueilleen, jotka sijaitsevat Tikkurilassa korttelissa 61107. Alue rajautuu idässä Kielotiehen, pohjoisessa Neilikkatiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Alueella on voimassa Tikkurilan-Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty kaavamuutokset nro 000096 (SM 9.3.1978) ja nro 000136 (Kh 29.10.1979).

Asemakaavan muutoksella nro 002110 muutetaan voimassa olevan asemakaavan korttelin 61107 liikerakennusten (AL) korttelialue sekä huoltoaseman (AM) korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kokonaisrakennusoikeus asemakaavamuutosalueella nousee 7136 k-m^2:sta 25570 k-m^2:n.

Yhtiön omistaman liikerakennusten korttelialueen tontille 61107/2 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu rakennusoikeutta 2911 k-m^2. Asemakaavan muutoksella nro 002110 sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 6489 k-m^2, kun kokonaisrakennusoikeus sopimusalueella nousee 2911 k-m^2:sta 9400 k-m^2:in. Asemakaavamuutoksessa tontille 61107/2 osoitettu rakennusoikeus on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutokseen nro 002110 liittyen Kaupunki ja Yhtiö asemakaavamuutosalueen omistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että korttelia palveleva kunnallistekniikka on valmis. Yhtiö vastaa täysin mahdollisen pilaantumisen aiheuttamasta maapohjan puhdistuksesta. Katualueelle sijoittuvat pysyvät perustus- ym. rakenteet edellyttävät kuntatekniikan keskuksen myöntämää sijoituslupaa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä miljoona viisisataakaksikymmentäkaksituhattaneljäkymmentäkuusi euroa (1 522 046 €).

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- **Ensimmäinen erä** viisisataakaksikymmentäkaksituhattaneljäkymmentäkuusi (**522 046**) euroa erääntyy heti asemakaavamuutoksen nro 002110 tultua voimaan.
- **Toinen erä** viisisataatuhatta (**500 000**) euroa erääntyy yhden (1) vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002110 voimaantulosta.
- **Kolmas ja viimeinen erä** viisisataatuhatta (**500 000**) euroa erääntyy kahden (2) vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002110 voimaantulosta.

Korvaukset maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

4.3 Yhtiö asettaa yhteensä miljoona viidensadankahdenkymmenenkahdentuhannenneljänkymmenenkuuden (1 522 046) euron pankkitakauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vakuutta vapautetaan maksettua kunnallisteniikan korvausta vastaavasti.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen. Mikäli asemakaavaa ei ole kuulutettu voimaan 30.9.2018 mennessä sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan uudestaan tämän sopimuksen ehdoista.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002110 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002110 ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002110, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavan muutos nro 002110 on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Kiinteistö Oy Neilikkatie 8:lle.

Vantaalla 12. päivänä maaliskuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

Kiinteistö Oy Neilikkatie 8:n
puolesta asemavaltuutuksella

Petri Saarinen
toimitusjohtaja

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa tällä valtakirjalla lakimies Irene Varilan allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen Kiinteistö Oy Neilikkatie 8:n kanssa. Sopimus liittyy asemakaavamuutoksen nro 002110 toteuttamiseen.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaupungin sitoutumisesta sopimukseen kokouksessaan 16.12.2013 (§33).

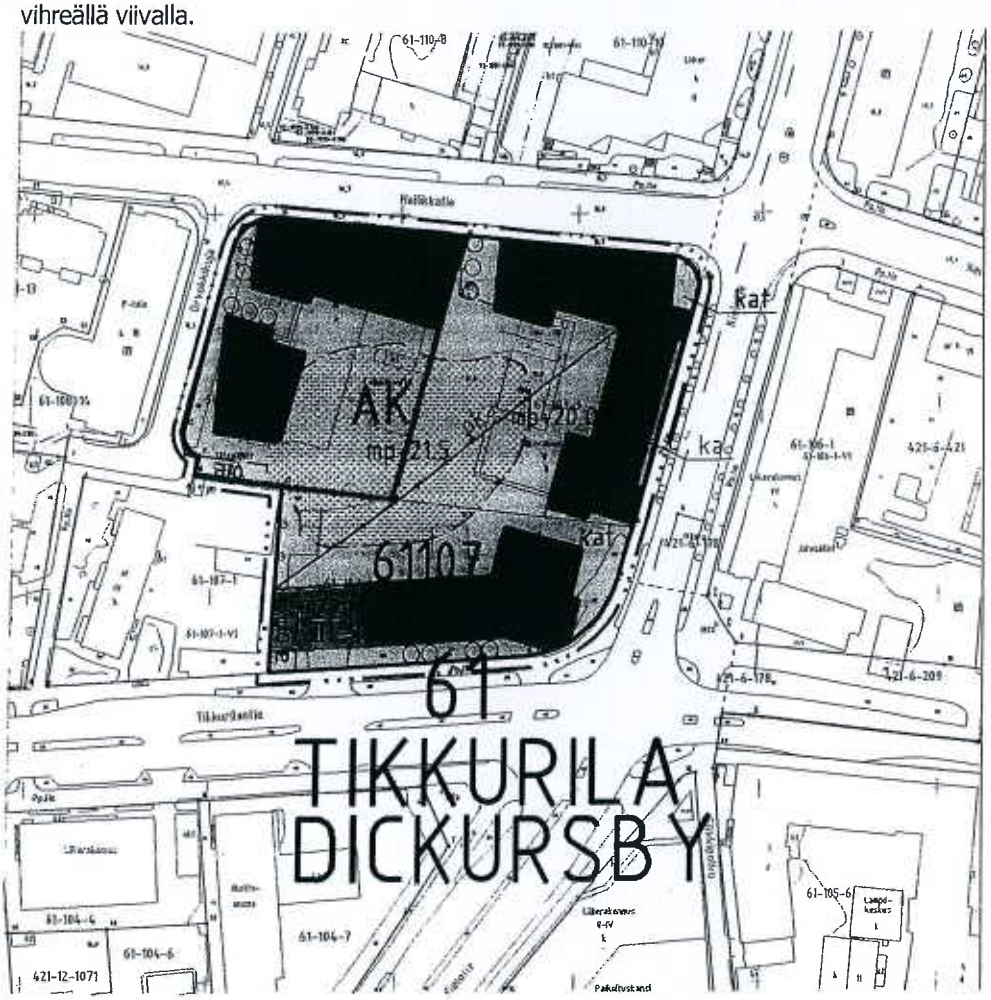
Vantaalla 27. päivänä helmikuuta 2014

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Kai Ketelimäki
kaupunginlakimies

Liite 1. Pohjana asemakaavamuutoksen 002110 luonnos 01.10.2013. Sopimusalue, joka vastaa Kiinteistö oy Neilikkatie 8 omistamaa tonttia92-61-107-2, on merkitty ohjeellisesti karttaan vihreällä viivalla.



37 § Suostumuksen antaminen sopimusvelvoitteiden siirtoon/ Kiinteistö Oy Talvikkitie 20/ Kiinteistö Oy Katamaran

VD/2291/10.00.01.05/2015
HP/KK/JB

Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Talvikkitie 20 ovat allekirjoittaneet 4.8.2015 kunnallistekniikan rakentamissopimuksen koskien kiinteistöä 92-63-173-4. Koy Talvikkitie 20 tulee sulautumaan Kiinteistö Oy Katamaraniin arviolta 15.7.2016.

Kiinteistö Oy Katamaran on niin ikään allekirjoittanut 4.8.2015 Vantaan kaupungin kanssa kunnallistekniikan rakentamissopimuksen koskien kiinteistöä 92-63-173-3. Sopimukset liittyvät asemakaavamuutokseen nro 002256.

Kiinteistö Oy Katamaran tulee jakautumaan kolmeksi uudeksi yhtiöksi sen jälkeen kun Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n sulautumisen täytäntöönpano Kiinteistö Oy Katamaraniin on rekisteröity. Jakautumisen myötä Asunto Oy Vantaan Hernetie 1 ja Asunto Oy Vantaan Hernekuja 1 tulevat omistamaan määräosin tontista 3 ja 4 muodostettavaa uutta (voimassa olevan asemakaavan mukaista) tonttia nro 9.

Sopimusten kohdassa 8 todetaan, että Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille. Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

SRV Rakennus Oy on pyytänyt kaupungilta hyväksyntää em. kunnallistekniikan rakentamissopimusten mukaisten sopimusvelvoitteiden siirrolle Asunto Oy Vantaan Hernekuja 1:lle ja Asunto Oy Vantaan Hernetie 1:lle.

Sopimuksiin liittyvät maksuvelvoitteet on jo suoritettu.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 37

Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään suostua SRV Rakennus Oy:n pyyntöön siirtää asemakaavamuutokseen nro 002256 liittyvien Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n ja Kiinteistö Oy Katamaranin kanssa 4.8.2015 allekirjoitettujen kunnallistekniikan rakentamissopimusten mukaiset velvoitteet As Oy Vantaan Hernekuja 1:lle ja Asunto Oy Vantaan Hernetie 1:lle.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus /Kiint. Oy Talvikkitie 20
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus /Kiint. Oy Katamaran

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 839 23816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

2292/2015

Kala 13.4.2015 §24
Khall. 20.4.2015 §34

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002256, kaupunginosa 63 Viertola

Kiinteistö Oy Katamaran on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n korttelissa 63173 omistamaa kiinteistöä 92-63-173-4, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 165 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.10.1980) sopimusalue on osoitettu liikerakennusten (asemakaavamerkintä AL) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1200 k-m^2. Asemakaavamuutoksella nro 002256 asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 6000 k-m^2 ja se muuttuu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueeksi, josta 200 k-m^2 varataan liiketiloille (asemakaavamerkintä kl). Tämä sopimus koskee asemakaavamuutoksessa nro 002256 (päivätty 13.4.2015) sopimusalueelle kohdistuvaa rakennusoikeutta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset liike- ja toimistorakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002256 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin.

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Kiinteistö Oy Talvikkitie 20** (Y: 0288275-6),
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00100 HELSINKI
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Katualueelle sijoitettaville pelastusajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen rakentaminen ja kunnossapito jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataakaksikymmentäviisituhattakolmesataayhdeksänkymmentäviisi (325 395) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002256 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kolmesataakaksikymmentäviisituhattakolmesataayhdeksänkymmentäviisi (325 395) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen (OP-eläkekassa) tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan Yhtiön antaman vakuuden Yhtiölle, kun:

- kohdassa 4 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille tai
- jos asemakaavamuutos nro 002256 ei tule lainvoimaisella päätöksellä sovitun mukaisesti voimaan tai
- jos asemakaavamuutos nro 002256 on ennen kohdassa 9 mainittua määräpäivää (31.12.2016) rauennut.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002256 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002256 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002256, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla 4. päivänä elokuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

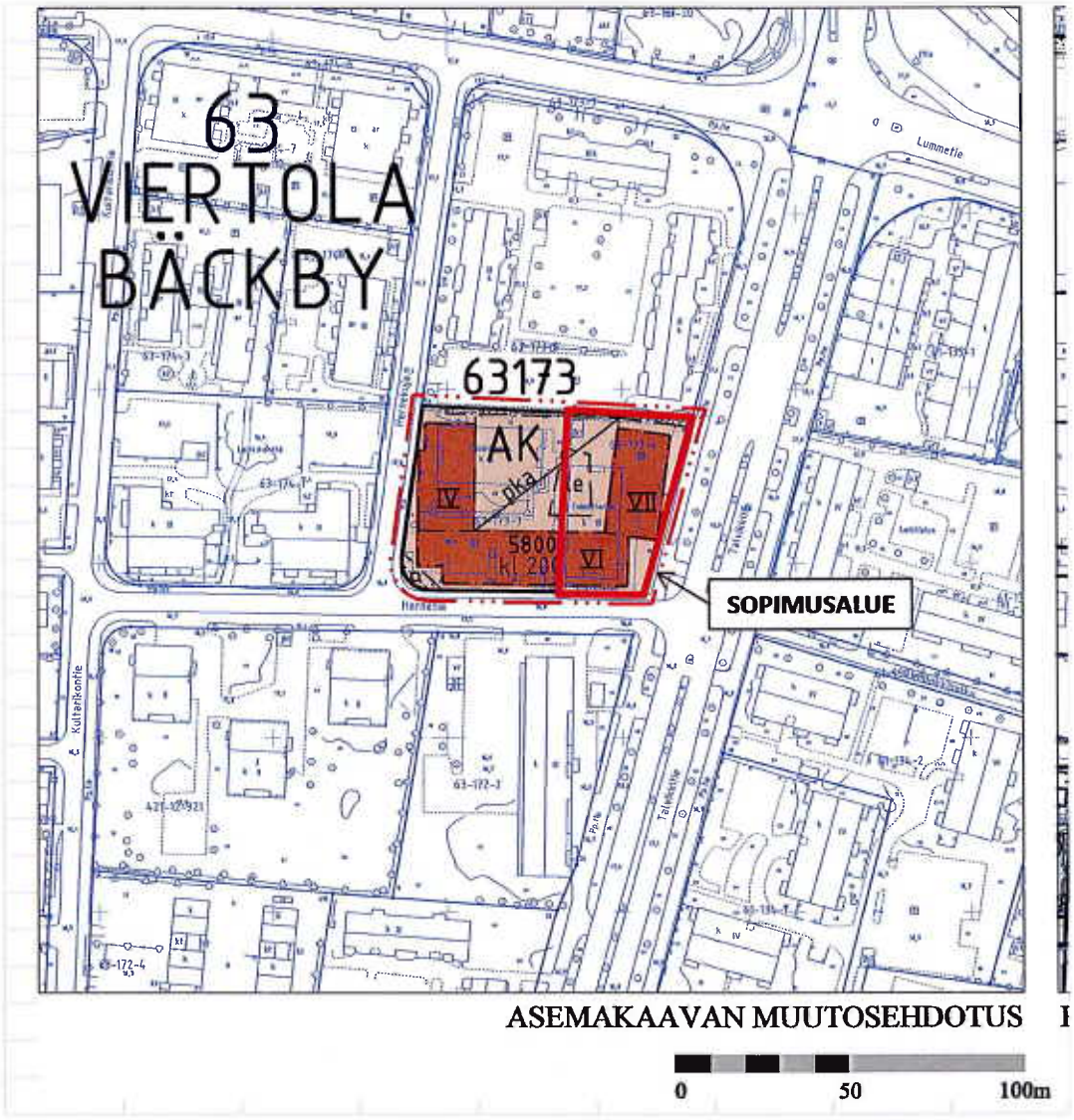
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n
puolesta

Markku Mäkiaho
hallituksen puheenjohtaja

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

LIITE 1
Sopimusalue (punaisella rajattu)
Asemakaavamuutos 002256 (kartta päivätty 18.2.2015)



VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen Kiinteistö Oy Talvikkitie 20 –nimisen yhtiön kanssa.

Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta kokouksessaan 20.4.2015 § 34.

Vantaalla 3. päivänä elokuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Niina Kolju
kaupunginlakimies va.

2291/2015

Kala 13.4.2015 § 25
Khall. 20.4.2015 § 35

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002256, kaupunginosa 63 Viertola

Kiinteistö Oy Katamaran on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. Kiinteistö Oy Katamaranin korttelissa 63173 omistamaa kiinteistöä 92-63-173-3, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 165 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.10.1980) sopimusalue on osoitettu liikerakennusten (asemakaavamerkintä AL) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1260 k-m^2. Asemakaavamuutoksella nro 002256 asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 6000 k-m^2 ja se muuttuu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueeksi, josta 200 k-m^2 varataan liiketiloille (asemakaavamerkintä kl). Tämä sopimus koskee asemakaavamuutoksessa nro 002256 (päivätty 13.4.2015) sopimusalueelle kohdistuvaa rakennusoikeutta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset liike- ja toimistorakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002256 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin.

1. OSAPUOLET

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

1.2 **Kiinteistö Oy Katamaran** (Y: 0487032-9),
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 HELSINKI
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Katualueelle sijoitettaville pelastusajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen rakentaminen ja kunnossapito jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä viisisataayhdeksänkymmentäkuusituhattakuusisataakolmekymmentä (596 630) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002256 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä viisisataayhdeksänkymmentäkuusituhattakuusisataakolmekymmentä (596 630) euron kotimaisen pankkilaitoksen (OP-eläkekassa) omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan Yhtiön antaman vakuuden Yhtiölle, kun:

- kohdassa 4 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille tai
- jos asemakaavamuutos nro 002256 ei tule lainvoimaisella päätöksellä sovitun mukaisesti voimaan tai
- jos asemakaavamuutos nro 002256 on ennen kohdassa 9 mainittua määräpäivää (31.12.2016) rauennut.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002256 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002256 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002256, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Katamaranille ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla 4. päivänä elokuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

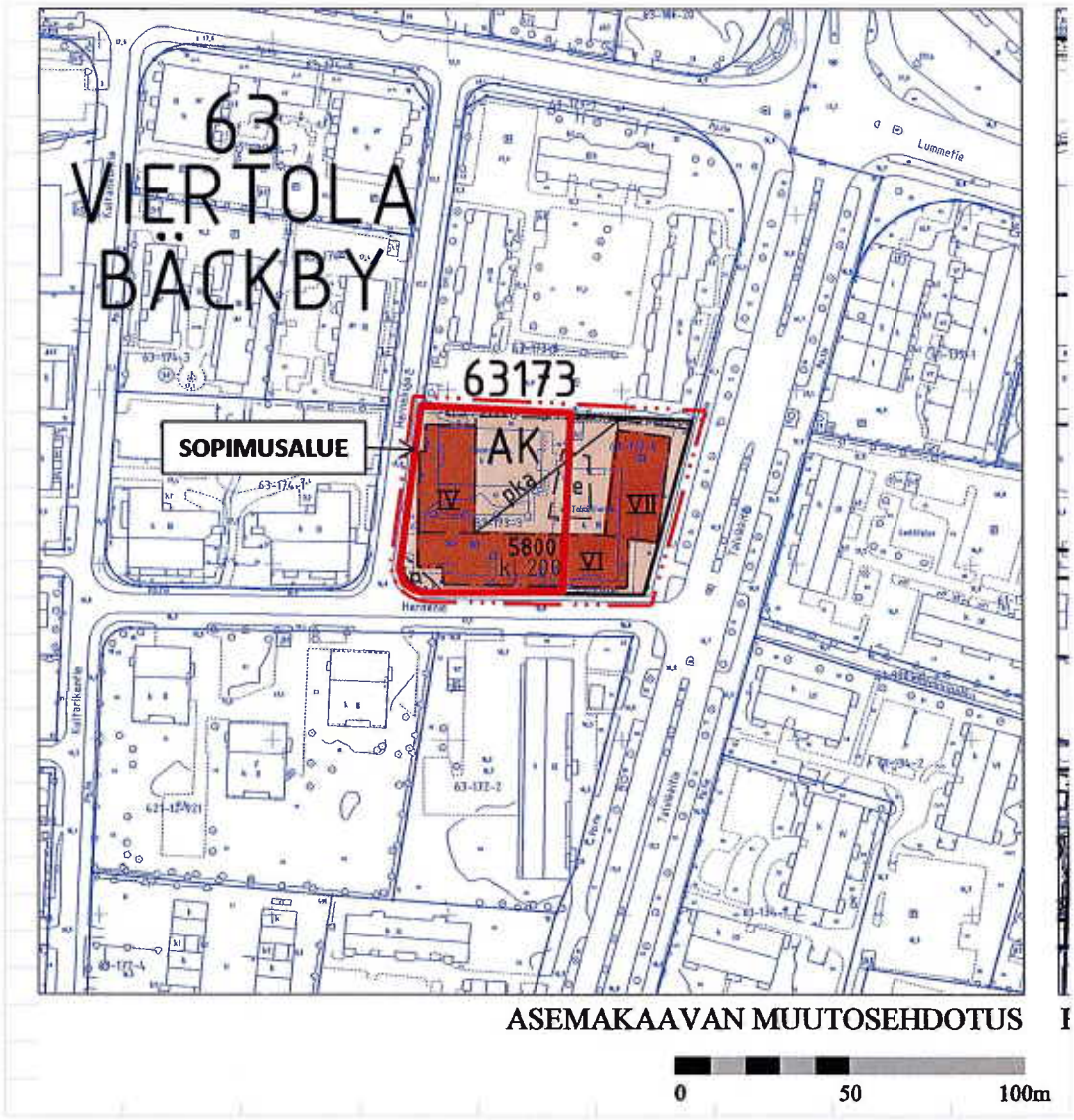
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Kiinteistö Oy Katamaranin
puolesta

Markku Mäkiaho
hallituksen puheenjohtaja

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

LIITE 1
Sopimusalue (punaisella rajattu)
Asemakaavanmuutos 002256 (kartan päiväys 18.2.2015)



VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen Kiinteistö Oy Katamaran –nimisen yhtiön kanssa.

Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta kokouksessaan 20.4.2015 § 35.

Vantaalla 3. päivänä elokuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Niina Kolju
kaupunginlakimies va.

38 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pia ja Martin Ranna / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 42

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

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

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 33

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

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

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

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

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

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 51

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Pia ja Martin Rannalta heidän ja kaupungin välillä 31.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Pia ja Martin Rannalta heidän ja kaupungin välillä 31.1.2014 allekirjoitetun tonttia

23178/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

39 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Mia ja Pasi Kolehmainen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 41

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

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 32

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

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

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

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.
Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 50

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Mia ja Pasi Kolehmaiselta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 39

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Mia ja Pasi Kolehmaiselta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus
Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

40 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Riikka ja Ilkka Leinonen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 40

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

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 31

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

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

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

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

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

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta13.6.2016 § 49

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Riikka ja Ilkka Leinoselta heidän ja kaupungin välillä 13.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 40

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Riikka ja Ilkka Leinoselta heidän ja kaupungin välillä 13.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23173/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

41 § **Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Sari Vuorinen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös**

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/L-MH/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

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

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

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 39

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

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 30

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

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

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

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

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 48

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Sari ja Sami Vuoriselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23178/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 41

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään periä Sari ja Sami Vuoriselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23178/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

42 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Pekka Palomäki ja Jarmo Pinola / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 38

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

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

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

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

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

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

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 47

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Pekka Palomäeltä ja Jarmo Pinolalta heidän ja kaupungin välillä 28.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23177/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 42

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Pekka Palomäeltä ja Jarmo Pinolalta heidän ja kaupungin välillä 28.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23177/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 42 400 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

43 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anna ja Teemu Ypyä / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HP

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

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

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

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

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

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

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

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

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

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

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

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

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

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat pääosin suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet määräosan kauppahinnasta eli 34 450 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 37

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Anna ja Teemu Ypyältä heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Anna ja Teemu Ypyältä heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 46

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Anna ja Teemu Ypyältä heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 43

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään periä Anna ja Teemu Ypyältä heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

44 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Sami ja Tiina Lappalainen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HY-L

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Sami ja Tiina Lappalainen ovat 30.4.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet määräosan ½ Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontista nro 5. Toisen määräosan ½ ostivat Teemu ja Anna Ypyä. Kauppahinta oli 137 800 euroa, joten ½ määräosan kauppahinta on ollut 68 900 euroa. Tontti oli alun perin varattu Edelhaus Ab:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 § 18 päätöksellä. Edelhaus Ab on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan paritalon ostajiksi tulevat Sami Lappalainen, Tiina Lappalainen, Teemu Ypyä ja Anna Ypyä.

Sami ja Tiina Lappalainen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Sami ja Tiina Lappalainen eivät ole kauppakirjaehtojen mukaisesti muuttaneet tontille rakennettuun asuinrakennukseen, vaan myyneet osuutensa 20.11.2015. Kyseisessä kauppakirjassa Lappalaiset ovat sitoutuneet suorittamaan putkikeräysjärjestelmän liittymismaksun. Rakennuksen osittainen loppukatselmus on tehty joulukuussa 2015, joten osuus on luovutettu juuri ennen kuin rakentamisvelvollisuus on kauppakirjan ehtojen mukaisesti täytetty. Rikkomus on kuitenkin niin vähäinen, että ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä perimään siitä sopimussakkoa.

Koska Sami ja Tiina Lappalainen ovat käytännössä suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet määräosan kauppahinnasta eli 34 450 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 14

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Sami ja Tiina Lappalaiselta heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Sami ja Tiina Lappalaiselta heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 44

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Sami ja Tiina Lappalaiselta heidän ja kaupungin välillä 30.4.2014 allekirjoitetun tontin 23172/5 määräosaa ½ koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 34 450 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

45 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Minna ja Teemu Pajala / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Minna ja Teemu Pajala ovat 3.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 1. Kauppahinta oli 100 700 euroa. He olivat hakeneet tonttia 27.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Minna ja Teemu Pajala eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 50 350 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Minna ja Teemu Pajalalta heidän ja kaupungin välillä 3.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Minna ja Teemu Pajalalta heidän ja kaupungin välillä 3.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.
Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he,jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 44

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Minna ja Teemu Pajalalta heidän ja kaupungin välillä 3.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 45

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Minna ja Teemu Pajalalta heidän ja kaupungin välillä 3.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

46 § **Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Aarno ja Veikko Perttuli / Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti /Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös**

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HY-L

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Aarno ja Veikko Perttuli ovat 23.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 6. Kauppahinta oli 137 800 euroa. Tontti on ostettu perustettavan yhtiön, Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti, lukuun. Yhtiö on saanut lainhuudon tonttiin 10.7.2014. Aarno ja Veikko Perttuli olivat hakeneet tonttia 27.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Aarno ja Veikko Perttuli tai perustettu yhtiö Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventti eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 68 900 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään periä Aarno ja Veikko Perttulilta ja Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventiltä yhteisvastuullisesti 23.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/6 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 68 900 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 15

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Aarno ja Veikko Perttulilta ja Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventiltä yhteisvastuullisesti 23.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/6 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 68 900 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Aarno ja Veikko Perttulilta ja Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventiltä yhteisvastuullisesti 23.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/6 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4

noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 68 900 euroa, edellyttäen etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 46

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Aarno ja Veikko Perttulilta ja Asunto-osakeyhtiö Vantaan Rubiinikehän Ventiltä yhteisvastuullisesti 23.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/6 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 68 900 euroa, edellyttäen etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

47 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Anne ja Rodrigo Cervantes / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HY-L

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Anne ja Rodrigo Cervantes ovat 11.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23179 tontin nro 1. Kauppahinta oli 95 400 euroa. He olivat hakeneet tonttia 28.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Anne ja Rodrigo Cervantes eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet jätteiden alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Anne ja Rodrigo Cervantesilta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 16

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Anne ja Rodrigo Cervantesilta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Anne ja Rodrigo Cervantesilta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 47

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Anne ja Rodrigo Cervantesilta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/1 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

48 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Marko Karppinen ja Rie Maeda / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/L-MH/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.
Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Marko Karppinen ja Rie Maeda ovat 30.1.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 3. Kauppahinta oli 106 000 euroa. He olivat hakeneet tonttia 17.9.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Marko Karppinen ja Rie Maeda eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 53 000 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Marko Karppiselta ja Rie Maedalta heidän ja kaupungin välillä 30.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Marko Karppiselta ja Rie Maedalta heidän ja kaupungin välillä 30.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 43

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Marko Karppiselta ja Rie Maedalta heidän ja kaupungin välillä 30.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 48

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Marko Karppiselta ja Rie Maedalta heidän ja kaupungin välillä 30.1.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/3 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

49 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Jani ja Maija Aunio / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 € /tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400€/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Jani ja Maija Aunio ovat 9.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 2. Kauppahinta oli 106 000 euroa. Tontti oli alun perin varattu Deko-Talo Oy:lle. Deko-Talo Oy on sittemmin ilmoittanut, että tontin ja sille rakennettavan omakotitalon ostajiksi tulevat Jani Aunio ja Maija Aunio. Auniot eivät hakeneet tonttia hakuaikana.

Jani ja Maija Aunio eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet jätteiden alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat täyttäneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 53 000 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Jani ja Maija Auniolta heidän ja kaupungin välillä 9.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Jani ja Maija Auniolta heidän ja kaupungin välillä 9.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 42

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Jani ja Maija Auniolta heidän ja kaupungin välillä 9.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 49

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Jani ja Maija Auniolta heidän ja kaupungin välillä 9.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

50 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Timo Laine / Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HY-L

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Timo Laine on 12.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 7. Kauppahinta oli 172 250 euroa. Tontti on ostettu perustettavan yhtiön lukuun. Tonttia omistamaan ja hallitsemaan perustettu yhtiö Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 on saanut lainhuudon tonttiin 28.1.2014. Timo Laine oli hakenut tonttia Päivi Laineen kanssa 25.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Timo Laine tai perustettu Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19 ei ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittynyt keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostaja on suorittanut muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 86 125 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Timo Laineelta ja Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19:ta yhteisvastuullisesti 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/7 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 86 125 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 17

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Timo Laineelta ja Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19:ta yhteisvastuullisesti 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/7 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 86 125 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Em. päätöksen jälkeen käytyjä neuvotteluja selostetaan kokouksessa. Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Timo Laineelta ja Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19:ta yhteisvastuullisesti 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/7 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 86 125 euroa edellyttäen, ettei Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta ole allekirjoitettu kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 50

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Timo Laineelta ja Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 19:ta yhteisvastuullisesti 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23172/7 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 86 125 euroa edellyttäen, ettei Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta ole allekirjoitettu kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

51 § Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Katja ja Janne Ruohonen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.
Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Katja ja Janne Ruohonen ovat 11.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 5. Kauppahinta oli 95 400 euroa. He olivat hakeneet tonttia 24.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Katja ja Janne Ruohonen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Katja ja Janne Ruohoselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Katja ja Janne Ruohoselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 41

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Katja ja Janne Ruohoselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaa kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 51

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Katja ja Janne Ruohoselta heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

52 § **Sopimussakon periminen tontinsaajalta / Tommi Hakala / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös**

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 – 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Tommi Hakala on 14.11.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 1 Potius Oy:ltä, jolle kaupunki myi tontin 13.12.2013. Kauppahinta oli 106 000 euroa. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 13.10.2014 § 28 suostumuksen Potius Oy:lle ko. tontin myymiseen samalla kauppahinnalla Tommi Hakalalle. Suostumus annettiin ehdolla, että lopulliseen kauppakirjaan otetaan 13.12.2013 Vantaan kaupungin ja Potius Oy:n välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 12. mukaisesti kyseisen kauppakirjan kohdat 3-6 ja 9-12 ja että Tommi Hakala sitoutuu kauppakirjassa niistä vastaamaan. Lopullinen kauppakirja tuli myös ennakkoon tarkastuttaa Vantaan kaupungilla.

Potius Oy:n ja Tommi Hakalan välisessä kauppakirjassa on viitattu em. lautakunnan suostumukseen ja kauppakirjaan on otettu suostumuksessa edellytetyt ehdot.

Tommi Hakala ei ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittynyt keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 4.3 mukaan ”mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 2.1 ja 3. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 4.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostaja on suorittanut muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 53 000 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Tommi Hakalalta 14.11.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/1 koskevan kauppakirjan ehdon 5.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Tommi Hakalalta 14.11.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/1 koskevan kauppakirjan ehdon 5.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 40

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Tommi Hakalalta 14.11.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/1 koskevan kauppakirjan ehdon 5.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa edellyttäen, ettei hän ole allekirjoittanut Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 52

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Tommi Hakalalta 14.11.2014 allekirjoitetun tonttia 23172/1 koskevan kauppakirjan ehdon 5.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 53 000 euroa edellyttäen, ettei hän ole allekirjoittanut Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

53 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Laura ja Pertti Kröger / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HY-L

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Laura ja Pertti Kröger ovat 11.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23179 tontin nro 4. Kauppahinta oli 74 200 euroa. He olivat hakeneet tonttia 22.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Laura ja Pertti Kröger eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 37 100 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Laura ja Pertti Krögeriltä heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Laura ja Pertti Krögeriltä heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Laura ja Pertti Krögeriltä heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 53

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Laura ja Pertti Krögeriltä heidän ja kaupungin välillä 11.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

54 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Kimmo Karhu ja Minna Nyman / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Kimmo Karhu ja Minna Nyman ovat 12.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 4. Kauppahinta oli 95 400 euroa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2013 § 38 varata tontin Kimmo Karhulle ja Minna Nymanille, jotka olivat ottaneet yhteyttä asuntomessutoimistoon ja tiedustelleet vapaaksi jääneitä tontteja. He eivät hakeneet tonttia varsinaisena hakuaikana.

Kimmo Karhu ja Minna Nyman eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Kimmo Karhulta ja Minna Nymanilta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Kimmo Karhulta ja Minna Nymanilta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 39

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Kimmo Karhulta ja Minna Nymanilta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 54

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Kimmo Karhulta ja Minna Nymanilta heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

55 § **Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Leena ja Jukka Matinvesi / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös**

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HY-L

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.
Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat/Ostaja ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Leena ja Jukka Matinvesi ovat 12.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23179 tontin nro 5. Kauppahinta oli 74 200 euroa. He olivat hakeneet tonttia 27.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Leena ja Jukka Matinvesi eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 37 100 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Leena ja Jukka Matinvedeltä heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Leena ja Jukka Matinvedeltä heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 38

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Leena ja Jukka Matinvedeltä heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 55

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Leena ja Jukka Matinvedeltä heidän ja kaupungin välillä 12.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23179/5 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 37 100 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

56 § Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Miia ja Aapo Lahti / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/HY-L

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012- 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Miia ja Aapo Lahti ovat 26.5.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23178 tontin nro 4. Kauppahinta oli 95 400 euroa. Miia ja Aapo Lahti eivät hakeneet tonttia varsinaisena hakuaikana, vaan neuvottelivat tontin varaamisesta asuntomessutoimiston ja yrityspalveluiden kanssa sen jälkeen kun tontteja oli peruutusten jälkeen vapautunut myytäväksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta varasi tontin heille 14.4.2014.

Miia ja Aapo Lahti eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 47 700 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Miia ja Aapo Lahdelta heidän ja kaupungin välillä 26.5.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Miia ja Aapo Lahdelta heidän ja kaupungin välillä 26.5.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 37

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Miia ja Aapo Lahdelta heidän ja kaupungin välillä 26.5.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 56
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Miia ja Aapo Lahdelta heidän ja kaupungin välillä 26.5.2014 allekirjoitetun tonttia 23178/4 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 47 700 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 09 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

57 § **Sopimussakon periminen tontinsaajilta / Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen / Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu päätös**

VD/2222/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/LL

Kaupunginjohtaja on 16.6.2016 § 45 päättänyt käyttää otto-oikeutta Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.6.2016 päätöksiin § 32 - 51.

Kivistön asuntomessualueelta on ollut haettavana tontteja 3.12.2012 - 28.2.2013 välisenä aikana. Osa tonteista on paritalotontteja ja yksi ns. ryhmärakentamiskohde.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka on vastannut jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunginhallitus on 7.10.2013 § 22 putkijäteyhtiön perustamisesta päättäessään päättänyt myös, että ”Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, ellei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päätä.” Alueen suunnittelu, mm. liikennejärjestelyt, perustuu siihen, ettei alueelle tule tavanomaista kiinteistökohtaista jätteen keräystä.

HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä) on päättänyt järjestää 1.9.2015 alkaen jätteiden kiinteistöittäisen kuljetuksen Vantaan Kivistön putkikeräysjärjestelmän alueella kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämistä vastaanottopaikoista, jonne kiinteistön haltijoiden on toimitettava jätteensä. Vastaanottopaikkoina toimivat jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-asema sekä järjestelmään soveltumattomien jätelajien osalta kiinteistön haltijoiden yhteisesti järjestämät keräyspaikat. **HSY ei siten tehdyn päätöksen mukaan järjestä alueella tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.** HSY:n päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on kieltänyt HSY:ltä päätöksensä täytäntöönpanon. Alueella kerätään nyt jätteet väliaikaisella järjestelyllä niiltä kiinteistöiltä, jotka eivät ole liittyneet putkikeräysjärjestelmään.

Tontteja on haettu tonttihakemus-nimisellä lomakkeella. Hakijoiden allekirjoittamassa hakemuksessa todetaan:

”Olen tutustunut asuntomessualueen asemakaavaan, rakentamistapaohjeisiin, messurakentamiseen liittyvään monikantasopimukseen sekä **tontinhakuesitteeseen**. Niissä esitetyt linjaukset vastaavat tavoitteitani, ja tulen toteuttamaan hankkeen niiden mukaisesti, mikäli hakemukseni johtaa tonttivaraukseen.”

Tontinhakuesite (Asuntomessualueen tontinluovutusopas) on ollut saatavan paperisena ja asuntomessujen nettisivuilla. Esitteessä on mm. esitelty haettavat tontit, niiden pinta-alat, rakennusoikeudet ja myyntihinnat. Esitteessä on kerrottu kaikki oleellinen tontin hakemisesta, hakemukseen liitettävistä selvityksistä, hakemuksen palauttamisesta jne. Esitteen osiossa ”Tutustu viihtyisän arjen puitteisiin” on kerrottu mm. asemakaavasta ja rakentamismääräyksistä kunnallistekniikasta, sähköliittymistä, kaukolämmöstä ja jätehuollosta. Jätehuollon osalta esitteessä todetaan: **”Alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, jonka liittymismaksuksi arvioidaan 4000–4500 €/tontti. Jätteidenkeruujärjestelmän vuosikustannusten arvioidaan vastaavasti olevan noin 300–400 €/vuosi.”**

Alueen jätehuollon perustuminen keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään on siten ollut tontinhakijoiden tiedossa.

Ostajat ovat allekirjoittamassaan kauppakirjassa sitoutuneet liittymään putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjoissa on seuraava ehto: **”Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle.”**

Kauppakirjassa olevasta yksiselitteisestä ehdosta huolimatta osa tontinostajista ei ole kehotuksista huolimatta liittynyt jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Ostajille on lähetetty useita kehotuksia järjestelmään liittymiseksi.

Tonttia koskevassa kauppakirjassa on rakentamisvelvoitteen laiminlyömisen ja tontin rakentamattomana edelleen luovuttamisen lisäksi määritelty sopimussakko myös muiden ehtojen rikkomisen varalle. Kauppaehtojen mukaan ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille muiden ehtojen rikkomisen johdosta paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä.

Sopimussakkoa koskevilla ehdoilla on tarkoitus varmistaa se, että ostaja täyttää ne velvoitteet, johon on kauppakirjassa sitoutunut. Kauppakirjan ehdot on tarkoitettu noudatettaviksi ja kaupungilla on oikeus vaatia kiinteistön luovutuksen ehdoiksi asetettujen velvoitteiden noudattamista.

Asuntomessualueelle, kuten koko Kivistön keskustan alueelle on tehty mittavat investoinnit jätteiden putkikeräysjärjestelmän rakentamiseksi. Alueen suunnittelu ja rakentaminen perustuvat siihen, ettei alueelle tule perinteistä kiinteistökohtaista jätehuoltoa. Tästä syystä on tärkeää, että tontinostajat noudattavat allekirjoittamassaan kauppakirjassa olevaa ehtoa ja liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen ovat 10.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23177 tontin nro 2. Kauppahinta oli 100 700 euroa. He olivat hakeneet tonttia 28.2.2013 allekirjoitetulla hakemuksella.

Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkonen eivät ole kauppakirjan ehtojen mukaisesti liittyneet keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kauppakirjan kohdan 5.3 mukaan ”mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3.1 ja 4. on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkona kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kauppahinnan verran.”

Kauppakirjan kohdan 5.4 mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua perustellusta ja pätevästä syystä. Sopimussakon perimisestä on luovuttu esimerkiksi siinä tapauksessa, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on myönnetty lisäaikaa tai siinä tapauksessa, että rakentamaton tontti on ostettu takaisin. Vantaalla on sopimussakkoa peritty tapauksessa, jossa rakentamaton tontti oli kauppakirjan ehtojen vastaisesti luovutettu eteenpäin. Yleensä tontinostajat ovat noudattaneet ehtoja, joihin ovat kauppakirjassa sitoutuneet.

Koska ostajat ovat suorittaneet muut velvoitteensa, on perusteltua olla perimättä sopimussakkona jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevan liittymisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä koko kauppahinnan määrää. Koko asuntomessualue on kuitenkin rakennettu ja suunniteltu ja putkikeräysjärjestelmän investoinnit tehty sitä silmällä pitäen, että asukkaat liittyvät alueelliseen järjestelmään. Kauppakirjan ehto järjestelmään liittymisestä on selkeä eikä ehdon väärin ymmärtäminen tai erehtyminen ehdon sisällön tai tarkoituksen suhteen ole todennäköistä. Kysymyksessä on siten tietoinen ehdon noudattamatta jättäminen. Tästä syystä ei ole kaupungin kannaltakaan mahdollista edes harkita sopimussakon perimisestä luopumista. Kaupungin lähtökohtana on, että sopimuksia noudatetaan. Lisäksi kaupungin toimintaa valvoo tilintarkastaja ja kaupungin oma sisäinen tarkastus.

Edellä mainitun perusteella sopimussakkoa voidaan kuitenkin alentaa niin, että se olisi puolet kauppahinnasta eli 50 350 euroa.

Kaupunginhallitus on 9.6.2014 § 28 päättänyt oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkoselta heidän ja kaupungin välillä 10.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkoselta heidän ja kaupungin välillä 10.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. ”Pyritään saamaan yhteinen neuvottelusopimus ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.” Jäsenet Vesa Pajula ja Seija Puha kannattivat tehtyä palautusesitystä.
Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa -ääntä ja 10 (kymmenen) ei -ääntä. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta pyritään saamaan yhteinen neuvottelutulos, ja asia tuodaan päätettäväksi kesäkuun kokoukseen.

———

Pienkiinteistöjen liittymisestä järjestelmään on keskusteltu 25.4.2016 tilaisuudessa, johon oli kutsuttu liittymistä vastustavat pienkiinteistöjen omistajat. Tilaisuudessa käydyssä keskustelussa kiinteistönomistajat pitivät muun ohella järjestelmän liityntämaksua liian suurena verrattuna tavanomaisen jätehuollon kustannuksiin. Liityntämaksu on määrältään 4500 euroa (sis. alv).

Ongelman ratkaisemiseksi on valmisteltu vaihtoehtoa, jossa putkikeräysjärjestelmään liittyminen tehdään messualueen pientaloasukkaille houkuttelevammaksi. Liittymisvelvollisuus perustuu kaupungin ja kiinteistönomistajien väliseen kiinteistön kauppakirjaan. Liittymismaksu puolestaan perustuu Kivistön Putkijäte Oy:n ja kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen, mutta kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa liittymismaksusta tai sen osasta luopumisesta. Liittymismaksun alentaminen tai poistaminen aiheuttaa kuitenkin taloudellista tappiota Kivistön Putkijäte Oy:lle. Kaupungin on huomioitava päätöksenteossaan, miten se korvaa liittymismaksujen alentamisesta yhtiölle aiheutuvan tulojen menetyksen.

Kaupunginhallitus on 6.6.2016 päättänyt korvata Kivistön Putkijäte Oy:lle asuntomessualueen pienkiinteistöjen liittymismaksujen poistamisesta aiheutuvat tulojen menetykset enintään 180 000 euron määrään saakka. Liittymismaksun pienentämisestä tai sen poistamisesta päättää lopullisesti Kivistön Putkijäte Oy.

Koska asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen perustuu jätteiden alueelliseen keräysjärjestelmään ja putkikeräysjärjestelmään liittymiseen on sitouduttu kiinteistön kauppakirjassa, on edelleen johdonmukaista, että kaupunki edellyttää kiinteistönomistajilta kauppakirjan ehtojen noudattamista ja järjestelmään liittymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 45

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään periä Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkoselta heidän ja kaupungin välillä 10.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 57

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään periä Elizaveta, Jaakko, Rauha ja Otto Parkkoselta heidän ja kaupungin välillä 10.12.2013 allekirjoitetun tonttia 23177/2 koskevan kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä sopimussakkoa 50 350 euroa edellyttäen, etteivät he ole allekirjoittaneet Kivistön Putkijäte Oy:n liityntäsopimusta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 839 22681, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

58 § **Kaupunginhallituksen jäsenen saapuminen kokoukseen**

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 58

Päätös:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Pietari Jääskeläinen ja jäsen Lauri Kaira saapuivat kokoukseen edellisen asian käsittelyn aikana klo 16.20.

59 § Korkeimman hallinto-oikeuden päätös valitusasiassa / Maankäyttösopimus koskien poikkeamispäätöstä 14-0072-13-POP / Saga Furs Oyj

VD/254/10.00.01.05/2014

HP/KK/HY-L

Vantaan Kaupunginhallitus päätti 27.1.2014 § 41 hyväksyä kunnallistekniikan rakentamissopimuksen liittyen
poikkeamislupahakemukseen 14-0072-13-POP, jolla Saga Furs Oyj on hakenut Varistossa korttelissa 14210 omistamalleen tontille nro 8 lisää rakennusoikeutta 9 000 k-m²:ä.

Kiinteistö Oy Sisureal teki oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä kaupunginhallitukselle. Valittaja vaati päätöksen kumoamista, koska päätös oli valittajan näkemyksen mukaan tehty maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n vastaisesti, ja koska Saga Furs Oyj:n hakemaan poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole perusteita.

Kaupunginhallitus 7.4.2014 § 35 antamallaan päätöksellä hylkäsi oikaisuvaatimuksen.

Kiinteistö Oy Sisureal on valittanut kaupunginhallituksen päätöksistä 27.1.2014 § 41 ja 7.4.2014 § 35 Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittaja vaatii kumoamaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 41 päätöksen ja korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen. Lisäksi valittaja katsoo, että kaupunginhallitus on ottanut oikaisuvaatimuksen johdosta antamassaan päätöksessä 7.4.2014 § 35 kantaa poikkeamispäätöksen tekemisen edellytyksiin.

Kaupunginhallitus on 25.8.2014 § 13 antanut asiasta lausunnon, jossa valitus esitettiin hylättäväksi perusteettomana.

Helsingin hallinto-oikeus on antanut asiasta 28.5.2015 päätöksen nro 15/0400/5. Hallinto-oikeus toteaa ratkaisussaan, että kaupunginhallituksen päätökset 27.1.2014 § 41 ja 7.4.2014 § 35 kumotaan. Hallinto-oikeus velvoittaa Vantaan kaupungin korvaamaan Kiinteistö Oy Sisurealille oikeudenkäyntikuluina 4 000 euroa korkolaissa säädettyine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua päätöksen antopäivästä.

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2015 hakea Helsingin hallinto-oikeuden 28.5.2015 päätökseen nro 15/0400/5 muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkein hallinto-oikeus on 10.6.2016 antanut päätöksen nro 2565, jossa se hylkää valituksen ja toteaa, että Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta. Lisäksi todetaan, että Kiinteistö Oy Sisurealin vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa hylätään.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 59

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä korkeimman hallinto-oikeuden 10.6.2016 antama päätös nro 2565 tiedoksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös nro 2565, dnro 1975/3/15

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 09 8392 3816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä
10.6.2016
Taltionumero
2565
Diaarinumero
1975/3/15
Vuosikirja

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 13. 06. 2016
Dnro VO/254/10.00.01.05/2014

Asia Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittaja Vantaan kaupunginhallitus

Päätös, jota valitus koskee

Helsingin hallinto-oikeus 28.5.2015 nro 15/0400/5

Asian aikaisempi käsittely

Vantaan kaupunginhallitus on päätöksellään 27.1.2014 (§ 41) hyväksynyt Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen.

Sopimus liittyy vireillä olevaan poikkeamishakemukseen 14-0072-12-POP, jolla Saga Furs Oyj on hakenut omistamalleen tontille (kiinteistötunnus 92-14-210-8) 9 000 k-m² lisää rakennusoikeutta. Sopimuksen mukaan Saga Furs Oyj maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta 540 000 euroa.

Vantaan kaupunginhallitus on päätöksellään 7.4.2014 (§ 35) hylännyt Kiinteistö Oy Sisurealin oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 27.1.2014.

Päätöksessä on todettu muun ohella, että kaupungilla on kokeilulain 1257/2010 perusteella oikeus valmistella ja myöntää vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontti- ja rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta. Sopimus ei ole maankäyttö- ja

rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus, vaan mainitun lain 12 a luvun periaatteita soveltaen laadittu sopimus koskien maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

Kiinteistö Oy Sisureal on valituksessaan Helsingin hallinto-oikeudelle vaatinut, että kaupunginhallituksen päätös on kumottava ja sen täytäntöönpano on kiellettävä. Vantaan kaupunki on virheellisen menettelynsä vuoksi velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Kaupunginhallituksen päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 91 b ja 171 §:n, kokeilulain sekä hallintolain vastainen. Päätös merkitsee rakennusoikeuden myymistä Saga Furs Oyj:lle, ja menettely loukkaa naapurin eli valittajan oikeutta ja etua. Vantaan kaupunginhallitus on ennenaikaisesti ja puutteellisin tiedoin ottanut kantaa poikkeamispäätöksen edellytyksiin.

Vantaan kaupunki on neuvotellut Saga Furs Oyj:n kanssa lisärakennusoikeuden myöntämisestä poikkeamispäätöksellä sekä maankäyttösopimuksen solmimisesta yhtenä kokonaisuutena ottamatta huomioon naapurikiinteistön eli Kiinteistö Oy Sisurealin etua asiassa.

Vantaan kaupunki käyttää väärin harkintavaltaansa omaksi ja Saga Furs Oyj:n hyödyksi samalla loukaten valittajan oikeutta. Kiinteistö Oy Sisurealin ja Saga Furs Oyj:n kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset on rakennettu yhteen siten, että Saga Furs Oyj:n suunnittelema rakennushanke olisi erittäin haitallinen sekä laajuudeltaan että aiotun lisärakennuksen sijoituksen kannalta.

Kiinteistö Oy Sisurealin kiinteistöllä sijaitsee Kodin 1 -tavaratalo, joten rakennushankkeen vaikutukset eivät rajoitu vain valittajaan ja sen liiketoimintaan, vaan ne kohdistuvat myös vuokralaisen harjoittamaan tavaratalotoimintaan.

Sopimus on hyväksytty nimenomaan maankäyttösopimuksena. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä ei säädetä mahdollisuudesta tehdä maankäyttösopimuksia poikkeamismenettelyn yhteydessä. Maankäyttösopimusta koskevalla sääntelyllä ei ole ollut tarkoitus luoda järjestelmää, jossa kunta laillisen kaavoitusmenettelyn ohittaen voisi myydä kiinteistönomistajille rakennusoikeutta, kuten nyt on tehty.

Kaupunginhallitus on virheellisesti ottanut päätöksessään kantaa myös poikkeamisen edellytyksiin, vaikka poikkeamispäätöstä ei vielä ole tehty. Mikäli asiassa kuitenkin katsotaan voitavan ottaa kantaa poikkeamisen edellytyksiin, nyt haettu poikkeaminen on vähäistä suurempi poikkeaminen kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja siten lainvastainen. Varastorakennuksen laajennusta koskeva poikkeaminen ei myöskään ole kevennettyjen rakennuttamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain mukainen hanke.

Kaupunginhallituksen on toiminnassaan noudatettava hallintolakia ja kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Kiinteistö Oy Sisurealin kuuleminen asiassa on tapahtunut vasta, kun puheena oleva järjestely on ollut valmiiksi suunniteltu. Kaupungin toimintaa asiassa ei voida pitää hallintolain mukaisena hyvää hallintoa ja sen toimintaperiaatteita noudattavana toimintana.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon, jossa on todettu muun ohella, että sopimus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta kaupungille on tehty poikkeamispäätöksen tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden. Sopimuskorvaus on arvioitu rakennusoikeuden lisäyksen aiheuttaman tontin arvonnousuun suhteutettuna. Koska kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain nojalla on mahdollista myöntää asemakaavasta vähäistä suurempi poikkeaminen, käytännössä on kyse sellaisista poikkeamisista, joissa tapahtuu tontin arvonnousua. On oikeudenmukaista ja kunnan jäsenten tasapuolisen kohtelun kannalta välttämätöntä, että poikkeamismenettelyssä noudatetaan samaa käytäntöä kuin toteutettaessa muutos asemakaavalla.

Saga Furs Oyj on antanut selityksen vaatien, että valitus tulee hylätä.

Kiinteistö Oy Sisureal on antanut vastaselityksen ja ilmoittanut oikeudenkäyntikulujensa määräksi 7 445 euroa. Vastaselityksessä on todettu muun ohella, että maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n käyttämää maankäyttösopimuksia koskevia periaatteita soveltavaa kunnallistekniikan rakentamissopimusta.

Sopimuksessa ei voi olla kyse kunnallistekniikan rakentamisesta, koska sopimuksen kohdan 3 mukaan kyseisen alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Vantaan kaupunki on lausunnossaan kiistänyt oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perusteeltaan ja määrältään.

Kiinteistö Oy Sisureal on antanut vastaselityksen ja ilmoittanut oikeudenkäyntikulujensa määräksi 10 161,80 euroa. Kaupunki on toiminut virheellisesti ja lainvastaisesti, minkä vuoksi Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajalle asiassa välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet oikeudenkäyntikulut.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Helsingin hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään kumonnut kaupunginhallituksen päätökset 27.1.2014 § 41 ja 7.4.2014 § 35. Hallinto-oikeus on lisäksi velvoittanut vaatimuksen enemmälti hyläten Vantaan kaupungin korvaamaan Kiinteistö Oy Sisurealille oikeudenkäyntikuluina 4 000 euroa korkolaissa säädettyine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua päätöksen antopäivästä.

Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään seuraavasti:

Sovellettavista oikeusohjeista

Kuntalain (410/2015) 135 §:n 2 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että:
1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
3) päätös on muuten lainvastainen.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa säädetään kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Mainitun luvun 91 a §:n 1 momentin mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Saman pykälän 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämisessä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia

kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annettua lakia 222/2003 koskeneen hallituksen esityksen (HE 167/2002 vp) 91 b §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on muun ohella todettu, että maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen maankäytön muuttamiseen liittyvistä tavoitteista ja näiden muutosten toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä velvoitteista.

Edellä hallituksen esityksessä 167/2002 vp todetusta riippumatta maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 1 momenttia tulkitaan sanamuotonsa mukaisesti, mitä tukee myös säännöksen historia. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 1 momentin sanamuoto ei edellytä, että ainoastaan niitä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, jotka kunta tekee maanomistajan kanssa, olisi pidettävä mainitussa pykälässä tarkoitettuina maankäyttösopimuksina.

Asiassa saatu selvitys

Saga Furs Oyj on hakenut poikkeamista rakentaakseen Vantaan kaupungin 14. kaupunginosan (Varisto) korttelissa 14210 omistamalleen tontille numero 8 lisää varastotiloja 9 000 k-m². Asiakirjojen mukaan tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 44 040 k-m², josta on käyttämättä noin 645 k-m². Käyttämättä oleva rakennusoikeus on tarkoitus käyttää muihin laajennuksiin.

Vantaan kaupunginhallitus on 27.1.2014 päättänyt hyväksyä Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välisen sopimuksen "Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ Poikkeamispäätös/ Saga Furs Oyj". Sopimuksen mukaan sillä on sovittu poikkeamispäätökseen liittyen maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamisen korvaamisesta.

Sopimuksen kohdan 3 (Kunnallistekniikan rakentaminen) mukaan korttelille 14210 on rakennettu kunnallistekniikka. Sopimuksen kohdan 4 (Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin) mukaan yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä teollisuus- ja varastotilan rakennusoikeudesta, 9 000 k-m²:n määrästä, viisisataaneljäkymmentätuhatta (540 000) euroa. Sopimuksen kohdan 9 mukaan sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun poikkeamispäätös 14-0072-13-POP on saanut lainvoiman. Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei poikkeamispäätös ole saanut lainvoimaa 31.12.2014 mennessä.

Vantaan kaupunginhallituksen käsitys on, että kaupungilla on kokeilulain 1257/2010 perusteella oikeus valmistella ja myöntää vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontti- ja rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta. Kyseessä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu maankäyttösopimus, vaan ainoastaan mainitun lain 12 a luvun periaatteita soveltaen tehty sopimus. Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan ei ole kiellettyä sopia poikkeamismenettelyn yhteydessä maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin.

Asian oikeudellinen arviointi

Kunta voi kuntalain 7 §:ssä määriteltyyn itsehallintoonsa kuuluvan harkintavallan nojalla tehdä sopimuksia noudattamalla päätöksenteossaan laillisia menettelyjä, käyttämällä harkintavaltaansa sen yleisten rajoitusperiaatteiden mukaisesti kunkin päätöksentekoelimen toimivallan rajoissa ja tehden muutenkin lainmukaisia päätöksiä.

Kunta vastaa kaavoittamisesta ja siten myös rakennusoikeuden osoittamisesta eri alueille. Kunnalla on oikeus tehdä maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa tarkoitettuja, kaavoitukseen liittyviä maankäyttösopimuksia. Lähtökohtaisesti kunnan tehtäviin kuuluu myös vastuu kunnallistekniikasta.

Kun otetaan huomioon, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 91 a ja 91 b §:issä on säädetty ja se, että puheena olevalla sopimuksella on sovittu maanomistajalle mahdollisesti sallittavasta sellaisesta lisärakennusoikeudesta, jota ei ole osoitettu eikä ole tarkoituskaan osoittaa kaavoituksella, kyseessä ei ole mainitun lain 12 a luvussa tarkoitettu maankäyttösopimus. Asiassa on kyse maankäyttösopimuksesta, johon liittyy jul-

kisoikeudellisia ja yksityisoikeudellisia piirteitä, ja josta Vantaan kaupunki lähtökohtaisesti on voinut harkintansa mukaan päättää. Päätöksellä ei ole ratkaistu eikä olisi voitukaan ratkaista poikkeamishakemusta. Hallinto-oikeus toteaa, että kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 1257/2010 1 §:n mukaan lain tavoitteena on edistää asuntorakentamista eikä kunnan poikkeamisvaltaa koskeva 3 § koskisi siten kysymyksessä olevaa hanketta.

Kaupungin tulee kuitenkin myös harkinnanvaraisessa viranomaistoiminnassa, kuten sopimuksia solmiessaan toimia siten, että se ei ilman hyväksyttävää perustetta aseta kuntalaisia eriarvoiseen asemaan toisiinsa nähden. Kaupungille sopimuksen mukaan suoritettava korvaus ei ole ollut korvausta todellisista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, vaan Vantaan kaupunki on hyväksymällään maankäyttösopimuksella tosiasiallisesti päättänyt kaavan laatimisen sivuuttaen myydä huomattavan määrän rakennusoikeutta yhdelle maanomistajalle ilman, että tälle ratkaisulle olisi ollut yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta hyväksyttävä peruste. Päätös on siten lainvastainen. Kun lisäksi otetaan huomioon, että rakennusoikeuden huomattavan lisäyksen osoittaminen tulee tapahtua vuorovaikutteisessa ja sopimustoiminnasta riippumattomassa kaavoitusmenettelyssä, kaupunginhallitus on hyväksyessään sopimuksen käyttänyt harkintavaltaansa muuhun tarkoitukseen kuin se oli lain mukaan käytettävissä ja siten ylittänyt toimivaltansa asiassa.

Asian ratkaisuun nähden täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta ei ole aihetta lausua enemmälti.

Oikeudenkäyntikulut

Asian ratkaisu huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että valittaja joutuisi pitämään oikeudenkäyntikulunsa kokonaan vahinkonaan. Kohtuullisina oikeudenkäyntikuluina asiassa on pidettävä 4 000 euroa, mikä määrä Vantaan kaupungin on korkolaissa säädettyine viivästyskorkoineen korvattava valittajalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Suomen perustuslaki 6 §
Kuntalaki (410/2015) 146 §
Hallintolainkäyttölaki 74 §

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Vantaan kaupunginhallitus on valituksessaan vaatinut, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja Kiinteistö Oy Sisurealin valitus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.4.2014 (§ 35) hylätään.

Koska oikeudenkäynti ei ole aiheutunut hallintolainkäyttölain 74 §:ssä tarkoitetulla tavalla viranomaisen virheestä, ei Vantaan kaupunki ole velvollinen korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja.

Vaatimustensa tueksi kaupunginhallitus on esittänyt muun ohella seuraavaa:

Hallinto-oikeuden päätös perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain virheelliseen tulkintaan. Hallinto-oikeus on katsonut, että kokeilulain 3 §:n tarkoittama poikkeaminen koskisi vain asuntorakentamista eikä siten valituksenalaisen päätöksen tarkoittamaa hanketta. Tällaiselle tulkinnalle ei ole perusteita. Jos lainsäätäjä olisi tarkoittanut, että kunnalle siirretty poikkeamisvalta koskisi vain asuntorakentamista, olisi se kirjattu kokeilulain 3 §:ään.

Kysymys on maankäyttösopimuksesta, johon liittyy julkisoikeudellisia ja yksityisoikeudellisia piirteitä ja josta Vantaan kaupunki on voinut lähtökohtaisesti harkintansa mukaan päättää. Kun sopimuksessa on viitattu maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:ään, on tarkoitettu, että Saga Furs Oyj osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin mainitun lain 12 a luvussa säädetään. Se, että sopimuksen tarkoittaman tontin kunnallistekniikka on rakennettu, ei siten tarkoita sitä, ettei korvaus olisi korvausta todellisista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Kaupunginhallituksen päätöksellä ei ole päätetty poikkeamisluvasta, vaan kaupunginhallituksen hyväksymä sopimus on tarkoitettu tehtäväksi mahdollisen poikkeamisluvan varalle. Jos poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä tai jos myönnetty poikkeamislupa kumotaan valituksen johdosta, ei sopimustakaan panna täytäntöön.

Kaupunginhallitus ei ole ylittänyt asiassa toimivaltaansa kuntalain 135 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla, eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Saga Furs Oyj on selityksessään esittänyt Vantaan kaupunginhallituksen valituksen hyväksymistä, Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista ja hyväksytyn kunnallistekniikan rakentamissopimuksen saattamista voimaan.

Kiinteistö Oy Sisureal on antanut selityksen, jossa se on esittänyt, että Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n esittämät vaatimukset hylätään ja Helsingin hallinto-oikeuden päätös pysytetään voimassa. Kiinteistö Oy Sisureal on vaatinut, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan Kiinteistö Oy Sisurealille asian hoitamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa aiheutuvat asianosais- ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut vastaselityksen.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valituksen. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.

2. Kiinteistö Oy Sisurealin vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa hylätään.

Perustelut

1. Pääasia

1.1 Kysymyksenasettelu korkeimmassa hallinto-oikeudessa ja sopimuksen sisältö

Asiassa on Vantaan kaupunginhallituksen valituksesta arvioitava, onko kaupunginhallitus kuntalakiin perustuvan harkintavaltansa nojalla ja hallintolain 6 § sekä maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun säännökset huomioon ottaen voinut hyväksyä Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välisen sopimuksen "Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ Poikkeamispäätös/ Saga Furs Oyj".

Kaupungin ja yhtiön välisellä sopimuksella on sovittu poikkeamispäätökseen liittyen maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamisen korvaamisesta. Sopimuksen kohdan 3 (Kunnallistekniikan rakentaminen) mukaan korttelille 14210 on rakennettu kunnallistekniikka. Sopimuksen kohdan 4 (Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin) mukaan yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen

kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä teollisuus- ja varastotilan rakennusoikeudesta, 9 000 k-m²:n määrästä, viisisataaneljäkymmentätuhatta (540 000) euroa. Sopimuksen kohdan 9 mukaan sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun poikkeamispäätös 14-0072-13-POP on saanut lainvoiman. Sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei poikkeamispäätös ole saanut lainvoimaa 31.12.2014 mennessä.

1.2 Sovellettavat oikeusohjeet

Asiassa kuntalain (410/2015) 147 §:n 1 momentti huomioon ottaen sovellettavan kuntalain (365/1995) 90 §:n 2 momentin (1375/2007) mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että:
1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
3) päätös on muuten lainvastainen.
Saman pykälän 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a lukuun (222/2003) sisältyvissä 91 a–91 p §:ssä säädetään kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (167/2002 vp) yleisperustelujen kohdassa 3.2 Keskeiset ehdotukset todetaan seuraavaa:

"Maankäyttösopimusten tekemismahdollisuus ja niihin liittyvä menettely esitetään kirjattavaksi lakiin nykyistä tarkemmin. Sopimusmenettely pyritään suhteuttamaan entistä täsmällisemmin kaavoitusprosessiin siten, että sen itsenäinen ja ensisijainen asema suhteessa sopimusmenettelyyn

korostuu. Kaavan ensisijaisuuden periaatetta esitetään tuettavaksi takaamalla kaavoituksen lähtökohtien ja tavoitteiden julkinen käsittely ennen kuin kunta sitoutuu sen ajateltuun lopputulokseen. Nimenomaan ehdotetaan kiellettäväksi etukäteen tapahtuva sitova sopiminen kaavan sisällöstä. Näin mahdollistetaan osallisten vaikutusmahdollisuus kaavoitusprosessin lopputulokseen mahdollisista maankäyttösopimuksista riippumatta."

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentin mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Pykälän 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämisessä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n 3 momentin mukaan maankäyttösopimuksilla voidaan saman luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Hallituksen esityksessä 167/2002 vp todetaan 91 b §:n 3 momenttia koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa seuraavaa:

"Kaavoitusmenettelyn ensisijaisuutta turvaavilla rajoituksilla ei sinänsä ole tarkoitus supistaa sopimusten käyttöalaa nykykäytännön mukaisesta. Niinpä 3 momentissa säädetään, etteivät 12 a luvun kehittämiskorvausta koskevat säännökset, joilla määritellään kustannusperusteisesti maanomistajan velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin, rajoita mahdollisuutta maankäyttösopimuksin sopia laajemminkin ja muutenkin kuin kustannusperusteisesti maanomistajan ja kunnan keskinäisistä kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista.

Tavanomaista onkin sopimuskäytännössä ollut, että on sovittu maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan. Sopimuskäytännössä on myös ollut yleistä, että maanomistaja on sopimuksessa sitoutunut noudattamaan esimerkiksi asuntotuotannon laadulle ja

määrälle sekä kaava-alueen rakentamisaikataululle asetettuja tavoitteita. Kunta ja maanomistaja voivat samoin sopia muista kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä, kuten maanomistajan osallistumisesta koulu-, päiväkoti- ja muiden vastaavien palvelujen toteuttamiseen sekä esimerkiksi asuntotuotannon hallintamuodon jakautumisesta sopimusalueella.

Sopimusmenettelyssä kustannussidonnaisuus on myös voinut olla sillä tavoin väljää, ettei kysymys aina ole ollut juuri kaavamuutokseen liittyvien toteuttamiskustannusten korvaamisesta. Tällöin sopimuskorvaus on voinut perustua arvioon arvonnoususta ja sen jakamiseen maanomistajan ja kunnan kesken taustanaan ajatus kunnalle keskimäärin vastaavasta hankkeesta aiheutuvien kustannusten summaarisesta kattamisesta. Vallinnutta sopimuskäytäntöä ei tältäkään osin ole tarkoitus muuttaa."

1.3 Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen, jossa Vantaan kaupunki ja Saga Furs Oyj ovat poikkeamispäätökseen liittyen sopineet, että yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä teollisuus- ja varastotilan rakennusoikeudesta 540 000 euroa. Kaupunginhallituksen päätöksellä ei ole ratkaistu, eikä olisi voitukaan ratkaista sopimuksessa mainittua poikkeamishakemusta. Tässä yhteydessä ei siten ole tarpeen ottaa kantaa siihen, onko kunnan mahdollista myöntää haettu poikkeaminen kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 3 §:n perusteella vai edellyttääkö haettu rakennusoikeuden lisäys asemakaavan muuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa säädetään kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta asemakaavoituksen yhteydessä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säännöksiä maanomistajan velvollisuudesta osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin poikkeamislupaa haettaessa.

Kaupungin ja yhtiön välisessä sopimuksessa on todettu, että kyseessä olevalle korttelille on jo rakennettu kunnallistekniikka. Kaupunki ei ole esittänyt selvitystä siitä, mihin jo toteutuneisiin tai kaupungille tulevaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin sopimuksessa määritelty korvaussumma perustuu. Kaupungin lausuman mukaan sopimuskorvaus on arvioitu rakennusoikeuden lisäyksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutettuna.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun tavoitteena on kaavoituksen ja kaavojen toteuttamisen aiheuttamien kustannuksien ja hyötyjen oikeudenmukainen suhteuttaminen eri osapuolten kesken. Lainmuutoksen tarkoituksena on lisäksi ollut täsmentää maankäyttösopimusten tekemismahdollisuutta ja niihin liittyvää menettelyä, lisätä sopimusten tekemiseen liittyvää avoimuutta, korostaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta sekä eriyttää maankäyttösopimusten tekemistä varsinaisesta kaavaprosessista.

Se, ettei kysymyksessä tässä tapauksessa ole maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa tarkoitettu maankäyttösopimus, vaan poikkeamispäätökseen liittyvä sopimus koskien maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin, ei sinänsä tee sopimusta lainvastaiseksi. Kun kysymys ei ole asemakaavahankkeesta, maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun kaavoitusmenettelyä koskevat säännökset syrjäytyvät kuitenkin kokonaan ja tällöin syrjäytyvät myös maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä säädetyt edellytykset maankäyttösopimuksen tekemiselle. Menettelyllisten vaatimusten syrjäyttämistä ei voida perustella yksinomaan sillä, että maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n nojalla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Sopimuksessa määritetyn korvauksen ei ole selvitetty perustuvan kaupungille jo toteutuneisiin tai kaupungille tulevaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin. Korvauksen on tapauksen olosuhteet huomioon ottaen katsottava siten olevan pelkästään korvausta yhtiölle poikkeamispäätöksellä myönnettävästä lisärakennusoikeudesta.

Korvauksen vaatimista tontinomistajalta yksinomaan sillä perusteella, että tontin rakennusoikeus myönteisen poikkeamispäätöksen johdosta lisääntyy, ei voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun säännökset sekä hallintolain 6 §:n vaatimukset huomioon ottaen lainmukaisena. Kaupunginhallitus on näissä oloissa hyväksyessään sopimuksen käyttänyt harkintavaltaansa muuhun tarkoitukseen kuin se on lain mukaan ollut käytettävissä ja siten ylittänyt toimivaltansa. Edellä lausutuilla perusteilla ja kun otetaan huomioon korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen tältä osin ei ole perusteita.

Kun otetaan huomioon hallintolainkäyttölain 74 §, edellä ilmenevät oikeudenkäyntikulujen korvaamista hallinto-oikeudessa koskevat hallinto-oikeuden päätöksen perustelut sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöstä ei ole perusteita muuttaa siltä osin kuin Vantaan kaupunki on velvoitettu

korvaamaan Kiinteistö Oy Sisurealin oikeudenkäyntikulut Helsingin hallinto-oikeudessa.

2. Oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Asian laatuun nähden ja kun otetaan huomioon hallintolainkäyttölain 74 §, Kiinteistö Oy Sisurealille ei ole määrättävä maksettavaksi korvausta selityksen antamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa aiheutuneista oikeudenkäyntikuluista.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Kari Kuusiniemi
hallintoneuvos

Riitta Mutikainen
hallintoneuvos

Hannu Ranta
hallintoneuvos

Mika Seppälä
hallintoneuvos

Elina Lampi-Fagerholm
hallintoneuvos

Petri Hellstén
Asian esittelijä, oikeussihteeri

Toimituskirjan oikeaksi todistaa

Jaostosihteeri Heidi Aalto

Päätös
Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus, oikeudenkäyntimaksu 244 euroa
Helsingin hallinto-oikeus
Kiinteistö Oy Sisureal
Saga Furs Oyj
Ympäristöministeriö

60 § **Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavaa koskevasta valituksesta / Asemakaavan muutos nro 230800 ja tonttijako, 23 Kivistö / tiedoksi**

KA/423/10.02.04.00/2011
HP/KK/JB

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 § 13 päättänyt hyväksyä asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 230800 sekä siihen liittyvän tonttijakoehdotuksen 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1.

Ville Hurmalainen on valittanut kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Kaupunginhallitus antoi 7.3.2016 § 53 asiasta lausunnon, jossa esitetään valitus hylättäväksi aiheettomana ja että oikeudenkäyntikulut tuomitaan valittajalle.

Kaupunginhallitus antoi 7.3.2016 § 68 päätöksen, jossa se katsoi, että valitus kohdistuu pelkästään asuinkortteleiden lentomelukysymyksiin, ja määrännyt kaavan tulemaan voimaan muilta osin. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 8.4.2016 nro 16/0303/5 kieltänyt kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Helsingin hallinto-oikeus on 6.6.2016 antanut päätöksen nro 16/0498/5, jossa se hylkää valituksen ja määrää, ettei sen määräämä täytäntöönpanokielto ole enää voimassa.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 60

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden 6.6.2016 antama päätös nro 16/0498/5.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös nro 16/0498/5, dnro 00585/16/4103, 6.6.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 09 8392 3816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

16/0498/5

Antopäivä 6.6.2016

Diaarinumero
00585/16/4103

VANTAAN KAUPUNKI
Kiriaamo
SAAPUNUT 08. 06. 2016
Dn:o KA/423/10.02.07.00/2011

Asia Asemakaavaa koskeva valitus

Valittaja Ville Hurmalainen

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 13

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 230 800) sekä siihen liittyvän tonttijaon ja ohjeellisen tonttijaon. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu asunkerrostalojen korttelialueita (AK), yleisten rakennusten korttelialue (Y), keskustatoimintojen korttelialueita (C), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), autopaikkojen korttelialueita (LPA), rautatiealuetta (LR), rautatieaseman aluetta (LRA) ja henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA) sekä katu- ja liikennealueita.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava. Hallinto-oikeuden on määrättävä, että L_{den} 55–60 dB alueelle, joka on esitetty Finavian ympäristöluvan Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen 4.8.2011 numero 49/2011/1 liitteessä 2 ei saa kaavoittaa asuntoja. Päätöksen täytäntöönpano kiellettävä.

Finavian lehdistötiedotteen 18.12.2015 mukaan Helsinki-Vantaan vuotuinen matkustajamäärä on 16 miljoonaa. Lisäksi todetaan, että vuonna 2020 määrä on 20 miljoonaa matkustajaa eli kasvua 25 prosenttia. Myös lentomelu kasvaa vastaavasti, jolloin lentomelualue L_{den} > 55 dB tulee väistämättä laajentumaan.

Valituksenalaisen päätöksen kaava-aineistossa ei ole lentomelun mittaustuloksia asemakaava-alueelta käytännön lentomelutilanteessa eikä riittävää selvitystä ympäristövaikutuksista. Kaavoituksessa ei ole hyödynnetty myöskään Finavian ympäristöluvan sisältämää viimeisintä meluselvitystietoa. Kaupunki on perustanut kaavapäätöksensä vanhoihin tietoihin.

Nykytekniikalla ei ole mitään ongelmaa piirtää lentomelun verhokäyrät asemakaavoihin. Jostain syystä Vantaan kaupunki ei näin ole halunnut menetellä. Finavian nyt lainvoimaisessa ympäristöluvassa on esitetty maankäyttöä ohjaamaan uusia lentomelun verhokäyriä, joissa on otettu huomioon lentoliikenteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 saakka.

Valituksenalaisen päätöksen asemakaavaselostuksessa ympäristön häiriötekijät osiossa 5.5 Vantaan kaupunki on myöntänyt, että Helsinki-Vantaa ympäristöluvan liitteen 2 lentomelualueen mukaan valtaosa valituksenalaisesta kaava-alueesta kuuluisi lentomelun L_{den} 55–60 dB:n alueelle.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että uusia asuinalueita ei tulisi sijoittaa alueille, joilla lentomelu ylittää L_{den} 55 dB. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut Tuusulan Rykmentinpuiston kaavan siltä osin, kun ympäristöluvan liitteen 2 verhokäyrän L_{den} > 55 dB alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on osoitettu uutta asutusta. Kivistön keskustaa koskevassa kaavoituksessa on kysymys samasta asiasta; Vantaan kaupunki ei ole hyödyntänyt viimeisintä käytettävissä olevaa meluselvitystä eivätkä Finavian ympäristölupahakemuksen mukaiset melun verhokäyrät ole sisältyneet valituksenalaisen kaavan selvitysaineistoon.

Näitä melukäyriä on pidettävä parhaana käytettävissä olevana selvityksenä arvioidusta lentomelutilanteesta vuonna 2025 Kivistön alueella. Käyrät ovat sellaista selvitysaineistoa, johon valituksenalaisen kaavaratkaisun olisi tullut perustua. Koko valituksenalaiseen asemakaava-alueeseen kohdistuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä johtuvan lentomeluhaitta, koska valtaosa valituksenalaisesta kaavasta kuuluu L_{den} 55–60 dB alueeseen. Kaava-alue ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädettyä vaatimusta edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Asemakaava-alue ei myöskään tule koskaan täyttämään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista yöohjearvoa uusille asuinalueille L_{Aeq} 22–07 45 dB ulkona. Asemakaavaselostuksessa mainittu katosten rakentaminen ulko-oleskelutiloille ei vaikuta lentomelutason vähentymiseen millään lailla. Yöohjearvo ylittyy lentokoneiden nousu- ja laskulinjausten aiheuttaman melun, kiitotieltä kantautuvan melun, suihkuturbiinien koekäyttömelun, ratamelun ja katumelun vaikutuksista ja näiden yhteisvaikutuksen vuoksi. Eri melulajien yhteisvaikutus laskelma puuttuu asemakaavan selostuksesta, vaikka se on laskennallisesti tehtävissä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 21.1.2015 taltionumero 94 viitannut Vaasan hallinto-oikeuden päätökseen todeten, että valituksessa viitattu liite 2 on voinut olla lupaharkinnan perusteena, mutta sillä ei ole muuta oikeudellista ulottuvuutta. Asemakaava perustuu voimassa olevan maakuntakaavaan ja Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelukäyriin, jotka ovat yhteneväiset ja perustuvat samaan Finavia Oyj:n lähteeseen.

Väite lentomelun lisääntymisestä 25 prosentilla ei vastaa todellisuutta. Asemakaavoituksessa on hyödynnetty Finavia Oyj:n meluselvitysennusteita. Tämän takia asemakaavamääräyksissä on annettu lentomelusta johtuvia kaavamääräyksiä.

Finavia Oyj:n asemakaavasta antaman viimeisimmän lausunnon johdosta asemakaavamääräyksiä on tarkistettu niin, että pihatiloja edellytetään suojattavan

katoksin lentomelulta ja kattomateriaalien valinnoin ei saa edesauttaa lentomelun heijastusvaikutuksia. Finavia Oyj ei ole valittanut kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätöksestä, joten Finavia Oyj on katsonut, että tarkistetut asemakaavamääräykset täyttävät Finavia Oyj:n toivomat lentomelun torjunnalle asetettavat vaatimukset.

Lentomelun melukäyrät esitetään yleiskaavassa. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta määrittelemällä, minne saa suunnitella uusia asuntoalueita ja minne ei muun muassa lentomelun takia. Lentomelutilanne ja ennustekäyrät saattavat joskus muuttua ja silloin on joustavampi muuttaa yleiskaavaa.

Rykmentinpuisto sijaitsee suoraan laskeutuvien lentoreittien alla. Kivistö ja valituksen kohteena oleva asemakaava-alue sijaitsevat sivussa käytetyistä nousu- ja laskeutumisreiteistä. Laskeutuvaa lentokonemelua Kivistön keskustassa ei kuulu, koska suoraan viimeiset 10–12 kilometriä lennettävät lähestymisreitit eivät kulje Kivistön ylitse, vaan ne jäävät kiitoteiden jatkeen suunnassa Kivistön eteläpuolelle. Lentoonlähtöreitit nousevat kolmannelta kiitotieltä lounaaseen, kaartavat luoteeseen Vantaanpuiston eteläpuolella ja jakaantuvat Petikon ulkoilualueen yläpuolella Kalajärven etelä- tai pohjoispuolitse kulkeville lentoreiteille tai pohjoiseen kohti Klaukkalaa tai sitä kiertäville lentoreiteille. Lentoonlähtöreitit siten kiertävät Kivistön länsipuolelta ja väistävät Kivistön keskustan.

Finavia Oyj ei ole laatinut meluennusteita ympäristölupapäätöksen mukaisesta tilanteesta. Ympäristölupapäätös ei sinällään ohjaa asemakaavoitusta, vaan yleis- ja maakuntakaava. Finavia Oyj:n on tehtävä uusi hakemus toimivaltaiselle ympäristölupaviranomaiselle lupamääräysten tarkistamiseksi 31.12.2017 mennessä. Näin ollen seuraavalla maakuntakaavan laatimiskierroksella on käytettävässä uudempi lentomelun ennustetilanne kuin mitä on ollut viitatun korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen pohjana olleessa ympäristölupahakemuksessa. Myös ennustevuosi tullee olemaan muu kuin vuosi 2025. Kaupunkirakentamisessa tarvitaan huomattavasti pidempi ennustevuosi, koska asuntokortteleissa julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Lentokoneiden ääni kuuluu Kivistössä, mutta melutaso ei ylitä kuitenkaan valtioneuvoston ohjearvoja. Valtioneuvoston ohjearvoissa ei ole varsinaisesti annettava melutason ohjearvoja lentoliikenteelle, koska käytetty mittayksikkö on L_{Aeq}. Lentomelussa käytettävä yksikkö on L_{den} (Lentomelu ja alueidenkäytön suunnittelu. lentomelutyöryhmän raportti 3/1993, ympäristöministeriö, 1993). Finavian tuoreimman meluselvityksen mukaan (Finavia Oyj, Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokonemeluselvitys toteutunut tilanne 2014) yöaikainen melutaso L_{Aeq} (22–7) oli alle 45 dB.

Koska eri tyyppisten melulähteiden yhteisvaikutuksia ei ole mahdollista laskea yhteen summameluksi, niin yhteisvaikutukset tulee vain arvioida. Kivistön (= aiemmin Marja-Vantaan) keskustassa eri melutyyppien yhteisvaikutuksen on arvioitu olevan 1 dB:n luokkaa, jolloin sillä ei ole oleellista merkitystä, vaan lentomelun edellyttämät rakenteelliset meluntorjuntamääräykset ohjaavat meluntorjuntaa.

Vantaan kaupunginhallitus on päätöksellään 7.3.2016 (§ 68) määrännyt asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon tulemaan voimaan päätöksen karttaliitteen mukaisesti kortteleiden 23191, 23192, 23193, 23194 sekä 23196:n tonttien 5, 7, 8, 9, 10 ja 11, rautatiealueen LR, rautatieaseman alueen LRA, henkilöliikenneterminaalin LHA, Vantaankoskentien, Beryllikadun, Korundiportin, Korundikadun, Sitriinikujan, Keimolantien, Zirkonipolun, Spinellipolun, Topaasikujan, Kvartsiraitin ja Syväkivenpolun katualueiden sekä katuaukioiden Topaasiaukio ja Juhani Paajasen aukio osalta.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 8.4.2016 numero 16/0303/5 kieltänyt kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Hurmalainen on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä samassa laissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Asemakaava-aluetta koskeva selvitys

Asemakaava-alue sijaitsee Vantaan Kivistössä rakenteilla olevan Kehäradan molemmin puolin ja se on kooltaan noin 24 hehtaaria. Alue rajautuu lännessä

Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen.

Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alue on varattu toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen korttelialueiden keskelle on osoitettu raideliikenteen alue (LR) ja siihen liittyen joukkoliikenteen terminaalivaraus (LJ). Suunnittelualueen poikki itä-länsisuunnassa kulkee osayleiskaavassa osoitettu lentömeluvyöhyke (M2, L_{den} 55–60 dB). M2-aluetta koskevan määräyksen mukaan, mikäli aluekohtaisesti ei muuta määrätä, alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista. Siltä osin kuin suunnittelualue on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m3 (L_{den} 50–55 dB) sille ei ole asetettu rakentamista koskevia rajoituksia.

Kaavaselostuksen mukaan merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) tieliikenne, alueen katuliikenne sekä lentoliikenne. Raide- sekä tie- ja pääkatuverkon tulevia liikennemelun määriä on selvitetty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600) varten laaditussa meluselvityksessä (WSP Finland Oy 2010, päivitetty 2011). Selvitys on päivitetty nyt kysymyksessä olevan asemakaava-alueen osalta (Ramboll Finland Oy, 29.8.2014).

Meluselvityksen päivityksen (29.8.2014) mukaan asuinkorttelit ovat lentomelun vuorokausitason L_{den} 50–55 dB vyöhykkeellä, joskin aivan 55 dB:n rajalla. Selvityksessä esitetty arvio ei perustu lentokonemelusta laadittuun ennusteeseen, vaan lentoliikenteen melun heijastuminen suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta on määritetty mallintamalla Airbus A320 suihkukoneen äänitaso nousun aikana.

Meluselvityksen päivityksen yhteenvedossa todetaan muun ohella, että suunnitelmien mukaiset rakennusmassat suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita ja että selvityksen perusteella kohde voidaan toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla, sisätiloissa ja parvekkeilla saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot. Edelleen yhteenvedossa todetaan, että liikekeskuksen kattoparkin varustaminen viherkatolla lentoliikennemelun heijastumisen välttämiseksi ei ole tämän selvityksen perusteella tarpeen.

Finavia Oyj on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevan Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun vuoden 2025 ennusteen melukäyrän L_{den} >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimiksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.

Valituksenalaisen asemakaavan melua koskevat määräykset

Kivistön kauppakeskus 1 -asemakaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen alueita (AK) kortteleihin 23188, 23189 ja 23195. Lisäksi kaavassa on osoitettu asuinkortteleiden viereen kaksi rakennusalaa (as), joille saa sijoittaa asuinrakennuksen kortteleissa 23190 ja 23196. Nämä asuinrakentamiseen tarkoitetut korttelialueet sijoittuvat kaava-alueen pohjoisimpaan osaan Keimolantien ja Syväkiventien risteyksen tuntumaan.

Kaavaselostuksen mukaan asuinkortteleiden rakennusoikeus käsittää 70 480 kerrosalaneliömetriä kaavassa osoitetusta yhteensä 284 780 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeudesta.

Kaavamääräysten (§ 5) mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja toimistotilojen osalta 32 dB. Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien kattomuotojen valinnoin edistää melunheijastusvaikutuksia.

Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m^2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on huolehdittava kaavamääräysten mukaisella rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.

Muun ohella lentomelun heijastumisen ehkäisemiseksi kaavassa on annettu määräys (vih), joka edellyttää, että maanpäällisten pysäköintitalojen kattopinta-alasta 70 % tulee toteuttaa viherkattona. Hypermarketkokonaisuuden (korttelin 23196, tontit 8 ja 9) umpikattojen pinta-alasta, jolle ei toteuteta kattopysäköintiä, tulee vähintään 50 % toteuttaa viherkattona. Kauppakeskuksen (korttelin 23196, tontti 7) umpikattojen pinta-alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.

Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupa-asia

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 4.8.2011 antanut päätöksen Finavia Oyj:n hakemuksesta, joka on koskenut Helsinki-Vantaan lentokentän ympäristölupaa. Hakemuksen liitteenä on ollut kartta, josta ilmenevät ennusteiden mukaiset verhokäyrät vuonna 2025.

Kivistön alueen eteläpuolelle sijoittuu melualueet (L_{den} 55–60 dB). Ympäristölupahakemuksesta ilmenevät verhokäyrät perustuvat osin erilaiseen laskentamenetelmään kuin aikaisemmat käyrät ja osin päivitettyihin arvioihin liikennemäärien kasvusta vuoteen 2025 saakka. Näiden seikkojen johdosta ympäristölupahakemuksen lähtökohtana olevat melukäyrät poikkeavat valituksenalaista asemakaavaa laadittaessa ohjeena olleessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitetuista lentomelualueista.

Vaasan hallinto-oikeus on antanut päätöksensä valituksiin aluehallintoviraston päätöksestä 5.9.2013. Korkein hallinto-oikeus on antanut päätöksensä hallinto-oikeuden päätöksestä tehtyihin jatkovalituksiin päätöksellään 21.1.2015 taltionumero 94.

Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Asuntokerrostalojen korttelialueiden osoittaminen Kivistön alueelle on yleiskaavan mukaista. Yleiskaava on siten ollut säädetyllä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaava perustuu sen laatimisajankohtana käytettävissä olleisiin meluselvityksiin muun ohella lentomelun osalta. Vuonna 2008 lainvoiman saanutta yleiskaavaa ei vielä voida tältä osin pitää vanhentuneena, vaikka asiasta sittemmin on saatavilla uudempiakin selvityksiä, kuten edellä mainittu ympäristölupahakemuksen liitteenä ollut selvitys. Hallinto-oikeus toteaa, että myös tämä uudempi selvitys on voitu ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava ei ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että kaavaa laadittaessa ei olisi käytetty uusimpia saatavissa olevia selvityksiä melun osalta, eikä valituksessa esitetyn perusteella voida muutoinkaan katsoa, että kaava ei tältä osin perustuisi riittäviin selvityksiin.

Kun ympäristölupahakemuksen liitteen mukaiset melun verhokäyrät ovat olleet käytettävissä valituksenalaista asemakaavaa laadittaessa, asiassa on tältä osin kysymys siitä, onko selvityksistä ilmenevät seikat otettu riittävällä ja maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytetyllä tavalla huomioon kaavan valmistelun yhteydessä.

Ympäristölupahakemuksen liitteestä ilmenevät verhokäyrät ovat selvitystä todennäköisestä melutilanteesta vuonna 2025. Verhokäyrät perustuvat käytettävissä olevien lähtötietojen pohjalta tehtyyn laskennalliseen selvitykseen. Niitä on pidettävä parhaana käytettävissä olevana selvityksenä arvioidusta lentomelutilanteesta vuonna 2025. Käyrät ovat olleet sellaista selvitysaineistoa, johon kaavaratkaisu on osaltaan voinut perustua.

Selvitykset voivat osoittaa sallittujen melutasojen ylittyvän ohjeena olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa rajattujen melualueiden ulkopuolellakin. Vaikka meluntorjuntaan liittyvät ohjeet ja suositukset eivät ole sitovia ratkaisutoimintaa ohjaavia oikeusohjeita, niitä on kuitenkin pidettävä selvityksenä, joka osoittaa terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta hyväksyttävät suurimmat melutasot jokapäiväisessä elinympäristössä. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tulisi sijoittaa alueille, joilla lentomelu ylittää tason L_{den} 55 dB.

Valituksenalaisessa asemakaavassa on osoitettu uutta asuinrakentamista alueelle, jolla lentomelu nykyisten selvitysten mukaan tulisi ennustetilanteessa jossain määrin ylittämään tason L_{den} 55 dB. Vaikka valituksenalaisen asemakaavan tarkoittama rakentaminen liittyy Kivistön keskustan muihin asemakaavoitettuihin alueisiin ja vaikka se perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan, asemakaavan mahdollistamaa Kehäradan molemmin puolin sijoittuvaa asuinrakentamista ei voida pitää puhtaasti täydennysrakentamisena. Kun kuitenkin otetaan huomioon se, että nyt kysymyksessä olevassa asemakaavassa kaava-alueen pohjoisosaan osoitettu asuinrakentaminen sijoittuu ennustetilanteessakin pääosin L_{den} 55 dB verhokäyrän ulkopuoliselle alueelle sekä kaavassa annetut meluhaitan alentamiseen tähtäävät määräykset ja myös kaavoituksessa

sovellettavien enimmäismelutasojen ohjeellinen luonne, asemakaavaa laadittaessa on riittävässä määrin otettu huomioon yleiskaavasta ilmenevien alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteiden kannalta osin erisuuntaiset maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitetut elinympäristöä koskevat sisältövaatimukset. Asemakaavan lainmukaisuus ei maankäyttö- ja rakennuslain 55 § huomioon otettuna edellytä, että siihen on merkitty selvitysten osoittamia melukäyriä.

Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Täytäntöönpanoa koskeva määräys

Hallinto-oikeus määrää, ettei sen päätöksellä 8.4.2016 numero 16/0303/5 määräämä täytäntöönpanokielto ole enää voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki (365/1995) 90 §
Kuntalaki (410/2015) 147 § 1 mom.

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä siltä osalta, johon valitus kohdistuu, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Ilkka Hartikainen (t) ja Petteri Leppikorpi.

Esittelijäjäsen Petteri Leppikorpi

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Ville Hurmalainen Saarniharjunkuja 2 A 1, 01630 VANTAA Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa (tiedote oikeudenkäyntimaksusta)
Jäljennös maksutta	Vantaan kaupunginhallitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp): - ympäristöministeriö

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:
1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin,kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä
- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 02.12

61 § **Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavaa koskevasta valituksesta / Asemakaavan muutos nro 231800 ja tonttijako, 23 Kivistö / tiedoksi**

VD/5930/10.02.04.00/2013
HP/KK/JB

Kaupunginvaltuusto on 16.11.2015 § 11 päättänyt hyväksyä asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 231800 sekä niihin liittyvän tonttijaon 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5.

Hämeenkylän Omakotiyhdistys ry on valittanut kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Kaupunginhallitus on 7.3.2016 § 53 antanut asiassa lausunnon, jossa valitus esitetään hylättäväksi aiheettomana. Lisäksi kaupunginhallitus on päätöksellään 7.3.2016 § 70 määrännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon tulemaan osittain voimaan.

Helsingin hallinto-oikeus on 6.6.2016 antanut päätöksen nro 16/0497/5, jossa se hylkää valituksen sekä päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 61

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden 6.6.2016 antama päätös nro 16/0497/5.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös nro 16/0497/5, dnro 08271/15/4103, 6.6.2016

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 09 8392 3816, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

16/0497/5

Antopäivä 6.6.2016

Diaarinumero
08271/15/4103

Asia Asemakaavaa koskeva valitus

Valittaja Hämeenkylän Omakotiyhdistys ry

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 231 800) sekä niihin liittyvän tonttijaon. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), puistoaluetta (VP) sekä katu- ja torialuetta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava. Hallinto-oikeuden on määrättävä, että L_{den} 55–60 dB alueelle, joka on esitetty Finavian ympäristöluvan Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen 4.8.2011 numero 49/2011/1 liitteessä 2 ei saa kaavoittaa asuntoja. Päätöksen täytäntöönpano kiellettävä.

Finavian lehdistötiedotteen 18.12.2015 mukaan Helsinki-Vantaan vuotuinen matkustajamäärä on 16 miljoonaa. Lisäksi todetaan, että vuonna 2020 määrä on 20 miljoonaa matkustajaa eli kasvua 25 prosenttia. Myös lentomelu kasvaa vastaavasti, jolloin lentomelualue L_{den} > 55 dB tulee väistämättä laajentumaan.

Valituksenalaisen päätöksen kaava-aineistossa ei ole lentomelun mittaustuloksia asemakaava-alueelta käytännön lentomelutilanteessa eikä riittävää selvitystä ympäristövaikutuksista. Kaavoituksessa ei ole hyödynnetty myöskään Finavian ympäristöluvan sisältämää viimeisintä meluselvitystietoa. Kaupunki on perustanut kaavapäätöksensä vanhoihin tietoihin.

Nykytekniikalla ei ole mitään ongelmaa piirtää lentomelun verhokäyrät asemakaavoihin. Jostain syystä Vantaan kaupunki ei näin ole halunnut menetellä. Finavian nyt lainvoimaisessa ympäristöluvassa on esitetty maankäyttöä ohjaamaan uusia lentomelun verhokäyriä, joissa on otettu huomioon lentoliikenteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 saakka.

Valituksenalaisen päätöksen asemakaavaselostuksessa ympäristön häiriötekijät osiossa 5.5 Vantaan kaupunki on myöntänyt, että Helsinki-Vantaa ympäristöluvan liitteen 2 lentomelualueen mukaan valtaosa valituksenalaisesta kaava-alueesta kuuluisi lentomelun L_{den} 55–60 dB:n alueelle.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että uusia asuinalueita ei tulisi sijoittaa alueille, joilla lentomelu ylittää L_{den} 55 dB. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut Tuusulan Rykmentinpuiston kaavan siltä osin, kun ympäristöluvan liitteen 2 verhokäyrän L_{den} > 55 dB alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on osoitettu uutta asutusta. Kivistön keskustaa koskevassa kaavoituksessa on kysymys samasta asiasta; Vantaan kaupunki ei ole hyödyntänyt viimeisintä käytettävissä olevaa meluselvitystä eivätkä Finavian ympäristölupahakemuksen mukaiset melun verhokäyrät ole sisältyneet valituksenalaisen kaavan selvitysaineistoon.

Näitä melukäyriä on pidettävä parhaana käytettävissä olevana selvityksenä arvioidusta lentomelutilanteesta vuonna 2025 Kivistön alueella. Käyrät ovat sellaista selvitysaineistoa, johon valituksenalaisen kaavaratkaisun olisi tullut perustua. Koko valituksenalaiseen asemakaava-alueeseen kohdistuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä johtuvan lentomeluhaitta, koska valtaosa valituksenalaisesta kaavasta kuuluu L_{den} 55–60 dB alueeseen. Kaava-alue ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädettyä vaatimusta edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Asemakaava-alue ei myöskään tule koskaan täyttämään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista yöohjearvoa uusille asuinalueille L_{Aeq} 22–07 45 dB ulkona. Asemakaavaselostuksessa mainittu katosten rakentaminen ulkooleskelutiloille ei vaikuta lentomelutason vähentymiseen millään lailla. Yöohjearvo ylittyy lentokoneiden nousu- ja laskulinjausten aiheuttaman melun, kiitotieltä kantautuvan melun, suihkuturbiinien koekäyttömelun, ratamelun ja katumelun vaikutuksista ja näiden yhteisvaikutuksen vuoksi. Eri melulajien yhteisvaikutus laskelma puuttuu asemakaavan selostuksesta, vaikka se on laskennallisesti tehtävissä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 21.1.2015 taltionumero 94 viitannut Vaasan hallinto-oikeuden päätökseen todeten, että valituksessa viitattu liite 2 on voinut olla lupaharkinnan perusteena, mutta sillä ei ole muuta oikeudellista ulottuvuutta. Asemakaava perustuu voimassa olevan maakuntakaavaan ja Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelukäyriin, jotka ovat yhteneväiset ja perustuvat samaan Finavia Oyj:n lähteeseen.

Väite lentomelun lisääntymisestä 25 prosentilla ei vastaa todellisuutta. Asemakaavoituksessa on hyödynnetty Finavia Oyj:n meluselvitysennusteita. Tämän takia asemakaavamääräyksissä on annettu lentomelusta johtuvia kaavamääräyksiä.

Finavia Oyj:n asemakaavasta antaman viimeisimmän lausunnon johdosta asemakaavamääräyksiä on tarkistettu niin, että pihatiloja edellytetään suojattavan katoksin lentomelulta ja kattomateriaalien valinnoin ei saa edesauttaa lentomelun heijastusvaikutuksia. Finavia Oyj ei ole valittanut kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätöksestä, joten Finavia Oyj on katsonut, että tarkistetut asemakaavamääräykset täyttävät Finavia Oyj:n toivomat lentomelun torjunnalle asetettavat vaatimukset.

Lentomelun melukäyrät esitetään yleiskaavassa. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta määrittelemällä, minne saa suunnitella uusia asuntoalueita ja minne ei muun muassa lentomelun takia. Lentomelutilanne ja ennustekäyrät saattavat joskus muuttua ja silloin on joustavampi muuttaa yleiskaavaa.

Rykmentinpuisto sijaitsee suoraan laskeutuvien lentoreittien alla. Kivistö ja valituksen kohteena oleva asemakaava-alue sijaitsevat sivussa käytetyistä nousu- ja laskeutumisreiteistä. Laskeutuvaa lentokonemelua Kivistön keskustassa ei kuulu, koska suoraan viimeiset 10–12 kilometriä lennettävät lähestymisreitit eivät kulje Kivistön ylitse, vaan ne jäävät kiitoteiden jatkeen suunnassa Kivistön eteläpuolelle. Lentoonlähtöreitit nousevat kolmannelta kiitotieltä lounaaseen, kaartavat luoteeseen Vantaanpuiston eteläpuolella ja jakaantuvat Petikon ulkoilualueen yläpuolella Kalajärven etelä- tai pohjoispuolitse kulkeville lentoreiteille tai pohjoiseen kohti Klaukkalaa tai sitä kiertäville lentoreiteille. Lentoonlähtöreitit siten kiertävät Kivistön länsipuolelta ja väistävät Kivistön keskustan.

Finavia Oyj ei ole laatinut meluennusteita ympäristölupapäätöksen mukaisesta tilanteesta. Ympäristölupapäätös ei sinällään ohjaa asemakaavoitusta, vaan yleis- ja maakuntakaava. Finavia Oyj:n on tehtävä uusi hakemus toimivaltaiselle ympäristölupaviranomaiselle lupamääräysten tarkistamiseksi 31.12.2017 mennessä. Näin ollen seuraavalla maakuntakaavan laatimiskierroksella on käytettävässä uudempi lentomelun ennustetilanne kuin mitä on ollut viitatun korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen pohjana olleessa ympäristölupahakemuksessa. Myös ennustevuosi tullee olemaan muu kuin vuosi 2025. Kaupunkirakentamisessa tarvitaan huomattavasti pidempi ennustevuosi, koska asuntokortteleissa julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Lentokoneiden ääni kuuluu Kivistössä, mutta melutaso ei ylitä kuitenkaan valtioneuvoston ohjearvoja. Valtioneuvoston ohjearvoissa ei ole varsinaisesti annettava melutason ohjearvoja lentoliikenteelle, koska käytetty mittayksikkö on L_{Aeq}. Lentomelussa käytettävä yksikkö on L_{den} (Lentomelu ja alueidenkäytön suunnittelu. lentomelutyöryhmän raportti 3/1993, ympäristöministeriö, 1993). Finavian tuoreimman meluselvityksen mukaan (Finavia Oyj, Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokonemeluselvitys toteutunut tilanne 2014) yöaikainen melutaso L_{Aeq} (22–7) oli alle 45 dB.

Koska eri tyyppisten melulähteiden yhteisvaikutuksia ei ole mahdollista laskea yhteen summameluksi, niin yhteisvaikutukset tulee vain arvioida. Kivistön (= aiemmin Marja-Vantaan) keskustassa eri melutyyppien yhteisvaikutuksen on arvioitu olevan 1 dB:n luokkaa, jolloin sillä ei ole oleellista merkitystä, vaan lentomelun edellyttämät rakenteelliset meluntorjuntamääräykset ohjaavat meluntorjuntaa.

Hämeenkylän Omakotiyhdistys ry on antanut vastaselityksen uudistaen valituksessa aiemmin esittämänsä. Samoin yhdistys on uudistanut on vaatimuksensa asemakaavan täytäntöönpanon kieltämisestä.

Kaupunginhallituksen päätös asemakaavan voimaantulosta

Kaupunginhallitus on päätöksellään 7.3.2016 (§ 70) määrännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 231800 sekä tonttijaon (23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5) tulemaan voimaan karttaliitteen mukaisesti katualueiden Keimolantie, Keltasafiirinpolku, Kivistön puistokatu, Akaattikuja, Punasafiirinpolku, Sinisafiirinpolku ja katuaukion Safiiriaukio osalta sekä puiston Kivistöntähti osalta.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä samassa laissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Asemakaava-aluetta koskeva selvitys

Asemakaava-alue sijaitsee Vantaan Kivistössä, välittömästi rakenteilla olevan Kehäradan eteläpuolella ja se on kooltaan noin 4,1 hehtaaria. Alue rajautuu lounaassa Keimolantiehen ja luoteessa Safiiriaukioon sekä rautatiealueeseen. Keimolantien länsipuolelle on suunnitteilla Kivistön kaupunkikeskus.

Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jonne saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Suunnittelualue on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m3 (L_{den} 50–55 dB), jolle ei ole asetettu rakentamista koskevia rajoituksia.

Kaavaselostuksen mukaan merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat Kivistön keskusten pääkatuverkon liikenteen aiheuttama melu ja lentomelu. Raide-, tie- ja lentoliikenteen melun määrää sekä melun yhteisvaikutuksia on selvitetty asemakaavaluonnosta (230600) varten laaditussa meluselvityksessä 2010 ja sen päivityksessä 2011 (Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen meluselvityksen päivitys, WSP Finland Oy).

Meluselvityksen mukaan suurin osa asemakaavaluonnosalueesta sijaitsee lentomelun verhokäyrän vyöhykkeellä L_{den} 50–55 dB. Aivan eteläisin osa asemakaavaluonnosalueesta sijaitsee lentomelun verhokäyrän vyöhykkeellä L_{den} 55–60 dB.

Melun yhteisvaikutusten osalta selvityksessä on todettu, että teiden, katujen ja radan vaikutukset ovat melko paikallisia, mutta lentomelu vaikuttaa koko suunnittelualueella. Lentomelu ja raideliikenteen melu ovat kuultavissa vain ajoittain, kun taas katuliikenteen melu ja erityisesti valtatien 3 aiheuttama melu on luonteeltaan jatkuvaa. Selvityksen johtopäätöksissä on todettu muun ohella, että lentomelu mitoittaa julkisivun ääneneristysvaatimuksia ja että lentomelua vastaan tulee antaa julkisivun ääneneristävyysvaatimus 32 dB ja alueen eteläosissa 35 dB.

Finavia Oyj on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että kaava-alue sijaitsee pääosin Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksen mukaisella lentokonemelusta laaditun vuoden 2025 ennusteen (niin sanottu uusi verhokäyrä) L_{den} 50–55 dB alueella. Edelleen lausunnossa todetaan, että pieni osa kaava-alueen eteläosasta sivuaa edellä mainitun ennusteen L_{den} 55 dB käyrän meluisampaa puolta. Vielä lausunnossa on todettu, että Finavia pitää erittäin hyvänä Vantaan kaupungin Kivistön alueelle omaksumaa määräystä, jonka mukaan asuntojen ääneneritys lentokone- ja muuta ympäristömelua vastaan on oltava tehokkaampi kuin muilla alueilla. Kaavamääräyksissä asetetut asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukset vähentävät melua rakennusten sisäpuolella, mutta eivät edistä viihtyisyyttä ulkoalueilla.

Valituksenalaisen asemakaavan melua koskevat määräykset

Asemakaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen alueita (AK) kortteleihin 23150, 23151, 23152 ja 23153. Kaavaan sisältyy rakentamista yhteensä 45 515 k-m^2.

Kaavamääräysten (§ 5) mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kortteleissa 23150–23153 ei saa kattomateriaalien kattomuotojen valinnoin edistää heijastusvaikutuksia. Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta

suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m^2 korttelipihakokonaisuutta kohden. Asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupa-asia

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 4.8.2011 antanut päätöksen Finavia Oyj:n hakemuksesta, joka on koskenut Helsinki-Vantaan lentokentän ympäristölupaa. Hakemuksen liitteenä on ollut kartta, josta ilmenevät ennusteiden mukaiset verhokäyrät vuonna 2025.

Kivistön alueen eteläpuolelle sijoittuu melualueet (L_{den} 55–60 dB). Ympäristölupahakemuksesta ilmenevät verhokäyrät perustuvat osin erilaiseen laskentamenetelmään kuin aikaisemmat käyrät ja osin päivitettyihin arvioihin liikennemäärien kasvusta vuoteen 2025 saakka. Näiden seikkojen johdosta ympäristölupahakemuksen lähtökohtana olevat melukäyrät poikkeavat valituksenalaista asemakaavaa laadittaessa ohjeena olleessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitetuista lentomelualueista.

Vaasan hallinto-oikeus on antanut päätöksensä valituksiin aluehallintoviraston päätöksestä 5.9.2013. Korkein hallinto-oikeus on antanut päätöksensä hallinto-oikeuden päätöksestä tehtyihin jatkovalituksiin päätöksellään 21.1.2015 taltionumero 94.

Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Asuntokerrostalojen korttelialueiden osoittaminen Kivistön alueelle on yleiskaavan mukaista. Yleiskaava on siten ollut säädetyllä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaava perustuu sen laatimisajankohtana käytettävissä olleisiin meluselvityksiin muun ohella lentomelun osalta. Vuonna 2008 lainvoiman saanutta yleiskaavaa ei vielä voida tältä osin pitää vanhentuneena, vaikka asiasta sittemmin on saatavilla uudempiakin selvityksiä, kuten edellä mainittu ympäristölupahakemuksen liitteenä ollut selvitys. Hallinto-oikeus toteaa, että myös tämä uudempi selvitys on voitu ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava ei ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että kaavaa laadittaessa ei olisi käytetty uusimpia saatavissa olevia selvityksiä melun osalta, eikä valituksessa esitetyn perusteella voida muutoinkaan katsoa, että kaava ei tältä osin perustuisi riittäviin selvityksiin.

Kun ympäristölupahakemuksen liitteen mukaiset melun verhokäyrät ovat olleet käytettävissä valituksenalaista asemakaavaa laadittaessa, asiassa on tältä osin kysymys siitä, onko selvityksistä ilmenevät seikat otettu riittävällä ja maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytetyllä tavalla huomioon kaavan valmistelun yhteydessä.

Ympäristölupahakemuksen liitteestä ilmenevät verhokäyrät ovat selvitystä todennäköisestä melutilanteesta vuonna 2025. Verhokäyrät perustuvat käytettävissä olevien lähtötietojen pohjalta tehtyyn laskennalliseen selvitykseen. Niitä on pidettävä parhaana käytettävissä olevana selvityksenä arvioidusta lentomelutilanteesta vuonna 2025. Käyrät ovat olleet sellaista selvitysaineistoa, johon kaavaratkaisu on osaltaan voinut perustua.

Selvitykset voivat osoittaa sallittujen melutasojen ylittyvän ohjeena olevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa rajattujen melualueiden ulkopuolellakin. Vaikka meluntorjuntaan liittyvät ohjeet ja suositukset eivät ole sitovia ratkaisutoimintaa ohjaavia oikeusohjeita, niitä on kuitenkin pidettävä selvityksenä, joka osoittaa terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta hyväksyttävät suurimmat melutasot jokapäiväisessä elinympäristössä. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tulisi sijoittaa alueille, joilla lentomelu ylittää tason L_{den} 55 dB.

Valituksenalaisessa asemakaavassa on osoitettu uutta asuinrakentamista alueelle, jolla lentomelu nykyisten selvitysten mukaan tulisi ennustetilanteessa jossain määrin ylittämään tason L_{den} 55 dB. Vaikka valituksenalaisen asemakaavan tarkoittama rakentaminen liittyy Kivistön keskustan muihin asemakaavoitettuihin alueisiin ja vaikka se perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan, asemakaavan mahdollistamaa Kehäradan eteläpuolelle sijoittuvaa asuinrakentamista ei voida pitää puhtaasti täydennysrakentamisena. Kun kuitenkin otetaan huomioon se, että nyt kysymyksessä olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakentaminen sijoittuu ennustetilanteessakin pääosin L_{den} 55 dB verhokäyrän ulkopuoliselle alueelle sekä kaavassa annetut meluhaitan alentamiseen tähtäävät määräykset ja myös kaavoituksessa sovellettavien enimmäismelutasojen ohjeellinen luonne, asemakaavaa laadittaessa on riittävässä määrin otettu huomioon yleiskaavasta ilmenevien alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteiden kannalta osin erisuuntaiset maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitetut elinympäristöä koskevat sisältövaatimukset. Asemakaavan lainmukaisuus ei maankäyttö- ja rakennuslain 55 § huomioon otettuna edellytä, että siihen on merkitty selvitysten osoittamia melukäyriä.

Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten tai oikaisukehotuksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajille ja muutoksenhakuviranomaiselle sekä, jos määräys koskee oikaisukehotuksen kohteena olevaa kaavaa, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Kaupunginhallitus ei ole voinut edellä mainitun säännöksen ja Hämeenkylän Omakotiyhdistys ry:n esittämät koko kaavaan kohdistuvat valitusperusteet

huomioon ottaen määrätä kaavaa tulemaan osin voimaan ennen sen lainvoimaisuutta. Koska valitus on tällä päätöksellä hylätty ja valittaminen hallinto-oikeuden päätöksestä on luvanvaraista, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kieltämiseen ei ole kuitenkaan enää aihetta.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki (365/1995) 90 §
Kuntalaki (410/2015) 147 § 1 mom.

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä siltä osalta, johon valitus kohdistuu, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Ilkka Hartikainen (t) ja Petteri Leppikorpi.

Esittelijäjäsen Petteri Leppikorpi

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Hämeenkylän Omakotiyhdistys ry/
Ville Hurmalainen
Saarniharjunkuja 2 A 1, 01630 VANTAA

Oikeudenkäyntimaksu 97 euroa
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös maksutta

Vantaan kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- ympäristöministeriö

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:
1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin,kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä
- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 02.12

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunginhallitukselle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- 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 viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunginhallituksen osoite:

Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä)
  tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen**, jolla on päätetty käyttää etuosto-oikeutta, voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä ostaja ja etuostolain 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa myyjä.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- 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.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksiköllе hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

6.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

6.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.
Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

7.1
Tässä kokouksessa tehdyistä **päätöksistä, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta**, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta. (Etuostolaki 22 § 2 mom.)

7.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **verotusta koskevan oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen ei saa hakea muutosta** valittamalla (Verotusmenettelylaki 88 § 6 mom.).

7.3
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen**, ei saa hakea muutosta.

7.4
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.